

INHALTSVERZEICHNIS

TRÄUME, VISIONEN, WIRKLICHKEIT

8 Suchen und entscheiden

- 8 Ein Haus kaufen
- 8 Ein Haus erben
- 9 Eine Wohnung kaufen
- 10 Warum eine Wohnung und kein Haus?
- 12 Wiederaufbau in der Bundesrepublik Deutschland
- 14 Besondere Lage in der DDR
- 15 Beispiel Berlin
- 16 Was ist eigentlich Wohnungseigentum?
- 23 Was ist eine Wohnungseigentümergemeinschaft?
- 24 Wie wird Wohnungseigentum gebildet?
- 24 Historischer Exkurs
- 26 Mehrfamilienhaus – Umwandlung in Eigentumswohnungen
- 27 Das Haus behalten
- 28 Weitere Formen des Erwerbs

32 Der strategische Plan

- 32 Warum alt und nicht neu?
- 33 Baukultur
- 34 Schwächen aufdecken
- 34 Ihr Musterfahrplan für das Haus – die Logik der elf Stationen
- 37 Was sagt Ihnen der Makler über das Haus?
- 41 Den Experten schon vor dem Makler konsultieren

KÄUFERPROFIL UND HAUSSUCHE

44 Das Käufer-/ Bauherrenprofil

- 44 Was genau suchen wir?
- 48 Und beim Mehrfamilienhaus?
- 49 Der Standort

- 51 Allgemeine Faktoren
- 52 Altlastenkataster und Bodengutachter
- 53 Ihr persönliches Profil

58 Das Gebäude

- 58 Konstruktion und Material
- 60 Bauen und sanieren im Denkmal
- 61 Brauche ich einen Bodengutachter?
- 68 In die Zukunft denken
- 69 Was lassen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan zu?

DIE VERMÖGENS- ANALYSE

76 Nüchterne Planung

- 76 Großer Kassensturz
- 77 Realistische Zeitpläne

80 Das ist drin: Vermögensanalyse

- 80 Analyse mit Weitblick
- 80 Die eigene Belastbarkeit

GEBÄUDEDIAGNOSE UND BAUPLANUNG

88 Die Expertensuche aufnehmen

- 88 Die richtigen Partner
- 92 Fachwissen für die Kaufverhandlung
- 92 Die Erstbesichtigung
- 99 Was hält wie lange?

100 Die Systematische Gebäude- diagnose

- 100 Schwächen-Stärken-Profil (S-S-P)
- 101 Die Zweitbesichtigung – mit dem Experten
- 106 Von der Diagnose zur Therapie
- 110 Energiebilanz

- 115 Fragen der Planung beachten**
- 115 Was in den Plänen steht
- 116 Bestandspläne prüfen
- 116 Neue Bestandspläne erstellen
- 120 Vom Bestandsplan zum Entwurfsplan
- 121 Genehmigungsplanung
- 122 Mit welchen Altlasten muss man rechnen?**
- 122 Bauprodukte
- 131 Sachverständige und Experten als Berater**
- 131 Welche Fachleute helfen Ihnen?
- 135 Ist guter Rat teuer?
- 137 Was leistet ein Wertermittler?
- 147 Maßnahmen beschreiben**
- 147 Wohnen auf dem Land – mit Hindernissen
- 147 Gebäudediagnose
- 154 Maßnahmenplan und Leistungsbeschreibung
- 156 Wie Sie Pläne lesen
- 159 Smarthome
- 164 Ausschreibung und Angebote**
- 164 Leistungsbeschreibung
- 164 Ausschreibung durch den Fachmann
- 167 VOB-gerechte Ausschreibung?
- 167 Nebenleistungen und Besondere Leistungen
- 168 Zusammenhang von Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung
- 169 Muss es der Billigste sein?
- 170 Die Vergabe der Arbeiten regeln**
- 170 Nicht ohne Experten
- 172 Bauleitung und Qualitätskontrolle**
- 172 Bauzeitenplan
- 172 Das Bautagebuch
- 173 Bauleitung
- 174 Qualitätssicherung
- 175 Abnahme und Dokumentation**
- 175 Arten der Abnahme

- 176 Mehr als eine Formalie
- 178 Die „Patientenakte“
- 180 Wie greift der Zahlungsplan?
- 180 Schlüsselübergabe

- 182 Ökologische Aspekte des Bauens**
- 183 Material und Ressourcen
- 184 Energiebilanz
- 185 Neue Konzepte der Energieeffizienz

DER EIGENE FINANZIERUNGSPLAN

- 194 Bausteine der Finanzierung**
- 194 Kostengrobschätzung
- 197 Eigenkapital
- 199 Mehr Eigenkapital oder höheres Darlehen?
- 202 Noch einmal zu Ihrer Belastbarkeit
- 203 Finanzierungsinstrumente
- 208 Wer fördert was?
- 216 Lastenzuschuss
- 216 Erst die Finanzierung, dann das Projekt

SIE WERDEN EIGENTÜMER

- 218 Der Kaufvertrag und wichtige Dokumente**
- 218 Das sollten Sie vor dem Notartermin wissen
- 223 Welche Versicherungen sind nötig?
- 228 Benötigen Sie einen Rechtsanwalt?
- 230 Noch etwas vergessen?

SERVICE

- 232 Adressen und Literatur**
- 232 Adressen
- 233 Literatur
- 234 Stichwortverzeichnis**

DIE SYSTEMATISCHE GEBÄUEDIAGNOSE



DIE VIERTE STATION unseres Fahrplans ist die systematische Gebäuediagnose, die mit einer detaillierten Zustandsanalyse beginnt. So viele Details wie möglich so exakt wie möglich – dieser Grundsatz muss die Diagnose durchgängig beherrschen; schließlich hängt davon die Qualität möglicher Erneuerungsmaßnahmen an Altbauten entscheidend ab, woran unmittelbar die Kostenkalkulation geknüpft ist, die Sie vor dem Kauf des Hauses anstellen.

Mittels der Gebäuediagnose wird nicht nur der gegenwärtige Zustand des Gebäudes beschrieben, sondern gleichsam eine „Patientenakte“ angelegt, die das Gebäude über seinen gesamten Lebenszyklus hinweg begleiten wird. Die Gebäuediagnose stellt also nicht nur die Kauf- und Sanierungsentscheidung auf eine solide, sachbezogene Basis, sie erlaubt überhaupt erst, den weiteren Lebenszyklus der Immobilie strategisch zu planen und zu begleiten. Das reicht von der ersten Entwurfsplanung über die Finanzierung bis zur Bewirtschaftung. Wie jeder gute Mediziner wird auch Ihr „Hausarzt“ nicht nur die akuten Beschwerden seines Patienten diagnostizieren und therapieren, sondern überdies daran interessiert sein, dass sein Patient ein langes Leben bei guter Gesundheit führen kann.

Erstes Zwischenziel der qualifizierten Gebäuediagnose ist das Schwächen-Stärken-Profil (SSP). In diesem Profil werden so unterschiedliche Gegebenheiten wie

- ▶ Schwachstellen und Bauschäden,
- ▶ besondere Risiken,
- ▶ verwendete Materialien,
- ▶ Nutzungsanforderungen,
- ▶ Erhaltenswertes und immaterielle Werte erfasst, beurteilt und gegeneinander abgewogen

Damit wird es zum Ausgangspunkt für einen konkreten Sanierungsfahrplan, der zudem Eigenleistungen, Fördermittel und Energiesparpotenziale einbezieht.

Schwächen-Stärken-Profil (S-S-P)

Das Schwächen-Stärken-Profil (Abbildung siehe Seiten 102 ff.) widmet sich sieben unterschiedlichen Diagnosekomplexen:

- ▶ **A – Abdichtung/Feuchtigkeit:** Hier werden alle Bauteile erfasst, die gegen Feuchtigkeit geschützt und isoliert werden müssen.
- ▶ **B – Fassade/Außenhaut:** Hier werden die Hülle des Gebäudes und die thermischen Eigenschaften erfasst.
- ▶ **C – Konstruktion/Mauerwerk/Decken:** Tragende und nicht tragende Bauteile innerhalb der Gebäudehülle werden analysiert und Oberflächen beschrieben.
- ▶ **D – Gebäudetechnik (Heizung, Sanitärtechnik, Lüftung, Elektrotechnik)/Ausstattung:** Hier wird der Zustand der technischen Anlagen dokumentiert.
- ▶ **E – Außenanlagen:** Hier findet der Zustand von Garten und Einfriedung sowie der Grundleitungen Eingang.
- ▶ **F – Grundstück und Erschließung:** Hier werden neben der städtebaulichen Situation vor allem die Erschließung durch Straßen und Wege sowie die Erschließung durch Medien dargelegt.
- ▶ **G – Immaterielle Wertigkeit/Architektur/Raumgrößen:** Hier können Angaben zur Architektur und/oder zu künstlerisch gestalteten Bauteilen gemacht werden.

Für die Einschätzung gilt jeweils: Je breiter der rote Balken verläuft, desto bedenklicher ist die

Substanz der untersuchten Bauteile; Investitionen werden dementsprechend absehbar notwendig sein.

Je breiter der blaue Balken verläuft, desto besser ist die Substanz erhalten und desto geringer folglich der Sanierungs- und Renovierungsbedarf.

Ziel der Sanierungsmaßnahmen muss es also sein, den Zustand aller Bauteile möglichst in den blauen Bereich zu versetzen. Im Einzelnen bedeuten die Noten:

- ▶ **-5:** Zustand mangelhaft bis katastrophal. Substanz nicht mehr verwendbar. Bauteil nicht mehr vorhanden oder nicht mehr funktionsfähig. Schadensgrad größer als 75 Prozent. Gebrauchstauglichkeit nicht länger vorhanden. Erneuerung/Austausch einzelner Elemente oder kompletter Bauteile erforderlich (z. B. Installation, Leitungen, Geräte, Apparate, Fenster usw.).
- ▶ **-4:** Zustand sehr bedenklich. Substanz größtenteils nicht mehr verwendbar. Schadensgrad bis zu 75 Prozent. Gebrauchstauglichkeit nicht sichergestellt. Weitere Schäden nicht auszuschließen, Erneuerung erforderlich.
- ▶ **-3:** Zustand bedenklich. Schadensgrad bis zu 50 Prozent. Reparatur, Erneuerung oder Sanierung erforderlich. Eventuell Teilsbstanz – unter Berücksichtigung weiterer Untersuchungen – noch verwendbar, Erneuerung beziehungsweise Teilerneuerung jedoch angeraten.
- ▶ **-2:** Zustand mit höherem Reparaturrückstau. Bauwerksunterhaltung nicht erkennbar. Schadensgrad bis zu 25 Prozent.
- ▶ **-1:** Zustand leicht bedenklich. Schadensgrad bis zu 10 Prozent. Weitere Untersuchungen sind erforderlich, um genauere Aussagen zu treffen. Wird darauf verzichtet, sind weitere Mängel und Schwächen nicht auszuschließen. Erhöhter Risikofaktor in der noch nicht näher untersuchten Bausubstanz.
- ▶ **+1:** Bauteil funktionsfähig. Restlebensdauer wahrscheinlich gering. Größere Schönheitsfehler ohne Einfluss auf die Funktion des Bauteils. Abnutzungsgrad 5 bis 10 Prozent. Derzeit keine Maßnahmen erforderlich.


- ▶ **+2:** Bauteil funktionsfähig. Lebensdauer eingeschränkt. Einzelne Schönheitsfehler ohne Einfluss auf die Funktion des Bauteils. Abnutzungsgrad bis zu 5 Prozent. Derzeit keine Maßnahmen erforderlich.
- ▶ **+3:** Zustand gepflegt. Bauteil teilweise erneuert, bereits modernisiert oder auch komplett erneuert. Stand der Technik erreicht. Keinerlei Mängel. Lebenserwartung durchschnittlich. Abnutzungsgrad 0 Prozent. Mittlere Qualität ohne Einschränkung der Nutzbarkeit.
- ▶ **+4:** Zustand gepflegt. Bauteil teilweise erneuert, bereits modernisiert oder auch komplett erneuert. Stand der Technik erreicht. Keinerlei Mängel. Lebenserwartung überdurchschnittlich. Abnutzungsgrad 0 Prozent. Gehobene Qualität ohne Einschränkung der Nutzbarkeit. Wartungsindex gering.
- ▶ **+5:** Zustand gepflegt. Bauteil teilweise erneuert, bereits modernisiert oder auch komplett erneuert. Stand der Technik erreicht. Keinerlei Mängel. Lebenserwartung überdurchschnittlich. Abnutzungsgrad 0 Prozent. Gehobene Qualität ohne Einschränkung der Nutzbarkeit. Wartungsindex gering bis 0. Bei Abnahme nach Sanierung: Ergebnis in Qualität und Optik ohne Mangel, Ausführung von besonderer Qualität.

Die Zweitbesichtigung – mit dem Experten

Auch der Experte wird sich zunächst auf die groben Elemente des Gebäudes beschränken. Und sofern zum Zeitpunkt der Begehung nicht alle Bauteile einsehbar sind, kann vorerst nur das Risiko eines möglichen Schadens bewertet werden. Indem er bestimmte Risiko- (im S-S-P auf den Seiten 102 ff dargestellt durch „!“) und Wichtungsfaktoren berücksichtigt, kann der Experte eine strategisch wirksame Maßnahmenplanung und eine Kostenschätzung vornehmen. Bei dieser ersten Untersuchung wird festgehalten, an welchen Bauteilen exakte Detailuntersuchungen zwingend erforderlich sind.

Das Gesamtbild sowohl positiver als auch negativer Merkmale der Immobilie wird in einem Schwächen-Stärken-Profil dargestellt.

D Gebäudetechnik																
D01	Heizung	2													!	siehe Rohmetz und Heizkörper
D02	Sanitär														!!	Überprüfung der Steigleitungen
D03	Elektro													1		
D04	Lüftung															
D05	Technische Gebäudeausstattung															
D06	Energiebilanz (Anlagenaufwandszahl)		>2,4	2,4	2,2	2,0	1,8	1,6	1,4	1,2	1,0	0,8				
D07	Blindschutz															
E Außenanlagen																
E01	Gartenanlage/ Bäume/ Pflanzen													1		
E02	Einfriedung													1		
E03	Grundleitungen/ Wasser/ Abwasser															
F Grundstück und Erschließung																
F01	Städtebauliche Situation													2		
F02	Lage Grundstück													2		
F03	Umfeld zu Grundstück/ Gebäude													2		
F04	Erschließung Straße													2		
F05	Erschließung Medien													2		
G Immaterielle Wertigkeit - Architektur																
G01	Architektur													1		
G02	Ausstrahlung / Ambiente													2		
G03	Raumklima / Behaglichkeit													1		
G04	Raumgröße / Raunhöhe													2		
G05	Dach (Form, Anordnung)													2		
G06	Fenster (Größe, Proportion, Aufteilung)													2		
G07	Türen (Zierelemente / Ornamente)													2		
G08	Wände (Zierelemente / Kunst, Stuck, Marmor)													2		
G09	Decken (Zierelemente/ Kunst, Stuck, Holz)													2		
G10	Schadstoffe / Immission													1		

 - Weitere Untersuchungen notwendig
 - Risiko



Dicke Mycelstränge des Echten Hausschwamms an einem stark befallenen Holzbalken

Wichtig ist es, die Schwächen und Stärken des jeweiligen Bauteils gleichzeitig zu bewerten. Denn hier beginnt die – oft kriminalistisch anmutende – Spurensuche nach Bauschäden, verdeckten Mängeln und Missständen, aber auch nach positiven Merkmalen und Erhaltungswertem in der vorhandenen Bausubstanz.

Die fotografische Dokumentation

Zweckmäßig ist es, wenn der „Hausarzt“ die Merkmale und Befunde beim Schwächen-Stärken-Profil nicht nur verbal festhält, sondern den einzelnen Beschreibungen auch Fotos zuordnet. Dies ist umso wichtiger, als man auf diese Weise den Zustand vor und nach der Sanierung auch visuell dokumentieren kann. Bei der Zuordnung der Fotos hilft, wie bereits erwähnt, eine Begehung im Uhrzeigersinn und von unten nach oben.

Bewertung der Bauteile

Nicht immer treten Bauschäden für jeden offensichtlich zutage. Eine Besichtigung Ihres Hauses, die dem Augenschein nach keinen Befund ergibt, darf Sie also nicht allzu sicher machen. Hier ist das Wissen eines Experten erforderlich, der Erfahrungen mit Materialien, Handwerkstechniken und Bauweisen hat, wie sie an einem Altbau (oder einem nicht mehr ganz taufischen Neubau) typischerweise zu

finden sind. Denn fundierte Kenntnisse von Normen und Vorschriften im Umgang mit dem baulichen Bestand und die Fähigkeit, Systemlösungen anzubieten, sind unverzichtbar.

Umgekehrt aber lässt sich sagen: Wo Sie offensichtliche Bauschäden bemerken, wird auch tatsächlich ein Problem zu lösen sein, und Sie gehen sicher nicht fehl, dahinter in dem einen oder anderen Fall Folgeschäden zu vermuten. Wo das Dach sichtbare „Fehlstellen“ aufweist, wo vielleicht schon jahrelang Feuchtigkeit eingedrungen ist, kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich der Echte Hausschwamm in dieser Atmosphäre im wahrsten Sinn des Wortes häuslich eingerichtet hat. Wenn man bedenkt, dass sich der Echte Hausschwamm über Sporen verbreitet und ein einzig gut ausgewachsener Fruchtkörper, der sich unter einem Stapel Altholz im Keller möglicherweise jahrelang unbemerkt ausbreiten konnte, Millionen dieser Sporen produziert und an die Umgebungsluft abgibt, dann wird deutlich, wie hoch die Infektionsgefahr für Ihr Haus ist. Nicht umsonst ist der Befall mit Echtem Hausschwamm in den Bundesländern Sachsen und Thüringen immer noch meldepflichtig.

INFO

HAUSSCHWAMM – MELDEPFLICHTIG ODER NICHT?

Mittlerweile ist der Echte Hausschwamm nur noch in zwei der sechzehn deutschen Bundesländer meldepflichtig: In Thüringen und Sachsen besteht eine Meldepflicht bei Befall durch Hausbock und Echten Hausschwamm. Allerdings ist in allen Landesbauordnungen in leicht divergierenden Formulierungen das festgelegt, was zum Beispiel die Landesbauordnung Baden-Württembergs verlangt: „Bauliche Anlagen müssen so angeordnet, beschaffen und gebrauchstauglich sein, dass durch Wasser, Feuchtigkeit, pflanzliche und tierische Schädlinge sowie andere chemische, physikalische oder biologische Einflüsse Gefahren oder unzumutbare Belästigungen bei sachgerechtem Gebrauch nicht entstehen.“ Damit ist auch ohne Meldepflicht klar, dass bei einem Befall mit Echtem Hausschwamm sofort „Bekämpfungs- und Sanierungsmaßnahmen gegen Holz zerstörende Pilze und Insekten“ nach DIN 68800-4 fällig sind.

Mit einem ersten Besichtigungsprotokoll (siehe „Erstbesichtigung“, Seite 93), in dem Sie den Zustand des Hauses aus Ihrer Sicht beschreiben, geben Sie dem Experten bereits wichtige Hinweise, denen er bei seiner detaillierten Gebäudediagnose nachgehen kann.

Nacheinander oder alles auf einmal?

Möglicherweise hat die Einschätzung Ihres „Hausarztes“ Sie ernüchtert. Die von ihm vorgeschlagenen therapeutischen Maßnahmen sind möglicherweise mit höheren Geldausgaben verbunden, als Sie anfangs vermutet haben. Darum stellen sich Fragen wie:

- ▶ Welche Sanierungsschritte sind zwingend notwendig, und in welcher Reihenfolge ist die Durchführung einzuplanen?
- ▶ Muss alles auf einmal geschehen oder kann man die Sanierungsmaßnahmen auch über einen längeren Zeitraum verteilen?
- ▶ Reicht im Einzelfall nicht zunächst auch eine provisorische Reparatur?
- ▶ Was geschieht eigentlich, wenn ich den Sanierungsbedarf ignoriere?

Um mit der letzten Frage zu beginnen: Erst einmal geschieht gar nichts. Aber wenn Sie beispielsweise einen Hausschwammbefall ignoriert, die Fruchtkörper von der Mauer gekratzt und über den befallenen Balken einfach mal ein Brett genagelt haben, damit man den Schaden nicht sieht, kann es passieren, dass sich Ihr Schlafzimmer eines Nachts aus dem ersten Stock ins Erdgeschoss begibt – und zwar ziemlich schlagartig. Das klingt drastisch, doch so schlimm muss es nicht kommen. Gut möglich, dass Ihr Traumhaus vorher schon baupolizeilich gesperrt wird. Niemand vermag vorherzusagen, wann genau es zum finalen Schlag kommt – auch ohne dieses unerwünschte Finale bietet Unbewohnbarkeit keine schöne Perspektive.

Experimentell hat man nachgewiesen: **Befallenes Holz** (zum Beispiel Kiefernspindelholz) verliert im ersten Monat des Befalls zirka vier Prozent an Gewicht, nach zwei Monaten hat es bereits 27 Prozent verloren. Der Schwamm ernährt sich vom Zelluloseanteil des Holzes. Befallene Holzteile erkranken an sogenannter



Braunfäule. Das führt zu den charakteristischen Querrissen im Holz und schließlich zu „Würfelbrüchen“.

Der Echte Hausschwamm ist der gefährlichste Holzzerstörer an Gebäuden und zugleich derjenige Schwamm, der sich am schwersten bekämpfen lässt. Für den Laien ist er von anderen, weniger gefährlichen Schwammarten kaum zu unterscheiden.

In allen Fällen einer erheblichen Schädigung, wie sie beispielsweise durch den Befall mit Echtem Hausschwamm eintreten kann, hilft keine – wie immer geartete – provisorische Maßnahme. Erst recht nicht, wenn solche Maßnahmen darin bestehen, den Fruchtkörper des Hausschwamms kurzerhand abzuschneiden. Das ist, als montierte man die Zeiger einer Uhr ab, um damit die Zeit anzuhalten. Provisorische Maßnahmen können allenfalls einen gewissen kurzfristigen Zeitgewinn bringen, lösen das zugrunde liegende Problem aber nicht. So kann man vielleicht durch eine Verbesserung des Raumklimas das Wachstum des Hausschwamms verlangsamen, womöglich ist der Hausschwamm auch inaktiv, man hat ihn damit allerdings nicht beseitigt. Und auch die bereits angerichteten Schäden bestehen fort.

Wie sollen also die Sanierungsschritte geplant werden? Einzelmaßnahmen, die aus dem Gesamtzusammenhang des Sanierungs-

Braunfäule mit typischen Würfelbrüchen nach Befall mit Echtem Hausschwamm

STICHWORTVERZEICHNIS

A

Abgeschlossenheit 19
 Abgeschlossenheitsbescheinigung 26
 Abgeschlossenheitserklärung 24
 Abnahme 35
 Abnahme, Arten der 175
 –, fiktive 176
 –, fiktive, versehentliche 176
 –, förmliche 176
 –, stillschweigende 176
 Abnahmeprotokoll 176
 Abwanderung aus ländlichem Raum 33
 Abwasserleitungen 149
 –, Sanierung 153
 –, Schäden 152, 153
 Aktien 197
 Aktienfonds, siehe Aktien
 Altbauexperten, Suche des 35
 Altersvorsorge 215
 Altersvorsorgezulage, siehe Riester-Förderung
 Altlasten 51, 122
 Altlastenkataster (ALKAT) 52
 Angebote, Einholung 35
 Annuität 202
 Anschlussfinanzierungen 204
 Arbeitgeberdarlehen 198
 Arbeitnehmersparzulage 210
 Arbeitsschutz, auf der Baustelle 155
 Architekten 85, 88, 91, 131
 Architektenaufmaß 116
 Asbest 123
 Aufbaugesetz der DDR 14
 Auflassungsvormerkung 30, 221, 223

Aufteilungsplan 24, 26
 Auftragsbestätigung 170
 Auftragsvergabe 170
 –, Vergabekriterien 170
 Ausschreibung 35, 164
 –, Besondere Leistungen 167
 –, einheitliche 166
 –, Hauptleistung 167
 –, Nebenleistungen 167
 –, private 167
 –, verschiedene Formen der 169
 –, VOB-gerechte 167
 Außenanlagen 94

B

Bankfinanzierung, Zurückhaltung gegenüber KfW-Krediten 211
 Barrierereduzierung, Zuschüsse 209
 Bauakte 115, 178
 Baualtersklassen 67
 Bauantrag 121
 Bauen, energieeffizientes 201
 –, nachhaltiges 122
 Bauepochen 67
 Baugenehmigungen 85
 Bauherrenhaftpflichtversicherung 227
 Bauherrenprofil 44
 Bauingenieure 85, 90
 Baukindergeld 199, 211
 Baukultur 33
 Baukulturbericht 33
 Baulasten 50
 –, Abstandflächenbaulast 50
 –, Anbaubaulast 50
 –, Anbindungsbaulast 50
 –, Erschließungsbaulast 50
 –, Rückbauverpflichtungen 50
 –, Standsicherheitsbaulast 50
 –, Vereinigungsbaulast 51
 Baulastenverzeichnis 50
 Bauleistungsversicherung 227
 Bauleitplan 53
 –, verbindlicher, siehe Bebauungsplan
 –, vorbereitender 69
 Bauleitung 35, 90, 155, 172, 174
 –, professionelle 168
 Baumängel 175
 Baupreisindex 143
 Baupreisindizes 225
 Baurecht 228
 Bausachverständiger 90
 Bauschäden 104
 Bauspardarlehen 206
 Bausparvertrag 197
 –, fehlende Grundschuldbestellung 207
 Baustellenverordnung (BaustellV) 155
 Baustoffe 122
 Bautagebuch 155, 172
 –, Fotodokumentation 174
 Bauüberwachung, siehe Bauleitung
 Bauvorbereitung 167
 Bauzeichnungen lesen 158
 Bauzeitenplan 172
 Bayerisches Staatsministerium der Justiz (BStMjJ) 18
 Bebauungsplan 69
 Bebauungsplanverfahren 72
 Bedarfsausweis 113
 Begehung, systematische 92

Begutachtung
 der Immobilie 41
 Belastbarkeit, eigene 202
 –, eigene finanzielle 80
 –, monatliche 202
 Belastungen,
 zukünftige finanzielle 77
 Belastungsquote 77, 203
 Beleihungswert 211
 Berufsunfähigkeits-
 versicherung 224
 Besichtigungsprotokoll 105
 Bestandsaufnahme 34
 Bestandsimmobilien,
 Eigentümer 27
 –, Kauf 211
 –, Modernisierung 211
 Bestandspläne 115, 120
 –, Abgleich 35
 Bestandszeichnungen 155
 Bestellerprinzip 39
 Beurkundungstermin 221
 Blei, biologische Grenzwerte
 für 130
 Bleileitungen 128, 129
 Blower-Door-Test 111, 133
 Bodengutachter 52, 61
 Bundesamt für Wirtschaft
 und Ausfuhrkontrolle
 (Bafa) 132, 183, 208
 Bundesanstalt für Arbeits-
 schutz und Arbeitsmedizin
 (BAuA) 123
 Bundes-Bodenschutzgesetz
 (BBodSchG) 53
 Bundesministerium für
 Umwelt, Naturschutz, Bau
 und Reaktorsicherheit 34
 Bundesministerium für
 Wirtschaft und Energie 215
 Bundesministerium der
 Justiz und für Verbraucher-
 schutz (BMJV) 18
 Bundesnotarkammer 19
 Bundesstiftung Baukultur 33
 Bundesverband Altbau-
 erneuerung (BAKA) 92, 133
 Bundesverband Freier
 Immobilien (BFW) 19

C
 Carbolineum 125
 Charta von Athen 47
 Checkliste Immobilien-
 übernahme 229
 Checkliste
 Raumprogramm 46
 Courtage,
 siehe Maklercourtage

D
 Dachverband Deutscher
 Immobilienverwalter 19
 Dämmmaterialien 183
 Dämmung, der Fassade 112
 –, des Daches 97
 Darlehen, eigenkapital-
 ähnliches, siehe Verwand-
 tendarlehen
 Darlehen, erstrangiges 211
 –, nachrangiges 211
 Denkmal 60
 –, Sanierung 60
 –, wohnen im 60
 Denkmalimmobilien 185
 Deutsche Energie-Agentur
 (dena) 133
 Deutsches Energieberater-
 Netzwerk (DEN) 133
 Deutsche Vereinigung für
 Wasserwirtschaft, Abwas-
 ser und Abfall (DWA) 152
 Deutscher Anwaltsverein 19
 Deutscher Mieterbund 19
 Deutsches Institut für Wirt-
 schaftsforschung (DIW) 33
 Deutschland,
 als Mieterland 11
 Dichlordiphenyltrichlorethan
 (DDT) 126
 DIN-Normen,
 baurelevante 164
 Dokumentation
 der Arbeiten 35
 –, des Hauses, siehe Bau-
 akte
 –, fotografische 104

E
 Effektivzins 200, 204
 Effizienzhaus 185
 Eigenbedarfskündigung 27
 Eigenheimzulage 14
 Eigenkapital 76, 79, 197, 199
 –, verfügbares 79
 Eigenleistungen 155, 208
 –, handwerkliche 76
 Eigenmittel,
 siehe Eigenkapital
 Eigentümersammlung 18
 Eigentumsförderung 13
 Eigentumswohnung 12, 219
 Einbruchschutz 18
 Einnahmen/Ausgaben-Bilanz,
 monatliche 81
 Einnahmen/Ausgaben-
 Rechnung 202
 Einspeisevergütung 187, 189
 Elektroinstallation 96
 Elf Stationen für die Bestands-
 immobilie 35
 Energieausweis 96, 113, 155,
 185
 –, Befreiung vom 96
 –, Berechnungsdaten 114
 –, Verpflichtung zum 96
 Energieausweise
 Energieberater 132
 Energieberatung,
 Förderung einer 134
 Energiebilanz 109, 184
 Energieeffizienz 111
 Energieeffizienzklasse 212
 Energieeinsparungsgesetz
 (EnEG) 184
 Energieeinsparverordnung
 (EnEV) 96, 112, 132, 184,
 185
 Energie-Investitionskosten,
 steuerliche Abzugs-
 fähigkeit 209
 Energiekonzept 68
 Entwurfsplan 120
 Erbschaftssteuer 28
 Erneuerbare-Energien-Gesetz
 (EEG) 188

- Erneuerbare-EnergienWärme-
gesetz (EEWärmeG) 184
Erstbesichtigung 92, 97
–, Fahrplan 93
Ertragswertrichtlinie 146
Ertragswertverfahren 139
Experten 35
- F**
Fachingenieure HLSE 134
Feuchteschäden 95
Feuerversicherung 86
Finanzbedarf 82
Finanzierungsbedarf 199, 202
Finanzierungskosten 84
Finanzmittel, Verfügbarkeit
der 78
Flächenberechnung 117
Flächenheizung,
Fußbodenheizung 189
–, Wandheizung 190
Flächennutzungsplan 69, 71
Flächenressourcen 184
Fluorchlorkohlenwasserstoffe
(FCKW) 128
Förderdarlehen,
zinsgünstige 208
Förderinstrumente 210
Fördermittel
–, der Kommunen 209
–, der Länder 209
–, geänderte Zuständigkei-
ten 208
–, regenerative Energien 208
Fördermittelberatung 209
Förderprogramme 134
–, der Bundesländer 210
–, Rechtsanspruch 209
–, staatliche 198
Förderung
aus EU-Mitteln 215
–, Altbaubestand 14
- G**
Garantieurkunden 155
Gas-Brennwert-
Heizungen 209
Gas-Hybridheizungen 209
Gebäudeanalyse 34, 36
Gebäudebestand
in Deutschland 183
Gebäuediagnose 35
–, systematische 100, 147
Gebäudeenergiegesetz
(GEG) 97, 112, 132
Gebäudetyp 58
Gebäudewert 83
Gefährdungen 51
Geldmarktfonds 197
Genehmigungs-
freistellung 121
Genehmigungsplanung 121
Genehmigungsverfahren 121
Geotechniker 132
Geringes Einkommen, siehe
Lastenzuschuss
Gesamtnutzungsdauer 140
Gesetz über Kosten der frei-
willigen Gerichtsbarkeit für
Gerichte und Notare
(GNotKG) 222
Gestaltungssatzungen 72
Gesundheitsschutz auf der
Baustelle, siehe Arbeits-
schutz
Gewährleistung 175
Gewährleistungs-
ansprüche 230
Gewährleistungs-
bescheinigungen 155
Gewerbe im Wohnhaus 47
Graue Energie 182
Grenzzinssatz 200, 211
Grundbuch 24, 219, 221
Grunddienstbarkeiten 50
Grunderwerbsteuer 83, 222
–, nach Bundesländern 84
Grundleitungen, siehe
Abwasserleitungen
Grundrisse 117
Grundschild 218, 220
Grundsteuererhebung 139
Grundstück 95
Grundstücksentwässe-
rung 152
–, Zuständigkeit 154
- Grundstückserwerb,
Schenkung 84
–, Todesfall 84
Grundstückskaufvertrag 218
Grundstücksrecht 228
- H**
Haftpflichtversicherung 85,
226
Hausakte 178
–, digitale 180
Hausratversicherung 85, 225
Hausschwamm 104
Heizanlage, energieeffizien-
te 208
–, Kesseltauschpflicht 98
–, mit regenerativer Energie be-
triebene 209
–, Sanierung 209
Holz, befallenes 105
Holzbau 58
Holzschutzgutachter 35, 135
Holzschutzmittel 125, 127
Honorarordnung für
Architekten und Ingenieure
(HOAI) 89, 136, 173
Hypothekendarlehen 203
- I**
Immobilie erben 8
–, kaufen 8
–, Bewertung einer 9
–, Diagnose der 11
Immobilienkauf, Zeitdruck 40
Immobilienkaufvertrag,
Checkliste 229
–, Gebühren 223
–, notarielle Beurkun-
dung 219
Immobilienrecht 228
Immobilienwertermittlungs-
richtlinie 146
Immobilienwertermittlungs-
verordnung
(ImmoWertV) 138
Ingenieure 91
Installationen, technische 97

Internetrechner 199
Investitionszuschüsse der
KfW 211

J

Jahresarbeitszahl 182

K

Kachelofen 190
–, Funktionsweise 191
Kanalisation, siehe
Abwasserleitungen
Kassensturz 76
Käuferprofil 35, 44, 95, 120
Kaufpreis, Splittung des 83
Kaufurkunde, digitale 222
Kaufverhandlung 92
Keller 95
Kellerfenster 96
KfW 208
–, direkte Zuschüsse 211
–, Förderbank 201
–, Investitionszuschüsse 185
–, Tilgungszuschüsse 185,
212
KfW-Förderprogramme,
Energieeffizient Bauen 184
–, Energieeffizient Sanie-
ren 184
KfW-Förderung,
Voraussetzungen 132
Klimaschutzpaket 208
Konstruktionsweisen 67
Konvektionswärme 191
Kosten, sonstige 85
Kostenkorridor 156
Kostenschätzung 156
–, durchschnittliche Kos-
ten 156
–, Maximalkosten 156
–, Mindestkosten 156
Kreditangebot 199
Kreditanstalt für
Wiederaufbau, siehe KfW
Kreditkonditionen 219
Kreditsumme,
finanzierbare 203

Kreditvertrag,
Abschluss eines 219

L

Lageplan 117
Landwirtschaftliche
Rentenbank 213
Lastenübergang 222
Lastenzuschuss 215
Lebensdauer
von Bauteilen 98
Lebenshaltungskosten 76
Lebensversicherung 207
–, Ablaufleistung 207
–, Deckungslücke 207
–, kapitalbildende 197, 198
Lehmbau 58
Leistungsbeschreibung 154,
164, 168
–, Anforderungen 164
–, zehn Regeln 154
Leistungsumfang 154
Lindan 126
Liquiditätsreserve 198
Löschungsbewilligung 220
Lüftungsöffnungen 96

M

Makler 37
–, Pro und Contra 41
Maklercourtage 84
–, Ausbleiben der 38
–, ortsübliche 38
–, Teilungsprinzip 40
Maklergebühr,
siehe Maklercourtage
Maklerprovision,
siehe Maklercourtage
Maßnahmen- und Leistungs-
beschreibung 35
Maßnahmenplan 154
Mauerwerksbau 58
Mehrfamilienhaus 48
–, Umwandlung in Eigen-
tumswohnungen 26
Mehrparteienhaus 17
Mengenrabatt, Kredite 201

Mietkauf 29
Mietvertrag, bestehender 26
Mineralwollefaser 128
Miteigentum 17
Mittel,
eigenkapitalähnliche 76
Modernisierungskosten 85
Muskelhypothek 207
Musterfahrplan 34

N

Nachbarrecht 228
Nachrüstpflcht,
energetische 185
–, Ausnahmen 185
Nebennutzflächen 95
Negativzinsen 76, 201
Niedrigenergiehaus 185, 186
Niedrigzinsphase 197, 206
Nominalzins 204
Notar 218
Notaranderkonto 222
Notarkosten 219
Notarkostenrechner 220
Notarwahl 218
Notarzwang 218
Nutzungskonzept 68
Nutzungsrecht,
in der DDR 26

O

Ökologie am Bau 182
Ölheizungen 208
Optionskauf 30

P

Passivhaus 185, 186
Pentachlorphenol (PCP) 126
Personenversicherungen 223
Photovoltaik 187
Photovoltaik-Anlage,
gesonderte Versicherung
einer 188
Pläne, richtig lesen 156
Planung 35, 115
Planungsleistungen 154

- Planungsunterlagen,
Denkmal 116
- Polychlorierte Biphenyle
(PCB) 127
- Primärenergiebedarf 110
- Privathaftpflichtversicherung 227
- Q**
- Qualitätssicherung 35, 174
- R**
- Rabattgrenzen 201
- Ratenaussetzung 205
–, bei Volltilgendarlehen 205
- Raumklima 111
- Raumprogramm 45, 47, 80,
120
- Rechtsanwalt 228
- Reserven, finanzielle 80
- Ressourcen,
baustoffliche 184
–, energetische 184
–, nicht baustoffliche 184
- Restnutzungsdauer 140
- Restschuld 204
- Restschuldversicherung 224
- Richtlinie zur Berechnung der
Mietfläche für gewerblichen
Raum (MF/G) 117
- Riester-Förderung 14, 210,
215
- Riester-Rente, siehe Riester-
Förderung
- Riester-Verträge 199
- Risikolebensversicherung 223
–, klassische 223
–, verbundene 223
- Rückstellungen, finanzielle 80
- S**
- Sachkundenachweis
Holzschutz am Bau 135
- Sachversicherungen 223
- Sachverständige 91
- Sachwertrichtlinie 140, 146
- Sachwertverfahren 140
- Sanierung, energetische 183
- Sanierungs- und Modernisie-
rungsarbeiten 35
- Sanierungsbedarf 95
- Sanierungskonzept 105
- Sanierungskosten 85, 95
- Sanierungsmaßnahmen 105,
106, 131
- Sanitäreinrichtung 96
- Sanitärräume, Umbau 212
- Schadenminderungs-
pflicht 225
- Schalldämmung 97
- Scheingeschäfte 222
- Schenkung, gemischte 28
–, geteilte 27
- Schenkungssteuer 28
- Schenkungsvertrag 28
- Schlüsselübergabe 180, 222
- Schnitte und Ansichten 117
- Schornstein-
Abnahmeprotokoll 155
- Schrottimmobilien 30
- Schwächen, Erkennung
von 34
- Schwächen-Stärken-
Profil 100
–, Auswertung 106
- Selbstbehalt 203
- Sicherheitsreserve 203
- Siedlungsumfeld 51
- Smarthome 159
–, Betriebs- und Wartungskos-
ten 163
–, Funktionen 159
–, Kosten 162
–, Kosten-Nutzen-Abwä-
gung 162
–, Planung 160
–, Schwachstellen 161
–, Zentralen 160
- Solarenergie 110, 191
- Sondereigentum 17, 24, 48
- Sondernutzungsrechte 24
- Sonnenenergie,
siehe Solarenergie
- Sowiesomaßnahmen 155
- Sparguthaben 197
- Stahlbau 60
- Stahlbetonbau 58
- Standort 49
–, allgemeine Faktoren 51
- Standortanalyse 80
- Standortprofil,
persönlichess 54
- Stärken, Erkennung von 34
- Statiker 35, 132
- Steuerliche Förderung 215
–, Handwerkerkosten 215
–, haushaltsnahe Dienst-
leistungen 215
–, häusliches Arbeitszim-
mer 215
–, Kosten von Baumaßnah-
men 215
- Steuervergünstigungen 14
- T**
- Teileigentumsgrundbuch 24
- Teilleistungen 155
- Teilungserklärung 18, 24
- Termingelder 197
- TGA-Fachplaner 162
- Thermografie 133
- Tilgungsleistung 205
- Tilgungsrate 204
- Tilgungszuschuss 201
- U**
- Umbauen, altersgerecht 212
- Umweltbundesamt 124
- Umweltinformationsgesetz
(UIG) 53
- Umweltingenieure 134
- Umzugsplanung,
realistische 78
- Unbedenklichkeits-
bescheinigung 222
- Unfallversicherung 85
- Unterhaltungselektronik,
vernetzte 161
- Unternehmens-
beteiligungen 197

V

Verbraucherforschung
 Nordrhein-Westfalen 113
 Verbraucherzentralen 210
 Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen – Teil A (VOB/A) 164
 Vergabe von Arbeiten 35
 Vergabekriterien 171
 Vergabeprotokoll 170
 Vergleichsrichtlinie 146
 Vergleichsverfahren 137
 Vermesser 35, 135
 Vermögensanalyse 35, 80
 Versicherung, Meldepflicht im Schadensfall 228
 Versicherungen 223
 Verwandtendarlehen 76, 198
 Vollfinanzierung 201
 Volltilgerdarlehen 205
 Vorkaufsrecht 26, 221

W

Wärmepumpen 182
 Wasserhaushaltsgesetz 152
 Wegerechte 220
 Wertermittler 137
 Wertermittlung
 einer Immobilie 143
 Wertermittlungsrichtlinien (WertR) 138
 Wertermittlungsverordnung (WertV) 138
 Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGfZ) 146
 Wirtschaftlichkeitsgutachten 9
 Wohnbauförderung, Ziele der 210
 Wohneigentum, nicht KfW-förderfähiges 212
 Wohneigentumsgesetz 17
 Wohneigentumsquoten 13
 Wohnen auf dem Land 147
 Wohnen und Arbeiten unter einem Dach 48
 Wohnfläche 48

Wohngebäudeversicherung 85, 224
 –, Elementarschaden-Zusatzversicherung 225
 Wohngeldgesetz (WoGG) 216
 Wohngeldverordnung (WoGV) 216
 Wohnimmobilien, selbst genutzte 210
 Wohnnebenkosten 202
 Wohnraumlüftung, kontrollierte 111
 Wohn-Riester-Zulagen 215
 Wohnungsbauförderung des Bundes 210
 –, historische 13
 Wohnungsbaugenossenschaften 12
 Wohnungsbauprämie 207, 210
 Wohnungseigentum 16, 24
 Wohnungseigentum, Gemeinschaftseigentum 17, 19, 20
 –, Sondereigentum 20
 –, Sondernutzungsrecht 19, 20
 –, Teileigentum 19
 Wohnungseigentümergeinschaft 17, 23, 48
 –, bauliche Maßnahmen 18
 –, werdende 19
 Wohnungseigentümersammlung 23
 –, Beschlüsse der 23
 Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG) 15, 23
 –, Reformen 18
 Wohnungseigentumsrecht 230
 Wohnungseigentumsrecht, Reform 19
 Wohnungsgrundbuch 18, 24
 Wohnungskauf 9
 Wunschtilgungssatz 204

Z

Zahlungsausfall, bei Volltilgerdarlehen 205

Zahlungsplan 180
 Zeitpläne, realistische 77
 Zinsbindung 204
 Zinsbindungsfrist 203, 205
 Zinsbindungsphase 206
 Zinshöhe 203
 Zinskonditionen 203
 Zinsrabatt 205
 Zinssätze der Kreditanbieter 204
 Zinsvergleich 204
 Zuteilungszeitpunkt, Bauspardarlehen 206
 Zuwanderungsdruck auf Großstädte 33
 Zwangsversteigerung 28
 –, fehlender Anspruch auf Bestandsaufnahme 29
 Zweitbesichtigung 101