

# 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 (BStMj) 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  
 Berufsunfähigkeitsversicherung 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 Arbeitsschutz 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 Verbraucherschutz (BMJV) 18  
 Bundesnotarkammer 19  
 Bundesstiftung Baukultur 33  
 Bundesverband Altbauserneuerung (BAKA) 92, 133  
 Bundesverband Freier Immobilien (BFW) 19

## C

Carbolineum 125  
 Charta von Athen 47  
 Checkliste Immobilienübernahme 229  
 Checkliste Raumprogramm 46  
 Courtage, siehe Maklercourtage

## D

Dachverband Deutscher Immobilienverwalter 19  
 Dämmmaterialien 183  
 Dämmung, der Fassade 112  
 –, des Daches 97  
 Darlehen, eigenkapitalähnliches, siehe Verwandtendarlehen  
 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, Abwasser und Abfall (DWA) 152  
 Deutscher Anwaltsverein 19  
 Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) 33  
 Deutschland, als Mieterland 11  
 Dichlordiphenyltrichlorethan (DDT) 126  
 DIN-Normen, baurelevante 164  
 Dokumentation der Arbeiten 35  
 –, des Hauses, siehe Bauakte  
 –, 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 Bestandsimmobilie 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 Abzugsfähigkeit 209  
 Energiekonzept 68  
 Entwurfsplan 120  
 Erbschaftsteuer 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  
Gebäudediagnose 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  
Mineralwollfaser 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  
Privathaftpflichtversiche-  
rung 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 Vertragsord-  
nung für Bauleistungen –  
Teil A (VOB/A) 164  
Vergabe von Arbeiten 35  
Vergabekriterien 171  
Vergabeprotokoll 170  
Vergleichswertrichtlinie 146  
Vergleichswertverfahren 137  
Vermesser 35, 135  
Vermögensanalyse 35, 80  
Versicherung, Meldepflicht  
im Schadensfall 228  
Versicherungen 223  
Verwandtendarlehen 76, 198  
Vollfinanzierung 201  
Volltilgendarlehen 205  
Vorkaufsrecht 26, 221

**W**

Wärmepumpen 182  
Wasserhaushaltsgesetz 152  
Wegerechte 220  
Wertermittler 137  
Wertermittlung  
einer Immobilie 143  
Wertermittlungsrichtlinien  
(WertR) 138  
Wertermittlungsverordnung  
(WertV) 138  
Wertrelevante Geschoss-  
flächenzahl (WGFZ) 146  
Wirtschaftlichkeits-  
gutachten 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  
Wohngebäudeversiche-  
rung 85, 224  
–, Elementarschaden-Zusatz-  
versicherung 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  
Wohnungsbaugenossen-  
schaften 12  
Wohnungsbauprämie 207,  
210  
Wohnungseigentum 16, 24  
Wohnungseigentum, Gemein-  
schaftseigentum 17, 19, 20  
–, Sondereigentum 20  
–, Sondernutzungsrecht 19,  
20  
–, Teileigentum 19  
Wohnungseigentümerge-  
meinschaft 17, 23, 48  
–, bauliche Maßnahmen 18  
–, werdende 19  
Wohnungseigentümerge-  
sammlung 23  
–, Beschlüsse der 23  
Wohnungseigentumsge-  
setz (WoEigG) 15, 23  
–, Reformen 18  
Wohnungseigentums-  
recht 230  
Wohnungseigentumsrecht,  
Reform 19  
Wohnungsgrundbuch 18, 24  
Wohnungskauf 9  
Wunschtilgungssatz 204

**Z**

Zahlungsausfall, bei Volltilger-  
darlehen 205

Zahlungsplan 180  
Zeitpläne, realistische 77  
Zinsbindung 204  
Zinsbindungsfrist 203, 205  
Zinsbindungsphase 206  
Zinshöhe 203  
Zinskonditionen 203  
Zinsrabatt 205  
Zinssätze der Kreditanbie-  
ter 204  
Zinsvergleich 204  
Zuteilungszeitpunkt, Bauspar-  
darlehen 206  
Zuwanderungsdruck auf  
Großstädte 33  
Zwangsversteigerung 28  
–, fehlender Anspruch auf Be-  
standsaufnahme 29  
Zweitbesichtigung 101