

---

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Vorwort</b> .....	<b>11</b>
<b>2</b>	<b>Für wen das Buch gedacht ist</b> .....	<b>13</b>
<b>3</b>	<b>Die Finanzierung</b> .....	<b>19</b>
3.1	Investitionsbegriffe .....	19
3.2	Das erste Bankgespräch .....	24
3.3	Kaufnebenkosten .....	28
3.4	So rechnet die Bank .....	31
3.5	Annuitätendarlehen .....	35
3.6	Zinsbindung und Vertragslaufzeit .....	41
3.7	Kombination von Laufzeiten .....	42
3.8	Sondertilgungen .....	44
3.9	Endfälliges Darlehen .....	45
3.10	Anschlussfinanzierung .....	48
3.11	Finanzierungsbegriffe .....	49
3.12	Das Wichtige in Kürze .....	53
<b>4</b>	<b>Die Suche nach einem geeigneten Objekt</b> .....	<b>55</b>
4.1	Internetportale .....	55
4.2	Insolvenzen .....	58
4.3	Makler .....	59
4.4	Listenplatz .....	60
4.5	Zwangsversteigerungen .....	61
4.6	Konversionen von Gewerbeflächen .....	62
4.7	Das Wichtige in Kürze .....	63
<b>5</b>	<b>Die Auswahl eines geeigneten Objekts</b> .....	<b>65</b>
5.1	Die Kaufpreiszerlegung .....	65
5.2	Die Lage des Grundstücks .....	68
5.3	Die Marktanalyse .....	69
5.4	Besichtigungen .....	71
5.5	Die Bewertung von Immobilien als Kapitalanlage .....	75
5.6	Die Eigenkapitalrendite .....	76
5.7	Mieteinkünfte und Mietrendite .....	78
5.8	Wertsteigerungen .....	80
5.9	Das Wichtige in Kürze .....	84

<b>6</b>	<b>Der Kauf einer Immobilie</b> .....	<b>85</b>
6.1	Der Kaufvertrag .....	85
6.2	Der Notartermin .....	89
6.3	Die Übergabe der Kaufsache .....	98
6.4	Das Kataster .....	100
6.5	Das Grundbuch .....	100
6.6	Baulasten .....	107
6.7	Das Wichtige in Kürze .....	108
<b>7</b>	<b>Der Neubau einer Immobilie</b> .....	<b>109</b>
7.1	Der Abbruch eines Bestandsgebäudes .....	109
7.2	Das Grundstück .....	112
7.3	Das Fertighaus .....	115
7.4	Das Architektenhaus .....	117
7.5	Schlüsselfertiges Bauen .....	119
7.6	Das Blockhaus .....	120
7.7	Die Phasen des Neubaus .....	121
7.8	Die Baukosten .....	122
7.9	Die Baunebenkosten .....	123
7.10	Öffentliche Förderungen für einen Neubau .....	125
7.11	Die steuerliche Behandlung der Baukosten von vermieteten Objekten .....	126
7.12	Das Wichtige in Kürze .....	129
<b>8</b>	<b>Altbaurenovierung und Nutzungsänderung</b> .....	<b>131</b>
8.1	Die Altbaurenovierung .....	131
8.2	Nutzungsänderungen – Umnutzung .....	134
8.3	Das Wichtige in Kürze .....	138
<b>9</b>	<b>Das Sondereigentum</b> .....	<b>139</b>
9.1	Wichtige Begriffe .....	139
9.2	Besonderheiten bei Eigentumswohnungen .....	142
9.3	Das Wichtige in Kürze .....	144
<b>10</b>	<b>Die Suche nach einem Mieter</b> .....	<b>145</b>
10.1	Die Mieterselbstauskunft .....	146
10.2	Der Mietvertrag .....	148
10.3	Das Übergabeprotokoll .....	150
10.4	Die Meldebestätigung/Vermieterbescheinigung .....	151
10.5	Weitere Hinweise zur Mietersuche .....	152
10.6	Das Wichtige in Kürze .....	153

---

<b>11</b>	<b>Regelmäßige Verwaltungstätigkeiten</b>	<b>155</b>
11.1	Verwaltersoftware oder Exceltabelle?	155
11.2	Erste Verwaltungstätigkeiten	156
11.3	Die Betriebskosten	158
11.4	Die Betriebskostenabrechnung	162
11.5	Abrechnungsbogen	163
11.6	Werbungskosten	165
11.7	Die Abschreibung	169
11.8	Staatliche Förderungen	172
11.9	Jahresabschluss und Steuererklärung	176
11.10	Steuerplanung	180
11.11	Das Wichtige in Kürze	186
<b>12</b>	<b>Unregelmäßige Verwaltungstätigkeiten</b>	<b>189</b>
12.1	Problemmieter	189
12.2	Die Räumungsklage	191
12.3	Die Zwangsräumung	192
12.4	Die ordentliche Kündigung von Mietverträgen	193
12.5	Die außerordentliche Kündigung	195
12.6	Mieterhöhungen	197
12.7	Die Mietpreisbremse	200
12.8	Der Energieausweis	202
12.9	Die Rendite optimieren	203
12.10	Versicherungen	209
12.11	Das Wichtige in Kürze	212
<b>13</b>	<b>Übergabe von Immobilienbesitz</b>	<b>215</b>
13.1	Der Verkauf	215
13.2	Die Schenkung/Übertragung	219
13.3	Die Vererbung	224
13.4	Das Wichtige in Kürze	234
<b>14</b>	<b>Schlusswort</b>	<b>237</b>
	Stichwortverzeichnis	239

