DER PRAXIS-LEITFADEN



ImmoWissen
Kompakt

AUSGABE 2026/2027

IMMOBILIEN SICHER KAUFEN UND VERKAUFEN

Der Praxis-Leitfaden für den fehlerfreien Immobilienkauf und -verkauf

WICHTIGE HINWEISE

Bevor du loslegst: wichtige Hinweise

KEINE RECHTSBERATUNG

Dieses Buch vermittelt allgemeine Informationen rund um Kauf, Verkauf und Finanzierung von Immobilien in Deutschland. Es ersetzt keine Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Anlageberatung im Einzelfall. Vor Entscheidungen mit rechtlicher oder finanzieller Tragweite, insbesondere vor der Unterschrift unter einen Kauf- oder Darlehensvertrag, wende dich an einen Rechtsanwalt, Notar, Steuerberater oder unabhängigen Finanzierungsberater.

Rechtsstand und Aktualität

Gesetze, Rechtsprechung, Steuersätze, Grenzwerte und Förderprogramme ändern sich laufend. Alle Angaben entsprechen dem Rechtsstand **Oktober 2026** und wurden sorgfältig recherchiert. Spätere Änderungen sind nicht berücksichtigt. Prüfe Zahlen, Fristen und Beträge vor der Anwendung auf ihre aktuelle Gültigkeit. Die Rechtsgrundlagen je Kapitel stehen am Buchende.

Rechtsprechung und Streitfragen

Zitierte Gerichtsentscheidungen betreffen jeweils einen konkreten Einzelfall. Andere Gerichte können bei abweichendem Sachverhalt oder abweichender Rechtsauffassung anders entscheiden. Wo die Rechtslage nicht abschließend geklärt ist, kann auch eine andere als die hier dargestellte Auffassung vertretbar sein.

Beispielrechnungen, Muster und Checklisten

Beispielrechnungen sind vereinfacht (ohne Soli, Kirchensteuer und persönliche Umstände); deinen Fall rechnet ein Steuerberater. Muster und Checklisten sind Formulierungshilfen: Passe sie an deinen Fall an.

Haftung

Die Inhalte wurden nach bestem Wissen erstellt und geprüft. Eine Gewähr für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird nicht übernommen. Die Haftung für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit sowie für Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit bleibt unberührt.

Verweise auf Internetseiten

Für Inhalte von Internetseiten Dritter, auf die dieses Buch verweist, sind allein deren Betreiber verantwortlich; Rechtsverstöße waren bei der Aufnahme nicht erkennbar.

Inhaltsverzeichnis

Fünfundachtzig Kapitel vom Kassensturz bis zum Verkauf

01 **Das Fundament**
Budget, Eigenkapital & Kaufnebenkosten

02 **Der Notartermin**
Die gefährlichsten Vertragsklauseln im Klartext

03 **Vorlagen & Verhandlung**
Muster-Schreiben und der Verhandlungs-Guide

04 **Die Besichtigung**
Makler-Deutsch übersetzt & Mängel entlarvt

05 **Die Kaufabwicklung**
Vom Notartermin bis zur Schlüsselübergabe

06 **Nach dem Kauf**
Die ersten 30 Tage als Eigentümer

07 **Die Renovierungs-Bibel**
Eigenleistung, Gewerkekoordination & Pfusch-Vermeidung

08 **Nebenkosten & Hausgeld**
Kostenfallen nach dem Kauf

09 **Die Anschlussfinanzierung**
Zinsrisiken beherrschen & die Restschuld optimieren

10 **Wertsteigerung & Instandhaltung**
Die ROI-Matrix und der 10-Jahres-Pflegeplan

11 **Die Wohngebäudeversicherung**
Elementarschutz, Deckungslücken & Sonderkündigung

12 **Grundsteuer & Kommunalabgaben**
Gemeindeabgaben verstehen & Gebühren legal senken

13 **Notfall-Management & Erste Hilfe**
Wucherpreise vermeiden & Schäden versicherungsfest dokumentieren

14 **Das Budget-Controlling**
Soll-Ist-Vergleich, Erstinvestitions-Fallen & Rücklagen-Nachjustierung

15 **Nachbarschaftsrecht & Grundstücksgrenzen**
Überhangsregeln, Einfriedung & Wegerechte

16 **Mieten oder kaufen?**
Die ehrliche Rechnung für dein Bundesland

KAPITEL 1

Das Fundament – Budget, Eigenkapital & Kaufnebenkosten

1. Die 35 %-Formel im Detail

Wer ein Haus oder eine Wohnung kauft, rechnet oft zu knapp. Die goldene Regel deutscher Baufinanzierer lautet: Deine monatliche Kreditrate (Zins + Tilgung) darf maximal 35 % bis 40 % deines monatlichen Nettoeinkommens betragen.

Beispiel-Rechnung (vereinfacht):

- Haushaltsnettoeinkommen: 3.000 €
- Maximale monatliche Kreditrate (35 %): 1.050 €
- Verbleibend für Lebenshaltung, Hobbys & Vorsorge: 1.950 €

WARUM NICHT MEHR?

Weil mit dem Immobilienkauf Nebenkosten wie Instandhaltungsrücklagen, Hausgeld, Grundsteuer und höhere Heizkosten hinzukommen. Wer 50 % seines Gehalts in den Kredit steckt, lebt bei unvorhergesehenen Reparaturen am Existenzminimum.

2. Die Eigenkapital-Matrix

Banken verlangen heutzutage in der Regel, dass die Kaufnebenkosten komplett aus eigener Tasche gezahlt werden. Besser ist es, zusätzlich 10 % bis 20 % des reinen Kaufpreises als Eigenkapital einzubringen, um Top-Zinsen zu sichern.

Kaufpreis	Nebenkosten (Bsp. 11,5 %)**	Zusatz-EK (10 %)	Notgroschen*	Mindest-Gespartes
200.000 €	23.000 €	20.000 €	9.000 €	52.000 €
300.000 €	34.500 €	30.000 €	9.000 €	73.500 €
400.000 €	46.000 €	40.000 €	9.000 €	95.000 €
500.000 €	57.500 €	50.000 €	9.000 €	116.500 €

** auf Basis von 3 Netto-Gehältern bei 3.000 € Haushaltsnetto als Rücklage. ** Beispiel für ein Land mit hoher Grunderwerbsteuer und Makler; je nach Land und Makler sind es rund 5 bis 12 %.*

3. Schufa- & Bonitäts-Clean-up vor dem Banktermin

Bevor du zur Bank gehst, optimiere deine Bonität. Banken bewerten dein Risikoprofil automatisiert:

- **Ungenutzte Kreditkarten & Ratenkredite kündigen:** Jede Kreditkarte verschlechtert deinen Verfügungsrahmen.
- **Dispo ausgleichen:** Das Girokonto darf in den letzten 3 bis 6 Monaten vor Antragstellung nie im Minus gewesen sein.
- **Keine Konsumkredite:** Null-Prozent-Finanzierungen für Fernseher oder Möbel vor der Baufinanzierung komplett tilgen.

4. Bundesland-Übersicht (Grunderwerbsteuer)

Die Grunderwerbsteuer unterscheidet sich je nach Bundesland drastisch. Hinzu kommen pauschal ca. 1,5 % bis 2,0 % für Notar- und Grundbuchkosten sowie ggf. die Maklerprovision (beim Kauf einer Wohnung oder eines Einfamilienhauses zahlst du als Privatkäufer höchstens so viel wie der Verkäufer; üblich sind regional meist 3,57 % inkl. MwSt.).

Satz	Bundesländer
3,5 %	Bayern
5,0 %	Baden-Württemberg, Niedersachsen, Rheinland-Pfalz, Sachsen-Anhalt, Thüringen
5,5 %	Bremen, Hamburg, Sachsen
6,0 %	Berlin, Hessen, Mecklenburg-Vorpommern
6,5 %	Brandenburg, Nordrhein-Westfalen, Saarland, Schleswig-Holstein

5. Die 2 legalen Spar-Tricks bei der Grunderwerbsteuer

Spar-Trick 1 — Inventar separat im Kaufvertrag ausweisen

Die Grunderwerbsteuer wird nur auf die unbewegliche Immobilie erhoben, nicht auf bewegliche Gegenstände! Wer bewegliches Inventar wie Einbauküche, Markisen oder Gartenhütten vom Vorbesitzer übernimmt, kann diesen Wert separat im Kaufvertrag aufführen. Fest Eingebautes (z. B. eingemauerte Sauna) bleibt in der Regel steuerpflichtig.

BEISPIEL (VEREINFACHT)

Kaufpreis 300.000 €. Einbauküche und Markisen werden mit 15.000 € separat im Vertrag beziffert. Die Grunderwerbsteuer wird nur auf 285.000 € berechnet. Bei 6,5 % Steuer spart das sofort **975 € bar**.

ACHTUNG

Der Wert muss realistisch sein. Das Finanzamt kann jederzeit Nachweise verlangen (z. B. Kaufbelege der Küche), bei hohen Beträgen ist das die Regel.

Überholt — Rücklage herausrechnen (bei Eigentumswohnungen)

Früher wurde empfohlen, deinen Anteil an der Erhaltungsrücklage (früher Instandhaltungsrücklage) aus dem Kaufpreis herauszurechnen. Seit einem Urteil des Bundesfinanzhofs von 2020 (II R 49/17) senkt das die Grunderwerbsteuer nicht mehr. Das Geld gehört der Gemeinschaft, nicht dem Verkäufer. Lass dir die Höhe der Rücklage trotzdem nennen: Sie zeigt dir, wie gut die Gemeinschaft für Sanierungen vorgesorgt hat.

Spar-Trick 2 — Notarkosten für Entflechtung/Löschung dem Verkäufer zuordnen

Achte im Kaufvertrag darauf, dass Kosten für die Löschung von alten Grundschulden oder Hypotheken des Verkäufers explizit von diesem getragen werden – und nicht pauschal in deinen Notarkosten landen.

E N D E D E R L E S E P R O B E

IMMOBILIEN SICHER KAUFEN UND VERKAUFEN

Das vollständige E-Book: 85 Kapitel, 273 Seiten, Ausgabe 2026/2027.

Erhältlich auf immowissen-kompakt.de