

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Abkürzungsverzeichnis	XI
1. Wirtschaftliche Grundlagen des Wohneigentums	1
1.1 Motive für den Erwerb	1
1.1.1 Kauf oder Miete des eigengenutzten Wohnraums?	2
1.1.2 Zweitwohnung im In- und Ausland	5
1.1.3 Fremdgenuzter Wohnraum zur Kapitalanlage	6
1.2 Formen des Wohneigentums	8
1.3 Immobilienmarkt	10
1.3.1 Marktstruktur in West- und Ostdeutschland	10
1.3.2 Eingriffe des Staates in den Markt	17
1.4 Überlegungen vor dem Kauf	18
1.4.1 Interpretation von Angeboten	24
1.4.2 Besichtigung von Objekten	26
1.4.3 Beschaffung von Unterlagen	30
2. Rechtliche Grundlagen	34
2.1 Erwerb von Grundeigentum	34
2.1.1 Kaufvertrag	35
2.1.2 Inhalt von Grundbuch und Kataster	42
2.1.3 Auflassung und Eintragung im Grundbuch	49
2.1.4 Wohnungseigentum	53
2.1.5 Gebühren bei Notar und Grundbuchamt	56
2.2 Der Immobilienmakler	59
2.2.1 Aufgaben des Maklers	60
2.2.2 Maklervertrag	60
2.3 Erwerb vom Bauträger	65
2.4 Bauordnung und Baurecht	66
2.5 Architekt und Architektenvertrag	76
2.6 Bausteine bis zum Einzug	80
3. Steuern und Wohneigentum	88
3.1 Grundzüge des Einkommensteuerrechts	88
3.2 Förderung der Wohnraumbeschaffung	99
3.2.1 Eigengenutzter Wohnraum	99
3.2.2 Vermietung	112
3.3 Grunderwerbsteuer	125
3.4 Grundsteuer	127

3.5	Vermögensteuer	129
3.6	Erbschaft- und Schenkungsteuer	131
4.	Beschaffung finanzieller Mittel	135
4.1	Ansparphase	135
4.1.1	Banksparen	138
4.1.2	Bausparen und Bausparförderung	139
4.1.3	Lebensversicherung	151
4.2	Baufinanzierung	152
4.2.1	Grundsätze der „klassischen“ Baufinanzierung	152
4.2.2	Direkte und indirekte Eigenmittel	158
4.2.3	Einsatz von Fremdmitteln	160
4.2.3.1	Bankdarlehen	167
4.2.3.2	Bauspardarlehen	169
4.2.3.3	Besondere Finanzierungsformen im Zusammenhang mit Bauspardarlehen	185
4.2.3.4	Versicherungsdarlehen	188
4.2.4	Staatliche Zuschüsse im „Sozialen Wohnungsbau“	191
4.2.5	Abschluß des Darlehensvertrages	197
4.3	Bewertung und Beleihung	207
4.3.1	Bewertungsverfahren	207
4.3.2	Grundpfandrechte	214
4.3.2.1	Bestellung und Kosten der Grundpfandrechte	216
4.3.2.2	Bedeutung der Rangordnung	220
4.4	Finanzierungsplanung und -beratung	221
5.	Verwaltung und Sicherung des Eigentums	238
5.1	Verwaltung	238
5.1.1	Eigene Verwaltung	239
5.1.2	Hausverwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz	239
5.2	Vermietung	240
5.2.1	Nebenkosten	243
5.2.2	Mieterschutz	245
5.3	Versicherungen	247
5.3.1	Gebäudeversicherung	248
5.3.2	Leitungswasserschadenversicherung	253
5.3.3	Glasbruch- und Hausratversicherung	254
5.3.4	Haftpflicht- und Öltankversicherung	254
5.3.5	Rechtsschutzversicherung	255
6.	Bau-ABC	257
	Nachwort	272
	Stichwortverzeichnis	273