

## Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	V
Abkürzungsverzeichnis .....	XI
<b>1. Wirtschaftliche Grundlagen des Wohneigentums .....</b>	<b>1</b>
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 Fremdgenutzter 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
<b>2. Rechtliche Grundlagen .....</b>	<b>34</b>
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
<b>3. Steuern und Wohneigentum .....</b>	<b>88</b>
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
<b>4.</b>	<b>Beschaffung finanzieller Mittel . . . . .</b>	<b>135</b>
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 Bau- spardarlehen . . . . .	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
<b>5.</b>	<b>Verwaltung und Sicherung des Eigentums . . . . .</b>	<b>238</b>
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
<b>6.</b>	<b>Bau-ABC . . . . .</b>	<b>257</b>
	Nachwort . . . . .	272
	Stichwortverzeichnis . . . . .	273