

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
2	Zweck des Immobilienkaufes	3
2.1	Eigennutzung oder Renditeobjekt	4
2.2	Grundüberlegungen bei Immobilien als Renditeobjekt	6
2.2.1	Kauf einer einzelnen Renditeimmobilie	6
2.2.1.1	Kapitalisierungsfaktor und Bruttorendite	6
2.2.1.2	Nettomietrendite	7
2.2.1.3	Gesamtrendite und Nachsteuerrendite	8
2.2.2	Beteiligung an Renditeobjekt	9
2.2.2.1	Immobilienfonds	9
2.2.2.2	Bauherren-Modell	11
3	Chancen und Risiken eines Immobilienerwerbes	13
3.1	<i>Langweilige</i> aber sichere Rendite garantiert?	14
3.2	Immobilie als Sachwertanlage und Inflation	16
3.3	Vermögensaufbau durch Immobilienerwerb	18
3.3.1	Ersparte Miete contra Kreditzinsen und Instandhaltungskosten	18
3.3.1.1	Kreditkosten	18
3.3.1.2	Instandhaltungskosten	20
3.3.1.3	Wertsteigerung	21
3.3.2	Langfristige Wertentwicklung von Wohnimmobilien	23
3.4	Wohneigentumsquoten in Deutschland und Europa	26
4	Festlegung des Immobilientyps und Suche eines Geeigneten Objektes	29
4.1	Eigentumswohnung oder Haus	30
4.2	Kauf eines Altbaus oder Neubau in Eigenregie?	35
4.3	Grundstückswahl (Volleigentum / Erbpacht)	38
4.4	Standortwahl	40
4.5	Bewertung der Immobilie und Kaufpreisfindung	44

4.5.1	Ermittlung des Bodenrichtwertes bzw. des Marktrichtwertes	44
4.5.2	Einsicht in den Mietspiegel	45
4.5.3	Bewertung des Mikroumfeldes	45
4.5.4	Prüfung der Baugenehmigung und der Baulasten	46
4.5.5	Bausubstanz und Baumängel	47
4.6	Einschaltung von Immobilienmaklern	50
5	Grundlagen des Immobilienrechtes	55
5.1	Öffentliches Bauplanungsrecht und Bauordnungsrecht	56
5.1.1	Bauplanungsrecht	56
5.1.2	Baugenehmigung	61
5.2	Zivilrechtliches Grundstücksrecht und Grundbuch	63
5.2.1	Aufbau und Funktion des Grundbuches	63
5.2.1.1	Grundstücksbegriff	63
5.2.1.2	Struktur und Inhalt des Grundbuches	64
5.2.1.3	Publizität und Gutgläubensschutz des Grundbuches	70
5.2.1.4	Rechte an Grundstücken, Gebäuden und weiteren Bestandteilen	71
5.2.2	Mehrheit von Eigentümern und Eigentumswohnungen	73
5.2.2.1	Gemeinschaftseigentum nach Bruchteilen	73
5.2.2.2	Teileigentum nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG)	75
6	Steuerrechtliche Behandlung und Staatliche Förderung der Immobilie	81
6.1	Einkommensteuer	82
6.1.1	Laufende Erträge aus Vermietung und Verpachtung	82
6.1.1.1	Funktionsweise der Besteuerung von Mieteinnahmen	82
6.1.1.2	Abschreibung für Abnutzung (AfA)	83
6.1.1.3	Instandhaltungskosten und anschaffungsnahe Aufwand	85
6.1.1.4	Vermeintliche und tatsächliche Steuersparmodelle	86
6.1.1.5	Steuerprivilegien bei Denkmalschutzimmobilien	88
6.1.2	Veräußerungsgewinne	90
6.1.3	Abgeltungssteuer	91
6.2	Erbschaftsteuer und Schenkungssteuer	93
6.2.1	Bemessungsgrundlage bei Immobilienvermögen	94
6.2.2	Freibeträge und Steuersätze	95
6.3	Grunderwerbsteuer	99
6.4	Grundsteuern	101

6.5	Staatliche Förderung des Immobilienerwerbs	102
6.5.1	Eigenheimzulage	102
6.5.2	Sonderausgabenabzug nach § 10e EStG a.F.	102
6.5.3	Wohn-Riester	103
6.5.4	Wohn-Rürup?	105
6.5.5	Sonstige Förderung	105
7	Finanzierungsformen und Auswahl der Richtigen	
	Finanzierung	107
7.1	Einleitung	107
7.2	Ablauf einer Immobilienfinanzierung und Einholung von Angeboten	109
7.2.1	Ermittlung des Kreditbedarfes	109
7.2.1.1	Eigenkapital	109
7.2.1.2	Gesamtkosten für den Kauf	109
7.2.1.3	Errechnung des Kreditbedarfes	110
7.2.2	Ermittlung des maximalen Kreditbetrages und der maximalen Objektkosten	111
7.2.2.1	Maximaler Kreditbetrag	111
7.2.2.2	Errechnung der maximalen Objektkosten	113
7.2.3	Eckdaten und Unterlagen für die Einholung von Kreditangeboten	114
7.2.3.1	Allgemeine Unterlagen zum Kreditnehmer	115
7.2.3.2	Unterlagen zur Immobilie	115
7.3	Marktgängige Formen von Immobilienfinanzierungen	116
7.3.1	Annuitätendarlehen mit Festzinssatzbindung	116
7.3.1.1	Nominalzinssatz und Effektivzinssatz	117
7.3.1.2	Anfänglicher Tilgungssatz und monatliche Belastung	119
7.3.1.3	Länge der Zinsfestschreibung	121
7.3.1.4	Vertragliche Sondertilgungsrechte	124
7.3.1.5	Variabler Zinssatz	126
7.3.1.6	Forward-Darlehen	127
7.3.1.7	Disagio	127
7.3.2	Bauspardarlehen	128
7.3.3	Förderkredite von Förderbanken	131
7.3.4	Lebensversicherung als Darlehensgeber	132
7.3.5	Pfandbriefbanken	133
7.3.6	Direktbanken und Finanzmakler	134
7.4	Kreditnebenkosten, Gebühren und Bankentgelte bei Immobilienkrediten	136
7.4.1	Wertermittlungsgebühr für die Immobilie	136
7.4.2	Vorfälligkeitsentschädigung	137
7.4.2.1	Einführung	137
7.4.2.2	Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung	139

7.4.2.3	Kündigung ohne Vorfälligkeitsentschädigung . .	140
7.4.2.4	Objektaustausch ohne Vorfälligkeitsentschädigung	142
7.4.3	Abschlussgebühren für Kreditvertrag	142
7.4.4	Kontoführungsgebühren für Kreditkonto	143
7.4.5	Gebühr für Übertragung von Sicherheiten	144
7.4.6	Bereitstellungszinsen	144
7.5	Abschluss Darlehensvertrag und Grundschuldbestellung	146
8	Erwerbsvorgang und Abschluss der Verträge	147
8.1	Phasen des Erwerbsvorgangs	148
8.1.1	Abschluss des notariellen Kaufvertrages	149
8.1.1.1	Umfang der Beurkundungspflicht	149
8.1.1.2	Notwendige und übliche Regelungen in Kaufverträgen	150
8.1.2	Vollzug des Immobilienkaufvertrages	152
8.1.3	Besitzübergang	154
8.2	Kauf einer Immobilie vom Bauträger	156
8.3	Kaufvertrag über unbebautes Grundstück und Errichtung einer Immobilie in Eigenregie	160
8.3.1	Kauf des Grundstückes	160
8.3.2	Planung der Bebauung	161
8.3.3	Abschluss der Bauverträge	166
8.3.3.1	Vergabe von Einzelgewerken	166
8.3.3.2	Generalunternehmervertrag	167
8.3.3.3	Totalunternehmervertrag	168
8.3.3.4	Preisgestaltungsmodelle	168
8.3.3.5	Einbeziehung der VOB/B	169
8.3.4	Sicherung und Durchsetzung der Rechte des Bauherrn . .	175
8.3.5	Schlussabnahme	176
8.4	Erwerb einer Immobilie in der Zwangsversteigerung	178
8.4.1	Phasen des Versteigerungstermins	179
8.4.1.1	Bekanntmachungen (1. Teil)	179
8.4.1.2	Versteigerungszeit (2. Teil)	179
8.4.1.3	Entscheidung über den Zuschlag (3. Teil)	180
8.4.2	Besonderheiten beim Eigentumsübergang durch Zuschlagsbeschluss	181
9	Ansprüche des Käufers bei mangelhafter Immobilie und Beratungsfehlern	183
9.1	Einleitung	184
9.2	Rechte des Käufers gegenüber dem Verkäufer bei mangelhafter Immobilie	185
9.2.1	Sach- oder Rechtsmangel	185
9.2.2	Inhalt der Mängelgewährleistungsansprüche	186

9.2.3	Begrenzung und Erweiterung der Gewährleistungsrechte	188
9.2.3.1	Vertraglicher Ausschluss der Käuferrechte . . .	188
9.2.3.2	Gesetzlicher Ausschluss der Käuferrechte . . .	190
9.2.3.3	Vertragliche Erweiterung der Käuferrechte . . .	192
9.2.4	Verjährung der Ansprüche	192
9.3	Schadensersatzansprüche wegen mangelhafter Beratung durch Bank, Makler oder Anlageberater	193
9.3.1	Schadensersatzansprüche gegen die Bank	193
9.3.1.1	Im Regelfall keine Haftung der Bank	194
9.3.1.2	Ausnahmsweise Haftung der Bank	196
9.3.2	Schadensersatzansprüche gegen Makler und Berater . . .	201
9.3.2.1	Haftung des Immobilienmaklers	201
9.3.2.2	Haftung des Anlagevermittlers	202
9.3.2.3	Haftung des Anlageberaters	204
9.3.3	Verjährung der Ansprüche	205
9.4	Rechtsmängel beim Abschluss der Verträge	208
9.4.1	Unvollständige Pflichtangaben beim Verbraucherkreditvertrag	208
9.4.2	Fehlende oder falsche Widerrufsbelehrung bei Verbraucherkredit	210
9.4.3	Fehlende oder falsche Widerrufsbelehrung bei „Haustürsituation“	211
9.4.4	Vertretungsmängel bei Treuhandmodellen	213
10	Berechnungstool	215
	Der Autor	225
	Sachverzeichnis	227