

# Inhaltsverzeichnis

<b>1 Einleitung</b> . . . . .	1
<b>2 Zweck des Immobilienkaufes</b> . . . . .	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
<b>3 Chancen und Risiken eines Immobilienerwerbes</b> . . . . .	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
<b>4 Festlegung des Immobilientyps und Suche eines Geeigneten Objektes</b> . . . . .	29
4.1 Eigentumswohnung oder Haus . . . . .	30
4.2 Kauf eines Altbau 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 Baulisten . . . . .	46
4.5.5	Bausubstanz und Baumängel . . . . .	47
4.6	Einschaltung von Immobilienmaklern . . . . .	50
<b>5</b>	<b>Grundlagen des Immobilienrechtes</b> . . . . .	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 Grundbuchs . . . . .	63
5.2.1.1	Grundstücksbegriff . . . . .	63
5.2.1.2	Struktur und Inhalt des Grundbuchs . . . . .	64
5.2.1.3	Publizität und Gutgläubensschutz des Grundbuchs . . . . .	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
<b>6</b>	<b>Steuerrechtliche Behandlung und Staatliche Förderung der Immobilie</b> . . . . .	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 anschaffungsnaher 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 Immobilienwerbs . . . . .	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
<b>7</b>	<b>Finanzierungsformen und Auswahl der Richtigen</b>	
	<b>Finanzierung . . . . .</b>	<b>107</b>
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	Varialer 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	Objekttausch 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
<b>8</b>	<b>Erwerbsvorgang und Abschluss der Verträge . . . . .</b>	<b>147</b>
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
<b>9</b>	<b>Ansprüche des Käufers bei mangelhafter Immobilie und Beratungsfehlern . . . . .</b>	<b>183</b>
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
<b>10</b>	<b>Berechnungstool</b> . . . . .	215
<b>Der Autor</b> . . . . .	225	
<b>Sachverzeichnis</b> . . . . .	227	