

INHALT

EINLEITUNG	9
I. ÄRGER MIT DEM KREDITGEBER	11
1. Fall	11
2. Allgemeines	11
3. Effektiver Zins	18
4. Nebenkosten der Finanzierung	21
a) Schätzkosten/Wertschätzungsgebühren	22
b) Bauzeit-/Bereitstellungszinsen	22
c) Teilauszahlungszuschläge	23
d) Kontoführungsgebühren	23
e) Auszahlungsweise	23
5. Anschlußfinanzierung	24
a) Umfinanzierung nach der Zinsbindung: das Anschlußdarlehen	25
b) Umfinanzierung während der Zinsbindung	27
II. ÄRGER MIT DEM NOTAR	35
1. Fall	35
2. Allgemeines	35
3. Mitwirkung beim Grundstückskauf	36
4. Fehler des Notars	37
5. Haftung des Notars	38
6. Verjährung von Ansprüchen gegen den Notar	40
III. ÄRGER MIT DEM MAKLER	41
1. Fall	41
2. Allgemeines	41
3. Pflichten des Maklers	43
4. Maklervertrag	44
5. Allgemeine Geschäftsbedingungen	45
6. Verflochtene Geschäfte	47
7. Anspruch auf Maklercourtage	48
8. Höhe des Maklerhonorars	50
IV. ÄRGER MIT DEM VERKÄUFER	51
1. Fall	51
2. Allgemeines	52
3. Grundbuchamt	52
4. Katasteramt	55

5. Kaufvertrag	55
6. Kauf einer Eigentumswohnung	59
7. Abwicklung eines Kaufvertrags	61
8. Auflassungsvormerkung	62
9. Grundbucheintragung	64
V. ÄRGER MIT DEM ARCHITEKTEN	67
1. Fall	67
2. Die Stellung des Architekten	68
3. Vertrag mit dem Architekten	69
4. Aufgaben des Architekten	71
5. Unwirksamkeit des Architektenvertrags	76
6. Honorar des Architekten	78
7. Vollmacht des Architekten	83
8. Kündigung des Architektenvertrags	86
9. Haftung des Architekten	87
a) Planungsfehler	88
b) Fehler bei der Bauüberwachung	89
c) Art und Umfang der Haftung	90
10. Verzögerte Fertigstellung des Baus	95
11. Überschreitung der Bausumme	96
12. Verjährung	99
VI. ÄRGER MIT DER BAUBEHÖRDE	101
1. Fall	101
2. Allgemeines	102
3. Voraussetzungen für die Erteilung einer Baugenehmigung	102
4. Bebaubarkeit eines Grundstücks	103
5. Vorliegen eines Bebauungsplanes	103
6. Bauen im „Innenbereich“	106
7. Bauen im „Außenbereich“	107
8. Erteilung einer Baugenehmigung	108
9. Versagen einer Baugenehmigung	111
VII. ÄRGER MIT DEN NACHBARN	117
1. Fall	117
2. Allgemeines	117
3. Öffentliches Baunachbarrecht	118
4. Verfahren	121
VIII. ÄRGER MIT DEN HANDWERKERN	131
1. Fall	131
2. Allgemeines	132
3. Auswahl der Handwerker	132

4. Eigenleistungen	134
5. Leistungsverzeichnis	135
6. Subunternehmer	137
7. Auftragsvergabe	138
a) Inhalt des Vertrags	138
b) Allgemeine Geschäftsbedingungen	141
c) Einbeziehung der VOB	143
8. Verzögerungen	145
a) BGB-Vertrag	145
b) VOB-Vertrag	148
9. Mängel	152
a) BGB-Vertrag	157
b) VOB-Vertrag	169
10. Abnahme	176
a) Vorgang der Abnahme	178
b) Abnahme beim VOB-Vertrag	179
11. Schlußzahlung	182
12. Verjährung der Gewährleistungsansprüche	184
13. Selbständiges Beweisverfahren	186
14. Insolvenz des Handwerkers	188

IX. ÄRGER MIT DEM BAUTRÄGER	189
1. Fall	189
2. Bauträgervertrag	190
3. Makler- und Bauträgerverordnung	191
4. Notarielle Beurkundung des Vertrags	195
a) Eigener Notar	197
b) Prüfung des Kaufvertrags	198
c) Prüfung auf Übereinstimmung der Beschreibung	198
d) Vereinbarung der Lastenfreiheit	203
e) Verpflichtung zur Auflassungsvormerkung	203
f) Verpflichtung zur Löschung von Lasten	203
g) Verpflichtung zur Festlegung des Baubeginns	204
5. Festpreisgarantie	204
a) Erschließungsbeiträge	204
b) Preisgleitklauseln	208
6. Fertigstellungstermin	210
7. Mängelgewährleistung	212
8. Haftungsbeschränkungen	212
9. Abtretung der Gewährleistungsansprüche	213
10. Insolvenz des Bauträgers	216

X. ÄRGER MIT DEN MITEIGENTÜMERN	219
1. Fall	219
2. Allgemeines	220
3. Übertragung von Wohnungseigentum	220
4. Kauf einer Eigentumswohnung	221
5. Vorverträge	223
6. Wohnungseigentümerversammlung	224
a) Beschlüsse	224
b) Ladung	226
c) Tagesordnung	231
d) Personenkreis	231
e) Beschlußfähigkeit	232
f) Öffentlichkeitsverbot	233
g) Abstimmung	233
h) Schriftliches Beschlußverfahren	234
i) Protokoll	234
j) Entscheidungskompetenz	235
7. Jahresabrechnung	235
8. Verwaltungsbeirat	237
XI. ÄRGER MIT DEM HAUSVERWALTER	239
1. Fall	239
2. Allgemeines	239
3. Aufgaben des Hausverwalters	240
4. Bestellung des Hausverwalters	241
5. Haftung des Hausverwalters	242
6. Abberufung des Hausverwalters	242
ANHANG	245
Darlehensvertrag	246
Maklervertrag	249
Architektenvertrag	250
Werkvertrag	255
Hausverwaltervertrag	256
Auszug aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB)	259
Auszug aus der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB)	266
Auszug aus der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure	282
Auszug aus der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz	290
Grundbuchauszüge	293
Abnahme-Checkliste	296
ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	298
STICHWORTVERZEICHNIS	299
WEITERE WISO-INFORMATIONEN ZU IMMOBILIEN	302
WAS WISO NOCH BIETET	303