

Inhalt

Vorweg 9

So funktioniert dieses Buch 10

Schritt 1

Was will ich überhaupt – und was will ich nicht? 11

Schritt 2

Wie viel Immobilie kann ich mir eigentlich leisten? 15

Ermittlung der Finanzierungsgrenzen und der monatlichen Belastung 18

Finanzierungsgrenzen 19

Monatliche Belastung 20

Nebenkosten 21

Finanzierungsrisiken 22

Versteckte Zusatzkosten 24

Ein ehrliches Finanzierungsbeispiel 24

Zuschüsse und Förderungen 26

Schritt 3

Immobilien suche – mit oder ohne Makler 30

Weitere Hinweise zur Immobilien suche 39

Schritt 4

Erstkontakt zum Anbieter und Reservierung 41

Das Begleiteteam 42

Schritt 5

Immobilienangebote rechtlich einordnen 61

Die Rechtsmodelle beim Immobilienkauf 62

Schritt 6a

Angebote gebrauchter Immobilien prüfen 85

Grundlagen des Kaufvertragsrechts 86

Grundlagen zum Grundbuchrecht 88

Miteigentum in Gesamthandsgemeinschaft oder in Bruchteilsgemeinschaft 91

Gemeinschaftliches Eigentum/Erbschaft/Grundbuchberichtigung 93

Miteigentum als Wohnungseigentum	
nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)	95
Erbbaurecht	97
Reallasten/Nießbrauchrechte/Wohnrechte	99
Dienstbarkeiten (Beschränkung von Eigentumsrechten)	101
Baulasten (Beschränkung von Eigentumsrechten)	102
Sach- und Rechtsmängel	103
Sachmängel	106
Baujahre und typische Sachmängel	136
Rechtsmängel	138
Kaufvertragsbeispiele	148
Teilungspläne	175
Schritt 6b	
Angebote neuer Immobilien prüfen	185
Variante 1: Kauf einer neuen Immobilie nach dem Bauträgermodell	186
Notarieller Kaufvertragsentwurf und Vertragsinhalte beim Kauf einer neuen Immobilie vom Bauträger	203
Variante 2: Das verdeckte Bauherrenmodell	231
Auszug BGB-Werkvertragsrecht Untertitel 1/Kapitel 1/Allgemeine Vorschriften	252
Auszug BGB-Werkvertragsrecht Untertitel 1/Kapitel 2/Bauvertrag	261
Auszug BGB-Werkvertragsrecht Untertitel 1/Kapitel 3/Verbraucherbauvertrag	267
Kommentiertes Beispiel eines Bauvertrags beim verdeckten Bauherrenmodell	275
Variante 1 und Variante 2: Vertragsanlagen beim Bauträgermodell und beim verdeckten Bauherrenmodell	295
Schritt 7	
Angebotsabgleich und Vertragsverhandlungen	368
Angebotsabgleich bei einer gebrauchten Immobilie	369
Angebotsabgleich bei einer neuen Immobilie nach dem Bauträgermodell	372
Angebotsabgleich bei einer neuen Immobilie nach dem verdeckten Bauherrenmodell	373
Leistungsabgleich von Neubauvorhaben untereinander	373
Schritt 8	
Suche nach und Vorgespräch mit der finanzierenden Bank	398
Angebotseinholung bei unabhängigen Finanzberatern	398
Angebotseinholung direkt bei Banken – klassisch und online	400

Schritt 9

Suche nach und Beratungsgespräch mit dem Notar 421

Bundesnotarordnung 421

Beurkundungsgesetz 422

Notarsuche und Beauftragung 423

Notarieller Vertragsentwurf 426

Beratungsgespräch zum Vertragsentwurf beim Notar 428

Inhaltliche Vorbereitung des Beratungsgesprächs 429

Vorzeitiger Abbruch des Beratungsgesprächs 429

Rechtsanwalt 430

Schritt 10

Prüfung und Vorbereitung des Darlehensvertrags 431

Vorvertragliche Informationen 431

Grundlagen des Darlehensvertragsrechts 432

Allgemeine Vertragsinhalte 433

Zusatzvereinbarungen 435

Darlehensabtretung 436

Widerrufsrecht 436

Angebotssicherung des Darlehens bis zum Beurkundungstermin 441

Typische Risiken in Darlehensverträgen 442

Schritt 11

Notarieller Beurkundungstermin des Kaufvertrags 450

Schritt 12

Abschluss des Darlehensvertrags und Grundpfandeintragung 454

Abschluss des Darlehensvertrags 454

Grundpfandeintragung 456

Briefhypothek und Briefgrundschuld 459

Verlust des Hypotheken- oder Grundschuldbriefs 460

Bankenkommunikation zu Grundpfandeintragungen 461

Schritt 13

Versicherungsauswahl und Versicherungsabschlüsse 463

Risikoabsicherung des Darlehens 463

Risikoabsicherung der Immobilie 464

Schritt 14a

Übernahme einer gebrauchten Immobilie 480

Die Praxis der Immobilienübernahme 482

Schritt 14b

Baubegleitung, Baubezahlung und Bauabnahme neuer Immobilien. 494

Variante 1: Baubegleitung, Baubezahlung und Bauabnahme nach dem
verdeckten Bauherrenmodell 494

Checklisten für die Abnahme. 524

Variante 2: Abweichende Sachverhalte bei Baubegleitung, Baubezahlung
und Bauabnahme nach dem Bauträgermodell 578

Schritt 15

Eigentumsumschreibung im Grundbuch, Grundbuch- und Notargebühren 580

Eigentumsumschreibung einer gebrauchten Immobilie. 580

Eigentumsumschreibungen einer neuen Immobilie. 581

Sonderfall Erbbaurecht. 581

Schritt 16

Zukünftiges: Anschlussfinanzierung und Grundpfandlöschung. 599

Anschlussfinanzierung 599

Grundpfandlöschung 602

Zum Schluss 605

Anhang 606