

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	
Immobiliensuche – mit oder ohne Makler	30
Weitere Hinweise zur Immobiliensuche	39
Schritt 4	
Erstkontakt zum Anbieter und Reservierung	41
Das Begleitteam.	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/Erbfall/Grundbuchberichtigung	93

Inhalt 5

Miteigentum als Wohnungseigentum	
nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)	95
Erbbaurecht	97
Reallisten/Nießbrauchrechte/Wohnrechte	99
Dienstbarkeiten (Beschränkung von Eigentumsrechten)	101
Baulisten (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 finanziierenden 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 Grundpfandlösung	599
Anschlussfinanzierung	599
Grundpfandlösung	602
Zum Schluss	605
Anhang	606