

Die Kapitel im Überblick

Vorwort	5
Investieren in der Niedrigzinsphase	11
1 Der Einstieg in den Immobilienmarkt	15
1.1 Grundbegriffe einer Eigentumswohnung	18
Gemeinschaftseigentum.....	19
Sondereigentum	19
Sondernutzungsrechte.....	20
Teilungserklärung.....	21
Gemeinschaftsordnung.....	22
Aufteilungsplan.....	23
Eigentümersversammlung.....	23
Wirtschaftsplan.....	24
1.2 Orientierungsphase auf dem Immobilienmarkt.....	25
Wichtige Unterlagen	26
Wen brauchen Sie (nicht)?	27
Das Gesamtbild der Wohnung	28
1.3 Vor der Lage kommt der Standort.....	29
2. Die Finanzierung	31
2.1 Finanzrahmen.....	31
2.2 Die Immobilie als Kapitalanlage	32
2.3 Die richtige Bank für die Finanzierung.....	33
2.4 Fachbegriffe der Baufinanzierung	34
Beleihungsauslauf.....	34
Bereitstellungszinsen.....	35
Darlehensbetrag	35
Effektiver Jahreszins	36
Forward Darlehen	36
Gebundener Sollzinssatz.....	37
Sondertilgung	37
Tilgungsfreie Zeit	38
2.5 Die Selbstauskunft	38

2.6 Finanzierungsarten	41
Annuitätendarlehen.....	41
Bausparverträge.....	45
Bausparvorausdarlehen.....	46
Lebensversicherungsdarlehen.....	46
Variable Darlehen	48
2.7 Finanzierungskonzept.....	48
3. Objektbewertung	51
3.1 Objektsuche	55
Art der Versteigerung.....	55
Sonderfall Erbbau	56
Amtliche Bekanntmachung.....	57
3.2 Allgemeine Angaben zum Objekt	58
3.3 Gutachten	60
Qualität des Gutachtens	62
Wohnflächenberechnung	65
Schrottimmobilien.....	66
3.4 Der Verkehrswert und seine Bedeutung	67
3.5 Lage	68
3.6 Das Grundbuch.....	70
Lasten und Beschränkungen.....	73
Baulasten	76
Grundschulden.....	77
Rangverhältnisse.....	78
Bewertung der Eintragungen	79
3.7 Zustand des Gemeinschaftseigentums.....	80
3.8 Zustand der Wohnung.....	82
4. Sanierungsfähigkeit	85
4.1 Mietrenditen in der Zwangsversteigerung.....	86
4.2 Modernisierungen.....	89
4.3 Der Makler.....	90
4.4 Sanierungswürdigkeit.....	92
Der Verwalter.....	92
Der Zwangsverwalter	95

Protokolle der Eigentümersversammlung	96
Der Alteigentümer	96
Der Mieter	97
Laufende Nebenkosten	97
4.5 Was Häuser mit Portwein gemeinsam haben	98
4.6 Die Besichtigung	99
5. Verhandlungen mit den Gläubigern	105
5.1 Nachrangige Gläubiger.....	106
5.2 Vertragliche Bietvereinbarungen	107
Einfacher Bietvertrag	108
Sittenwidrigkeit	110
Bietvertrag mit Überbietschutz	110
Formvorschrift für Bietverträge?	111
Die Beurkundung	113
5.3 Ausbietungsgarantievertrag (Muster)	114
6. Der Versteigerungstermin	121
6.1 Anwesende und beteiligte Personen.....	122
6.2 Rangordnung der Rechte	123
6.3 Das geringste Gebot.....	124
6.4 Abweichende Versteigerungsbedingungen.....	125
6.5 Bietstunde	126
Legitimation und Vertretung.....	127
Vollmacht.....	127
Gültige und ungültige Gebote	130
Sicherheitsleistung.....	131
6.6 Bietstrategien.....	132
Einstellung und Verzögerungstaktiken	133
Taktische Maßnahmen des Schuldners.....	133
Taktische Maßnahmen der Bank	134
Die Wertgrenzen.....	135
Einstellung nach § 30 ZVG	136
Wenn die Bank anfängt zu bieten.....	137
Die Chance des Bieters.....	137
Wann Sie nach Hause gehen.....	138

6.7 Die Restschuldvermutung	140
6.8 Der Zuschlag	146
7. Nach dem Zuschlag	149
7.1 Hinterlegung.....	151
7.2 Eintragung in das Grundbuch & Kosten	154
7.3 Die Ersteherabrechnung	156
Hausgeldforderungen	159
7.4 Mietrecht.....	159
Mieterhöhungen	159
Anpassung der Vorauszahlungen.....	160
Kündigung des Mietverhältnisses.....	161
Mieterkaution	163
7.5 Renovierung	164
Anhang	169
Urteile	169
Gesetzestexte	179
Register	195
Abkürzungsverzeichnis	199