

INHALTSVERZEICHNIS

VORWORT ----- 4

I. FINANZIERUNG DES EIGENHEIMS--- 13

1.	Ermittlung von Anschaffungskosten & Darlehensbedarf -----	14
a)	<i>Anschaffungskosten & Kaufnebenkosten</i> -----	14
b)	<i>Ermittlung des Darlehensbedarfes</i> -----	16
2.	Wie viel Eigenheim können Sie sich leisten?-----	17
a)	<i>Maximaler Darlehensbetrag</i> -----	18
b)	<i>Errechnung der maximalen Objektkosten</i> -----	20
3.	Eigenkapitalanteil & Konditionen eines Darlehens ---	22
4.	Der Klassiker: Annuitätendarlehen-----	28
a)	<i>Nominalzinssatz und Effektivzinssatz</i> -----	29
b)	<i>Anfänglicher Tilgungssatz und monatliche Belastung</i> -----	31
c)	<i>Länge der Zinsfestschreibung</i> -----	35
d)	<i>Vertragliche Sondertilgungsrechte</i> -----	42
e)	<i>Variabler Zinssatz</i> -----	45
f)	<i>Forward-Darlehen</i> -----	48
g)	<i>Disagio</i> -----	49
5.	Bauspardarlehen -----	51
6.	Förderkredite & Zuschüsse -----	56
7.	Lebensversicherung als Darlehensgeber -----	59
8.	Pfandbriefbanken -----	60

9.	Direktbanken und Finanzmakler -----	61
10.	Gebühren & Bankentgelte-----	62
a)	<i>Wertermittlungsgebühr für die Immobilie-----</i>	63
b)	<i>Vorfälligkeitsentschädigung-----</i>	64
c)	<i>Abschluss- oder Bearbeitungsgebühren-----</i>	69
d)	<i>Bereitstellungszinsen-----</i>	70

II. WIE FINDET MAN DIE RICHTIGE IMMOBILIE UND DEN ANGEMESSENEN KAUPREIS? ----- 71

1.	Klassische & innovative Einkaufsquellen -----	71
a)	<i>Internetportale -----</i>	71
b)	<i>Immobilienmakler -----</i>	73
c)	<i>Suchanzeigen -----</i>	76
d)	<i>Netzwerken -----</i>	76
2.	Grundüberlegungen zum Wert und zum Kaufpreis ---	78
a)	<i>Vergleichswertverfahren-----</i>	78
b)	<i>Ertragswertverfahren-----</i>	79
c)	<i>Adjustierung der Durchschnittswerte -----</i>	82
d)	<i>Langfristige & überregionale Trends -----</i>	86
3.	Verhandeln lohnt sich! -----	88

III. VERMÖGENSAUFBAU MIT EIGENHEIMERWERB ----- 93

IV. DIE STRATEGISCHEN PARTNER ----- 97

1.	Der Immobilienmakler -----	98
2.	Die Bank -----	102

3.	Der Bausachverständige -----	104
4.	Der Wertgutachter -----	105
5.	Die Hausverwaltung bei Eigentumswohnungen -----	110
6.	Der Rechtsanwalt -----	111

V. SYSTEMATISCHE PRÜFUNG DER IMMOBILIE ----- 113

1.	Prüfkriterien für Immobilien -----	113
2.	Prüfung der Bausubstanz und Objektqualität -----	114
3.	Rechtliche Prüfung der Immobilie-----	117
a)	<i>Grundbucheintrag</i> -----	117
b)	<i>Baugenehmigung</i> -----	118
c)	<i>Besonderheiten bei Eigentumswohnungen</i> -----	120

VI. ABSCHLUSS DER VERTRÄGE ----- 123

1.	Notarieller Kaufvertrag & Ablauf des Erwerbes-----	125
a)	<i>Abschluss des notariellen Kaufvertrages</i> -----	126
b)	<i>Besitzübergang</i> -----	129
2.	Besonderheiten beim Kauf vom Bauträger-----	130
3.	Kaufvertrag über Grundstück & Bau in Eigenregie --	135
a)	<i>Kauf des Grundstückes</i> -----	136
b)	<i>Planung der Bebauung</i> -----	137
c)	<i>Abschluss der Bauverträge</i> -----	145
d)	<i>Sicherung und Durchsetzung der Rechte des Bauherrn</i> -----	158
e)	<i>Schlussabnahme</i> -----	159
4.	Erwerb einer Immobilie in der Zwangsversteigerung -----	161

a)	<i>Phasen des Versteigerungstermins</i> -----	164
b)	<i>Inhalt & Bedeutung des Zuschlagsbeschlusses</i> -----	168
5.	<i>Das Timing für den Abschluss der Verträge</i> -----	169

VII. GRUNDLAGEN DES IMMOBILIENRECHTES ----- 171

1.	<i>Öffentliches Bauplanungsrecht und Bauordnungsrecht</i> -----	172
a)	<i>Bauplanungsrecht</i> -----	173
b)	<i>Baugenehmigung</i> -----	178
2.	<i>Zivilrechtliches Grundstücksrecht und Grundbuch</i> -----	180
a)	<i>Aufbau und Funktion des Grundbuchs</i> -----	180
b)	<i>Mehrheit von Eigentümern</i> -----	198
c)	<i>Besonderheiten bei Eigentumswohnungen</i> -----	201
d)	<i>Sonderfall "Erbpachtimmobilie"</i> -----	206

VIII. STEUERRECHTLICHE BEHANDLUNG & STAATLICHE FÖRDERUNG ----- 209

1.	<i>Veräußerungsgewinne</i> -----	209
2.	<i>Abgeltungssteuer</i> -----	210
3.	<i>Denkmalschutzimmobilie</i> -----	212
4.	<i>Wohn-Riester</i> -----	213
5.	<i>Grunderwerbsteuer</i> -----	217
a)	<i>Entstehung der Steuer</i> -----	217
b)	<i>Steuersätze</i> -----	218
c)	<i>Schuldner der Steuer</i> -----	219
d)	<i>Steuerfalle Instandhaltungsrücklage</i> -----	220
e)	<i>Steuerfalle Bauträgerimmobilie</i> -----	221

6.	Erbschafts- & Schenkungssteuer -----	223
a)	<i>Bemessungsgrundlage bei Immobilienvermögen -----</i>	225
b)	<i>Freibeträge und Steuersätze -----</i>	227
7.	Grundsteuern -----	231

**IX. BERECHNUNGSTOOL FÜR
IMMOBILIENDARLEHEN ----- 232**

1.	Basisdaten-----	232
2.	Konditionen und Kosten des Darlehens-----	235

INDEX ----- 240

DER AUTOR ----- 244