

Inhalt

- 1 DIE RICHTIGE IMMOBILIE: GRUNDSTÜCK, HAUS ODER EIGENTUMS-
WOHNUNG 11**
 - 1.1 Miete oder eigene vier Wände – Kriterien für die richtige
Entscheidung 11
 - 1.1.1 Pro Immobilie 12
 - 1.1.2 Kontra Immobilie 13
 - 1.2 Erwerb eines Grundstücks und Errichtung eines Hauses 13
 - 1.2.1 Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte oder Reihenhaus. ... 14
 - 1.2.2 Architektenhaus oder Fertighaus 16
 - 1.3 Erwerb eines Erbbaurechts als Alternative zum Grundstücks-
kauf 18
 - 1.3.1 Erbbaurechtsvertrag 18
 - 1.3.2 Inhalt 18
 - 1.3.3 Erbbauzins 19
 - 1.3.4 Erlöschen 20
 - 1.4 Erwerb eines Hauses 20
 - 1.4.1 Bestandsimmobilie 20
 - 1.4.2 Neubau 23
 - 1.5 Erwerb einer Eigentumswohnung 24
 - 1.5.1 Kriterien für die richtige Entscheidung 25
 - 1.5.2 Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum. 26
 - 1.6 Die richtige Immobilie finden 28
 - 1.6.1 Anzeigen studieren 28
 - 1.6.2 Anzeigen aufgeben 29
 - 1.6.3 Gemeindeverwaltungen ansprechen 30
 - 1.6.4 Banken, Sparkassen und Bausparkassen ansprechen ... 30
 - 1.6.5 Makler beauftragen 30
 - 1.6.6 Bei Bauträgern nachfragen 32
 - 1.6.7 Versteigerungen nutzen 33
- 2 SIE WOLLEN EIN GRUNDSTÜCK KAUFEN 35**
 - 2.1 Auswahl des Grundstücks 35
 - 2.1.1 Kriterien für die Auswahl des Grundstücks 35
 - 2.1.2 Informationen beschaffen 42

2.2	Abschluss des Kaufvertrags	44
2.2.1	Grundkonzept des Grundstückskaufvertrags	45
2.2.2	Vertragsparteien	46
2.2.3	Gegenstand des Kaufvertrags	50
2.2.4	Kaufpreis	54
2.2.5	Weitere Regelungen im Kaufvertrag	57
2.2.6	Form des Kaufvertrags	59
2.3	Erwerb des Eigentums	63
2.3.1	Auflassung	64
2.3.2	Eintragung im Grundbuch	65
2.4	Genehmigung des Grundstückserwerbs	66
2.4.1	Genehmigung des Erwerbs land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke	66
2.4.2	Genehmigung der Grundstücksteilung	67
2.4.3	Genehmigung des Grundstücksverkaufs durch den Betreuer	67
2.4.4	Genehmigung des Grundstücksverkaufs durch den gesetzlichen Vertreter	68
2.4.5	Genehmigung des Grundstücksverkaufs durch den Ehegatten	68
2.5	Sicherung der Ansprüche des Käufers	69
2.5.1	Sicherung der Übereignung des Grundstücks	70
2.5.2	Sicherungen bei der Zahlung des Kaufpreises	72
2.6	Haftung des Verkäufers bei nicht rechtzeitiger Erfüllung des Grundstückskaufvertrags	74
2.6.1	Überblick über die rechtlichen Folgen, wenn der Verkäufer seine Pflichten nicht rechtzeitig erfüllt	75
2.6.2	Geltendmachung des Verzögerungsschadens	75
2.6.3	Rücktritt vom Kaufvertrag	80
2.6.4	Schadensersatz statt der Leistung	83
2.6.5	Aufwendungsersatz	84
2.7	Haftung des Verkäufers für Grundstücksmängel	84
2.7.1	Grundstücksmängel	84
2.7.2	Mängelrechte des Käufers	88
2.7.3	Ausschluss der Haftung	97
2.8	Belastungen des Grundstücks	101
2.8.1	Grundbuch	101
2.8.2	Einzelne dingliche Lasten im Grundbuch	106
2.8.3	Belastungen des Grundstücks außerhalb des Grundbuchs	119

3	SIE WOLLEN EIN ERBBAURECHT KAUFEN	125
3.1	Begriff des Erbbaurechts	125
3.2	Entstehung des Erbbaurechts	128
3.2.1	Erbbaurechtsvertrag	128
3.2.2	Einigung	128
3.2.3	Eintragung im Grundbuch	129
3.3	Inhalt des Erbbaurechts	129
3.3.1	Gesetzlicher Mindestinhalt	130
3.3.2	Weitere mögliche Inhalte	131
3.4	Wirkungen des Erbbaurechts	137
3.5	Erbbauzins	138
3.5.1	Sicherung des Anspruchs	138
3.5.2	Wertsicherungsklausel	139
3.6	Belastungen des Erbbaurechts mit Grundpfandrechten	141
3.7	Veräußerung des Erbbaurechts	141
3.7.1	Schuldrechtliche Vereinbarung	142
3.7.2	Dingliche Übertragung	143
3.7.3	Folgen der Übertragung	143
3.8	Rechte des Erbbauberechtigten bei Pflichtverletzungen des Grundstückseigentümers	143
3.9	Beendigung des Erbbaurechts	144
3.9.1	Aufhebung	144
3.9.2	Zeitablauf	145
4	SIE WOLLEN EIN HAUS KAUFEN	147
4.1	Erwerb einer Bestandsimmobilie	147
4.1.1	Erwerb des Eigentums	147
4.1.2	Haftung des Verkäufers bei nicht rechtzeitiger Erfüllung des Grundstückskaufvertrags	148
4.1.3	Haftung des Verkäufers für Mängel	149
4.2	Besonderheiten beim Erwerb eines neuen Hauses	150
4.2.1	Abnahme	151
4.2.2	Haftung des Verkäufers für Sach- und Rechtsmängel	153
5	SIE WOLLEN EINE EIGENTUMSWOHNUNG KAUFEN	163
5.1	Rechtliche Konstruktion und Entstehung des Wohnungseigentums	163
5.1.1	Rechtliche Konstruktion	163
5.1.2	Entstehung des Wohnungseigentums	169

5.2	Erwerb der Eigentumswohnung	171
5.2.1	Wichtige Dokumente vor dem Erwerb	171
5.2.2	Abschluss des Kaufvertrags	179
5.2.3	Erwerb des Eigentums	181
5.3	Haftung des Verkäufers bei nicht rechtzeitiger Erfüllung des Kaufvertrags	182
5.4	Haftung des Verkäufers für Wohnungsmängel	183
5.4.1	Erwerb einer gebrauchten Eigentumswohnung (Bestandswohnung)	184
5.4.2	Besonderheiten beim Kauf einer neuen Eigentumswohnung	186
5.5	Belastungen der Eigentumswohnung	188
5.5.1	Belastungen im Grundbuch	188
5.5.2	Belastungen außerhalb des Grundbuchs	190
6	SIE WOLLEN EINE IMMOBILIE VOM BAUTRÄGER KAUFEN	193
6.1	Risiken beim Kauf vom Bauträger	193
6.2	Auswahl des Bauträgers	195
6.3	Bauträgervertrag	196
6.3.1	Form	196
6.3.2	Errichtung des Bauwerks	197
6.3.3	Kaufpreis	198
6.3.4	Einbeziehung der VOB/B	204
6.4	Abnahme	206
6.5	Haftung des Bauträgers für Mängel	207
7	ERWERB EINER IMMOBILIE IM ZWANGSVERSTEIGERUNGS-VERFAHREN	209
7.1	Gegenstand der Zwangsversteigerung	209
7.2	Ort der Zwangsversteigerung	209
7.3	Vorbereitung auf den Versteigerungstermin	210
7.3.1	Informationen einholen	210
7.3.2	Finanzierung sichern	212
7.3.3	Beglaubigte Vollmacht bei Stellvertretung	213
7.3.4	Bietstrategie	213
7.4	Ablauf des Versteigerungstermins	214
7.4.1	Bekanntmachungsteil	214
7.4.2	Bietzeit	215
7.4.3	Verhandlung über den Zuschlag	216

7.5	Zuschlag	216
7.5.1	Eigentumsübergang	217
7.5.2	Ausschluss der Mängelhaftung	217
7.5.3	Eintritt in Mietverträge	217
7.5.4	Räumung und Herausgabe der Immobilie	218
7.5.5	Zahlung an Gericht	218
7.5.6	Eintragung ins Grundbuch	218
8	KOSTEN DES IMMOBILIENERWERBS	219
8.1	Notar- und Grundbuchkosten	219
8.1.1	Notarkosten	219
8.1.2	Grundbuchkosten	221
8.2	Grunderwerbsteuer	222
8.2.1	Höhe der Steuer	223
8.2.2	Steuerschuldner	224
8.2.3	Entstehung und Fälligkeit der Steuer	224
8.2.4	Steuerbefreiungen	224
8.3	Beiträge	225
8.3.1	Anschlussbeiträge	225
8.3.2	Erschließungsbeiträge	225
8.3.3	Straßenbaubeiträge	226
8.4	Vermessungskosten	226
8.5	Maklerprovision	227
8.5.1	Höhe der Provision	227
8.5.2	Voraussetzungen für den Provisionsanspruch	228
8.5.3	Schuldner der Provision	230
8.5.4	Verjährung des Provisionsanspruchs	231
8.5.5	Ausschluss der Maklerprovision	231
9	STOLPERFALLEN BEIM IMMOBILIENERWERB	235
9.1	Kaufvertrag sorgfältig prüfen	235
9.2	Kaufnebenkosten richtig einschätzen	235
9.3	Keine Vertragsunterzeichnung ohne Darlehenszusage	236
9.4	Im Kaufvertrag korrekten Kaufpreis angeben	236
9.5	Grundbuch einsehen	237
9.6	Auf Vertragspartner achten	237
9.7	Keinen unseriösen Makler beauftragen	238
9.8	Ansprüche durch Vormerkung sichern	238

9.9	Erbbaurecht momentan nicht sinnvoll.	239
9.10	Vor Erwerb einer gebrauchten Eigentumswohnung über Finanzsituation der Eigentümergemeinschaft informieren . . .	239
9.11	Bestandsimmobilie auf Herz und Nieren prüfen	240
9.12	Auf Erschließungsbeiträge achten.	240
9.13	Erwerb des Gebäudezubehörs vereinbaren	241
9.14	Fehler bei der Bauabnahme vermeiden	241
9.15	Zwangsversteigerungen sind nicht zwangsläufig eine »Schnäppchenbörse«.	242
9.16	Immobilie ausreichend versichern	243
10	IMMOBILIE RICHTIG VERSICHERN	245
10.1	Überblick	245
10.1.1	Privathaftpflichtversicherung	246
10.1.2	Wohngebäudeversicherung.	246
10.1.3	Gewässerschaden-Haftpflichtversicherung.	247
10.1.4	Haus- und Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung. . . .	247
10.1.5	Glasversicherung.	248
10.2	Privathaftpflichtversicherung	249
10.2.1	Versicherungsschutz.	249
10.2.2	Leistungen	250
10.3	Wohngebäudeversicherung	251
10.3.1	Versicherungsschutz.	251
10.3.2	Leistungen	254
10.4	Elementarschadenversicherung als Zusatzpolice für die Wohngebäudeversicherung	255
10.5	Gewässerschaden-Haftpflichtversicherung.	256
10.5.1	Versicherungsschutz.	256
10.5.2	Leistungen	258
10.6	Haus- und Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung	259
10.6.1	Versicherungsschutz.	259
10.6.2	Leistungen	261
10.7	Glasversicherung.	261
10.7.1	Versicherungsschutz.	262
10.7.2	Leistungen	262
	INDEX.	263