

Inhalt

So funktioniert dieser Ratgeber	11
---------------------------------------	----

Teil I

Grundlagen der Immobilienfinanzierung und -zahlung

Kapitel 1 Grundlagen der Immobilienfinanzierung	14
Klassische Immobilienfinanzierung	14
Sonderformen der Immobilienfinanzierung	17
Immobilienkosten	19
Eigenkapitalermittlung, Fremdkapitalbedarf und Finanzierungsgrenze	32
Kapitel 2 Grundlagen der Immobilienzahlung	45
Zahlungsvorgang beim Kauf einer gebrauchten Immobilie	45
Zahlungsvorgang beim Kauf einer neuen Immobilie vom Bauträger	46
Zahlungsvorgang beim Bau einer neuen Immobilie mit einem Generalunternehmer auf eigenem Grundstück ..	52

Teil II

Finanzierungsfehler

Kapitel 3 Fehler im Vorlauf zum Darlehensvertrag	56
Fehler 1 Finanzierungsgrenze überschritten	56
Fehler 2 Eigenkapitalmöglichkeiten übersehen	57

Fehler 3	Finanzierungslücke aufgrund zu niedrigen Beleihungswerts	59
Fehler 4	Neben- und/oder Zusatzkosten übersehen	61
Fehler 5	Zuschüsse übersehen	63
Fehler 6	Förderkredite übersehen	67
Fehler 7	Absehbare Einnahmeausfälle übersehen	70
Fehler 8	Zahlungsausfallabsicherung übersehen	71
Fehler 9	Notwendigkeit einer Zwischenfinanzierung übersehen	73
Fehler 10	Falsche Vertragsreihenfolge umgesetzt	75
Kapitel 4	Fehler im Darlehensvertrag	79
Fehler 1	Zu niedrige Anfangstilgung gewählt	79
Fehler 2	Zu hohen Zinssatz gewählt	81
Fehler 3	Kurze Zinsbindungszeit vereinbart	83
Fehler 4	Bereitstellungszinsen übersehen	86
Fehler 5	Keine Sondertilgungsmöglichkeit vereinbart	89
Fehler 6	Keine Ratenzahlungspause möglich	90
Fehler 7	Form der Grundpfandsicherung nicht besprochen	92
Fehler 8	Hohe Vorfälligkeitsentschädigung vereinbart	98
Fehler 9	Endfälliges Darlehen abgeschlossen	101
Fehler 10	Fremdwährungsdarlehen vereinbart	102
Fehler 11	Tilgungsblockade bis nach letzter Ratenzahlung	103
Fehler 12	Falschen Auszahlungsweg gewählt	105

Teil III

Zahlungsfehler

Kapitel 5	Zahlungsfehler beim Kauf einer gebrauchten Immobilie	110
Fehler 1	Reservierungsgebühr gezahlt	110
Fehler 2	Ungeprüfte Provisionszahlung geleistet	113
Fehler 3	Anzahlung geleistet	115
Fehler 4	Preis-Zustands-Verhältnis nicht geprüft	116
Fehler 5	Zahlungsleistungen ohne Versicherung	119
Fehler 6	Versicherbarkeit nicht geprüft	123

Fehler 7	Zahlungsfristen zu kurz	125
Fehler 8	Ersteigerungszahlung unter Zeitdruck	126
Fehler 9	Ungesicherter Zahlungsübergang	127
Fehler 10	Zwangsvollstreckungsoption in das Käufervermögen	129
Fehler 11	Fehlende Voranzeige des Eigentumswechsels	130
Fehler 12	Zahlungsabtretung vereinbart	131
Fehler 13	Bestehende Zahlungsansprüche Dritter aus Grundlasten übersehen (Nießbrauchrechte, Wohnrechte, Leibrenten)...	133
Fehler 14	Wohngeldzahlungen übersehen	135
Fehler 15	Bestehende WEG-Zahlungsforderungen übersehen	136
Fehler 16	Beschlossene WEG-Zahlungsforderungen übersehen	138
Fehler 17	Vorzeitige Zahlungspflichten übersehen	139
Fehler 18	Entgangene Zahlungsansprüche gegenüber dem Verkäufer	141
Fehler 19	Unnötig hohe Grunderwerbsteuer gezahlt	142
Fehler 20	Laufende Grundsteuerzahlung nicht geklärt	144
Fehler 21	Drohende Bußgeldzahlung aus dem GEG übersehen	145
Fehler 22	Öffentliche Zahlungsforderungen übersehen	147
Fehler 23	Private Zahlungsforderungen Dritter übersehen	149
Fehler 24	Finanzielle Doppelbelastung durch ungeregeltes Bezugsrecht	150
Fehler 25	Vermietungsverhältnis unbekannt	152
Fehler 26	Mietkündigungsfrist übersehen	154
 Kapitel 6 Zahlungsfehler beim Kauf einer neuen Immobilie vom Bauträger		
Fehler 1	Reservierungsgebühr gezahlt	156
Fehler 2	Ungeprüfte Provisionszahlung geleistet	159
Fehler 3	Anzahlung geleistet	161
Fehler 4	Preis-Leistungs-Verhältnis nicht geprüft	163
Fehler 5	Zahlungsleistungen ohne Bauversicherung	166
Fehler 6	Gebäudeversicherbarkeit nicht geprüft	167
Fehler 7	Überzahlung von Leistungen	169
Fehler 8	Zahlungsfristen zu kurz	180

Fehler 9	Zahlung ohne Sicherungsvoraussetzungen der MaBV	181
Fehler 10	Zahlungsabtretung vereinbart	183
Fehler 11	Fehlende Leistungskontrolle vor Zahlung	185
Fehler 12	Zusatzzahlungen für ungeplante Zusatzleistungen	187
Fehler 13	Aufrechnungsverbot vereinbart	188
Fehler 14	Bürgschaftsoption des Sicherheitseinhalts vereinbart ...	190
Fehler 15	Zwangsvollstreckungsoption in das Vermögen des Käufers vereinbart	192
Fehler 16	Ungeklärte Gebäudeversicherung bei Abnahme	193
Fehler 17	Finanzielle Doppelbelastung durch Bauverzögerung	196
Fehler 18	Finanzielle Doppelbelastung durch Baustopp	198
Fehler 19	Unklare Ratenzahlung vor Abnahme	199
Fehler 20	Gewährleistungssicherung übersehen	202
Fehler 21	Vertragsstrafe nicht geltend gemacht	205
Fehler 22	Zahlung ohne Gewährleistungsabtretung	207
Fehler 23	Gewährleistungseinbehalt nicht geregelt	209
Fehler 24	Keine Wahlfreiheit zwischen Fertigstellung oder Auszahlung	211
Fehler 25	Eigentumsblockade durch Zahlungsblockade	212
Fehler 26	Zusatzzahlung für wichtige Dokumente	214

Kapitel 7 Zahlungsfehler beim Bau einer neuen Immobilie mit dem Generalunternehmer

Fehler 1	Reservierungsgebühr gezahlt	217
Fehler 2	Falsche Kaufabfolge: Gebäudekauf vor Grundstückskauf ..	220
Fehler 3	Künstlicher Zeitdruck aufgrund steigenden Angebotspreises	221
Fehler 4	Ungeprüfte Provisionszahlung geleistet	222
Fehler 5	Anzahlung geleistet	224
Fehler 6	Preis-Leistungs-Verhältnis nicht geprüft	226
Fehler 7	Grunderwerbsteuer zu niedrig kalkuliert	228
Fehler 8	Zahlungsleistungen ohne Bau- und Gebäudeversicherungen	230
Fehler 9	Gebäudeversicherbarkeit nicht geprüft	234

Fehler 10	Zahlung ohne Sicherungsvoraussetzung am Grundstück ..	236
Fehler 11	Überzahlung von Leistungen	238
Fehler 12	Zu kurze Zahlungsfristen	245
Fehler 13	Zahlungsabtretung vereinbart	247
Fehler 14	Aufrechnungsverbot vereinbart	248
Fehler 15	Bürgschaftsoptionen für den Unternehmer vereinbart	251
Fehler 16	Fehlende Leistungskontrolle vor Zahlung	253
Fehler 17	Zahlung ohne Gewährleistungsabtretung	256
Fehler 18	Zahlung ohne Subunternehmersicherung	258
Fehler 19	Zusatzzahlungen durch Nachforderungen	260
Fehler 20	Finanzielle Doppelbelastung durch Bauverzögerung	263
Fehler 21	Finanzielle Doppelbelastung durch Baustopp	266
Fehler 22	Pauschale Entschädigungszahlungen vereinbart	269
Fehler 23	Fehlende Insolvenzversicherung	271
Fehler 24	Vertragsstrafe nicht geltend gemacht	273
Fehler 25	Gewährleistungssicherung übersehen	274
Fehler 26	Gewährleistungseinbehalt nicht geregelt	276
Fehler 27	Bezugsblockade durch Zahlungsblockade	278
Fehler 28	Zusatzzahlung für wichtige Dokumente	279
Zum Schluss		284
Über den Autor		285