

Beck-Wirtschaftsberater im dtv 5834

Wege zum Wohneigentum

Ihr Ratgeber für den Immobilienerwerb

von
Erich Herrling, Wolfgang Federspiel

8., aktualisierte Auflage

Wege zum Wohneigentum – Herrling / Federspiel

schnell und portofrei erhältlich bei beck-shop.de DIE FACHBUCHHANDLUNG

Thematische Gliederung:

[Beck-Wirtschaftsberater im dtv](http://beck-shop.de)



Verlag C.H. Beck München 2009

Verlag C.H. Beck im Internet:

www.beck.de

ISBN 978 3 406 57957 8

Inhaltsverzeichnis

Geleitwort	V
Vorwort	IX
Abkürzungsverzeichnis	XV
1. Wirtschaftliche Grundlagen des Wohneigentums	1
1.1 Warum Wohneigentum erwerben?	1
1.1.1 Kauf oder Miete des eigengenutzten Wohnraums?	3
1.1.2 Zweitwohnung im In- und Ausland	7
1.1.3 Fremdgenutzter Wohnraum zur Kapitalanlage	8
1.2 Formen des Wohneigentums	14
1.3 Immobilienmarkt	15
1.3.1 Marktstruktur in West- und Ostdeutschland	17
1.3.2 Eingriffe des Staates in den Markt	24
1.4 Überlegungen vor dem Kauf	26
1.4.1 Interpretation von Angeboten	34
1.4.2 Besichtigung von Objekten	37
1.4.3 Beschaffung von Unterlagen	44
2. Rechtliche Grundlagen	51
2.1 Erwerb von Grundeigentum	51
2.1.1 Kaufvertrag	52
2.1.2 Inhalt von Grundbuch und Kataster	59
2.1.3 Auflassung und Eintragung im Grundbuch	67
2.1.4 Erbbaurecht	70
2.1.5 Wohnungseigentum	75
2.1.6 Gebühren bei Notar und Grundbuchamt	80
2.2 Der Immobilienmakler	83
2.2.1 Aufgaben des Maklers	84
2.2.2 Maklervertrag	85
2.3 Erwerb vom Bauträger	94
2.4 Bauordnung und Baurecht	96
2.5 Energieeinsparverordnung	127

2.6	Architekt und Architektenvertrag	139
2.7	Bausteine bis zum Einzug	145
3.	Steuern und Wohneigentum	151
3.1	Grundlagen des Einkommensteuerrechts	151
3.2	Förderung der Wohnraumbeschaffung	158
3.2.1	Eigengenutzter Wohnraum	158
3.2.2	Steuervorteile bei Vermietung	161
3.3	Grunderwerbsteuer und Grundsteuer	170
3.4	Erbschaft- und Schenkungsteuer	174
3.5	Ergänzende steuerliche Vorschriften	175
4.	Beschaffung finanzieller Mittel	187
4.1	Ansparphase	187
4.1.1	Banksparen	190
4.1.2	Bausparen und Bausparförderung	192
4.1.3	Lebensversicherung	207
4.2	Baufinanzierung	208
4.2.1	Grundsätze der „klassischen“ Baufinanzierung	208
4.2.2	Direkte und indirekte Eigenmittel	214
4.2.3	Einsatz von Fremdmitteln	216
4.2.3.1	Bankdarlehen	226
4.2.3.2	Bauspardarlehen	228
4.2.3.3	Besondere Finanzierungsformen im Zusammenhang mit Bausparverträgen	244
4.2.3.4	Versicherungsdarlehen	248
4.2.4	Staatliche Wohnraumförderung	251
4.2.5	Abschluss des Darlehensvertrages	269
4.3	Bewertung und Beleihung	280
4.3.1	Bewertungsverfahren	280
4.3.2	Grundpfandrechte	290
4.3.2.1	Bestellung und Kosten der Grundpfandrechte	292
4.3.2.2	Bedeutung der Rangordnung	296
4.4	Finanzierungsplanung und -beratung	297
5.	Verwaltung und Sicherung des Eigentums	311
5.1	Verwaltung	311

5.1.1	Eigene Verwaltung	312
5.1.2	Hausverwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz	313
5.2	Vermietung	316
5.2.1	Nebenkosten	316
5.2.2	Mieterschutz	318
5.3	Versicherungen	<u>320</u>
5.3.1	Gebäudeversicherung	321
5.3.2	Leitungswasserschadenversicherung	329
5.3.3	Glasbruch- und Hausratversicherung	329
5.3.4	Haftpflicht- und Öltankversicherung	330
5.3.5	Rechtsschutzversicherung	331
5.3.6	Auswirkung von Eigentumswechseln auf die Bauversicherungen	332
	Nachwort	335
6.	Anhang	337
6.1	Bau-ABC	337
6.2	Internetadressen	355
6.3	Energieausweis	357
	Stichwortverzeichnis	365

