

## Praxisleitfaden Immobilienanschaffung und Immobilienfinanzierung.

Rechtsanwalt Dr. Lars Böttcher, Düsseldorf

### Praxisleitfaden Immobilienanschaffung und Immobilienfinanzierung.

**Verständlicher und praxisorientierter Ratgeber für Immobilienerwerber in Deutschland mit aktueller Darstellung der Rechtslage und Berechnungstool für Kreditfinanzierungen. Von Guido Rennert. – Berlin, Heidelberg, Springer-Verlag 2012. XI, 230 S., Geb. und e-book, Euro 39,95. ISBN: 978-3-642-22622-9 und e-ISBN 978-3-642-22622-9.**

Es gibt viele Ratgeber zur kreditfinanzierten Anschaffung von Wohnimmobilien zur Selbstnutzung oder Renditeerzielung. Allerdings sind die meisten Ratgeber entweder zu oberflächlich oder für den Laien zu kompliziert geschrieben. Der vorliegende Praxisleitfaden zeigt, dass ein solches Buch verständlich und trotzdem informativ geschrieben werden kann.

Der Autor ist von Hause Jurist, verbindet jedoch sehr gelungen die Darstellung wirtschaftlicher und rechtlicher Aspekte. Das ist erfreulich, da sich juristische Autoren häufig ausschließlich auf die Darstellung von Rechtsfragen beschränken und die Darstellung wirtschaftlicher Fragen anderen Autoren überlassen. Die von Wirtschaftswissenschaftlern, Journalisten oder Architekten geschriebenen Ratgeber hingegen kranken oft an einer zu oberflächlichen und teilweise sogar falschen juristischen Analyse. Diese Nachteile vermeidet der vorliegende Ratgeber, der die Disziplinen Recht, Steuern und Immobilienwirtschaft praxistauglich zusammenführt. Die ökonomischen Ausführungen überwiegen gar, so dass das Werk konsequenterweise in der wirtschaftswissenschaftlichen Sparte des Springer-Verlags erschienen ist.

Das Konzept des Praxisleitfadens ist anschaulich und leserfreundlich. Das Buch ist in zehn Kapitel gegliedert, die alle wichtigen Themen des Immobilienerwerbs von der Auswahl der richtigen Immobilie, der rechtlichen und steuerlichen Bewertung bis zur Kaufabwicklung abdecken. Die Darstellung folgt dabei der Reihenfolge, in der die Fragen in der Praxis tatsächlich auftauchen. Die Erklärungen sind mit konkreten Berechnungen und Bezügen zur Rechtslage angereichert. Ausführlich besprochen werden auch die Änderungen des Erbschaft- und Schenkungsteuerrechts aus dem Jahr 2009, soweit diese einen Bezug zu Immobilien haben. Dargestellt wird darüber hinaus die staatliche Förderung des Immobilienerwerbs. Schließlich werden die rechtlichen und wirtschaftlichen Fragen beim Kauf einer Immobilie vom Bauträger und bei der Planung und Errichtung einer Immobilie in Eigenregie dargestellt. Die wichtige Thematik der Immobilienfinanzierung erklärt der Autor vor dem Hintergrund des Erfahrungsschatzes eines Bankjuristen und Praktikers. Auch der im Rahmen solcher Ratgeber zumeist ausgesparten Ansprüche von Immobilienerwerbern bei mangelhaften Immobilien und zur Rückabwicklung eines verunglückten Immobilienkaufs wird ein eigenes Kapitel gewidmet.

Das gelungene Konzept des Praxisleitfadens wird schließlich durch ein innovatives Berechnungstool abgerundet, welches dem ratsuchenden Leser wertvolle Orientierung und Unterstützung bei der Ermittlung der tatsächlichen Kosten einer Immobilie und insbesondere deren Kreditfinanzierung gibt. Es ermöglicht dem Leser, wichtige Eckdaten einer Kreditfinanzierung zu errechnen und die Gesamtzinslast zu ermitteln, die bis zur vollständigen Rückzahlung des Immobilienkredits aufläuft. Das Berechnungstool leistet damit trotz einfacher Handhabung mehr als die meisten am Markt angebotenen Rechenhilfen und macht den Immobilienkäufer im Hinblick auf die Berechnung der Kosten eines Immobilienkredits vollständig unabhängig von Bankberatern.

Trotz einer komplexen Materie ist es dem Autor gelungen, einen verständlich geschriebenen Praxisratgeber vorzulegen. Klar gegliedert und vollständig führt der Autor den durchschnittlichen Immobilienkäufer, der keine wesentlichen Vorkenntnisse aufweist, an die entscheidenden wirtschaftlichen und rechtlichen Fragen heran. Auf eine kurze Formel gebracht: Hier schreibt ein Praktiker für Einsteiger. Der Praxisleitfaden hat aber darüber hinaus auch für Juristen, die nicht täglich mit dem Immobilienrecht in Berührung kommen, einen Nährwert, weil wichtige Zusammenhänge erklärend dargestellt werden.