

Tipps für den Kauf der Eigentumswohnung

Sie überlegen, eine Eigentumswohnung zu kaufen? Bevor Sie sich für eine konkrete Immobilie entscheiden, sollten Sie einige Überlegungen anstellen, insbesondere mit Blick auf die Zukunft. Unsere Handlungsempfehlungen und Hinweise helfen Ihnen dabei, eine klare Vorstellung von Ihrer Traumwohnung zu bekommen, damit sie nicht zum Alptraum wird.

1. Das Wichtigste zuerst: Welches Haus kann ich mir leisten?

Die eigenen Finanzen	Hinweis
Einnahmen	<p>Halten Sie alle regelmäßigen monatlichen Einnahmen fest. Das sind zum Beispiel:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nettoeinkommen (z.B. Lohn, Gehalt, Rente) • Feste Nebentätigkeiten • Vorhersehbare Kapitalerträge • Mieteinnahmen • Unterhaltszahlungen • staatliche Leistungen (z.B. Kindergeld, Sozialleistungen)
Ausgaben	<p>Halten Sie auch alle regelmäßigen monatlichen Ausgaben fest:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wohn- inkl. Nebenkosten (ohne Kaltmiete) • Lebensunterhalt (z.B. Essen, Kleidung, Kosmetik) • Internet, Telefon, Handy, Rundfunkbeitrag • Sport / Vereinsbeiträge • Abonnements • Bildung und Kultur • Freizeit und Urlaub • Medikamente und Arztkosten • Verkehrsmittel • Versicherungen und laufende Kredite • Kinderbetreuung / Schul- oder Kita-Gebühren • Taschengeld • Unterhaltszahlungen • Spenden • Sparverträge und Geldanlage
Budget	<p>Errechnen Sie Ihren monatlichen Überschuss, indem Sie Ihre Ausgaben von den Einnahmen abziehen. Ziehen Sie vom errechneten Überschuss einen Sicherheitspuffer für unvorhergesehene Ausgaben ab und lassen Sie Ihren Haushaltsplan vom fachkundigen Spezialisten prüfen</p> <p>Achtung! Schönrechnen bringt nichts. Die Bank errechnet die Lebenshaltungskosten anhand von Pauschalen.</p>



2. Eigenheim oder Renditeobjekt – wie soll die Eigentumswohnung genutzt werden?

Nutzungsart	Hinweis
Eigenbedarf	<p>An die Zukunft denken:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wie viele Räume werden benötigt? (Familienplanung bedenken) • Passt die Lage auch zu späteren Lebensphasen? (z.B. Entfernung zu Schulen und KiTas, Verkehrsanbindung, Nähe zur Natur) • Ist die Lage altersgerecht? (Versorgung vor Ort, Infrastruktur) • Lässt sich die Wohnung altersgerecht umbauen?
Kapitalanlage	<p>Fakten statt subjektiver Eindrücke:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Welche Lagen, welche Wohnungsgrößen und welche Städte versprechen Rendite? • Welche Mieterklientel wollen Sie mit der Wohnung ansprechen und welche Immobilie können Sie sich tatsächlich leisten? • Achtung: Hohe Mieteinnahmen versprechen nicht automatisch eine hohe Rendite. Diese hängt von vielen weiteren Faktoren wie der Höhe des Kaufpreises, der laufenden Nebenkosten oder etwaigen Modernisierungskosten ab

3. Lage, Lage, Lage – wie finde ich den richtigen Standort?

Lage	Hinweis
Stadt oder Land?	<ul style="list-style-type: none"> • Im bundesweiten Durchschnitt betrachtet sind Immobilien in städtischer Lage teurer als in ländlichen Regionen. In der Regel kann ein höherer Preis erzielt werden, wenn ein Verkauf geplant ist. • Für eine ländliche Wohnung sprechen Ruhe, Grün, viel Platz und eine optimale Umgebung zum Aufziehen der Kinder. Aber: Die Wiederverkaufsmöglichkeiten fallen tendenziell schlechter aus, sofern sich der Speckgürtel nicht bis zur eigenen Immobilie ausgedehnt hat.
Verkehrsanbindung	<ul style="list-style-type: none"> • Sowohl die Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln als auch zu beispielsweise Bundesstraßen oder Autobahnen machen die Lage für eine Eigentumswohnung attraktiv. Denn die Gruppe derjenigen, die täglich zur Arbeit pendeln und auf eine gute Verkehrsanbindung angewiesen sind, wird immer größer.
Einkaufsmöglichkeiten	<ul style="list-style-type: none"> • Lebensmittelgeschäfte, Apotheken, Friseure, Bekleidungs- oder Elektronikmärkte: Je näher solche Einkaufsmöglichkeiten an der Wohnung sind, desto besser wird in der Regel die Lage bewertet.
Freizeiteinrichtungen	<ul style="list-style-type: none"> • Auch bei Freizeiteinrichtungen gilt: Je näher Sportmöglichkeiten, Restaurants, Bars, Kinos und Co. sind, desto beliebter ist die Lage für eine Eigentumswohnung.



Lage	Hinweis
Ruf des Viertels	<ul style="list-style-type: none"> In vibrierenden Städten wie Berlin bilden sich gefühlt jährlich neue Trend-Viertel, die innerhalb kurzer Zeit wirtschaftlich wachsen. Viertel im Aufschwung sind besonders gefragt, da hier die Mieten noch relativ günstig sind, der Weg zum hippen Stadtteil aber absehbar ist. Wenn Sie sich nicht sicher sind, welchen Ruf die Gegend hat, in dem Sie Ihre Eigentumswohnung kaufen wollen, fragen Sie Anwohner oder recherchieren Sie im Internet.
Lärmpegel	<ul style="list-style-type: none"> Achten Sie vor dem Kauf auf die Lautstärke in der Umgebung, die vielleicht durch das Nachtleben, hohes Verkehrsaufkommen oder Bauarbeiten entsteht.
Grünanlagen in der Nähe	<ul style="list-style-type: none"> Gerade in größeren Städten sind grüne Erholungsplätze gefragt.
Ausblick	<ul style="list-style-type: none"> Je nachdem, ob Ihre Eigentumswohnung einen Balkon oder eine Terrasse hat, kann der Ausblick ein wichtiges Kriterium sein. Wer auf unbebaubares Land sieht, hat in dieser Hinsicht die größten Vorteile.

4. Altbau oder Neubau? Die Vor- und Nachteile im Überblick

Bauweise	Hinweis
Altbau	<ul style="list-style-type: none"> Altbauwohnungen sind oft beliebter als Neubauten: Sie befinden sich meistens in Innenstadtlagen, haben großzügige Ausmaße und eine ansprechende Raumaufteilung. In der Regel ist der Wartungs- und Reparaturaufwand höher als bei Neubauten. Der tatsächliche Zustand der Bausubstanz ist oft schwer zu beurteilen. Somit ist das Risiko höher. Ist die Wohnung älter als 20 Jahre, sollte ein unabhängiger Gutachter einbezogen werden. Verlangen Sie Wartungs- und Instandhaltungsprotokolle der Wohnungseigentümergeinschaft und achten Sie darauf, ob das Gebäude bereits energetisch saniert ist, denn solche Sanierungsmaßnahmen sind mit hohem Aufwand und Kosten verbunden
Neubau	<ul style="list-style-type: none"> Neubauten sind in der Regel funktional, energieeffizient und modern ausgestattet. Mit hohen Instandhaltungskosten muss daher kurz- bis mittelfristig nicht gerechnet werden. Langfristig sollten jedoch auch hier Modernisierungen eingeplant werden, um den Wert der Wohnung zu erhalten. Achten Sie bei einem Wohnungskauf während der Planungs- oder Entstehungsphase genau auf die Baubeschreibung, da Sie später nur auf die Punkte rechtlichen Anspruch haben, die in dieser Beschreibung angegeben sind.



5 . Substanz und Zustand der Eigentumswohnung: Ein Leitfaden für die Beurteilung

Merkmal	Hinweis
Fassade des Wohnhauses	Welchen Eindruck macht das Haus von außen auf Sie? Ist die Fassade in Ordnung oder sogar neu gemacht worden? Oder sehen Sie Risse, Graffiti, abgebröckelten Putz, Verfärbungen, die auf Feuchtigkeit hindeuten oder Pflanzenbewuchs durch Efeu oder Wein? Letzteres sieht zwar meist romantisch aus, aber Ranken können bis in das Mauerwerk eindringen. Zudem lädt eine bewachsene Fassade Insekten und Vögel ein. Je besser die Fassade aussieht, desto weniger muss hier demnächst gemacht werden und desto weniger Kosten werden auf Sie als zukünftigen Miteigentümer zukommen.
Balkone und Terrassen	Machen Balkone und Terrassen einen stabilen und gepflegten Eindruck? Sollen vielleicht demnächst (neue) Balkone angebaut werden? Auch hier kann ein Kostenfaktor entstehen, wenn die Balkone oder Terrassen Ihrer Eigentumswohnung demnächst erneuert werden müssen.
Dach, Rohre, Leitungen, Heizung	Ein ganz wichtiger Aspekt, wenn Sie eine bestehende Eigentumswohnung kaufen möchten, ist der Zustand des Dachs, der Rohre und Leitungen sowie der Heizungsanlage im Haus. Je älter das Haus ist, in dem sich Ihre Wunsch-Eigentumswohnung befindet, desto kritischer sollten Sie hier nachbohren: Wann wurde das Dach zuletzt neu gedeckt und/oder ist es gedämmt? Rund alle 30 Jahre sollte ein Dach neu gedeckt werden. Entsprechen die Rohre, Leitungen und die Heizungsanlage aktuellen Standards? Auch hier sollte in etwa alle 30 Jahre Hand angelegt werden, um die Funktionstüchtigkeit zu gewährleisten.
Erster Blick in die Wohnung	Beim ersten Betreten der Eigentumswohnung sollten Sie zunächst Ihre Sinne schärfen. Welchen Eindruck macht die Wohnung auf Sie? Nehmen Sie vielleicht unangenehme Gerüche – wie etwa angestaute Feuchtigkeit oder Tabakgeruch – wahr? Beides ist schwer zu bewältigen. Oder fühlen Sie sich auf Anhieb wohl in der Wohnung?
Boden und Bodenbelag	Schauen Sie anschließend einmal nach unten. Wie ist der Boden der Eigentumswohnung, die Sie kaufen möchten, beschaffen? Ist es Linoleum, Laminat, Parkett oder Teppich? Wenn es Teppich ist: Was ist unter dem Teppich? Vielleicht ein alter Dielenfußboden? In welchem Zustand befinden sich Holzböden? Wenn der Holzboden einen ungepflegten, maroden oder feuchten Eindruck macht, kann eine Restaurierung anstehen. Wenn der Boden nur einmal abgeschliffen und lackiert werden muss, werten Dielenböden die Wohnung auf und sorgen für ein gemütliches und gesundes Wohnklima.
Wände und Decken	Es ist ratsam zu wissen, wie die Wände und Decken beschaffen sind, bevor Sie die Eigentumswohnung kaufen. Über die Jahrzehnte, die das Gebäude womöglich auf dem Buckel hat, können Schächte und auch Türen innerhalb der Wohnung zugemauert worden sein. Wenn Sie dann beispielsweise Küchenschränke aufhängen wollen, aber die Wände aus verschiedenen Steinen und Trockenbauplatten bestehen, kann diese Überraschung schnell Nerven und Geld kosten. Denn jede Art von Mauerwerk benötigt zum Beispiel andere Dübel und hat eine andere Tragfähigkeit.



Merkmal	Hinweis
Türen und Fenster	Auch die Türen und Fenster der Eigentumswohnung, die Sie kaufen möchten, sollten Sie genau inspizieren. Sind sie schlecht verbaut oder veraltet, können die Heizkosten schnell in die Höhe schießen oder es droht Schimmel. Schauen Sie deshalb genau hin: Sind die Fenster von innen beschlagen oder hat sich an der Verfugung oder Isolierung um die Fenster bereits eine dunkle Verfärbung gebildet, ist die Wohnung vermutlich zu gut abgedichtet und es kann sich Schimmel bilden.
Küchen- und Einbauschränke	Verfügt die Eigentumswohnung über Einbauschränke im Flur oder im Schlafzimmer und ist noch eine Küche verbaut, sollten Sie auch hier den Zustand prüfen. Ist alles in Ordnung, können Sie vielleicht die Küchenschränke nach einer neuen Lackierung und kleinen Schönheitsreparaturen weiter nutzen. Entsprechen die Schränke nicht Ihrem Geschmack oder sind sie in schlechtem Zustand, ist es gut zu wissen, ob sie leicht zu demontieren oder fest mit den Wänden verschraubt sind.
Küche und Bad	Neben den Schränken sollten in der Küche und auch im Bad die Armaturen, Fugen, Rohre und Leitungen unter die Lupe genommen werden. Lassen Sie gern auch einfach mal das Wasser laufen oder spülen Sie. Funktioniert alles, kommt auch warmes und klares Wasser aus den Hähnen? Gab es in den letzten Jahren Rohrbrüche, die Folgeschäden nach sich ziehen können? Die Sanierung der Sanitäreinrichtungen kann ein ordentliches Loch in die Kasse reißen, wenn der Zustand schlechter ist als zunächst gedacht.
Dachboden und Keller	Kellerräume und Dachböden werden bei der Besichtigung häufig vergessen. Diese Räume sollten Sie sich aber unbedingt ansehen. Beide Orte sind prädestiniert für Feuchtigkeit und damit auch für Schimmel. Dachböden sind zudem häufig beliebte Brutplätze für Tauben. Die Vögel sind Schädlinge und zum Teil stark von Parasiten befallen. Der Taubendreck ist zudem nicht nur eklig, sondern ein wahrer Bakterienherd.

6. Worauf ist bei der Finanzierung zu achten?

Bestandteile	Hinweis
Eigenkapital	<p>Wie viel Eigenkapital können Sie in die Finanzierung einbringen?</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wir raten Ihnen, mindestens 10 bis 15 Prozent des Kaufpreises als Eigenkapital in die Finanzierung einzubringen. • Grundsätzlich gilt: Je mehr, desto besser. Denn je größer Ihr Anteil an Eigenkapital ist, desto weniger Darlehen müssen Sie für die Finanzierung aufnehmen. • Aus einer niedrigeren Darlehenssumme resultiert, dass Sie weniger Zinsen zahlen und schneller wieder schuldenfrei sind.



Bestandteile	Hinweis
Darlehensart	<p>Welche Art der Baufinanzierung ist die richtige für mich?</p> <ul style="list-style-type: none"> • Annuitätendarlehen: Die klassische Art der Immobilienfinanzierung. Dieses Darlehen zeichnet sich durch monatliche Raten aus, die während der ganzen Laufzeit gleichbleiben. Die Finanzierung ist daher gut planbar. In der Regel bleibt nach der Laufzeit eine Restschuld übrig, die Sie über eine Anschlussfinanzierung tilgen können. • Volltilgerdarlehen: Diese Art des Darlehens ist auch ein Annuitätendarlehen, jedoch bleibt hier keine Restschuld übrig. Die Laufzeit des Volltilgerdarlehens ist daher häufig länger als bei einem normalen Baudarlehen. Der Vorteil: Die Zinsen und die monatliche Rate bleiben bis zur vollständigen Abzahlung des Darlehens konstant. Der Nachteil: Damit keine Restschuld verbleibt, muss der Tilgungsanteil sehr hoch sein. Die monatliche Rate ist daher in der Regel höher als bei einem klassischen Annuitätendarlehen.
Förderungen	<p>Gibt es spezielle Förderungen oder Kredite für meine Wohnung?</p> <ul style="list-style-type: none"> • KfW-Darlehen: Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) fördert durch zinsgünstige Darlehen und einmalige Tilgungszuschüsse den Kauf und die Modernisierung von Wohneigentum. Förderungen gibt es sowohl für Vermieter als auch für Selbstbewohner. • Förderungen der Länder: Auch die einzelnen Bundesländer bieten spezielle Wohnbau- und -kaufförderungen.
Zinsbindung	<p>Für wie lange will ich mir den Zinssatz sichern?</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bei der Finanzierung Ihrer Eigentumswohnung können Sie aus verschiedenen Sollzinsbindungen wählen (bspw. fünf, zehn, 20 Jahre) • Aufgrund der aktuell niedrigen Zinsen bietet sich i.d.R. eine möglichst lange Zinsbindung an. So sichern Sie sich den günstigen Zins über viele Jahre und sind von potenziellen Zinserhöhungen nicht betroffen. • Sollte der Zins während der Laufzeit fallen, haben Sie nach zehn Jahren das Recht, Ihre Baufinanzierung mit einer Frist von sechs Monaten zu kündigen und sich einen günstigeren Anbieter zu suchen.
Tilgungssatz	<p>Wie hoch soll der anfängliche Tilgungssatz sein?</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Monatsrate einer Immobilienfinanzierung besteht aus zwei Teilen: Zinsen und Tilgung. Der anfängliche Tilgungssatz beschreibt den Anteil der monatlichen Rate, der konkret in die Tilgung des Darlehens fließt. • Wir empfehlen Ihnen bei den aktuell günstigen Bauzinsen einen anfänglichen Tilgungssatz von mindestens zwei Prozent im Jahr.
Sondertilgung	<p>Sollte ich bei der Finanzierung eine Sondertilgung vereinbaren?</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wenn absehbar ist, dass Sie während der Laufzeit des Baudarlehen größere Summen außerhalb der Ratenzahlung in die Finanzierung einbringen wollen (etwa aufgrund einer zukünftigen Erbschaft), lohnt es sich, eine kostenfreie Sondertilgungsoption mit der Bank zu vereinbaren. • Allerdings erhöht diese Option häufig den Zinssatz, den die Bank verlangt. Hier sollten Sie sich die finanziellen Vorteile von einem Spezialisten für Baufinanzierung vorrechnen lassen.



7. Welche Versicherungen werden benötigt?

Nutzungsart	Hinweis
Unabhängig	<ul style="list-style-type: none"> • Versicherungen, die von Eigentümergemeinschaft gemeinsam getragen werden: <ul style="list-style-type: none"> ◦ Wohngebäudeversicherung (nahezu unerlässlich) ◦ Gebäudehaftpflichtversicherung (obligatorisch, z.B. falls eine Person auf dem Gehweg vor dem Haus ausrutscht oder ein herabfallender Dachziegel jemanden verletzt)
Vermietung	<ul style="list-style-type: none"> • Versicherungen, die von jedem Eigentümer zusätzlich selbst abgeschlossen werden sollten: <ul style="list-style-type: none"> ◦ Restschuldversicherung (gilt nur für die Finanzierung) ◦ Mietausfallversicherung ◦ Vermieter-Rechtsschutzversicherung
Eigenbedarf	<ul style="list-style-type: none"> • Hausratversicherung

8. Der Kaufvertrag

Wichtige Dokumente	Hinweis
Kaufvertragsentwurf	Der Kaufvertragsentwurf bildet die Grundlage für den späteren Kaufvertrag, der vom Notar beglaubigt und bei der Unterschrift vorgelesen wird. Er umfasst Angaben zur Größe, zum Preis, zum Datum der Übergabe und zur Lage der Eigentumswohnung.
Verweisungsurkunde oder Bezugsurkunde	Die Verweisungsurkunde – oder auch Bezugsurkunde genannt – wird dem Kaufvertrag beigelegt. Diese Urkunde ist eine Anlage zum Kaufvertrag und beinhaltet Zeichnungen, Karten oder die Gemeinschaftsordnung der Eigentümer. Bei Neubauten wird der Verweisungsurkunde die Baubeschreibung des Bauträgers beigelegt. Hier erhält der Käufer Angaben zur Ausstattung der Wohnung oder Vereinbarungen zum Verkauf des Grundstücks oder Erbbaurecht. Sie wird beim Notartermin nicht vorgelesen. Der Notar geht davon aus, dass beide Parteien die Urkunde gelesen und anerkannt haben.
Teilungserklärung	Die Teilungserklärung wird ins Grundbuch eingetragen. Damit ist sie für alle Eigentümer eines Wohnhauses verbindlich. Sie enthält einen Aufteilungsplan, in dem das Gebäude und das Grundstück unter den Eigentümern aufgeteilt werden. Hier wird auch deutlich, welche Räume und Partien gemeinschaftliche genutzt werden.

In freundlicher Zusammenarbeit mit

DR. KLEIN
DIE PARTNER FÜR IHRE FINANZEN

www.drklein.de

