

Beck im dtv 50705

## Eigentumswohnung

Professionell kaufen, versichern, verwalten, vererben, veräußern etc.

von

Agnes Fischl, Dr. Ulrike Kirchhoff, Michael Wolicki

2. Auflage



Verlag C.H. Beck München 2015

Verlag C.H. Beck im Internet:

[www.beck.de](http://www.beck.de)

ISBN 978 3 406 65833 4

Zu [Inhalts-](#) und [Sachverzeichnis](#)

schnell und portofrei erhältlich bei [beck-shop.de](http://beck-shop.de) DIE FACHBUCHHANDLUNG

scherweise ist sie im landwirtschaftlichen Bereich von Bedeutung, wenn der Fortbestand des Betriebes und gleichzeitig der Lebensunterhalt der Altbauern gesichert werden soll. Der Kaufpreis wird in diesen Fällen nicht in einer Summe an den Verkäufer gezahlt. Vielmehr werden Raten vereinbart, die der Erwerber lebenslang an den Verkäufer zu zahlen hat. Die Vertragsparteien können auch vereinbaren, dass ein Teil des Kaufpreises ausgezahlt, der Rest verrentet wird. Die Rentenzahlung wird im Grundbuch als persönliche Dienstbarkeit eingetragen und geht auf einen späteren Erwerber über.

Doch auch beim Verkauf von Wohnimmobilien gewinnt diese Erwerbsform langsam an Bedeutung. Und zwar insbesondere in den Fällen, in denen Immobilien nur schwer verkäuflich sind, weil hohe Summen in eine Sanierung investiert werden müssen. Der Käufer hat bei einem Erwerb auf Rentenbasis mehr Kapital zur Sanierung zur Verfügung, da er den Kaufpreis nicht in einer Summe aufbringen muss, sondern ihn monatlich als Rente zahlt – ähnlich wie der Kapitaldienst bei einer Finanzierung.

Der Käufer lebt jedoch mit dem Risiko, dass er nicht weiß, wie lange er die Rente zahlt. Denn er weiß nicht, wie lange der Verkäufer lebt. Daher besteht durchaus die Möglichkeit, dass er über die Zeitdauer hinweg einen höheren Preis zahlt, als es bei einer anderen Erwerbsform der Fall gewesen wäre. Allerdings benötigt er kein Eigenkapital für den Erwerb, auch Fremdkapital muss er in der Regel nicht aufnehmen und spart dadurch die Zinsen. Anders kann sich die Situation dann darstellen, wenn nach Vertragsabschluss vom Käufer eine Abschlagszahlung zu leisten ist.

Der Verkäufer hat dagegen den Vorteil einer lebenslangen Rente. Das Risiko des Verkäufers, dass er zeitnah verstirbt und der Erwerber ein „Schnäppchen“ macht, kann etwa durch Abschlagszahlungen gemildert werden. Auch eine Mindestdauer kann vereinbart werden, über die die Rente zu zahlen ist. Damit wäre der Käufer auch im Falle eines vorzeitigen Todes des Verkäufers noch zu Zahlungen verpflichtet, eine Regelung, von der zwar nicht mehr der Verkäufer, sondern vielmehr seine Erben profitieren.

Diese Verträge laufen in der Regel über relativ lange Zeit, ohne dass sich der Verkäufer sicher sein kann, dass die vereinbarten Renten-

zahlungen tatsächlich fließen. Zur Absicherung wird zugunsten des Verkäufers meist eine Reallast im Grundbuch eingetragen. Auch ein Rückübertragungsrecht für den Fall, dass eine bestimmte Anzahl von Monatsraten ausbleibt, oder der Abschluss einer Leibrentenversicherung durch den Käufer ist als Sicherungsinstrument möglich.

Grundsätzlich kann ein Verkauf auf Renten- oder Leibrentenbasis frei vereinbart werden. Zur Berechnung der Leibrente muss zunächst der Wert der Immobilie ermittelt werden. Um aus diesem Wert die Höhe der Leibrente zu ermitteln, wird in der Regel das Alter und damit die durchschnittliche Lebenserwartung des Verkäufers zugrunde gelegt, die mit Hilfe der Sterbetafeln des Statistischen Bundesamtes ermittelt werden kann. Aufgrund dieser Daten wird der Gesamtpreis verrentet. Allerdings können die Vertragsparteien auch vereinbaren, dass der Käufer zu Beginn eine Teilsumme zahlt – Abschlagszahlung – und nur der Rest verrentet wird. Käufer und Verkäufer können zudem ein lebenslanges oder befristetes Wohnrecht für den Verkäufer vereinbaren, wodurch sich allerdings die Leibrente vermindert.

## 8. Die Finanzierung des Eigentumserwerbs

### a) Die Finanzplanung

Dem Immobilienerwerb sollte eine möglichst genaue Finanzplanung voraus gehen. Denn die Finanzierung der Immobilie, die nach einem oft langwierigen Such- und Entscheidungsprozess erworben wird, soll grundsätzlich sicher und tragbar sein. Sicherheit bedeutet, dass die notwendigen Mittel verfügbar sind und zwar in dem Zeitpunkt, in dem sie benötigt werden. Tragbar heißt, dass der Schuldendienst über die Dauer der Finanzierung hinweg aus den Gesamteinkünften des Immobilieneigentümers bezahlt werden kann und gleichzeitig sein „normaler“ Lebensunterhalt gesichert ist. Eine Finanzplanung kann dies zwar nicht garantieren, aber zumindest ein Stück weit sicherstellen.

Die Finanzplanung sollte jeder künftige Eigentümer durchführen, bevor er seine Traumimmobilie gefunden hat. Nur dann weiß er, welchen finanziellen Spielraum er hat, welche Mittel er benötigt

und unter Umständen durch ein Darlehen noch beschaffen muss, um die Immobilie finanzieren zu können. Die Planung basiert auf den zu erwartenden Bau- beziehungsweise Kaufkosten, die im Zeitpunkt der ersten Finanzplanung meist nur geschätzt werden können. Zu diesen Kosten müssen selbstverständlich alle weiteren Kosten des Bau oder Kaufs hinzugerechnet werden.

Dem Kapitalbedarf muss die Finanzierungsplanung folgen. Das notwendige Kapital setzt sich aus dem Eigenkapital und dem Fremdkapital zusammen. Während sich das Fremdkapital in der Regel aus langfristigen Darlehen der finanzierenden Kreditinstitute, der Bau-sparkassen und aus Fördermitteln zusammensetzt, stammt das Eigenkapital aus den selbst angesparten Finanzmitteln, unter Umständen aus Eigenleistung.

Ist der Kapitalbedarf gedeckt, muss die Finanzplanung schließlich durch die Lastenberechnung abgeschlossen werden. In die Lastenberechnung fließen die Kosten des Kapitalsdienstes, also Zins und Tilgung der Darlehen, sowie die Bewirtschaftungskosten der Immobilie hinein.

## Hinweis:

Wird die Immobilie vermietet, dürfen die Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung gegen gerechnet werden.

### b) Der Kapitalbedarf: Kosten des Immobilienerwerbs

Die **Bau- und Erwerbskosten** der Immobilie lassen sich in der Regel sehr schnell aus dem Bau- oder Kaufvertrag entnehmen. Dies ist allerdings dann nicht möglich, wenn sich der künftige Hauseigentümer noch in der Planungsphase befindet und zunächst abklären will, welchen Kapitalbedarf er hat und wie er zu finanzieren ist. Um die Bau- oder Kaufkosten für eine erste Planung überschlägig zu kalkulieren, kann er sich zunächst an Preisen vergleichbarer Immobilien orientieren, die aus Anzeigen in Zeitungen oder aus dem Internet gewonnen werden können. Es können auch durchschnittliche Preise herangezogen werden, wie sie von verschiedenen Organisationen, aber auch regionalen Zeitungen ermittelt werden.

**Hinweis:**

Wird ein durchschnittlicher Wert von 1600,- € pro m<sup>2</sup> für eine Eigentumswohnung mittlerer Wohnlage angegeben, kann schnell für eine 100 m<sup>2</sup> Wohnung der Durchschnittspreis von 160.000,- € ermittelt werden. Doch muss selbstverständlich mit Auf- und Abschläge für Alter, Lage und Ausstattung gerechnet werden, da die ermittelten Werte nur Durchschnittswerte sind.

Erheblich aufwendiger ist die Berechnungsmethode nach der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV): Die Baukosten eines Einfamilienhauses werden nach dieser Methode nach dem umbauten Raum errechnet. Der Umfang des umbauten Raumes kann entweder selbst in einem recht anspruchsvollen Verfahren nach der DIN 277/1950 oder DIN 277/1987 ermittelt – beziehungsweise in der Planungsphase aufgrund der gewünschten Wohnfläche geschätzt – oder beim Bauunternehmen abgefragt werden. Die so ermittelten Kubikmeter werden dann mit den Preisen multipliziert, die sich aus der II. BV ergeben – dabei muss zwischen einfacher, durchschnittlicher oder guter Ausstattung – unterschieden werden. Da die Werte auf den Preisen des Jahres 1913 basieren, müssen sie zu guter Letzt mit den jeweiligen Indexziffern für Einfamilienhäuser bewertet werden, die das Statistische Bundesamt errechnet.

**BEISPIEL: Baukosten**

Kubikmeter umbauter Raum:	1.200
Preis:	22,- Mark (1913)
Indexziffer	10,985 €

$$1200 \times 22,- = 26400,-$$

$$26.400 \times 10,985 \text{ €} = 290.004,- \text{ €}$$

Auf diese Weise werden nur die Baukosten ermittelt, nicht jedoch die Grundstückskosten, die noch dazu gerechnet werden müssen.

Damit kann allerdings nur ein Anhaltspunkt gewonnen werden, denn es handelt sich um durchschnittliche Kosten, die sich je nach Bauweise und Ausstattung durchaus verändern können.

Ob der Preis der Immobilie angemessen ist, muss letztlich jeder Käufer für sich entscheiden. Anhaltspunkte kann ein Vergleich mit den durchschnittlichen Kosten für Immobilien geben, wie sie zum Beispiel von den Maklerverbänden, aber auch von Zeitungen regelmäßig veröffentlicht werden.

## Hinweis:

Hier muss darauf geachtet werden, dass die Werte nach Alter und Ausstattung unterschiedlich ausgewiesen werden.

Daneben besteht die Möglichkeit, mit Sachverständigen über den Neubau, seine Ausstattung und Lage und letztlich über den Preis und seine Angemessenheit zu sprechen. Solche Gespräche bieten häufig gute Argumente, um mit dem Verkäufer noch einmal über den Kaufpreis zu verhandeln. Selbstverständlich werden Sachverständige für ihre Beratung ein Honorar in Rechnung stellen.

Wird ein Neubau geplant, müssen stets Zusatzkosten einkalkuliert werden, mit 5–10% des eigentlichen Kaufpreises kann schnell gerechnet werden. Denn in der Bauphase steht regelmäßig die Entscheidung an, ob nicht statt der geplanten Materialien doch ein höherwertiges Material verarbeitet wird. Insbesondere bei Käufen von Bauträgern ist zu beobachten, dass die Vorauswahl zum Beispiel der Fliesen oder der Badausstattung zwar gut ist, doch eine teurere Qualität eben besser gefällt.

## Hinweis:

Ist das Parkett mit 30,- € pro Quadratmeter geplant und wird die teurere Qualität zu 50,- €/m<sup>2</sup> gewählt, kostet der Bodenbelag für das 40 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer 800,- € mehr. Diese Einzelpositionen summieren sich schnell zu **großen Summen** auf.

Daher sollte der Bauherr oder Käufer diese Summen im Blick behalten. Seriöse Bauträger unterbreiten für die gewünschten Zusatzleistungen Angebote, so dass der Käufer stets verfolgen kann, wie hoch die zusätzlichen Kosten sind. Wird in eigener Regie gebaut, muss der Bauherr selbst – oder sofern beauftragt der Architekt – dafür

sorgen, dass Angebote eingeholt werden und stets ein Überblick über die (zusätzlichen) Kosten vorhanden ist.

### Hinweis:

Durch **Kompromisse** in der Ausstattung können die Kosten – zunächst – reduziert werden. Doch von Provisorien ist abzuraten. Denn sie verteuern die Immobilie und haben die unangenehme Eigenschaft, länger zu bestehen als geplant. So ist es selbstverständlich günstiger etwa in Schlafräume zunächst Teppichboden zu verlegen, die Ausstattung mit Parkett oder Fliesen auf „später“ zu verschieben. Doch „später“ wird die Änderung des Bodenbelags allein dadurch erschwert, dass die Räume komplett geräumt werden müssen. Zudem wird der Bodenbelag doppelt bezahlt, insbesondere wenn die Änderung zeitnah geschieht.

Eigenleistung kann die Kosten der Immobilie senken (vergleiche Seite 150 ff). Sie kann vom Bauherrn selbst, von Angehörigen oder Freunden mit erbracht werden. Doch hier ist Vorsicht angeraten. Denn die mögliche Eigenleistung muss realistisch eingeschätzt werden.

Zusätzlich zum Kaufpreis der Wohnung fallen **Notar- und Gerichtskosten** an. Notarkosten entstehen zum Beispiel für die Beurkundung des Kaufvertrages, die Grundschuldbestellung, die Beurkundung der Auflassung und die entsprechenden Anträge auf Eintragung ins Grundbuch. Auch für die Eintragung von Geh- und Fahrtrechten, Vormerkungen, Rangänderungen entstehen Notarkosten. Ebenso darf der Notar für die Anfrage bei der Gemeinde, ob ein Vorkaufsrecht besteht, für Post- und Telekommunikationskosten, für Beurkundungen außerhalb der üblichen Geschäftszeiten (Unzeitgebühr) Gebühren berechnen. Die Gerichtskosten entstehen etwa für die Eintragung der Änderungen ins Grundbuch. Sie berechnen sich ebenso nach dem Gerichts- und Notarkostengesetz.

Diese Gebühren berechnen sich nach dem Gerichts- und Notarkostengesetz, in der Regel müssen noch einmal rund 1–1,5% des Kaufpreises eingeplant werden. Handelt es sich um einen Kauf auf Rentenbasis, wird der zu zahlende Rentenbetrag kapitalisiert und danach die Gebühr berechnet.

**Hinweis:**

Ein Großteil dieser Kosten wird direkt nach dem Erwerb fällig, muss also zu einem entsprechend früheren Zeitpunkt in die Finanzplanung einkalkuliert werden.

Handelt es sich um einen Neubau oder wird an einem Bestandsgebäude angebaut, fallen meist noch einmal **Vermessungskosten** an. Auch Kleinbeträge, wie zum Beispiel Gebühren der Stadt, die bestätigen, dass kein Vorkaufsrecht der Stadt auf dem Grundstück liegt, addieren sich schnell zu größeren Summen auf.

Trotz guter Planung fallen stets **außerplanmäßige Kosten** an: Trotz mehrfachen Messens in den Plänen passen oder gefallen die eigenen Möbel im neuen Eigenheim nicht (mehr). Teppiche, Gardinen, Gardinenleisten, Regale, Schrauben, Dübel, Werkzeuge werden benötigt, die sich schnell zu stattlich Beträgen aufaddieren. Daher sollte ein gewisses finanzielles Polster für die großen und kleinen Kleinigkeiten vorhanden sein. Die Gartengestaltung – auch wenn sie in Eigenleistung gestaltet und einfach gehalten wird – erfordert Kapitaleinsatz, der in der Regel niedriger geschätzt wird als realistisch ist.

Werden Immobilien durch einen Makler angeboten (vergleiche Seite 56 ff.), muss in der Regel eine **Maklerprovision** gezahlt werden. Der Makler erhält im Allgemeinen eine ortsübliche Provision, die 3–6% des Kaufpreises zuzüglich Mehrwertsteuer beträgt. Die Maklergebühr wird unmittelbar nach Abschluss des Kaufvertrages fällig.

Das Finanzamt erlässt den Bescheid über die **Grunderwerbsteuer**, die vom Wert der sogenannten Gegenleistung berechnet wird, also vom Kaufpreis zuzüglich sonstiger Leistungen. Seit der Föderalismusreform 2006 wird der Steuersatz der Grunderwerbsteuer von den Bundesländern selbst festgelegt. In Bayern liegt er noch bei 3,5%, eine Erhöhung ist nicht geplant. Doch Brandenburg und Nordrhein-Westfalen verlangen bereits 5% Grunderwerbsteuer, Berlin und Hessen haben auf 6% und Schleswig-Holstein auf 6,5% erhöht.

**Hinweis:**

Da die Grunderwerbsteuer einen erheblichen Anteil an den Kaufnebenkosten ausmacht, sollte bereits vor der Finanzierungsplanung geklärt werden, wie hoch der anzuwendende **Grunderwerbsteuersatz** ist.

Während der Bauherr die Grunderwerbsteuer nur vom Kaufpreis des Grundstücks zu zahlen hat, wird beim Erwerb vom Bauträger die Grunderwerbsteuer vom Kaufpreis von Grundstück und Immobilie berechnet. Die Steuerzahlung ist direkt nach Abschluss des Kaufvertrages fällig, muss also entsprechend in die Finanzierung einkalkuliert werden. Die Unbedenklichkeitsbescheinigung, die Voraussetzung für die Eintragung ins Grundbuch ist, wird erst ausgestellt, wenn die Grunderwerbsteuer bezahlt ist.

**Hinweis:**

Werden der Kauf des Grundstücks und der Bau des Hauses in zwei Verträgen vereinbart, handelt es sich beim Verkäufer des Grundstücks jedoch um das Bauunternehmen selbst, wird darin vom **Finanzamt** in der Regel **ein Vorgang** gesehen: der Kauf eines bebauten Grundstücks. Daher fällt die Grunderwerbsteuer auf den gesamten Vorgang an. Soll dies vermieden werden, müssen die einzelnen Gewerke frei vergeben werden.

Ist die Immobilie endlich übergeben, entstehen **Kosten für den Umzug**. Wird der Umzug mit Freunden und Verwandten organisiert, beschränken sich die Kosten im Allgemeinen auf Kosten für Umzugskisten und anderes Zubehör, die Kosten des Mietwagens, Benzinkosten, Verpflegungskosten für die fleißigen Helfer. Doch dieser „preiswerte“ Umzug kann teuer werden, wenn in der alten Wohnung oder am neuen Eigenheim Schäden entstehen, Porzellan, Spiegel oder auch Schränke zu Bruch gehen.

Wird eine Spedition beauftragt, entstehen erheblich höhere Kosten. Doch geht der Umzug schneller und bequemer, denn die Profis bieten – je nach Wunsch – jede Leistung rund um den Umzug an. Preisgünstiger lässt sich der Umzug mit einem Unternehmen gestal-