



**Haus & Grund®**

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.  
Frankfurt am Main

# Meine erste Eigentumswohnung

Kleiner Ratgeber für Neu-Eigentümer



## AUF DEM WEG ZUR ERSTEN EIGENTUMSWOHNUNG

Die eigene Immobilie ist gefragt wie nie. Aber: Unabhängig davon, ob die Wohnung zur Selbstnutzung gekauft wird oder als Geldanlage dient, sollten sich Neu-Eigentümer vor dem Kauf über einige Fragen klar werden, damit die Investition auch ein Erfolg wird. Was gilt es – außer den bekannten Kriterien wie günstige Lage, gut geschnittene Immobilie und bezahlbarer Kaufpreis – zu beachten?

### Finanzplanung

Da vor allem der Kaufpreis und die damit verbundene Finanzierung den Erwerber viele Jahre beschäftigen werden, sollte zunächst ein guter Finanzplan vorhanden sein, bei dem die monatliche finanzielle Belastung durch die Darlehenstilgung und die Zinskonditionen sorgfältig ermittelt und ausgewählt wird. Aktuelle Einnahmen und Ausgaben müssen im Vorfeld – auch mit Blick auf zukünftige Entwicklungen – sorgfältig und tatsachengetreu gegenübergestellt werden, um den eigenen finanziellen Spielraum und den maximal möglichen Kaufpreis zu ermitteln.

Ein **Finanzplan** ist vielschichtig, ruht aber in der Regel auf drei Grundsäulen: Gesamtkosten (Kauf- und Kaufnebenkosten), Eigenmittel und Fremdmittel. Wurden im Vorfeld bislang keine Eigenmittel angespart, bedeutet dies nicht, dass der Kauf einer Immobilie ausgeschlossen ist. Da viele Kreditinstitute einen gewissen prozentuellen Eigenkapitalanteil an den Gesamtkosten zur Bewilligung eines Darlehens voraussetzen, gestaltet sich die Kaufabsicht ohne **Eigenkapital** jedoch schwieriger.

Grundsätzlich gilt:

Je höher das Eigenkapital desto:

- » niedriger das Finanzierungsrisiko
- » niedriger die Zinsen
- » höher die Tilgung
- » kürzer der Zeitraum der Finanzierung
- » leichter die Bewilligung eines Darlehens

Bei der Finanzierung gilt es auch, die **Kaufnebenkosten** genau ins Visier zu nehmen. Als Kaufnebenkosten werden alle Kosten bezeichnet, die zusätzlich zum eigentlichen Kaufpreis der Immobilie hinzukommen. Das können sein: Notarkosten, Grunderwerbsteuer und Maklerprovision. **Wichtig: Zumindest die Kaufnebenkosten sollten durch Eigenkapital gedeckt werden.**

Jede Kaufvertragsabwicklung einer Immobilie bedarf der Hinzuziehung eines **Notars**. Der Notar setzt den Kaufvertrag beziehungsweise den Kaufvertragsentwurf auf und führt die Eintragungen in die Grundbücher. Hierbei hat der Erwerber mit etwa 1,5 Prozent des Kaufpreises an Kosten zu rechnen.

Ist ein **Immobilienmakler** bei der Vermittlung der Immobilie tätig, fallen zusätzlich Maklergebühren an, die je nach Region unterschiedlich hoch ausfallen können. Seit dem 23.12.2020 greift das Gesetz über die Verteilung von Maklerkosten bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser. Danach werden sich Verkäufer und Käufer die Maklerprovision in der Regel teilen. Die Maklerprovision in Hessen beträgt derzeit in der Regel 5,95 Prozent des Kaufpreises.

Schließlich gilt es auch, die **Grunderwerbsteuer** mit in die Finanzplanung einzubeziehen. Diese beträgt in Hessen sechs Prozent. Berechnungsgrundlage ist der Kaufpreis. Nach der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages erhält der Erwerber den Grunderwerbsteuerbescheid vom Finanzamt und hat in der Regel einen Monat Zeit, den Betrag zu begleichen.

## Auswahl der Immobilie

Stehen das Budget und der Finanzierungsplan, stellt sich die Frage nach der richtigen Immobilie. Erwerbe ich direkt vom Bauträger oder suche ich doch lieber eine Bestandsimmobilie? Schau ich eher nach einer zentralen Lage oder in Randbezirken? Suche ich selbst oder lasse ich suchen? Die Überlegungen sind zentral, zumal sie auch Kosten nach sich ziehen.

Soll eine Bestandsimmobilie erworben werden, muss geklärt werden, ob Renovierungs- oder Sanierungsbedarf ansteht. Diese Kosten müssen mit in den Finanzierungsplan eingebettet werden.

## Wohnungseigentumsrecht: Was bedeutet das?

Ist eine entsprechende Immobilie gefunden, sollte die Entscheidung zum Kauf nicht voreilig erfolgen. Die zu der Immobilie gehörigen Unterlagen sollten zunächst angefordert und gründlich geprüft werden. Zu nennen ist hier beispielsweise die **Teilungserklärung**, wenn es sich bei der Immobilie um eine Eigentumswohnung handelt. Denn: Bei einer Eigentumswohnung ist man – anders als beim eigenen Haus – nicht der alleinige Herr über sein Eigentum. Vielmehr gehört man einer Eigentümergemeinschaft mit klaren Regeln, die unter anderem das Wohnungsei-

gentumsgesetz (WEG) regelt, an. Zentrales Regelwerk dieser Gemeinschaft ist die Teilungserklärung:

- » Teilungserklärung: Die Teilungserklärung ist das zentrale Regelwerk einer Wohnungseigentümergemeinschaft. In der Teilungserklärung erklärt der Eigentümer gegenüber dem Grundbuchamt, dass das Eigentum am Grundstück in Miteigentumsanteile aufgeteilt und mit jedem Anteil das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung verbunden wird. Auch Sondernutzungsrechte können in der Teilungserklärung begründet werden. Außerdem enthalten Teilungserklärungen neben der formellen Aufteilung auch noch eine Gemeinschaftsordnung. Diese regelt das Verhältnis der Miteigentümer untereinander.



Weitere wichtige Unterlagen und/oder Informationen die geprüft werden sollten, sind:

- » Beschlussammlung der Wohnungseigentümergeinschaft
- » Verhältnis der Miteigentumsanteile in der Wohnungseigentümergeinschaft
- » Gibt es einen Verwalter?
- » Wie hoch ist die Instandhaltungsrücklage?
- » Wie hoch ist das Hausgeld?
- » Wurden Sonderumlagen beschlossen?
- » Energieausweis: Habe ich es hier mit einem Energieverschwender zu tun?
- » Besteht ein Vorkaufsrecht?
- » Besteht Denkmalschutz?
- » Bestehen Altlasten?
- » Evtl. bestehende Mietverträge prüfen

Vor dem Kauf kann auch die Konsultation durch einen Sachverständigen auf die Prüfung etwaiger Mängel angebracht sein.

## Der Kaufvertrag

Wurde die Immobilie auf Herz und Nieren geprüft, steht einem Kauf nichts mehr im Wege. Aber Achtung: Auch der nun vom Notar erstellte Entwurf eines **notariellen Kaufvertrages** sollte vor Unterzeichnung geprüft werden. Der notarielle Kaufvertrag sichert die Rechte und Pflichten zwischen Käufer und Verkäufer ab.

Welche Regelungen enthält ein solcher Kaufvertrag typischerweise? Das Hauptaugenmerk liegt auf der **Fälligkeit des Kaufpreises**. Der Käufer wird erst den Kaufpreis zahlen wollen, wenn er das Eigentum an der Immobilie

erworben hat. Der Verkäufer wiederum wird das Eigentum erst übertragen wollen, wenn er sicher ist, den Kaufpreis erhalten zu haben. Der Notar kennt die rechtlichen Voraussetzungen hierfür und unterbreitet eine entsprechende Vertragsklausel.

Der Antrag auf Umschreibung des Eigentums wird erst dann vom Notar beim Grundbuchamt eingereicht, wenn ihm ein Nachweis über die Zahlung des Kaufpreises vorliegt.

Mit **Eintragung in das Grundbuch** geht das Eigentum auf den Erwerber über. Schließlich sollte man daran denken, das neue Eigentum gut zu versichern. Typischerweise ist hier die **Gebäude- und Haftpflichtversicherung** sinnvoll. Wird die Immobilie vermietet, können diese Posten nach vertraglicher Vereinbarung auf den Mieter umgelegt werden.

Sie haben Fragen zu diesem oder einem anderen Thema rund um Vermieten, Verwalten und Wohnungseigentumsrecht?

Die Rechtsanwältinnen und Fachanwältinnen für Miet- und Wohnungseigentumsrecht von Haus & Grund Frankfurt am Main e.V. helfen Ihnen gerne weiter. Sie sind noch nicht Mitglied? Testen Sie uns über unser Mitgliederportal unter [www.haus-grund.org](http://www.haus-grund.org)



**Haus & Grund<sup>®</sup>**

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Frankfurt am Main

Grüneburgweg 64  
60322 Frankfurt am Main  
Tel.: 069 - 95 92 91 - 0  
[willkommen@haus-grund.org](mailto:willkommen@haus-grund.org)  
[www.haus-grund.org](http://www.haus-grund.org)