

# 7 Tipps für den Kauf der Eigentumswohnung

## 1. Wie soll die Eigentumswohnung genutzt werden?

Entscheiden Sie vor dem Kauf, ob die Wohnung für die Eigennutzung oder als Kapitalanlage erworben werden soll!

Denn hieraus ergeben sich unterschiedliche Entscheidungskriterien.

**Eigenbedarf – denken Sie auch an die Zukunft und an die Familienplanung!**

- 
- \* Wie viele Räume werden benötigt?
  - \* Welche Lage ist auch altersgerecht?

**Kapitalanlage – suchen Sie die richtige Eigentumswohnung nicht nach subjektiven Maßstäben aus, sondern verlassen Sie sich auf Fakten!**

- 
- \* Welche Lagen, welche Wohnungsgrößen und welche Städte versprechen Rendite?
  - \* Welches Mieterklientel wollen Sie mit der Wohnung anziehen und welche Immobilie können Sie sich tatsächlich leisten?

**Beachten Sie: Hohe Mieteinnahmen bedeuten nicht gleichzeitig hohe Renditen!**

## 2. In Altbau oder Neubau investieren?

### Altbau

---

- \* Altbauwohnungen sind oft deutlich attraktiver als Neubauten, befinden sich meistens in guten Innenstadtlagen und haben großzügige Ausmaße.
- \* Allerdings ist der Wartungs- und Reparaturaufwand um einiges höher und kostspieliger als bei neuen Wohnungen. Der tatsächliche Zustand der Bausubstanz kann nur schwer beurteilt werden, da man nun mal nicht weiß, wie es hinter der Tapete aussieht. Ein gewisses Risiko wird also immer mitgekauft.

Tipp: Nehmen Sie Einsicht in die Wartungs- und Instandhaltungsprotokolle der Wohnungseigentümer-gemeinschaft!

- \* Achten Sie außerdem darauf, ob das Gebäude bereits energetisch ertüchtigt ist, denn solche Sanierungsmaßnahmen sind mit hohem Aufwand und Kosten verbunden!

### Neubau

---

- \* Neubauten sind in der Regel funktional, energieeffizient und modern ausgestattet. Mit hohen Instandhaltungskosten muss daher für lange Zeit nicht gerechnet werden.
- \* Achten Sie bei einem Wohnungskauf während der Planungs- oder Entstehungsphase genau auf die Baubeschreibung, da Sie später nur auf das rechtlichen Anspruch haben, was in dieser Beschreibung auch angegeben war.

### 3. Kosten genau kalkuliert?

Nur den Kaufpreis der Eigentumswohnung im Kopf zu haben, ist ein grober Fehler! Denn zu den finanziellen Belastungen gehören auch:

- Notargebühren

---

- Gerichtskosten

---

- Maklercourtage

---

- Grunderwerbssteuer

---

- \* Zusammengerechnet können die Kauf-Nebenkosten rund 10 – 15 % des Kaufpreises ausmachen! Gerade die Grunderwerbssteuer macht einen Großteil der zusätzlichen finanziellen Belastungen aus. Diese fällt allerdings von Bundesland zu Bundesland unterschiedlich hoch aus. Informieren Sie sich daher vor dem Kauf über die Höhe dieser Steuer!

### 4. Wie wird die Eigentumswohnung richtig finanziert?

Die Finanzierungszinsen sind momentan sehr günstig und die Banken locken mit extrem niedrigen Tilgungsraten. Dennoch empfiehlt sich ein Eigenkapitalanteil von mindestens 20 %, um die Risiken zu minimieren und tatsächlich gute Zinsen zu erhalten.

Wählen Sie zudem lieber eine höhere Tilgungsrate und damit eine geringere Laufzeit. Denn die meisten Tilgungspläne laufen nur zehn Jahre, Zinssätze werden danach neu definiert – und die sind dann garantiert höher!

Schließen Sie zusätzlich einen Bausparvertrag ab, der dieser die Zinsen der Restschuldfinanzierung drückt.

## 5. Welche Versicherungen werden benötigt?

Die Gebäudeversicherung, die Schäden am Haus abdeckt, und die Haftpflicht für Grundbesitzer, die bei Sach- oder Personenschäden haftet, die durch die Verletzung von Eigentümerpflichten entstehen, sind die wichtigsten Versicherungen für Immobilieneigentümer und in der Regel schon durch die Eigentümergemeinschaft abgeschlossen.

Es empfehlen sich aber noch weitere Versicherungen für Wohnungseigentümer:

Restschuldversicherung

-----  
 Mietausfallversicherung

-----  
 Rechtsschutzversicherung

## 6. Was ist das Wohnungseigentumsgesetz (WEG)?

Im Wohnungseigentumsgesetz sind wichtige Begriffe wie Teilungserklärung, Sondereigentum, Gemeinschaftseigentum, Wohneigentum, Sondernutzungsrecht und Abgeschlossenheitserklärung definiert. Setzen Sie sich damit genau auseinander und klären Sie die Eigentumsverhältnisse vor dem Kauf, da auch die Bank die klare Trennung sehen will.

## 7. Was gibt es beim Kaufvertrag und der Auflassung zu beachten?

Kaufverträge sind nur rechtswirksam, wenn das Formerfordernis nach § 311 b BGB beachtet wurde.

Die Auflassung regelt den Übergang der Rechten, Nutzen und Lasten der Wohnung vom alten auf den neuen Eigentümer. Diese muss von beiden Parteien gleichzeitig bei Anwesenheit eines Notars erklärt werden.

## 8. Sie wollen mehr darüber wissen?

Vorname:

-----

Nachname:

-----

Telefon:

-----

Email:

-----

## 9. Wie hoch soll die Investition sein?

Eigenbedarf

-----

Kapitalanlage

-----

## Wo wollen Sie die Immobilie kaufen?

Wiesbaden

Berlin

Frankfurt am Main

-----

Halle (Saale)

Leipzig

Potsdam

-----

Nürnberg

-----

**Formular als Email absenden. Besten Dank!**