

Eigentumswohnung

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

Bearbeitet von

Von Agnes Fischl, Rechtsanwältin (und Fachanwältin für Erbrecht) und Steuerberaterin, Dr. Ulrike Kirchhoff, und Michael Wolicki, Rechtsanwalt (und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht)

3. Auflage 2018. Buch. 584 S. Kartoniert

ISBN 978 3 406 72947 8

Format (B x L): 14,1 x 22,4 cm

[Recht > Zivilrecht > Mietrecht, Immobilienrecht > Wohnungseigentumsrecht](#)

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

schnell und portofrei erhältlich bei

The logo for beck-shop.de features the text 'beck-shop.de' in a bold, red, sans-serif font. Above the 'i' in 'shop' are three red dots of varying sizes, arranged in a slight arc. Below the main text, the words 'DIE FACHBUCHHANDLUNG' are written in a smaller, red, all-caps, sans-serif font.

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Die Online-Fachbuchhandlung [beck-shop.de](#) ist spezialisiert auf Fachbücher, insbesondere Recht, Steuern und Wirtschaft. Im Sortiment finden Sie alle Medien (Bücher, Zeitschriften, CDs, eBooks, etc.) aller Verlage. Ergänzt wird das Programm durch Services wie Neuerscheinungsdienst oder Zusammenstellungen von Büchern zu Sonderpreisen. Der Shop führt mehr als 8 Millionen Produkte.

Hinweis

Im Mietkaufvertrag sollte auf jeden Fall geregelt werden, ob das Ankaufsrecht übertragen oder gar vererbt werden kann.



Der Mietkauf bietet scheinbar die Möglichkeit, Immobilieneigentum auch mit einem nur geringeren Eigenkapitalanteil zu erwerben. Denn bis zur Ausübung des Kaufrechts zahlt der Mieter seine Miete an den Eigentümer, der die Zahlungen wiederum teilweise auf den Kaufpreis anrechnet. Dies entspricht auf den ersten Blick einer Ratenzahlung wie bei einem Darlehen. Sobald der Mieter aber von seinem Kaufrecht Gebrauch macht, benötigt er wie in allen anderen Fällen ein Darlehen, für das er einen bestimmten Anteil Eigenkapital vorweisen muss. Dieses Eigenkapital muss er sowohl im Fall der sofortigen Darlehensaufnahme als auch im Fall des Mietkaufs aufbringen. Das Eigenkapital bildet der Mietkäufer parallel zu den Mietzahlungen. Die Höhe der Mietzahlungen entspricht im Fall des Mietkaufs häufig den Ratenzahlungen. Denn die Miete kann durch ein sogenanntes Bindungsentgelt erhöht werden und fällt damit in der Regel höher aus als die ortsübliche Vergleichsmiete. Durch diese höhere Miete wird die einseitige Bindung des Eigentümers honoriert. Das Darlehen kann der Mietkäufer erst zu den dann üblichen Konditionen aufnehmen, wenn er sein Kaufrecht ausgeübt hat. Damit hat er im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses keine Möglichkeit, seine spätere Belastung annähernd zu kalkulieren. Denn die Zinssätze, die die finanzielle Belastung entscheidend beeinflussen, können sich zwischen dem Zeitpunkt des Mietkaufs und dem Kauf erheblich ändern.

Hinweis

Der **Mietkauf** bietet allerdings die Möglichkeit, die Immobilie in ihrer Umgebung kennenzulernen. Sie kann auch in solchen Fällen eine gute Option sein, in denen den Mietkäufern eine Immobilie besonders gut gefällt, sie aber noch nicht sicher sind, ob sie – zum Beispiel aus beruflichen Gründen – tatsächlich am Ort wohnen bleiben können oder unter Umständen einen Ortswechsel hinnehmen müssen. In einem solchen Fall kann die Kaufoption gesichert werden, der Verkäufer wird durch die – unter Umständen höhere – Miete dafür entschädigt, dass er seine Immobilie nicht sofort verkauft.



Der Eigentumserwerb durch Mietkauf ist nicht kostenlos zu haben. Auch in diesem Fall fallen die üblichen Kaufnebenkosten wie Notar- und Grundbuchkosten oder Grunderwerbsteuer an.

7. Erwerb auf Renten- oder Leibrentenbasis

Der Vollständigkeit halber sei der Erwerb auf Renten- oder Leibrentenbasis erwähnt. Diese Form des Immobilienerwerbs spielt beim Erwerb von Wohnimmobilien nur eine untergeordnete Rolle. Typischerweise 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 Rentenzahlungen 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 Eigentümerserwerbs

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 Bausparkassen 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 Kapitaldienstes, 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 1.600 EUR pro m² für eine Eigentumswohnung mittlerer Wohnlage angegeben, kann schnell für eine 100 m² Wohnung ein Preis von 160.000 EUR 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 Indexpfeiffern für Einfamilienhäuser bewertet werden, die das Statistische Bundesamt errechnet.

BEISPIEL: Baukosten

Kubikmeter umbauter Raum:	1.200
Preis:	22,- Mark (1913)
Indexpfeiffer	10,985 EUR
	$1.200 \times 22,- = 26.400,-$
	$26.400 \times 10,985 \text{ EUR} = 290.004,- \text{ EUR}$

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 das Gebäude, 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 EUR pro Quadratmeter geplant und wird die teurere Qualität zu 50 EUR/m² gewählt, kostet der Bodenbelag für das 40 m² große Wohnzimmer 800 EUR 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 wie die Notarkosten nach dem Gerichts- und Notarkostengesetz.

In der Regel müssen als Gerichts- und Notarkosten 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 frühen 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 Eigen-

leistung 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 66 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. Berlin und Hessen haben die Steuersätze auf 6 %, Brandenburg, Nordrhein-Westfalen, Saarland und Schleswig-Holstein verlangen bereits 6,5 % Grunderwerbsteuer.



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.