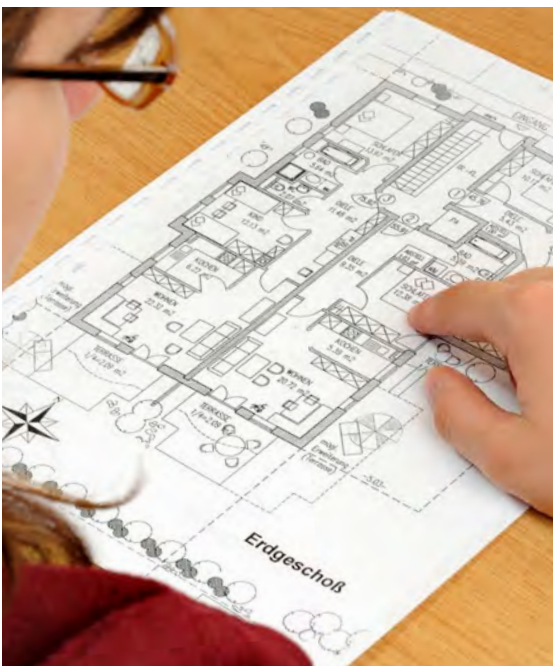


# Projekt Eigentumswohnung – gut geplant ist die „halbe Miete“

Der **Erwerb einer Eigentumswohnung** stellt für die meisten Menschen eine der wichtigsten und finanziell belastendsten Entscheidungen ihres Lebens dar. Umso genauer sollte darum das Augenmerk darauf gelegt werden, diesen Kauf als Projekt „eigene Wohnung“ zu sehen, das gut durchdacht und Schritt für Schritt geplant sein sollte.



dere Rolle, nicht zuletzt wegen der stetig steigenden Lebenserwartung der Bevölkerung.

## Finanzierung bedenken

Von großer Bedeutung bei jeglichem Erwerb von Immobilien ist grundsätzlich die Finanzierung. Dabei ist zu bedenken, dass im Zuge der Anschaffung nicht nur der Kaufpreis anfällt, sondern unter anderem auch Grunderwerbssteuer, Gebühren für die Eintragungen im Grundbuch sowie die Kosten des Notars und einer etwaigen anwaltlichen Betreuung. Es

empfiehlt sich, sich eingehend mit den Fragen, wie die Finanzierung konkret auszusehen hat, welche Eigenmittel man selbst beisteuern kann und in welcher Höhe man überhaupt einen Kredit erhält, zu beschäftigen. In diesem Zusammenhang ist es hilfreich, persönliche Beratungsgespräche bei Kreditgebern in Anspruch zu nehmen, um einen Einblick zu bekommen, welcher Kreditrahmen realistisch ist. So hat man schon einmal

einen Anhaltspunkt, in welcher Preiskategorie man sich bewegt.

Hat man nach der gezielten Suche anhand der genannten Parameter eine bzw. mehrere interessante und geeignete Objekte gefunden, so wird man früher oder später einen Besichtigungstermin vereinbaren. Dabei ist es ratsam, einen fachkundigen Berater an seiner Seite zu haben. Dies insbesondere dann, wenn man einen Umbau bzw. eine Sanierung plant. So kann im Vorfeld schon ein etwaiger Mangel leichter erkannt und beanstandet sowie negativen Überraschungen vorgebeugt werden. Darüber hinaus lässt sich die Durchführbarkeit geplanter Adaptierungen zuverlässiger beurteilen.

Gelangt man zu der Entscheidung, eine bestimmte Wohnung kaufen zu wollen, so ist es ratsam, für die Erstellung und Abwicklung des Kaufvertrags eine eingehende rechtliche Betreuung in Anspruch zu nehmen. Gerade bei der Erstellung des Kaufvertrags sollte man die jeweiligen Eigenheiten des konkreten Geschäfts ausführlich regeln. Überdies erkennt ein geschultes Auge beispielsweise leichter gewisse Eigenheiten im betreffenden Wohnungseigentumsvertrag bzw. in der geltenden Hausordnung, die es im Vorfeld abzuklären gilt. Des Weiteren sollte man auch zwangsläufig einen Blick ins Grundbuch werfen, um etwaige bestehende Lasten auf der Liegenschaft ausfindig zu machen.

Alles in allem kann man festhalten, je mehr Engagement man im Vorhinein bei der Planung und Abstimmung des Wohnungskaufs zeigt, desto beruhigter kann man danach sein neu erworbenes Eigentum genießen.

Prinzipiell ist im Vorfeld zu unterscheiden, ob man eine Wohnung erwerben möchte, um selbst darin zu wohnen, oder ob man sich aus Vorsorgeerwägungen zum Kauf einer Eigentumswohnung entschließt. Abhängig von der jeweiligen Motivation hinter dem Kaufvorhaben kommen teils verschiedene Aspekte zum Tragen. Während bei einer Anschaffung zum Eigenbedarf die persönlichen Wünsche und Bedürfnisse im Vordergrund stehen, überwiegt beim Kauf der Wohnung als Einnahmequelle der Faktor Wirtschaftlichkeit.

Themen wie Lage, öffentliche Anbindung und das Angebot an Nahversorgern sind allesamt Facetten, die man jedoch immer berücksichtigen muss. Ferner spielt der barrierefreie Zugang zum Wohnobjekt eine immer bedeuten-



**Simone Maier-Hülle,**  
Müller Partner  
Rechtsanwälte GmbH