

Peter Burk

Finanzierungs- und Zahlungs- fehler beim Immobilienkauf

So vermeiden Sie über
100 teure Überraschungen



campus

Finanzierungs- und Zahlungsfehler beim Immobilienkauf

Peter Burk

Finanzierungs- und Zahlungsfehler beim Immobilienkauf

So vermeiden Sie über
100 teure Überraschungen

Campus Verlag
Frankfurt/New York

ISBN 978-3-593-51855-8 Print
ISBN 978-3-593-45737-6 E-Book (PDF)
ISBN 978-3-593-45736-9 E-Book (EPUB)

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung ist ohne Zustimmung des Verlags unzulässig. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Trotz sorgfältiger inhaltlicher Kontrolle übernehmen wir keine Haftung für die Inhalte externer Links. Für den Inhalt der verlinkten Seiten sind ausschließlich deren Betreiber verantwortlich.

Copyright © 2024. Alle deutschsprachigen Rechte bei Campus Verlag GmbH, Frankfurt am Main.

Umschlaggestaltung: Guido Klütsch, Köln

Satz: DeinSatz Marburg | mg

Gesetzt aus der Minion Pro und der Bebas Neue Pro

Druck und Bindung: Beltz Grafische Betriebe GmbH, Bad Langensalza

Beltz Grafische Betriebe ist ein klimaneutrales Unternehmen (ID 15985-2104-1001).

Printed in Germany

www.campus.de

Inhalt

So funktioniert dieser Ratgeber	11
---------------------------------------	----

Teil I

Grundlagen der Immobilienfinanzierung und -zahlung

Kapitel 1 Grundlagen der Immobilienfinanzierung	14
Klassische Immobilienfinanzierung	14
Sonderformen der Immobilienfinanzierung	17
Immobilienkosten	19
Eigenkapitalermittlung, Fremdkapitalbedarf und Finanzierungsgrenze	32
Kapitel 2 Grundlagen der Immobilienzahlung	45
Zahlungsvorgang beim Kauf einer gebrauchten Immobilie	45
Zahlungsvorgang beim Kauf einer neuen Immobilie vom Bauträger	46
Zahlungsvorgang beim Bau einer neuen Immobilie mit einem Generalunternehmer auf eigenem Grundstück ..	52

Teil II

Finanzierungsfehler

Kapitel 3 Fehler im Vorlauf zum Darlehensvertrag	56
Fehler 1 Finanzierungsgrenze überschritten	56
Fehler 2 Eigenkapitalmöglichkeiten übersehen	57

Fehler 3	Finanzierungslücke aufgrund zu niedrigen Beleihungswerts	59
Fehler 4	Neben- und/oder Zusatzkosten übersehen	61
Fehler 5	Zuschüsse übersehen	63
Fehler 6	Förderkredite übersehen	67
Fehler 7	Absehbare Einnahmeausfälle übersehen	70
Fehler 8	Zahlungsausfallabsicherung übersehen	71
Fehler 9	Notwendigkeit einer Zwischenfinanzierung übersehen	73
Fehler 10	Falsche Vertragsreihenfolge umgesetzt	75
Kapitel 4	Fehler im Darlehensvertrag	79
Fehler 1	Zu niedrige Anfangstilgung gewählt	79
Fehler 2	Zu hohen Zinssatz gewählt	81
Fehler 3	Kurze Zinsbindungszeit vereinbart	83
Fehler 4	Bereitstellungszinsen übersehen	86
Fehler 5	Keine Sondertilgungsmöglichkeit vereinbart	89
Fehler 6	Keine Ratenzahlungspause möglich	90
Fehler 7	Form der Grundpfandsicherung nicht besprochen	92
Fehler 8	Hohe Vorfälligkeitsentschädigung vereinbart	98
Fehler 9	Endfälliges Darlehen abgeschlossen	101
Fehler 10	Fremdwährungsdarlehen vereinbart	102
Fehler 11	Tilgungsblockade bis nach letzter Ratenzahlung	103
Fehler 12	Falschen Auszahlungsweg gewählt	105

Teil III Zahlungsfehler

Kapitel 5	Zahlungsfehler beim Kauf einer gebrauchten Immobilie	110
Fehler 1	Reservierungsgebühr gezahlt	110
Fehler 2	Ungeprüfte Provisionszahlung geleistet	113
Fehler 3	Anzahlung geleistet	115
Fehler 4	Preis-Zustands-Verhältnis nicht geprüft	116
Fehler 5	Zahlungsleistungen ohne Versicherung	119
Fehler 6	Versicherbarkeit nicht geprüft	123

Fehler 7	Zahlungsfristen zu kurz	125
Fehler 8	Ersteigerungszahlung unter Zeitdruck	126
Fehler 9	Ungesicherter Zahlungsübergang	127
Fehler 10	Zwangsvollstreckungsoption in das Käufervermögen	129
Fehler 11	Fehlende Voranzeige des Eigentumswechsels	130
Fehler 12	Zahlungsabtretung vereinbart	131
Fehler 13	Bestehende Zahlungsansprüche Dritter aus Grundlasten übersehen (Nießbrauchrechte, Wohnrechte, Leibrenten)...	133
Fehler 14	Wohngeldzahlungen übersehen	135
Fehler 15	Bestehende WEG-Zahlungsforderungen übersehen	136
Fehler 16	Beschlossene WEG-Zahlungsforderungen übersehen	138
Fehler 17	Vorzeitige Zahlungspflichten übersehen	139
Fehler 18	Entgangene Zahlungsansprüche gegenüber dem Verkäufer	141
Fehler 19	Unnötig hohe Grunderwerbsteuer gezahlt	142
Fehler 20	Laufende Grundsteuerzahlung nicht geklärt	144
Fehler 21	Drohende Bußgeldzahlung aus dem GEG übersehen	145
Fehler 22	Öffentliche Zahlungsforderungen übersehen	147
Fehler 23	Private Zahlungsforderungen Dritter übersehen	149
Fehler 24	Finanzielle Doppelbelastung durch ungeregeltes Bezugsrecht	150
Fehler 25	Vermietungsverhältnis unbekannt	152
Fehler 26	Mietkündigungsfrist übersehen	154

Kapitel 6 Zahlungsfehler beim Kauf einer neuen Immobilie

	vom Bauträger	156
Fehler 1	Reservierungsgebühr gezahlt	156
Fehler 2	Ungeprüfte Provisionszahlung geleistet	159
Fehler 3	Anzahlung geleistet	161
Fehler 4	Preis-Leistungs-Verhältnis nicht geprüft	163
Fehler 5	Zahlungsleistungen ohne Bauversicherung	166
Fehler 6	Gebäudeversicherbarkeit nicht geprüft	167
Fehler 7	Überzahlung von Leistungen	169
Fehler 8	Zahlungsfristen zu kurz	180

Fehler 9	Zahlung ohne Sicherungsvoraussetzungen der MaBV	181
Fehler 10	Zahlungsabtretung vereinbart	183
Fehler 11	Fehlende Leistungskontrolle vor Zahlung	185
Fehler 12	Zusatzzahlungen für ungeplante Zusatzleistungen	187
Fehler 13	Aufrechnungsverbot vereinbart	188
Fehler 14	Bürgschaftsoption des Sicherheitseinhalts vereinbart . . .	190
Fehler 15	Zwangsvollstreckungsoption in das Vermögen des Käufers vereinbart	192
Fehler 16	Ungeklärte Gebäudeversicherung bei Abnahme	193
Fehler 17	Finanzielle Doppelbelastung durch Bauverzögerung	196
Fehler 18	Finanzielle Doppelbelastung durch Baustopp	198
Fehler 19	Unklare Ratenzahlung vor Abnahme	199
Fehler 20	Gewährleistungssicherung übersehen	202
Fehler 21	Vertragsstrafe nicht geltend gemacht	205
Fehler 22	Zahlung ohne Gewährleistungsabtretung	207
Fehler 23	Gewährleistungseinbehalt nicht geregelt	209
Fehler 24	Keine Wahlfreiheit zwischen Fertigstellung oder Auszahlung	211
Fehler 25	Eigentumsblockade durch Zahlungsblockade	212
Fehler 26	Zusatzzahlung für wichtige Dokumente	214

**Kapitel 7 Zahlungsfehler beim Bau einer neuen Immobilie
mit dem Generalunternehmer 216**

Fehler 1	Reservierungsgebühr gezahlt	217
Fehler 2	Falsche Kaufabfolge: Gebäudekauf vor Grundstückskauf . .	220
Fehler 3	Künstlicher Zeitdruck aufgrund steigenden Angebotspreises	221
Fehler 4	Ungeprüfte Provisionszahlung geleistet	222
Fehler 5	Anzahlung geleistet	224
Fehler 6	Preis-Leistungs-Verhältnis nicht geprüft.	226
Fehler 7	Grunderwerbsteuer zu niedrig kalkuliert	228
Fehler 8	Zahlungsleistungen ohne Bau- und Gebäudeversicherungen	230
Fehler 9	Gebäudeversicherbarkeit nicht geprüft	234

Fehler 10	Zahlung ohne Sicherungsvoraussetzung am Grundstück ..	236
Fehler 11	Überzahlung von Leistungen	238
Fehler 12	Zu kurze Zahlungsfristen	245
Fehler 13	Zahlungsabtretung vereinbart	247
Fehler 14	Aufrechnungsverbot vereinbart	248
Fehler 15	Bürgschaftsoptionen für den Unternehmer vereinbart	251
Fehler 16	Fehlende Leistungskontrolle vor Zahlung	253
Fehler 17	Zahlung ohne Gewährleistungsabtretung	256
Fehler 18	Zahlung ohne Subunternehmersicherung	258
Fehler 19	Zusatzzahlungen durch Nachforderungen	260
Fehler 20	Finanzielle Doppelbelastung durch Bauverzögerung	263
Fehler 21	Finanzielle Doppelbelastung durch Baustopp	266
Fehler 22	Pauschale Entschädigungszahlungen vereinbart	269
Fehler 23	Fehlende Insolvenzversicherung	271
Fehler 24	Vertragsstrafe nicht geltend gemacht	273
Fehler 25	Gewährleistungssicherung übersehen	274
Fehler 26	Gewährleistungseinbehalt nicht geregelt	276
Fehler 27	Bezugsblockade durch Zahlungsblockade	278
Fehler 28	Zusatzzahlung für wichtige Dokumente	279
Zum Schluss		284
Über den Autor		285

So funktioniert dieser Ratgeber

Viele Immobilien in Deutschland werden ohne vertiefte Finanzierungs- und Zahlungskennnisse gekauft, was zu vielen Fehlern und daraus entstehenden Risiken führt. Manchmal geht das gut, manchmal nicht. Dann allerdings können die Konsequenzen verheerend sein, denn wer mit einem undurchdachten Kredit und einem schlechten Zahlungsplan in ein Kauf- oder Bauvorhaben geht, kann böse Überraschungen erleben. Selbst wenn man nur eine gebrauchte Immobilie kauft, aber bei Geldtransfer und Immobilienübergabe nicht aufpasst, kann man noch alles verlieren, was man sich zuvor mühsam angespart und geliehen hat.

Es gibt keinen Vollkaskoschutz des Staates bei diesen Vorgängen, und auch Notare handeln bei Vertragsbeurkundungen nicht so, dass alle wichtigen Aspekte berücksichtigt sind. Das müssen sie auch nicht, denn dazu sind sie gesetzlich nicht verpflichtet – was viele Menschen nicht wissen. Wer eine Immobilie kauft oder baut, ist selbst für sein Handeln verantwortlich. Dementsprechend kann, wer sich damit nicht genauer beschäftigt, in ernste Probleme geraten.

Dieses Buch soll bei der Vermeidung solcher Fehler helfen. Zur Übersichtlichkeit ist es in drei Teile gegliedert: Zunächst erläutert es die **Grundlagen der Immobilienfinanzierung und -zahlung**. Damit haben Sie einen ersten Überblick über Finanzierungs- und Zahlungszusammenhänge. Im zweiten Teil lernen Sie **die häufigsten Fehler rund um Immobilienfinanzierungen** kennen. Viele davon sind einfach zu vermeiden und sparen bares Geld. Im dritten und letzten Teil lernen Sie dann **gängige Fehler bei der Zahlung von Immobilienkäufen oder Bauvorhaben** kennen. Dabei wird differenziert zwischen den unterschiedlichen Zahlungsvorgängen beim Kauf gebrauchter Immobilien,

beim Kauf neuer Immobilien und beim Bauen auf eigenem Grundstück. Denn die jeweils relevanten Zahlungsvorgänge weichen stark voneinander ab, wie Sie bereits im ersten Teil erfahren werden.

Für alle Fehler, die dieses Buch aufführt, gibt es eine klare Gliederung: Zunächst wird der **Hintergrund** erläutert – also wichtiges Grundlagenwissen rund um die potenziellen Fehler dargelegt. Dann wird das konkrete Problem mit seinen **Praxisauswirkungen** benannt. Und schließlich werden **Handlungsoptionen** aufgezeigt, wie Sie – und das ist das Entscheidende – den Fehler vermeiden oder zumindest dessen Auswirkungen einschränken können.



Teil I

Grundlagen der Immobilien- finanzierung und -zahlung

Nur wenige Menschen haben das Geld, um eine Immobilie aus Eigenmitteln bauen oder kaufen zu können. Selbst wenn sie das aber können, sind die Gefahren damit noch lange nicht vorbei. Denn neben der Finanzierung muss die Zahlung ohne unnötige und hohe Risiken abgewickelt werden. Die Grundlagen beider Aspekte werden nachfolgend dargelegt.

Kapitel 1

Grundlagen der Immobilienfinanzierung

Manche Menschen müssen sich mit dem Thema der Finanzierung gar nicht groß auseinandersetzen, weil sie die nötigen Mittel für einen Immobilienerwerb vollständig zur Verfügung haben – nicht selten stammen diese aus einer Erbschaft oder deren Erlös, etwa dem Verkauf einer anderen Immobilie. Alle anderen aber, die über das Geld zum Kauf einer Immobilie nicht in Gänze verfügen, müssen es sich – oder zumindest einen Teil – leihen. Und nicht allen diesen Menschen ist der Ablauf einer Immobilienfinanzierung geläufig. Wie auch? Schließlich kauft man in der Regel nur einmal im Leben eine Immobilie.

Man kann grundsätzlich zwischen der klassischen Immobilienfinanzierung mittels eines Darlehens oder Kredits (unterschiedliche Bezeichnungen für den identischen Sachverhalt) und Sonderformen der Finanzierung unterscheiden.

Klassische Immobilienfinanzierung

Bei der klassischen Immobilienfinanzierung haben Sie einen kleinen Teil des nötigen Geldes für die Finanzierung einer Immobilie selbst angespart und benötigen das fehlende Geld in Form eines Bankkredits. Viele Banken verlangen etwa 15 bis 20 Prozent der Immobilienkaufkosten als Eigenkapital. Wenn Sie eine Immobilie für 400 000 Euro erwerben wollen, müssten Sie also etwa 60 000 bis 80 000 Euro mitbringen. Die Bank wird Ihnen aber nicht einfach die fehlende Summe von 320 000 beziehungsweise 340 000 Euro als Kredit zur Verfügung stellen, sondern Ihnen nur einen geringeren Betrag leihen, den soge-

nannten **Beleihungswert**. Das heißt, die Bank schaut sich an, welchen Wert die Immobilie aus ihrer Sicht bei möglicherweise schlechteren Marktbedingungen hat. Zu dieser Vorsicht sind Banken gesetzlich angehalten. Denn es wäre ein Risiko für die Banken, wenn sie die Preise zu optimistisch einschätzen würden. Schon bei leichten Marktveränderungen könnten die ausgereichten Kredite dann keine hinreichenden realen Gegenwerte mehr am Markt haben. Da Banken ihre ausgereichten Immobilienkredite aber über die Immobilienwerte absichern, könnte das zu Verlusten für die Banken führen, wenn zu viele Kreditnehmer ihre Kredite nicht zurückzahlen könnten.

Die verbleibende Finanzierungslücke zwischen dem ermittelten Beleihungswert und dem tatsächlichen Verkaufswert der Immobilie müssen Sie selbst zusätzlich schließen. Gelingt Ihnen das, muss als Nächstes geklärt werden, welche Konditionen die Bank für die Kreditausreichung verlangt, von der Anfangstilgung über den Zinssatz bis hin zu den geforderten Sicherheiten. Die **Anfangstilgung** ist der Prozentsatz des aufgenommenen Kredits, den Sie pro Jahr als Tilgung, also als tatsächliche Schuldenrückführung, zurückzahlen. Er heißt Anfangstilgung, weil dieser Prozentsatz mit der Zeit automatisch steigt, er ist also nicht konstant. Das liegt daran, dass Sie mit der Bank zwar eine feste monatliche Rate vereinbaren, die aber einen Tilgungsanteil und einen Zinsanteil enthält. Mit zunehmender Rückzahlung sinken Ihre Schulden und Sie müssen somit weniger Zinsen dafür entrichten. Fällt der Zinsanteil dann innerhalb der Rate, kann der Tilgungsanteil steigen. Daraus folgt aber auch: Je niedriger die Anfangstilgung ist, desto länger dauert es natürlich, bis die Tilgung in größeren Schritten ansteigen kann. Bei einer Anfangstilgung von 1 Prozent etwa, kann es sein, dass Sie selbst nach zehn Jahren noch kaum Schulden getilgt, sondern vor allem Zinsen an die Bank gezahlt haben. Aus diesem Grund sollte am Anfang sinnvollerweise eine möglichst hohe Anfangstilgung gewählt werden, um möglichst schnell möglichst viele Schulden zurückzuzahlen. Wie sich das im Einzelnen darstellt und wie Sie das sogar ganz konkret selbst berechnen können, erfahren Sie in diesem Teil des Ratgebers.

Zur **Absicherung** des ausgereichten Kredits will die Bank von Ihnen eine Sicherung für den Fall, dass Sie die Schulden nicht mehr zurückzahlen können. Das kann schneller gehen, als Sie glauben – es

genügen eine Scheidung oder ein Arbeitsplatzverlust, also Vorgänge, die Sie wahrscheinlich aus Ihrem eigenen Freundes- oder Bekann-tenkreis kennen. Banken sichern Kredite konkret durch **Einträge im Grundbuch** ab. Das Grundbuch ist ein Verzeichnis aller bebauter und unbebauter Grundstücke in Deutschland. Früher waren es tatsächlich Bücher, heute sind es meist elektronische Verzeichnisse. Es gibt sie für jedes Grundstück, und sie gliedern sich in drei sogenannte Abteilungen. Der Begriff »Abteilungen« ist etwas irreführend, letztlich sind es einfach nur Abschnitte. In der *ersten Abteilung* sind die Eigentumsverhältnisse eingetragen. Hier ist also benannt, wem das Grundstück gehört. In der *zweiten Abteilung* sind die sogenannten Grundlasten verzeichnet – dabei handelt es sich um rechtliche Verpflichtungen zu- gunsten Dritter.

So kann etwa auf dem Grundstück ein sogenanntes Nießbrauch- recht liegen, aufgrund dessen eine dritte Person alle Einnahmen aus diesem Grundstück und gegebenenfalls dessen Bebauung (wie Pacht- oder Mieteinnahmen) erhält. Auch Wohnrechte können dort festgehal- ten sein, also das Recht einer dritten Person ein auf dem Grundstück befindliches Gebäude – oder einen Teil dessen – bewohnen zu dür- fen. Solche Rechte sind sehr weitgehende Grundlasten. Meist handelt es sich eher um Liegerechte bereits verlegter Leitungen (etwa örtlicher Energieversorger oder eines Telekommunikationsunternehmens) – oft gekoppelt mit einem Betretungsrecht zur Prüfung und Reparatur dieser.

In der *dritten Abteilung* sind die sogenannten Grundpfandlasten vermerkt. Sie dokumentieren die finanziellen Belastungen des Grund- stücks. Das sind in aller Regel die Sicherungsforderungen von Ban- ken in Form von Hypotheken oder Grundschulden. Diese Lasten sind in einer geordneten Reihenfolge eingetragen. Man spricht daher auch von *erstrangig*, *zweitrangig* oder *drittrangig* abgesicherten Krediten. Die Reihenfolge hat eine erhebliche Auswirkung auf die Absicherungs- situation, denn *erstrangig* abgesicherte Kredite werden im Sicherungs- fall auch als *Erstes* bedient: Kann ein Kreditnehmer seine Raten nicht mehr tilgen und es kommt zur *Zwangsversteigerung*, erhält zunächst der *erstgenannte* Gläubiger sein Geld zurück. Das ist wiederum der Grund dafür, dass sogenannte *nachrangig* abgesicherte Kredite teurer sind (durch einen höheren Zinssatz) als *erstrangig* abgesicherte Kredi-

te. Praktisch alle Immobilienfinanzierungsangebote am Markt gehen zunächst einmal von einer erstrangigen Absicherung aus.

Allerdings darf eine Bank nicht beliebig – beispielsweise schon nach dem Ausbleiben einer einzigen Rate – zu allen erdenklichen Mitteln wie etwa der Zwangsversteigerung der Immobilie greifen. Der Gesetzgeber hat dazu Mindestvoraussetzungen festgelegt: Es reicht bereits aus, wenn der Kreditnehmer mit mindestens zwei Zahlungsraten in Verzug ist, die gleichzeitig 2,5 Prozent des Nennbetrags des Darlehens ausmachen. Was das im Detail bedeutet, werden Sie im Verlauf des Buches noch erfahren.

Neben dieser klassischen Immobilienfinanzierung gibt es zahlreiche Sonderformen, von denen fast alle allerdings auch Sonderprobleme mit sich bringen. Daher gilt: Die sinnvollste Immobilienfinanzierung ist fast immer die klassische. Sie besteht aus einem möglichst hohen Eigenkapitalanteil und einem ergänzenden Darlehen mit möglichst hoher Anfangstilgung und möglichst niedrigem Zins.

Sonderformen der Immobilienfinanzierung

Es gibt unzählige Sonderformen der Immobilienfinanzierung, aber nur die wenigsten sind für Verbraucher wirklich interessant. Die ge­läufigste ist die Kopplung einer Immobilienfinanzierung mit einem **Bausparvertrag**. Die angesparte Bausparsumme ist dabei häufig im mittleren fünfstelligen Bereich und wird in Form einer Sondertilgung zur Abzahlung des Immobilienkredits eingesetzt. Das geht jedoch nur dann sinnvoll, wenn zeitlich deutlich vorlaufend zum Kreditvertrag ein Bausparvertrag abgeschlossen wurde und eine entsprechend hohe Bausparsumme über die Jahre angespart werden konnte. Denn Sie sparen bei einem Bausparvertrag zunächst etwa die Hälfte des Kapitals an, das insgesamt als Auszahlungssumme vereinbart wird. Das ist die Ansparphase. Haben Sie dieses bestimmte Quorum erreicht, wird der Bausparvertrag zuteilungsreif, das heißt, Ihnen wird die vereinbarte Summe ausgezahlt. Den Teil des Auszahlungsbetrags, der nicht aus eigenen, angesparten Mitteln besteht, zahlen Sie zu einem günstigen Zinssatz an die Bausparkasse zurück. Bausparverträge werden zudem oft nicht

im Grundbuch abgesichert. Nach der Bausparkassenverordnung liegt die Grenze hier bei 50 000 Euro, wobei neben einer Grundschuld auch Ersatzsicherheiten zulässig sind (§ 12 Absatz Bausparkassenverordnung in Verbindung mit § 7 Absatz 4 Satz 1 Bausparkassengesetz). Ersatzsicherheiten spielen allerdings in der Praxis eher keine Rolle. Das heißt, der günstige Zinssatz und die meist nicht notwendige Grundbuchsicherung sind Vorteile eines Bausparvertrags. Leider können Sie aber mithilfe eines Bausparvertrags selten die gesamte Summe für den Kauf ansparen, und die Zinsen während der Ansparphase sind meist sehr gering. Daher lohnen sich Bausparverträge eigentlich nur in Zeiten gehobener oder hoher Zinsen. Demnach nimmt auch immer, wenn die klassischen Finanzierungszinsen steigen, die Abschlussrate von Bausparverträgen zu. Der Abschluss eines Bausparvertrags kurz vor einem Immobilienkauf ist jedoch keine sinnvolle Option mehr.

Eine andere Sonderform der Immobilienfinanzierung ist die Koppelung der Finanzierung mit einer **Lebensversicherung** – nicht zu verwechseln mit einer Risikolebensversicherung. Bei der Lebensversicherung handelt es sich um eine Ansparversicherung, deren Sparertrag zu einem bestimmten vereinbarten Zeitpunkt verzinst ausbezahlt wird, sodass diese Summe für die Tilgung des Immobilienkredits eingesetzt werden kann. Der Kreditvertrag wird dabei von vornherein so angelegt, dass das möglich ist. Dieses Modell gibt es entweder als Sondertilgung oder als endfälligen Kredit. Bei der Sondertilgung zahlen Sie eine sehr hohe Tilgung, wenn Ihre Lebensversicherung ausbezahlt wird. Das kann so weit gehen, dass die Lebensversicherung erst ganz am Ende der Kreditlaufzeit die gesamte Tilgung auf einen Schlag übernimmt. Dann handelt es sich letztlich um einen endfälligen Kredit. Das heißt aber auch: Sie tilgen lange kaum oder gar nicht, sondern zahlen nur Zinsen, bis irgendwann die Lebensversicherung auszahlungsreif ist und Sie auf einen Schlag einen größeren Teil oder alles tilgen können. Das ist allerdings aus ökonomischer Sicht wenig sinnvoll, da Sie die Schuldenlast zeitlich erst spät senken, während dies bei fortlaufender Tilgung kontinuierlich passiert. Je nach Höhe der Lebensversicherung kann diese späte Tilgung fast den gesamten Kreditrahmen oder auch nur einen Teil betreffen.

Ein weiteres Sondermodell funktioniert ähnlich, kann aber auch ohne Versicherung vereinbart werden, mit ebenfalls vollständiger Til-

gung erst am Ende der Kreditlaufzeit: der **endfällige Kredit**. Sie zahlen dabei über die gesamte Laufzeit des Kreditvertrags mit jeder Ratenzahlung nur die Zinslast, bis Sie dann erst am Ende, praktisch mit der letzten Rate, die Kreditschulden auf einen Schlag abzahlen. Das Modell hat dieselben Nachteile wie das bereits beschriebene mit gekoppelter Lebensversicherung: Sie tilgen dabei viel zu spät.

Diese drei Sonderformen sind die häufigsten Sonderformen am Markt. Sie sind aber – außer der ersten Variante mit Bausparvertrag – nicht sonderlich attraktiv. Und selbst die Bausparvariante ist nur in Zeiten von mittleren oder hohen Zinsen interessant. Zudem muss man mit einem Bausparvertrag rechtzeitig in Vorleistung gehen. Im Kern ist die Option der möglichen Zuteilung einer bestimmten Bausparsumme aber auch nichts anderes als die Option, eine Sondertilgung in bestimmter Höhe zu einem noch nicht bekannten Zeitpunkt einbringen zu können – und dieses Optionsrecht können Sie sich natürlich auch über jeden Kreditvertrag einräumen lassen.

Immobilienkosten

Der Ausgangspunkt einer Immobilienfinanzierung sind immer die tatsächlichen Immobilienkosten. Obwohl diese äußerst wichtig sind, als belastbare Grundlage für die Errechnung der Finanzierung, werden sie häufig wenig hinterfragt und selten mit der gebotenen Sorgfalt angegangen. Die Konsequenz ist dann häufig eine **Nachfinanzierung**, die, was die Zinshöhe angeht, meist teurer ist als die Erstfinanzierung.

Sie können sich beim Weg zur eigenen Immobilie zwischen den folgenden Optionen entscheiden:

- gebrauchtes Haus oder gebrauchte Wohnung,
- neues Haus oder neue Wohnung vom Bauträger,
- neues Haus vom Generalunternehmer,
- neues Haus vom Fertighausanbieter,
- neues Haus vom Architekten,
- neues Haus in Eigenleistung oder vom Bausatzanbieter.

Wenn Sie nicht nur ein Objekt kaufen, sondern es auch umbauen oder modernisieren wollen, kommen natürlich dementsprechend weitere Kosten auf Sie zu.

Die jeweiligen Kosten exakt zu ermitteln, ist nicht so einfach. Das geht bei gebrauchten Immobilien noch am besten, wenn diese im Wesentlichen übernommen werden können und keine umfangreicheren Modernisierungen erfolgen müssen. Stehen jedoch Modernisierungen oder gar Umbauten an, wird es auch hier schwierig mit den Kostenvorhersagen. Nachfolgend finden Sie Kostentabellen zu den einzelnen Immobilienvarianten.

Kostenzusammenstellung: Gebrauchtes Haus

Die mit Abstand häufigste Form des Immobilieneigentums ist der Kauf eines gebrauchten Hauses. Wenn das Haus auf Basis eines Wertgutachtens eines unabhängigen Sachverständigen erworben wird und nicht noch modernisiert werden muss, beinhaltet dieser Weg die geringsten Kostenrisiken. Das ändert sich jedoch bei anfallenden Modernisierungen, denn diese können in größerem Umfang schnell zu einem erheblichen Kostenrisiko werden.

Banken verlangen üblicherweise bei der Kreditvergabe auch eine Kostenaufstellung, verstehen jedoch überraschend wenig von Bau- und Modernisierungskosten. Das heißt, eine Bank wird Sie kaum auf verborgene Bau- oder Modernisierungskostenrisiken hinweisen können, sondern sich auf Ihre Angaben verlassen.

Kostenübersicht: Gebrauchtes Haus

Kostenpunkt	Kosten
Kaufpreis Haus	
Grunderwerbsteuer (in jedem Bundesland unterschiedlich, aber aktuell zwischen 3,5 und 6,5 % der Kaufsumme)	
Notargebühren (ca. 1 bis 1,5 % der Kaufsumme)	

Kostenpunkt	Kosten
Grundbuchgebühren (Eigentumsumschreibung über einige Hundert Euro, zzgl. Eintragung der Hypothek oder Grundschuld, ca. 0,25 bis 0,3 % der Kreditsumme)	
Ggf. Maklerprovision (meist zwischen 3,57 und 7,14 % der Kaufsumme)	
Kostenschätzung zu vorgeschriebenen Modernisierungen aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes (insbesondere Austausch von Zentralheizungen, die keine Brennwertheizungen und älter als 30 Jahre sind, sowie Leitungsdämmungen und Dämmungen oberster Geschosdecken)	
Umzugskosten	
Summe	

Kostenzusammenstellung: Gebrauchte Wohnung

Auch der Kauf einer gebrauchten Wohnung ist für viele Menschen eine Option, vor allem für Singles und junge Paare, aber auch für Familien, die sich ein Haus nicht leisten können oder wollen, oder später, im Zuge einer Verkleinerung, nach den Familienjahren im eigenen Haus.

Ähnlich wie beim Kauf eines gebrauchten Hauses ist dieser Weg recht kostensicher und schnell umsetzbar, wenn man einiges beachtet. Vor allem der Modernisierungsbedarf und die dazu von der **Wohnungseigentümergeinschaft** (WEG) gebildeten oder auch nicht gebildeten finanziellen Rücklagen spielen eine große Rolle. Denn anders als bei einem gebrauchten Haus können Sie eine gebrauchte Wohnung nicht beliebig allein, ohne die Miteigentümer, modernisieren. Gemeinschaftliche Bauteile, wie Balkone, Fassaden, Heizung oder Fenster können Sie nur gemeinsam mit der Wohnungseigentümergeinschaft, also als Teil der Wohnungseigentümergeinschaft, modernisieren – und benötigen dafür außerdem einen mehrheitlich gefassten Beschluss der Eigentümer. Und die Eigentümergemeinschaft sollte für solche Vorhaben möglichst finanzielle Rücklagen gebildet

haben. Auch das muss vor dem Kauf einer Eigentumswohnung sehr sorgfältig geprüft werden.

Es gibt zudem noch eine Besonderheit bei Eigentumswohnungen: das sogenannte **Wohn- oder auch Hausgeld**. Aus diesem werden zum Beispiel laufende Versicherungs-, Betriebs- und Verwaltungskosten beglichen und unter anderem Rücklagen für Instandhaltungen und Modernisierungen gebildet. Das monatliche Wohn- oder auch Hausgeld kann durchaus bei 150 bis 250 Euro oder mehr liegen. Mit etwa 2,50 bis 4,00 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche einer Wohnung können Sie rechnen. Das ist eine Belastung, die neben der Kreditrückzahlung dann ebenfalls dauerhaft auf Sie zukommt – und daher berücksichtigt werden muss.

Kostenübersicht: Gebrauchte Wohnung

Kostenpunkt	Kosten
Kaufpreis der Wohnung	
Sehr selten, aber manchmal gefordert: Ausgleichszahlung vom Käufer an den Verkäufer, für dessen finanzielle Anteile an den gebildeten Rücklagen der WEG (ist aber fast immer im Immobilienkaufpreis mit eingepreist)	
Bereits absehbarer finanzieller Anteil, der zusätzlich zu den gebildeten Rücklagen zu tragen ist für möglicherweise bereits beschlossene Modernisierungen	
Grunderwerbsteuer (in jedem Bundesland unterschiedlich, aktuell 3,5 bis 6,5 %)	
Notargebühren (1 bis 1,5 % der Kaufsumme)	
Grundbuchgebühren (Eigentumsumschreibung, einige Hundert Euro, zzgl. Eintragung der Hypothek oder Grundschuld, 0,25 bis 0,30 % der Kaufsumme)	
Ggf. Maklerprovision (meist zwischen 3,57 und 7,14 % der Kaufsumme)	
Umzugskosten	
Summe	

Kostenzusammenstellung: Neues Haus vom Bauträger

Beim Neubau eines Hauses lassen sich die Kosten schon schwieriger einschätzen. Der sicherste Weg scheint vielen Menschen noch das Bauen mit dem Bauträger zu sein, denn eigentlich baut man nicht mit ihm, sondern kauft von ihm – und zwar Haus oder Wohnung und Grundstück gemeinsam. Für Bauträger gelten in Deutschland zwar einige Regelungen zur Zahlungsabwicklung, aber nur eher unzureichende Regelungen zur Kostensicherheit. Das entscheidende Dokument, um diese bei Bauträgervorhaben zu prüfen, ist die sogenannte Bau- und Leistungsbeschreibung: Sie ist gesetzlich zwingender Bestandteil des Immobilienkaufvertrags. In ihr wird zwischen den Vertragspartnern festgelegt, welche Leistungen – in welcher Qualität – geschuldet sind. Daher muss eine Baubeschreibung immer sorgfältig geprüft werden, um Kostenrisiken zu erkennen und, wo möglich, auszuschalten. Laien können das nicht ohne weiteres, daher sollte man hier unbedingt Fachleute zurate ziehen. Hierzu erhalten Sie im weiteren Verlauf des Buches noch Hinweise.

Kostenübersicht: Neues Haus vom Bauträger

Kostenpunkt	Kosten
Kosten aus Leistungen der Baubeschreibung	
Kosten aus ergänzenden Leistungen (z. B. spezieller Keller, zusätzliche Haustechnik, KfW-Effizienzhausanforderungen, ausgebautes Dachgeschoss, Garage, Gartenanlage etc.)	
Grunderwerbsteuer (in jedem Bundesland unterschiedlich, aktuell von 3,5 bis zu 6,5 %)	
Grundbuchgebühren (Eigentumsumschreibung, einige Hundert Euro, zzgl. Eintragung der Hypothek oder Grundschuld, ca. 0,25 bis 0,30 % der Kaufsumme)	
Notargebühren (1 bis 1,5 % der Kaufsumme)	
Ggf. Maklerprovision (meist zwischen 3,57 und 7,14 % der Kaufsumme)	

Kostenpunkt	Kosten
Umzugskosten	
Summe	

Kostenzusammenstellung: Neue Wohnung vom Bauträger

Wenn Sie eine neue Wohnung kaufen, ist diese praktisch immer vom Bauträger, denn bei einem solchen Kauf erwirbt man Grund und Boden anteilig mit. Man kann nicht erst einen Grundstücksanteil kaufen und dann darauf eine einzelne Wohnung errichten. Ausnahmefälle wie Bauherrengemeinschaften (sogenannte Baugruppen), die gemeinsam Grund und Boden kaufen und darauf dann gemeinsam Wohnungen errichten, gibt es natürlich – es sind aber eher seltene Spezialfälle.

Auch beim Wohnungskauf vom Bauträger gilt, dass die Bau- und Leistungsbeschreibung ein entscheidendes Dokument ist, um die Baukostensicherheit zu überprüfen. Was dort nicht erfasst ist, ist zunächst einmal nicht geschuldet. Daher muss auch hier die Bau- und Leistungsbeschreibung sorgfältig geprüft werden.

Kostenübersicht: Neue Wohnung vom Bauträger

Kostenpunkt	Kosten
Kosten aus Leistungen der Baubeschreibung	
Kosten aus ergänzenden Leistungen (z. B. spezieller Tiefgaragenstellplatz, zusätzliche Wohnungsausstattung, ausgebaute Dachterrasse etc.)	
Grunderwerbsteuer (in jedem Bundesland unterschiedlich, aktuell von 3,5 bis zu 6,5 %)	
Grundbuchgebühren (Eigentumsumschreibung, einige Hundert Euro, zzgl. Eintragung der Hypothek oder Grundschuld, ca. 0,25 bis 0,30 % der Kaufsumme)	
Notargebühren (1 bis 1,5 % der Kaufsumme)	

Kostenpunkt	Kosten
Ggf. Maklerprovision (meist zwischen 3,57 und 7,14 % der Kaufsumme)	
Umzugskosten	
Summe	

Kostenzusammenstellung: Neues Haus vom Generalunternehmer

Das Bauen mit dem Generalunternehmer kommt für viele infrage, die auf eigenem Grundstück explizit kein Fertighaus in Holzbauweise, sondern ein individuelles, massives Haus bauen wollen, das schlüsselfertig zum Festpreis errichtet wird. Der Begriff »schlüsselfertig« ist dabei rechtlich völlig undefiniert, somit ist häufig auch die geschuldete Leistung unklar.

Einen Unterschied gibt es zwischen einem Generalunternehmer und einem Generalübernehmer. Dieser liegt darin, dass der Übernehmer von Ihnen den Auftrag zur Errichtung eines Hauses entgegennimmt, diesen aber vollständig weiterreicht an Subunternehmer, die das Haus dann im Auftrag des Übernehmers bauen. Von solchen Modellen sollte man als privater Bauherr möglichst die Finger lassen. Ihr Anbieter sollte auch Bauunternehmer sein, also Generalunternehmer, der zumindest die wesentlichen Kernleistungen wie Planung, Bauantrag, Rohbau und Ausbau selbst übernimmt und nur bestimmte Leistungen an Subunternehmer vergibt (etwa Elektro-, Sanitär- und Heizungsinstallation).

Das entscheidende Dokument beim Bauen mit dem Generalunternehmer ist wieder die Bau- und Leistungsbeschreibung. Auch in diesem Fall muss sie sehr sorgfältig geprüft werden, um möglichst alle Kostenrisiken aufzudecken. Zudem kommen in diesem Fall die Kosten des Grundstückskaufs und der Grundstückerschließung hinzu.

Kostenübersicht: Grundstückskauf

Kostenpunkt	Kosten
Grundstückskosten	
Erschließungsbeiträge (fallen unterschiedlich aus – bis hin zu fünfstelligen Eurobeträgen)	
Grunderwerbsteuer (in jedem Bundesland unterschiedlich, aktuell von 3,5 bis 6,5 %)	
Notargebühren (1 bis 1,5 % der Kaufsumme)	
Grundbuchgebühren (Eigentumsumschreibung, einige Hundert Euro, zzgl. Eintragung der Hypothek oder Grundschuld, 0,25 bis 0,30 % der Kaufsumme)	
Ggf. Maklerprovision (meist zwischen 3,57 und 7,14 % der Kaufsumme)	
Summe	

Kostenübersicht: Neues Haus vom Generalunternehmer

Kostenpunkt	Kosten
Kosten aus Leistungen der Baubeschreibung	
Kosten aus ergänzenden Leistungen (z. B. Vermessungskosten, Hausanschlusskosten, Bodengutachten, ggf. Erd-aushub, ggf. spezielle Kellerbauanforderungen, zusätzliche Haustechnik, KfW-Effizienzhausanforderungen, ausgebautes Dachgeschoss, Garage, Gartenanlage etc.)	
Baugenehmigungskosten (0,1 bis 0,5 % der Bausumme)	
Kosten eines Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinators (SIGEKO)	
Anwaltskosten (Prüfung des Generalunternehmervertrags)	
Umzugskosten	
Summe	

Kostenzusammenstellung: Neues Haus vom Fertighausanbieter

Ein Fertighausunternehmen arbeitet auf einer praktisch identischen rechtlichen Basis wie ein Generalunternehmer. Letztlich ist also auch ein Fertighausanbieter ein Generalunternehmer. Das Bauen mit dem Fertighausanbieter ist beliebt, weil es vermeintlich schnell geht und der Preis schon früh feststeht. Jedoch gilt auch für das Fertighaus: Seitens des Anbieters ist immer nur das geschuldet, was in der Bau- und Leistungsbeschreibung auch vertraglich vereinbart wurde. Daher spielt auch beim Vertrag mit dem Fertighausanbieter die Bau- und Leistungsbeschreibung eine ganz wesentliche Rolle und muss gut geprüft werden, denn was darin nicht enthalten ist, zahlen Sie schnell zusätzlich.

Beim Bauen mit dem Fertighausanbieter haben Sie eine gute Verhandlungsposition, da das zu bebauende Grundstück in aller Regel bereits Ihnen gehört. Sie entscheiden also, wer darauf mit Ihnen baut – und wer nicht. Das heißt aber natürlich, dass die Kosten des Grundstückskaufs und die Erschließung desselben, als Teil der Kosten des Gesamtvorhabens, auch hier mit berücksichtigt werden müssen.

Kostenübersicht: Grundstückskauf

Kostenpunkt	Kosten
Grundstückskosten	
Erschließungsbeiträge (fallen unterschiedlich aus – bis hin zu fünfstelligen Eurobeträgen)	
Grunderwerbsteuer (in jedem Bundesland unterschiedlich, aktuell von 3,5 bis 6,5 %)	
Notargebühren (1 bis 1,5 % der Kaufsumme)	
Grundbuchgebühren (Eigentumsumschreibung, einige Hundert Euro, zzgl. Eintragung der Hypothek oder Grundschuld, 0,25 bis 0,30 % der Kaufsumme)	
Ggf. Maklerprovision (meist zwischen 3,57 und 7,14 % der Kaufsumme)	
Summe	

Kostenübersicht: Haus vom Fertighausanbieter

Kostenpunkt	Kosten
Kosten aus Leistungen der Baubeschreibung	
Kosten aus ergänzenden Leistungen (z. B. Vermessungskosten, Hausanschlusskosten, Bodengutachten, ggf. Erd-aushub, ggf. spezielle Kellerbauanforderungen, zusätzliche Haustechnik, KfW-Effizienzhausanforderungen, ausgebautes Dachgeschoss, Garage, Gartenanlage etc.)	
Baugenehmigungskosten (0,1 bis 0,5 % der Bausumme)	
Kosten eines Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinators (SIGEKO)	
Anwaltskosten (Prüfung des Fertighauskaufvertrags)	
Umzugskosten	
Summe	

Kostenzusammenstellung: Neues Haus vom Architekten

Das Architektenhaus ist die große »Black-Box« bei der Frage der Baukosten, da man am Anfang nicht weiß, wo man am Ende herauskommt. Man kann das Risiko zwar eingrenzen, muss sich dafür aber intensiver mit dem Architektenvertragsrecht befassen. Das beginnt bereits mit einer möglichst detaillierten Planungsvereinbarung mit dem Architekten, die umfassend die Planungsleistungen definiert, und endet bei von vornherein vertraglich festgelegten maximalen Baukosten. Ohne solche Regelungen ist das Risiko, dass der Architekt sich um steigende Baukosten nur mäßig kümmert, hoch. Und damit ist auch das Risiko möglicherweise notwendig werdender Nachfinanzierung hoch.

Hinzu kommen auch bei diesem Vorgehen natürlich die Kosten des Grundstückskaufs und die Kosten der Erschließung.