

Klaus Huttary

Wohnungskauf – einfach erklärt!

Mit vielen praktischen Tipps

Klaus Huttary

Wohnungskauf – einfach erklärt!

Mit vielen praktischen Tipps

Re Di Roma-Verlag

Bibliografische Information der Deutschen
Nationalbibliothek:
Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet
diese Publikation in der Deutschen
Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische
Daten sind im Internet über <http://dnb.ddb.de>
abrufbar.

ISBN 978-3-86870-681-9

Copyright (2014) Re Di Roma-Verlag

Umschlagillustration:

Alle Rechte beim Autor

www.rediroma-verlag.de

17,95 Euro (D)

Inhaltsverzeichnis

Vorwort:.....	8
...warum dieses Buch	9
Statistik in Österreich.....	12
Eigentumswohnungen.....	13
Mieten oder Kaufen	15
Wie definiere ich meinen Wohnbedarf?	21
Überblick zu den Wohnungsformen	25
Was ist das wichtigste bei Wohnungen?.....	30
Durchschnittliche Nutzungsdauer der einzelnen Gewerke:	35
Instandhaltungsfonds:	36
Was kann ich mir leisten?.....	38
Umgang mit Maklern.....	41
Werbung und Wahrheit	46
Lagebezogene Begriffe	47
Objektbezogene Begriffe.....	51
Kaufanbot.....	53
Wer stellt das Anbot?	55
Kaufpreis richtig angeben	55
Lastenfreistellung.....	56

Befristung des Kaufanbots	57
Wert der Wohnung.....	58
Definition des Verkehrswertes	58
Definition Vergleichswertmethode	60
Kauf und Sanierung	62
Wer hilft bei der Sanierung?	64
Bau trägervertragsgesetz BTVG.....	66
Ziel des BTVG	66
Begriffsbestimmungen	66
SCHUTZBESTIMMUNGEN	68
Rücktrittsrechte	70
Sicherungspflichten (-modelle).....	72
Die Treuhänderbestellung	76
Haftrücklass.....	76
Das Grundbuch	78
Kaufabwicklung über einen Treuhänder.....	85
Warum eine Treuhandschaft?	86
Kosten die ich berücksichtigen muss:.....	88
Eigenmittel – Förderung – Bank- und Bausparkasse.....	92
Die Bankfinanzierung:	95
Bausparfinanzierung:	96

So setzt sich Ihr Zinssatz zusammen.....	98
Besicherungsmöglichkeiten für die Bank / Bausparkasse – und deren Kosten.....	100
Grundbücherliche Besicherung	101
Versicherungen:	105
Steuerliche Aspekte	108
Wie hoch ist die ImmoEst?	108
Ausnahmen und Befreiungen	109
Versteigerungen	111
Anhang:.....	113
Finanzierungsplan:	114
Haushaltsrechnung:	115
Was suche ich?	116
Checkliste für den Kauf einer Immobilie	117
Links zu den regionalen Förderungen	118
Nützliche Links rund um die Immobilie	121

Vorwort

Mein Name ist Klaus Huttary und für mich ist es ein Bedürfnis, mein seit den 90er Jahren angesammeltes Wissen praxisnah an den Käufer weiterzugeben. Beim Immobilienkauf gibt es sehr viele Aspekte, welche man im Vorfeld abklären sollte. Dadurch erspart man sich auf kurz oder lang sehr viel Zeit und vor allem sehr viel Geld. Dieses Buch sollte ein Wegbegleiter beim Kauf von selbst genutzten Wohnungen sein und auch als Nachschlagewerk bei Fragen dienen.

Die eigene Immobilie ist der sehnlichste Wunsch von Herr und Frau Österreich (nach dem Auto, Anm.). Der Schritt, sich eine Immobilie zu kaufen, sollte gut überlegt werden. Zuerst ist es notwendig, den eigenen Bedarf zu ermitteln, um zu wissen, was man braucht und was man will. Nachdem dieses Thema ein sehr lebendiges ist, beziehen sich die Angaben auf die Daten aus dem Jahr 2014. Dieses Buch wird in weiterer Folge immer aktualisiert.

Ich wünsche Ihnen viel Freude bei der Wahl Ihrer Immobilie!

... warum dieses Buch?

Ich habe, so wie sehr viele Österreicher im Laufe dieses Jahres, den Bescheid über die zu erwartende Pension erhalten. Ich denke, es geht uns allen gleich. Mit dem voraussichtlichen Pensionseinkommen können viele den Lebensunterhalt im Ruhestand nicht bestreiten, geschweige denn sich die notwendigsten Ausgaben wie Miete, Betriebskosten, Lebenshaltungskosten und vielleicht noch ein Auto leisten. Mir ist es ein Anliegen, den Lesern dieses Buches diese Problematik vor Augen zu führen, um für die Zukunft eine passende Vorsorge zu treffen.

Die für mich beste Vorsorge ist wohl die eigene Immobilie. Denn sobald das Eigenheim abbezahlt ist, sind die einzigen Kosten im Ruhestand die Betriebskosten. Deswegen ist es von Vorteil, so bald wie möglich die eigenen vier Wänden in Angriff zu nehmen. – Doch wie gehe ich das Ganze an?

Die folgenden beiden Schritte sollten Ihnen ein Wegweiser für einen gesicherten Ruhestand bieten:

1. Die Ansparphase: Sparen Sie in jungen Jahren so viel Geld an, wie Ihnen nur mög-

lich ist! Für die Schaffung von Wohnraum sollte Ihnen zumindest ein Eigenkapital von ca. 20% des Kaufpreises zur Verfügung stehen. Das Problem ist nur, in jungen Jahren verdient man wenig, aber gerade deshalb ist es wichtig, das Übrige anzusparen. Sie sollten in etwa 30 bis 35% des monatlichen Einkommens für Wohnzwecke bei Seite legen. Folgende Grafik verschafft Ihnen einen Überblick, wie viel Sie monatlich sparen müssen, um in der angegebenen Zeitspanne den gewünschten Betrag zur Verfügung zu haben:

Bei 2,5 % Laufzeit 5 7 10 12
in Jahren

monatlich					
100	6.300	9.100	13.600	16.700	
150	9.500	13.700	20.400	25.100	
200	12.700	18.300	27.200	33.500	
300	19.100	27.500	40.800	50.300	
500	31.900	45.800	68.000	83.800	

2. Die Darlehensphase: In dieser Phase ist es wichtig, die Gesamtbelastung nicht über 35% des gesamten Nettoeinkommens steigen zu lassen – auch nicht, wenn die Zinsen steigen! – Bitte vergessen Sie niemals, dass die aktuelle Zinssituation eher eine Ausnahme in den letzten 30 Jahren darstellt. Wählen Sie die monatliche Rate vernünftig, damit Ihr Wohnraum nicht zum Albtraum wird. Die Darlehenslaufzeit sollte so gestaltet werden, dass Sie zum Antritt Ihrer Pension abbezahlt ist, zumindest durch die wohlersehnte Abfertigung, und dass somit alle Verbindlichkeiten getilgt sind.

Wenn Sie dies bei der Suche Ihrer Immobilie beherzigen, dann können auch Sie den wohlverdienten Ruhestand genießen und mit dem verbleibenden Geld auch die eine oder andere Reise antreten

Ich wünsche Ihnen viel Erfolg, beim »Schmieden« Ihrer Zukunft! Wir sind alle gefordert etwas zu machen!

Statistik in Österreich

Der Wohnbedarf in Österreich steigt unaufhörlich. Derzeit existieren ca. 3,6 Millionen Hauptwohnsitzwohnungen, wobei sich die größte Anzahl auf Hauseigentümer sowie Hauptmieter erstreckt. Beide zusammen machen ca. 80% der Rechtsverhältnisse in Österreich aus. Die durchschnittliche Nutzfläche beträgt 99,5 m² und variiert sehr stark, was den Wohntyp anbelangt. Die Nutzfläche bei Eigentumswohnungen beträgt ca. 83,7 m² und bei Hauseigentümern ca. 137,8 m². Die meisten Wohnungen weisen 3 bis 4 Wohnräume auf.

Insgesamt ist der Wohnungsbestand seit 2008 um ca 3 % gestiegen.

Eigentumswohnungen

Erläuterungen zum Wohnungseigentumsgesetz von 1975:

Wohnungseigentum ist das Miteigentum an einer Liegenschaft, verbunden mit dem Nutzungsrecht und Verfügungsrecht an einer bestimmten Wohnung. Festgesetzt wird der Miteigentumsanteil, genannt Mindestanteil, vom Gericht nach dem Nutzwert. Der Nutzwert einer Wohnung wird nach einem Aufteilungsschlüssel im Verhältnis zum gesamten Nutzwert eines Wohnhauses und der Liegenschaft ermittelt. Dabei wird neben der Wohnungsgröße auch die Wohnqualität berücksichtigt. Die Nutzwertfestsetzung ist eine Voraussetzung für die Begründung von Wohnungseigentum.

Mit dem Mindestanteil wird das mit der Wohnung untrennbar verbundene Wohnungseigentumsrecht im Grundbuch eingetragen. Die Wohnung und der Mindestanteil bilden eine Einheit, die nur gemeinsam belastet, veräußert oder übertragen werden kann.

Eine Eigentumswohnung kann nur einem Eigentümer gehören; lediglich Ehegatten können ge-

meinsam Wohnungseigentümer werden (ab 1.7.2002 auch Nicht-Ehepaare).

Im täglichen Sprachgebrauch werden Personen bereits als Wohnungseigentümer bezeichnet, die nur das Anwartschaftsrecht auf eine Wohnung erworben haben. Wohnungseigentümer wird man jedoch erst, wenn für die Wohnung formal Wohnungseigentum wie beschrieben begründet worden ist.

Ob es sich um eine Eigentumswohnung handelt, ist sehr leicht festzustellen: Im Grundbuch muss das Wort »Wohnungseigentum« aufscheinen.

Mieten oder Kaufen

... das ist wohl die entscheidendste Frage, Warum kauft man sich eine Wohnung?

Die meisten würden sagen »Damit ich in der Pension keine allzu hohen Wohnungskosten habe!« Dem pflichte ich auch ohne zu überlegen bei. Interessant ist nur, dass gerade diese Personen Wohnungen im dritten oder vierten Obergeschoß eines Mehrparteienhauses besitzen, in dem kein Lift vorhanden ist! Dies wird natürlich im Alter schwierig, wenn ich mit einem vollen Einkaufskorb nach Hause komme und mich die Geschosse hochquälen muss.

Bei einer Mietwohnung muss ich mir überlegen, wie lange ich in dieser Wohnung bleiben möchte, bzw. wie hoch die Wohnkosten bei dieser Wohnung sind. Wenn ich jetzt davon ausgehe, dass eine durchschnittliche Mietwohnung in Österreich ca. € 6,50 je m² kostet und ich vorhabe, mindestens für die nächsten 10 Jahre in dieser Wohnung zu bleiben, so gebe ich für diesen Aufwand bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von ca. 70 m² einen Betrag von € 60.000,- (inkl. Inflation) aus.

Dem gegenüber sehe ich nun eine Eigentumswohnung in selbiger Größe und einem durchschnittli-

chem Kaufpreis (gebraucht) in der Höhe von € 1.700,- je m². Die Gesamtinvestition beträgt somit € 119.000,- (exklusive Kaufnebenkosten, excl. Finanzierungskosten). Die Kauf- und Finanzierungsnebenkosten für ca. 10 Jahre betragen hier im Beispiel ca. € 47.000,- . In diesem Fall muss ich jedoch berücksichtigen, dass Immobilien einer Wertsteigerung in der Regel von ca. 1,5 % p.a. unterliegen (in den letzten Jahren war dies bei weitem höher). Somit könnte ich die Wohnung für ca. 135.000,- verkaufen. Dieser Wert ist natürlich ebenso inflationsbereinigt. Der Aufwand für die vergleichbare Eigentumswohnung liegt daher bei € 31.000,- und ist somit um ca. die Hälfte günstiger als die vergleichbare Mietwohnung.

Bitte beachten Sie in diesem Rechenbeispiel die durchschnittlichen Preise. Bei sehr überteuerten Immobilien wird sich diese Rechnung wahrscheinlich nicht zu Gunsten des Käufers ausgehen. Aber dazu kommen im Kapitel »Wert der Wohnung« noch einige Ansätze von mir.

Wenn Sie sich für eine neue Wohnung entscheiden, ist eine wesentliche Frage, »Wie lange möchte ich die neue Wohnung nutzen?« Je kürzer die Nutzungsdauer für einen selbst ist, desto besser ist es eine Mietwohnung zu wählen. Grund dafür sind die relativ hohen Kaufnebenkosten, die beim Erwerb einer Wohnung entstehen.

Mein Tipp

Bevor Sie sich entscheiden, eine Wohnung zu mieten oder zu kaufen, überlegen Sie sachlich, wie lange die voraussichtliche Nutzungsdauer sein wird. Bei längerfristiger Nutzung ist ein Kauf auf jeden Fall wirtschaftlicher. Berücksichtigen Sie auch Ihre aktuelle Arbeits- und Familiensituation.

In der folgenden Grafik können Sie die Entwicklung einer Miete im Gegensatz zu einem Kreditaufwand in Vergleich stellen. Der Einfachheit halber werde ich den Vergleich anhand einer 50-m²-Wohnung in einer durchschnittlichen Österreichischen Lage vergleichen:

