

# Mein Weg ins Eigenheim

## 1. Überblick über die eigenen Finanzen verschaffen → sowie Nachweise für die Bank vorbereiten:

- Welche nachhaltigen monatlichen Einnahmen/Einkünfte habe ich?  
(Einkommen/ Kindergeld/ ggf. Mieteinnahmen)
- Welche monatlichen Ausgaben sind vorhanden?  
(Was brauche ich zum Leben? Rate für bestehende Kredite/Leasingverträge? Ggf. Private Kranken- und Pflegeversicherung?Vorsorge-/Sparverträge?)

## 2. Vorab-Finanzierungszusage einholen

Wie viel Immobilie kann ich mir leisten? Wie hoch kann die Finanzierung sein? Welche Nebenkosten (Grunderwerbsteuer, Notar, Makler, Grundbuchamt,..) fallen an?

## 3. Die passende Immobilie finden und einen Besichtigungstermin vereinbaren

- Bereiten Sie sich auf die Objektbesichtigung vor:
  - Notieren Sie sich ggf. Mängel/ notwendige direkte Renovierungen/Umbaumaßnahmen / sowie später notwendige Maßnahmen (Hierzu empfiehlt sich ein Sachverständiger / Kostenvoranschläge einholen)
  - Kontrollieren Sie überschlägig die Wohnfläche (nutzen Sie die Bauakte, Wohnflächenberechnung oder ggf. einen Zollstock)
  - Lassen Sie sich den Energieeffizienzausweis geben: Alte Fenster und Türen haben oft schlechte Dämmwerte. Zur Prüfung bei Fenstern finden Sie das Baujahr auf einem Metallschild, bei Isolierfenstern zwischen den Scheiben, bei Türen in der Laibung.
  - Prüfen Sie, ob ggf. nachträglich angebaute Garagen oder Wintergärten von den Behörden genehmigt wurden oder genehmigungsfrei sind. Sonst kann es zum Abriss des Gebäudeteils kommen.  
(Baugenehmigung zeigen lassen – ggf. Kopie aus der Bauakte geben lassen)
  - Bei Eigentumswohnungen, sollten Sie sich die Teilungserklärung mit Aufteilungsplan sowie die letzten Protokolle der Eigentümerversammlung aushändigen lassen (Was gehört zum zu verkaufenden Objekt? + ggf. sind Maßnahmen geplant, die Sie mitfinanzieren bzw. berücksichtigen müssen)

## 4. Bei Kaufinteresse das Grundbuch einsehen(liegt dem Verkäufer/Makler vor)

bestehen Lasten und Beschränkungen des Eigentums in Abt. II des Grundbuches?  
Welche Belastungen werden ggf. bei Verkauf gelöscht?  
(Bergbauschadenvoll-/teilverzicht, persönliche Dienstbarkeiten, Nießbrauch, Reallast, Vorkaufsrecht ... → möglichst die Eintragungsbekanntmachung geben lassen, um zu klären wozu diese Eintragung dient)  
(Erbbaurecht → dann Erbbaurechtsvertrag benötigt, sowie Nachweis des aktuellen Erbbauzins, da dieser zusätzlich zu zahlen ist)

## 5. Sich mit dem Verkäufer bei der Preisverhandlung einigen

Ist der Immobilienwert angemessen?

Nehmen Sie hierzu die Lage, den Zustand/Baujahr, den Energieausweis und die Ausstattung unter die Lupe.

Vergleichen Sie ggf. online die Preise ähnlicher Objekte. Legen Sie sich vorab den eigenen Wunschpreis und eine Preisobergrenze fest.

## 6. Baufinanzierung dingfest machen

(alle Unterlagen gem. Liste der Bank zusammentragen und der Bank einreichen / der endgültige Kaufvertrag kann nachgereicht werden, alles andere sollte vorliegen, wenn Sie sich die Kondition direkt sichern und die Finanzierung beantragen möchten)

Für die für Sie beste Finanzierungsvariante sind folgende Punkte zu klären:

Was ist Ihnen wichtig? Bitte Prioritäten setzen (hoch/mittel/gering)

### Flexibilität:

monatliche Belastung:  möglichst gering    fester Betrag:  €

Sondertilgungsmöglichkeit:  keine/nicht wichtig     2,5%     5%     10%

Ratenhöhe:  gleich bleiben     erst höher / später geringer  
 erst geringer / später höher

Die Finanzierungslaufzeit soll ca.  Jahre betragen

### Sicherheit:

lange Zinssicherheit (möglichst die Gesamtlaufzeit)

	feste mtl. Belastung über den Finanzierungszeitraum
	Vorsorge: mtl. Rücklagen bilden für spätere Modernisierungen/Reparaturen

### **7. Kaufvertrag aufsetzen - Kaufvertragsentwurf überprüfen:**

- Name und Angaben auf Rechtschreibfehler prüfen
- Grundbuchangaben? korrekte Objektbezeichnung/-adresse? Welche Grundbucheintragungen werden übernommen? Was wird gelöscht?
- Ausstattung und evtl. mit verkauftes Mobiliar separat inkl. Preis aufgelistet.
- Kaufpreis, Zahlungstermin und Zahlungsmodalitäten
- Übergabetermin sowie Höhe der Verzugszinsen, falls der Verkäufer die Immobilie nicht zum vereinbarten Zeitpunkt übergeben kann

### **8. ggf. endgültige Kreditbeantragung vornehmen:**

Kaufvertragsentwurf und ggf. noch von der Bank benötigte Unterlagen zur Beantragung der Finanzierung einreichen, damit zur Kaufvertragsunterzeichnung auch die Bestellung der Grundschuld erfolgen kann und kein zweiter Termin notwendig ist.  
(Sie erhalten die Grundschuldbestellungsunterlagen von der Bank und können diese dann im Notariat einreichen.)

### **9. Den Kaufvertrag beim Notar beurkunden und Grundschuldbestellung vornehmen.**

Eine Version des endgültigen Kaufvertrags an die Bank schicken lassen bzw. dort einreichen.  
(Übernimmt auf Wunsch ggf. das Notariat)

### **9a. Spätestens jetzt die Kreditverträge prüfen und unterzeichnen.**

### **10. Auflassungsvormerkung und ggf. benötigte Grundschulden eintragen lassen.**

(Übernimmt im Regelfall das Notariat: Die Vormerkung wird im Grundbuch eingetragen und sichert dem Käufer den Eigentumsübergang zu.)

### **11. Kaufpreis und Nebenkosten bezahlen:**

- Nebenkosten wie z.Bsp. Maklerkosten, Notarkosten und Grunderwerbsteuer begleichen
- Sobald die Voraussetzungen zur Kaufpreiszahlung erfüllt wurden, erstellt das Notariat eine Fälligkeitsmitteilung.
- Diese müssen Sie der Bank vorlegen, da hier die Zahlungsanweisungen angegeben werden. Die Bank wird dann entsprechend den Kaufpreis begleichen.  
(ggf. müssen Sie diesbezüglich eine entsprechende Zahlungsanweisung unterschreiben, damit die Bank auch das eingerechnete Eigenkapital entsprechend überweisen kann.)

### **12. Grundbuch umschreiben lassen und Schlüsselübergabe:**

- Der Notar beantragt die Eigentumsüberschreibung im Grundbuch
- Das Objekt wird übergeben
- Das Grundbuchamt bestätigt die Eintragung des neuen Besitzers und stellt eine vom Käufer noch zu begleichende Rechnung