



INHALTSVERZEICHNIS

9 TRÄUME, VISIONEN, WIRKLICHKEIT

- 9 Die Entscheidung
- 30 Der Fahrplan
- 35 Schritt 1: Das Bauherrenprofil
- 54 Schritt 2: Vermögensanalyse
- 81 Schritt 3: Expertensuche

89 TRAUMWOHNUNG – ABER WIE?

- 89 Der wichtigste Schritt
- 90 Schritt 4: Gebäuediagnose
- 124 Schritt 5: Planung

133 SAN-RE-MO

- 133 Schritt 6: Fachleute – Sachverständige – Experten
- 142 Schritt 7: Maßnahmen- und Leistungsbeschreibung
- 158 Schritt 8: Ausschreibung und Einholen der Angebote
- 166 Schritt 9: Vergabe der Arbeiten
- 169 Schritt 10: Bauleitung und Qualitätskontrolle
- 174 Schritt 11: Abnahme und Dokumentation

184 SERVICE

- 184 Glossar
- 192 Nützliche Adressen
- 192 Nützliche Links
- 194 Bauherrenprofil
- 204 Ermittlung der Grundfläche nach der II. BV
- 205 Heizungs-, Lüftungs- und Anlagentechnik
- 206 Register
- 208 Impressum



TRÄUME, VISIONEN, WIRKLICHKEIT

9

Die eigene Wohnung: Für viele Menschen ist das ein Traum, der nicht für immer nur Traum bleiben, sondern Wirklichkeit werden soll. Und immer mehr Menschen entscheiden sich gegen einen Neubau und bevorzugen stattdessen eine bereits vorhandene Immobilie. Aber gebrauchte Wohnungen tragen, wie alle gebrauchten Gegenstände, die Spuren der zurückliegenden Nutzung in und an sich. Die gebrauchte Wohnung ist eine Wohnung mit einer eigenen Geschichte.

DIE ENTSCHEIDUNG

Wer eine Wohnung kauft, tut das in der Regel nicht infolge eines spontanen Entschlusses, sondern nach reiflicher Überlegung. Nicht immer sind es gleich Lebensentscheidungen, wie sie mit einem Hauskauf verbunden sind. Aber Entscheidungen grundsätzlicher Art werden dennoch regelmäßig getroffen:

- die Entscheidung für einen Ort, an dem man dauerhaft leben möchte;
- die Entscheidung für eine bestimmte, womöglich urbane Lebensweise;
- die Entscheidung für eine große finanzielle Investition, die den einen oder anderen Immobilienkäufer bis an die Grenzen seiner wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit führen kann;

- die Entscheidung gegen ein Haus und für die scheinbar „kleine Lösung“, eben für eine Wohnung.

Eine Wohnung kaufen

Solche Grundsatzentscheidungen stehen in unterschiedlichen Lebensphasen an. Manche Menschen treffen eine Immobilienentscheidung sehr früh, schon zu Beginn ihrer beruflichen Laufbahn. Manche treffen sie etwas später, wenn die Familie wächst und man überlegen muss, ob man eine größere Wohnung mietet oder lieber in „etwas Eigenes“ investiert. Andere treffen ihre Entscheidung erst auf dem Höhepunkt ihrer beruflichen Laufbahn – oder schon mit Blick auf den bevorstehenden

Balkone und Loggien sind als Teile der Gebäudehülle in der Regel Gemeinschaftseigentum. Mittels eines Sondernutzungsrechts wird der Balkon üblicherweise in die alleinige Verfügung des Sondereigentums gegeben, zu dem er gehört.

in einem auf dem Grundstück gelegenen Gebäude befinden.

Mit diesem Gesetz wurde ein Rechtsgrundsatz des **Bürgerlichen Gesetzbuches** durchbrochen, das in § 93 bestimmt:

„Bestandteile einer Sache, die voneinander nicht getrennt werden können, ohne dass der eine oder andere zerstört oder in seinem Wesen verändert wird (wesentliche Bestandteile), können nicht Gegenstand besonderer Rechte sein.“

Es ist völlig klar, dass eine einzelne Wohnung in einem Mehrparteienhaus nicht realiter vom übrigen Haus getrennt werden kann, ohne dass dem Gebäude irreversibler Schaden entsteht. Folglich war nach dem Verständnis des Bürgerlichen Gesetzbuches ein Eigentumsrecht an einer Wohnung, das unabhängig vom Eigentumsrecht an dem gesamten Gebäude besteht, nicht denkbar.

Somit schuf das Wohnungseigentumsgesetz von 1951 in diesem Punkt eine völlig neue Rechtskonstruktion, indem es in § 1 Abs. 2 festlegte:

„Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.“

Was umgangssprachlich Eigentumswohnung heißt, muss korrekt und gesetzeskonform eigentlich Wohnungseigentum genannt werden. Diese neue Rechtskonstruktion des Wohnungseigentums hat drei konstitutive Faktoren. Es ist **a) Sondereigentum**, das **b)** als solches nur in Ver-

bindung mit einem definierten **Miteigentumsanteil** am gemeinschaftlichen Eigentum existiert, und **c) das Mitgliedschaftsrecht in einer Wohnungseigentümergeinschaft**.

Das **Miteigentum nach Bruchteilen** wird in den §§ 1008–1011 des BGB geregelt. Der kreative Akt der Gesetzgebung von 1951 bestand darin, dem Miteigentum ein bestimmtes **Sondereigentum** zuzuordnen. Dazu trifft das Wohnungseigentumsgesetz folgende Festlegung:

■ „(1) Das Miteigentum (§ 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuchs) an einem Grundstück kann durch Vertrag der Miteigentümer in der Weise beschränkt werden, dass jedem der Miteigentümer abweichend von § 93 des Bürgerlichen Gesetzbuchs das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden bestimmten Räumen in einem auf dem Grundstück errichteten oder zu errichtenden Gebäude eingeräumt wird.“

■ „(2) Sondereigentum soll nur eingeräumt werden, wenn die Wohnungen oder sonstigen Räume in sich abgeschlossen sind. Garagenstellplätze gelten als abgeschlossene Räume, wenn ihre Flächen durch dauerhafte Markierungen ersichtlich sind.“

Das Miteigentum nach Bruchteilen ist keine reale Teilung der Sache, sondern eine ideelle Teilung des Eigentumsrechts, das sich auf die gesamte Sache bezieht. Das Wohnungseigentum besteht also immer aus zwei untrennbar miteinander ver-



bundenen Eigentumsformen, dem Sondereigentum und dem Miteigentum nach Bruchteilen. Beide Bestandteile können nicht losgelöst voneinander juristisch „gehandelt“ werden.

Weitere Formen des Eigentums

Damit ist es aber noch nicht getan, denn für den Betrieb und Bestand einer Eigentumswohnanlage müssen bestimmte Bauteile eines Hauses nicht einzelnen, sondern allen Nutzern zugerechnet werden.

TEILEIGENTUM – Neben dem eigentlichen Wohnungseigentum, dem Sondereigentum als Alleineigentum an den Räumen einer Wohnung, kann Teileigentum eingeräumt werden. Dabei handelt es sich ebenfalls um Sondereigentum, aber an den nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen und Flächen (etwa separate Abstellräume, Schuppen, Kellerräume, auch Laden- und Gewerbeflächen).

GEMEINSCHAFTSEIGENTUM – Zum Gemeinschaftseigentum gehören alle gemeinschaftlich genutzten Teile des Grundstücks und des Gebäudes, beispielsweise die Grundfläche des Gebäudes selbst und natürlich alle statisch notwendigen Bauteile (Außenwände, Wohnungstrennwände,

Geschossdecken, Dach, Gebäudehülle einschließlich Fenster und Außentüren), die gemeinsam genutzten Verkehrsflächen (Eingänge, Durchgänge, Treppen und Treppenhäuser) und die Haustechnik (Heizung, Sanitär- und Elektroinstallation, gegebenenfalls Aufzug). Zum Gemeinschaftseigentum gehören aber auch die notwendigen Finanzmittel der Eigentümergeinschaft (zum Beispiel die Instandhaltungsrücklagen).

KRITERIUM ABGESCHLOSSENHEIT

Im Einzelfall ist genau zu prüfen, was dem Sonder- oder Teileigentum zugeordnet werden kann und woran nur Sondernutzungsrechte bestehen. So ist die Abgeschlossenheit die Voraussetzung, um Sondereigentum an einer Wohnung zu begründen. Um als abgeschlossen zu gelten, muss eine Wohnung nicht nur Wohnungstrennwände und Decken besitzen, sondern einen eigenen, abschließbaren Zugang vom Freien, vom Treppenhaus oder von einem Vorraum, und sie muss mindestens über Wasserversorgung, Abguss und Toilette sowie über eine Kochmöglichkeit verfügen. Dauerhaft markierte Kfz-Stellplätze in einer Sammelgarage be-

nung am nächsten kommt. Diesem Traumziel wird er sein Budget zuordnen, seine finanziellen Anstrengungen werden sich auf dieses ganz bestimmte Objekt konzentrieren und unter Umständen – und auch hier kommt wieder der persönliche Zeithorizont ins Spiel – wird er bereit sein, ein paar Jahre zu warten, bis er sich seinen Traum erfüllen kann.

Wer seine Wohnung etwa als vorübergehendes Domizil kauft, weil er weiß, dass ihn seine Berufslaufbahn in ein paar Jahren an einen anderen Ort verschlagen wird, der wird möglicherweise nicht allzu viel Kraft darauf verschwenden, seine Traumwohnung zu finden. Für ihn spielt die Wiederverkäuflichkeit der Wohnimmobilie eine viel größere Rolle als für einen Käufer, der sich auf Lebenszeit in der Wohnung einrichten will.

Freilich, die hier geschilderten Typen sind lediglich Archetypen, in lupenreiner Gestalt kommen sie im wirklichen Leben natürlich nicht vor. In jedem von uns steckt etwas vom Potenzial des einen oder des anderen Typs. Das eben macht ja das Wesen der Huhn-oder-Ei-Frage aus – sie lässt sich nicht beantworten. Muss man seine Vorstellungen von der eigenen Wohnung von vornherein am Budget orientieren, oder muss das Budget der Traumwohnung folgen, ihr gleichsam hinterherwachsen?

Schließlich stellt sich zusätzlich die Frage: Schaffen Sie das überhaupt allein und ohne fachmännische Hilfe, Budget und Wohnung in ein annäherndes Gleichgewicht zu bringen? Trauen Sie sich wirklich zu, alle Kostenfaktoren, die mit dem Erwerb einer gebrauchten Immobilie verbunden sind, realistisch abzuschätzen? Glauben Sie wirklich, dass Sie alle finanziellen Reserven, Hilfsquellen und Fördermöglichkeiten allein finden und mobilisieren können?

Bei den finanziellen Größenordnungen, um die es bei einem Wohnungskauf geht, sind Daumenpeilungen bei der Finanzierung ebenso gefährlich wie Daumenpeilungen bei der Beurteilung der Gebäudesubstanz oder auf der Baustelle bei möglicherweise erforderlichen Umbau- und Sanierungsarbeiten. Darum finden Sie bei den ersten drei Schritten auch den dringenden Rat, sich einen „Hausarzt“ zu suchen, einen neutralen Experten, der nicht die Interessen eines Immobilienverkäufers oder Maklers, nicht die Interessen eines Immobilienfinanzierers und auch nicht die Interessen eines Baustoffhändlers vertritt, sondern Ihre eigenen Interessen.

Entscheidend ist also nicht, welchen der drei Schritte Sie an erster, zweiter oder dritter Stelle unternehmen, entscheidend ist, dass Sie keinen dieser ersten drei Schritte auslassen.



SCHRITT 1: DAS BAUHERRENPROFIL

Im ersten Schritt erstellen Sie bitte ein ausführliches und qualifiziertes Bauherrenprofil.

Wozu ist ein Bauherrenprofil notwendig? Das Gebäude mit Ihrer Wohnung steht doch schon und soll nicht neu gebaut werden. Dieses Argument, mit dem noch viel zu oft auf ein strukturiertes Bauherrenprofil verzichtet wird, ist ein Scheinargument.

Zum einen wissen Sie noch gar nicht, ob und wie viel in Ihrer Wohnung noch gebaut oder umgebaut werden muss. So können Sie nach dem äußeren Anschein auch noch gar nicht abschätzen, ob mit dem Gebäude in seiner Gesamtheit alles in Ordnung ist oder ob in nächster Zeit Sanierungen anstehen, die Sie als Miteigentümer erheblich belasten können.

Und zum anderen soll die Immobilie ja nicht abstrakt beurteilt werden. Also geht es nicht darum, welche Qualitäten die Wohnung **an und für sich** hat, sondern ob sie zu Ihnen passt – also welche Qualitäten sie **für Sie** hat.

Wenn Sie sich die kleine Mühe machen, Ihre eigenen Wünsche und Vorstellungen, Vorlieben und Abneigungen, Ihre finanziellen Möglichkeiten und Ihre vielleicht noch nicht erschlossenen Reserven in einem qualifizierten Bauherrenprofil abzubilden, kommen Sie am sichersten

zum ersten Teilziel. Dieses Teilziel besteht schlicht gesagt darin, dass der Bauherr (der selbstverständlich auch eine Bauherrin sein kann, ohne dass das im Folgenden immer wieder erwähnt werden muss), genau weiß, wer er/sie ist und was er/sie will.

Mit einem Bauherrenprofil können nicht nur viele Fragen bereits in einem ersten Arbeitsschritt beantwortet werden. Weitere hinzukommende Fragen werden Sie auch zum ersten Mal überhaupt exakt formulieren.

Ein vollständiges Bauherrenprofil, wie es sich in der Praxis seit Jahren bewährt hat, finden Sie auf den Seiten 194 bis 203. Sie können sich diese Seiten als Vorlage kopieren oder sich unter der Adresse www.test.de/shop/bauen-finanzieren ein Formular herunterladen. Es ist in Ihrem ureigenen Interesse, wenn Sie alle Fragen so genau wie möglich beantworten und alle Rubriken ausfüllen, selbst wenn Sie Ihnen vielleicht im ersten Moment überflüssig erscheinen.

Auch wenn es dabei schon manchmal ans Eingemachte geht: Mit diesen Basisfragen werden grundsätzliche Entscheidungen vorbereitet. Besonders die ersten fünf Abschnitte des Bauherrenprofils sind von ausschlaggebender Bedeutung, kön-

STANDORTPROFIL: JUNGE FAMILIE								
Wichtung	Punkte max.	Faktor	Kriterium	schlecht	neutral	gut	Punkte SOLL	Punkte IST
			Gesamtwertungszahl				150	
A	10	1,5	Umfeld Architektur				15	
A	10	1,5	Öffentlicher Verkehr				15	
A	10	1,5	Infrastruktur Versorgung				15	
A	10	1,5	Soziale Einrichtungen				15	
A	10	1,5	Schulen				15	
A	10	1,5	Arbeitsplatz				15	
B	10	1	Krankenhaus, Klinik				10	
B	10	1	Umfeld Landschaft				10	
B	10	1	Erschließung Verkehr, Straße				10	
B	10	1	Bäume, Pflanzen				10	
C	10	0,5	Umfeld Bewohner/Menschen				5	
C	10	0,5	Ausrichtung/Himmelsrichtung				5	
C	10	0,5	Aussichten/Einsichten				5	
C	10	0,5	Umfeld Geräusche				5	
D	10	0	Restaurant, Kneipe				0	

Fallbeispiel 2: Seniorenehepaar

Für ein Seniorenehepaar ergeben sich einige andere Anforderungen an den Standort einer Immobilie als für eine junge Familie. Das ist nicht überraschend. Unter den Kriterien mit der Wichtung A finden sich die Nähe der Schule und die Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes verständlicherweise nicht. Hingegen spielen medizini-

sche Einrichtungen und die Möglichkeiten der klinischen Versorgung im Alter naturgemäß eine stärkere Rolle. Das Fehlen solcher Einrichtungen könnte ein K.o.-Kriterium sein. Auch der öffentliche Nahverkehr könnte, wenn man das eigene Auto nicht mehr benutzen will oder kann, zu einem solchen Ausschlusskriterium bei der Immobilienauswahl werden.

STANDORTPROFIL: SENIOREN								
Wichtung	Punkte max.	Faktor	Kriterium	schlecht	neutral	gut	Punkte SOLL	Punkte IST
			Gesamtwertungszahl				140	
A	10	1,5	Umfeld Architektur				15	
A	10	1,5	Öffentlicher Verkehr				15	
A	10	1,5	Infrastruktur Versorgung				15	
A	10	1,5	Soziale Einrichtungen				15	
A	10	1,5	Krankenhaus, Klinik				15	
B	10	1	Umfeld Landschaft				10	
B	10	1	Umfeld Geräusche				10	
B	10	1	Erschließung Verkehr, Straße				10	
B	10	1	Bäume, Pflanzen				10	
B	10	1	Restaurant, Kneipe				10	
C	10	0,5	Umfeld Bewohner/Menschen				5	
C	10	0,5	Ausrichtung/Himmelsrichtung				5	
C	10	0,5	Aussichten/Einsichten				5	
D	10	0	Schulen				0	
D	10	0	Arbeitsplatz				0	

Fallbeispiel 3: Leben in der Innenstadt

Wer sich entschließt, das „Häuschen im Grünen“ auf- und sich dem pulsierenden Leben der Großstadt hinzugeben, verzichtet damit bewusst auf bestimmte Annehmlichkeiten der ländlichen Ruhe, der Naturnähe und auf den Charme ländlich geprägter Siedlungsräume. Dafür sucht er großstädtische Infrastruktur, urbanes

Lebensgefühl und das „Grundrauschen“ eines städtischen Ballungszentrums. Womöglich nimmt er sogar eine Reihe störender Standortfaktoren billigend in Kauf. Das Kriterium „Infrastruktur, Versorgung“ hat einen hohen Stellenwert, bedeutet es doch kurze Wege und Zeiterparnis im Alltag. Und das Kriterium „Erschließung, Verkehr, Straße“ prägen im



BILD 1



Vertragslaufzeiten und Kündigungsfristen. Auch Ihre Finanzplanung kann von unterschiedlichen Zeitabläufen geprägt werden. Denn unter Umständen liegen Vermögenswerte für Ihr potenzielles Eigenkapital in Anlageformen fest, die Sie nicht sofort auflösen können oder wollen, um mögliche finanzielle Verluste zu vermeiden.

Ebenso beeinflussen Ihre familiäre Situation und Ihre Arbeitsverhältnisse die Zeitplanung. Sind Einschulungstermine zu berücksichtigen? Nötigt eine Scheidung Sie zum Umzug? Müssen Sie zu einem

bestimmten Zeitpunkt eine neue Arbeit antreten?

All diese Einflussfaktoren bedeuten nicht, dass Sie sich äußeren Zwängen unbedingt beugen müssen. Sie müssen Sie nur kennen und in Ihrer Planung berücksichtigen, um gegebenenfalls Lösungen bei Terminkonflikten zu finden. Zum Bauherrenprofil gehört also auch ein realistischer Zeitplan, der Ihnen die Möglichkeit gibt, Unwägbarkeiten des Umbaugeschehens – und sogar eigentlich für unmöglich gehaltenes – notfalls noch abpuffern zu können.

SCHRITT 2: VERMÖGENSANALYSE

Von Ihrer Wohnung wünschen Sie sich, dass die Bausubstanz in Ordnung ist, dass die Statik stimmt und dass Sie Ihnen, solange Sie darin wohnen, ein sicheres Heim bietet. Genau den gleichen Ansprüchen muss auch Ihre Finanzierung genügen. Sie muss tragfähig sein, aus den richtigen Bauelementen bestehen und sich für einen langen Zeitraum als sicher erweisen. Grundlage für einen soliden Finanzaufbau muss daher eine präzise Analyse Ihrer finanziellen Möglichkeiten sein.

Wer sich mit dem Gedanken trägt, eine Immobilie zu erwerben, sollte sich mög-

lichst früh darüber klar werden, in welchem finanziellen Rahmen er sich bewegen will oder überhaupt bewegen kann. Um rein spekulative Planungen auszuschließen, müssen drei Grundfragen beantwortet werden:

■ **Was wird benötigt?** Um diese Frage zu beantworten, wurde das Raumprogramm entworfen (siehe Seite 37).

■ **Wie kann man die Lage beurteilen und welche Lage wird gewünscht?** Um diese Frage zu klären, wurde eine qualifizierte Standortanalyse vorgenommen (siehe Seiten 44 bis 46).

BILD 1 Ist die Wohnung zum Antrittstermin bei Ihrer neuen Arbeitsstelle noch nicht einzugsbereit? Dann kommt vielleicht erst einmal ein provisorischer Umzug mit leichtem Gepäck als Zwischenlösung infrage.

■ **Was darf die Wohnung kosten?** Um dieser Frage auf den Grund zu kommen, muss jetzt eine Vermögensanalyse folgen.

Strategische Analyse

Eine Vermögensanalyse ist mehr als nur eine Momentaufnahme Ihrer augenblicklichen finanziellen Situation. Sie muss vielmehr eine strategische Orientierung geben. Wichtig zu wissen ist also:

- Wie viel Geld können Sie momentan flüssig machen?
- Welche Reserven lassen sich aktivieren?
- Werden Sie voraussichtlich mittel- oder langfristig Vermögenszuwächse erzielen?
- Welche weiteren – gegebenenfalls alternativen – Finanzierungsquellen können Ihnen erschlossen werden?

Da in vielen Fällen das Eigenkapital, das ein Bauherr aufbringen kann, für den Kauf einer Wohnung nicht ausreicht, muss ein beträchtlicher Teil des Kaufpreises regelmäßig fremdfinanziert werden. In diesem Zusammenhang steht Ihre finanzielle Belastbarkeit auf dem Prüfstand.

Wenn Sie kein Finanz- und Baufachmann sind, werden Sie auf viele Unsicherheiten stoßen. Beispielsweise ist es fast unmöglich, den Sanierungs-, Renovierungs- oder Umbaubedarf „freihändig“ abzuschätzen. Hier kann der erste Augenschein bei einer Besichtigung allenfalls Anhaltspunkte geben. Wenn zum Beispiel an der Fassade der Putz bereits großflächig fehlt, können Sie mit ziemlicher Sicherheit davon ausgehen, dass in näherer

Zeit eine Fassadensanierung ansteht. Und nach geltender Rechtslage müssen Fassadensanierungen, wenn sie mehr als 10 Prozent eines Bauteils betreffen, nach den Vorschriften der **Energieeinsparverordnung** vorgenommen werden. Als Miteigentümer werden Sie dann ebenfalls finanziell belastet. Umgekehrt aber: Wenn die Eindeckung des Daches dem Augenschein nach intakt ist, heißt das noch lange nicht, dass die Dachsteine tatsächlich weiterhin jedem Wetter standhalten werden. Ein Dach aus gebrannten Dachpfannen hält bis zu 80 Jahre. Flachdächer sind weniger dauerhaft und können noch größere Probleme bereiten. Wenn es in den zurückliegenden 50 Jahren keine Neueindeckung gegeben hat, muss der Wohnungskäufer damit rechnen, dass Reparaturen am Dach vorgenommen werden müssen und vielleicht sogar eine komplette Neueindeckung ansteht. Welche **Lebensdauern** man bei bestimmten Bauteilen durchschnittlich veranschlagt, finden Sie in der Übersicht auf Seite 104/105.

Diese Maßnahmen betreffen auch den einzelnen Wohnungseigentümer als Miteigentümer des Gemeinschaftseigentums. Zur ordnungsgemäßen Verwaltung des Wohneigentums gehört laut Gesetz auch die Bildung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage. Der von der Wohnungseigentümergeinschaft beauftragte Verwalter oder der Verwaltungsbeirat der Eigentümer muss über die Instandhaltungsrücklage auskunftsfähig sein.