

Checkliste für den Kauf von Gebrauchtimmobilien

FACHAUTORIN



Dipl.-Ing. Ivonne Brylczak
Grundstücks- und
Immobilien-Sachverständige

Die meisten Menschen treffen nur einmal in ihrem Leben die Entscheidung, sich Immobilieneigentum anzuschaffen. Darum sollte auch vor dieser Entscheidung gelten: „Drum prüfe, wer sich ewig bindet.“ Der Kauf einer bestehenden Immobilie bietet zunächst viele verlockende Vorteile. Nur so ist es oft möglich, in bestimmte Wohnlagen oder Stadtteile zu ziehen, da hier Bauplätze Mangelware sind. Ist das Traumobjekt dann gefunden, sollten vor dem Kauf noch einige Aspekte hinterfragt werden:

Eine gebrauchte Immobilie entspricht nur selten exakt den Vorstellungen des Käufers. Zunächst sollte die Lage des Objektes genau unter die Lupe genommen werden. Wie weit ist die Entfernung zum Arbeitsplatz, oder ist eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr vorhanden? Wie gut ist die weitere Infrastruktur in Bezug auf Einkaufsmöglichkeiten, Kinderbetreuung, kulturelle und sportliche Einrichtungen im Umfeld? Da Sie sich in Ihrem Traumhaus erholen und vom Alltag entspannen wollen, sollte die Lärm- und Abgasbelastung

in der unmittelbaren Umgebung so gering wie möglich sein. Erkundigen Sie sich bei der Gemeinde, ob in den nächsten Jahren im näheren Umfeld größere Baumaßnahmen geplant sind, die sich auf die Qualität des Standortes negativ oder auch positiv auswirken. Ist beispielsweise der Bau einer Müllverbrennungsanlage geplant oder der Ausbau der lokalen Infrastruktur? Das eine mindert die Standortqualität, das andere hätte eine Aufwertung zur Folge.

Eine Bestandsimmobilie lässt sich nur sehr eingeschränkt verändern und muss in vielen Dingen so hingenommen werden, wie sie ist. Kann die Traumimmobilie also den notwendigen Raumbedarf auch unter Berücksichtigung der Familienplanung erfüllen? Änderungen beim Grundriss sind nur in begrenztem Maße möglich. Je nach Alter des Kaufobjektes entspricht die Haustechnik (Elektro, Wasser, Heizung) nicht mehr dem neuesten Standard und muss gegebenenfalls zeitnah oder innerhalb der nächsten 10 Jahre ausgetauscht werden.

Haben Sie vor, die Bestandsimmobilie an- oder auszubauen, damit sie Ihren Raumbedarf erfüllt, so sollte vor dem Kauf geprüft werden, ob das öffentliche Baurecht dies zulässt. Grundstücke dürfen nur in einem bestimmten Maß baulich ausgenutzt werden, was sowohl die bebaute Fläche als auch die Geschossigkeit betrifft. Derartige Festsetzungen können dem Bebauungsplan entnommen werden. Auskunft hierüber erteilt Ihnen das zuständige Bauamt.

Wer beim Erwerb einer Immobilie keine unnötigen Risiken eingehen

will oder aufgrund der fehlenden Erfahrung unsicher bei der Höhe des angemessenen Kaufpreises oder eventueller Baumängel ist, sollte zum Besichtigungstermin einen entsprechenden Sachverständigen mitnehmen. Auf jeden Fall sollte die Immobilie gründlich und, wenn möglich, mehr als einmal besichtigt werden.

In Zukunft soll der Immobilienkäufer mittels Energiepass objektiv über den energetischen Zustand eines Objektes informiert werden. Der Energiepass soll auch Einsparpotentiale aufzeigen und es ermöglichen, den Energiebedarf von Häusern zu vergleichen. Für Wohnimmobilien, die vor 1965 gebaut wurden, ist ab dem 01.07.2008 der Energiepass bei einem Verkauf oder auch Vermietung vorzulegen. Ab dem 01.01.2009 gilt dies auch für Wohnimmobilien, die nach 1965 errichtet wurden.

Ist das Traumhaus nun gefunden und soll finanziert werden, so ist zu berücksichtigen, dass neben dem Kaufpreis auch zwangsläufig eine Reihe von Nebenkosten anfallen. Die Nebenkosten werden in der Regel von den Banken nicht in der Finanzierung berücksichtigt, sondern sind aus dem Eigenkapital zu tragen. Zwingend ist bei jedem Immobilienkauf 3,5% des Kaufpreises als Grunderwerbsteuer zu zahlen. Im Zuge der Kaufvertragsabwicklung fallen Notar- und Gerichtsgebühren an, die ca. 1,5% des Kaufpreises ausmachen. Weitere Gerichtskosten fallen für die Eintragung der Grundschuld ins Grundbuch an. Hier ist mit ca. 0,5% des Darlehensbetrages zu rechnen. Erwerben Sie das Grundstück von einem Makler, so fällt auch noch Maklerprovision an. Üblicherweise liegt diese zwischen

3% und 6% des Kaufpreises. Es ist zu empfehlen, sich die Finanzierung vor der Beurkundung des Kaufes durch den Notar von der Bank schriftlich bestätigen zu lassen.

Je nach Alter und Zustand der Immobilie kommen noch Kosten für Renovierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen hinzu. Nicht zu vernachlässigen sind auch Kosten, die vielleicht erst in fünf oder zehn Jahren anfallen, wenn nämlich die Heizung zu erneuern ist oder eventuell das Dach neu gedeckt und gedämmt werden muss. Unter Umständen ist es günstiger, solche Arbeiten schon jetzt durchführen zu lassen, wenn noch günstige Zinskonditionen wahrgenommen werden können oder

KfW-Fördermöglichkeiten für Energiesparmaßnahmen die Finanzierung erleichtern.

Um die künftigen monatlichen Gesamtkosten zu ermitteln, muss bei der Kalkulation berücksichtigt werden, dass man als Hausbesitzer zwar die Miete einspart, dafür aber auch zusätzliche Kosten tragen muss. Die üblichen Betriebskosten fallen sowohl für Mieter als auch für Eigennutzer gleichermaßen an. Die Gesamtsumme der Betriebskosten ist jedoch bei einem Wechsel von der Mietwohnung ins eigene Haus aufgrund der Größe des Objektes üblicherweise erheblich höher. Zumal auch aus dem eigenen Portemonnaie die laufende Instandhaltung

berechnet werden muss, die bisher immer in der Miete enthalten war. Bei Eigentumswohnungen fallen im so genannten Hausgeld zusätzliche Kosten an, so für Hausmeister, Gartenpflege, Hausverwaltung, Instandhaltungsrücklage.

Wer sich ein Haus als Kapitalanlage kaufen will, sollte einkalkulieren, dass Immobilien nicht per se nur Wertsteigerungen generieren. Wenn in früheren Zeiten die Mieten und die Wertentwicklung nur eine Richtung kannten, nämlich nach oben, so mussten in jüngster Zeit viele Immobilienbesitzer auch die schmerzliche Erfahrung machen, dass sich das Blatt zumindest in Teilen gewendet hat.