
Gute Vorbereitung = Schnelle Kaufentscheidung!

Wer auf der Suche nach einer Bestandsimmobilie ist, kennt das Problem: In gesuchten Lagen ist die Konkurrenz hart. Kaufentscheidungen müssen entsprechend schnell gefällt werden. Damit den Käufern dabei keine gravierenden Fehler passieren, sollten sie einen Immobilienkauf systematisch vorbereiten.

Wohnwünsche klären

Am Anfang steht immer die Frage:

Was braucht die Familie?

Wo, in welchem Orts- oder Stadtteil möchte sie wohnen?

Welche Infrastruktur benötigt sie jetzt und in einigen Jahren?

Wie viele Räume braucht sie aktuell und in absehbarer Zeit?

Welche Wohnungsgröße ist mindestens nötig und höchstens sinnvoll?

Wer sich zum Thema „Bedarf“ seine individuelle Checkliste macht, kann später schon anhand der Immobilienanzeigen viele Objekte ausschließen. Haben Haus oder Wohnung von vornherein zu wenig Zimmer oder liegen in der falschen Gegend, dann kommt eine Besichtigung gar nicht erst in Betracht. Natürlich bringen auch solche Besichtigungen neue Erkenntnisse und schulen das Auge, aber sie führen Kaufinteressenten auch unnötig in Versuchung und kosten Zeit und Nerven.

Finanzierung durchrechnen

Parallel zur Ausarbeitung der persönlichen Checkliste und idealerweise vor dem Beginn der Immobiliensuche sollten Kaufinteressenten frühzeitig ihre finanziellen Verhältnisse klären. Dazu gehört neben dem Kassensturz der Besuch bei einer oder mehreren Banken. Geklärt werden müssen folgende Fragen:

Wie viel Eigenkapital hat die Familie?

Wie viel Kredit kann die Familie aufnehmen?

Wie hoch darf die monatliche Belastung sein?

Was ist die Bank bereit zu finanzieren?

Welche Unterlagen benötigt die Bank für die Kreditvergabe, sobald es konkret wird?

Besteht in absehbarer Zeit Aussicht auf eine Erbschaft, Gratifikation oder andere Zuwendungen aus dem Familienkreis?

Wichtig: Gleich nach dem Kauf einer Immobilie werden die Grunderwerbsteuer, die Notar- und Grundbuchkosten fällig. Sie richten sich nach dem Kaufpreis und sind nicht verhandelbar. Allein die Grunderwerbsteuer beträgt je nach Bundesland zwischen 3,5 bis 6,5 Prozent davon! Notar- und Grundbuchkosten schlagen je nach Abwicklung des Kaufs und Absicherung der Finanzierung mit etwa 1,7 Prozent zu Buche. Rund zehn Prozent vom Kaufpreis sollten Kaufinteressenten im Geiste dafür immer automatisch reservieren. Wird der Verkauf über einen Makler abgewickelt, kommt dessen Honorar ganz oder in Teilen eventuell noch dazu. Diese Summen sollten auf der hohen Kante liegen. Auch heute gilt immer noch: Je mehr Eigenkapital, umso leichter die Finanzierung.

Nebenkosten kalkulieren

Nach dem Haus- oder Wohnungskauf geht das ganz normale Leben weiter und das kostet jeden Monat einen fixen Betrag – zusätzlich zu den neu hinzukommenden monatlichen Zinsen und Tilgungsraten. Stellen Sie im Vorfeld eine Liste Ihrer persönlichen Ausgaben zusammen, auf die Sie nicht verzichten können. Hilfreich ist dabei der VPB-Ratgeber „Nebenkosten“ – https://www.vpb.de/download/VPB-Ratgeber_Nebenkosten.pdf. Und denken Sie daran: Sie zahlen im eigenen Heim zwar keine Miete, aber die Wohnnebenkosten wie Strom, Heizung, Wasser, Abwasser und Müll laufen weiter. Hinzu kommen dann neue Versicherungen, Grundsteuer sowie Umlagen und Rücklagen.

Limit festlegen

Wer all diese Listen gewissenhaft aufstellt, weiß zum Schluss, wo sein finanzielles Limit liegt, das er nicht überschreiten sollte.

Objekt besichtigen

Wer weiß, was er braucht und sich leisten kann, sucht im nächsten Schritt gezielt nach Angeboten, die möglichst viele seiner Kriterien erfüllen. Mit der – schriftlichen – Checkliste prüft er Angebote in Netz und Zeitung, die zumindest die wichtigsten persönlichen Kriterien erfüllen. Was nicht passt, wird gleich aussortiert. Nächster Schritt ist dann die Besichtigung. Fragen Sie, ob Sie dabei fotografieren dürfen, das hilft später bei der Erinnerung. Lassen Sie sich vor der Besichtigung schon die Pläne geben (sollten Makler und Eigentümer eigentlich parat haben) und schauen Sie sich die Immobilie anhand der Pläne systematisch an. Machen Sie sich Notizen und schreiben Sie Ihre Fragen auf – und versuchen Sie gleich Antworten zu bekommen.

Nachbarn ansprechen

So wichtig wie das Objekt selbst ist die Umgebung. Nehmen Sie sich nach der Besichtigung Zeit und schauen Sie sich die Nachbarschaft genauer an, gerne auch noch mal spät abends und am Wochenende, Sie wollen ja wissen, wer da wohnt und wann aktiv ist. Sprechen Sie dabei gezielt Nachbarn an – es sind eventuell Ihre zukünftigen – und fragen Sie nach Besonderheiten auf den Grundstücken oder in der Straße, wie etwa einem überlasteten Kanal, der bei Starkregen die Keller unter Wasser setzt.

Bebauungsplan einsehen

Schauen Sie auch beim zuständigen Bauamt vorbei und prüfen Sie im Bebauungsplan, was Sie auf dem Grundstück noch anbauen dürfen. Wichtig auch: Was ist den Nachbarn alles gestattet? Eventuell wird bei der gegenwärtigen Nachverdichtung schon bald aus dem gemütlichen Siedlungshaus nebenan ein massiver Dreigeschosser, der Ihnen Licht und Privatsphäre raubt.

Bodenrichtwert erfragen

Werfen Sie bei einem Hausangebot auch einen Blick in die Bodenrichtwertkarte, dann wissen Sie, zu welchen Quadrat-

meterpreisen die Grundstücke in der Gegend gehandelt werden. Achtung: Ein Altbau, der aufgrund des Zustands womöglich abgebrochen werden muss, kann den Wert mindern! Fragen Sie dazu Ihren VPB-Berater!

Unterlagen aushändigen lassen

Ein großes Problem: Welche Unterlagen stehen Ihnen zu? Verkäufer MÜSSEN Kaufinteressenten tatsächlich nur den Energieausweis vorlegen und übergeben. Sonst nichts, weder Baugenehmigung noch Pläne. Seriöse Verkäufer werden natürlich möglichst alle wichtigen Unterlagen zur Verfügung stellen und nach einem Verkauf auch übergeben. Verpflichtet sind sie dazu aber nicht! Lassen Sie sich trotzdem nicht beirren und fragen Sie nach den Unterlagen!

Vor allem müssen Sie Folgendes wissen:
Was steht im Grundbuch?
Ist das Objekt in allen Details genehmigt?

Baugenehmigung verlangen

Entsprechende Baugenehmigungen sollten Sie sich vorlegen lassen. Bekommen Sie sie nicht, sollten Sie die Finger vom Objekt lassen! Zwar sind für manche ältere Objekte nach mehrfachem Eigentümerwechsel tatsächlich keine Bauunterlagen mehr zu finden (auch nicht auf den Ämtern), aber Sie haben den „Schwarzen Peter“, wenn Sie in Zukunft der Baubehörde beweisen müssen, dass Ihr Haus in allen Teilen genehmigt wurde.

Grundbuchauszug prüfen

Genauso wichtig ist der Grundbuchauszug. Auch den müssen Sie einsehen. Sie müssen wissen, ob dem Verkäufer die Immobilie überhaupt gehört, ob sie durch Hypotheken belastet ist, ob Wohn- oder Wegerechte beziehungsweise Grunddienstbarkeiten eingetragen sind. Als Käufer treten Sie nämlich in alle Pflichten ein, und das kann teuer werden und Ihre Nutzungsmöglichkeiten erheblich einschränken!

Baulastenverzeichnis einsehen

Auf dem Grundstück können auch öffentlich-rechtliche Beschränkungen lasten. So kann etwa eine Abstandsfläche für ein Nachbargrundstück auf dem in Aussicht genommenen Grundstück liegen und den vielleicht geplanten Wintergartenanbau verhindern.

Vor dem Hauskauf prüfen

Folgende Unterlagen sollten Sie bei einem Hauskauf vor der endgültigen Entscheidung vorliegen und geprüft haben:

Grundbuchauszug

Exposé mit Baujahr (Baujahr erlaubt Rückschlüsse auf Schadstoffe etc.)
Grundrisspläne mit Wohnflächenberechnung
Bebauungsplan, falls Umbauten geplant (z. B. Gaube, Balkon, Wintergarten)

Energieausweis

Rechnungen Verbrauchskosten und Gebühren der letzten Jahre (also Heizung, Strom, Müllabfuhr etc. - falls vorhanden)

Rechnungen, falls Handwerkerleistungen in den letzten Jahren durchgeführt wurden
Baubeschreibung (falls vorhanden)

Bodenrichtwert

Wartungsverträge (falls vorhanden)

Der Kaufvertrag sollte später die Übergabepflicht aller vorhandenen Unterlagen ausdrücklich regeln. Lassen Sie sich insbesondere alle Genehmigungen und den Feuerstättenbescheid geben.

Vor einem Wohnungskauf oder Immobilienkauf nach WEG prüfen:

Zusätzlich zu den oben genannten Unterlagen für den Hauskauf prüfen Sie beim Kauf einer Immobilie nach WEG noch folgende wichtige Unterlagen:

Protokolle der Eigentümerversammlungen der letzten Jahre zur Info über anstehende und schon durchgeführte Instandhaltungen und die vorhandene Instandhaltungsrücklage

Wohngeldabrechnung (Nebenkosten)

Teilungserklärung

Lesen Sie mehr dazu im VPB-Leitfaden „Die Eigentumswohnung“ – <https://www.vpb.de/leitfaden-eigentumswohnung.html>

Bausachverständigen hinzuziehen

Der VPB rät bei jedem Objekt zur gründlichen Besichtigung im Vorfeld mit dem unabhängigen Sachverständigen. Der Sachverständige kann Wert und Zustand einer Immobilie einschätzen und weiß, an welchen Stellen sich weitere Probleme, wie etwas Schadstoffe verbergen könnten. Nur wenn Käufer wissen, in welchem Zustand die Immobilie ist und welche Sanierungskosten und Nachrüstpfllichten zusätzlich zum Kaufpreis auf sie zukommen, können sie Vor- und Nachteile des Kaufs realistisch einschätzen und abwägen. Vereinbaren Sie einen Termin mit Ihrem Sachverständigen, sobald Sie dem Immobilienkauf näher treten.

Nicht machen

Immobilien müssen in Deutschland über den Notar gekauft werden! Lesen Sie hier mehr dazu – https://www.vpb.de/download/VPB-Ratgeber_Immobilienkauf-beim-Notar.pdf. Leisten Sie keine Anzahlungen! Zahlen Sie nichts unter der Hand! Verlassen Sie sich nicht auf die Aussagen der Makler oder der Eigentümer wenn es um den Zustand der Immobilie geht. Eigentümer kennen oft die Probleme der eigenen Immobilie nicht, vor allem, wenn sie sie geerbt und selbst lange nicht mehr oder sogar noch nie dort gewohnt haben.

Schnäppchenbörse Zwangsversteigerung? Das war einmal! Auch bei der Zwangsversteigerung richten sich die Einstiegsgebote nach dem Marktpreis. Lesen Sie mehr dazu im VPB-Ratgeber https://www.vpb.de/download/VPB-Ratgeber_Zwangsversteigerung.pdf
Vorsicht beim Ausräumen! Käufer machen beträchtliche Zugeständnisse, um den Zuschlag zu erhalten. Viele sind sogar bereit, das alte Haus mitsamt dem Inhalt zu übernehmen und selbst zu entrümpeln. Schauen Sie erst, was Sie da alles übernehmen! Die Entrümpelung kann zum Kostenfaktor werden!