

IMMOBILIEN-KOLUMNE 19/2012



Immobilienexperte Armin Nowak
aus Berchtesgaden

Die wichtigsten Tipps beim Kauf einer gebrauchten Immobilie

Gerade in der jetzigen Zeit, wo viele Anleger versuchen Ihr Ersparnis in Sicherheit zu bringen oder sich endlich den Traum von Wohnen zu verwirklichen, sind bei Kauf einer gebrauchten Immobilie wichtige Grundregeln zu beachten, damit man aus rein emotionalen Gründen nicht das falsche Objekt kauft und sich hinterher ärgern muss. Für die meisten Menschen ist der Kauf einer Immobilie die erste und größte Anschaffung in ihren Leben.

Um einen Fehlkauf zu vermeiden gibt der Immobilienexperte Armin Nowak aus Berchtesgaden folgende Empfehlung.

1. Lagebeurteilung

In der Immobilienwirtschaft gibt es den Grundsatz, dass drei Dinge am wichtigsten sind: Lage, Lage und nochmals Lage. Dies bedeutet lediglich, dass die Lage das wichtigste Entscheidungsmerkmal Ihrer Kaufüberlegung sein soll. Dazu gehört auch die Überlegung des Standortes und der Infrastruktur. Auch ihr Alter und ihre familiäre Situation sind ausschlaggebend für den Erwerb Ihrer Immobilie. Welche Einkaufsmöglichkeiten gibt es, wie ist die Ärzteversorgung und welche Schulen und Kindergärten befinden sich in der Nähe. Auch müssen Sie entscheiden ob Sie zentral und stadtnah mit entsprechenden Lärmemissionen oder abgelegen – dafür aber ruhig - mit den entsprechend weiteren Fahrtstrecken für alle Dinge des täglichen Bedarfs, leben wollen.

2. Kein Zeitdruck

Wenn Ihnen der Verkäufer oder Makler empfiehlt, sich sofort entscheiden zu müssen, weil das Objekt besonders günstig ist, ist allergrößte Vorsicht zu walten. Es gilt der Grundsatz, dass Sie mindestens noch eine Nacht darüber schlafen sollten und wenn Sie sich nicht sicher sind, auch noch mehrere Nächte. Riskieren Sie lieber, dass das

Objekt weg ist, anstatt zu schnell gehandelt zu haben. Ein seriöser Verkäufer und Makler hat Verständnis dafür.

3. Immobilie besichtigen und ggf. einen Fachmann hinzuziehen

Bevor Sie die Immobilie kaufen wollen, sollten sich diese auf jeden Fall vorher genau ansehen. Dies gilt auch für den Fall, dass Sie die Immobilie nur als Kapitalanlage kaufen und anschließend vermieten wollen. Auch wenn Sie zum Beispiel beruflich zeitlich sehr angespannt sind, sollten Sie sich diese Zeit nehmen. Auch ein neutraler Fachmann, wäre nicht schlecht, sei es ein Gutachter, ein Immobilienexperte oder ein Architekt. Die zusätzlichen Kosten, die meist nach Regie abgerechnet werden rechnen sich bestimmt. Mit einem Experten an Ihrer Seite können Sie bei den Verhandlungen mit dem Verkäufer oder Makler besser verhandeln und lassen sich so leicht kein X für ein U vormachen. Wichtig ist zum Beispiel der Zustand der Fassade, des Eingangsbereiches und des Treppenhauses. Der erste Eindruck ist oft der wichtigste und auch richtigste. Sie können erste Mängel erkennen und mit dem Fachmann einschätzen, wie hoch die Mängelbeseitigungskosten sind.

4. Prüfung der Unterlagen

Viele glauben der Notar prüft bei der Beurkundung alles. Dies ist ein Irrglaube, da der Notar nur das prüfen kann, was ihm vorliegt.. Er weist nur auf offensichtliche Fehler und Unstimmigkeiten von sich aus hin. Er kennt oft auch die Immobilie nicht. Prüfen Sie daher vorher auch den Grundbuchauszug um sicher zu gehen, dass der Verkäufer auch der Eigentümer ist, der das Objekt verkaufen kann. Außerdem sehen Sie im Grundbuch, ob Belastungen und Beschränkungen, die Sie beim Kauf übernehmen müssen, eingetragen sind. Bei Kauf einer Eigentumswohnung sollten Sie sich auch die letzte Wohngeldabrechnung, den Wirtschaftsplan, die Teilungserklärung und mindestens die letzten beiden Versammlungsprotokolle bzw. das Beschlussbuch zeigen lassen. Sie können dort auch erkennen, ob Sonderzahlungen anfallen werden und wie friedlich die Hausgemeinschaft ist. Auch die Höhe der Instandhaltungsrücklage, die beim Kauf ohne Nebenleistung auf Sie übergeht , sollte angemessen sein. Sollten Sie eine bereits vermietete Wohnung kaufen, lassen Sie sich auch den Mietvertrag zeigen, denn im Kaufsfalle gilt: Verkauf bricht Miete nicht. Überprüfen sie auch, ob die vereinbarte Miete ortsüblich ist und nachhaltig erzielbar ist. Prüfen Sie die Wohnfläche und lassen Sie sich den Grundsteuerbescheid und den Energieausweis zeigen.

5. Finanzierung und Investitionskosten

Der Kauf der Gebrauchtimmobilie ist in aller Regel immer ein Kompromiss, da die Kosten ein entscheidender Faktor sind. So fallen bei ihrer Traumimmobilie nicht nur die Erwerbskosten, Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten sondern gegebenenfalls auch Makler- und Umbaukosten an. Gerade die für Kosten für Umbaumaßnahmen und Renovierungen werden oft unterschätzt. Kalkulieren sie großzügig und beantragen sie Ihr Darlehen in ausreichender Höhe. Nachfinanzierungen sind teuer und nicht jede Bank spielt hier mit. Bedenken Sie, dass die Finanzierung Ihrer Immobilie in der Regel über eine sehr lange Distanz (ca. 10 bis 30 Jahre, je nach Wunsch und Zinsbindung) läuft. Oft ändert sich etwas in Ihren familiären Verhältnissen (zum Beispiel: weitere Kinder, Pflege eines Elternteils, Scheidung o.ä) und Bedürfnissen (zu klein, zu groß).

6. Der richtige Preis

Vorsicht ist geboten, wenn der Preis zu niedrig festgesetzt wird. Wo liegt der Haken? Niemand hat etwas zu verschenken. kritisch hinterfragen und nicht sofort zuschlagen. Auch überhöhte Kaufpreise sollten Sie nicht annehmen. Wenn Sie sich unsicher sind, ob der Kaufpreis angemessen ist, scheuen Sie sich nicht ein Verkehrswertgutachten in Auftrag zu geben. Sicher auch dieses verursacht Kosten, die aber möglicherweise bei Ihrem ersten und einzigsten Kauf einer Immobilie, sich lohnen. Das Ergebnis des Gutachten bedeutet ja auch nicht, dass Sie einen Preis darüber nicht akzeptieren dürfen, wenn Ihnen die Immobilien sonst gefällt. Es ist zumindest eine konkrete Verhandlungsbasis. Letztendlich ist der Kauf einer Bestandsimmobilie immer ein Kompromiss, so der Immobilienexperte Armin Nowak aus Berchtesgaden.