



Das gilt es beim Kauf von gebrauchten Immobilien zu beachten

Lage, Zustand, Grundbuch: So wird der Hauskauf kein Reinfall

Gefragte Lage, schöner Garten und das gewisse Extra – alte Häuser haben oft einen ganz besonderen Charme. Man spart sich den Stress eines Neubaus, kann schnell einziehen und weiß, was einen erwartet. Damit das Traumhaus nicht zum Albtraum wird, gibt es aber einiges zu beachten.

Ausreichend Budget für den geplanten Hauskauf

Wer sich den Traum der eigenen vier Wände erfüllen will, muss seine finanzielle Situation realistisch einschätzen – und möglichst schon etwas gespart haben. Auch in Zeiten niedriger Zinsen und günstiger Kredite sollte der Kauf einer Immobilie gut durchdacht und geplant sein.

„In Anbetracht der aktuellen angespannten Marktlage bei gebrauchten Immobilien sollte man den eigenen finanziellen Rahmen klar abstecken, schon bevor man sich auf die Suche nach einer geeigneten Immobilie macht“, empfiehlt Roland Hustert, Geschäftsführer der LBS Immobilien GmbH NordWest. „Eine Finanzierungsberatung bei der eigenen Sparkasse ist unerlässlich. Wer seine finanziellen Möglichkeiten kennt, kann sich spontan entscheiden und einen sehr kurzfristigen Kaufvertragsabschluss anbieten“.

Die Lage

Sie ist und bleibt das wichtigste Kriterium beim Hauskauf: die Lage der Immobilie. Denn sie entscheidet maßgeblich über den Wert des Objekts, also auch über den späteren Wiederverkaufswert. Liegt das Haus fernab vom Schuss oder ist alles, was für den Alltag wichtig ist, in der Nähe? Wie steht es mit Einkaufsmöglichkeiten vor Ort, Arztpraxen und eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Für Familien mit Kindern ist interessant: Wie sind die Betreuungsmöglichkeiten für den Nachwuchs – gibt es beispielsweise Schulen und Kitas in der Nähe?

Prüfen sollte man auch, ob es sich um eine ruhige Gegend handelt, oder ob mit Lärmbelästigungen durch Straßenverkehr oder einen Gewerbebetrieb zu rechnen ist. Um das festzustellen, besucht man am besten zu unterschiedlichen Tageszeiten die Wunsch-Immobilie. Das ist vor allem deshalb wichtig, weil „Lärm“ etwas sehr Subjektives ist.

Ein Blick in den Bebauungsplan für das Wohngebiet ist hilfreich, um herauszufinden, ob in unmittelbarer Nähe



Thomas Mück
Leiter Marketing
0911 / 7878 - 2401
presse@sparkasse-fuerth.de



Angelika Uebelacker
Marketing
0911 / 7878 - 2435
presse@sparkasse-fuerth.de



des zukünftigen Heims eine Gewerbeimmobilie oder Tankstelle geplant ist.

Der Zustand der Immobilie

Auf den ersten Blick sieht die Immobilie schick aus? Vorsicht! Laien können meistens nicht erkennen, ob das Haus Mängel hat. „Ein seriöser Makler bietet keine Immobilie an, ohne die Mängel zu nennen“, sagt Immobilienexperte Hustert.

„Kauft man ein Objekt privat oder von einem Makler, kann zusätzlich noch ein Sachverständiger oder Gutachter befragt werden, um nach dem Kauf keine bösen Überraschungen zu erleben.“ Denn so manches scheinbar günstig erworbene Schnäppchen hat sich später als Schrottimmobilie herausgestellt. Typische Schwachstellen sind mangelnde Wärmedämmung sowie veraltete Elektro- und Abwasserleitungen.

Kosten für eine Sanierung oder Modernisierung richtig einschätzen

Bei einer Besichtigung mit einem Sachverständigen wird schnell klar, wo nachgebessert werden muss. Ist der finanzielle Aufwand für die Instandsetzung oder Sanierung unverhältnismäßig hoch, dann sollte man vom Kauf lieber die Finger lassen. Am besten bespricht man mit einem Fachmann, welche Mängel dringend beseitigt werden müssen und welche Maßnahmen vielleicht noch Zeit haben. Denn eins wird bei gebrauchten Immobilien oft unterschätzt: Sie können zwar durchaus günstiger in der Anschaffung sein als ein Neubau, ziehen aber oft erhebliche Folgekosten nach sich, wenn noch viel gemacht werden muss.

Das sagt der Energieausweis über das Haus aus

Der Verkäufer der Immobilie muss vor dem Verkauf einen gültigen Energieausweis vorlegen. Dieser Ausweis, manchmal auch Energiepass genannt, funktioniert wie eine Ampel: Steht der Pfeil im grünen Bereich, ist der Energieverbrauch gering. Bei Gelb oder Rot gibt es viel Verbesserungspotenzial. Möglicherweise müssen Heizung und Wärmedämmung modernisiert werden.

Als Käufer sieht man so auf Anhieb, wie die Energiebilanz des Hauses ist und mit welchen Betriebskosten man rechnen müssen. Ein Blick in die Heizkostenabrechnungen der vergangenen Jahre hilft, um ein genaueres Bild zu bekommen. Es kann zudem sinnvoll sein, einen Energieberater einzubeziehen, der energetische Schwachstellen am Haus aufzeigt und Tipps für deren Beseitigung gibt.





Möglichkeit des Um- oder Ausbaus checken

Das Haus ist schön, aber der Platz reicht nicht aus – ein Anbau wäre ideal? Durch die Entfernung von Wänden könnte ein größerer Raum geschaffen werden? Darf eine Gartenhütte im Garten stehen – und wenn ja, wie groß darf sie sein? Jedes Baugebiet hat seine eigenen Regeln. Ein Gang zum Bauamt gibt Gewissheit über die örtlichen Besonderheiten. So erlebt man später keine Überraschungen, wenn nicht alles, möglich ist. Bei sehr alten Gebäuden gibt es möglicherweise Auflagen vom Denkmalschutz, die beachtet werden müssen.

Finanzielle und rechtliche Altlasten aufspüren – das steht im Grundbuch

Im Grundbuch steht, wer der Eigentümer des Grundstücks ist, aber auch welche Belastungen möglicherweise noch auf der Immobilie liegen. Grundschulden zum Beispiel. Vielleicht gibt es auch

Beschränkungen für das Grundstück. Hier gilt es auch zu prüfen, ob alle Anbauten und Veränderungen dort aufgelistet sind. Sonst ist der neue Eigentümer bei einer Kontrolle dafür haftbar.

Den aufgerufenen Preis der Immobilie prüfen

Die Wunsch-Immobilie ist gefunden? Jetzt muss man sich nur noch mit dem Verkäufer über den Preis einigen. Wer sich nicht sicher sind, ob das Angebot wirklich marktgerecht ist nutzt den S-ImmoPreisfinder der Sparkasse Fürth. So erhält man kostenlos eine erste Einschätzung zum Wert eines Hauses oder einer Wohnung. Er verarbeitet echte Marktdaten zu einer realistischen Preisindikation.

Vollständiger Kaufvertrag

Die Entscheidung ist gefallen. Nun gilt es den Kaufvertrag eingehend zu prüfen.

Der Entwurf muss spätestens zwei Wochen vor dem Notartermin vorliegen, damit der Käufer noch Zeit für Änderungswünsche hat. So kann man sich ohne Zeitdruck mit dem Inhalt auseinandersetzen und die Kaufentscheidung nochmals überdenken. Denn sobald der Vertrag durch einen Notar beurkundet ist, kann er praktisch nicht mehr rückgängig gemacht werden. Um teure Auseinandersetzungen vor Gericht zu mindern, kann bei einem Hauskauf zusätzlich eine Rechtsschutzversicherung sinnvoll sein.

Besonderheiten speziell beim Kauf einer Eigentumswohnung

Beim Kauf einer Eigentumswohnung kommen weitere Aspekte hinzu: Man wird Mitglied einer Eigentümergemeinschaft. Am besten schon vorab die Teilungserklärung, den Wirtschaftsvertrag und den Verwaltervertrag



Thomas Mück
Leiter Marketing
0911 / 7878 - 2401
presse@sparkasse-fuerth.de



Angelika Uebelacker
Marketing
0911 / 7878 - 2435
presse@sparkasse-fuerth.de



genau ansehen. Auch die Protokolle der letzten Eigentümerversammlungen sind es wert einen Blick reinzuwerfen. So erkennen man schnell, in was für eine Gemeinschaft man sich einkauft.

Über die Sparkasse Fürth

Die Sparkasse Fürth bietet seit 1827 den Menschen in der Region alle Möglichkeiten für den Zahlungsverkehr, zum Sparen und zur Kreditaufnahme. Darüber hinaus sind das Wertpapiersparen, die Vermittlung von Versicherungen, Immobilien und Bausparverträgen aus der S-Finanzgruppe wesentliche Geschäftsaktivitäten. Gelder werden primär im Geschäftsbereich gesammelt und zur Entwicklung dieser Region wieder in Form von Finanzierungen zur Verfügung gestellt. Das Gemeinwohl und die langfristige Entwicklung stehen über einer kurzfristigen Gewinnerzielung.

4 von 4

Folgen Sie uns auf:



Thomas Mück
Leiter Marketing
0911 / 7878 - 2401
presse@sparkasse-fuerth.de



Angelika Uebelacker
Marketing
0911 / 7878 - 2435
presse@sparkasse-fuerth.de