Gut beraten.
Gut entschieden.

Schorn Consult
Immobilienberatung
Immobilienbewertung

Anzeige

Augen auf beim Immobilienkauf –

Drum prüfe wer sich ewig bindet

Dipl.-Ing.
Sabine Schorn
Architektin
Immobilienökonomin (ebs), Immobilienportfoliomanagerin (ebs), Inhaberin des Unternehmens SchornConsult Immobilienberatung & Immobilienbewertung, Mitglied in der gif e.V. (Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.), immo-ebs, der Architektenkammer NW. Sabine Schorn ist Mitglied der Vollversammlung in der IHK zu Köln.

Hinter jeder erfolgreichen Immobilienentscheidung steht eine gute Beratung und eine individuelle Strategie

„Individuelles Loft über den Dächern der Stadt, mit vier Zimmern und Terrasse“, so oder ähnlich könnte er aussehen, der langgehegte Immobilientraum. Alles klingt gut und ist schön anzusehen. Wieso also nicht gleich zuschlagen und kaufen?

Beeindruckt vom schönen Schein und von den Details etwas verwirrt, ist die Liebe für eine Immobilie häufig groß und stürmisch. Die Welt scheint rosa-rot. Wichtige und langfristige Faktoren, wie die passende Lage, Größe, Substanz, Technik und besonders die Gesamtkosten treten oft in den Hintergrund. All diese Punkte erscheinen nicht so bedeutend und der Überblick geht häufig verloren. „Schnell wird der Blick für den tatsächlichen Wert und die Nachhaltigkeit des Investments getrübt, wenn die Erfüllung des Traums zum Greifen nah ist“, weiß Dipl.-Ing. und Immobilienökonomin Sabine Schorn aus Erfahrung, „erst im Verlauf der Beratung realisieren unsere Kunden, wie viele Chancen und Risiken mit einer einfachen Immobilie verbunden sind. Zum Verlust von Kapital oder gar des Totalverlusts muss es nicht kommen.“ Dem Kauf einer Immobilie sollte daher eine umfassende Analyse der bau- und planungsrechtlichen, vertraglichen, kaufmännischen und technischen Details vorausgehen. Mit der Bewertung der Lage und der marktwirtschaftlichen Faktoren wird so eine nachhaltige Investition gesichert, die die mittel- bis langfristige Zukunftspläne der Kaufinteressenten berücksichtigt.

Bevor die Suche nach der passenden Immobilie beginnen kann, ist der individuell passende Standort zu ermitteln. Nicht das teuerste Viertel ist für jeden das lebenswerteste. Vielmehr gilt es, die eigenen Vorlieben sowie Lebens-, Arbeits- und Freizeitbedürfnisse für sich und die Familienmitglieder zu ergründen, um die optimale Lage zu identifizieren. Konnte in einer solchen Lage die Traumimmobilie gefunden werden, heißt es, einen kühlen Kopf zu bewahren und Fehlinvestitionen zu vermeiden.

Bildquelle: © Christian Nitz - Fotolia.com

Bildquelle: © goodluz - Fotolia.com

Städtebauliche Vorgaben, Bauvorschriften und Lasten

Gesetze und Verordnungen sind bei Immobilien allgegenwärtig. Daher sind sowohl beim Eigenheim als auch bei der Eigentumswohnung die öffentlich-rechtlichen Gegebenheiten zu prüfen. Das Planungsrecht ist hierbei einer der relevanten Faktoren. Es legt fest, welche Gebäude und Nutzungen im Umfeld zulässig sind. Nicht dass der Traumimmobilie in Zukunft Fabrikgebäude oder Autobahnen zu Nahe kommen. Auch der geplante Umbau ist hier ein Prüfungspunkt. So können festgelegte Baugrenzen einen notwendigen Anbau unmöglich machen. Damit kann das Interesse völlig erlöschen. Ein wesentlicher Punkt ist die Baugenehmigung, denn nicht jedes Gebäude ist legal gebaut oder wird wie vorgesehen genutzt. So kann die ungenehmigte Nutzung in einem zur Wohnung umgebauten Dachboden oder Keller untersagt werden. Der Eigentümer einer solchen nicht legalen Wohnung oder Teilfläche im Eigenheim verliert unter Umständen Kapital und sitzt auf einem riesigen Berg Schulden. Geradezu verheerend ist es, wenn der vorgeschriebene Grenzabstand von 3,00 Meter nicht eingehalten ist. „Das Gebäude genießt bei vorhandener Baugenehmigung Bestandsschutz und wird geduldet. Aber keine noch so kleine Veränderung ist genehmigungsfähig. Auch nicht eine Umnutzung von Speicherraum in Wohnraum ohne bauliche Veränderung. Das ist eine gravierende Einschränkung und Wertminderung“, weiß Immobilienexpertin Dipl.-Ing. Sabine Schorn aus ihrer Erfahrung zu berichten. Wenn überhaupt lässt sich das Problem nur mit Hilfe des Nachbarn lösen. Der Weg dahin ist jedoch meist lang, teuer und im Ausgang ungewiss. Jeder sollte genau abwägen, ob er dieses Risiko eingehen will und kann.
Desweitern ist eine Kontrolle von Altlastenverdachtsflächen im Boden Pflicht, da diese Gefahren häufig nicht sichtbar sind und sowohl den Wert als auch die Wohnqualität dramatisch mindern können. Schließlich bleibt zu klären, ob alle Erschließungsbeiträge entrichtet wurden oder in naher Zukunft mit neuen Kosten zu rechnen ist.

Das Grundbuch und das Baulastenverzeichnis geben Auskunft darüber, ob und in welchem Umfang die Immobilie mit Rechten belegt ist. Die einzelnen Belastungen sind abzuwägen, manche können das Kaufinteresse erlöschen lassen. So kann sich ein Geh-, Fahr- oder Leitungsrecht zugunsten eines Nachbarn nachteilig auf die Bebaubarkeit des Grundstücks und die eigene Wohnqualität auswirken.

Das Gebäude und seine Substanz

Doch das Herzstück der Überlegungen ist die Traumimmobilie. Die entscheidenden Fragen hier lauten: Ist der Raumzuschnitt passend und funktional? Stimmen die Planungsunterlagen mit der Immobilie überein? Ist der Allgemeinzustand gut? Ist mit Altlasten im Gebäude zu rechnen? Sind Bauschäden erkennbar? Entsprechen der Grundriss und das Raumangebot den Bedürfnissen? Sind Umbauten notwendig? Werden diese genehmigt? Was werden die Umbauten, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen kosten? Wie hoch werden die Betriebskosten sein? Weiteren Kosten und Realisierungschancen sind je nach Objekt und individuellen Wünschen zusätzlich zu berücksichtigen.

Besonderheit Teileigentum

Kaufinteressenten von Eigentumswohnungen haben noch weitere Punkte zu beachten. Als Mitglied einer „Eigentümergemeinschaft“ ist es für sie wesentlich, ob der Aufteilungsplan und die Teilungserklärung mit der Baugenehmigung übereinstimmen. Auch hier sollte der Dachboden nicht fälschlich als Wohnraum offeriert sein. Einblicke in die Eigentümerprotokolle – bewährt haben sich die letzten vier – geben Auskunft über die Gemeinschaft, ausgeführte Instandsetzungen, Betriebskosten oder Streitigkeiten. Die betriebswirtschaftliche Betrachtung erfolgt hier unter Einbezug der Betriebskosten, der Rücklagen, dem Investitionsplan und Instandhaltungszustand. Abschließend sind die Vertragsbedingungen und das beauftragte Leistungsportfolio des Verwalters zu prüfen.

Erwerbsnebenkosten

Zu guter Letzt sollten bei allen Immobilienkäufen die Erwerbsnebenkosten wie Notargebühren, Steuern, Kosten für den Grundbucheintrag und gegebenenfalls die Maklercourtage nicht vergessen werden.

Tipp

Auch wenn Immobilienkredite so billig wie seit Jahrzehnten nicht mehr sind, ist eine umfassende Beratung zu empfehlen. Diese berücksichtigen die individuellen Finanzmittel des Kunden und die zu erwartenden Gesamtkosten inklusive eines Puffers. Durch Gespräche mit mehreren Anbietern werden die Unterschiede in den Angeboten deutlich. Neben einer möglichst langen Zinsbindung ist eine fünf- bis zehnprozentige Sondertilgung meist Standard. Die vertraglich vereinbarte Möglichkeit einer zweimaligen Tilgungssatzanpassung kann im Einzelfall sinnvoll sein, wenn eine Veränderung der Einkommenssituation in den Immobilienkredit einfließen soll.

Kontakt

Schorn Consult
Immobilienberatung
Immobilienbewertung

Gut beraten von
Schorn Consult.

SchornConsult
Immobilienberatung & Immobilienbewertung
Blumenthalstraße 60, 50668 Köln

Telefon 0221 - 276 67 75
Fax 0221 - 222 63 90

Internet www.schorn-consult.de
Mail schorn@schorn-consult.de