



Der Teufel steckt im Detail – besonders beim Kauf einer gebrauchten Immobilie. Deshalb ist Vorsicht geboten.

BILD: THINKSTOCK

Fallstricke beachten

Vor allem der Kauf einer gebrauchten Immobilie birgt einige Gefahren. Deshalb ist es ratsam, diese zehn Hinweise zu beachten. VON SABINE SCHORN

FOLGEKOSTEN BEACHTEN



Bestimmte Ausgaben bleiben

Wer eine Immobilie kaufen möchte, wird meist einen Kredit benötigen. Dafür ist es günstig, über 20 bis 30 Prozent Eigenkapital zu verfügen – bezogen auf die gesamten Anschaffungskosten. Denn die Kaufnebenkosten, insbesondere die Summe für die Grunderwerbssteuer, müssen kurzfristig verfügbar sein. Empfehlenswert ist das Vorsparen mit einem Bausparvertrag. Das Guthaben gilt als Eigenkapital. Genauso wird das geförderte Kapital beim Wohnriestern gewertet. Eigentümer zahlen zwar keine Miete, monatliche Fixkosten fallen dennoch an. Da wäre erstens das sogenannte Hausgeld: Kosten für Heizung und Warmwasser, Verwaltung und Instandhaltungsrücklage am Gemeinschaftseigentum. Zweitens fallen Bewirtschaftungskosten an – Grundsteuer, Strom- und Instandhaltungskosten für die Immobilie. Über die Höhe von Hausgeld und Bewirtschaftungskosten sollten sich Käufer im Klaren sein. (be.p./Katrin Baum)

1. Zukunftsfähigkeit der Immobilie

Neben der Größe und Lage der Immobilie empfiehlt es sich zu prüfen, ob sie an künftige Bedürfnisse anpassbar ist. Können Räume verbunden werden, wenn die Kinder ausziehen? Kann bei einem Einfamilienhaus ein separater Eingang geschaffen beziehungsweise ein Teil der Wohnung abgetrennt und vermietet werden?

2. Planungsrecht

Das Planungsrecht legt fest, welche Gebäude und Nutzungen im Umfeld zulässig sind. Ein geplanter Anbau, eine Dachaufstockung oder Umnutzung muss mit diesen Richtlinien im Vorfeld abgeklärt werden.

3. Baugenehmigung

Nicht jedes Gebäude ist legal gebaut oder wird wie vorgesehen genutzt. Hier ist zu prüfen, ob dies mit der erteilten Baugenehmigung übereinstimmt. Zum Beispiel kann eine nicht genehmigte Nutzung in einem zur Wohnung umgebauten Dachboden oder Keller untersagt werden. Der Eigentümer einer nicht legalen Wohnung oder Teilfläche im Eigenheim verliert Kapital und unter Umständen eingepflanzten Wohnraum.

4. Altlasten prüfen

Altlasten sind selten sichtbar, können aber sowohl den Wert als auch die Wohnqualität dramatisch mindern. Neben Altlasten im Boden empfiehlt es sich, mögliche Gefahren im Gebäude zu klären. So wurde in den 1970er Jahren bei vielen Bauwerken Asbest verwendet. Neben den zu erwartenden Sanierungskosten ist der geringere Nachfrage beim Wiederverkauf und dem

eigenen Wohlfühlaspekt bei den Kaufüberlegungen Rechnung zu tragen.

5. Baulasten

Grundbuch und Baulastenverzeichnis geben Auskunft darüber, ob und in welchem Umfang eine Immobilie mit Rechten und Lasten belegt ist. Die einzelnen Belastungen sind abzuwägen. Zum Beispiel können sich Geh-, Fahr- oder Leitungsrechte zugunsten eines Nachbarn nachteilig auf die Bebaubarkeit und Wohnqualität auswirken.

6. Veränderbarkeit der Grundrisse

Die neuen vier Wände sollten möglichst alle Bedürfnisse des Käufers befriedigen. Die entscheidenden Fragen lauten: Ist die Immobilie und ihr Raumzuschnitt passend? Ist die gewünschte Flexibilität gegeben? Welche Anpassungen und Umbauten sind erforderlich? Sind die gewünschten Änderungen gemäß Baurecht genehmigungsfähig sowie bei Eigentumswohnungen zustimmungspflichtig?

7. Erhaltungs- und Sanierungszustand

Bauexperten erkennen, ob zurückliegende Sanierungen wie feuchte Wände nur mit Farbe kaschiert oder professionell instandgesetzt wurden. Mittels Begehung und Abgleich mit den Angaben des Eigentümers erschließt sich der Gebäudezustand. Vorgenommene und erforderliche Investitionen werden ermittelt und bilden die Basis für weitere Umbau- und Sanierungsmaßnahmen.

8. Renovierungskosten

Ein häufig unterschätzter Kostenpunkt sind die Sanierungs- und Renovierungskosten.

Ein Beispiel hierfür ist die Elektrik. In Bestandsgebäuden werden Kabel und Steckdosen oft willkürlich ergänzt. Wird beim Einzug eine Veränderung vorgenommen, haftet der Handwerker für die Sicherheit der Gesamtinstallation. Die Änderung zieht eventuell Folgekosten nach sich.

9. Besonderheiten bei Eigentumswohnungen

Kaufinteressenten von Eigentumswohnungen haben zusätzliche Punkte zu beachten. Als Mitglied einer Eigentümergemeinschaft ist es von zentraler Bedeutung, ob Aufteilungsplan und Teilungserklärung mit der Baugenehmigung übereinstimmen. Sinnvoll ist es, die zurückliegenden vier Eigentümerprotokolle zu prüfen. Sie geben Auskunft über die Rücklagen der Gemeinschaft, ausgeführte Instandsetzungen, Betriebskosten oder Streitigkeiten.

10. Muskelhypothek und Mehrkosten

Viele Immobilienbesitzer überschätzen ihre handwerklichen Fähigkeiten bei Sanierungsarbeiten. Gleichzeitig werden die notwendige Zeit sowie ihre Ausgaben für Material und Maschinen unterschätzt.

Bei der Sanierung von Bestandsimmobilien lauern häufig Überraschungen. Die Erwerber sollten zu den kalkulierten Kosten einen Puffer von etwa zehn Prozent einplanen.

DIE EXPERTIN

Sabine Schorn ist Architektin, Sachverständige und Immobilienökonomin und Inhaberin von Schorn Consult Immobilienberatung & Immobilienbewertung, Köln.

AUS DEM INHALT

GESTALTUNGSMITTEL FLIESE

Längst haben Fliesen den Sprung aus dem Badezimmer geschafft.

SHOP-IN-SHOP-VORTEIL

Wer ein Teil seines Geschäfts untervermietet, kann profitieren.

RECHTSTIPPS

Leser fragen, Experten des Mietrechts antworten.

AKTUELL

Hotel Mama

Zwar verlassen deutsche Kinder ihr Elternhaus früher als etwa bei südlichen Nachbarn wie Italien oder Spanien. Dennoch lebt in Deutschland etwa jeder vierte Student noch bei seinen Eltern. Doch das Hotel Mama macht bei potentiellen Arbeitgebern keinen guten Eindruck. Experten raten daher von den Annehmlichkeiten ab. (gkl)

Zum Ersten, zum Zweiten...

Ob ein Renditeobjekt für Kapitalanleger oder eine Eigentumswohnung zur Selbstnutzung: Bei der Herstauction der im Hilton Cologne Hotel, die von der Westdeutsche Grundstücksauktionen AG ausgerichtet wird, finden Profis wie Hobby-Bieter interessante Objekte. Der Termin am 21. September verspricht zudem ein paar Besonderheiten: So kommen neben Häusern und Wohnanlagen in Nordrhein-Westfalen auch sieben Bahnhöfe in Hessen und Rheinland-Pfalz unter den Hammer. Außerdem ein ehemaliges Offiziersheim mit 4 000 Quadratmetern Fläche, Weinkeller und Gartenpavillon. Die Teilnahme ist für alle Interessierten zugänglich und kostenlos, mit den Höchstbietenden wird noch bei der Auktion ein Kaufvertrag geschlossen – unter notarieller Aufsicht. (isi) www.wdga-ag.de



KONTAKT

Die Immobilienredaktion erreichen Sie unter:

Tel.: 0221/224-2120

E-Mail: kontakt@zgk.de

Wenn Sie eine Anzeige aufgeben möchten:

Tel.: 0221/925864-10

Antworten auf Chiffreanzeigen bitte an:

chiffre@zeitungsgruppe-koeln.de