



regional**Leben**.de

Wohnen und Leben in der Region



Checkliste Immobilienkauf

Ein Immobilienkauf ist immer eine spannende Angelegenheit. Soll es eine Eigentumswohnung oder ein Häuschen im Grünen sein? Was passt zu Ihnen? Und was gibt es eigentlich alles zu berücksichtigen? Wir haben uns da mal für Sie umgehört.

Banktermin: Was können wir uns leisten?

- Das liebe Geld entscheidet zu allererst darüber, ob Ihr Traum vom Eigenheim ein Traum bleiben wird oder ob er sich verwirklichen lässt. Ihre Bank ist dazu Ihr Ansprechpartner Nummer Eins. Denn bei allem Geschick, was Sie sonst sicher in Geldangelegenheiten an den Tag legen, verfügt Ihre Bank über die nötige Erfahrung und das nötige Handwerkszeug, um Ihnen bei der Frage „Was können wir uns leisten?“ zur Seite zu stehen. Die Bank spielt mit Ihnen Ihre finanziellen Möglichkeiten durch. Dazu gehören nicht nur die monatlichen Einnahmen und Ausgaben, sondern auch Fragen wie: „Wie viel Eigenkapital ist vorhanden? Wie hoch darf die monatliche Belastung sein? Welche Darlehenshöhe ist realistisch?“ Nicht selten kommt es vor, dass die Banken einen dann wieder auf den Teppich der Realität zurückholen und einem schonungslos mitteilen, dass man schlicht nicht genug Einnahmen hat, um seinen Traum in dem gewünschten Maße zu verwirklichen.

Entscheidungsfindung: Stadt oder Land, Wohnung oder Haus?

- Hat die Bank das Vorhaben abgesegnet und eine mögliche Darlehenssumme in Aussicht gestellt, können Sie sich Gedanken darüber machen, was in Ihrem finanziellen Rahmen möglich ist und was Sie sich wünschen. Fühlen Sie sich eher in der Stadt zu Hause oder zieht es Sie auf's Land? Passt ein Haus zu Ihrem Lebensstil oder bietet eine Wohnung ausreichend Platz? Welche Größe brauchen Sie generell zum Leben und wie stellen Sie sich Ihre Zukunft in den eigenen vier Wänden vor? Wie sieht es mit der Familienplanung aus? Kommt sie grad erst in Fahrt oder ist sie bereits abgeschlossen? Was können Sie sich auch noch im Alter leisten? Sowohl von der Größe her als auch vom finanziellen Aspekt. Ist die nötige Infrastruktur vorhanden? Verfügt der gewünschte Wohnort über Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergarten, Schule oder zumindest über eine vernünftige Verkehrsanbindung? All diese Fragen gilt es in die Entscheidungsfindung mit einzubeziehen. Denn so individuell wie Ihre Antworten auf die Fragen sind, so individuell ist auch die Entscheidung bezüglich des Traumobjekts.

Makler einschalten oder selber suchen?

- Haben Sie sich entschieden in welche Richtung es wohnraumtechnisch gehen soll, steht der nächste Punkt auf der Liste. Zuweilen kann es nicht immer leicht sein, aus der großen Vielfalt an Angeboten sich einen Überblick über die Marktlage zu verschaffen. Es kommt aber auch durchaus nicht selten vor, dass es schlicht an frei zugänglichen Angeboten mangelt. Dann steht man vor der Frage: Will man weiter selber aktiv sein oder macht es Sinn, einen Makler für die Suche einzuschalten? Was kostet so ein Makler eigentlich? Und was passiert, wenn der Verkäufer, wie üblich, ebenfalls einen Makler beauftragt hat? Oft ist es grad in größeren Städten nützlich, auf die Dienste eines Maklers zurückzugreifen. In Braunschweig und auch in Wolfenbüttel kommt es zu Semesterbeginn regelmäßig zu Engpässen auf dem Wohnungsmarkt. Hier kann es also sogar notwendig sein, einen Makler zu engagieren. Die Kosten für einen Makler richten sich nach der Höhe des zu erwerbenden Objekts. Wer eine von einem Makler angebotene Immobilie kauft, wird üblicherweise auch die Courtage zahlen müssen. Sind sowohl vom Verkäufer als vom Käufer Makler engagiert worden, kann es sein, dass der Käufer in den sauren Apfel beißen muss und doppelte Provision zahlen muss. Verhindern kann man dies, wenn man beim Auftreten der Situation im Voraus die Frage der Courtage klärt. Dies kann zum Beispiel über eine Freistellungsvereinbarung oder über eine dezidierte Aufteilung der Provision geschehen.

Gutachter bestellen

- Ist das Objekt der Begierde gefunden, stellt sich häufig die Frage, ob der Preis gerechtfertigt ist. Als Laie ist dies oft nicht im Detail zu erkennen. Man hört auf sein Bauchgefühl, aber ist das wirklich sinnvoll? Nicht selten gibt es nach dem Kauf eine böse Überraschung. Mit Hilfe eines Gutachters sind Sie vor Tiefschlägen geschützt. Und auch rein psychologisch macht ein Sachverständiger Sinn. Fühlt man sich doch gestärkt und einem Verkaufsgespräch mit dem Eigentümer, Verwalter oder Makler gegenüber gewappnet. Einen Einstieg in das Thema Gutachten finden Sie hier auf regionalLeben.de: „Augen auf beim Immobilienkauf – Das bringt ein Gutachter“.

Notar bestellen

- Die Bestellung des Notars ist Käufersache. Frei nach dem Motto: Wer zahlt, hat die Wahl. Als Ausnahme gilt der Kauf eines Neubaus von einem Bauträger. Dann regelt dieser die Notarwahl. Lassen Sie sich auch hier fachkundig beraten. Nicht alles, was im ersten Entwurf eines Kaufvertrags steht, muss auch so bestehen bleiben. Wichtig ist es, Organisatorisches festzuhalten, wie beispielsweise der Zustand in dem die Immobilie übergeben werden muss (geräumt, besenrein...). Wurde vereinbart, dass schadhafte Stellen noch vor dem Verkauf vom Eigentümer auf eigene Kosten ausgebessert werden? Welcher Betrag steht als Kaufpreis für die Immobilie im Vertrag? Welcher Betrag deckt zum Beispiel den Abstand für übernommene Möbel? Für die Berechnung der Grunderwerbsteuer ist der reine Kaufpreis der Immobilie entscheidend, nicht die Nebenkosten.

Wo finden Sie weitere Informationen

- Ein guter Ansprechpartner rund um den Immobilienkauf ist die Verbraucherzentrale. Sie hat verschiedene Ratgeber zu dem Thema herausgebracht. Auch Ihre (Haus-) Bank ist ein guter Partner und bietet oft regionale Serviceangebote zum Thema Immobilienkauf an.