

Drum prüfe, wer sich ewig bindet!

Was der Immobilieneigentümer in spe vor dem Erwerb beachten sollte.

Das neue Auto kennt der Deutsche ganz genau. Alle Ausstattungsvarianten, die üblichen Macken des Gebrauchten, Unterhaltskosten, Testergebnisse...

Das neue (gebrauchte) Haus – zugegebenermaßen in der Regel kein Produkt von der Stange – wird dagegen häufig voller Leidenschaft und relativ spontan gekauft. Emotionen und das spätere Wohlfühlen sind bei der Entscheidung für die neue Heimat natürlich immer im Spiel – und das ist auch gut so! Verstehen Sie die folgende Kolumne daher bitte als einen Appell, neben Ihrer Begeisterung ein wenig Raum für die Mentalität des Eingangs beschriebenen Autokäufers zu lassen. So sollten Sie vor einer Kaufentscheidung immer nachfolgend skizzierte Punkte prüfen und sich gegebenenfalls professionelle Unterstützung sichern. Ein Tipp vorweg: Sprechen Sie, bevor Sie sich auf die Suche begeben, einmal mit Ihrer Hausbank, um Ihre Finanzierungsmöglichkeiten kennen zu lernen. Die grundsätzliche – natürlich unverbindliche - Zusage einer Bank nimmt Ihnen, wenn Sie fündig geworden sind, den Druck und erleichtert die Suche.

Zunächst – und hier kommt wieder Ihr Gefühl ins Spiel – muss Ihre neue Heimat natürlich zu Ihnen, Ihren Ansprüchen und Ihrem Geldbeutel passen, Sie müssen sich in der neuen Umgebung wohlfühlen. Passen der Grundriss und die Ausstattung zu Ihnen? Können Sie sich vorstellen, die nächsten Jahre oder Jahrzehnte in der betreffenden Lage zu leben? Gibt es beispielweise größere Baumaßnahmen oder Projekte, die die Lagequalität zukünftig beeinflussen?

Haben Sie diese Fragen für sich beantwortet und sich grundsätzlich für das Haus oder die Wohnung entschieden und, ganz wichtig, Ihre Bank gibt grünes Licht, gilt es, in die Detailprüfung einzusteigen. Sie sichten Zeichnungen und Pläne der Immobilie, prüfen die Wohnflächenberechnung und die Angaben im Exposé. Die neue Couch passt ins Wohnzimmer? Die Kinder können adäquat untergebracht werden? Sehr schön, aber nicht genug.

Jetzt gilt es einerseits in die bau – und gebäudetechnische Prüfung und andererseits die „formelle“ Prüfung einzusteigen. Zögern Sie nicht, hier professionelle Hilfe in Anspruch zu nehmen. Es geht um viel Geld!

So kann Ihnen beispielsweise ein erfahrener Handwerker aus dem Freundeskreis oder ein speziell ausgebildeter Bausachverständiger nach einer Besichtigung Antworten auf folgende Fragen geben:

Wie stellt sich ganz allgemein die Gebäudesubstanz dar? Welche Investitionen erwarten Sie, neben der üblichen Renovierung, in den nächsten Jahren (Heizungstechnik, Sanitär- und Elektroinstallation, Dach, Fenster, Energieeffizienz)? Sind Sofortinvestitionen, auf Grund bestehender Schäden oder Mängel, erforderlich? In diesem Zusammenhang schadet die kritische Prüfung des Energieausweises sicher nicht. Bitte erfragen Sie beim Verkäufer zudem auch die jährlichen Betriebskosten (bspw. Heizkosten, Stromverbrauch, Grundbesitzabgaben, Versicherungen) der Immobilie. Diese sind natürlich häufig vom individuellen Verbrauch abhängig, versetzen Sie aber trotzdem in die Lage, eine erste Einschätzung vornehmen zu können.

Umgangssprachlich formuliert wird's nun dröge. Aber sicher nicht minder wichtig, um böse Überraschungen zu vermeiden! Bitte prüfen Sie nachfolgend genannte Unterlagen und Verzeichnisse gewissenhaft:

- Ein aktueller Grundbuchauszug verrät Ihnen, um welches Grundstück es sich handelt (katasterliche Bezeichnung der Flurstücke, Wirtschaftsart und Größe), wer Eigentümer ist und ob es möglicherweise wertrelevante Lasten und Beschränkungen

gibt. Den Grundbuchauszug erhalten Sie von dem Eigentümer oder Makler bzw. als Eigentümer oder dessen Bevollmächtigtem direkt vom Grundbuchamt, das in der Regel ansässig beim Amtsgericht ist.

- Der Auszug aus dem Liegenschaftskataster, der Lageplan, kann beim jeweiligen Katasteramt bestellt werden. Sie benötigen hierzu keinerlei Vollmacht, da aus diesem Auszug keine Informationen über den Eigentümer hervorgehen. Prüfen Sie hier bitte die Übereinstimmung mit den Angaben aus dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs und auch ein Abgleich mit einem Luftbild (Google, Bing...) ist zu empfehlen. So vermeiden Sie den seltenen Fall, dass Sie meinen etwas (bspw. eine Garage) zu kaufen, was gar nicht auf den betreffenden Flurstücken steht.
- Sie wollen das neue Heim erweitern? Ein kurzer Gang zum Bauamt bringt Klarheit darüber, ob es einen Bebauungsplan (in vielen Gemeinden online einsehbar) gibt oder ob sich die Bebaubarkeit aus anderen Vorschriften des Baugesetzbuchs ergibt (bspw. Umgebungsbebauung oder Außenbereich) und welche Möglichkeiten Sie haben.
- Beim Bauamt wird normalerweise auch das Bauaktenarchiv geführt. Sie erhalten als Eigentümer oder mit einer Vollmacht des Eigentümers die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Bauakte. Hier können Sie möglicherweise fehlende Unterlagen finden und sich einen Eindruck darüber verschaffen, ob alle Aus- und Anbauten genehmigt wurden. Aus der Bauakte geht für gewöhnlich auch hervor, ob es Eintragungen im Baulastenverzeichnis gibt. Das Baulastenverzeichnis wird auch bei den Bauämtern geführt. So könnte die Bebaubarkeit eines Grundstücks beispielsweise durch eine Abstandsflächenbaulast eingeschränkt sein, oder im schlimmsten Fall die Nutzung des Grundstücks auf einen bestimmten Personenkreis begrenzt sein.
- Bestehen Mietverträge oder andere vertragliche Bindungen, die Sie als neuer Eigentümer übernehmen müssten?

Jetzt ist's fast geschafft! Ein kurzer Anruf beim Umweltamt des Kreises bringt Aufschluss über Eintragungen im Altlastenkataster. Möglicherweise zu zahlende Erschließungskosten oder Anliegerbeiträge (bspw. für den gerade abgeschlossenen Straßenbau) können noch zum nachträglichen Stolperstein werden und sollten deshalb bei der Gemeinde abgefragt werden.

Für Erwerber von Wohn- oder Teileigentum gilt es zusätzlich noch einen kritischen Blick auf die letzten drei Abrechnungen des Hausgeldes, die entsprechenden Wirtschaftspläne, die Protokolle der Eigentümerversammlungen, die Beschlusssammlung, den Aufteilungsplan und die Teilungserklärung zu werfen.

Jetzt haben Sie es geschafft! Dem Gang zum Notar und dem anschließenden Einzug steht hoffentlich nichts im Wege. Bitte beachten Sie trotzdem, dass es sich natürlich nur um eine sehr allgemeine Beschreibung handelt und jedes Haus Besonderheiten hat. Auch die umfangreichste Prüfung kann das Risiko des Immobilienkaufs nicht gänzlich ausschließen. Zögern Sie nicht, ortansässige Fachleute zu beauftragen!

Ihr Tim Kartheuser