

Häufige Fehler beim Immobilienkauf

Attraktiv, aber auch gefährlich: eine Immobilie als sichere Anlage des Geldes ist derzeit für viele Menschen interessant. Doch schnell kann der Traum von der sicheren Kapitalanlage zu einem finanziellen Albtraum mutieren. Um einen Fehlkauf zu vermeiden, sollten daher alle Risikofaktoren ausgeschlossen und alle relevanten Unterlagen geprüft werden. Qualifizierte Makler helfen zudem, Stolpersteine zu umgehen und richtige Entscheidungen zu treffen. Folgende Fehler, die beim Kauf einer Immobilie gemacht werden können, sollten laut Immobilienverband Deutschland (IVD) beachtet werden:

Fehler 1: Kauf einer ungesehenen Immobilie:

Es kommt vor, dass Käufer eine Immobilie ungesehen kaufen, zum Beispiel wenn diese sich in einer weiter entfernten Stadt befindet. Wichtige Faktoren hinsichtlich des Zustands des Objekts oder des genauen infrastrukturellen Umfelds der Immobilie können dem Käufer dadurch entgehen und finanzielle Konsequenzen nach sich ziehen. Eine nicht voll funktionsfähige Heizung oder schlechte Fenster erschweren beispielsweise die Vermietung und bedeuten nicht unerhebliche Reparaturkosten, warnt der IVD. Eine Besichtigung, bestenfalls zusammen mit einem Sachverständigen, ist daher unabkömmlich.

Fehler 2: Wichtige Unterlagen werden außer Acht gelassen:

Es gibt eine Reihe von Unterlagen, die vor dem Kauf einer Immobilie dringend gründlich studiert werden müssen. Dazu gehören Grundsteuerbescheid, Wohnflächenberechnung und Mietverträge. Mit letzterem sollte die Nettokaltmiete berechnet und außerdem die Mieterfluktuation, Leerstand und somit Vermietungschancen analysiert werden können. Bei mehreren Parteien im Haus müssen ebenfalls die Teilungserklärung, Hausordnung, Beschlussammlung, Bauakte, sowie die Zuweisung von Sondernutzungsrechten eingesehen werden. Protokolle von Eigentümerversammlungen geben laut IVD zudem einen Einblick in potentiellen Reparaturbedarf, die Höhe der Instandhaltungsrücklage sowie das Verhältnis der Eigentümer zueinander.

Fehler 3: Entscheidung unter zeitlichem Druck:

Oft heißt es bei Immobilienbesichtigungen, es gäbe schon so und so viele ernsthafte Interessenten an der Wohnung. Dadurch lässt man sich schnell dazu verleiten, vorschnell zu entscheiden, um den anderen zuvor zu kommen. Man sollte sich dadurch jedoch nicht unter Druck setzen lassen und alle relevanten Unterlagen und Fakten genauestens prüfen. Zudem ist es ratsam, auch andere Objekte zu besichtigen, um den Markt besser einschätzen zu können.

Fehler 4: Kauf ohne Wertgutachten und fachlichen Rat:

Eine Immobilie kann auf den ersten Blick für einen Laien einen tollen Eindruck machen und seinen Preis wert sein. Im Nachhinein kann sich jedoch herausstellen, dass sie aufgrund unterschiedlicher Faktoren wie Sanierungs- oder Modernisierungsbedarf überteuert war. Es empfiehlt sich daher, einen Gutachter oder Sachverständigen hinzu zu ziehen, um prüfen zu lassen, ob der geforderte

Preis für die Immobilie gerechtfertigt ist. Viele Immobilienmakler sind gleichzeitig als Sachverständige tätig und können den Käufer in vollem Umfang und mit breitem Erfahrungsspektrum beraten.

Die Berliner Senatsverwaltung für Justiz und Verbraucherschutz hat vergangenes Jahr die Internetseite www.schutz-vor-schrottimmobilen.de vorgestellt, die in Kooperation mit dem IVD erarbeitet worden ist. Ein Blick auf diese Internetseite lohnt, da sie detaillierte Hinweise und eine Checkliste, wie sich Anleger vor dem Kauf einer überkauften oder für ihre Situation ungeeigneten Eigentumswohnung schützen können, enthält.

Quelle: Immobilienverband Deutschland (IVD)