

2022

Checkliste Hauskauf:
In 5 Schritten zur neuen Immobilie

IMMOBILIEN BERATERIN

Spengler

@elena_spengler

SCHRITT 1

FINANZIELLEN RAHMEN FÜR DEN HAUSKAUF ABSTECKEN

Punkt eins auf Ihrer Checkliste ist das Abstecken des finanziellen Rahmens, in dem sich alle übrigen Planungen bewegen müssen. So sollten Sie zumindest ungefähr wissen, wie viel Geld Sie für den Hauskauf aufbringen können. Wie groß sind die finanziellen Reserven, die Sie als Eigenkapital in die Baufinanzierung einbringen können? Wie hoch darf die Monatsrate für den Baukredit sein? Und wie lange darf die Finanzierung insgesamt laufen? Diese Punkte beeinflussen die Höhe des finanzierbaren Kaufpreises

SCHRITT 2

DIE SUCHE NACH DEM RICHTIGEN HAUS

Wenn der finanzielle Rahmen klar ist, können Sie sich auf die Suche nach einer passenden Immobilie machen – Punkt zwei auf Ihrer Checkliste. Zuerst sollten Sie Ihre Wünsche klären: Genügt eine Eigentumswohnung oder soll es ein Haus sein? Wie groß muss die neue Immobilie sein? Wünschen Sie sich einen Garten? Welche Anforderungen haben Sie an die Lage? Wenn Sie wissen, was Sie von Ihrer Wunschimmobilie erwarten, können Sie sich auf die Suche machen.

@elena_spengler

Spengler



EINE GUTE LAGE IST NICHT FÜR JEDEN DASSELBE

Welche Anforderungen Käufer an die Lage ihrer neuen Immobilie haben, ist sehr unterschiedlich. Familien wünschen sich häufig Schulen und Kindergärten in der Nähe, Pendler schätzen eine gute Verkehrsanbindung. Wer Einkaufsmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung hat, kann womöglich auf ein Auto verzichten, wenn das Haus auch darüber hinaus mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar ist.

Vor allem in Ballungsgebieten sind Immobilien allerdings oft so stark nachgefragt, dass Sie in Bezug auf die Lage unter Umständen kompromissbereit sein müssen. Freistehende Häuser mit Garten in bester Lage sind hier oft kaum zu finanzieren. Womöglich müssen Sie von der Stadt in die ländliche Umgebung ausweichen oder an anderer Stelle Abstriche machen, um ein Haus zu finden, das Sie sich leisten können.



SCHRITT 3

HAUSBESICHTIGUNG – ZUSTAND DES GEBÄUDES KLÄREN

Einer der wichtigsten Punkte auf Ihrer Checkliste ist die Besichtigung der Häuser, für die Sie sich interessieren. Seien Sie hier besonders sorgfältig, damit sich das vermeintliche Traumhaus später nicht als Fass ohne Boden herausstellt. Drei Fragen sollten Sie im Rahmen der Hausbesichtigungen klären:

1.) ERFÜLLT DAS HAUS IHRE ANSPRÜCHE AN LAGE, STAURAUUM UND KOMFORT?

Im Falle des Hauskaufes werden Sie für einen langen Zeitraum in Ihrer neuen Immobilie wohnen. Deshalb ist es wichtig, dass Sie und Ihre Familie sich darin wohlfühlen können. Ist das Haus groß genug? Gibt es genügend Zimmer? Haben Sie ausreichend Stauraum im Keller oder auf dem Dachboden? Gibt es störenden Verkehrslärm? Wie hellhörig ist es im Haus selbst? Entsprechen Garten, Terrasse und Balkon Ihren Vorstellungen? Welchen Eindruck macht die Nachbarschaft? Nach der Besichtigung sollten Sie sich möglichst klar darüber sein, ob Sie sich vorstellen können, dauerhaft in der besichtigten Immobilie zu wohnen.

2.) WIE GUT IST DER ENERGETISCHE ZUSTAND DES HAUSES?

Verschaffen Sie sich einen Eindruck von der Heizung, Dämmung sowie den Fenstern und der Fassade des Gebäudes. So können Sie besser einschätzen, wie viel Energie Ihr potenzielles neues Heim verbraucht und mit welchen laufenden Kosten Sie rechnen müssten. Werfen Sie dafür auf jeden Fall auch einen Blick in den Energieausweis. Besonders wichtig ist die Prüfung des energetischen Zustands bei älteren Häusern. In manchen Fällen verpflichtet die Energieeinsparverordnung (EnEV) den neuen Eigentümer nach einem Verkauf zu kostspieligen Modernisierungen – zum Beispiel, wenn die Heizung schon sehr alt oder das Dach noch nicht gedämmt ist. Dann müssen sie kurz nach dem Hauskauf gleich wieder viel Geld in die Modernisierung stecken. Wer damit nicht gerechnet hat, dem fehlen für solche Investitionen kurz nach dem Hauskauf meist die finanziellen Spielräume.



3.) WELCHE MÄNGEL HAT DAS HAUS?

Prüfen Sie bei Ihren Besichtigungen alle Räume vom Keller bis zum Dachboden. In welchem Zustand sind die Elektrik und die Rohrleitungen des Gebäudes? Dringt im Keller Feuchtigkeit ein? Findet sich Schimmel in den Räumen? Gibt es Risse im Mauerwerk? Kleine oder größere Mängel gibt es in fast jeder Bestandsimmobilie. Das ist ganz normal. Umso wichtiger ist es, dass Sie genau einschätzen können, welche Reparaturen und Sanierungen nach dem Hauskauf noch auf Sie kommen werden. Denn die Kosten dafür müssen Sie bei Ihrer Finanzplanung berücksichtigen.

SCHRITT 4

GÜNSTIGE IMMOBILIENFINANZIERUNG FINDEN

Wenn Sie Ihre Wunschimmobilie gefunden haben, ist deren Finanzierung der nächste Punkt auf Ihrer Checkliste. Beim Hauskauf geht es um sehr hohe Summen und eine Baufinanzierung hat in aller Regel eine lange Laufzeit. Deshalb haben selbst kleine Unterschiede bei den Hypothekenzinsen enorme Auswirkungen auf die Kosten. Bei günstigen Banken gibt es einen Baukredit von 250.000 Euro mit 15-jähriger Zinsbindung derzeit zu einem Effektivzins von 0,87 Prozent – eine ausreichende Bonität vorausgesetzt. Verglichen mit einer Baufinanzierung zum deutschen Durchschnittszins sparen Sie mit einem solchen Darlehen mehr als 13.000 Euro Zinsen – allein während der ersten 15-jährigen Zinsbindungsfrist. Das Geld fließt stattdessen in die Tilgung Ihres Baukredits und mindert Ihre Restschuld.

Spengler

SCHRITT 5

KAUF VORBEREITEN UND KAUFVERTRAG UNTERSCHREIBEN

Der letzte Schritt auf Ihrer Checkliste macht Sie zum Hausbesitzer: Mit Ihrer Unterschrift unter den Kaufvertrag und der Eintragung ins Grundbuch wird der Hauskauf abgeschlossen.

BAU- UND GRUNDBUCHAMT KONSULTIEREN

Zuvor sollten Sie noch einen Blick ins Grundbuch werfen und sich vergewissern, dass für Ihr neues Grundstück keine Vorlasten eingetragen sind, die mit dem Kauf auf Sie übergehen würden. Beim Bauamt können Sie außerdem herausfinden, ob für das Haus irgendwelche Baulasten (z. B. Überwegungsrechte) bestehen, die den Wert der Immobilie mindern. Vor allem bei einem Altbau sollten Sie auch nach möglichen Denkmalschutzauflagen fragen. Darüber hinaus sollten Sie sich vergewissern, ob in der Nähe bereits Neubauvorhaben bekannt sind oder eine Straßensanierung ansteht. Außer in Baden-Württemberg dürfen Kommunen die Anwohner nämlich an den Kosten für den Straßenausbau beteiligen.

KAUFVERTRAG PRÜFEN UND UNTERSCHREIBEN

In Deutschland wird jeder Hauskauf von einem Notar beurkundet. Damit Sie den Kaufvertrag sorgfältig prüfen können, muss er Ihnen mindestens zwei Wochen vor dem Notartermin vorliegen. Der Vertrag enthält natürlich den Kaufpreis, auf den Sie sich mit dem Verkäufer geeinigt haben, aber auch alle bisherigen Verbindlichkeiten, die auf der Immobilie lasten – zum Beispiel eine bestehende Grundschuld. In den meisten Fällen wird diese dann beim Notartermin gelöscht. Außerdem kann der Kaufvertrag sogenannte Nebenabreden enthalten. Übernehmen Sie im Zuge des Hauskaufs zum Beispiel auch Einbauten wie eine Küche, sollte dies im Vertrag dokumentiert sein. Denn auf den Preis der Küche müssen Sie dann keine Grunderwerbsteuer bezahlen.

Spengler

@elena_spengler