

Eine interessante Alternative zum Neubau kann der Kauf einer gebrauchten Immobilie sein, da man die angebotenen Objekte im bereits fertigen Zustand augenscheinlich begutachten kann. So kann man relativ zeitnah einziehen und bequem Vergleiche ziehen. Der Kauf einer gebrauchten Immobilie mag zwar bequemer sein, als ein Haus neu zu errichten, jedoch nicht einfacher. Die auserwählte Immobilie sollte zunächst sorgfältig besichtigt, eigene Prüfungen vorgenommen sowie eine weitreichende Diagnose über den Zustand der Immobilie gestellt werden. Nur so kann man den investierten Wert einer Immobilie langfristig sicherstellen.

Doch bevor man sich ganz konkret auf die Suche nach seiner Traumimmobilie macht, sollte man unbedingt bestimmte Rahmenbedingungen abstecken. Der maximale Kaufpreis einschließlich aller Erwerbsnebenkosten und der Raum- und Platz-

bedarf sollten grundsätzlich dazu gehören. Ferner die Lage, die Erreichbarkeit, die Infrastruktur und auch die Haustechnik. Dann stellt sich noch die Frage nach dem Vertragspartner, also von wem oder über wem man eine Immobilie erwirbt. Mittlerweile gibt es im Internet einige Immobilienportale, in denen die verschiedensten Anbieter ihre Immobilien veröffentlichen. Ob nun der private Verkäufer, der Immobilienmakler, die Sparkassen und Banken, viele nutzen die immer beliebter werdende Möglichkeit der Präsentation.

Eine weitere wichtige Rahmenbedingung ist die sorgfältige Planung der Finanzierung. Man sollte sich nicht finanziell übernehmen und ausreichend Eigenkapital einbringen können, damit keine „private Finanzkrise“ bei dem ersten Auftreten der Nebenkosten oder notwendiger Sanierungsarbeiten auftritt. Bei der Finanzierung immer an die Nebenkosten den-

ken. So können rasch 12% vom Kaufpreis dazu kommen (zurzeit noch 3,5% Grunderwerbsteuer, ca. 1,5% Notar- und Grundbuchgebühren, sowie ca. 7,14% Maklercourtage inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer von derzeit 19%).

Die Lage der Immobilie und die Gebäudesubstanz sind grundlegende Punkte, die beim Kauf in den Überlegungen zum Standort der zukünftigen Immobilie einfließen sollten. Zu Bedenken sind eventuell zukünftige Pendelkosten, der Beliebtheitsgrad wie auch die Wohn- und Lebensqualität der Immobilie, sowie die Umfeldbebauung. Ferner ist auch die Infrastruktur richtig einzuschätzen. Je nach Lebenslage sollte an Kindergärten und Schulen, bzw. Ärzte, Apotheken und Krankenhäuser gedacht werden. Eventuell spielen auch leicht fußläufig erreichbare Bäckereien, Lebensmittelläden eine große Rolle.

Als Nächstes würde die charakteristische Bauweise der einzelnen Epochen bzw. Baujahre der Objekte anschließen, die allerdings an dieser Stelle den Rahmen sprengen. Es empfiehlt sich sicherlich die Hinzuziehung eines Architekten oder Bausachverständigen, eines Notars, Rechtsanwaltes oder eines Immobilienmaklers ihres Vertrauens.

Über mögliche bauliche Probleme gibt das Baujahr eines Hauses großen Aufschluss, denn man sollte bereits im Vorfeld eine gewisse Sensibilität dafür entwickeln. Nie vergessen werden sollte, dass es sich bei vielen der angebotenen Objekte um Oldtimer im wahrsten Sinne des Wortes handelt. Schließlich geben die einzelnen Baujahre der Immobilien Aufschluss darüber, welche Baustoffe in welche Weise verwendet wurden. So haben Häuser, die bis 1920 gebaut wurden, andere Merkmale wie Häuser, die zwischen 1920 und 1940 errichtet wurden, usw. Erst ab 1960 wurden dann bauphysikalisch Schallschutz, Wärmedämmung und Feuchtigkeitsschutz angewandt. So sollten die 1980er Baujahre hinsichtlich der Bauchemie kritisch betrachtet werden, da Schadstoffe wie Asbest, Holzschutzmittel und PCB häufig verwendet wurden. Allerdings sind viele Häuser dieser Baujahre umfassend saniert und modernisiert worden.

Weiterhin wichtig bei Gebrauchtimmobilien sind die Bundes-Immissionsschutzverordnung (BImSchV) von 1974, speziell § 11 und § 23, wie auch die Energieeinsparverordnung (EnEV) von 2002, die 2007 novelliert wurde. So wurden 2007 Energieausweise nicht nur für Neubauten, sondern auch für Bestandsimmobilien Pflicht. Auch bei diesem sehr komplexen Thema empfiehlt sich eine ausführliche Beratung durch einen Immobilienmakler ihres Vertrauens.



Übersicht Falkenberg

Nun folgt die Hausbesichtigung, die man sorgfältig vorbereiten sollte. Eine Hausbesichtigung sollte stets unverbindlich mit einer Mindestzeit sein. Die Adresse sowie Pläne, Grundrisse etc. sollten vorher bekannt sein. Dabei sollte man sich sehr aufmerksam von Keller bis Dachstuhl alles genau ansehen. Sockel, Putz, Fassade, Dachstuhl, Keller, Elektrik, Heizung, Fenster und, und, und. Hier stehen einem auch Fachleute wie Architekten, Statiker, Energieberater und Umweltingenieure zur Verfügung.

Anschließend erfolgt die Einschätzung des Sanierungs- und Modernisierungsbedarfs sowie die Sanierungsbedürftigkeit einzelner Bauteile mit Hilfe von Lebensdauertabellen. Ferner die Haustechnik,

Heizungs- und Sanitärtechnik, Elektrotechnik und die Bausubstanz. Nach diesen Kriterien und der aktuellen Marktsituation sowie Vergleichspreisen und zusätzlichen Kosten sollte dann die Kaufpreisbeurteilung erfolgen, bevor es dann abschließend zum notariellen Kaufvertrag kommt, der unbedingt mit dem Notar abgestimmt und besprochen werden sollte.

Uwe Schulz  
Immobiliencenter im Oderbruch