



Die 7 größten Fehler beim Hauskauf –

und meine Tipps für Sie, wie Sie diese sicher vermeiden können.

vom Immobiliensachverständigen Schulten

Spitzzüngige Zeitgenossen behaupten, heutzutage ein Haus zu kaufen oder gar zu bauen, sei das letzte große Abenteuer in unserer zivilisierten Gesellschaft.

Damit dieses Abenteuer für Sie nicht zum Albtraum wird, habe ich hier für Sie die 7 wichtigsten Fehler erklärt, die auf Sie beim Kauf oder beim Bau einer Immobilie lauern und die Sie mit meinen Tipps sicher vermeiden können.

1. Die Gesamtkosten werden falsch eingeschätzt

Beim Kauf einer Immobilie kommt nicht nur der reine Kaufpreis auf Sie zu, sondern auch zahlreiche Erwerbsnebenkosten wie

- Notargebühren rund 1,5 % des Kaufpreises
- Grunderwerbsteuer bis zu 6 % des Kaufpreises je nach Bundesland
- Makler bis zu 7 % des Kaufpreises
- Bankgebühren bis zu 1 % des Kaufpreises
- Kosten für amtliche Eintragungen bis zu 1,5 % des Kaufpreises
- Eventuell Planung und Genehmigungen bis zu 15 % des Kaufpreises
- Bauüberwachung bis zu 3 % des Kaufpreises
- Versicherungen bis zu 1 % des Kaufpreises
- Reserven für Bauschäden und Verzögerungen bis zu 10 % des Kaufpreises
- Doppelbelastung durch die bisherige Immobilie bis zum Einzug
- Bauzeitinsen bis zum Einzug

Für eine realistische Berechnung kommt es natürlich immer auf den Einzelfall an. An den Beispielen sehen Sie aber deutlich, dass Sie mindestens einen Aufschlag von 10 - 15 % auf den angegebenen Kaufpreis einkalkulieren sollten.

Für Ihre sichere Planung empfiehlt sich eine Kaufberatung bereits im Vorfeld, damit Sie später keine bösen Überraschungen erleben.

2. Der Kaufpreis wird schlecht verhandelt

Sie kennen sicher die alte Maklerweisheit:

„Preisbestimmend für den Marktwert einer Immobilie ist erstens die Lage, zweitens die Lage und drittens die Lage“.

Soweit so richtig.

Aber wissen Sie, wie Vergleichswerte ermittelt werden, Sie den Ertragswert einer Immobilie bestimmen oder den Grundstückswert berechnen können?

Auch die Bewertung eventueller Baumängel, die Kalkulation anstehender Umbaukosten, die korrekte Markteinschätzung hinsichtlich der Verkehrsanbindung oder von wertbeeinflussenden Immissionen sind im Normalfall für die meisten Käufer eher problematisch. Auch hier ist die Investition in die Beratung durch einen ortskundigen unabhängigen Experten eine gute Idee.

3. Die Immobilie hat versteckte Mängel, Schimmel oder Feuchtigkeit

Vielleicht kennen Sie das: Risse in der Fassade sind durch Abdeckungen verdeckt, Feuchtigkeit in der Wand hinter Vinyltapeten versteckt und Schimmel lauert in dunklen Ecken. Beim Kauf einer gebrauchten Immobilie (und manchmal auch bei Neubaubauten!) ist das leider keine Seltenheit.

Auch Schäden durch Bergsenkungen im Einflussbereich von Bergwerken, verändertes Grundwasser und Wärmebrücken durch mangelhafte Dämmung sind tägliche Praxis.

Um diese Mängel sicher zu erkennen, den finanziellen Schaden exakt zu beziffern und eine vernünftige Lösung zur Sanierung zu erarbeiten, bedarf es großer Erfahrung, speziellem Fachwissen und technischer Ausrüstung, wie sie ein Baugutachter mitbringt.

4. Die Immobilie ist teils illegal, weil ohne Baugenehmigung

Bei älteren Gebäuden sind An- und Umbauten häufig ohne Architektenplanung und Baugenehmigung erfolgt.

Auch eine fehlende Dokumentation in der Bauakte kann problematisch werden, wenn Sie selbst größere Änderungen planen.

Der Notar prüft beim Kauf nur, ob Sie tatsächlich ein bestimmtes Grundstück erwerben. Ob die darauf stehende Immobilie aber legal ist, eben nicht. Hier hilft ein Baufachmann weiter.

5. Die Umbau- oder Renovierungskosten werden falsch kalkuliert

Fast immer wird der Wert der möglichen Eigenleistung stark überbewertet. Ein Laie braucht stets deutlich länger für eine Arbeit als der Fachmann; und ob die Arbeit dann auch ordentlich ist, zeigt sich erst später.

Auch Folgekosten wie ein z.B. ein Arbeitsgerüst, notwendige Planungsleistungen und der erforderliche Zeitaufwand werden immer wieder unterschätzt.

Und die korrekte Bewertung des Risikos, einen Umbau oder eine größere Sanierung vorzunehmen, unterbleibt häufig.

Sichern Sie sich ab und lassen Sie sich vorab von einem erfahrenen Sachverständigen beraten.

6. Zukünftige Anforderungen werden nicht beachtet

Beim Kauf sind die Eltern oft noch jung und die Kinder klein. Doch was ist später: gelingt es, eine Barrierefreiheit im Haus und beim Zugang zum Gebäude herzustellen? Lassen sich die Kinderzimmer später anderweitig nutzen und ist ein Umbau sinnvoll durchzuführen?

Auch die Nebenkosten für Heizung und Warmwasser sind auf lange Sicht ein wichtiges Kriterium. In 2016 werden die Anforderungen der Energieeinsparverordnung EnEV wieder deutlich erhöht. Können Sie kostensparende und die natürlichen Ressourcen schonende Technik in das bestehende Gebäude integrieren?

Welche Maßnahmen gibt es, welche sind machbar und welche davon sind auch finanziell sinnvoll? Lassen Sie sich kompetent beraten.

7. Standort und Preisentwicklung werden falsch eingeschätzt

In manchen Gegenden sind auch heute schon Wohnimmobilien praktisch unverkäuflich.

Eine abgeschiedene Lage auf dem Land bringt zwar Ruhe, aber die Entfernung zu Arbeitsplätzen und eine nur sehr schwach ausgebaute Infrastruktur und eine negative Bevölkerungsentwicklung führen dazu, das seit Jahren immer mehr Menschen in die größeren Städte ziehen und die Nachfrage auf dem Land immer weiter abnimmt. Dies hat natürlich auch Auswirkungen auf die zukünftige Wertentwicklung Ihrer Investition.

Eine individuelle Kaufberatung und Baubegleitung durch einen Immobiliensachverständigen ist eine vergleichsweise preiswerte Investition in Ihre Sicherheit und liefert Ihnen alle Informationen, die Sie benötigen, um eine gute Entscheidung beim Hauskauf oder Hausbau zu treffen.

Gerne berate ich Sie kostenlos vorab telefonisch, damit Sie Ihre Investition absichern und für sich und Ihre Familie die richtige Wahl treffen.

Rufen Sie mich einfach an unter

01577 8980 724

oder senden Sie mir eine E-Mail an

post@immobilien-gutachter-sachverstaendiger.de

Ich freue mich, von Ihnen zu hören,



Immobiliensachverständiger
Baugutachter
Schulten

www.immobilien-gutachter-sachverstaendiger.de

post@immobilien-gutachter-sachverstaendiger.de

mobil +49 1577 8980 724

Telefax 02307 2019 802

59174 Kamen

*PS: Wenn Ihnen dieser Report hilft, freue ich mich sehr über ein „**Gefällt mir**“ auf [Facebook](#), [Google+](#) oder Xing. Vielen Dank.*