



# Erfolgreicher Immobilienkauf – mit Expertenhilfe

## Die zehn größten Fehler beim Erwerb von Eigentum

Der Kauf eines Hauses oder einer Wohnung ist eine komplexe Aufgabe. Ohne die Unterstützung von Fachleuten sind kostspielige Fehler dabei fast unvermeidlich. Lesen Sie hier, wie Sie typische Fehler vermeiden und von der Marktbeobachtung bis zur Beurkundung alles richtig machen.



### 1. Überstürzte Entscheidungen

Den Marktwert einer Immobilie sollten Sie genau kennen. Das geht nur, wenn Sie den Markt mindestens ein halbes Jahr lang genau beobachten und Vergleiche anstellen. Im Zweifelsfall hilft ein Wertgutachter.



### 2. Zu wenige Besichtigungen

Mindestens drei Besichtigungstermine sind nötig, um sich ein vollständiges Bild zu machen. Verschaffen Sie sich beim ersten Rundgang einen Eindruck, sammeln Sie beim zweiten Treffen Hinweise auf mögliche Mängel und Schwachstellen, und lassen Sie diese beim dritten Termin von einem Sachverständigen prüfen.



### 3. Entscheidende Bauteile nicht geprüft

Keller, Dach, Fenster und Rohrleitungen sind entscheidend für den Zustand eines Hauses. Wenn Sie Risse, feuchte Flecken oder muffige Gerüche bemerken, sollte ein Gutachter die Ursachen klären. Schadensersatzansprüche gegen Vorbesitzer sind nach dem Kauf kaum noch durchsetzbar.



### 4. Energiekosten unterschätzt

Ob sich der Kauf rechnet, hängt auch von den Kosten für Heizung und Warmwasser ab. Lassen Sie sich vom Vorbesitzer Belege über die Verbrauchskosten zeigen. Kalkulieren Sie sicherheitshalber einen höheren Verbrauch ein.



### 5. Mängel beim Wärmeschutz übersehen

Viele Immobilien weisen Mängel beim Wärmeschutz auf. Für Laien sind diese kaum zu erkennen. Hier benötigen Sie eine Einschätzung von einem neutralen Experten, zum Beispiel von der Verbraucherzentrale.



### **6. Fehlendes Wissen über das Grundstück**

Holen Sie umfassende Informationen über die Erschließung mit Strom, Wasser und Gas, Schmutz- und Regenwasserleitungen, behördliche Auflagen oder Rechte Dritter auf dem Grundstück ein.



### **7. Recht auf Vertragsprüfung nicht durchgesetzt**

Meist beauftragt der Verkäufer einen Notar seiner Wahl mit dem Vertrag. Wichtig: Der Notar muss den Vertragsentwurf direkt ohne Umweg über Makler oder Verkäufer an den Käufer schicken. Laut Gesetz haben Sie 14 Tage Zeit, den Entwurf zu prüfen.



### **8. Vertrag voreilig unterschrieben**

Wer nicht gerade selbst Jurist ist, wird Risiken im Kaufvertrag kaum erkennen. Vereinbaren Sie deshalb vor der Beurkundung einen gesonderten Termin beim Notar, bei dem Sie alle offenen Fragen klären und sich die Details erläutern lassen können.



### **9. Finanzierung ohne Modernisierungsbedarf geplant**

Bei älteren Immobilien fallen oft schon kurz nach dem Kauf umfangreiche Modernisierungsarbeiten an. Dabei kommen schnell mehrere zehntausend Euro zusammen. Wer diese Kosten nicht einplant, muss im ungünstigsten Fall teuer nachfinanzieren.



### **10. Rücklage für Instandhaltung zu niedrig**

Vor dem Kauf einer Eigentumswohnung sollten Sie sich informieren, welche Modernisierungen die Eigentümerversammlung veranlasst und geplant hat. Prüfen Sie auch, ob die Höhe der Instandhaltungsrücklage für Alter und Zustand des Gebäudes angemessen ist.