

LERNEN EINFACH GEMACHT



3. Auflage

# Immobilienkauf

für **dummies**®



Qual der Wahl:  
das richtige Objekt

Finanzierung und Rechtliches:  
Kostenaufstellung, Sparpotenzial,  
Kaufvertrag, Notar

Die Immobilie als Geldanlage:  
Tipps für Anleger und  
Vermieter

**Steffi Sammet**  
**Stefan Schwartz**

# Kapitel 1

## Vom Traum bis zum Einzug: der Weg in die eigene Immobilie

---

### IN DIESEM KAPITEL

Immobilienkauf im Schnelldurchlauf  
Die wichtigsten Schritte bis zum Traumhaus  
Tricks und Fallen

---

Sie finden sie überall: stolze Immobilieneigentümer, die ihre eigenen vier Wände besitzen. Im Freundes- und Kollegenkreis, im Sport- und Musikverein, im Kreis Ihrer Verwandten oder im Blumengeschäft nebenan, dessen Inhaberin sich erst neulich eine Doppelhaushälfte zugelegt hat.

Und wahrscheinlich hat jeder von ihnen erst einmal nur von einem Eigenheim geträumt – so wie Sie jetzt! Falls Sie früher oder später zu dem Schluss kommen, dass Sie sich eine Immobilie kaufen wollen, sollten Sie sich schon jetzt gründlich darauf vorbereiten – und dabei hilft Ihnen *Immobilienkauf für Dummies*. Das Buch könnte in Zukunft Ihr täglicher Berater, Ihr kritischer Begleiter und Ihr hilfreicher Tippgeber werden, wenn Sie sich auf die Suche nach einer geeigneten Immobilie, einer bezahlbaren Finanzierung oder einem passenden Bauträger machen.

Dieses erste Kapitel zeigt Ihnen, wie Sie Ihre Pläne für den Kauf einer Immobilie Schritt für Schritt realisieren. Sie erfahren:

- ✓ wie Sie das passende Objekt finden
- ✓ warum Sie die ausgewählte Immobilie detailliert auf den Prüfstand stellen müssen
- ✓ worauf Sie bei der Finanzierung achten sollten
- ✓ welche Elemente der Kaufvertrag unbedingt enthalten muss
- ✓ warum noch viel mehr Entscheidungen notwendig sind

Wenn Sie sich nach der Lektüre dieses Kapitels fragen, ob Sie all die Ratschläge und Tipps beachten beziehungsweise all die Berechnungen und Kalkulationen tatsächlich durchführen müssen, sollten Sie sich die vielen Vorteile bewusst machen, die Sie auf

dieser Basis als Immobilienkäufer für Ihre Entscheidungen und Verhandlungen nutzen können. Die Liste reicht von A wie »anschauen« bis Z wie »Zahlungsausfall«.

## *Ich kaufe mir dann mal was Eigenes*

Mit Ihrem Wunsch nach einem Eigenheim sind Sie nicht allein: Jährlich wechseln in Deutschland weit mehr als eine Million Häuser und Wohnungen den Besitzer; zugleich wird eine sechsstellige Zahl neuer Immobilien gebaut. Und das keinesfalls nur in den angesagten Vierteln der Großstädte. Schon deshalb sollte sich niemand seinen Traum von der eigenen Immobilie aus dem Kopf schlagen, nur weil in der Zeitung von Preisexplosionen die Rede ist. Denn die finden vor allem in den Ballungsräumen und dort an erster Stelle in den angesagten Vierteln statt. Je weiter man sich davon entfernt, desto stärker wendet sich das Blatt: Einzelne Kommunen versuchen bereits, mit finanziellen Zuschüssen junge Familien aufs Land zu locken.

Richtig günstig wird eine Immobilie aber auch dort nicht – in der Regel ist und bleibt die Immobilie die größte Investition im Leben eines Bundesbürgers. Sicher, Wohnen kostet auch als Mieter Geld und stattdessen kann man diese Summe ebenso gut in die eigenen vier Wände stecken. Doch in lockerer Form entlarvt bereits das zweite Kapitel manchen Werbespruch der Banken als eben solchen.

### *Wann sich der Kauf einer Immobilie lohnt*

Trotz der finanziellen Belastung ist der Wert einer Immobilie unbezahlbar. Denn:

- ✓ Mit einer Immobilie bilden Sie Vermögen.
- ✓ Mit einer Immobilie sorgen Sie für Ihr Alter vor.
- ✓ Eine Immobilie kann gegen Inflation schützen.
- ✓ Eine Immobilie bietet Freiheit in den eigenen vier Wänden.
- ✓ Eine Immobilie verändert sich mit Ihnen.

Sie sehen: Es gibt jede Menge guter und rationaler Gründe für eine Immobilie. Das bedeutet aber keineswegs, dass diese Entscheidung »alternativlos« sei, wie mancher Politiker so gern sagt. Es gibt durchaus auch Argumente für ein Leben als Mieter: Sie sind flexibler, können Ihre Wohnsituation schneller Ihrer Lebenssituation anpassen und können mehr Geld in Wertpapieren anlegen. Das zweite Kapitel stellt die einzelnen Argumente vor, damit Sie sich eine fundierte Meinung bilden können.

## *Die Phase der Entscheidung*

Auf großen Immobilienplattformen im Internet finden Sie mehr als eine Million Angebote. Wie soll man da nur das Richtige finden? Der [Teil II](#) dieses Buches hilft

Ihnen, systematisch die Auswahl einzuengen und sich Schritt für Schritt Ihrem künftigen Zuhause zu nähern. Es beginnt mit der Beantwortung von Grundsatzfragen, wie der nach der Präferenz für einen Neu- oder Altbau, und beschäftigt sich danach mit unterschiedlichen Recherchewegen. Verlassen Sie ruhig die ausgetretenen Trampelpfade und suchen Sie Ihr neues Zuhause auch bei Zwangsversteigerungen oder per Annonce im Supermarkt.

So langsam wissen Sie, was Sie wo suchen? Gut! Dann beginnen die Feinarbeiten. Ein Blick ins Grundbuch gehört ebenso dazu wie das Gespräch mit den Nachbarn. Wenn sich danach so langsam das Objekt Ihrer Wahl herauschält, ist Ihr Verhandlungsgeschick gefragt. Denn ein bisschen was geht beim Preis immer.

## ***Bauen, bauen lassen oder doch lieber einen Altbau erwerben?***

Eine Immobilie zu kaufen kann vieles bedeuten: Das Spektrum reicht vom Studentenapartment bis zur Villa am Stadtpark. Die Auswahl verkleinert sich bereits, wenn Sie sich über drei Grundsatzfragen Gedanken machen:

1. Suchen Sie ein Haus oder eine Wohnung?
2. Wollen Sie eine bestehende Immobilie erwerben oder einen Neubau wagen?
3. Wollen Sie selbst bauen oder setzen Sie auf einen Bauträger?

Anhand zahlreicher Checklisten hilft Ihnen [Kapitel 3](#), erste Entscheidungen zu treffen. So gibt es eine Zusammenstellung der Punkte, auf die Sie bei Besichtigung einer gebrauchten Immobilie achten sollten. Ausführlich geht das Kapitel auf das Für und Wider der Zusammenarbeit mit einem Architekten oder Bauträger ein und zeigt, wie diese Experten für Neubauten arbeiten.



Bevor Sie sich bei einem Neubau für ein Unternehmen entscheiden, besorgen Sie sich in jedem Fall Referenzen. Im Gespräch mit früheren Kunden eines Architekten oder Bauträgers finden Sie schnell heraus, wie gut die Zusammenarbeit funktioniert, wo Defizite liegen und worauf Sie besonders achten müssen.

## ***Orientierungshilfen – Internet-Plattformen, Nachbarn, Immobilienexperten***

Die Suche nach Ihrem Traumhaus wird vermutlich nicht ganz einfach sein. Denn Sie haben da schon Ihre eigenen Vorstellungen von der Lage, von der Ausstattung und natürlich auch vom Preis. Glücklicherweise können Sie sich zu Beginn des 21. Jahrhunderts mit ein paar Mausklicks schon einmal einen ersten Überblick über mögliche Angebote verschaffen. Verlassen Sie sich aber nicht allein auf die digitale

Welt. Immobilien finden sich auch:

- ✓ in Lokalzeitungen
- ✓ in kostenlosen Anzeigenblättern
- ✓ in Annoncen auf Schwarzen Brettern
- ✓ in Aushängen bei örtlichen Banken und Maklern
- ✓ durch eigene Anzeigen
- ✓ durch aktive Ansprache von Nachbarn leer stehender Immobilien

Ein echtes Schnäppchen können Sie bei Zwangsversteigerungen machen; [Kapitel 4](#) erklärt Ihnen, worauf Sie dabei besonders achten müssen. Und wenn alles nichts hilft, bleibt noch der Weg zum Makler. Das Kapitel schlägt eine Bresche für einen Berufsstand, der durchaus sein Geld wert sein kann, wenn man ihn zu nutzen versteht.



Deutschlands Amtsgerichte veröffentlichen sämtliche Termine für Zwangsversteigerungen vorab. Wenn Sie es sich bequem machen wollen, nutzen Sie Angebote von Dienstleistern wie dem Argetra-Verlag ([www.argetra.de](http://www.argetra.de)); die fassen sämtliche Termine online zusammen.

## ***Warum Sie Ihre Wunschimmobilie unbedingt von allen Seiten prüfen müssen***

Logisch, viele Immobilienkäufer können nicht beurteilen, ob die Leitungen noch in einem 1a-Zustand sind oder die Heizung noch zehn oder 20 Jahre läuft, da sie nicht vom Fach sind. Das macht aber nichts: Sobald Sie sich ernsthaft für ein Objekt interessieren, holen Sie sich eben Fachleute ins Haus, um es vom Keller bis zum Speicher durchchecken zu lassen. Das Urteil eines Experten sollte Ihnen ein paar Euro wert sein.

Ein kleiner Trost für den zusätzlichen finanziellen Aufwand: Es gibt andere Fleißarbeiten, die Sie selbst erledigen können:

- ✓ Grundbuch prüfen
- ✓ Bebauungsplan analysieren
- ✓ Infrastrukturprojekte recherchieren
- ✓ Bauträger kennenlernen
- ✓ Höhe der Instandhaltungsrücklage herausfinden und beurteilen



Je genauer Sie über alle Stärken und Schwächen Ihres Wunschobjekts Bescheid

wissen, desto leichter fällt es Ihnen, den wahren Wert der Immobilie einzuschätzen. Ihnen ist klar, worauf Sie sich beim Kauf des ausgewählten Objekts einlassen, und Sie haben die perfekte Ausgangsposition für den kommenden Verhandlungspoker.

[Kapitel 5](#) informiert Sie ausführlich darüber, warum Sie Ihr Objekt unbedingt bis ins kleinste Detail prüfen müssen und was den Wert der Immobilie nachhaltig beeinflusst.

## ***Pokern um den Preis – die richtige Verhandlungsstrategie***

Überlegen Sie nur einmal, wie Sie bei Ihrem letzten Autoverkauf diskutiert, gefeilscht und gepokert haben, um ja den besten Preis für Ihre geliebte alte Möhre herauszuholen. Wenn Sie eine Immobilie erwerben wollen, müssen Sie letztendlich genauso vorgehen – nur dass es diesmal Sie sind, der den Preis drücken will! Welche Schritte Sie dabei bewältigen müssen, liegt auf der Hand:

- ✓ Sie machen sich über das aktuelle Angebot am Markt schlau.
- ✓ Sie analysieren den Zustand der Immobilie.
- ✓ Sie bringen die Mängel der Immobilie ins Gespräch.
- ✓ Sie erkundigen sich, ob es Mitbewerber für das Objekt gibt.
- ✓ Sie spielen mit dem Faktor Zeit.
- ✓ Sie geben ein Angebot ab – frech, aber fair.

Mehr zu allen wesentlichen Aspekten rund um den Verhandlungspoker für Ihr Wunschobjekt lesen Sie in [Kapitel 6](#).

## ***Alles rund um die Finanzierung der eigenen vier Wände***

Der Immobilienkauf ist in der Regel die größte Investition im Leben eines Bundesbürgers. Und nur wenige Glückliche haben genügend Geld auf der hohen Kante, um diese größte Investition aus Erspartem zu finanzieren. Der Rest verschuldet sich in bis dahin unbekanntem Ausmaß bei einer Bank. Aber keine Bange: Dem Kredit steht ja ein Wert gegenüber: Ihr eigenes Haus!

[Teil III](#) stellt in übersichtlicher Form alle Aspekte der Finanzierung vor und erklärt, wer Ihnen alles Geld gibt und zu welchen Konditionen. Zuvor erklärt er eingängig, dass es nicht der Preis Ihres künftigen Eigenheims ist, den Sie finanzieren müssen. Auch der Staat, der Notar und der Makler wollen ihren Anteil. Und er macht deutlich, wie viel Haus Sie sich eigentlich leisten können; das Thema finden Sie in [Kapitel 7](#).