

Kauf einer gebrauchten Immobilie am Beispiel eines gebrauchten Hauses

Sie suchen eine gebrauchte Immobilie?

Sie sind nicht allein auf dem Markt, jedenfalls dann nicht, wenn Sie kein überteuertes Objekt oder eine „Ruine“ kaufen möchten. Sie werden hartnäckige Konkurrenten haben, die eventuell schneller entscheiden oder mehr Geld bieten werden als Sie.

**Daher ist es wichtig, in kurzer Zeit entscheidungsfähig zu werden!
Sie möchten Kostenfallen umgehen?
Dazu verhelfen Ihnen unsere Checklisten.**

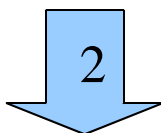
Da auf Ihre Wünsche passende Objekte selten sein werden, empfiehlt es sich, an „mittelmäßigen“ Angeboten ein paar mal zu üben, um sich mit der Thematik näher befassen zu können und ein Preisgefühl zu bekommen.

Folgende Vorgehensweise zur Besichtigung haben wir getestet. Diese hat sich für uns bewährt. Wir haben diese in folgende Stufen eingeteilt.



Kontaktaufnahme am Telefon

Zweck: 1) grundsätzliche Daten des Objekts erfahren
2) bei Gefallen Termin für Besichtigung vereinbaren
Hilfsmittel: Checkliste 1



Erstes Treffen

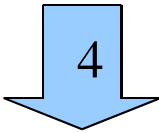
Zweck: 1) erste Besichtigung, Beurteilung des Grundrisses und des groben Zustands
2) guten Eindruck beim Verkäufer hinterlassen
Tipp: Besichtigung nur bei Tageslicht
alle Räume, Garagen usw. besichtigen!
Hilfsmittel: Checkliste 2
Expose, Foto, Meterstab und kleiner Block
Hinweis: Verschiedene Punkte (z.B. Umgebung erkunden) können vorher schon erledigt werden!



Entscheidung

Sie haben das Objekt gesehen. Nun geht es darum, ob Ihnen das Objekt grundsätzlich gefällt und ob es hinsichtlich Grundrissgestaltung (Umgestaltungsmöglichkeiten) und Renovierungsaufwand Ihren Vorstellungen bzw. Ihrem Budget entspricht.

Hierzu empfiehlt es sich, eine Überschlagsrechnung zu machen
Hilfsmittel: unsere Kostenkalkulations-Datei



Zweites Treffen

Zweck: 1) detailliertes Abprüfen der Schwachstellen des Objekts
2) Kenntnis über die anstehenden Reparaturen / Investitionen erlangen und so den für Sie gerechtfertigten Kaufpreis ermitteln (dazu benötigt man mehrere Objekte zum Vergleich!)

Hilfsmittel: Checkliste 3
Besichtigungskoffer (siehe Checkliste 3)

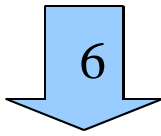


Einholen weiterer Infos und Entscheidung

Sie glauben nun die meisten Mängel und „Geldfriedhöfe“ zu kennen? Abhängig vom Alter und Zustand des Objekts ist es sinnvoll ein Gutachten in Auftrag zu geben.

Hierzu müssen Sie sich klar werden, ob Sie dieses Objekt wirklich haben wollen oder nicht. Ab jetzt gehen Sie in Vorkasse. Dies können Sie Ihrem Verkäufer ruhig signalisieren. Ein aufrichtiger, ehrlicher Vertragspartner hat kein Problem mit einem Gutachten. Ggf. beteiligt er sich an den Kosten, wenn Sie – sollten Sie das Objekt nicht kaufen – ihm das Gutachten überlassen?

Checkliste 4: Daten zu Grundstück usw. besorgen
dann: Ggf. vorverhandeln



Drittes Treffen

Zweck: Besichtigung mit Gutachter und ggf. Energieberater
vorher: Besprechung der eigenen Erkenntnisse mit dem Gutachter
Hilfsmittel: Besichtigungskoffer



Finanzierung des Objekts

Vor Unterzeichnen des Kaufvertrages sollten Sie unbedingt die Finanzierung in trockenen Tüchern haben! Bei Gesprächen mit Finanzierern ist es sehr wichtig gut informiert zu sein und verschiedene Institute zu vergleichen.

Lesen Sie hierzu am besten unten genanntes Buch.

Tip: Unter www.interhyp.de im Bereich „Rechner“ finden Sie gute Finanzierungsrechner zum Vergleich von Zinsbindung usw.



Entscheidung

Zweck: Kaufpreisverhandlungen führen mit den eigenen Erkenntnissen und denen des Gutachtens

Buchtipps:

Zur Vorbereitung empfehlen wir Ihnen die folgenden beiden Bücher, die Sie am besten in der angegebenen Reihenfolge lesen. Wenn Sie durch Ihr erlangtes Wissen nur einen groben Fehler vermeiden, kann Ihnen das mehrere Tausend Euro einsparen. Beide Bücher eignen sich auch, wenn Sie eine Wohnung und kein Haus kaufen.

- **Verbraucherzentrale: Kauf eines gebrauchten Hauses**

ISBN 978-3-938174-94-4

Dieses Buch geht auf die Merkmale und typischen Baumängel der verschiedenen Baujahrzehnte ein. Sehr ausführliche Checklisten erleichtern die Besichtigung. Unsere Checklisten haben wir u.a. aus diesem Wissen entwickelt. Dennoch ist dieses Buch für Ihr Vorhaben absolut erforderlich. Hilfen für die Beurteilung des Kaufpreises und der Ablauf beim Kauf ist ebenfalls sehr gut beschrieben.

- **ZDF WISO: Immobilienfinanzierung**

ISBN 978-3-593-38579-2

Dieses Buch führt den Leser kompetent und strukturiert in die Materie der Immobilienfinanzierung ein. Nach Lesen dieses Buches können Sie auf hohem Niveau mit Finanzierern sprechen. Das Kapitel „Kassensturz“ ist sehr ausführlich und gut gegliedert. Im Kapitel Finanzierungskosten wird auf die teilweise versteckten Kosten, die nicht im Effektivzins enthalten sind, eingegangen.

Es werden zudem die verschiedenen Möglichkeiten der Finanzierung beleuchtet unter Berücksichtigung des Zinsniveaus. Ebenso werden die nötigen und sinnvollen Versicherungen beim Hausbau / Umbau erläutert.

Optional könnte für Sie interessant sein:

- **Thomas Königstein: Ratgeber energiesparendes Bauen**

ISBN 978-3-89367-117-5

Dieses Buch bringt auf anschauliche Weise die Bauphysik näher. Das erste Kapitel handelt von der Bauphysik selbst, alle weiteren Kapitel sind leichter lesbar. Folgende Themen werden behandelt:

Bau- und Wärmedämmstoffe, Empfehlung wo wieviel gedämmt werden soll, Luftdichtheit und Blower-Door-Test, Wärmebrücken beim Hausbau, Fenster und Rollläden, kontrollierte Be- und Entlüftung durch Lüftungsanlagen, Heizung: Erklärung der verschiedenen Heizungssysteme incl. Warmwasserbereitung und Solar.

Dieses Buch macht Sie zu einem ernst zu nehmenden Diskussionspartner für den Bauunternehmer. Sie können damit Aussagen Ihres Gegenübers einordnen und sich Ihre eigene Meinung bilden (nachdem es v.a. im Bereich Außenwandaufbau verschiedene „Glaubensrichtungen“ gibt)

- wenn Sie hohen Wert auf Einbruchsicherheit legen (empfohlen:)

www.polizei-beratung.de

oder Buchtipp:

Frank Littek: Sicherheit rund ums Haus

ISBN 978-3-89367-106-9

Wer einen hohen Wert auf Einbruchsicherheit im Eigenheim legt, hat in diesem Buch den richtigen Ratgeber gefunden. Der Autor geht zunächst auf die typischen Schwachstellen im Haus ein, die auf einer statistischen Auswertung der Polizei von Einbrüchen in Häuser basieren. Es wird detailliert erläutert, was beim Kauf von Haustür, Balkontür und Fenster beachtet werden sollte. Zudem sind die entsprechenden Gütesiegel, Normen und Qualitätszeichen beschrieben, auf die Sie sich als Kunde beziehen können (z.B. Widerstandsklassen nach DIN V ENV 1627).

Themen wie Tresor und Alarmanlagen werden auch kurz erläutert.

Im zweiten Kapitel geht es um Brandschutz, Wasserschäden, Gas und Blitzschlag und deren Vorsorgemöglichkeiten. Das dritte Kapitel erläutert ausführlich die notwendigen Versicherungen rund ums Haus.



- **Verbraucherzentrale: Richtig bauen: Ausführung – Neubau und Umbau**
ISBN 978-3-938174-58-6
Inhalt dieses Buchs ist: Die Vorbereitung der Bauphase (Terminplanung, Fachingenieure, Anträge bei Behörden usw.), Auswahl und Beauftragung der Unternehmer für die Bauleistungen, Sicherheits- / Gesundheits- / Versicherungsschutz auf der Baustelle, die Baustellensteuerung, die Gewerke: Qualitätskontrolle und Bauausführung, Fertigstellung / Abnahme / Schlussrechnung / Gewährleistung; Den Fokus nimmt der Punkt „Die Gewerke – Qualitätskontrolle und Bauausführung“ ein, es ist für jedes Gewerk einzeln mithilfe von Checklisten beschrieben, auf was zu achten und zu prüfen ist. Dieses Buch sollte Ihren Umbau begleiten.

Empfehlung:

Denken Sie bitte nach dem Einzug in Ihr Traumhaus daran, mindestens einen **Rauchmelder** zu **installieren**. Dieser kleine Lebensretter kostet im Baumarkt unter 5 EUR und weckt Sie nachts, wenn giftiger Brandrauch Sie zu ersticken versucht. Der Rauchmelder sollte ein Siegel „VdS-geprüft“ oder „Stiftung-Warentest: gut“ tragen.

Während Sie vielleicht überlegen, ob Sie sich den Induktionsherd oder den Granitboden gönnen sollen, **verhungern in Afrika Kinder! Ist das gerecht? Wir haben unter hohem Zeitaufwand diese Checklisten erstellt, um für die Kenia-Hilfe.com Spendengelder zu sammeln.**

Wenn Ihnen unsere Checklisten helfen, bitten wir Sie um eine **Spende von 2,00 EUR.**

Sie können an folgende Adresse überweisen oder auf <http://www.kenia-hilfe.com/de/spende> mit Paypal oder Lastschrift spenden.

Konto der Kenia-Hilfe.com:

Kontoinhaber: Projekt Schwarz-Weiß e.V. (Kenia-Hilfe.com)

Kennwort: Planungschecklisten

Spendenkonto: 430 834 606

BLZ : 730 500 00 Sparkasse Neu-Ulm

Vielen Dank!

