



HARTMANN SCHULZ PARTNER

Von der IHK Würzburg-Schweinfurt
öffentlich bestellte und vereidigte
Bau- und Immobiliensachverständige
Chartered Surveyors

Dipl.-Ing. (FH) Eduard Hartmann
Schäden an Gebäuden
Wirtschaftsmediator (IHK)

Dipl.-Ing. Architekt Stephan Schulz
Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken,
Mieten und Pachten
Chartered Surveyor

Annastraße 28 · 97072 Würzburg
Telefon 0931 705070-0 · Fax -9
info@hartmann-schulz-partner.de
www.hartmann-schulz-partner.de
Amtsgericht Würzburg PR 26

RATGEBER IMMOBILIENKAUF

Dieses Schriftstück darf nur ungekürzt
vervielfältigt werden. Jede Veröffentlichung
und jede Weitergabe an Dritte bedarf der
schriftlichen Genehmigung von
HARTMANN SCHULZ PARTNER.



Inhalt	Seite
Vorwort	3
1. Die Lage	3
2. Die Gebäudestruktur	3
3. Der Gebäudezustand	4
4. Die Verfügbarkeit und Mieterträge	4
5. Der Energiebedarf	4
6. Das Grundbuch	5
7. Der „Wert“	5
8. Das Verkehrswert-(oder Marktwert-)gutachten	6
9. Die Nebenkosten	7
10. Die Finanzierung	7
11. Die „Wertsicherung“	8



Vorwort

Für die meisten Menschen stellt der Bau oder der Kauf einer Immobilie die größte Investition ihres Lebens dar. Man bindet sich in der Regel (lebens-)lang an das Objekt. Daher sollten einige Aspekte rund um die Immobilie und deren Erwerb beachtet werden.

Die individuellen Anforderungen an ein Objekt für nahezu jeden Kaufinteressenten verschieden. Daher können im Folgenden nicht alle möglichen Aspekte und Konsequenzen erschöpfend berücksichtigt werden. Vielmehr soll dieser Ratgeber anhand von Beispielen einen Leitfaden darstellen, der individuell angepasst, erweitert und interpretiert werden sollte.

Zudem soll er dazu dienen, dass wesentliche Aspekte und Konsequenzen aus einem Immobilienkauf berücksichtigt werden.

1. Die Lage

Wie weit ist die Immobilie von meinem Arbeitsplatz, Schulen, Kindergärten entfernt und passt die Infrastruktur (Öffentlicher Personennahverkehr, Einkaufsmöglichkeiten, etc.) der Umgebung zu meinen Bedürfnissen?

Hierbei sollten nicht nur kurze Wege, sondern auch Lärmbelastungen berücksichtigt werden: Ein Supermarkt um die Ecke bedeutet nicht nur kurze Wege zum Einkaufen, sondern unter Umständen auch viel Verkehr an den Zufahrtsstraßen.

2. Die Gebäudestruktur

Kann die Immobilie meine Wohnvorstellungen befriedigen und meinen Raumbedarf decken, auch in der Zukunft?

Bei einer Bestandsimmobilie sind Änderungen im Grundriss nur in begrenztem Umfang ohne weiteres möglich. Bei Erweiterungen und größeren Umbauten (z.B. Dachausbau) muss vorher geprüft werden, ob das Baurecht dies zulässt. In der Regel dürfen Grundstücke nur in einem bestimmten Maß baulich genutzt werden. Auskunft hierüber erteilt das Bauamt der jeweiligen Gemeinde oder ein qualifizierter Immobilien-Sachverständiger.

Daneben kann es sinnvoll sein zu prüfen, ob das Objekt ganz oder teilweise vermietbar ist. Hier ist zu prüfen, in welcher Höhe Mieterträge erzielt werden könnten.



3. Der Gebäudezustand

Stehen in naher Zukunft Kosten für eine Sanierung an?

Je nach Bauart, Gebäudealter, (eventuell unterlassene) Instandhaltungsmaßnahmen oder bauliche Veränderungen früherer Nutzer können hohe Kosten entstehen, wenn z.B. die veraltete Heizungsanlage ausgetauscht werden muss oder das Dach undicht wird. Insbesondere die Haustechnik (Zu- und Abwasser, Strom, Heizung, etc.) birgt hier nicht zu unterschätzende Risiken, da ein Großteil der Installationen nicht sichtbar eingebaut sind.

4. Die Verfügbarkeit und Mieterträge

Ist das Objekt ganz oder teilweise vermietet oder verpachtet?

Nicht nur im gewerblichen Bereich ist dies entscheidend. Eine Kündigung wegen Eigenbedarfs ist nicht immer problemlos durchsetzbar. Etwaige Mietverträge sollten auf Kündbarkeit oder mögliche Anpassungen, insbesondere der Miethöhe, geprüft werden.

Auch Nutzungsrechte, wie z.B. ein Wohnungs- oder Nießbrauchsrecht, schränken die Nutzbarkeit ein. Diese Einschränkung kann so umfänglich sein, dass der Eigentümer das Objekt in absehbarer Zeit überhaupt nicht nutzen kann.

Mietverträge und Nutzungsrechte haben in der Regel auch einen wesentlichen Einfluss auf den Wert eines Objektes. Ein qualifizierter Sachverständiger kann diesen Werteeinfluss ermitteln.

5. Der Energiebedarf

Welche Verbrauchskosten kommen auf mich zu, wenn ich das Objekt nach meinen Bedürfnissen nutze?

Bewusst sprechen wir hier vom Energiebedarf, da der Verbrauch erheblich vom individuellen Nutzerverhalten abhängt. Sollte vom Verkäufer ein verbrauchsorientierter Energieausweis oder die Energielieferungsabrechnungen der letzten Jahre vorlegen, ist Vorsicht geboten: Verbrauchsdaten sind immer abhängig vom individuellen Nutzerverhalten und haben nur eine geringe Aussagekraft über den zukünftigen Bedarf.

Der bedarfsorientierte Energieausweis dagegen wird unter Zugrundelegung von Normbedingungen erstellt. So wird das individuelle Nutzerverhalten ausgeschlossen und Vergleiche mit anderen Objekten sind möglich.



Grundsätzlich soll jeder Energieausweis Empfehlungen zur Energetischen Sanierung enthalten. So hat man schon eine Grundlage für zukünftige Planungen.

Liegt kein Energieausweis vor, sollte vor Allem darauf geachtet werden, dass die Gebäudehülle (Boden/Decken, Außenwände, Fenster/Türen und Dach) ausreichend gedämmt ist und die Haustechnik einem möglichst aktuellen Standard entspricht. Dies wird durch die Beratung eines qualifizierten Sachverständigen sichergestellt.

6. Das Grundbuch

Gibt es Rechte oder Belastungen, die einen Einfluss auf meine geplante Nutzung haben?

Im Grundbuch sind so genannte Grunddienstbarkeiten eingetragen. Sie beinhalten Rechte oder Belastungen für ein Grundstück. Z.B. kann ein Nachbar ein Wege- oder Leitungsrecht auf dem Grundstück haben. Dies würde die freie Nutzungsmöglichkeit unter Umständen stark einschränken und kann so einen erheblichen Einfluss auf die Nutzungsmöglichkeit und den Wert haben. Im Falle von Nutzungsrechten kann der Eigentümer unter Umständen das Objekt zunächst überhaupt nicht nutzen oder Erträge erzielen.

Daher sollte immer frühzeitig ein aktueller Grundbuchauszug vom Verkäufer vorgelegt werden. So spart man sich Überraschungen beim Notartermin. Eingetragene Hypotheken und Grundschulden werden in der Regel durch den Verkaufserlös bezahlt, so dass diese außer Acht gelassen werden können.

Die Beratung durch einen qualifizierten Sachverständigen schafft hier Klarheit, auch über den Wert einfluss von Rechten und Lasten im Grundbuch.

7. Der „Wert“

Was ist ein angemessener Kaufpreis?

Die Wertschätzung für eine Sache, z.B. einer Immobilie, kann sehr unterschiedlich sein. Für einen 20jährigen Junggesellen kann zum Beispiel ein 2sitziges Sportcoupé wesentlich wertvoller sein, als ein 7sitziger Familienvan - bei identischem Listenpreis.

Da Immobilien wesentlich individueller gestaltet sind als Autos, ist eine Wertfindung weitaus schwieriger. Listenpreise für Gebrauchtimmobilien kann es nicht geben. Die Wertschätzung für eine Immobilie ist demnach sehr unterschiedlich.

In der Regel verfügt der „normale“ Hauseigentümer oder Kaufinteressent nicht über ausreichend Marktkenntnis, um den Wert einer Immobilie richtig einzuschätzen. Ein



Vergleich mit vermeintlich ähnlichen Objekten (z.B. im Internet oder der Nachbarschaft) reicht in der Regel nicht aus, um einen angemessenen Kaufpreis zu ermitteln. Gerüchte über vermeintliche Kaufpreise sind regelmäßig unzutreffend oder berücksichtigen besondere Umstände, Einrichtungen, etc.

Eine qualifizierte, sachverständige Wertermittlung für das individuelle Objekt ist anzuraten. Sie schafft Transparenz und Sicherheit bezogen auf das individuelle Objekt. Ein sachverständig ermittelter Verkehrswert stellt den wahrscheinlichsten Kaufpreis auf Grundlage statistischer Daten und normierter Verfahren dar. Er kann also nur ein Richtwert sein. Der tatsächliche Kaufpreis muss immer individuell ausgehandelt werden, sollte sich aber innerhalb einer Toleranzbreite von wenigen Prozent zum Verkehrswert befinden.

Ein qualifizierter Sachverständiger überprüft auch Kaufpreisvorstellungen auf Plausibilität und steht bei Kauf- und Verkaufsverhandlungen beratend zur Seite.

8. Das Verkehrswert-(oder Marktwert-)gutachten

Wie erkenne ich ein qualifiziertes Wertgutachten?

Die Berufsbezeichnung „Sachverständiger“ ist nicht gesetzlich geschützt. Grundsätzlich können Wertgutachten von jedermann erstellt werden. Das Gutachten eines minderqualifizierten Sachverständigen kann aber, insbesondere mit einem falschen Ergebnis, einen großen Vermögensschaden anrichten.

Ein qualifizierter Sachverständiger muss seine besondere Kompetenz vor einem Gremium (z.B. Industrie- und Handelskammern, Architekten- und Ingenieurskammern) nachweisen. Er muss ein hohes Maß an Marktkenntnis haben. Einem qualifizierten Sachverständigen wird eine hohe Qualität bei der Erstellung seiner Gutachten abverlangt. Ein „öffentlich bestellter und vereidigter“ Sachverständiger erfüllt diese Kriterien. Darüber hinaus ist er zur Objektivität vereidigt.

Grundsätzlich sollte ein Wertgutachten ein ansprechendes Erscheinungsbild haben. Immerhin ist es ein wichtiges Dokument, welches den Wert einer Immobilie darlegen soll. Ein qualifiziertes Verkehrswertgutachten sollte in einen beschreibenden und einen bewertenden Teil aufgeteilt und auch von einem unbeteiligten Dritten gut nachvollziehbar sein. Unabdingbar hierfür sind Begründungen und Literaturhinweise zu den einzelnen Bewertungsschritten, sowie eine ausreichende Zahl von Fotos und Plänen.

Näheres zu Aufbau, Inhalt und Kosten eines qualifizierten Wertgutachtens finden Sie in unserem [„Ratgeber Immobilienwertgutachten“](#).



9. Die Nebenkosten

Welche zusätzlichen Kosten fallen neben dem Kaufpreis an?

Bei jedem Immobilienkauf sind je nach Bundesland zurzeit 3,5% bis 5,0% des Kaufpreises als Grunderwerbssteuer zu zahlen. Hinzu kommen ca. 1,5% des Kaufpreises für Notar- und Gerichtskosten im Zuge der Kaufabwicklung. Diese Nebenkosten summieren sich auf ca. 5% bis 6,5% des Kaufpreises. Üblicherweise werden diese Kosten von den Banken nicht in der Finanzierung berücksichtigt, sondern sind aus dem Eigenkapital zu zahlen.

Für dingliche Sicherungen ins Grundbuch fallen zusätzliche Gerichtskosten an. Diese belaufen sich z.B. bei Eintragung einer Grundschuld auf ca. 0,5% der Darlehenssumme.

Wird die Immobilie über einem Makler erworben, fällt noch die Maklerprovision an. Diese kann 3 bis 6% des Kaufpreises betragen.

Die Erwerbsnebenkosten können also schnell mehr als 10% des Kaufpreises betragen.

10. Die Finanzierung

Kann ich mir die Immobilie leisten, auch mit zukünftigen und laufenden Kosten?

Neben der Finanzierung des Kaufpreises sollten hier vor Allem auch die regelmäßigen Kosten eine Immobilie berücksichtigt werden (Betriebskosten, Instandhaltungskosten, etc.). Diese können die üblichen Betriebskosten einer Mietwohnung in der Regel bei weitem übersteigen, da ein Eigenheim in der Regel größer ist, aber auch Kosten entstehen, die normalerweise der Vermieter aus den Mieterträgen zahlt (z.B. Verwaltungs- und Instandhaltungskosten).

Kurz- und mittelfristige Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sollten ebenso berücksichtigt werden, wie die Überlegung, geplante Maßnahmen schon kurz nach dem Kauf durchzuführen. Ein qualifiziertes Wertgutachten sollte hierauf eingehen. Wenn kein qualifiziertes Wertgutachten vorliegt, empfehlen wir, einen qualifizierten Sachverständigen hinzuzuziehen.

Die Anforderungen der Banken bei der Kreditvergabe haben sich erhöht. Meist wird ein Eigenkapitalanteil von 20 bis 30% gefordert. Günstige Zinskonditionen und Fördermöglichkeiten können unter Umständen für den Erwerb und für zeitnah nach dem Erwerb geplante Maßnahmen genutzt werden. Ein Vergleich verschiedener Angebote ist auch in Hinblick auf Sondertilgungsmöglichkeiten und Zinsbindungsfristen anzuraten.



11. Die „Wertsicherung“

Kann ich die Immobilie nach einigen Jahren ohne Verlust wieder verkaufen?

Eine Bewertung zu einem zukünftigen Stichtag ist nahezu unmöglich, da Marktentwicklungen nicht sicher prognostizierbar sind. Ein qualifizierter Sachverständiger kann aber unter Vorgabe verschiedenster Randbedingungen und Entwicklungsszenarien vor einer Kaufentscheidung beratend zur Seite stehen.

HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Der Autor übernimmt keinerlei Gewähr für die Aktualität, Korrektheit, Vollständigkeit oder Qualität der bereitgestellten Informationen.

Haftungsansprüche gegen den Autor, welche sich auf Schäden materieller oder ideeller Art beziehen, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der dargebotenen Informationen bzw. durch die Nutzung fehlerhafter unvollständiger Informationen verursacht wurden, sind grundsätzlich ausgeschlossen, sofern seitens des Autors kein nachweislich vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verschulden vorliegt. Das Copyright für veröffentlichte, vom Autor selbst erstellte Objekte bleibt allein beim Autor. Eine Vervielfältigung oder Verwendung in anderen elektronischen oder gedruckten Publikationen ist ohne ausdrückliche Zustimmung des Autors nicht gestattet. Sofern Teile oder einzelne Formulierungen dieses Textes der geltenden Rechtslage nicht, nicht mehr oder nicht vollständig entsprechen sollten, bleiben die übrigen Teile des Dokumentes in ihrem Inhalt und ihrer Gültigkeit davon unberührt.

© HARTMANN SCHULZ PARTNER 2013