

Ihre Ansprechpartnerin:

Carolin Schneider
Telefon 0791/46- 2360
carolin.schneider@schwaebisch-hall.de

Bausparkasse Schwäbisch Hall AG
Presse und Information
74520 Schwäbisch Hall

06. Juli 2016

Immobilien aus zweiter Hand

Das sollten Hauskäufer beachten

Ein Haus zu bauen, ist zeit- und kostenintensiv. Viele zukünftige Immobilienbesitzer entscheiden sich daher für den Kauf einer Gebrauchtimmobilie. Doch die falsche Entscheidung kann auch hier teuer werden. „Wer sich für eine Bestandsimmobilie entscheidet, sieht gleich, was er kauft. Trotzdem gibt es auch hier mögliche Stolpersteine“, warnt Schwäbisch Hall-Bauexperte Sven Haustein, der folgende Checkliste für Kaufinteressenten erstellt hat.

1. Lage: Sie ist entscheidend für die Wertentwicklung des Hauses. Will man das Objekt später einmal verkaufen, sollte man sich vorab unbedingt über die Entwicklung der Immobilienpreise vor Ort informieren. In größeren Städten kann es selbst zwischen verschiedenen Stadtteilen beträchtliche Unterschiede geben. Ein Blick in den Bebauungsplan kann hilfreich sein, um mögliche bauliche Veränderungen in der Nachbarschaft vorherzusehen.

2. Umgebung: Nicht alle Details der Umgebung lassen sich beim ersten Besuch erkennen. Gibt es beispielsweise Geruchsbelästigungen durch Landwirtschaft oder Industrie, Lärmbelästigung durch einen nahe gelegenen Flughafen oder Baulärm? Um sich dauerhaft wohl zu fühlen, bedarf es außerdem auch einer guten Nachbarschaft. Deshalb rechtzeitig das Gespräch mit den möglichen neuen Nachbarn suchen. Laut einer Studie von Schwäbisch Hall ist für 82 Prozent der Befragten die Nachbarschaft ein entscheidender Faktor, um ein Gefühl von Heimat zu entwickeln. „Um alle Faktoren einzuschätzen, empfehlen sich mehrere Besichtigungen zu verschiedenen Zeiten und ein Spaziergang durch die Umgebung“, rät Haustein.

Medieninformation

3. Infrastruktur: Sie hat großen Einfluss auf den Wohlfühlfaktor. Käufer sollten auf Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten achten. Auch die Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr oder die Autobahn können für die Kaufentscheidung ausschlaggebend sein. Besonders wichtig für Familien mit Kindern: Wie ist das Betreuungs- und Schulangebot? Welche Vereine gibt es?

4. Bausubstanz: Eine intakte Bausubstanz ist das A und O. Sind Sanierungen notwendig, müssen sie aus dem Kaufpreis herausgerechnet werden. „Für Laien sind aber selbst gravierende Mängel oft nicht zu erkennen. Eine eingehende Objektbesichtigung mit einem Architekten oder anderen Bausachverständigen ist daher empfehlenswert“, so Haustein.

5. Grundbuch: Der aktuelle Grundbuchauszug ist nicht nur ein verlässlicher Nachweis über Eigentumsverhältnisse und Grundstücksgröße, sondern verrät auch, ob auf einem Grundstück eventuelle Lasten und Beschränkungen liegen. Das können auch Leitungen der Stadtwerke sein oder Wegerechte der Nachbarn.

6. Energiebilanz: Immobilienkäufer sollten sich immer den Energieausweis zeigen lassen – dazu ist der Verkäufer verpflichtet – und besser auch die letzten Heizkostenabrechnungen. Diese Dokumente geben Aufschluss über die Betriebskosten und darüber, ob Heizungsanlage und Wärmedämmung modernisiert werden müssen.

7. Baugenehmigung: Die Raumaufteilung sollte grob den Vorstellungen und dem Bedarf der zukünftigen Bewohner entsprechen. Für innere Umbauten braucht man in der Regel keine Baugenehmigung, für eine neue Dachgaube z. B. schon. Oft lässt sich bereits in der Nachbarschaft erkennen, inwieweit Umbaumaßnahmen möglich sind. Manchmal stehen Einschränkungen oder Denkmalschutz-Auflagen den Modernisierungsplänen entgegen.

Medieninformation

8. Eigentumswohnung: Bei einer Eigentumswohnung sollten Kaufinteressenten unbedingt Teilungserklärung, Wirtschaftsplan, Verwaltervertrag und die Protokolle der letzten Eigentümerversammlungen einsehen. Diese Unterlagen liefern Aufschlüsse darüber, ob man Mitglied einer intakten Eigentümergemeinschaft in einem gut verwalteten Objekt wird.

Gut zu wissen: Werden vom Makler oder Verkäufer eklatante Mängel verschwiegen oder beschönigt, obwohl sie ihm bekannt sind, kann er vom Käufer unter Umständen zu Schadensersatzzahlungen verpflichtet werden.