

---

# Medieninformation

---

Carolin Schneider  
Presse und Information  
Telefon 0791/46-2360  
Telefax 0791/46-4072  
carolin.schneider  
@schwaebisch-hall.de

Bausparkasse Schwäbisch Hall AG  
74520 Schwäbisch Hall  
www.schwaebisch-hall.de

10. April 2014

## **Erstklassig aus zweiter Hand**

### **Checkliste Gebrauchtimmobilien: So wird aus dem Schnäppchen kein Reinfall**

**Mehr als die Hälfte aller Neueigentümer entscheidet sich für eine Gebrauchtimmoblie anstelle eines Neubaus. Tatsächlich gibt es gute Gründe fürs Eigenheim aus zweiter Hand, etwa den günstigeren Preis und den schnelleren Bezug. „Doch Vorsicht“, warnt Schwäbisch Hall-Expertin Carolin Schneider, „beim Immobilienkauf gilt in aller Regel der Grundsatz ‘gekauft wie gesehen‘.“**

Damit der Hauskauf kein Reinfall wird, hat Schneider eine Checkliste mit den zehn wichtigsten Punkten zusammengestellt, die Erwerber von Gebrauchtimmobilien beachten sollten.

**1. Lage:** Sie ist entscheidend für die Wertentwicklung. Will man das Objekt später einmal verkaufen, sollte man sich schon vor dem Erwerb über die Entwicklung der Immobilienpreise am Standort informieren. In größeren Städten gibt es selbst zwischen verschiedenen Stadtteilen manchmal eklatante Unterschiede.

---

# Medieninformation

---

**2. Bausubstanz:** Für den Laien sind selbst gravierende Mängel mit bloßem Auge oft nicht zu erkennen. Eine eingehende Objektbesichtigung mit einem Architekten oder sonstigen Bausachverständigen ist daher unbedingt zu empfehlen.

**3. Energiebilanz:** Den Energieausweis – dazu ist der Verkäufer verpflichtet – und möglichst auch die letzten Heizkostenabrechnungen zeigen lassen. Beide zusammen geben nicht nur Aufschluss über die zu erwartenden Betriebskosten, sondern auch, ob eventuell Heizungsanlage und Wärmedämmung dringend modernisiert werden müssen.

**4. Grundbuch:** Ein aktueller Auszug ist nicht nur verlässlicher Nachweis über Eigentumsverhältnisse und Grundstücksgröße, sondern auch über eventuelle Lasten und Beschränkungen.

**5. Baugenehmigung:** Wer eine Gebrauchtimmoblie erwirbt, will sie oft nach eigenen Vorstellungen umbauen. Ohne eine sorgfältige Prüfung der Baugenehmigung kann man nicht wissen, ob nicht Auflagen oder Beschränkungen den eigenen Modernisierungsplänen widersprechen.

**6. Bebauungsplan:** Ist die „unbezahlbare“ Aussicht vielleicht schon bald von einem Neubau versperrt? Steht das Haus in einem reinen Wohngebiet oder sieht eine Mischnutzung auch Gewerbeansiedlungen vor? Antworten auf solche wichtigen Fragen gibt ein genauer Blick in den Bebauungsplan.

**7. Nachbarschaft:** Rechtzeitige Gespräche mit den potenziellen neuen Nachbarn können viele wichtige Indizien dafür liefern, ob – über die Qualität der Immobilie hinaus – die Voraussetzungen gegeben sind, dass man sich vor Ort dauerhaft heimisch fühlen wird.

---

# Medieninformation

---

**8. Umgebung:** Der Blick über den Tellerrand, sprich: die Grundstücksgrenze, lohnt sich. Spaziergänge zu unterschiedlichen Tageszeiten liefern wichtige Aufschlüsse über die Lichtverhältnisse und ob man mit Geruchs- oder Lärmbelästigungen rechnen muss.

**9. Infrastruktur:** Für Familien mit Kindern kann das Schul- und Betreuungsangebot die Kaufentscheidung beeinflussen, für ältere Menschen die ärztliche Versorgung in der Umgebung. Auch die Fragen nach der Verkehrsanbindung, nach Einkauf- und Freizeitangeboten klärt man besser vor der Unterschrift unter den Kaufvertrag.

**10. Eigentumswohnung:** Wer den Kauf einer Etagenwohnung plant, sollte unbedingt Teilungserklärung, Wirtschaftsplan, Verwaltervertrag und die Protokolle der letzten Eigentümerversammlungen einsehen. Diese Unterlagen liefern wichtige Aufschlüsse darüber, ob man Mitglied einer intakten Eigentümergemeinschaft in einem gut verwalteten Objekt wird.

Die Bausparkasse Schwäbisch Hall AG ist mit einem Marktanteil von 32 Prozent die größte Bausparkasse Deutschlands. Die 7.300 Mitarbeiter arbeiten eng mit den Genossenschaftsbanken zusammen. Im Ausland ist Schwäbisch Hall mit Beteiligungsgesellschaften in Tschechien, der Slowakei, Ungarn, Rumänien und China aktiv. Weltweit hat das Unternehmen rund 10,5 Mio. Kunden, davon 7,3 Mio. in Deutschland.