

# Goldene Regeln für den Kauf von Immobilien

## Worauf Sie auf jeden Fall achten sollten

Von H. JEIMKE-KARGE

**Sie wollen eine Immobilie kaufen? Wenn dabei nichts schiefgehen soll, sind auch „Kleinigkeiten“ wichtig. Unsere Tipps:**

### ► Mehrfach besichtigen

Besichtigen Sie die Immobilie mehrfach zu unterschiedlichen Tageszeiten. Beim Termin am Wochenende ist der Verkehr auf einer nahen Schnellstraße deutlich geringer. In der Mittags- oder Abendzeit ist der Lärm einer Fabrik nicht zu hören.

### ► Umgebung prüfen

Eine Immobilie kann praktisch und erschwinglich sein, aber es kann an Infrastruktur fehlen. Achten Sie auf Kitas und Schulen, auch wenn Sie keine Kinder haben. Das ist wichtig für den Wiederverkaufswert! Sprechen Sie mit den Nachbarn. So erfahren Sie möglicherweise Details, die der Makler verschweigt.

### ► Gemeinde fragen

Erkundigen Sie sich bei der Gemeinde nach Bauvorhaben in der Gegend. Wird z. B. in der Nähe ein Supermarkt gebaut oder ein Gewerbegebiet angesiedelt, könnte der Wert sinken.

### ► Details verhandeln

Alle Punkte in einem Kaufvertrag (u. a. Baubeschreibung, Ausstattung) sind frei verhandelbar. Lassen Sie sich nicht mit Argumenten wie „Das sind die üblichen Standard-Klauseln“ abwickeln. Auch der Kaufpreis steht nicht fest. Ein Nachlass von fünf bis zehn Prozent ist fast immer möglich.

### ► Richtige Laufzeit

Eine Immobilie sollte spätestens fünf Jahre vor Rentenbeginn abbezahlt sein. Grund: Wer in Altersteilzeit geht, verdient weniger, spätestens mit der Rente sinken die Einkünfte.

### ► Kassensturz machen

Können Sie alle Kreditkosten langfristig bezahlen? Kalkulieren Sie so, dass Sie auch mit einem niedrigeren Einkommen eine gewisse Zeit überbrücken können. Rücklagen für Instandhaltung nicht vergessen! Faustformel: jährlich 6 bis 12 Euro/Quadratmeter sparen.

### ► Richtige Größe

Viele kaufen sehr kleine Wohnungen, weil sie erschwinglich sind. Falsch! Diese werden nur von Singles gemietet. Sobald sie einen Partner gefunden haben, ziehen sie aus. Mieterwechsel bedeutet Leerstand. Optimal sind 2- bis 3-Zimmerwohnungen. Die werden langfristig von Paaren und Senioren gemietet.

### ► Keine große Entfernung

Das Kaufobjekt sollte nicht weiter als 100 Kilometer vom Wohnort entfernt liegen. So können Sie es schnell erreichen, wenn ein Mieter gesucht werden muss, Reparaturen überwacht werden müssen o. Ä.

### ► Rücklagen prüfen

Lassen Sie sich beim Kauf einer Wohnung die Protokolle der vergangenen Eigentümerversammlungen geben. Hier wird u. a. festgehalten, wie hoch die Instandhaltungsrücklagen sind und ob in den kommenden Jahren Sonderumlagen für größere Reparaturen (z. B. für Dach- oder Fassadensanierung) geplant sind.

### ► Eigentümer checken

Sehen Sie sich genau an, wem die anderen Wohnungen der Einheit gehören. Sind sie mehrheitlich in einer Hand, ziehen Sie bei Abstimmungen in der Eigentümerversammlung im Zweifel immer den Kürzeren!

### LESEN SIE MORGEN

Telefonaktion: Die Fragen der Leser, die Antworten der Experten



# ACHTUNG, IMMOBILIEN-FALLE!



Hendrik M. (62) hinter dem Grundriss des Hauses, in dem er eine völlig überbewertete Wohnung kaufte (rot umrandet)

**SERIE IN BILD**

# Meine Wohnung hat mich ruiniert!

## Für 110 000 Euro gekauft, für 26 000 Euro verkauft

**Hendrik M. (62)\*, Angestellter einer großen Firma in Berlin, ledig, Einzelgänger. Ideales Opfer für Immobilien-Betrüger.**

1998 lernt er Frank kennen. „Er war ein offener Kerl. Ich vertraute ihm.“ Es dauert nicht lange, da kommt Frank mit einer tollen Idee: „Er bot mir eine 43-qm-Wohnung an. Top saniert, gut vermietet. Eine prima Altersvorsorge sei das.“ Eine, für die man nichts tun müsse.

„Ich sah mir die Wohnung genau an“, sagt Hendrik. „Sie war toll. Die Commerzbank war bereit, den Kaufpreis von umgerechnet 110 000 Euro zu hundert Prozent zu finanzieren.“

Monats-Rate: 659 Euro. Zur Miete sollte Hendrik M. knapp 300 Euro draufzahlen.“ Er greift sofort zu. Zunächst läuft alles gut. Doch nach zwei Jahren meldet sich der Mieter – die Gastherme ist defekt. Hendrik M. fährt hin und stellt fest: Er hat die falsche Wohnung gekauft! „Meine Wohnung lag im Haus Nr. 42. Die Wohnung, die ich mir damals angeschaut hatte, war im gleichen Häuserblock, aber in Nr. 48.“

Der Unterschied: Hendrik M. hat statt der sanierten eine marode 43-qm-Wohnung gekauft. Er resigniert, lässt die Wohnung renovieren. Zeitweilig steht sie leer, das verschärft seine finanziellen Probleme.

Und dann, 2006, gerät er wieder an einen Immobilienberater, der angeblich einen Ausweg kennt: „Er sagte mir am Telefon, dass ich mit dem Kauf einer weiteren Wohnung Steuern sparen und so schneller meine erste Wohnung abbezahlen könne. Das schien mir die Rettung!“ Der Rest ist schnell erzählt: In den Büros der Beratungsfirma lässt er sich bequatschen, besteht nicht darauf, die Wohnung, die er kaufen soll, vorher anzuschauen. „Der Berater sagte, es müsse ganz schnell gehen und fuhr mich im großen Mercedes direkt zum Notar.“ Diesmal finanziert die Deutsche Kreditbank den Kaufpreis (101 000 Euro) in voller Höhe. Die monatlich 600 Euro für Zinsen und Tilgung will die Immobilienfirma durch einen Mieter decken. Aber wenig später ist die Firma pleite. Hendrik M. merkt: Auch diese Wohnung ist überbewertet, die Miete deckt die Ausgaben bei Weitem nicht. Und heute? Die erste Wohnung ist inzwischen verkauft – für 26 000 Euro, die direkt an die Bank gingen. Hendrik M. musste der Bank auch noch 6040 Euro draufzahlen. Die zweite Wohnung hat Hendrik M. noch. Er ist ruiniert. Vom Netto-Einkommen (1700 Euro) behält er nur das gesetzliche Minimum (1240 Euro) – der Rest ist gepfändet. Ende nicht absehbar.

\*Name geändert

**IMMO FALLE**  
Die Immobilie von Hilmar Pickartz ist jetzt im Handel (Heyne-Verlag, 8,99 Euro)

**HAUSKAUF**  
Experten heute am **BILD-Telefon!**

- Sind Sie durch einen Immobilienkauf in eine finanzielle Schräglage geraten? Heute beantworten Experten von 10 bis 12 Uhr Ihre Fragen am BILD-Telefon:
  - 01802-4688-01\* HILMAR PICKARTZ, Immobilien-Anwalt und Buchautor
  - 01802-4688-02\* ANDREA REISER, Schutzgemeinschaft für
- Immobilien-geschädigte
  - 01802-4688-03\* MARLIES HOPF, Baufinanzierungsberaterin der Verbraucherverbände Brandenburg
  - 01802-4688-04\* STEFAN BENTROP, Vertrauensanwalt des Verbands Privater Bauherren
  - 01802-4688-05\* THOMAS ECKARDT, Berater der Bau-sparkasse Schwäbisch Hall
- 01802-4688-06\* INKA-MARIE STORM, Immobilienrechtsexpertin von „Haus & Grund“
- 01802-4688-07\* SVEN TINTEMANN, Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarkt-recht

\*01802-Nummern – einmaliger Fest-tarif von 6 Cent pro Anruf, Mobilfunk max. 42 Cent pro Minute.