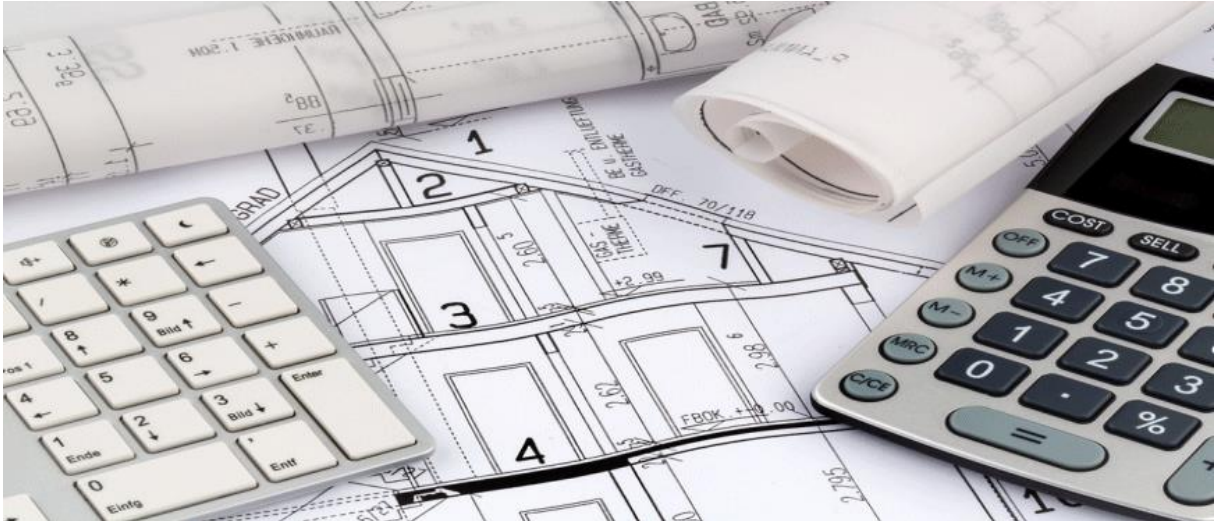




Risiken

und Kostenfallen beim Erwerb privater Wohnimmobilien. Der Erwerb einer Immobilie beinhaltet gleichermaßen Chancen und Risiken, die Sie bei Ihrer Entscheidung berücksichtigen sollten.



Bauschäden

Eine umfassende Darstellung von Bauschäden als Kostenfalle beim Erwerb von Immobilien finden Sie u.a. in der Schadensdatenbank des Fraunhofer Instituts SCHADIS [\[Link\]](#). Häufige Schäden betreffen Feuchtigkeit sowie die Verwendung von gesundheitsschädlichen Materialien wie Blei, Asbest oder PCB. Zum Thema Kostenfallen insbesondere beim Neubau von Immobilien (ETW, EFH) bieten die Verbraucherzentralen umfangreiche Checklisten, die zum Download bereitstehen. Zu umwelt- und naturbedingten Risiken etwa Wasserschäden durch Überflutung in der Nähe von Gewässern oder Schäden durch Grundwasser geben die Gemeinden Auskunft.



Extrakosten

Mit dem Kauf einer Immobilie sind weitere Kosten verbunden, die bis zu 15% des Kaufpreises betragen können:

Immobilienmakler: ca. 3 - 6% (zzgl. MwSt.) vom KP

Notar: ca. 1% -1,5% vom KP (Beurkundung, Eigentumsumschreibung, Eintragung Grundschuld/Hypothek, Notaranderkonto: Hebegebühren nach Maßgabe von Nr. 1009 VV-RVG)

Grundbucheintrag: ca. 0,5% vom KP

Grunderwerbssteuer: ca. 3,5% - 6,5% vom KP

ggf. Nebenkosten der Finanzierung: ca. 0,2% - 0,5% der Darlehenssumme für Wertgutachten

ggf. Nebenkosten der Finanzierung: ca. 0,25% der Darlehenssumme für Bereitstellungszinsen je

Monat ggf. Honorarkosten (z.B. für Bausachverständigen, Notar oder Anwalt zur Vertragsprüfung)

Versicherungskosten (z.B. Risikolebens-, Berufsunfähigkeit-, Bauherrenhaftpflicht-, Unfall-,

Bauleistungs-, Bauwesen-, Feuerrohrbau-, Gebäudeversicherung)



Tipps

Grundsatz: Entscheiden Sie als Käufer einer Immobilie erst nach mehrmaliger Besichtigung vor Ort und besichtigen Sie Ihre Wunschimmobilie mehrfach zu verschiedenen Tageszeiten.

Liegt das Wohngeld im orts- und baujahrüblichen Bereich (sog. ‚versteckte Miete‘)?

Führt eine ungünstige Miteigentumsanteilsquote zu überproportionalen Belastungen bei laufenden Kosten sowie bei Instandhaltungsmaßnahmen? Wie werden die laufenden Kosten umgelegt (Zählerstand, Wohnfläche, etc.)? Ein ungünstiger Umlageschlüssel bedeutet versteckte laufende Kosten. Wie setzen sich die laufenden Kosten zusammen, liegen diese im Rahmen der üblichen Werte? Wie hoch ist die Instandhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft? Für die Aufstellung von Mindestsätzen können die für den öffentlich geförderten Wohnungsbau festgelegten Instandhaltungspauschalen (§ 28II. BV) herangezogen werden.

Liegt ein dominierendes Stimmrechtverhältnis eines Eigentümers (ggf. des Bauträgers als Miteigentümer) vor? Wie ist das Stimmrecht ausgestaltet (Kopfprinzip oder Eigentumsbruchteile - §25 WEG)?

Wurde Einsicht genommen in die letzten 3-4 (Ergebnis-) Protokolle der Eigentümerversammlung und deren Beschlüsse. Bspw.: Sind durch die Eigentümergemeinschaft grundlegende und kostenintensive Maßnahmen geplant etwa EnEV Pflichtmodernisierungen, kostenintensive Reparatur- oder Sanierungsprojekte geplant?

Hat in den letzten Jahren die Verwaltung / der Verwalter mehrfach gewechselt?

Besteht für die (Haus-) Verwaltung das Recht des freien Zugriffs auf die Rücklagen ohne Kontrolle eines Beiratsvertreters der Eigentümer?

Fanden außergewöhnlich viele Eigentümerversammlungen im laufenden Jahr statt? Waren die Versammlungen beschlussfähig? Wurden Beschlüsse angefochten oder waren nichtig?

Fanden häufig Eigentümerwechsel statt? Sind Streitigkeiten der Wohnungseigentümer untereinander bekannt (§43 Abs. 1 Nr. 1 WEG), Streitigkeiten zwischen Wohnungseigentümern und Verwalter (§43 Abs. 1 Nr. 2 WEG), Rechtsstreitigkeiten über Entziehung des Wohnungseigentums (§51 WEG) oder Versteigerung des Wohnungseigentums (§§53ff WEG)?

Wurde Einsicht genommen in die Wirtschaftspläne der letzten Jahre? Übersteigt die Höhe geplanter Instandsetzungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen die Höhe der durch die Gemeinschaft gebildeten Rücklagen (Instandhaltungsrücklage, Sonderumlage)?

Wurden nachträgliche Baumaßnahmen bei der Steuerbehörde angezeigt (Risiko einer unerwarteten Grundsteuererhöhung)?

Sind Umweltbelastungen des Baugrundstücks bekannt (insbesondere in den Neuen Bundesländern relevant -> siehe Altlastenkataster)?

Schränkt die Eigentümerversammlung / der Verwalter aus wichtigem Grunde das Recht der Vermietung (oder teilgewerbliche Nutzung – bei Bedarf) ein (§13 WEG)?

Bestehen Beschränkungen bzgl. Sondereigentumsrechte (z.B. Veräußerungsbeschränkungen)?

Bestehen wertbeeinflussende Eintragungen in Grundbuch Abt. II: Rechte, Lasten und Beschränkungen?

Aufstellung der Hausordnung: in der Teilungserklärung/ Gemeinschaftsordnung oder durch Mehrheitsbeschluss in der Wohnungseigentümersammlung? Erstes kann aufgrund mangelnder Beschlussfähigkeit problematisch sein.

Bestehen laut Hausordnung unzumutbare Einschränkungen (Tierhaltung, Musizieren, Vermietung, Benutzung des Gemeinschaftseigentums)? Enthält die Haus- bzw. Gemeinschaftsordnung Details, die Ihren Lebensgewohnheiten widersprechen?

Liegen rechtliche Beschränkungen (z.B. aus dem Denkmalschutz) vor, die einen Um- oder Ausbau beschränken?

Liegt eine Wohnflächenberechnung nach Wohnflächenverordnung (WoFIV) vor? Sind die Angaben zum Objekt nachvollziehbar, die Daten korrekt (weichen die Quadratmeterberechnungen durch Verwendung des Begriffs "Wohnfläche" stark von der WFL Berechnung nach WoFIV stark ab)?

Weist die Immobilie besondere, marktunübliche Eigenschaften auf, die einem Wiederverkauf entgegenstehen könnten, bspw. einen außergewöhnlichen Grundriss?

Ist die Immobilie langfristig vermietet (erschwerter Eigenbedarfsanspruch)?

Liegt (überhaupt) eine Teilungserklärung vor?

Liegt eine Negativbescheinigung aus dem Baulastenverzeichnis vor? Beeinflussen Baulasten und / oder Grunddienstbarkeiten den Wert der Immobilie.

Liegt eine Negativbescheinigung bzw. -auskunft baubehördlicher Beschränkungen und Beanstandungen vor?

Befindet sich das Objekt in einem Sanierungsgebiet?

Neubau: Ist die Bonität des Bauträgers gesichert? Wie wird diese nachgewiesen? Wie lange ist der Bauträger bereits erfolgreich am Markt?

Neubau: Ist ein Festpreis vereinbart (incl. der individuellen Sonderwünsche)?

Neubau: Akzeptiert der Bauträger die vollständige Zahlung bei Übergabe anstelle Baufortschritt (Sicherung durch Notaranderkonto)?

Neubau: Sind die Bauunterlagen (Bau-, Installationspläne, Baubeschreibung) vollständig?

Neubau: Wird ein Termin für die Bezugsfertigkeit garantiert (Konventionalstrafe)?

Neubau: Wie sind die Gewährleistungsansprüche geregelt (VOB, BGB)?

Neubau: Ist das Grundstück in Erbbaurecht vergeben worden (verminderter Wert)?

Sind die Unterlagen vollständig?

Baupläne inkl. Baubeschreibung, Bebauungsplan, Lageplan, Grundbuchauszug, Energieausweis, Auflistung der Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, ggf. Baugenehmigung, Aktueller Grundsteuerbescheid, Gebrauchsanleitung für sämtliche sich im Haus befindende Geräte, Versicherungsurkunden, Aktuelle Heizungs-, Wasser-, Grundsteuer- und Entsorgungsabrechnung, Garantieurkunden, Wartungsverträge, Rechnungskopien wichtiger Reparaturen, Aktuelle Bescheinigung über die Prüfung des Schornsteins und der Heizung, Betriebskostenaufstellung, Nachweis über Nutzungs- und Wohnrechte, Kaufverträge in Originalausführung.