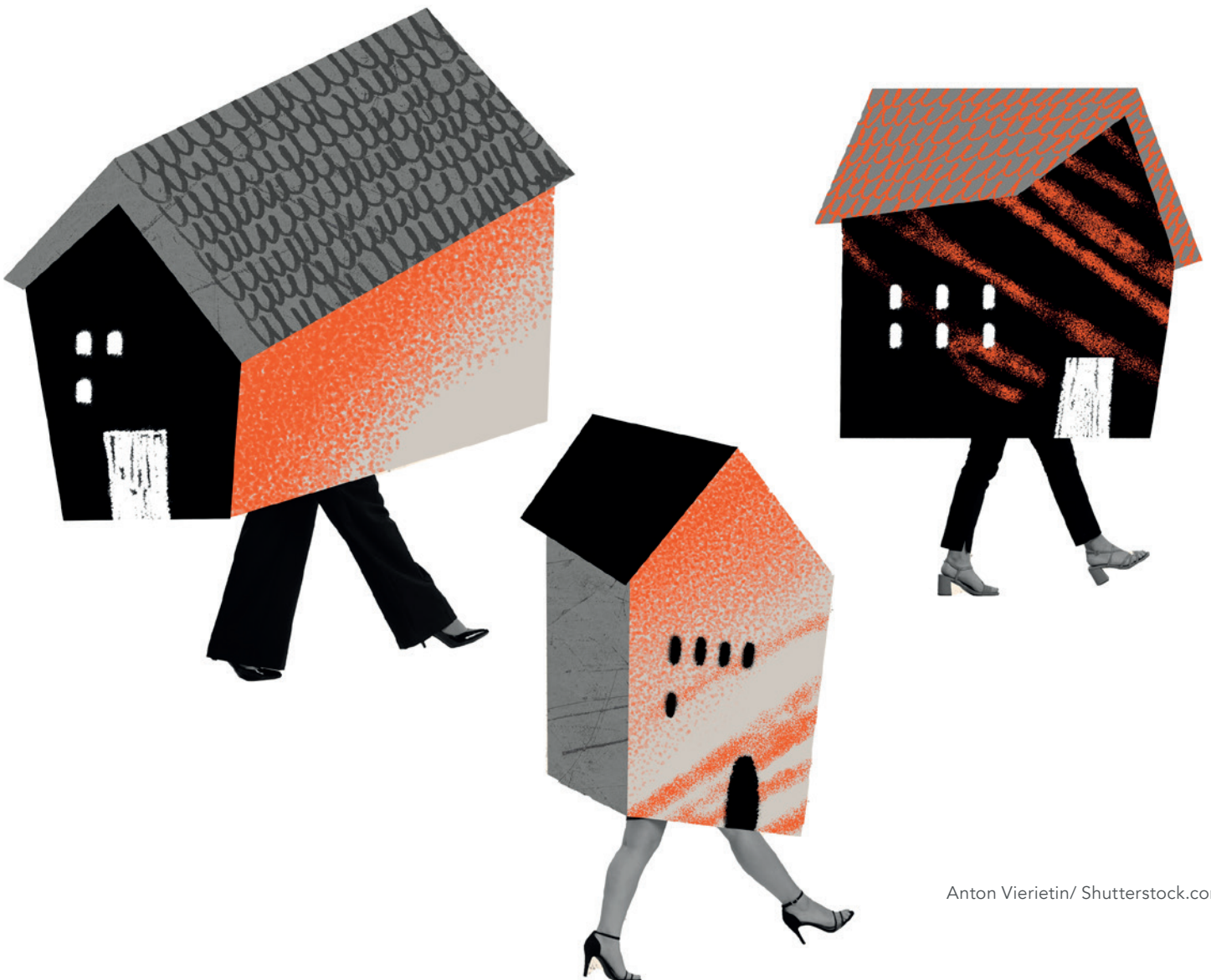


Schritt für Schritt zum Traumhaus





chaylek / Shutterstock.com

So sieht der richtige Ablauf beim Hauskauf aus

Von Stefanie Hutschenreuter

Sie möchten eine Immobilie kaufen, wissen aber nicht so recht, wie Sie es anpacken sollen? Wie sieht der ideale Ablauf beim Hauskauf aus? Welche Schritte von der ersten Kauf-Idee bis hin zur Schlüsselübergabe sind zu gehen und vor allem: Wo lauern Kostenfallen, in die Sie als Immobilienkäufer tappen können?

In diesem Ratgeber erfahren Sie, wie ein Hauskauf abläuft und woran Sie in den unterschiedlichen Phasen denken sollten.

Budget festlegen: Wie viel Haus kann ich mir leisten?

Der allererste Punkt auf der Checkliste Hauskauf ist, sich um die Finanzierung der Immobilie zu kümmern. Und zwar bevor Sie überhaupt mit der Suche nach einem Haus beginnen. Die Frage, die sich jeder künftige Hauseigentümer zuerst stellen muss, ist: Wie viel Haus kann ich mir leisten? Denn nur wer die Antwort darauf kennt, wird auch die zum eigenen Budget passende Immobilie suchen und finden können.

Machen Sie also zunächst einen Kassensturz und ermitteln Sie Ihren persönlichen Budgetrahmen: Stellen Sie dazu Ihre Einnahmen und Ausgaben einander gegenüber. Anhand des Saldos sehen Sie, welche Finanzierungsrate Sie monatlich aufbringen könnten.

Tipp:

Für eine realistische Einschätzung Ihrer Einnahmen und Ausgaben prüfen Sie die Kontoauszüge der letzten Monate und führen Sie mindestens einen Monat lang ein Haushaltsbuch.

Damit genügend Spielraum für unvorhergesehene Ausgaben bleibt, empfiehlt es sich, sich an eine Faustregel zu halten: Die Kreditraten sollten 35 Prozent des Nettoeinkommens nicht übersteigen.

Als Nächstes listen Sie auf, was an [Eigenkapital](#) vorhanden ist. Dazu gehören zum Beispiel:

- Barvermögen
- Ersparnisse auf Konten
- Bausparguthaben
- Wertpapiere, Aktien, Fonds
- Lebensversicherungen
- Immobilien



Immobilienprofis empfehlen, ein Minimum von 20 Prozent des Kaufpreises plus Nebenkosten als Eigenkapital einzusetzen. Je mehr Sie an eigenen Mitteln einbringen können, desto besser. Denn je weniger Geld Sie aufnehmen müssen, desto geringer wird Ihre monatliche Belastung sein. Außerdem fallen Zinserhöhungen zu einem späteren Zeitpunkt dann weniger ins Gewicht.

Darüber hinaus stärkt eine hohe Eigenkapitalquote Ihre Verhandlungsposition gegenüber dem Darlehensgeber: Wenn Sie beim Hauskauf zum Beispiel 40 Prozent an eigenen Mitteln einbringen, bieten Sie der Bank mehr Sicherheit und können daher mit einem Zinsnachlass bei der Kreditaufnahme rechnen.

Im Umkehrschluss bedeutet das: Ein Haus ohne Eigenkapital zu finanzieren, ist teuer. Die Darlehensgeber lassen sich das erhöhte Ausfallrisiko durch kräftige Zinsaufschläge bezahlen. Zudem hat die höhere Kreditsumme, die Sie aufnehmen müssen, zur Folge, dass die monatliche Darlehensrate viel höher ausfällt als bei einer vergleichbaren Finanzierung mit Eigenkapital.

Der nächste Schritt im Hauskauf-Ablauf ist dann, den Finanzrahmen anhand der von Ihnen ermittelten Daten festzulegen. Mit dem [Biallo-Budgetrechner](#) können Sie schnell und einfach ausrechnen, was das Haus kosten darf.

Parallel empfiehlt es sich, bei mehreren Geldinstituten und Finanzvermittlern einen Finanzierungs-Check durchführen zu lassen. Diese ermitteln auf der Grundlage Ihrer Angaben die Höhe des maximalen Darlehens und Kaufpreises. Fällt der Check positiv aus, erhalten Sie in der Regel eine schriftliche Finanzierungsbestätigung. Das Schreiben verschafft Ihnen bei der Hausbesichtigung möglicherweise einen Vorteil gegenüber Mitinteressenten. Denn mit der Finanzierungsbestätigung in der Hinterhand signalisieren Sie der Makler- und Verkäuferseite, dass Sie sich die Immobilie auch tatsächlich leisten können. Die Experten des Baufinanzierungsvermittlers Interhyp weisen zudem darauf hin, dass Makler und Verkäufer meist an einem raschen Verkauf des Objekts interessiert sind: "Hat man sich im Vorfeld bereits mit der Finanzierung intensiv auseinandergesetzt, können Kaufinteressierte entsprechend schnell zusagen und so in vielen Fällen einen Rabatt erhalten."

Tipp:

Holen Sie verschiedene Finanzierungsangebote ein, die Sie miteinander vergleichen. Mindestens drei sollten es sein, damit Sie sichergehen können, dass die für Sie passende Variante dabei ist.



Bedarfsplanung: Welche Immobilie passt zu mir?

Weiter geht es im Ablauf eines Hauskaufs mit dem Ausfindigmachen der richtigen Immobilie. Bevor Sie mit der Haussuche starten, sollten Sie sich überlegen, welches Wohngebäude Sie brauchen und wünschen. Klären Sie dabei nicht nur Ihre Raumbedürfnisse, sondern auch Ihre architektonischen und konstruktiven Vorlieben.

Welcher Immobilientyp soll es sein?

- Einfamilienhaus
- Zweifamilienhaus
- Haus mit Einliegerwohnung
- Doppelhaushälfte
- Reihenhaus
- Bungalow
- Villa
- Bauernhof



Welche Lage der Immobilie bevorzugen Sie?

- Stadtkern
- Vorstadt
- dörfliche Umgebung
- Anschluss an öffentlichen Nahverkehr fußläufig vorhanden
- Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe
- Kindergarten und Schulen in der Nähe
- Krankenhäuser, Ärzte und Apotheken schnell erreichbar
- Sporteinrichtungen und Schwimmbäder vorhanden
- Kirche in der Nähe
- Spielplätze in der Umgebung
- Freizeit- und Kulturangebot wie Theater, Kino, Restaurants schnell erreichbar
- Anbindung an die Natur: Park, Wald oder Wasserflächen in der Nähe

Wie viele und welche Zimmer soll die Immobilie haben?

Listen Sie auf, welche Räume Sie benötigen und in welcher Größe. Wünschen Sie eine große Wohnküche oder lieber eine Küche, die vom Essbereich abgetrennt ist? Wie viele Kinderzimmer sollte das Haus haben? Ist ein Familienbad ausreichend oder sollten die Kinder ein Extra-Badezimmer erhalten? Am Ende sollten Sie die Quadratmeter der Räume in Ihrem Wunschhaus zusammenrechnen, um einen ungefähren Anhaltspunkt für die Größe der gesuchten Immobilie zu erhalten.

Wichtig ist, dass Sie bei der Gestaltung Ihrer Wunschimmobilie das Budget nicht aus den Augen verlieren. Denn möglicherweise übersteigen Ihre Vorstellungen Ihre finanziellen Möglichkeiten. Unterziehen Sie Ihr Traumhaus daher einem Realitätscheck, indem Sie aktuelle Angebote in Immobilienportalen, die Ihren Wünschen entsprechen, mit Ihrem finanziellen Rahmen abgleichen. Sollten die Angebote durchweg über Ihrem Budget liegen, überlegen Sie, wo Sie Abstriche machen können, ohne Ihre wesentlichen Ansprüche zu untergraben.

Tipp:

Wie finde ich die richtige Immobilie?

Nach der Bedarfsplanung folgt die konkrete Suche nach dem passenden Haus. Immobilienexperte, Bauberater für die Verbraucherzentrale und Sachbuchautor Peter Burk rät, sich dabei nicht nur auf die einschlägigen Immobilienportale zu verlassen, sondern auch in der regionalen Zeitung nach Anzeigen zu schauen. Denn: "Wenn ich 80 Jahre alt wäre und hätte eine Immobilie zu verkaufen, würde ich mich nicht mehr mit einem Internetportal herumschlagen."

Tipp:

Informieren Sie Ihr soziales Umfeld von den Nachbarn über die Arbeitskollegen bis hin zu den Mitgliedern im Sportverein über Ihr Vorhaben, demnächst ein Haus zu kaufen. Vielleicht gibt es jemanden, der Ihnen einen Hinweis geben kann. Auch Aushänge in der Gegend, in der man sucht, können erfolgreich sein.

Wer Geld in die Hand nehmen möchte, kann auch ein Maklerbüro mit der Haussuche beauftragen. Peter Burk nennt noch eine weitere Möglichkeit: "Loben Sie für Hinweisgeber einen finanziellen Anreiz in interessanter Höhe aus. Sie überweisen eine Geldsumme, wenn es am Ende zum Abschluss eines Kaufvertrags kommt. Das ist immer noch günstiger als einen Makler zu bezahlen."



Andrii Yalanskyi / Shutterstock.com



Nur ein Klick

www.biallo.de/bibliothek

In unserem Archiv finden Sie weitere hochwertige Ratgeber zu verschiedenen Themen:

- **Geldanlagen**
- **Immobilien**
- **Girokonten**
- **Darlehen**
- **Soziales**
- **Sparen**
- **Verbraucherschutz**

Mit dem kostenlosen



Newsletter

von biallo.de immer aktuell informiert!

So können Sie uns unterstützen

Wenn Ihnen unser ausführlicher und werbefreier Experten-Ratgeber gefallen hat, dann können Sie unser Team unterstützen, indem Sie uns als Wertschätzung eine Tasse Kaffee oder Tee spendieren

Paypal: <https://www.paypal.me/biallode/1,90>
Banküberweisung: IBAN DE17 7009 1600 0002 5462 13
Stichwort: RDW



Termin vor Ort: Was muss ich bei einer Hausbesichtigung beachten?

In nahezu allen Kaufverträgen von Bestandsimmobilien wird ein Haftungsausschluss von Sach- und Rechtsmängeln vereinbart. Das heißt, Sie kaufen das Haus "wie gesehen" oder "wie es steht und liegt". Diese Formulierungen bedeuten, dass Ihnen die Verkäuferseite nach der Hausübergabe keinerlei Gewährleistung gibt. Sollten also nach dem Verkauf Mängel an der Immobilie auftauchen, muss sich der neue Eigentümer damit auseinandersetzen. Einzige Ausnahme: Wenn Verkäuferin oder Verkäufer arglistig Mängel verschwiegen haben,

können Kaufende trotz Gewährleistungsausschluss den Kaufvertrag anfechten oder Schadenersatz fordern.

Ein solcher Ausschluss der Mängelhaftung hat zur Folge, dass Sie die Immobilie im Vorfeld sehr gründlich besichtigen müssen, um mögliche Schwachstellen am Gebäude zu entdecken. Der Hausbesichtigung kommt im Ablauf beim Kauf einer Bestandsimmobilie somit eine ganz besondere Bedeutung zu.

Wie oft sollte ich ein Haus vor dem Kauf besichtigen?

Üblicherweise gibt es zwei Hausbesichtigungen. Bei der Erstbesichtigung verschaffen Sie sich einen Eindruck und klären, ob Ihnen die Immobilie überhaupt zusagt. Bei der Zweitbesichtigung nehmen Sie das Gebäude genauer unter die Lupe, um Mängel aufzudecken und Sanierungskosten einzuschätzen. Daniel Fersch, Spezialist für Baufinanzierung beim Kreditvermittler Dr. Klein, empfiehlt zusätzlich noch mindestens eine dritte Hausbesichtigung kurz vor der Kaufpreiszahlung vorzunehmen:

"Dies ist sinnvoll, um sicherzustellen, dass seit der letzten Besichtigung keine neuen Schäden oder Probleme aufgetreten sind wie beispielsweise ein Wasserrohrbruch, von dem niemand wusste. In einem Standardkaufvertrag gehen Nutzen und Lasten der Immobilie mit der Zahlung des Kaufpreises auf den Käufer über, was bedeutet, dass ab diesem Zeitpunkt der Käufer für alle etwaigen Schäden verantwortlich ist. Daher ist eine abschließende Besichtigung vor der Zahlung wichtig, um böse Überraschungen zu vermeiden."

Wen kann ich bei der Hausbesichtigung mitnehmen?

Immobilienexperten raten dazu, sich zum zweiten Vor-Ort-Termin einen Bausachverständigen an die Seite zu holen. Engagieren Sie einen Bauprofi, der gemeinsam mit Ihnen durchs Haus geht. Geeignet ist etwa ein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Schäden am Gebäude, der eine kurze Stellungnahme abgibt. Beispielsweise über den Bundesverband Deutscher Bausachverständiger e. V. können Sie entsprechende Bausachverständige in Ihrer Nähe finden.

Die Fachfrau oder der Fachmann hat das nötige bauliche Hintergrundwissen, um auch weniger offensichtliche Mängel zu entdecken. Vor allem

Substanzschäden wie ein Hausschwammbefall, was ein Totalschaden eines Dachstuhls sein kann, lassen sich mit dem Laienauge kaum erkennen. Außerdem kann der Bauprofi Ihnen gleich auch eine Kostenschätzung für eventuell notwendige Sanierungen unterbreiten. Die Kosten für Modernisierungen sollten Sie übrigens direkt mit in die Finanzierung des Hauses einplanen. Denn den Einbau neuer Fenster oder die Dachdämmung erst im Nachgang zu finanzieren, kommt Sie meist teurer. Genau zu wissen, was auf einen zukommt, kann Ihnen zudem auch bei den anschließenden Preisverhandlungen mit dem Verkäufer helfen.

Tipp:

Damit Ihnen nichts entgeht, besichtigen Sie das Haus am besten bei Tageslicht. Darüber hinaus kann es aufschlussreich sein, die Immobilie auch zu anderen Tageszeiten und bei geänderten Lichtverhältnissen in Augenschein zu nehmen.

Was sollte ich zur Hausbesichtigung mitnehmen?

Handelt es sich nicht um einen reinen Privatverkauf, wird Ihnen in der Regel vorab ein Makler-Exposé zugeschickt. Unterziehen Sie dieses vor dem Termin zur Hausbesichtigung einem Check: Prüfen Sie, ob im Exposé alle wichtigen Unterlagen enthalten sind, die Sie zur Beurteilung der Immobilie benötigen. Sollte etwas fehlen, bitten Sie die Verkäuferseite darum, die Dokumente nachzureichen. Die wichtigsten sind:

- Grundrisse (Baupläne)
- Wohn- und Nutzflächenberechnungen
- Baubeschreibung
- Auszug aus dem [Grundbuch](#) (am besten nicht älter als drei Monate) und dem Baulastenverzeichnis: Prüfen Sie, ob auf dem Grundstück Grund- und Baulasten wie etwa Wegerechte oder auch eine Grundschuld bzw. Hypothek eingetragen sind. Hinweis: In Bayern werden die Baulasten ins Grundbuch eingetragen.
- Bauakte (falls beim Verkäufer nicht mehr vorhanden, lässt sich diese auch bei der örtlichen Baubehörde einsehen): Prüfen Sie in der Bauakte, ob eine Baugenehmigung vorliegt, insbesondere auch für nachträgliche Umbauten wie Dachgauben, Wintergärten, Anbauten usw.
- Handwerkerrechnungen mit Leistungsbeschreibungen zu durchgeführten Umbauten und größeren Modernisierungsmaßnahmen
- [Energieausweis](#): Wenn es sich um einen Energieverbrauchsausweis handelt, sollten Sie diesen auf Plausibilität prüfen. Passt die angegebene Energieeffizienzklasse zum Sanierungszustand des Gebäudes? Eventuell wurde das Haus nur zum Teil beheizt, sodass der Energieausweis zu gute Werte für den energetischen Zustand aufweist.
- Informationen zum Unterhalt der Immobilie
- Versicherungsnachweise
- Wartungsunterlagen wie E-Check, Heizungcheck, Wintergartencheck etc.

Zur Hausbesichtigung mitnehmen sollten Sie dann:

- Feuchtigkeitsmesser
- Meterstab
- Stift und Notizblock
- kleine Taschenlampe (oder entsprechende App im Smartphone)
- Kamera (oder entsprechende App im Smartphone)
- Wasserwaage (oder entsprechende App im Smartphone)
- Liste mit Fragen

Welche Fragen sollte ich bei der Hausbesichtigung stellen?

Rund um den Immobilienkauf und die Besichtigung gibt es viele Fragen zu klären. Insbesondere Fragen zur Verfügbarkeit der Immobilie, aber auch solche zur rechtlichen Situation sollten Sie stellen.

Wenn Sie beispielsweise ein Reihenhaus kaufen möchten, ist die Frage nach einer möglichen Eigentümergemeinschaft besonders wichtig. Denn es kommt vor, dass in einer Reihenhaussiedlung eine Wohnungseigentümergeinschaft, kurz WEG, besteht, etwa weil beim Bau auf eine Parzellierung des großen Grundstücks verzichtet wurde. Aber auch die gemeinsame Nutzung einer Tiefgarage oder einer Photovoltaikanlage kann über eine WEG geregelt sein. Besteht eine WEG, brauchen die Hausbesitzer möglicherweise das Einverständnis der WEG für Änderungen am Dach, beim Anbringen von Markisen oder dem Austausch der Fenster – anders als ein "normaler" Reihenhausesigentümer. Außerdem kann eine WEG auch Einzahlungen in eine gemeinsame Instandhaltungsrücklage, die jährliche Eigentümersammlung und monatlich zu zahlendes Hausgeld bedeuten. All das sind Punkte, die Sie vor dem Kauf eines Reihenhauses wissen sollten.

Fragen zur Immobilie, die Sie stellen sollten:

- Wann wurde das Haus gebaut?
- Liegt das Gebäude in einem reinen Wohngebiet oder in einem Mischgebiet? (Die Information lässt sich möglicherweise auch online über das Bodenrichtwertinformationssystem [BORIS-D](#) herausfinden. Einige Bundesländer veröffentlichen auf dem Portal neben dem Bodenrichtwert auch die Art der Nutzung von Grundstücken.)
- Gibt es Wegerechte oder sonstige Nutzungsrechte, die im Grundbuch eingetragen sind?
- Gab es in der Vergangenheit einen Wasserschaden? Wenn ja, wo?
- Gab es in der Vergangenheit Hochwasser und/oder Überschwemmungen? Gab es Probleme mit dem Grundwasser?
- Gibt oder gab es Probleme mit der Bausubstanz?
- Werden Mobiliar wie Einbauschränke oder die Küche mitverkauft?
- Wurde im Haus geraucht?
- War die Immobilie durchgängig bewohnt?
- Welche Wände sind tragend?
- Kann der Keller/das Dach ausgebaut werden?
- Ist der Kellerboden gedämmt?
- Aus welchem Material sind die Innenwände?
- Aus welchem Material sind die Geschossdecken?

Nicht vergessen sollten Sie, sich bei der Hausbesichtigung nach durchgeführten Modernisierungen und Sanierungen zu erkundigen. Klären Sie nicht nur, was am Objekt gemacht wurde, sondern auch wann und von wem. Bei erst kürzlich durchgeführten Sanierungen sollten Sie daran denken, dass später im Kaufvertrag für diese Arbeiten eine Gewährleistungsübertragung vom Vorbesitzer auf Sie als Käufer vereinbart wird.

Folgende Fragen, die den Verkauf betreffen, sollten Sie bei der Hausbesichtigung ebenfalls stellen.

- Wie viele Vorbesitzer hatte das Gebäude bislang?
- Wie lange steht die Immobilie schon zum Verkauf?
- Gibt es weitere Interessenten?
- Wann wäre die Immobilie verfügbar?

Branchenkenner Peter Burk würde als Kaufinteressent auch immer noch die Frage nach dem Verkaufsgrund stellen: Warum wird das Gebäude verkauft? "Wenn ich dann merke, so ganz logisch erscheint mir die Antwort nicht, würde ich nachforschen. Vielleicht gibt es noch einen anderen Grund, etwa ein Schadstoffproblem oder eine Infrastrukturentwicklung, die der Immobilie nicht gut tun wird."

Immobilienpreis verhandeln: Wie verhandele ich beim Hauskauf richtig?

Sie haben sich entschieden: Ihnen gefällt die Immobilie auch nach einer intensiven Besichtigung so gut, dass Sie sie kaufen möchten. Das heißt, der nächste Schritt im üblichen Ablauf eines Hauskaufs ist nun die Preisverhandlung. Je weniger Mitinteressenten sich um das Haus bemühen, desto besser stehen Ihre Karten, einen besseren Kaufpreis als im Angebot angegeben zu erzielen.

Erfahrungsgemäß kalkulieren Makler und Verkäufer Preisabschläge bereits ein. Haben Sie daher keine Angst vor der Verhandlung! Wer den Preis drücken möchte, sollte seinen Standpunkt jedoch immer mit konkreten Argumenten untermauern. Sind beispielsweise teure Sanierungsmaßnahmen nötig, können Sie diese als Grund für Ihren Wunsch nach einer Preisminderung anführen.

Zudem kann es auch hilfreich sein, herauszufinden, wie die Verkäufer ticken. Vielleicht ist für sie nicht der Preis das ausschlaggebende Kriterium für eine Kaufzusage, sondern der Wunsch, die Immobilie in gute Hände zu geben. In diesem Fall sollten Sie klarstellen, dass Sie das Haus ebenso wertschätzen werden wie die Noch-Eigentümer.

Auch ein Kompromiss kann eine Lösung sein, mit denen beide Parteien gut leben können. Wenn der Verkäufer sich beispielsweise auf eine spätere Kaufpreiszahlung einlässt, kann das dem Käufer viel Geld sparen, wenn er so eine monatelange Doppelbelastung durch Kreditraten und Mietzahlungen umgeht.

Tipp:

Achten Sie beim Verhandeln darauf, immer freundlich und sachlich zu bleiben. Vermeiden Sie, die Immobilie schlecht zu reden. Denn das könnte die Gegenseite dazu veranlassen, davon auszugehen, dass Ihr Kaufinteresse doch nicht so groß ist.

So bereiten Sie sich auf das Verhandlungsgespräch vor:

- Stellen Sie sich mental auf die Preisverhandlung ein: Zeigen Sie sich entschlossen und selbstbewusst.
- Stecken Sie Ihren finanziellen Spielraum ab!
- Machen Sie sich mit den Argumenten der Verkäuferseite vertraut und überlegen Sie sich fundierte Gegenargumente.
- Legen Sie Ihre Verhandlungsstrategie fest. Überlegen Sie, wie hoch Sie Ihr Einstiegsangebot wählen und in welcher Reihenfolge Sie Ihre Argumente vorbringen möchten.

Eine Faustregel besagt, dass Sie mit einem Angebot beginnen sollten, das etwa fünf bis zehn Prozent unter dem geforderten Kaufpreis liegt

Finanzierung checken: Worauf sollte ich bei der Hausfinanzierung achten?

Sobald Sie den Zuschlag von der Verkäuferseite erhalten haben, ist es an der Zeit, das Darlehen zu beantragen. Schließlich ist die schriftliche Finanzierungszusicherung der Bank die Voraussetzung dafür, dass der Kaufvertrag vor Notarin oder Notar besiegelt werden kann.

Der künftige Darlehensgeber wird nun prüfen, ob die von Ihnen auserkorene Immobilie auch tatsächlich im Rahmen Ihres Finanzierungsbudgets liegt. Dazu errechnet er erst einmal die genauen Kosten, die mit dem Kauf der Immobilie verbunden sind. Denn allein mit dem Kaufpreis ist es nicht getan. Hinzu kommen noch:

- **Kosten für den Notar:** ca. 1,5 Prozent vom Kaufpreis
- Kosten für den **Grundbucheintrag:** ca. 0,5 Prozent vom Kaufpreis
- **Grunderwerbsteuer** (je nach Bundesland zwischen 3,5 und 6,5 Prozent des Kaufpreises)
- **Maklerprovision:** üblich sind vielerorts 3,57 Prozent vom Kaufpreis für den Käufer (nicht gesetzlich geregelt)
- Kosten für Sanierungen

Damit Sie die Höhe des Betrags für die Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen am Gebäude realistisch ansetzen können, empfiehlt es sich, nicht nur auf die Schätzung eines Bausachverständigen zu vertrauen. Holen Sie zudem konkrete Kostenvoranschläge von Handwerkern über die anstehenden Arbeiten ein.

Wichtig: Haben Sie vereinbart, dass Inventar mitverkauft wird, muss dies das kreditgebende Geldinstitut wissen. Nicht nur, dass auf separat im Kaufvertrag ausgewiesenes Mobiliar keine Grunderwerbsteuer anfällt, auch auf die Finanzierungsbedingungen kann dieser Aspekt Auswirkungen haben.

Haben Sie sich schließlich mit einem Kreditinstitut auf Tilgungsrate, Zinssatz und Zinsbindung fürs Darlehen geeinigt, erhalten Sie die Finanzierungszusage für den Notartermin.

sommart sombutwanitkul/ Shutterstock.com



Kaufvertrag und Hausübergabe: Wann bin ich Eigentümer?

Den Schlusspunkt im Ablauf beim Hauskauf bildet der notarielle Kaufvertrag mit der anschließenden Übergabe der Immobilie. Der Notartermin ist zwingend notwendig. Ohne ihn können Sie in Deutschland keine Immobilie verbindlich erwerben.

Die Notarin oder der Notar erstellt zunächst einen Kaufvertragsentwurf, den Sie spätestens 14 Tage vor dem offiziellen Termin zur Vertragsunterzeichnung im Notariat zur Prüfung erhalten. Kontrollieren Sie den Vertrag genau. Im Zweifel lassen Sie

Die richtige Terminabfolge einhalten

Die größte Kostenfalle, in die Sie beim Kauf einer Bestandsimmobilie tappen können, ist: Sie unterschreiben Darlehens- und Kaufvertrag in falscher Reihenfolge. Grundsätzlich raten Experten dazu, den Termin im Notariat zur Unterzeichnung des Kaufvertrages mit der 14-tägigen Widerrufsfrist des Darlehensvertrages abzustimmen. Das heißt, Sie unterschreiben den Kreditvertrag erst, wenn der Notartermin weniger als 14 Tage entfernt liegt. Sollte der Kaufvertrag dann aus irgendeinem Grund wider Erwarten platzen, können Sie das Darlehen wirksam widerrufen, ohne dass Ihnen Kosten entstehen. Nach der Widerrufsfrist ist das nicht mehr möglich: Dann müssen Sie das Darlehen fest

Sich um die Versicherung kümmern

Im Trubel des Hauskaufs vergessen viele Käufer, sich rechtzeitig um die Versicherung der Immobilie zu kümmern. Klären Sie daher im Vorfeld den aktuellen Gebäudeversicherungszustand der Immobilie. Neben einer einfachen Gebäudeversicherung ist auch eine ergänzende Elementarschadensversicherung zu empfehlen. Sie können die Versicherung des Vorbesitzers übernehmen,

das Schriftstück von einem Rechtsbeistand auf für Sie nachteilige Klauseln prüfen.

Inhaltlich sollten im Kaufvertrag der Termin für die Hausübergabe, der Zahlungszeitpunkt und der Zustand, in dem das Haus übergeben wird, benannt werden. Oft einigen sich die Vertragsparteien auf eine besenreine Übergabe des Hauses. Sinnvoll ist es zudem, im Kaufvertrag auch alle die Immobilie betreffenden Dokumente inklusive des Übergabetermins derselben festzulegen.

abnehmen oder der Bank eine hohe Summe zahlen, wenn Sie den Kredit nicht abnehmen.

Nach Vertragsschluss wird das Notariat die Grundbuchänderung veranlassen, sodass Sie als neue Eigentümerin oder neuer Eigentümer eingetragen werden. Zunächst dient eine Auflassungsvormerkung als Reservierung, damit das Grundstück samt Gebäude bis zur tatsächlichen Grundbuchänderung nicht anderweitig veräußert werden kann. Sie müssen nun noch die Grunderwerbsteuer ans Finanzamt und den Kaufpreis an den Verkäufer zahlen.

aber auch eine neue abschließen. Sowohl der Versicherer als auch Sie können innerhalb von vier Wochen nach Kaufpreiszahlung ein Sonderkündigungsrecht in Anspruch nehmen. Überprüfen Sie dabei auch gleich noch, ob Sie weitere Versicherungen wie eine Hausratversicherung benötigen oder an die neuen Gegebenheiten anpassen müssen.

Hausübergabe

Im Anschluss an die Grundbucheintragung und im Allgemeinen auch der Kaufpreiszahlung erfolgt die Hausübergabe. Üblicherweise geht man dabei noch einmal gemeinsam mit der Verkaufspartei durchs Haus. Optimal ist, wenn Sie sich bei Tageslicht im Haus treffen. Ein Übergabeprotokoll der Begehung ist nicht zwingend notwendig, wird aber häufig empfohlen, um in einem späteren Streitfall den Status quo bei der Hausübergabe belegen zu können. Vermerken Sie in dem Protokoll unter anderem:

- die aktuellen Zählerstände für Strom, Wasser und evtl. Gas; bei Ölheizungen sollte auch der Ölstand im Tank vermerkt werden
- Mängel, die Sie im Zuge der Hausbesichtigung festgestellt hatten und noch nicht beseitigt wurden
- Fotos dieser Mängel
- Anzahl der übergebenen Schlüssel
- übergebene Dokumente wie Bedienungsanleitungen, Garantiebelege, Versicherungsunterlagen etc.
- überlassenes Mobiliar

Lassen Sie sich im Rahmen der Hausübergabe auch alle technischen Einbauten von der Bedienung der Alarmanlage bis hin zur Photovoltaikanlage erklären. Peter Burk rät zudem, direkt nach der Hausübergabe alle Schlösser an den Hauseingangstüren auszutauschen. "Denn man kann sich nie sicher sein, ob nicht doch noch ein Schlüssel bei den Nachbarn oder irgendwo anders liegt."

Quellen:

Peter Burk: Finanzierungs- und Zahlungsfehler beim Immobilienkauf, Campus Verlag, Frankfurt am Main, 2024

Verbraucherzentrale NRW/Peter Burk: Kauf eines gebrauchten Hauses. Besichtigung, Auswahl, Kaufvertrag – mit vielen Checklisten, Düsseldorf, 2022, 6. Auflage.

Experten von Interhyp (www.interhyp.de) und Dr. Klein (www.drklein.de)



Impressum

biallo.de

Ihr Geld verdient mehr.

Inhaltlich Verantwortlicher
gemäß §Abs. 2 MStV:

Biallo & Team GmbH
Achselchwanger Str. 5, 86919
Utting

Telefon: +49 8806 33384 0
Telefax: +49 8806 33384 19

E-Mail: info@biallo.de
Internet: <https://www.biallo.de>

Vertretungsberechtigte Geschäftsführer:
Samuel Biallowons
Registergericht: Amtsgericht Augsburg
Registernummer: HRB 18274
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß
§ 27 a Umsatzsteuergesetz: DE 213264656
Inhaltlich verantwortlich gemäß §§ 5 TMG, 55 RStV:
Samuel Biallowons

Haftungshinweis: Trotz sorgfältiger inhaltlicher Kontrolle übernehmen wir keine Haftung für die Inhalte externer Links. Für den Inhalt der verlinkten Seiten sind ausschließlich deren Betreiber verantwortlich.

Urheberrecht: Alle in diesem Dokument veröffentlichten Inhalte und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Jede Form der Verwertung bedarf unserer vorherigen schriftlichen Zustimmung. Dies gilt insbesondere für die Vervielfältigung, Be- und Verarbeitung, Speicherung, Übersetzung sowie Wiedergabe von Inhalten in Datenbanken oder anderen elektronischen Medien und Systemen. Downloads von unseren Webseiten sind nur für den persönlichen, privaten und nicht kommerziellen Gebrauch gestattet.

Das Impressum von biallo.de gilt auch für unsere Seiten auf



Der „Ratgeber der Woche“ ist ein Service der Verbraucher-Redaktion Biallo & Team GmbH, Achselchwanger Str. 5, 86919 Utting. Sie können uns erreichen unter redaktion@biallo.de oder per Telefon: +49 8806 33384 0

Weitere Informationen unter <https://www.biallo.de>
Es ist uns jedoch **gesetzlich untersagt**, individuell fachlich zu beraten.



Anton Vierietin/ Shutterstock.com