

Was ist zu beachten, vor einem Grunderwerb?

Wer sich für den Erwerb einer Immobilie interessiert, sollte Folgendes wissen und beherzigen:

- 1.) Ein angebotenes Objekt, also ein Baugrundstück, ein gebrauchtes Haus oder eine Eigentumswohnung, müssen Ihnen zusagen und Ihnen gefallen. Prüfen Sie die Wohnlage, die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, an Kindergarten oder Schule und Einkaufsmöglichkeiten. Auch an den Weg zur Arbeit sollte man denken. Erkundigen Sie sich über die Nachbarschaft.
- 2.) Lassen Sie sich bei gebrauchten Immobilien den verbrauchs- oder bedarfsorientierten Energieausweis vorlegen; darauf haben Sie einen gesetzlichen Anspruch. Kontrollieren Sie die Bausubstanz nach Schadstellen oder lassen Sie diese durch einen Architekten oder Sachverständigen überprüfen, damit Art und Umfang etwaiger Modernisierungen, die auch gesetzlich vorgeschrieben sein können, klar werden können.
- 3.) Ermitteln Sie den Kapitalbedarf, nicht nur für den Kaufpreis selbst, sondern auch für erforderliche Umbauten und Modernisierungen oder Renovierungen. Hinzukommen immer die Grunderwerbssteuer, die Gerichts- und Notarkosten, Gebühren und Bereitstellungszinsen bei finanzierenden Kreditinstituten und unter Umständen auch eine Maklergebühr. Nach Abzug von etwa vorhandenem Eigenkapital haben Sie Ihren Kapitalbedarf ermittelt. Einen entsprechenden Kredit bei einer Bank oder Sparkasse erhalten Sie aber nur, wenn Sie auf Grund Ihres Einkommens die Kapitaleinstufung nachweisen, also sicherstellen können, dass Sie auf absehbare Zukunft die monatlichen Belastungen tragen können. Erkundigen Sie sich nach öffentlichen Förderprogrammen, z. B. für Gebäudemodernisierungen oder für Familien mit Kindern bei geringerem Einkommen.
- 4.) Lassen Sie sich bei allem nicht unnötig unter Druck setzen, sondern nehmen Sie sich die erforderliche Überlegungszeit. Vom Verkäufer oder vom Makler bereits vorgegebene kurzfristige Notartermine müssen Sie nicht akzeptieren. Den beurkundenden Notar können Sie als Käufer in der Regel selbst bestimmen; Sie können dort eine Vorbesprechung führen und einen Vertragsentwurf erbitten. Allerdings entstehen dafür Gebühren, soweit der Vertragstext nicht beurkundet wird.
- 5.) Die Prüfung, ob ein Kreditinstitut Ihnen den beantragten Kredit gewähren wird, dauert in der Regel zwei bis drei Wochen. Vor einer schriftlichen (!) Finanzierungszusage sollte kein notarieller Kaufvertrag unterschrieben werden. Mündliche Zusagen Ihres persönlichen Kreditsachbearbeiters sind in der Regel völlig unverbindlich; letztlich entscheidet bei der Bank oder Sparkasse nur die sog. Marktfolge, das sind Leute in der internen Sachbearbeitung, mit denen Sie selbst niemals reden.
- 6.) Soweit Personen Immobilien kaufen wollen, die unter Umständen Haftungsrisiken ausgesetzt sind, z. B. Gewerbetreibende oder Selbstständige,

kann es sich unter Umständen empfehlen, dass nur der Ehegatte erwirbt. Untereinander gibt es entsprechende Gestaltungs- und Sicherungsmöglichkeiten. Erwerben jüngere Eheleute, von denen einer erhebliches Kapital, z. B. aus einer Erbschaft, einbringt, ist anzuraten, dass nicht jeweils hälftiges Miteigentum erworben sind, sondern Miteigentum zu einer Quote, die den Kapitalzufluss berücksichtigt. Bei nicht verheirateten Paaren sollte verhindert werden, dass einer von beiden jederzeit die Miteigentümergeinschaft zwangsweise aufheben lassen kann.

- 7.) Ein besonderes Thema ist der Erwerb einer Immobilie aus einer Zwangsversteigerung. Ein solcher ist schon möglich während des gerichtlichen Versteigerungsverfahrens durch Abschluss eines notariellen Vertrages. Ansonsten erfolgt der Eigentumserwerb durch Zuschlag im Versteigerungstermin bei Gericht. Bei der Abgabe eines Gebotes ist unbedingt zu berücksichtigen, ob im Grundbuch eingetragene Grundpfandrechte bestehen bleiben oder nicht. Über die Immobilie selbst kann man sich vorher durch Einsicht in die Gerichtsakte informieren; dort liegt regelmäßig ein umfangreiches Sachverständigengutachten mit Bewertung vor. Beim Zuschlag muss man eine Anzahlung machen, der Restbetrag kann später finanziert werden und muss bis zum Verteilungstermin bei Gericht eingegangen sein. Beide Zahlungen regeln Sie über Ihr Kreditinstitut.
- 8.) Und noch etwas: Perfekt wird der Kauf einer Immobilie erst dann, wenn Sie beim Notar den Vertragstext unterschrieben haben. Bis zu diesem Zeitpunkt können Sie es sich immer noch anders überlegen, ohne dass Sie Ansprüche anderer Beteiligter befürchten müssen. Lediglich der Notar erhält für seine Tätigkeit eine Entwurfsgebühr, wenn er Ihnen den Vertragsentwurf vorher zugeschickt hat. Beim Immobilienkauf von einem gewerblichen Bauträger oder Immobilienhändler müssen zwischen Übersendung des Vertragsentwurfs durch den Notar und dem Tag der Beurkundung mind. 2 Wochen Zeit bleiben.

Vieles erscheint Ihnen vielleicht zu schwierig und zu kompliziert. Wir stehen Ihnen jedoch gern mit unserer Beratung zur Verfügung und begleiten Sie während der gesamten Abwicklung. Wir können Ihnen auch einen Architekten, einen Bausachverständigen oder einen Steuerberater empfehlen. Wir helfen Ihnen gern - sprechen Sie uns deshalb an.