

IVD: Fehler beim Kauf einer Immobilie vermeiden

Wirksamer Schutz vor Fehlkäufen ist möglich - Alle verfügbaren Quellen auswerten

Der Kauf einer Immobilie zur Kapitalanlage steht angesichts mangelnder Alternativen an den Kapitalmärkten und als wirksamer Schutz vor Inflation für viele Kaufinteressenten aktuell hoch im Kurs. „Ob die Anlage zum Erfolg führt, hängt wesentlich von den Entscheidungen des Käufers ab“, sagt Dirk Wohltorf, Vorsitzender des IVD Berlin-Brandenburg. „Der wirksamste Schutz vor einem Fehlkauf liegt in der Prüfung aller verfügbaren Unterlagen und der Zusammenarbeit mit einem qualifizierten Berater. Käufer einer Immobilie sollten sich von einem Verkäufer nicht unter Druck setzen lassen.“ Der IVD hat die häufigsten Fehler, die Käufer einer Immobilie machen, zusammengestellt.

Fehler 1: Kauf der Immobilie ohne Besichtigung

Eine Immobilie sollte niemals ohne Besichtigung erworben werden. Der Zustand der Fassade, des Eingangsbereiches und des Treppenhauses sind dabei erste wichtige Indikatoren für die Qualität des Objektes. Schäden im Putz, eine nicht voll funktionsfähige Gegensprech- und Heizungsanlage oder undichte Fenster erschweren die Vermietung und ziehen nicht unerhebliche Kosten für die Reparatur nach sich. Zudem weisen derartige Mängel auf eine nachlässige Verwaltung hin. „Die Besichtigung sollte immer zusammen mit einem Immobilienmakler oder einem Sachverständigen durchgeführt werden“, erklärt Wohltorf. „Sie erkennen Mängel schneller und können einschätzen, wie sich diese auf den Kaufpreis auswirken oder ob sogar von einem Kauf abzuraten ist.“

Fehler 2: Kauf ohne Sichtung der zur Verfügung stehenden Unterlagen

Auch bei der Sichtung der Unterlagen ist Sorgfalt gefordert. Alle für den Kauf notwendigen Unterlagen wie Mietverträge, Grundsteuerbescheid oder Wohnflächenberechnungen müssen gesichtet und auf Vollständigkeit geprüft werden. Außerdem sollte kontrolliert werden, ob es noch offene Baulasten beziehungsweise Belastungen im Grundbuch gibt, die auf den Käufer übergehen können.

Fehler 3: Keine Prüfung der Ordnungen und Rechte

Zu den Unterlagen, die ein Käufer unter anderem unbedingt anfordern und studieren sollte, zählen die Teilungserklärung, Hausordnung, Beschlussammlung, Bauakte sowie Zuweisung von Sondernutzungsrechten an Dachboden, Kellerräumen und Stellplätzen. „Diese müssen unbedingt sorgfältig geprüft werden, damit der Käufer nach dem Kauf keine bösen Überraschungen erlebt.“ Beim Erwerb einer Wohnung ist es außerdem wichtig, die Protokolle der Eigentümerversammlung aus der sogenannten Beschlussammlung einzusehen. Aus ihnen ist beispielsweise ablesbar, ob noch Reparaturen ausstehen. Auch die Höhe der

Instandhaltungsrücklage in einer WEG ist ein wichtiges Indiz für Tragfähigkeit der Kaufentscheidung. Aus den Protokollen ist auch erkennbar, ob es in der Vergangenheit Streit zwischen den Parteien gegeben hat. „Im Gegensatz zum Hauseigentümer ist der Wohnungseigentümer mit seinem Eigentum in jenes der anderen Wohnungseigentümer der jeweiligen Wohnanlage sowie deren Interessen eingebunden“, sagt Wohltorf.

Fehler 4: Kauf ohne Wertgutachten

Um die Immobilie nicht zu einem überbewerteten Preis zu erwerben, sollte unbedingt eine Marktwerteinschätzung oder ein Verkehrswertgutachten eines Gutachters oder Sachverständigen eingeholt werden. „Das Ergebnis des Gutachtens dient als Abgleich für die Kaufpreisforderung“, erklärt Wohltorf. „Liegt es unter dem geforderten Kaufpreis, sollten Käufer ausführlich prüfen, woran dies liegen kann.“ Nicht jede teure Immobilie muss schlecht sein. Viele Kaufinteressenten von Immobilien in guten und sehr guten Lagen nehmen Renditeabschläge in Kauf. „Der Immobilienverband IVD hat ermittelt, dass gerade diese Immobilien im Lauf der Jahre eine besondere Wertbeständigkeit aufweisen“, sagt Wohltorf.

Fehler 5: Mangelnde Prüfung von Mietverträgen und bestehenden Erträgen aus der Immobilie

Mit den Mieteinnahmen steht und fällt der Erfolg der Investition. Deshalb müssen diese vor dem Kauf eingehend überprüft werden. „Käufer sollten vor dem Kauf ermitteln, wie hoch die tatsächliche Nettokaltmiete ist, und ob diese auch langfristig zu erzielen ist“, erklärt Wohltorf. Dazu sind die Mieterklientel, der Leerstand in der Immobilie und die Mieterfluktuation zu analysieren. Ob die Vermietungschancen zu einer bestimmten Miete realistisch oder Mietsteigerungen möglich sind, sollte unbedingt geprüft werden.

Fehler 6: Kauf unter Zeitdruck

„Käufer sollten sich niemals zu einem schnellen und übereilten Kauf drängen lassen“, empfiehlt Wohltorf. „Zunächst müssen alle Unterlagen, Fakten und die Immobilie sorgfältig geprüft werden, bevor eine Entscheidung getroffen wird.“ Um ein Gespür für den Markt zu bekommen, empfiehlt Wohltorf, verschiedene Angebote zu prüfen und sich verschiedene Objekte beziehungsweise Wohnungen anzuschauen. „Ein Anfänger sollte auch niemandem glauben, der ihn davon überzeugen will, die Immobilie sei ein besonders günstiges Angebot und ein schnelles Handeln sei erforderlich.“ Ein wichtiges Indiz ist auch der Zeitpunkt, der für die notarielle Beurkundung vorgeschlagen wird. „Diese sollte zu den normalen Geschäftszeiten erfolgen“, erläutert Wohltorf. „Alles andere sollte den Käufer aufhorchen lassen.“ Nur wenn es für einen auswärtigen Käufer gar nicht anders einzurichten sei, könne eine Beurkundung am Wochenende oder am Abend in Betracht gezogen werden.

Fehler 7: Kauf ohne Berater

Wie die genannten Fehlerquellen zeigen, sollte eine Kaufentscheidung nicht ohne fachlich fundierten Rat getroffen werden. „Makler und Verwalter sind wertvolle Ratgeber für jeden Käufer“, sagt Wohltorf. „Immobilienmakler unterstützen den Käufer gezielt und können ihre ganze Erfahrung zur Verfügung stellen, wenn der Kunde dies wünscht.“ Es empfiehlt sich einen entsprechenden Beratungsvertrag abzuschließen und einen professionellen Makler hinzuzuziehen. „Ein wichtiger Qualitätsnachweis für Makler ist die Mitgliedschaft in einem Berufsverband wie dem Immobilienverband IVD oder die Zertifizierung des Immobilienmaklers nach der Maklernorm DIN EN 15733“, erläutert Wohltorf.

Informationsportal für mehr Transparenz

Die Berliner Senatsverwaltung für Justiz und Verbraucherschutz hat am 1. Februar die Internetseite www.schutz-vor-schrottimmobilien.de vorgestellt, die in Kooperation mit dem IVD erarbeitet worden ist. Die Internetseite enthält detaillierte Hinweise und eine Checkliste, wie sich Anleger vor dem Kauf einer überteuerten oder für ihre Situation ungeeigneten Eigentumswohnung schützen können. „Wir freuen uns, dass Senator Thomas Heilmann dieses Projekt zügig umgesetzt hat und so für mehr Transparenz sorgt“, kommentiert Wohltorf.