

Was muß ich beim Kauf einer Immobilie beachten?

Hinweise und Tipps Teil #1

ihre-immobilien-experten.de/sachverstaendige-und-beratung/immobilienbewertung/was-muss-ich-beim-kauf-einer-immobilien-beachten-hinweise-und-tipps-teil-1/

Was muß ich beim Kauf einer Immobilie beachten?

Jeder, der sich diese Frage stellt, hat gute Chancen, von bösen Überraschungen verschont zu werden. Warum? Beim Kauf einer Immobilie gilt es nicht nur, den Preis zu beachten. Vielmehr verstecken sich im Grundstück, dem Gebäude und dem Grundbuch die Teufel im Detail.

Welche Fragen sollten in einer Checkliste stehen, wenn ein Besuch zur Immobilienbesichtigung vor Kauf ansteht? Und wo sollte man professionelle Hilfe in Anspruch nehmen, um eine sachlich und fachlich korrekte Bewertung zur eigenen Entscheidungshilfe zu erhalten? In dieser mehrteiligen Artikelserie sollen dem angehenden Immobilienkäufer die Gefahren und versteckten Fallen beim Immobilienkauf aufgezeigt werden. Steht man einem Immobilienkauf naiv gegenüber, dann kann man für sein Unwissen bitterlich bezahlen. Hat man jedoch eine Grundahnung und verfügt man bestenfalls über eine qualifizierte Checkliste, dann erkennt man schnell, ob die Immobilie die Richtige ist und ob man hier einem schlechten, ggf. sogar künftig existenzbedrohenden Geschäft gegenüber steht.

Lassen Sie uns nun beginnen, konkret die Punkte aufzuklären, welche bei einem Kauf einer Immobilie wichtig sind:

Das Grundstück:

1. Die Lage, die Lage und nochmals die Lage: Die Lage eines Grundstückes ist wesentlich und in aller Regel der entscheidende Faktor des Gebäude- und Grundstückswertes. Bodenrichtwerte geben einen groben Anhaltswert über den Bodenpreis. Laufen Überland-Stromleitungen über Ihr Grundstück oder nahe vorbei? Ist Ihr Grundstück baulich untergraben (Tunnel oder U-Bahn), verlaufen sonstige Versorgungleitungen in Ihrem Grundstück. Ist der Boden kontaminiert und dadurch ggf. sogar wertlos. Solche und weitere Fragen gilt es zu klären, bevor man überhaupt weiter über einen Kauf der Immobilie nachdenken sollte.

2. Das Grundbuch sollte eingesehen werden, bevor ein Kaufvertrag entsteht. Das Grundbuch ist unterteilt in 4 Bereiche: Das Bestandsverzeichnis sowie die 3 Abteilungen.

Im **Bestandsverzeichnis** ist das Grundstück verzeichnet. Hier können zugehörige Flurstücke und qm Grundstücksflächen eingesehen und mit dem Kaufangebot verifiziert werden. Im Falle einer bestehenden Teilungserklärung, zum Beispiel beim Kauf einer Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus, sind hier die Miteigentumsanteile verzeichnet. Das Bestandsverzeichnis informiert also über den Umfang und die Zuordnung



Das Grundstück und seine Parameter – Bild (c) halmackenreuter / pixelio.de

des Objektes.

In **Abteilung I** – Eigentümer sind die Eigentümer und Eigentümerwechsel niedergelegt. Wer hier eingetragen ist, dem gehört eigentumsrechtlich dieses Grundstück oder dieser Grundstücksteil inkl. dem aufstehenden Gebäude.

In **Abteilung II** – Lasten und Beschränkungen – Veränderungen – werden z.B. im Kaufvertrag Eigentums- bzw. Auflassungsvormerkungen eingetragen. Das bedeutet: Sie unterzeichnen den Kaufvertrag für Ihr neues Grundstück mit oder ohne Immobilie. Nun dauert es eine Zeit lang, bis die Eigentumsübertragung in Abteilung I vollzogen ist. Der Notar wird aber jetzt beim Amtsgericht eine Auflassungsvormerkung beantragen. Ist diese im Grundbuch in Abteilung II für Sie eingetragen, dann kann kein anderer Käufer dieses Grundstück erwerben. Sie haben es für sich "reserviert". Andersherum gilt jedoch auch: Ist eine Auflassungsvormerkung bereits für einen Dritten eingetragen, ist ein Kauf zum jetzigen Zeitpunkt für Sie nicht möglich. In Abteilung II sind z.B. auch bestehende Lasten in Form von Dienstbarkeiten eingetragen, z.B. auch Wegerechte oder Wohn- und Wohnungsrechte. Es gilt, sich Abteilung II gut durchzusehen. Hier können sich wirtschaftlich auswirkende Eintragungen befinden.

In **Abteilung III** – Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden – sind, wie schon benannt, finanzielle Lasten eingetragen. In der Regel werden diese Lasten beim Kauf zu Lasten des Verkäufers gelöscht. Manchmal übernimmt z.B. die finanzierende Bank eingetragene Grundschulden oder Hypotheken.

3. **Baulasten** sind z.B. von der Baubehörde genehmigte Lasten wie zum Beispiel das Zufahrtsrecht zu einem anderen Grundstück oder die Übernahme von Abstandsflächen vom Nachbargebäude. Eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis weist entsprechende Eintragungen aus, die auch beim Kauf entsprechend zu berücksichtigen sind.

4. **weitere Grundstückerfaktoren** sind z.B. die Ausrichtung des Grundstückes, die Lage am Hang (Nordhang), die Lage des Gartens im Süden oder Norden, die Nutzbarkeit des Grundstückes (zu steil oder verwässert durch Schichtenwasser, Oberflächenwasser oder oberflächennahes Grundwasser). Jedes Grundstück ist anders. Jedes Grundstück kann anders bebaut werden. Zu jedem baurechtlich bebaubaren Grundstück gibt es unterschiedliche bauliche Genehmigungen und Baurechte.

Zu allen Fragen rund um das Grundstück ist die Hilfe eines Fachmanns dringend angeraten. Ihr Sachverständiger für Wertermittlung berät Sie kompetent und professionell und hilft so, Fehlentscheidungen zu vermeiden und Sie vor einem Fehlkauf zu schützen. Andererseits kann er Sie in Ihrer Entscheidung stärken, einen Kauf vorzunehmen.

Im nächsten Teil dieser Reihe soll es um das aufstehende Gebäude oder die Wohnung und deren Substanz gehen – Die bauliche Substanz richtig bewerten... Danach werden wir uns mit der Bauphysik der Immobilie beschäftigen und auch die Haustechnik wird behandelt...

==> zur gesamten Liste der Fachpublikationen ausschliesslich zum Thema Immobilien durch Dipl.-Ing. Michael Schröder

(Wichtiger Hinweis: dieser Artikel kann und soll keine rechtliche oder sonstige spezielle und individuelle Beratung darstellen und ersetzt in keiner Weise eine individuelle umfassende Prüfung und gezielte fachliche Beratung jedes Einzelnen. Eine Gewähr oder Haftung für Aktualität und Richtigkeit wie auch Vollständigkeit kann nicht übernommen werden.)

Ein Artikel von [Ihre-Immobilien-Experten.de](https://www.Ihre-Immobilien-Experten.de), der Immobilien Experten Plattform im Internet.
Ein Service von [Dipl.-Ing. Michael Schröder](#) – Mülheim an der Ruhr.