

...für Dummies

Immobilienkauf für Dummies

Bearbeitet von

Von: Steffi Sammet, und Stefan Schwartz

3. Auflage 2018. Buch. Rund 354 S. . Kartoniert

ISBN 978 3 527 71571 8

Format (B x L): 17,6 x 24 cm

[Wirtschaft > Wirtschaftswissenschaften: Allgemeines > Wirtschaftswissenschaften: Sachbuch und Ratgeberliteratur](#)

Zu [Inhaltsverzeichnis](#)

schnell und portofrei erhältlich bei



Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de ist spezialisiert auf Fachbücher, insbesondere Recht, Steuern und Wirtschaft. Im Sortiment finden Sie alle Medien (Bücher, Zeitschriften, CDs, eBooks, etc.) aller Verlage. Ergänzt wird das Programm durch Services wie Neuerscheinungsdienst oder Zusammenstellungen von Büchern zu Sonderpreisen. Der Shop führt mehr als 8 Millionen Produkte.



IN DIESEM KAPITEL

Immobilienkauf im Schnelldurchlauf

Die wichtigsten Schritte bis zum Traumhaus

Tricks und Fallen

Kapitel 1

Vom Traum bis zum Einzug: der Weg in die eigene Immobilie

Sie finden sie überall: stolze Immobilieneigentümer, die ihre eigenen vier Wände besitzen. Im Freundes- und Kollegenkreis, im Sport- und Musikverein, im Kreis Ihrer Verwandten oder im Blumengeschäft nebenan, dessen Inhaberin sich erst neulich eine Doppelhaushälfte zugelegt hat.

Und wahrscheinlich hat jeder von ihnen erst einmal nur von einem Eigenheim geträumt – so wie Sie jetzt! Falls Sie früher oder später zu dem Schluss kommen, dass Sie sich eine Immobilie kaufen wollen, sollten Sie sich schon jetzt gründlich darauf vorbereiten – und dabei hilft Ihnen *Immobilienkauf für Dummies*. Das Buch könnte in Zukunft Ihr täglicher Berater, Ihr kritischer Begleiter und Ihr hilfreicher Tippsgeber werden, wenn Sie sich auf die Suche nach einer geeigneten Immobilie, einer bezahlbaren Finanzierung oder einem passenden Bauträger machen.

Dieses erste Kapitel zeigt Ihnen, wie Sie Ihre Pläne für den Kauf einer Immobilie Schritt für Schritt realisieren. Sie erfahren:

- ✓ wie Sie das passende Objekt finden
- ✓ warum Sie die ausgewählte Immobilie detailliert auf den Prüfstand stellen müssen
- ✓ worauf Sie bei der Finanzierung achten sollten
- ✓ welche Elemente der Kaufvertrag unbedingt enthalten muss
- ✓ warum noch viel mehr Entscheidungen notwendig sind

Wenn Sie sich nach der Lektüre dieses Kapitels fragen, ob Sie all die Ratschläge und Tipps beachten beziehungsweise all die Berechnungen und Kalkulationen tatsächlich durchführen müssen, sollten Sie sich die vielen Vorteile bewusst machen, die Sie auf dieser Basis als



28 TEIL I Auf in die eigenen vier Wände

Immobilienkäufer für Ihre Entscheidungen und Verhandlungen nutzen können. Die Liste reicht von A wie »anschauen« bis Z wie »Zahlungsausfall«.

Ich kaufe mir dann mal was Eigenes

Mit Ihrem Wunsch nach einem Eigenheim sind Sie nicht allein: Jährlich wechseln in Deutschland weit mehr als eine Million Häuser und Wohnungen den Besitzer; zugleich wird eine sechsstellige Zahl neuer Immobilien gebaut. Und das keinesfalls nur in den angesagten Vierteln der Großstädte. Schon deshalb sollte sich niemand seinen Traum von der eigenen Immobilie aus dem Kopf schlagen, nur weil in der Zeitung von Preisexplosionen die Rede ist. Denn die finden vor allem in den Ballungsräumen und dort an erster Stelle in den angesagten Vierteln statt. Je weiter man sich davon entfernt, desto stärker wendet sich das Blatt: Einzelne Kommunen versuchen bereits, mit finanziellen Zuschüssen junge Familien aufs Land zu locken.

Richtig günstig wird eine Immobilie aber auch dort nicht – in der Regel ist und bleibt die Immobilie die größte Investition im Leben eines Bundesbürgers. Sicher, Wohnen kostet auch als Mieter Geld und stattdessen kann man diese Summe ebenso gut in die eigenen vier Wände stecken. Doch in lockerer Form entlarvt bereits das zweite Kapitel manchen Werbespruch der Banken als eben solchen.

Wann sich der Kauf einer Immobilie lohnt

Trotz der finanziellen Belastung ist der Wert einer Immobilie unbezahlbar. Denn:

- ✓ Mit einer Immobilie bilden Sie Vermögen.
- ✓ Mit einer Immobilie sorgen Sie für Ihr Alter vor.
- ✓ Eine Immobilie kann gegen Inflation schützen.
- ✓ Eine Immobilie bietet Freiheit in den eigenen vier Wänden.
- ✓ Eine Immobilie verändert sich mit Ihnen.

Sie sehen: Es gibt jede Menge guter und rationaler Gründe für eine Immobilie. Das bedeutet aber keineswegs, dass diese Entscheidung »alternativlos« sei, wie mancher Politiker so gern sagt. Es gibt durchaus auch Argumente für ein Leben als Mieter: Sie sind flexibler, können Ihre Wohnsituation schneller Ihrer Lebenssituation anpassen und können mehr Geld in Wertpapieren anlegen. Das zweite Kapitel stellt die einzelnen Argumente vor, damit Sie sich eine fundierte Meinung bilden können.

Die Phase der Entscheidung

Auf großen Immobilienplattformen im Internet finden Sie mehr als eine Million Angebote. Wie soll man da nur das Richtige finden? Der Teil II dieses Buches hilft Ihnen, systematisch





die Auswahl einzuengen und sich Schritt für Schritt Ihrem künftigen Zuhause zu nähern. Es beginnt mit der Beantwortung von Grundsatzfragen, wie der nach der Präferenz für einen Neu- oder Altbau, und beschäftigt sich danach mit unterschiedlichen Recherchewegen. Verlassen Sie ruhig die ausgetretenen Trampelpfade und suchen Sie Ihr neues Zuhause auch bei Zwangsversteigerungen oder per Annonce im Supermarkt.

So langsam wissen Sie, was Sie wo suchen? Gut! Dann beginnen die Feinarbeiten. Ein Blick ins Grundbuch gehört ebenso dazu wie das Gespräch mit den Nachbarn. Wenn sich danach so langsam das Objekt Ihrer Wahl herausschält, ist Ihr Verhandlungsgeschick gefragt. Denn ein bisschen was geht beim Preis immer.

Bauen, bauen lassen oder doch lieber einen Altbau erwerben?

Eine Immobilie zu kaufen kann vieles bedeuten: Das Spektrum reicht vom Studentenapartment bis zur Villa am Stadtpark. Die Auswahl verkleinert sich bereits, wenn Sie sich über drei Grundsatzfragen Gedanken machen:

1. Suchen Sie ein Haus oder eine Wohnung?
2. Wollen Sie eine bestehende Immobilie erwerben oder einen Neubau wagen?
3. Wollen Sie selbst bauen oder setzen Sie auf einen Bauträger?

Anhand zahlreicher Checklisten hilft Ihnen Kapitel 3, erste Entscheidungen zu treffen. So gibt es eine Zusammenstellung der Punkte, auf die Sie bei Besichtigung einer gebrauchten Immobilie achten sollten. Ausführlich geht das Kapitel auf das Für und Wider der Zusammenarbeit mit einem Architekten oder Bauträger ein und zeigt, wie diese Experten für Neubauten arbeiten.



Bevor Sie sich bei einem Neubau für ein Unternehmen entscheiden, besorgen Sie sich in jedem Fall Referenzen. Im Gespräch mit früheren Kunden eines Architekten oder Bauträgers finden Sie schnell heraus, wie gut die Zusammenarbeit funktioniert, wo Defizite liegen und worauf Sie besonders achten müssen.

Orientierungshilfen – Internet-Plattformen, Nachbarn, Immobilienexperten

Die Suche nach Ihrem Traumhaus wird vermutlich nicht ganz einfach sein. Denn Sie haben da schon Ihre eigenen Vorstellungen von der Lage, von der Ausstattung und natürlich auch vom Preis. Glücklicherweise können Sie sich zu Beginn des 21. Jahrhunderts mit ein paar Mausklicks schon einmal einen ersten Überblick über mögliche Angebote verschaffen. Verlassen Sie sich aber nicht allein auf die digitale Welt. Immobilien finden sich auch:

- ✓ in Lokalzeitungen
- ✓ in kostenlosen Anzeigenblättern





30 TEIL I Auf in die eigenen vier Wände

- ✓ in Annoncen auf Schwarzen Brettern
- ✓ in Aushängen bei örtlichen Banken und Maklern
- ✓ durch eigene Anzeigen
- ✓ durch aktive Ansprache von Nachbarn leer stehender Immobilien

Ein echtes Schnäppchen können Sie bei Zwangsversteigerungen machen; Kapitel 4 erklärt Ihnen, worauf Sie dabei besonders achten müssen. Und wenn alles nichts hilft, bleibt noch der Weg zum Makler. Das Kapitel schlägt eine Bresche für einen Berufsstand, der durchaus sein Geld wert sein kann, wenn man ihn zu nutzen versteht.



Deutschlands Amtsgerichte veröffentlichen sämtliche Termine für Zwangsversteigerungen vorab. Wenn Sie es sich bequem machen wollen, nutzen Sie Angebote von Dienstleistern wie dem Argetra-Verlag (www.argetra.de); die fassen sämtliche Termine online zusammen.

Warum Sie Ihre Wunschimmobilie unbedingt von allen Seiten prüfen müssen

Logisch, viele Immobilienkäufer können nicht beurteilen, ob die Leitungen noch in einem 1a-Zustand sind oder die Heizung noch zehn oder 20 Jahre läuft, da sie nicht vom Fach sind. Das macht aber nichts: Sobald Sie sich ernsthaft für ein Objekt interessieren, holen Sie sich eben Fachleute ins Haus, um es vom Keller bis zum Speicher durchchecken zu lassen. Das Urteil eines Experten sollte Ihnen ein paar Euro wert sein.

Ein kleiner Trost für den zusätzlichen finanziellen Aufwand: Es gibt andere Fleißarbeiten, die Sie selbst erledigen können:

- ✓ Grundbuch prüfen
- ✓ Bebauungsplan analysieren
- ✓ Infrastrukturprojekte recherchieren
- ✓ Bauträger kennenlernen
- ✓ Höhe der Instandhaltungsrücklage herausfinden und beurteilen



Je genauer Sie über alle Stärken und Schwächen Ihres Wunschobjekts Bescheid wissen, desto leichter fällt es Ihnen, den wahren Wert der Immobilie einzuschätzen. Ihnen ist klar, worauf Sie sich beim Kauf des ausgewählten Objekts einlassen, und Sie haben die perfekte Ausgangsposition für den kommenden Verhandlungspoker.

Kapitel 5 informiert Sie ausführlich darüber, warum Sie Ihr Objekt unbedingt bis ins kleinste Detail prüfen müssen und was den Wert der Immobilie nachhaltig beeinflusst.



Pokern um den Preis – die richtige Verhandlungsstrategie

Überlegen Sie nur einmal, wie Sie bei Ihrem letzten Autoverkauf diskutiert, gefeilscht und gepokert haben, um ja den besten Preis für Ihre geliebte alte Möhre herauszuholen. Wenn Sie eine Immobilie erwerben wollen, müssen Sie letztendlich genauso vorgehen – nur dass es diesmal Sie sind, der den Preis drücken will! Welche Schritte Sie dabei bewältigen müssen, liegt auf der Hand:

- ✓ Sie machen sich über das aktuelle Angebot am Markt schlau.
- ✓ Sie analysieren den Zustand der Immobilie.
- ✓ Sie bringen die Mängel der Immobilie ins Gespräch.
- ✓ Sie erkundigen sich, ob es Mitbewerber für das Objekt gibt.
- ✓ Sie spielen mit dem Faktor Zeit.
- ✓ Sie geben ein Angebot ab – frech, aber fair.

Mehr zu allen wesentlichen Aspekten rund um den Verhandlungspoker für Ihr Wunschobjekt lesen Sie in Kapitel 6.

Alles rund um die Finanzierung der eigenen vier Wände

Der Immobilienkauf ist in der Regel die größte Investition im Leben eines Bundesbürgers. Und nur wenige Glückliche haben genügend Geld auf der hohen Kante, um diese größte Investition aus Ersparnissen zu finanzieren. Der Rest verschuldet sich in bis dahin unbekanntem Ausmaß bei einer Bank. Aber keine Bange: Dem Kredit steht ja ein Wert gegenüber: Ihr eigenes Haus!

Teil III stellt in übersichtlicher Form alle Aspekte der Finanzierung vor und erklärt, wer Ihnen alles Geld gibt und zu welchen Konditionen. Zuvor erklärt er eingängig, dass es nicht der Preis Ihres künftigen Eigenheims ist, den Sie finanzieren müssen. Auch der Staat, der Notar und der Makler wollen ihren Anteil. Und er macht deutlich, wie viel Haus Sie sich eigentlich leisten können; das Thema finden Sie in Kapitel 7.

Eine Immobilie kostet – Tag für Tag

Manchmal bringt die Höhe der Nebenkosten für eine Immobilie selbst hartgesottene Finanzplaner zum Staunen: Hier mal eine Rechnung, dort wieder eine Ausgabe – am Jahresende summieren sich die Beträge für eine Immobilie oftmals auf stattliche Summen.



32 TEIL I Auf in die eigenen vier Wände

Ob Haus oder Wohnung – an Nebenkosten fallen stets an:

- ✓ Grundsteuer
- ✓ Versicherungen (Brandschutz, Gebäudeschutz)
- ✓ Städtische Gebühren
- ✓ Energiekosten

Wahrscheinlich genügt Ihnen ein Blick, um zu sehen, dass Sie hier mit ein paar Hundert Euro nicht mehr dabei sind. Informationen, wie Sie genau die Nebenkosten ermitteln, die Ihr Objekt verursacht, können Sie in Kapitel 10 finden.

Was Kosten spart – Dämmung, Heizung, Strom

Energieeffizienz, Energiebilanz, Passivhaus, Niedrigenergiehaus: Schon heute sind diese Worte in aller Munde, wenn es um den Bau oder den Erwerb einer Immobilie geht. Und glauben Sie uns, diese oder ähnliche Begriffe werden auch in Zukunft ein führendes Thema sein, wenn es um den Kauf von Häusern oder Wohnungen geht.

Die Energiekosten zählen zu den großen Ausgabeposten, die Sie für Ihr Eigenheim aufwenden müssen. Kein Wunder also, dass sich viele darauf konzentrieren, hier möglichst viel einzusparen – und die technischen und baulichen Möglichkeiten dazu sind vorhanden. Potenzial zur Verringerung der Energiekosten bieten unter anderem:

- ✓ dreifach verglaste Fenster
- ✓ gedämmte Außenwände
- ✓ Erdwärmе
- ✓ Photovoltaikanlagen
- ✓ Pelletsheizung
- ✓ Intelligente Armaturen in Bad und Küche
- ✓ Warmwasserspeicher

In Kapitel 10 finden Sie alles Wissenswerte über das Thema Energieeffizienz, Einsparpotenziale und ökologische Immobilien.

Partner, Profi, Profiteur – typische Konditionen der Banken

Ohne Wenn und Aber: Das Geld für Ihre Immobilie muss irgendwoher kommen – und als Erstes denken die meisten Leute in solch einem Fall an ihre Bank. Nicht zu Unrecht, denn einen großen Teil der Immobilienkredite in Deutschland haben die Schuldner bei Sparkasse, Commerzbank und Co aufgenommen.



Wer sein Haus oder seine Wohnung über eine Bank finanzieren will, muss ihr viele Informationen über seine Vermögenslage sowie über seinen beruflichen Status zur Verfügung stellen. Dazu zählen unter anderem:

- ✓ die persönlichen Vermögensverhältnisse
- ✓ die Höhe des Einkommens
- ✓ Auskünfte über die Festanstellung oder die Selbstständigkeit
- ✓ der Familienstatus

Um abzuwägen, ob das Angebot der Bank akzeptabel, attraktiv oder unannehmbar ist, müssen Immobilienkäufer einige Fragen klären:

- ✓ Wo liegt das aktuelle Niveau der Bauzinsen?
- ✓ Welchen Zinssatz verlangt die Bank für die Zinsbindungsfristen von fünf, zehn oder 15 Jahren?
- ✓ Wie hoch wäre der Baukredit, den Ihnen die Bank überhaupt geben würde?
- ✓ Wie viel Prozent des Darlehens soll die Rate jährlich tilgen?
- ✓ Gewährt die Bank ein Recht auf Sondertilgungen?
- ✓ Wie hoch sind die Gebühren für das Immobiliendarlehen?
- ✓ Empfiehlt die Bank zusätzlich den Abschluss eines Bausparvertrags – wenn ja, warum?



In einem Immobiliendarlehen schlummern aufgrund der üblicherweise sehr langen Laufzeiten einige Risiken. Clevere Kreditnehmer lassen sich daher verschiedene Kreditoptionen für ihre Baudarlehen von der Bank errechnen.

Um in die Gespräche mit der Bank gut vorbereitet zu gehen, müssen Immobilienkäufer einige Zeit investieren und sich mit allerlei Details beschäftigen. Wer seinem Bankberater aber als gleichwertiger Gesprächspartner gegenübersteht, verbessert seine Verhandlungsposition enorm. In Kapitel 8 stecken viele Informationen und Aspekte rund um das Thema Banken und ihre typischen Konditionen für Immobiliendarlehen.

Bausparer, Versicherungen, Staat – es gibt noch mehr Geldgeber

Neben den Banken können Sie sich für den Kauf Ihrer Immobilie auch noch andere Geldquellen erschließen. Das sind in erster Linie:

- ✓ Bausparkassen
- ✓ Versicherungen
- ✓ Staat



34 TEIL I Auf in die eigenen vier Wände

- ✓ Bundesländer und Kommunen
- ✓ Kirchen

Um herauszufinden, welche Institution Ihnen das beste Angebot unterbreitet, müssen Sie einige Zeit muntere Zahlenspiele betreiben – sprich, alle Optionen genau durchrechnen, welche Variante Sie am wenigsten Geld kostet.



Einige Programme wie das Förderprogramm der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) lassen sich mit den Förderprogrammen einzelner Kommunen toll kombinieren. Gleches gilt für die verbilligten Darlehen oder die vergünstigten Grundstücke, die die Kirchen vor allem Familien mit Kindern anbieten.

Alle wichtigen Details und Informationen über potenzielle Geldquellen für einen Immobilienkauf beziehungsweise für attraktive Förderprogramme finden Sie in Kapitel 9.

Der Vertrag aller Verträge

Nach monatelanger Vorplanung wird es jetzt ernst: Die Unterschrift unter den Kaufvertrag steht an. Keine andere Ihrer Signaturen wird vermutlich mit ähnlich gravierenden wirtschaftlichen Konsequenzen verbunden sein wie diese eine Unterschrift. Daher sollten Sie das Vertragswerk unbedingt noch einmal sehr sorgfältig prüfen, bevor Sie den Füller zücken. Und wir sprechen mit Absicht von einem Vertragswerk. Denn in der Regel gibt es zu dem Vertrag noch jede Menge Anhänge und weiterführende Beschreibungen.



Seien Sie beim Vertragswerk so penibel, wie es irgend geht. Denn nur was Sie jetzt schriftlich fixieren, können Sie hinterher einfordern und im Zweifelsfall auch einklagen. Mündliche Zusagen zu mitverkauftem Mobiliar oder der Qualität der Fliesen im Bad haben dagegen keine nachhaltige Wirkung.

Jede Menge Papier – der Kauf- beziehungsweise Bauvertrag

Auflassungsvormerkung, Vollstreckungsunterwerfung, Sachmängelhaftung: Wenn Juristen ins Spiel kommen, werden die Worte länger und nicht unbedingt verständlicher. Doch keine Bange: Weder ein Kauf- noch ein Bauvertrag ist ein Buch mit sieben Siegeln. Je intensiver Sie sich vorab damit beschäftigen, desto entspannter können Sie dem Termin beim Notar entgegensehen. Denn viele Klauseln beschreiben lediglich den Prozess, der Sie endgültig zum Haus- oder Wohnungseigentümer macht. Andere Klauseln sind durchaus mit Vorsicht zu genießen; Kapitel 11 zeigt Ihnen, worauf Sie besonders achten müssen.



Nutzen Sie den Sachverstand der Notare und lassen Sie sich bei einem Vorabgespräch den gesamten Vertrag ausführlich erläutern.



Auch für Bauherren enthält dieses Kapitel jede Menge nützlicher Informationen. Denn diese müssen sich mit dem Thema Bauvertrag beschäftigen. Der besteht aus

- ✓ dem eigentlichen Vertrag
- ✓ den Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Verkäufers
- ✓ in vielen Fällen dient darüber hinaus die VOB/B als Geschäftsbedingungen
- ✓ der Bau- und Leistungsbeschreibung



Egal ob Bau- oder Kaufvertrag: Lassen Sie dieses Vertragswerk auf jeden Fall vor dem Unterschriftstermin von einem unabhängigen Experten prüfen. Das kann ein Anwalt Ihrer Wahl sein. Aber auch Verbraucherschutzorganisationen bieten hier wertvolle Hilfe.

Schritt für Schritt zum Eigentum

In der Regel unterzeichnen Deutsche den Kaufvertrag für ihr Eigenheim bei einem Notar. Warum? Nicht, weil sie sechsstellige Summen in Stein investieren, sondern weil sie dabei auch für vergleichsweise wenig Geld Grund und Boden erwerben. Denn beim Grundstückskauf ist in Deutschland die notarielle Beurkundung nun einmal vorgeschrieben. Was beim Notar wirklich geschieht und worauf Sie jetzt noch achten sollten, erläutert Kapitel 12.

Anschaulich beschreibt dieses Kapitel danach, wie Sie nach dem Notartermin Schritt für Schritt zum wahren Eigentümer Ihrer Traumimmobilie werden. Denn erst wenn das Geld auf dem Konto des Verkäufers ist, gehört Ihnen wirklich ein Stück Deutschland.

Und noch etwas können Sie in diesem Kapitel erfahren, auch wenn Sie das sicher nicht gern lesen: Was passiert eigentlich, wenn es nach dem Notartermin noch Ärger gibt oder im Fall eines Neubaus Ihr Bauträger in die Insolvenz schliddert? Angesichts dieser niemals auszuschließenden Bedrohung sollten Sie drei Ratschläge beherzigen:

1. Kontrollieren Sie regelmäßig den Baufortschritt auf Ihrer Baustelle und weisen Sie sofort auf Mängel hin.
2. Zahlen Sie nur für die Leistungen, die auch wirklich mängelfrei erbracht sind.
3. Sichern Sie sich durch eine Vertragserfüllungsbürgschaft oder einen Sicherheitseinhalt ab.

Die Immobilie als Kapitalanlage

Vielleicht wohnen Sie ja schon in Ihrer eigenen Immobilie und überlegen jetzt, sich eine weitere Immobilie zuzulegen, um sie zu vermieten. Es spielt keine Rolle, warum Sie eine Immobilie als Kapitalanlage erwerben möchten. Fakt ist, dass Sie – abgesehen von der Finanzierung – in solch einem Fall in vielen Punkten auf andere Extras achten müssen als für eine selbst genutzte Immobilie.





36 TEIL I Auf in die eigenen vier Wände

Damit Sie Ihr Projekt erfolgreich realisieren und die Rendite erzielen, die Sie sich errechnet haben, gilt es unter anderem, folgende Punkte zu berücksichtigen:

- ✓ die Lage der Immobilie
- ✓ die Ausstattung: altengerecht, modern und so weiter
- ✓ die Höhe der Miete
- ✓ der regelmäßige Eingang der Mietzahlungen

Die Finanzen – das Plus gegenüber dem Fiskus

Wer eine Immobilie als Kapitalanlage erwirbt, konnte bei seinem Finanzamt früher schon mehr herausholen als derzeit. Der Gesetzgeber hat in den zurückliegenden Jahren immer mal wieder an der einen oder anderen Stellschraube gedreht und so die Steuervorteile für Vermieter verringert.

Je nach Modell kann es sich aber vor allem in den ersten Jahren nach dem Erwerb einer Immobilie lohnen, die Vorgaben des Fiskus zu nutzen, um von Steuervorteilen zu profitieren. Geltend machen können Vermieter:

- ✓ den Kaufpreis für das Gebäude
- ✓ die laufenden Kosten für das Objekt



Wer auf Nummer sicher gehen will, lässt sich von seinem Steuerberater über einen langen Zeitraum hinweg mögliche Steuerersparnisse ausrechnen. So kann er ziemlich genau kalkulieren, was wann an Steuerzahlungen auf ihn zukommt.

Die Herausforderung für jeden Immobilieneigentümer, der sein Objekt vermietet, besteht vor allem darin, solvante, zuverlässige Mieter zu finden. Fällt die monatliche Zahlung für die Wohnung aus, schlägt sich das innerhalb kürzester Zeit sofort auf die Rendite nieder. Mehr zum Thema Steuern und Rendite rund um die Immobilie als Kapitalanlage finden Sie in den Kapiteln 13 und 14.

Die Basis – der Mietvertrag

Er ist das A und O eines erfolgreichen Vermietungsprojekts: der Mietvertrag. Ist er hieb- und stichfest, steht Ihren Plänen, mit Ihrer Immobilie Rendite zu erwirtschaften, nichts mehr im Weg – vorausgesetzt, Sie haben den perfekten Mieter gefunden.

Ein guter Mietvertrag muss unter anderem enthalten:

- ✓ Name, Adresse und Telefonnummer oder E-Mail-Adresse des Vermieters und des Mieters
- ✓ Angaben über die vermietete Immobilie wie die Adresse, die Wohnräume, die Größe des Grundstücks, die Garage und Ähnliches



- ✓ Die Höhe der vereinbarten Miete und die dazugehörigen Nebenkosten sowie den Zahlungsrhythmus
- ✓ Hinweise auf die gesetzlichen Kündigungsfristen, sofern Vermieter und Mieter das Mietverhältnis nicht auf Zeit abschließen
- ✓ Angaben zur Kündigungsweise – idealerweise schriftlich
- ✓ Die Höhe der Mietkaution
- ✓ Verpflichtung des Mieters, während der Mietzeit Schönheitsreparaturen zu übernehmen
- ✓ Die Erlaubnis für den Mieter, die Behebung von Bagatellschäden bis zu einer gewissen Höhe selbst beziehungsweise durch Dritte durchzuführen



Je genauer Sie im Mietvertrag einzelne Punkte klären, desto weniger Ärger gibt es normalerweise im Streitfall.

Wie Sie den passenden Mieter finden und auf welche Fallstricke Sie als Vermieter aufpassen müssen, können Sie in Kapitel 15 lesen.

Die Immobilie als Feriendomizil

Sie fahren schon jahrelang an den gleichen Strandabschnitt an der Nordsee oder ins gleiche Tal in Südtirol – und jetzt wollen Sie sich endlich ein zweites Zuhause in der Region anschaffen? Perfekt! Damit sich der Kauf Ihrer Ferienwohnung oder Ihres Ferienhauses auch lohnt, müssen Sie jedoch einiges beachten.

Akribische Recherche – wann sich der Kauf eines Feriendomizils lohnt

Gerade in Zeiten, in denen die Banken kaum Zinsen für Guthaben zahlen, denken viele Menschen »Eine Ferienimmobilie wäre jetzt genau das Richtige für mich.« Kein Wunder, viele haben ihr eigenes Häuschen abbezahlt und auf dem Konto wächst nach und nach das Gutshaben. Warum also nicht in eine Hütte im Seitental oder eine Finca auf Mallorca investieren?

So einfach wie die Buchung eines Urlaubs via Internet oder mithilfe des Reisebüros geht das allerdings nicht. Wie beim Kauf einer Immobilie in Deutschland müssen Sie

- ✓ sich darüber klar werden, ob Sie die Immobilie nur selbst nutzen oder auch vermieten wollen;
- ✓ sich sehr viel Zeit für dieses Projekt nehmen – unter Zeitdruck trifft man zumeist nicht die optimale Entscheidung;
- ✓ potenzielle Objekte intensiv prüfen;

38 TEIL I Auf in die eigenen vier Wände

- ✓ eine solide und nachhaltige Finanzierung sicherstellen;
- ✓ genauestens überlegen, wie Sie die Immobilie betreuen lassen, wenn Sie nicht im Lande sind.



Die Frage, ob Sie Ihre Ferienimmobilie nur selbst nutzen oder auch an andere Urlauber vermieten, hängt von Ihrem Budget ab. Je mehr Kapital Ihnen zur Verfügung steht, desto weniger sind Sie auf Einnahmen durch Miete angewiesen.

Ein Ferienhaus kostet Geld und Zeit – was Sie beachten müssen

Der Entschluss, ein Häuschen am Strand oder im Hinterland oder vielleicht eine Hütte in einem hoch gelegenen Tal zu kaufen, bringt drei große Herausforderungen für Sie mit sich:

- ✓ Sie brauchen das notwendige Kapital.
- ✓ Sie müssen sich nach dem jeweiligen nationalen Recht richten und landestypische Vorgaben berücksichtigen.
- ✓ Sie sollten Ihr Feriendomizil in beste Hände geben, damit es das ganze Jahr hinweg gut betreut ist.

Finanzierung, Kauf und Bewirtschaftung bescheren Ihnen viel Arbeit. Dennoch müssen Sie sich nicht abschrecken lassen: Die Kapitel 16 und 17 erklären im Detail, was Sie alles beachten und bedenken müssen und wo Sie sich idealerweise Hilfe holen.

Große Pläne – viele Herausforderungen

Sie haben endlich Ihr Wunschobjekt gefunden und der Verkäufer hat Ihnen bereits den Zuschlag gegeben? Glückwunsch, dann läuft ja alles nach Plan! Jetzt dürfen Sie sich allerdings nicht entspannt zurücklehnen: Je nachdem, wie weit Ihre Finanzierungs-, Neu- oder Umbaupläne schon gediehen sind, kommt noch jede Menge Arbeit auf Sie zu.

Für die Kontrolle, ob die getroffenen Entscheidungen richtig sind, helfen Checklisten und regelmäßige Prüfungen. Auch kritische Fragen, ob man jetzt nicht doch in eine typische Falle für Immobilienkäufer getappt ist, können Sie wieder auf den rechten Weg leiten.

Drum prüfe, wer sich länger bindet

Egal ob Sie sich nun eine Villa, eine Doppelhaushälfte oder eine Wohnung zulegen wollen: Es gibt etliche Themen, die Sie stets im Auge behalten sollten. Dazu zählen:

- ✓ Ihre Vermögenslage
- ✓ Ihre monatlichen finanziellen Einnahmen und Ausgaben



- ✓ die Leistungen der Handwerker beziehungsweise des Bauträgers
- ✓ die Energiebilanz Ihrer Immobilie
- ✓ die Instandhaltungsrücklage
- ✓ der rechtlich unantastbare Kaufvertrag

Angesichts der zahlreichen Aufgaben und Herausforderungen, die ein Immobilienkäufer meistern muss, ist es nur verständlich, dass der eine oder andere bei manchen Punkten nachlässig agiert. Wer aber gar nicht erst in solch einen Strudel geraten will, nimmt sich fest vor, immer und immer wieder mit kritischem Blick zu kontrollieren, ob er alle wesentlichen Aspekte samt möglichen Folgen noch fest im Griff hat.

Fiese Fallen

Natürlich träumen Sie davon, endlich Ihre Kisten zu packen und ins eigene Heim zu ziehen! Einen wertvollen Tipp sollten Sie allerdings stets beachten: Behalten Sie während der Kaufentscheidung, der Kreditverhandlung, des Baus oder Umbaus und in jeder anderen Phase Ihres Immobilienkaufs die klassischen Fallen im Hinterkopf, die Immobilienkäufer schon des Öfteren in schwere Bedrängnis gebracht haben. Wovor Sie sich hüten sollten, lesen Sie in Kapitel 19.

So gut gerüstet können Sie jetzt loslegen und Ausschau nach einem tollen Eigenheim halten. Und denken Sie daran: Auch wenn dieses Buch zum größten Teil von vielen Herausforderungen und unerlässlichen Arbeiten handelt – wenn Sie erst einmal vor Ihrem brennenden Kamin die Füße ausstrecken und genüsslich und sorgenfrei ein Glas Rotwein trinken, dann wissen Sie, dass sich jede Minute all Ihres Engagements und Ihres Einsatzes für die eigenen vier Wände gelohnt hat. Und jedem, der es hören will, können Sie ruhig erklären: »My home is my castle.«



