verbraucherzentrale

eBOOK kompakt 2020/2021

Was Sie vor dem Kauf oder Bau einer Immobilie wissen sollten

Was Sie vor dem Kauf oder Bau einer Immobilie wissen sollten

verbraucherzentrale

3. Auflage 2020
© Verbraucherzentrale NRW e. V., Düsseldorf
ISBN 978-3-86336-291-1

Hinweis zum Kopierschutz

Dieses E-Book einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsgesetz zugelassen ist, bedarf der vorherigen Zustimmung der Verbraucherzentrale NRW.

INHALT

Wie viel Immobilie kann ich mir leisten? 6

Welche Immobilie für wen:
Haus oder Wohnung – Neubau oder Bestand? 13

Kauf einer gebrauchten Immobilie:
Haus oder Wohnung 16

Kauf einer neuen Immobilie mit Grundstück –
Haus oder Wohnung 28

Bau eines Hauses auf eigenem Grundstück:
Architektenhaus, Fertighaus
oder schlüsselfertiges Massivhaus 34

Zum Schluss 41

Der Weg zum Wohneigentum – Informationskompass:
Welchen Ratgeber brauchen Sie? 43

Adressen 46

Tipp

Wichtig!

Achtung!

Wie viel Immobilie kann ich mir leisten?

Bevor man an den Kauf oder Bau einer Immobilie geht, ist die wichtigste Frage natürlich: Wie viel Immobilie kann ich mir leisten? Und ganz grundsätzlich: Kann ich mir überhaupt eine Immobilie leisten? Diese Frage sollten Sie sich gleich am Anfang und sehr gründlich stellen. Das nimmt früh falsche Vorstellungen, spart Zeit und Nerven. Nachfolgend finden Sie daher ein einfaches Beispiel, wie eine junge Familie ihre Finanzierungsmöglichkeiten auslotet:

Beispiel

Familie Müller möchte ein gebrauchtes Haus kaufen. Es soll 230.000 Euro kosten. Hierfür hat sie 40.000 Euro Eigenkapital angespart. Zusätzlich kann sie sich 20.000 Euro aus dem Familienkreis leihen. Zusammen macht dies 60.000 Euro. Daraus ergibt sich für die Familie zunächst ein Finanzierungsbedarf von 170.000 Euro bei der Bank.

Wie hoch ist die voraussichtliche monatliche Belastung?

Nachdem Familie Müller ihren Finanzierungsbedarf ermittelt hat, stellt sich die Frage, ob sie sich einen Kredit über 170.000 Euro überhaupt leisten kann. Um dies zu beantworten, muss die Familie die monatliche Belastung kennen, die bei einem solchen Kredit auf sie zukommt. Mit dieser Formel ermittelt sie die monatliche Belastung:

$$\frac{\text{Finanzierungsbedarf in Euro} \times (\text{Sollzinssatz in \%} + \text{Tilgungssatz in \%})}{100\ \% \times 12 \text{ Monate}}$$

Um die Formel anzuwenden, benötigt Familie Müller den Zinssatz, der ihr von der Bank geboten wird, sowie den Tilgungssatz, den sie wählen möchte. Bei zehnjähriger Zinsbindung und einer Tilgung von 1 Prozent wird ihr ein Zinssatz von 3 Prozent offeriert. Daraus ergibt sich folgende Rechnung:

$$\frac{170.000 \text{ Euro} \times (3\ \% \text{ Zinssatz} + 1\ \% \text{ Tilgung})}{100\ \% \times 12 \text{ Monate}}$$

$$= 566{,}66 \text{ Euro monatliche Belastung}$$

Das hört sich prima an! Die monatliche Belastung würde so nur unwesentlich höher sein, als die derzeitige Miete. Die Müllers möchten am liebsten gleich loslegen. Leider wird aber schnell klar, dass sie einige Punkte in ihrer Berechnung vergessen haben.

Die richtige Tilgung

Würde die Familie nur mit einem Prozent tilgen, läge die monatliche Belastung zwar nur bei den errechneten 566,66 Euro. Aber eine Tilgung von nur einem Prozent ist in Wahrheit keine Option. Denn letztlich verteuert es den Kredit wegen der längeren Laufzeit des Schuldenabbaus. Angenommen der Zins beträgt nach der 10-jährigen Zinsbindung 6 Prozent, dann dauert es bei anfänglicher Tilgung von 1 Prozent insgesamt 34 Jahre bis zur kompletten Entschuldung. Bei 3 Prozent anfänglicher Tilgung hingegen nur 24 Jahre. Wenn für die Anschlussfinanzierung nach 10 Jahren der Zins auf 6 Prozent steigt, hat dies, unabhängig von der Anfangstilgung, außerdem eine erhebliche Ratensteigerung um monatlich mehrere hundert Euro zur Folge. Wenn Familie Müller dies vermeiden möchte, könnte sie eine längere Zinsbindung wählen, müsste sich dann aber von Anfang an auf einen etwas höheren Zinssatz einlassen.

!

Wichtig!

Mit den reinen Anschaffungskosten der Immobilie ist es nicht getan. Hinzu kommen Nebenkosten: Von der Grunderwerbsteuer über die Notargebühren bis hin zu Eintragungsgebühren im Grundbuch und einer möglichen Maklercourtage. Alles in allem muss die Familie hier mit 10 Prozent der Kaufkosten der Immobilie rechnen.

Zusätzliche Kostenrisiken

Nach genauerem Hinschauen muss an der Immobilie auch noch einiges gemacht werden. Zumindest eine neue Heizung, neue Bodenbeläge, neue Tapeten und ein neuer Anstrich sowie ein neues Bad und Gäste-WC sind nötig. Allein für die beiden Bäder rechnet ein befreundeter Architekt der Familie mit je 10.000 Euro. Die Heizung wird weitere 15.000 Euro verschlingen. Und die Bodenbelags- und Malerarbeiten mindestens auch nochmal diese Summe.

Der realistische Finanzierungsbedarf läge also nicht nur bei 230.000 Euro, sondern würde sich so errechnen:

Objektkosten	230.000 Euro
Nebenkosten	23.000 Euro
Modernisierungskosten	50.000 Euro
Summe	**303.000 Euro**

Daraus ergibt sich folgender Finanzierungsbedarf:

Finanzierungskosten	303.000 Euro
abzgl. Privatkapital	60.000 Euro
Finanzierungsbedarf gesamt	**243.000 Euro**

Die tatsächliche monatliche Belastung

Setzt man für den Finanzierungsbedarf von 243.000 Euro nun einen Zinssatz von 3 Prozent und eine Tilgung von 3 Prozent an, ergibt sich daraus als monatliche Belastung:

$$\frac{243.000 \text{ Euro} \times (3\,\% \text{ Zinssatz} + 3\,\% \text{ Tilgung})}{100\,\% \times 12 \text{ Monate}}$$

$$= 1.215 \text{ Euro monatliche Belastung}$$

Die realistische monatliche Belastung für Familie Müller beträgt also nicht 566,66 Euro, wie zunächst errechnet, sondern ist mit 1.215 Euro mehr als doppelt so hoch. Hinzu kommt, dass die Finanzierung völlig aus dem Ruder laufen würde, wenn der Zinssatz bei einer Anschlussfinanzierung von 3 auf 6 Prozent steigen würde. Nicht zu vergessen sind die privaten Tilgungen an den Familienkreis – je nach Vereinbarung. Denn auch diese geliehenen 20.000 Euro müssen ja zurückgezahlt werden. Falls dann zusätzlich eine notwendige größere Hausreparatur anstünde, könnte die Finanzierung sogar ernsthaft gefährdet werden.

Die umfassende und realistische Berechnung der Finanzierung inklusive aller Nebenkosten fällt für Familie Müller also nicht mehr so positiv aus, wie zunächst geglaubt. Und dabei sind die Wohnnebenkosten, wie Wasser-, Strom- und Heizkosten, noch nicht erfasst. Die junge Familie entschließt sich deshalb, mit schnellen und schönen Finanzierungsrechnungen, die ihr vorgelegt werden, sehr vorsichtig zu sein.

Das Beispiel zeigt, dass man an Finanzierungsrechnungen von Immobilien mit großer Vorsicht herangehen muss. Eine erste,

substantielle Hilfe kann hierbei der Ratgeber „Meine Immobilie finanzieren“ der Verbraucherzentrale sein. Es ist sinnvoll, diesen einmal in Ruhe durchzuarbeiten, um sich selbst Klarheit darüber zu verschaffen, ob die eigene Finanzierung ehrlich gerechnet klappen kann. Sie finden einen Link zu dem Ratgeber auch im Informationskompass am Endes dieses E-Books.

Leider genügt die theoretische Finanzierungsrechnung aber nicht. Denn je nachdem, welche Immobilie man zu welchen Bedingungen kauft, können zusätzliche Kostenrisiken auftauchen. Bauherren von neuen Immobilien sind zum Beispiel häufig mit Bauverzögerungen konfrontiert, die rasch zu einer finanziellen Doppelbelastung führen können: Zum einen muss dann die Miete gezahlt werden, zum anderen muss der Kredit abgetragen werden. Wer in dieser Situation keine klaren Regelungen im Bauvertrag hat, ist dem Bauunternehmen ausgeliefert.

Wer hingegen gebraucht kauft und umbauen will, sollte von vornherein einen Überraschungseffekt bei den Umbaukosten einkalkulieren. Denn fast immer taucht Unvorhergesehenes auf, das zu Mehrkosten führt.

Um Verbrauchern dabei zu helfen, solche Kostenrisiken zu erkennen, hat die Verbraucherzentrale den Ratgeber „Kosten- und Vertragsfallen beim Immobilienkauf“ herausgegeben. Er enthält über 100 Checklisten zur Kosten- und Vertragsprüfung. Auch diesen Ratgeber finden Sie im Informationskompass am Ende dieses E-Books.

Tipp

Bevor Sie ein Finanzierungsangebot einer Bank, das Ihnen zur Unterschrift vorgelegt wird, unterzeichnen, sollten Sie eine individuelle Baufinanzierungsberatung der Verbraucherzentrale in Anspruch nehmen. Diese wird in vielen Bundesländern angeboten. Sie lohnt sich fast immer, weil sehr oft entscheidende Hinweise auf wesentlich günstigere Konditionen gegeben werden können. Die Beratungsangebote in den einzelnen Bundesländern finden Sie unter www.verbraucherzentrale.de.

Welche Immobilie für wen: Haus oder Wohnung – Neubau oder Bestand?

Bei der Suche nach einer Immobilie ist bei den meisten Menschen zunächst nur eine Entscheidung gefallen: Die Absicht ein Haus oder eine Eigentumswohnung zu kaufen.

Bei Familien mit Kindern ist das Haus mit Garten sehr beliebt. Vor allem kleinen Kindern bietet es geschützten Spielraum direkt am Haus unter freiem Himmel. Vor und nach der Familienphase oder im Zuge anderer Lebensmodelle ist es hingegen häufig die Eigentumswohnung, die bevorzugt wird.

Ob eine Immobilie neu oder gebraucht gekauft wird, ist meist erst eine zweitrangige Entscheidung und hängt stark vom regionalen Angebot ab. Gibt es regional eine vielfältige Bautätigkeit oder auch Baugrundstücke in interessanter Lage, kann der Kauf einer neuen Immobilie infrage kommen. Gibt es hin-

gegen nur wenige oder nicht überzeugende Neubauangebote, wird es eher die gebrauchte Immobilie sein.

Man kann grundsätzlich nicht sagen, welcher Weg zu Wohneigentum zu gelangen, für wen besser geeignet ist. Es lassen sich aber durchaus einige Aussagen treffen:

Wer wenig Zeit hat, kann die mangelfreie Erstellung eines Neubaus nicht intensiv begleiten. Selbst das sogenannte schlüsselfertige Bauen auf eigenem Grundstück oder mit dem Bauträger auf dessen Grundstück kann zur zeitintensiven Herausforderung werden.

Schwierig ist diese Form des Bauens auch für Personen, die in ihrem Leben selten mit komplexeren Verträgen, Vertragsverhandlungen und auch mal raueren Umgangsformen zu tun hatten. Wer bislang nur Arbeits-, Miet- oder Mobilfunkverträge unterzeichnet hat, kann beim Bauen ganz schnell an seine Grenzen kommen – wenn er nicht von Anfang an bereit ist, falls nötig, Geld für eine substantielle Rechtsberatung und technische Begleitung in die Hand zu nehmen.

Ein gebrauchtes Haus von Privat an Privat kann dann die bessere Lösung sein. Aber auch wer mit dem Bauträger neu Bauen will, sollte schon aus taktischen Gründen den Markt der Gebrauchtimmobilien im Blick haben. Gerade in stark umkämpften Immobilienmärkten sollte man sich nicht von Anfang an nur einem einzigen Anbieter ausliefern, sondern immer auch nach gebrauchten Alternativen schauen.

Gefährdet sind Immobilienkäufer, die es schnell und/oder billig haben wollen. Schnäppchenjäger mit Zeitdruck leben bei Immobiliensuche und -kauf sehr riskant.

Sie sollten nicht nur nach der billigsten Immobilie Ausschau halten, sondern auch nach der preiswertesten, derjenigen also, die ihren Preis auch wert ist. Und ob das der Fall ist, dazu muss das Angebot gründlich geprüft werden. Jeder Weg zu Wohneigentum zu gelangen ist allerdings anders und erfordert ein anderes Vorgehen. Daher kommt es bei der Angebotsüberprüfung entscheidend darauf an, welches Angebot Ihnen vorliegt: Haus oder Wohnung, Neubau oder Bestand.

Kauf einer gebrauchten Immobilie: Haus oder Wohnung

Der überwiegende Teil des Immobilienangebotes in Deutschland sind gebrauchte Immobilien. Das ist auch nachvollziehbar, denn es gibt einen großen Immobilienbestand. Bei der Immobiliensuche werden Sie daher früher oder später auch auf gebrauchte Objekte stoßen.

Gekauft wie gesehen

Gebrauchte Objekte werden üblicherweise „gekauft wie gesehen“. Entscheidend beim Kauf ist daher die Besichtigung der Immobilie und das Erkennen, ob Probleme vorliegen, die den Wert mindern oder sogar zum völligen Wertverlust führen können. Es ist interessant, wie viele Menschen sich ohne Weiteres eine substantielle Besichtigung und Beurteilung einer gebrauchten Immobilie zutrauen. Die allermeisten Gebäude-

besichtigungen sind aber tatsächlich extrem oberflächlich und führen in keiner Weise zu belastbaren Feststellungen, ob Bausubstanz oder Haustechnik den geforderten Preis wert sind oder sogar größere Probleme aufweisen und höhere Folgekosten verursachen können.

Wichtig!
Wer eine gebrauchte Immobilie erwerben will, muss sich der Tatsache bewusst sein, dass eine sorgfältige Besichtigung und ein ausgewogener Kaufvertrag die Grundlagen für einen sicheren Kauf sind.

Besichtigung

Man kann durchaus eine Sensibilität dafür entwickeln, wie man eine gebrauchte Immobilie richtig besichtigt. Das geht schon damit los, dass das Baujahr eines Hauses sehr viele Informationen geben kann. So sollten Sie ein Haus mit dem Baujahr 1952 von vornherein mit einem anderen Blick besichtigen als ein Haus aus dem Jahr 1978.

Besichtigungen sollten strukturiert erfolgen, etwa vom Keller zum Dach, geschossweise im Uhrzeigersinn oder ähnlich. Besichtigungen sollten alle Bereiche betreffen, nicht nur bei Häusern, sondern auch bei Wohnungen. Sie sollten den Keller und falls vorhanden den Heizungskeller und die Tiefgarage umfassen. Es ist erstaunlich, wie viele Wohnungen gekauft werden, ohne dass die Käufer wissen, welche Heizungsart installiert ist, geschweige denn den Heizungskeller gesehen haben.

Für Besichtigungen benötigt man generell ausreichend Zeit und Tageslicht. Es ist praktisch unmöglich, bei einer ersten Besichtigung alles zu beurteilen und sich zu entscheiden. Fast immer ist eine zweite Besichtigung notwendig, bei der dann auch ein Fachmann hinzugezogen werden kann.

Die Verbraucherzentrale hat für ihren Ratgeber „Kauf eines gebrauchten Hauses“ einen umfassenden Haus-Check entwickelt, mit dem man auch als Laie ein erstes, gutes Werkzeug zur Überprüfung vieler wichtiger Punkte bei gebrauchten Immobilien erhält. Der Ratgeber enthält umfangreiche Informationen, die im Zuge eines Immobilienkaufs wichtig sind und die man kennen sollte. Sie finden den Ratgeber auch am Ende dieses E-Books im Informationskompass.

Zusätzlich können Sie Fachleute zur Besichtigung mitnehmen. Wie und wo man diese Fachleute findet, erläutert der Ratgeber der Verbraucherzentrale ausführlich. Da man meist viele Immobilien besichtigt, bevor man sich entscheidet, ist es nicht sinnvoll, bei jedem Termin gleich mit Fachpersonal aufzutauchen. Denn häufig will man bei der Erstbesichtigung nur einen ersten Überblick bekommen zu Lage, Größe und Aufteilung der Immobilie. Hat man vorab Einblick genommen in den Haus-Check der Verbraucherzentrale, kann man sich bereits bei der Erstbesichtigung einige Punkte sehr strukturiert ansehen und hat für die Folgebesichtigung, ggf. mit einem Sachverständigem, dann schon das ein oder andere genauer im Blick. Die Verbraucherzentrale hat daher unterschiedliche Checklisten für die Erst- und Folgebesichtigung entwickelt.

Achtung!

Wenn Sie bei der Besichtigung Auskünfte erhalten, müssen Sie vorsichtig sein, wer Ihnen diese Auskünfte erteilt. Immobilienmakler sind von Haftungen zu ihren Aussagen zum Zustand von Immobilien weitgehend freigestellt. Makler können sich weitgehend auf die Aussagen stützen, die sie selbst vom Eigentümer der Immobilie erhalten haben. Sie haben praktisch keine eigenen Recherchepflichten. Der Eigentümer der Immobilie hingegen haftet für seine Aussagen. Daher sollten Sie zumindest Folgebesichtigungen mit dem Eigentümer vornehmen. Ist der nicht anwesend oder dazu nicht bereit, sollten Sie offene Fragen telefonisch mit ihm klären und nötigenfalls auch im Kaufvertrag aufnehmen. Ist beispielsweise unklar, ob im Dachstuhl Hausschwamm vorhanden ist, kann man den Verkäufer entweder bitten, dies prüfen zu lassen oder man lässt es mit Einverständnis des Verkäufers selber prüfen oder aber man regelt im Vertrag, dass der Verkäufer für möglichen Hausschwammbefall im Dachstuhl haftet.

Es kann auch gut sein, dass die Immobilie umbaubedürftig ist. Das gilt vor allem für Häuser. Möglicherweise gefällt Ihnen die Lage des Hauses und auch die Bausubstanz ist ordentlich, aber die Aufteilung des Gebäudes ist für Sie ungünstig oder nicht mehr zeitgemäß. Dann stehen Ihnen zusätzliche Kosten ins Haus. Das Gleiche gilt für eine anstehende Modernisierung. Es kann sogar sein, dass Sie einige Dinge verpflichtend nachrüsten müssen. Denn das Gebäudeenergiegesetz (GEG) schreibt gewisse „Nachrüstpflichten“ beim Erwerb gebrauchter Immobilien vor. Das kann so weit gehen, dass Sie die Heizung erneuern müssen, obwohl Sie das gar nicht vorhatten.

Der Ratgeber „Vom gebrauchten Haus zum Traumhaus“ beantwortet wichtige Fragen rund um den Umbau von Bestandsgebäuden. Auch dieses Buch finden Sie im Informationskompass am Ende des E-Books.

Vertragsprüfung

Gebrauchte Immobilien werden entweder direkt von den Eigentümern veräußert oder über Makler vermittelt. Die Vertragsabwicklung, also der Entwurf des Vertrages und dessen Beurkundung, läuft dann über einen Notar. Nur notariell beurkundete Verkaufsverträge von Grundstücken – bebaut oder unbebaut – sind auch bindend. Etwas anderes ist es, wenn Sie zum Beispiel ein Fertighaus kaufen. Der Kaufvertrag eines Fertighauses, das Sie dann auf Ihrem bereits vorhandenen Grundstück aufstellen wollen, muss nicht notariell beurkundet werden. Er ist auch ohne notarielle Beurkundung bindend.

Ein notariell beurkundeter Kaufvertrag einer Immobilie ist praktisch nicht mehr rückgängig zu machen. Nachträgliche Nachbesserungen sind ausgeschlossen, wenn sich nicht beide Vertragsparteien darauf einigen und dies ebenfalls beurkunden lassen. Daher ist eine dezidierte Vertragsprüfung vor der Unterzeichnung sehr wichtig. Die Verträge sind allerdings häufig in Juristendeutsch formuliert, in das man sich erst einmal einlesen muss.

Wie typische Kaufverträge gebrauchter Immobilien aussehen und welche Regelungen sie enthalten, hat die Verbraucherzentrale im Ratgeber „Kauf eines gebrauchten Hauses“ zusammengestellt. Hintergründe zu Kaufverträgen von Eigen-

tumswohnungen erläutert der Ratgeber „Eigentumswohnung: Auswahl und Kauf“. Beide Ratgeber bieten Basiswissen, das Ihnen hilft, die Ihnen vorgelegten Dokumente besser zu verstehen. Wichtige Informationen für die vertraglichen Regelungen beim Haus- oder Wohnungskauf erhalten Sie auch im Ratgeber „Kosten- und Vertragsfallen beim Immobilienkauf“ der Verbraucherzentrale.

Wird man nach einer solchen Prüfung skeptisch, kann man den Notar vor Vertragsunterzeichnung auf die Punkte ansprechen und Änderungen verlangen. Der Notar ist allerdings eine neutrale Amtsperson, der nicht Ihre Interessen vertritt – und auch nicht die der Gegenseite vertreten sollte. Es kann daher sein, dass Sie für Ihre Interessenvertretung zusätzlich einen Anwalt mit Tätigkeitsschwerpunkt Immobilienrecht benötigen. Zunächst sollten Sie aber die Gesprächsergebnisse mit dem Notar und der Gegenseite abwarten.

Doch auch wenn der Vertrag sorgfältig durch einen Anwalt geprüft wurde, sollten Sie einige Dinge außerhalb des Vertrages beachten, die Gefahren bergen. Wenn Sie zum Beispiel einen Vertrag unterzeichnen, der Ihnen nur eine relativ kurze Frist zur Überweisung der Kaufsumme einräumt, kann Sie das in unnötigen Zeitdruck bei Finanzierungsverhandlungen mit Banken bringen. Nämlich dann, wenn Sie noch keine Finanzierungszusage einer Bank haben, aber trotzdem beim Notar den Immobilienkaufvertrag unterzeichnen. Ähnliches gilt für das Thema Risikoabsicherung: Wenn Sie sich vor Unterzeichnung des Kreditvertrages noch keine Gedanken zu einer Risikoabsicherung gemacht haben, etwa zum Abschluss einer Risiko-

lebensversicherung, können Sie auch bei Ihren Verhandlungen mit Versicherungen unnötig in Zeitdruck geraten.

Auch aus solchen Gründen ist es sinnvoll, sich frühzeitig und in aller Ruhe zu allen Aspekten eines Hauskaufs zu informieren, denn es kommt weit mehr auf Sie zu als Sie vielleicht zunächst glauben. Dann können Sie das Projekt Schritt für Schritt und geordnet angehen.

Übergabe

Wenn Sie sich mit dem Verkäufer über den Kauf einer gebrauchten Immobilie einig sind, sollten Sie auch die Übergabe der Immobilie genau regeln. Das wird jedoch häufig übersehen. So sollte etwa geregelt werden, ob das Haus oder die Wohnung schon bezogen werden kann, bevor die Eigentumsumschreibung im Grundbuch erfolgt und wer in der Übergangszeit zu welchen Anteilen die Grundsteuer (nicht zu verwechseln mit der Grunderwerbsteuer) übernimmt. Geklärt werden muss auch, ob Sie die Versicherungen des Vorbesitzers übernehmen wollen oder nicht. Hierzu gibt es gesetzliche Fristen, die eingehalten werden müssen.

Besonderheiten bei gebrauchten Eigentumswohnungen

Der Kauf von gebrauchten Eigentumswohnungen weist einige zusätzliche Besonderheiten auf: Häufig sind gebrauchte Wohnungen vermietet, bei gebrauchten Häusern ist das seltener der Fall, denn sie werden ja meist vom Vorbesitzer selbst genutzt. Außerdem erwirbt man bei einem Wohnungskauf nur Anteile an einem Gebäude und tritt in eine sogenannte Eigentümergemeinschaft ein.

Bestehender Mietvertrag

Wenn Sie eine Wohnung erwerben, die vermietet ist, gilt der geschlossene Mietvertrag zunächst einmal weiter. Denn „Kauf bricht nicht Miete“. Sie haben aber die Möglichkeit einer Kündigung wegen Eigenbedarfs, wenn Sie die Wohnung nach dem Kauf selbst beziehen wollen. Doch schon wenn Sie die Wohnung für Ihre Kinder kaufen, kann es zu Einschränkungen der Eigenbedarfskündigungsrechte kommen. Unter Umständen bereits dann, wenn es sich zum Beispiel um eine großzügige Vier-Zimmer-Wohnung handelt, in der eine vierköpfige Familie wohnt, die durch einen Single-Haushalt verdrängt würde. Hier muss nötigenfalls individueller Rechtsrat vor dem Kauf eingeholt werden. Kaufen Sie die Wohnung als Kapitalanlage und haben gar nicht vor, selber einzuziehen, bleibt das bisherige Mietverhältnis ohnehin bestehen. Gerade dann ist es aber sinnvoll, wenn Sie den Mietvertrag und auch die Rechte des Mieters aus diesem Vertrag kennen.

Tipp

Sie sollten beim Kauf einer Wohnung als Kapitalanlage nicht nur den Mietvertrag, sondern auch den bisherigen Schriftwechsel zwischen Vermieter und Mieter kennen. Es kann Ihnen sonst passieren, dass Sie eine vermietete Wohnung kaufen, die mit einer langfristigen, rechtmäßigen und erheblichen Mietkürzung belegt ist. Das kann Ihre ganze Finanzierung ins Wanken bringen. Solche Hintergründe können Sie alleine aus dem Mietvertrag nicht erkennen.

Verwalter

Fast alle Eigentumswohnanlagen ab einer gewissen Größe werden nicht mehr durch die Eigentümer selbst verwaltet, sondern durch einen externen Verwalter. Für den Berufsstand der Hausverwalter gibt es keine gesetzlichen Ausbildungs- und Zulassungsanforderungen. Jeder der Interesse hat, kann den Beruf letztlich ausüben. Daher schwankt die Qualität sehr stark. Verwalter können zwar immer nur über befristete Zeiträume bestellt werden, aber es ist nicht ganz einfach, einen Verwalter, mit dessen Arbeit man nicht zufrieden ist, tatsächlich auch wieder loszuwerden. Denn hier gelten in der Regel Mehrheitsentscheidungen der Eigentümergemeinschaft.

Da immer mehr Wohnungen als Kapitalanlage gekauft werden, kann es sein, dass Ihre zukünftigen Miteigentümer gar nicht im Haus wohnen und auch nicht zu Eigentümerversammlungen kommen, sondern den Verwalter mit weitreichenden Vollmachten ausgestattet haben. Im ungünstigsten Fall müssen Sie dann über sehr lange Zeiträume mit einem Verwalter zusammenarbeiten,

mit dem Sie vielleicht gar nicht zusammenarbeiten wollen. Daher ist es sinnvoll, dass man den Verwalter vor einem Wohnungskauf zumindest einmal gesprochen hat und in dessen Büro saß, um sich wenigstens einen allerersten, wenn auch leider nur flüchtigen Eindruck verschaffen zu können.

Wohngeld

Für Eigentumswohnungen ist normalerweise monatlich ein sogenanntes Wohngeld zu entrichten. Von diesem Wohngeld werden laufende Kosten beglichen. Ungeachtet einer zunächst pauschalen Entrichtung des Wohngelds müssen natürlich alle Kosten differenziert durch den Verwalter jährlich abgerechnet werden. Die Höhe des Wohngeldes sollte man aber vor dem Kauf kennen, da es zu den monatlichen Belastungen aus dem Darlehen hinzukommt. Über das Wohngeld bilden einige Wohnungseigentümergemeinschaften auch Rücklagen, um etwa im Falle einer größeren Reparatur oder Sanierung Finanzmittel zur Verfügung zu haben.

Rücklagen

Beim Kauf einer Eigentumswohnung ist zunächst nicht klar, welche Rücklagen die Eigentümergemeinschaft bislang gebildet hat. Daher sollten Sie dies beim Verwalter erfragen. Denn sonst kann es Ihnen passieren, dass die Wohnungseigentümergemeinschaft zum Beispiel eine umfangreiche Modernisierung beschlossen hat, obwohl sie kaum über Finanzmittel verfügt. Das heißt, dass dann jeder Eigentümer einen größeren Betrag

zusätzlich beisteuern muss. In eine solche Situation würden Sie sich mit dem Wohnungskauf direkt hineinkaufen. Zusätzlich zum Kaufpreis könnte Ihnen dann das Risiko einer weiteren, hohen Zahlung drohen, ohne dass Sie Kenntnis davon hätten – zum Beispiel könnte Sie die Eigentümergemeinschaft mit einem höheren vier- oder gar fünfstelligen Betrag zur Kasse bitten. Daher sollten Sie wissen, wie hoch die aktuellen Rücklagen sind und ob ein Beschluss zu finanzintensiven Maßnahmen vorliegt.

Tipp

Die Höhe der aktuellen Rücklagen sollten Sie sich anhand eines tatsächlichen Bankkontoauszugs nachweisen lassen und nicht nur anhand der Buchführung des Verwalters. Denn entscheidend ist, welcher Rücklagenbetrag tatsächlich auf dem Bankkonto vorhanden ist und nicht, welcher fiktiv beim Verwalter verbucht ist. Immer wieder kommt es hier zu sehr unangenehmen Überraschungen.

Beschlusssammlung der Eigentümergemeinschaft

Beschlüsse der Eigentümerversammlung, die üblicherweise mindestens einmal jährlich tagt und Beschlüsse zu allen möglichen Sach- und Rechtsfragen rund um die Immobilie fasst, können Sie über die Beschlusssammlung der Eigentümergemeinschaft einsehen. Der Eigentumsverwalter ist zu dieser Protokollsammlung verpflichtet. Sinnvoll ist es, zumindest die Beschlüsse und Protokolle der zurückliegenden fünf bis zehn Jahre durchzusehen.

Nachbarn

Wenn Sie eine Eigentumswohnung kaufen, „kaufen“ Sie letztlich auch Ihre Nachbarn ein Stück weit mit. Es kann sinnvoll sein, auch bei den unmittelbaren Nachbarn unter und über der Wohnung oder daneben einfach einmal zu klingeln, sich kurz vorzustellen und zu sagen, dass man den Wohnungskauf beabsichtige. Manchmal ergeben sich daraus sehr interessante Gespräche mit wichtigen Hinweisen, und auf diese Weise erhalten Sie auch von den unmittelbaren Nachbarn zumindest einen allerersten Eindruck.

Kauf einer neuen Immobilie mit Grundstück – Haus oder Wohnung

Wenn Sie eine neue Immobilie samt Grundstück kaufen – meist von einem Bauträger –, ist in den meisten Fällen mit dem Bau noch gar nicht begonnen worden. Es gibt aber auch Fälle, in denen eine neue Immobilie schon ganz oder in Teilen errichtet ist. Das ist jedoch eher selten der Fall, denn Bauträger möchten vor Baustart zumindest einen großen Teil der Häuser oder Wohnungen verkauft haben, um nicht selbst in zu große finanzielle Vorleistungen gehen zu müssen bzw. um überhaupt selbst einen Bankkredit für das Vorhaben zu erhalten. Für Sie als Verbraucher taucht damit das Problem auf, dass Sie eine Immobilie erwerben, die es noch gar nicht gibt.

Gekauft wie versprochen

Die Immobilie, die Sie kaufen wollen, wird Ihnen also zunächst einmal nur versprochen. Oft mit bunten Prospekten und schönen 3-D-Animationen oder auch Plänen. Für den Fall, dass Sie eine noch nicht gebaute Immobilie kaufen, wird eine Bau- und Leistungsbeschreibung Bestandteil des Kaufvertrages, der notariell beurkundet wird – ebenso wie die Pläne. Von der Vollständigkeit und der Qualität der Baubeschreibung und auch der Pläne hängt ab, welche Bauleistung und welcher Bauumfang erbracht. Ist in der Baubeschreibung beispielsweise nirgendwo erwähnt, dass Wände verputzt und tapeziert werden, ist Ihnen diese Leistung tatsächlich auch nicht geschuldet. Sie haben dann keinen Anspruch darauf. Baubeschreibungen in Deutschland haben fast durchgängig eine ausgesprochen schlechte Qualität, weil an sie – auch nach einer Gesetzesnovellierung 2018 – nur sehr geringe Mindestanforderungen gestellt werden. Auch Notare müssen Baubeschreibungen, die sie zur Anlage der Kaufverträge nehmen, in keiner Weise inhaltlich prüfen oder prüfen lassen.

Prüfung der Baubeschreibung

Da eine Baubeschreibung beim Kauf einer noch nicht errichteten Immobilie durch niemanden geprüft wird, müssen Sie das selbst tun. Wenn Sie nicht vom Fach sind, ist das jedoch kaum möglich. Dann sollte die Baubeschreibung vor Vertragsunterzeichnung extern überprüft werden.

Die Verbraucherzentrale kennt dieses Problem seit vielen Jahren und hat daher sowohl Informations- als auch Beratungsangebote dazu entwickelt: Der Ratgeber „Die Muster-Baubeschreibung“ gibt einen umfassenden Überblick über das, was eine vollständige Baubeschreibung alles beinhalten sollte. Außerdem bietet die Verbraucherzentrale in mehreren Bundesländern eine Bauberatung an. In welchen Bundesländern an welchen Orten welches Angebot offeriert wird, erfahren Sie unter www.verbraucherzentrale.de und dann unter dem jeweiligen Bundesland. Eine Baubeschreibungsprüfung mit anschließender telefonischer Beratung bietet bundesweit auch das Institut Bauen und Wohnen an (www.institut-bauen-und-wohnen.de).

Viele Punkte fehlen in Baubeschreibungen schlicht komplett. Um wichtige, fehlende Punkte gezielt zu finden, können Sie auch auf spezielle Checklisten der Verbraucherzentrale zurückgreifen, zum Beispiel im Ratgeber „Kosten- und Vertragsfallen beim Immobilienkauf“. Dort können Sie auch sehen, welche potentiellen Mehrkosten noch auf Sie zukommen, durch Leistungen, die in der Baubeschreibung fehlen.

Übrigens: Die bunten Verkaufsprospekte von Bauträgern werden häufig nicht Vertragsbestandteil. Für die mitunter allzu blumigen Versprechungen darin wollen nur die wenigsten Bauträger auch wirklich geradestehen.

Vertragsprüfung

Der Kaufvertrag bei einem Immobilienkauf vom Bauträger wird üblicherweise durch einen Notar entworfen und beurkundet.

Manche Bauträger versuchen, zunächst nur das Grundstück zu verkaufen für das dann direkt im Grundstückskaufvertrag eine Bauverpflichtung aufgenommen wird. Bei diesem Modell handelt es sich um das das sogenannte „versteckte oder verdeckte Bauherrenmodell“. Denn in diesem Falle glauben Sie nur, dass Sie ein Bauträgerobjekt kaufen. Tatsächlich aber kaufen Sie zunächst ein Grundstück und verpflichten sich – möglicherweise noch im Grundstückskaufvertrag – zu einem Bauvorhaben mit Bauwerkvertrag als Bauherr auf eigenem Grundstück. Sind aber Grund und Boden nicht für Ihr Wunschhaus geeignet, dann ist das nicht mehr das Problem des Hausanbieters, sondern Ihr Problem. Denn Sie als Grundstückseigentümer hätten die Eignung des Grundstücks überprüfen müssen. Anders ist es, wenn Sie Haus und Grund zusammen kaufen. Dann ist es das Problem des Bauträgers, Ihnen als Käufer ein mangelfreies Gebäude zu verschaffen, gleichgültig welchen Untergrund der Bauträger vorfindet.

Solche kleinen Vertragsdetails können Sie zehntausende von Euros kosten. Daher ist eine gute Information und detaillierte Vertragsprüfung vor Unterzeichnung eines Vertrages sehr gut angelegtes Geld.

Ein anderes, sehr häufiges Problem in Bauträgerverträgen sind die Zahlungsraten. Die sind zwar bei klassischen Bauträgervorhaben in der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV)

festgelegt, allerdings nur grob und lückenhaft. Hier sollten Sie genauere Vereinbarungen treffen. Beispiele, wie man das lösen kann, bietet eine Übersicht der Verbraucherzentrale im Ratgeber „Kauf und Bau eines Fertighauses oder Massivhauses“. Der Ratgeber hilft dabei, sich einen vollständigen Überblick über den gesamten Ablauf des Kaufs eines neuen Reihen- oder Doppelhauses vom Bauträger zu verschaffen. Vom Einstieg ins Projekt bis zur Abnahme und Gewährleistung.

Tipp

Von der Zusendung des Kaufvertragsentwurfs durch den Notar bis zum Beurkundungstermin haben Sie mindestens 14 Tage Zeit. Doch nicht immer reicht dieser gesetzlich geregelte Zeitraum, um alle Unterlagen sorgfältig zu prüfen. Dann kann man alternativ auch um Verschiebung des Beurkundungstermins beim Notar bitten. Ein Notar wird einer solchen Bitte üblicherweise auch nachkommen. Macht ein Bauträger großen Druck beim notariellen Beurkundungstermin und ist mit einer Verschiebung nicht einverstanden, sollten Sie hinterfragen, warum er Ihnen nicht ausreichend Zeit zur Prüfung der Vertragsunterlagen lässt.

Ausführungsüberwachung und Abnahme

Wenn es zur notariellen Beurkundung des Kaufvertrags kommt, beginnt früher oder später auch das eigentliche Bauvorhaben. Dann kommt man von der gekauften Theorie zur gebauten Praxis. Diese sieht leider häufig etwas anders aus, als das, was über die Pläne und die Bau- und Leistungsbeschreibung eigentlich versprochen war. Es ist für Laien außerordentlich schwer, sich auf einer Baustelle auf Augenhöhe mit Profis zu bewegen.

Bei Bauträgerbauvorhaben kommt erschwerend hinzu, dass Ihnen aus dem Kaufvertrag heraus bereits das Betreten der Baustelle nur nach ausdrücklicher Genehmigung gestattet sein kann. Außerdem haben Sie während der Bauphase teilweise nur sehr eingeschränkte Rechte, was Mängelbeseitigungen angeht. Das ändert sich dann allerdings mit der Abnahme, einem sehr wichtigen Rechtsvorgang. Denn mit der Abnahme des Gebäudes erkennen Sie die Bauleistungen als im Wesentlichen erbracht an. Rechtsansprüche auf die Beseitigung von Mängeln, die Sie kennen oder sehen und im Abnahmeprotokoll nicht vorbehalten, können Ihnen verlorengehen. Eine Abnahme hat darüber hinaus auch viele weitere Rechtskonsequenzen.

Sowohl für die Bauphase als auch für die Abnahme kann man sich technischen und rechtlichen Beistand organisieren. Wenn es schon während der Bauphase Probleme gab oder nicht beseitigte Mängel entdeckt wurden, ist technischer und rechtlicher Beistand, ein Ingenieur oder Anwalt, für die weitere Begleitung und Abnahme sehr zu empfehlen.

Die Verbraucherzentrale hat mit dem Ratgeber „Kauf und Bau eines Fertighauses oder Massivhauses“ eine umfangreiche Informationshilfe auch für den Bauträgerkauf entwickelt (siehe Informationskompass am Ende dieses E-Books). Das kann helfen, einen guten und strukturierten Überblick über die Zusammenarbeit mit einem Bauträger zu erhalten. Darüber hinaus gibt der Ratgeber Hinweise auf Ansprechpartner und Adressen für eine professionelle Baustellenbegleitung.

Bau eines Hauses auf eigenem Grundstück: Architektenhaus, Fertighaus oder schlüsselfertiges Massivhaus

Wer ein unbebautes Grundstück findet und erwerben kann, hat die Möglichkeit auf eigenem Grund selber zu bauen. Man ist dann nicht Käufer einer Immobilie inklusive Grundstück, sondern wird zum Bauherrn. Das ist rechtlich ein großer Unterschied und Ihnen erwachsen dadurch zahlreiche Pflichten. Außerdem gilt die Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) für Sie dann nicht mehr, auch wenn Sie schlüsselfertig bauen. Ein Anbieter eines schlüsselfertigen Hauses ist in seiner Vertragsgestaltung weitgehend frei. Das ist häufig an brandgefährlichen Zahlungsplänen zu erkennen, mit frühen, sehr hohen Zahlungsraten, die durch den Baufortschritt überhaupt nicht gerechtfertigt sind und enorme Risiken für Sie bergen.

Schlüsselfertig oder nicht?

Wer auf dem eigenen Grundstück baut, kann sich entscheiden, ob er selber, schlüsselfertig oder mit einem Architekten baut. Architekten nehmen dabei eine Sonderrolle ein. Sie treten auf Baustellen als Sachwalter des Bauherrn auf und sind nur ihm verpflichtet. Alle anderen Anbieter am Markt sind keine Sachwalter des Bauherrn. Ein Architekt überwacht unabhängig und nur dem Bauherrn verpflichtet ein Bauvorhaben, wenn er damit vom Bauherrn beauftragt ist. Wer mit einem Architekten baut, hat damit einen Sachverständigen an der Seite. Das ist beim Bauen mit anderen Anbietern anders. Bauen Sie beispielsweise ein schlüsselfertiges Massivhaus, steht Ihnen mit dem Massivhausanbieter ein Vertragspartner gegenüber, der nicht als Ihr Sachwalter auftritt.

Gegen einen Architekten spricht nach verbreiteter Meinung allerdings das hohe Honorar, das zu zahlen ist, so dass Architektenhäuser deutlich teurer sind als Häuser von der Stange. Dieses Argument ist nicht von der Hand zu weisen. Das Gesamthonorar eines Architekten, wenn er mit allen Leistungsphasen eines Bauvorhabens beauftragt ist, beträgt etwa 11 Prozent der Bausumme, wenn er sich nach der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) richtet. Deren Höchst- und Mindestsätze sind allerdings nicht mehr verbindlich, da der Europäische Gerichtshof (EuGH) dies 2019 für unzulässig erklärt hat. Das heißt, mittlerweile können Sie auch das Honorar eines Architekten frei verhandeln und vereinbaren.

Neben dem Honorar des Architekten sollte man auch die maximalen Baukosten bereits im Architektenvertrag fixieren –

und zwar Brutto inklusive aller Nebenkosten. Dann kann der Architekt diese nicht einfach übergehen. Ein erfahrener, guter Architekt, der seine Region und seine Handwerker gut kennt und Referenzobjekte vorweisen kann, kann auch mit weniger Geld gute bauliche Lösungen finden. Bei Anbietern von schlüsselfertigen Massivhäusern oder Fertighäusern kennen Sie die Gewinnspanne gar nicht. Wie viel also in die Bauqualität geht und wie viel in die Gewinnmarge fließt, bleibt bei solchen Vorhaben verborgen.

Viele Verbraucher tun sich auch schwer mit einer gezielten Architektensuche. Sie können geeignete Architekten aber gezielt und einfach finden. Die Verbraucherzentrale gibt dazu konkrete Hilfestellung im Ratgeber „Bauen!“.

Die Angebote von Fertighausanbietern oder Anbietern schlüsselfertiger Massivhäuser hingegen finden Verbraucher meist sehr viel leichter. Von unzähligen Internetseiten über gedruckte Kataloge bis hin zu Fertighausausstellungen ist das Angebot fast unüberschaubar geworden. Allerdings gehen kleinere, regionale Anbieter dabei auch mal unter. Wenn man schlüsselfertig bauen will, lohnt es sich aber, auch deren Angebote anzusehen. Denn wenn sie schon über längere Zeit in einer Region verwurzelt sind und nicht als Bauträger auftreten, sondern tatsächlich als Anbieter schlüsselfertiger Häuser ohne Grundstück, dann haben sie in ihrer Region auch einen Ruf zu verlieren.

Auch regionale, kleine Anbieter schlüsselfertiger Häuser kann man gezielt suchen. Auch dazu gibt die Verbraucherzentrale Hilfestellungen mit dem Ratgeber „Kauf und Bau eines Fertighauses oder Massivhauses“.

Gekauft wie versprochen

Während beim Architektenhaus die Planung individuell erfolgt, wählt man schlüsselfertige Angebote oft so aus, dass möglichst wenig geändert werden muss, um nicht zusätzliche Kosten zu verursachen. Man kauft dann ein „Haus von der Stange“. Aber nicht immer, sondern nur manchmal, kann man die Häuser vor dem Kauf auch tatsächlich besichtigen, entweder als Musterhäuser oder als Referenzobjekte. Eine solche Besichtigung empfiehlt sich auf alle Fälle, um zumindest einen ersten Eindruck von Räumen, Größen, Deckenhöhen, Aufteilungen und Oberflächen zu gewinnen. Denn der Hausbau selber erfolgt üblicherweise nur auf Grundlage der Bau- und Leistungsbeschreibung. Diese wird, wie schon bei den Informationen zum Immobilienkauf vom Bauträger erwähnt, Vertragsbestandteil und nur was in dieser Beschreibung erfasst und beschrieben ist, ist auch geschuldet. Wie beim Hauskauf vom Bauträger müssen Sie auch beim Bauen auf eigenem Grundstück die Bau- und Leistungsbeschreibung sehr sorgfältig prüfen: auf Vollständigkeit und zugesicherte Qualität.

Prüfung der Baubeschreibung

Eine Prüfung der Baubeschreibung durch Fachleute ist immer sinnvoll. Eine Möglichkeit ist aber, sich zunächst einmal selbst einen ersten Überblick zu verschaffen, über die Qualität einer vorgelegten Baubeschreibung und dann in einem zweiten Schritt eine Überprüfung durch Fachleute zu veranlassen.

Für die Überprüfung der Baubeschreibung bietet die Verbraucherzentrale mit den beiden schon erwähnten Ratgebern

„Die Musterbaubeschreibung“ und „Kosten- und Vertragsfallen beim Bauen“ Hilfen an, mit denen die Vollständigkeit der Baubeschreibung und besonders häufige Kostenrisiken durch fehlende oder ungenügende Leistungsbeschreibungen gut überprüft werden können. So können Sie viele Defizite schon früh selbst erkennen.

Wer seine Unterlagen vor dem Vertragsabschluss dann nochmals individuell durch Fachleute überprüft haben will, kann auch das über die Verbraucherzentrale tun, die, wie erwähnt, in einigen Bundesländern eine unabhängige Überprüfung von Bauangebotsunterlagen vornimmt. Näheres hierzu finden Sie im Internet unter www.verbraucherzentrale.de. Außerdem gibt es das erwähnte bundesweite telefonische Prüfangebot für Baubeschreibungen des Instituts Bauen und Wohnen (www.institut-bauen-und-wohnen.de).

Vertragsprüfung

Bauen Sie mit einem Architekten, dann wird dieser üblicherweise Vertragsvorschläge zur Zusammenarbeit mit den Handwerkern machen. Oft geschieht dies bereits im Zuge der Ausschreibungen der Handwerkerleistungen.

Bauen Sie schlüsselfertig mit einem Anbieter, der alle Leistungen erbringt oder seinerseits an Subunternehmen weiterreicht, dann sollte der Vertrag vor Unterzeichnung auf alle Fälle einer unabhängigen und individuellen Prüfung unterzogen werden. Auch hierzu bietet die Verbraucherzentrale in mehreren Bundesländern Beratungsangebote an. In einem ersten Schritt

können Sie aber auch zur genaueren Durchsicht des Vertrages auf unterstützendes Informationsmaterial der Verbraucherzentrale zurückgreifen.

Im Ratgeber „Kauf und Bau eines Fertighauses oder Massivhauses“ erfahren Sie alle Hintergründe zu Verträgen und finden Vertragsbeispiele und typische Vertragsprobleme. Der Ratgeber „Kosten- und Vertragsfallen beim Bauen“ liefert Checklisten zur detaillierten Prüfung typischer Kostenfallen. Sie finden die Ratgeber auch im Informationskompass am Ende dieses E-Books.

Ausführungsüberwachung und Abnahme

Wer mit dem Architekten baut, wird den Architekten häufig auch mit der Bauleitung beauftragen. Dann ist ein Fachmann zur Baukontrolle regelmäßig auf der Baustelle. Wer schlüsselfertig mit einem Fertighaus- oder Massivhausanbieter baut, hat zunächst einmal nur die bauende Firma auf der Baustelle. Eine unabhängige Fachkontrolle fehlt ihm. Manches kann man durchaus selbst im Auge behalten, aber die Grenzen sind schnell erreicht, wenn man nicht vom Fach ist.

Spätestens vor der Abnahme einzelner Bauleistungen und deren Bezahlung ist eine externe fachliche Beurteilung der erbrachten Bauleistung fast immer sinnvoll. Denn der Rechtsvorgang und die Rechtswirkung einer Abnahme sind beim individuellen Bauen auf eigenem Grundstück – ähnlich wie beim Kauf einer Immobilie samt Grundstück vom Bauträger – sehr weitreichend und mit dem Risiko behaftet, bei falschem Handeln umfangreiche Rechte verlieren zu können. Selbst wenn Sie

dann später einen Anwalt einschalten, etwa einen Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht oder einen Anwalt mit entsprechendem Tätigkeitsschwerpunkt, kann es für diesen sehr schwer bis unmöglich werden, Ihre Rechte noch zu sichern.

Um Überhaupt eine Orientierung zu erhalten, was auf einer Baustelle klassischerweise an Leistungen anfällt und wie Überprüfungen erfolgen können, hat die Verbraucherzentrale umfangreiches Checklisten-Material entwickelt. So sind alleine über 500 Prüfpunkte im Ratgeber „Bauen!“ enthalten. Man kann sich damit ein Grundwissen aneignen, um Abläufe und zu erbringende Leistungen besser zu verstehen. Wer zusätzlich auch eine unabhängige Fachperson für die Baubegleitung beauftragen will, findet in dem Ratgeber auch Ansprechpartner und Adressen für solche individuellen Leistungen vor Ort.

Zum Schluss

Viele Verbraucher werden auf Probleme beim Neubau oder Kauf einer gebrauchten Immobilie erst aufmerksam, wenn, größere Schwierigkeiten auftauchen. Manchmal ist es dann schon zu spät.

Sie sollten daher versuchen, dass bei der mutmaßlich größten Einzelinvestition in Ihrem Leben vorhersehbare Fehler vermieden und vorhersehbare Risiken nicht eingegangen werden.

Die Verbraucherzentrale hilft Ihnen dabei. Sie hat ein umfangreiches Ratgeberprogramm zu dem Themenbereich Neubau und Kauf gebrauchter Immobilien entwickelt. Dadurch haben Sie die Möglichkeit einfach und günstig an umfangreiche und neutrale Informationen zu gelangen. Nutzen Sie diese Möglichkeit früh und rechtzeitig vor einem Bauvorhaben oder Immobilienkauf. Das kann Ihnen helfen, viel Geld, Ärger und Nerven zu sparen. Nachfolgend finden Sie einen Informationskompass, der Ihnen zeigt, welcher Ratgeber aus dem Informationsangebot der Verbraucherzentrale für Sie in Frage kommt. Über

diesen Informationskompass können Sie auch direkt zu weiteren Details des Ratgeberangebotes der Verbraucherzentrale gelangen.

Alle Beratungsangebote der Verbraucherzentrale finden Sie unter www.verbraucherzentrale.de.

Wir wünschen Ihnen alles Gute auf Ihrem Weg zur eigenen Immobilie.

Der Weg zum Wohneigentum – Informationskompass: Welchen Ratgeber brauchen Sie?

Im nachfolgenden Informationskompass finden Sie die passenden Ratgeber auf Ihrem Weg zur eigenen Immobilie. Einfach den Titel anklicken und Sie erhalten direkten Zugang zu weiteren Details auf der Internetseite der Verbraucherzentrale. So gelangen Sie zielgenau und schnell zu den Informationen, die Sie benötigen.

Mietphase

Sie starten üblicherweise in der Mietphase auf den Weg zur eigenen Immobilie:

Was ich als Mieter wissen muss

Das Mieter-Handbuch

Finanzierungsanalyse

Der erste wichtige Schritt ist die Finanzanalyse, damit Sie wissen, ob Sie sich eine Immobilie leisten können, und wenn, welche?

Meine Immobilie finanzieren

Kosten- und Vertragsfallen beim Immobilienkauf

Kosten- und Vertragsfallen beim Bauen

Immobiliensuche bzw. Bauvorbereitung

Wenn Sie wissen, was Sie sich leisten können, geht die konkrete Suche nach Haus oder Wohnung, neu oder gebraucht, los – oder aber die Vorbereitungen des Bauens:

Ihr Weg zum Wohneigentum

Kauf eines gebrauchten Hauses

Kauf und Bau eines Fertighauses oder Massivhauses

Eigentumswohnung: Auswahl und Kauf

Kosten- und Vertragsfallen beim Immobilienkauf

Kosten- und Vertragsfallen beim Bauen

Die Muster-Baubeschreibung

Bauen!

Eigentumsphase

Irgendwann haben Sie es geschafft und sind Eigentümer einer eigenen Immobilie – mit allen Rechten, Pflichten und auch Möglichkeiten und Chancen:

Vom gebrauchten Haus zum Traumhaus

Feuchtigkeit und Schimmelbildung

Richtig versichert

Lexikon Eigentumswohnung

Eigentumswohnung:
Selbst nutzen, verwalten, vermieten

Meine Rechte als Nachbar

Ratgeber Heizung

Adressen

Verbraucherzentralen

Verbraucherzentrale Baden-Württemberg e. V.
Paulinenstraße 47
70178 Stuttgart
Telefon: 07 11/66 91 10
Fax: 07 11/66 91-50
www.verbraucherzentrale-bawue.de

Verbraucherzentrale Bayern e. V.
Mozartstraße 9
80336 München
Telefon: 0 89/55 27 94-0
Fax: 0 89/53 75 53
www.verbraucherzentrale-bayern.de

Verbraucherzentrale Berlin e. V.
Hardenbergplatz 2
10623 Berlin
Telefon: 0 30/2 14 85-0
Fax: 0 30/2 11 72 01
www.verbraucherzentrale-berlin.de

Verbraucherzentrale Brandenburg e. V.
Babelsberger Straße 12
14473 Potsdam
Telefon: 03 31/2 98 71-0

Fax: 03 31/2 98 71-77
www.verbraucherzentrale-brandenburg.de

Verbraucherzentrale des Landes Bremen e. V.

Altenweg 4
28195 Bremen
Telefon: 04 21/1 60 77-7
Fax: 04 21/1 60 77 80
www.verbraucherzentrale-bremen.de

Verbraucherzentrale Hamburg e. V.

Kirchenallee 22
20099 Hamburg
Telefon: 0 40/2 48 32-0
Fax: 0 40/2 48 32-290
www.vzhh.de

Verbraucherzentrale Hessen e. V.

Große Friedberger Straße 13–17
60313 Frankfurt/Main
Telefon: 0 69/97 20 20-900
Fax: 0 69/97 20 10-40
www.verbraucher.de

Verbraucherzentrale Mecklenburg-Vorpommern e. V.

Strandstraße 98
18055 Rostock
Telefon: 03 81/2 08 70 0
Fax: 03 81/2 08 70 30
www.verbraucherzentrale-mv.eu

Verbraucherzentrale Niedersachsen e. V.
Herrenstraße 14
30159 Hannover
Telefon: 05 11/ 9 11 96-0
Fax: 05 11/9 11 96-10
www.verbraucherzentrale-niedersachsen.de

Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen e. V.
Mintropstraße 27
40215 Düsseldorf
Telefon: 02 11/38 09-0
Fax: 02 11/38 09-216
www.verbraucherzentrale.nrw

Verbraucherzentrale Rheinland-Pfalz e. V.
Seppel-Glückert-Passage 10
55116 Mainz
Telefon: 0 61 31/28 48-0
Fax: 0 61 31/28 48-66
www.verbraucherzentrale-rlp.de

Verbraucherzentrale des Saarlandes e. V.
Trierer Straße 22
66111 Saarbrücken
Telefon: 06 81/5 00 89-0
Fax: 06 81/5 00 89-22
www.vz-saar.de

Verbraucherzentrale Sachsen e. V.
Katharinenstraße 17
04109 Leipzig

Telefon: 03 41/69 62 90
Fax: 03 41/6 89 28 26
www.verbraucherzentrale-sachsen.de

Verbraucherzentrale Sachsen-Anhalt e. V.
Steinbockgasse 1
06108 Halle
Telefon: 03 45/2 98 03-29
Fax: 03 45/2 98 03-26
www.vzsa.de

Verbraucherzentrale Schleswig-Holstein e. V.
Hopfenstraße 29
24103 Kiel
Telefon: 04 31/5 90 99-0
Fax: 04 31/5 90 99-77
www.vzsh.de

Verbraucherzentrale Thüringen e. V.
Eugen-Richter-Straße 45
99085 Erfurt
Telefon: 03 61/5 55 14-0
Fax: 03 61/5 55 14-40
www.vzth.de

Verbraucherzentrale Bundesverband e. V.
Markgrafenstraße 66
10969 Berlin
Telefon: 0 30/2 58 00-0
Fax: 0 30/2 58 00-218
www.vzbv.de

IMPRESSUM

Herausgeber

Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen e. V.
Mintropstraße 27, 40215 Düsseldorf
Tel. 02 11/38 09-555, Fax 02 11/38 09-235
E-Mail: ratgeber@verbraucherzentrale.nrw
Internet: www.verbraucherzentrale.nrw

Autor:	Dipl.-Ing. Peter Burk, Institut Bauen und Wohnen, Freiburg, www.institut-bauen-und-wohnen.de
Koordination:	Frank Wolsiffer
Gestaltung, Satz, E-Book-Produktion:	zweiband.media, Berlin, www.zweiband.de
Umschlaggestaltung:	Ute Lübbeke, www.lnt-design.de
Bilder:	fotolia
Redaktionsschluss:	Februar 2020

Aktualität der Links

Alle Links wurden zum Zeitpunkt ihrer Veröffentlichung auf ihre Richtigkeit überprüft. Wir können jedoch nicht sicherstellen, dass diese Links zu einem späteren Zeitpunkt noch aktuell sind. Wenn Sie auf ungültige oder fehlerbehaftete Links stoßen, teilen Sie uns dies bitte mit.

NOCH FRAGEN ?

Die Beratung der Verbraucherzentralen

Die Experten der Verbraucherzentrale beraten Sie individuell, kompetent und unabhängig – unter anderem zu folgenden Themen:

- Energie
- Recht
- Geld und Kredit
- Immobilienfinanzierung
- Versicherungen
- Gesundheit und Pflege
- Medien und Telekommunikation

Alle Informationen über eine persönliche Beratung erhalten Sie in Ihrer Beratungsstelle oder unter www.verbraucherzentrale.de.