

Hedwig Maria Lutz

Immobilienkauf ohne Reue

**So kaufe ich mein Eigenheim
privat und professionell**

Unterlagen

Anlaufstellen

Vorgehensweisen

Wertvolle Praxistipps

INHALT

1 VORWORT

2 DIE LEBENSQUALITÄT IM VISIER

2.1 FRAGEKATALOG ZUR WOHNQUALITÄT

2.2 FINANZIERUNGSGEDANKEN

2.3 INTERMEZZO 1 - TEAMWORK

2.4 BERICHT - KAUFEN ODER MIETEN?

2.5 BERICHT - NEUE RISIKOBEREITSCHAFT

4 EIN WORT ZUM MAKLER

4.1 LUST AUF SPAREN?

5 WIE SIE BESICHTIGUNGEN OPTIMIEREN

5.1 GUT GEPLANT IST HALB GEWONNEN

5.2 DEKO, TRATSCH UND CO

5.3 INTERMEZZO 2 - BESICHTIGUNG SPEZIAL

5.4 MASSENBESICHTIGUNG - NEIN DANKE

5.5 BESICHTIGUNGEN - NACHLESE

6 DIE WICHTIGSTE GRUNDREGEL

7 DAS UNTERLAGENEINMALEINS

7.1 UNTERLAGEN FÜR EINEN HAUSKAUF

7.2 UNTERLAGEN FÜR EINEN WOHNUNGSKAUF

8 DIE DOKUMENTE IM EINZELNEN

8.1 GRUNDBUCH

8.2 LAGEPLAN MIT GRUNDSTÜCKSBENZEICHNUNG

8.3 GRUNDRISS-ZEICHNUNGEN

8.4 WOHNFLÄCHEN- UND KUBATURBERECHNUNG

8.5 BAUAKTE

8.6 TEILUNGSERKLÄRUNG

8.7 NEBENKOSTEN UND PROTOKOLL

8.8 GEBÄUDEBRANDVERSICHERUNG

8.9 ENERGIEAUSWEIS

8.10 FOTOS VOM GEBÄUDE

9 DIE UNTERLAGENSTORY

10 DEM KAUFPREIS AUF DER SPUR

10.1 KAUFPREISBERECHNUNG FÜR WOHNUNGEN

10.2 KAUFPREISBERECHNUNG FÜR HÄUSER

10.3 DER ALTERSFAKTOR UND SEINE BRISANZ

11 KAUFNEBENKOSTEN - WAS FÄLLT AN

11.1 DIE GRUNDERWERBSTEUER

11.2 NOTARGEBÜHREN

11.3 MAKLERGEBÜHREN

12 WIE WASSERDICHT IST DIE RESERVIERUNG

13 DER KAUFVERTRAG

13.1 WELCHER NOTAR DARF ES DENN SEIN?

13.2 MEISTERHAFT VORBEREITET

13.3 DIE FINANZIERUNGSBESTÄTIGUNG

13.4 ALLGEMEINES ZUR BEURKUNDUNG

14 DIE ABWICKLUNG- DAS PERFEKTE FINISH

14.1 WOZU EIN ÜBERGABEPROTOKOLL

14.2 MUSTERFORMULAR FÜR DIE ÜBERGABE

14.3 KAUFPREISZAHLUNG OHNE RISIKO

14.4 BESITZÜBERGANG, NUTZUNG UND LASTEN

14.5 EIGENTUMSÜBERGANG

14.6 GRUNDSCHULD IM KLARTEXT

15 HERZLICHEN GLÜCKWUNSCH

15.1 INTERMEZZO 3 - IRREN IST MENSCHLICH

16 NACHSCHLAGEN UND ABHAKEN

16.1 CHECKLISTE - UNTERLAGEN HAUSKAUF

16.2 CHECKLISTE - UNTERLAGEN WOHNUNGSKAUF

16.3 CHECKLISTE - BESICHTIGUNG

16.4 CHECKLISTE - KAUFVERTRAG

17 DIE DYNAMIK IHRES HANDELNS

18 DANK

1 Vorwort

Herzlich Willkommen in meinem Ratgeber.

Sie beabsichtigen also ein Eigenheim zu erwerben.

Schön, dass ich davon erfahre. Die Tatsache, dass sie dieses Buch in der Hand halten zeigt ihr ernsthaftes Interesse das anstehende Großprojekt erfolgreich in ihrem Sinne abschließen zu wollen.

Ich versichere ihnen: Überdurchschnittlich viele der aktiven Immobiliensucher rennen planlos auf jede Hütte los, die irgendwie und von irgendjemand angeboten wird.

Und hier möchte ich ihnen bereits meinen ersten TIPP verraten:

In der Ruhe liegt die Kraft!

Machen SIE es anders.

Geplant - effizient - nachhaltig erfolgreich.

Diese Lektüre hilft ihnen dabei, überlegt, planmäßig mit Herz und Hirn ihre Wunschimmobilie zu ergattern.

Realistisch, ohne spätere Reue und stressfrei.

Warum ich mir da so sicher bin?

Nun, die Resonanz auf die 1. Auflage dieses Ratgebers mit dem Titel "GUT GEKAUFT" schenkt mir aus ihren Reihen, der Schar der Leser, reichlich Bestätigung.

Und ich weiß von was ich spreche. Als langjährig erfolgreiche und selbständige Immobilienmaklerin sind mir

die glorreichen Facetten des Marktes eindringlich bekannt geworden. Und als jahrelang Alleinerziehende weiß ich genau welche Kraftanstrengungen notwendig sind um das Portemonnaie von der dauerhaften Gefährdung eines Versickerungszustandes zu bewahren.

Die tägliche Gratwanderung zwischen Einnahmen und Ausgaben sind mir bestens vertraut.

Ich erhebe für mich den Anspruch, bodenständige Normaldenkerin geblieben zu sein. Ich bin stolz darauf, und halte daran fest wie eine Klette am Gartenzaun. Die meisten unter uns verfügen schließlich über ein überschaubares Vermögen, das sinnvoll und werterhaltend angelegt sein will.

Täglich begegneten mir in meinem Job Menschen, die ihren Eigenheimkauf weniger planen als der Supermarktbesuch am nächsten Wochenende.

Täglich hörte ich - meist im Nachhinein - welche unerwarteten einschneidenden, am Ende teuren Erfahrungen oder sogar Fehlentscheidungen dem gutgläubigen Eigenheimerwerber daraus begegneten.

Mein Ratgeber soll ihnen das notwendige Grundmaterial für einen erfolgreichen Eigenheimkauf ohne Reue vermitteln.

Gehen sie keinem der Immohaie ins Netz!

Hier lesen sie was sie unbedingt beachten sollten. Welchen Immo-Gestalten sie lieber aus dem Weg gehen und wo sie uneingeschränkte Unterstützung finden.

Ihr eigenes erlangtes Know-how zum Thema ist die beste Garantie für ein glückliches zufriedenstellendes wertiges Ergebnis.

Wenn sie die meisten meiner nachstehenden Praxistipps beachten und umsetzen, dann werden sie selbstbewusst und zielsicher ihr Eigenheimprojekt privat und in jeder Hinsicht erfolgreich abwickeln.

Wie ein Profi.

Aber urteilen sie selbst.

2 Die Lebensqualität im Visier

Der Kauf einer Immobilie ist eine Gratwanderung!

Leben ist Risiko – Wohnen ebenso.

Der Erwerb eines Hauses, einer Wohnung für den Eigenbedarf ist emotional und finanziell die Königsklasse des Kaufens.

Selbst wenn sie Geld wie Heu haben, empfiehlt es sich nicht im Trüben zu fischen.

Mit meinem emotionalen Fragenkatalog möchte ich den Unentschlossenen, den wenig Entscheidungsfreudigen, den Ängstlichen, den Übervorsichtigen eine weitere Hilfestellung für ein erfreulich glückliches dauerhaft zufriedenstellendes Eigenheimprojekt Ergebnis bieten.

Die realistische Kaufpreisermittlung mit kühlem Kopf erstellt ist sicher empfehlenswert. Bei einer Entscheidung für ein selbst zu bewohnendes Nest sendet unser Unterbewusstsein weitere wertvolle Signale, die randbedingt zwar mit dem Kaufpreis einhergehen, in letzter Instanz jedoch mit von großer Bedeutung für ihr künftiges Leben sind.

Was nützt ein preisliches Superschnäppchen, wenn sich die Wohnqualität nach ihren Maßstäben unter null bewegt. Wenn der Alltag für die Familie zum Spießrutenlauf wird.

Was bringt ein Superbunker, der ihnen die nächsten zwanzig Jahre keinen Urlaub mehr gönnt, keine piffigen neuen Klamotten mehr erlaubt, ihren Kindern das heißersehnte Spielzeug nicht mehr gestattet?

Auf gleicher Augenhöhe wie der Preis bildet die Erarbeitung, die Offenlegung des eigenen Lebensanspruchs ein weiterer wichtiger Pfeiler für das Gelingen ihres Projektes. Wünsche, Vorstellungen, absolut Unmögliches, unverblümt schwarz auf weiß festgehalten und geradlinig verfolgt helfen ihnen dabei die Spur zu halten. IHRE SPUR.

Denn sie werden von einer machtvollen Front an Ablenkungsmanövern empfangen, bei ihrer Besichtigungstour durch den Wohnungsdschungel.

Also behalten sie ihre Idealvorstellung fest im Blick.

2.1 Fragekatalog zur Wohnqualität

Nun zu meinem angekündigten Fragekatalog.

TIPP: Die Erstellung einer Liste mit Spalten aufgeteilt in „Muss sein“ und „Geht gar nicht“ leistet anschauliche Hilfe.

Fragen zur künftigen Wohnqualität sind fast uneingeschränkt erweiterbar.

Nachstehend mein Grundvorschlag:

- Stadt oder Land?
- Wie weit draußen darf es denn sein?
- Meine Anforderung an die Wohnfläche?
- Wie viele Zimmer brauche ich?
- Wie viele Personen wollen einziehen?
- Wie wichtig ist der Balkon für mich?
- Welche Ausrichtung soll die Wohnung haben (Süd, Süd-West, Nord)?
- Garage - ein Muss?
- Wünsche ich einen eigenen Stellplatz?
- Wie wichtig ist mir ein eigener Keller?
- Bedarf für Fahrradabstellplatz?
- Bedarf für Motorradabstellplatz?
- Wo darf die Waschmaschine stehen?
- Was geht gar nicht?
- Bin ich bereit zu renovieren?
- Welche Etage darf es sein?
- Ist Erdgeschoss erwünscht / unerwünscht?
- Wie wichtig ist mir ein Lift im Gebäude?

- Wie viele Treppen mag ich steigen?
- Welche Maximalentfernung zum nächsten Supermarkt / Bäckerei / Apotheke / Schule etc. ist für mich akzeptabel?
- Brauche ich einen Kindergarten in nächster Nähe?
- Ist der Schulweg zu riskant?
- Wie wichtig sind Busverbindungen für mich?
- Brauche ich Zugverbindung / U-Bahn / S-Bahnanschluss?
- Wie viel Ruhe tut mir gut?
- Wünsche ich Hausmeister- Vollservice?
- Wie wichtig ist mir Gartenarbeit?

Die Erarbeitung ihrer individuellen Wohnvorstellungen (im Familienverbund mitunter keine leichte Aufgabe) bietet zwei Vorteile:

1. Sie unterwerfen sich dem Zwang genauer über ihren Wohnanspruch nachzudenken.
2. Die Effizienz ihrer Suchaktivitäten wird erheblich gesteigert.

Ich kann ihnen verraten, dass ich selbst bei meiner letzten Wohnungssuche haarfein so vorgegangen bin und damit allerbeste Erfahrungen machte. Der Kniff darin liegt in der Einfachheit nur die Objekte ins Visier zu nehmen, die tatsächlich den Ansprüchen gewachsen sind bzw. denen sehr nahe kommen.

Damit wären wir bereits beim nächsten Punkt. Zuvor mögen noch ein paar Sätze zur Füllung ihres Portemonnaies angeführt werden.

2.2 Finanzierungsgedanken

In meinem Makleralltag begleiten mich Finanzierungswünsche meiner Kunden so, wie sie ihr Regenschirm im Herbst begleitet. Es ist alter Wein in neuen Schläuchen präsentiert, sage ich ihnen, dass selten einer so viel Bares im Koffer mit sich herumträgt wie er für einen Immo-Kauf braucht. Bei den derzeit extrem niedrigen Zinsen, greift so mancher zum Eigenheimkauf auf volle Kanne Pump.

Ist der Wert eines Gebäudes doch immerhin eine relativ sichere Geldanlage.

Zu Bedenken gilt es, dass die Finanzierungsinstitute unseres Landes bitte als Wirtschaftsunternehmen betrachtet werden. Unternehmen, die wirtschaften um Gewinne einzuheimsen.

Sie verstehen schon.

Banken sind weit, manche sehr weit, davon entfernt ausgerechnet ihnen Gutes tun zu wollen.

Banken sind keine Sozialeinrichtungen!

Banken sind mitunter reine Abzocker!

Bitte behalten sie dies im Hinterkopf.

Wer guten Glaubens zu seinem langbekannten Banker und Freund schreitet, sich dort ohne Vergleich eine Finanzierung für sein Immo-Projekt aufschwätzen lässt - darf sich nicht wundern, sollte er irgendwann feststellen, dass ihm ein Kuckucksei ins Nest gelegt wurde.

Es lohnt sich und empfiehlt sich dringend mehrere Finanzierungsangebote von unterschiedlichen Instituten zu vergleichen.

Freie Finanzberater bieten oft perfekten (Vergleichs)-Service zu fairen Preisen.

Hören sie sich um. Bestimmt findet sich in ihrer Umgebung ein ähnliches Finanzierungsgenie wie das, von dem ich ihnen jetzt berichten darf.

2.3 Intermezzo 1 - Teamwork

Ich habe das Glück einen guten, ja sogar hervorragenden Finanzberater zu kennen. Er ist ein wunderbarer Vertreter dieser Gattung. Bekannt Land auf Land ab. Eine Seele von Mensch. Sie glauben nicht, was der Mann alles drauf hat - in positivem Sinne. Und sein Engagement für seine Kunden - ja das ist wirklich sehr beachtenswert. Es war mir immer ein reines Vergnügen mit ihm zusammenzuarbeiten.

Dieser Finanztyp ist ein Pfundskerl - im wahrsten Sinne des Wortes.

Wenn es brennt - dann ist er zur Stelle.

So bat ich ihn wieder einmal zu Hilfe, als eine junge Familie sich in ein kleines hübsches Häuschen in einer ruhigen Wohnsiedlung am Stadtrand verliebt hatte. Sie Hausfrau und Mutter, er Durchschnittsverdiener mit Festanstellung. Die Eltern wohlhabend. Die Hausbank der Familie lehnte eine Finanzierung für dieses altherwürdige Gemäuer ab. "Zu wenig Sicherheit für das alte Haus". Hatte man ihnen bei der Bank gesagt. Tief enttäuscht schlugen die Alarmglocken bei mir auf. War der Beurkundungstermin doch bereits reserviert und sollte in ein paar Tagen stattfinden. Viel zu lange hatte das liebenswerte Ehepaar auf eine gesicherte Zusage ihrer Bank gewartet. War offensichtlich ständig vertröstet worden um dann, kurz vor knapp eine Absage hinnehmen zu müssen. Der Clou war, dass der freundliche Banker nun ein anderes, älteres, ungepflegtes, Objekt aus dem Vermittlungsportfolio dieser Bank als Alternative anpries. "Für sein Angebot wäre eine Finanzierungszusage kein Problem". Bekundete der freundliche Bankangestellte dem Ehepaar.

Man höre und staune!

Hier hatte der Banker zu dick aufgetragen. So dick, dass dem Ehepaar die Farbe zu bunt wurde.

Es musste Plan B her.

Ein Anruf bei meinem Finanzierungs-genie hatte gereicht: Er bat mich alle Unterlagen sofort an ihn zu mailen, vereinbarte am selben Vormittag einen Termin mit der Familie in seinem Büro, orderte von denen die notwendigen Verdienstbescheinigungen an. Die Sache nahm Fahrt auf. Höchstgeschwindigkeit. In Null Komma Nichts zauberte der Finanzierungsexperte eine perfekte Finanzierung aus dem Hut. Keine Spur von "geht nicht" oder "macht keine Bank". Innerhalb eines Tages lag die Finanzierungsbestätigung per Fax schwarz auf weiß vor.

Der Beurkundungstermin konnte stattfinden. Die Familie war überglücklich.

Soviel zu den Möglichkeiten von sogenannten freien Finanzberatern.

Kehren wir zurück zu unserem Thema.