

## Leitfaden für den Kauf einer Immobilie

Sie wollen eine Immobilie kaufen? Dann ist **JETZT der richtige Zeitpunkt** dafür. Derzeit sind die Zinsen so günstig wie nie und es besteht immer noch ein recht [großes Angebot an Immobilien](#) aller Art, sodass Sie genügend Auswahl bezüglich Alter, Ausführung und Preis Ihrer Wunschimmobilie haben.

### Neubau oder Altbau?

Im ersten Schritt vor dem Kauf müssen Sie klären, was Sie wollen. Soll das Haus selbstgenutzt oder komplett vermietet werden? Welche Ansprüche stellen Sie an die Immobilie? Und schließlich auch: Soll es eine **neue oder gebrauchte Immobilie** sein? Stellen wir einmal die wichtigsten Vor- und Nachteile einer neuen beziehungsweise einer gebrauchten Immobilie gegenüber:

Vorteile	Nachteile
<b>Neue Immobilie</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Besserer technischer Standard, vor allem in Bezug auf energetisches Bauen (Stichwort Energieeinsparverordnung).</li> <li>Je nach Baufortschritt noch Möglichkeit auf die Gestaltung – wenn auch im begrenzten Umfang – Einfluss zu nehmen.</li> <li>Bessere Förderungsmöglichkeiten – beispielsweise über zinsgünstige Kredite der KfW.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gefahr der Insolvenz des Bauträgers. Hier kann es passieren, dass Sie Ihr bereits gezahltes Geld teilweise oder (meist) ganz verlieren.</li> <li>Da das Gebäude noch nicht fertig gestellt ist, kann es zu Terminverschiebungen kommen, die Ihre Planung empfindlich stören könnten (Doppelbelastung bei Miete und Kredit).</li> </ul>
<b>Gebrauchte Immobilie</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Günstiger Preis, wobei sich dieser Preisvorteil zumindest nicht komplett auf die Mietzahlung durchschlägt, was Ihre Rendite verbessert.</li> <li>Möglichkeit, das Objekt komplett zu besichtigen. Gerade der Laie kann am Objekt besser erkennen, ob die Immobilie seinen Vorstellungen entspricht. Bei Plänen tut er sich eher schwer.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Je älter die Immobilie ist, umso höher sind die Renovierungs- und Sanierungskosten, die den Preisvorteil zumindest teilweise wieder auffressen.</li> <li>Steigende Anforderungen an Wärmeisolierung und Energieeinsparung können Altbauten exorbitant verteuern.</li> </ul>

## Anschaffungskosten

Ob der Kauf einer Immobilie empfehlenswert ist, hängt neben deren Zustand und Lage zunächst natürlich von der Höhe des Kaufpreises ab. Neben dem eigentlichen Kaufpreis kommen jedoch immer **weitere Kosten** auf Sie zu.

Sie sollten sich deshalb einen Überblick verschaffen, mit welchen Kosten Sie insgesamt rechnen müssen...

- Der im Vertrag genannte **Kaufpreis** ist der Betrag, der an den Verkäufer zu zahlen ist. Achten Sie auch auf Grundpfandrechte (z. B. Hypothek und Grundschuld)
- Die **Grunderwerbssteuer** beträgt in Sachsen aktuell 3,5 Prozent vom Kaufpreis.
- Das **Maklerhonorar**, das üblicherweise zwischen 3 und 6 Prozent vom Kaufpreis zzgl. Mehrwertsteuer liegt und dessen Höhe, abhängig von der jeweiligen Marktsituation, grundsätzlich verhandelbar ist.
- **Notargebühren** und **Grundbuchkosten**, als Faustformel: knapp 2 Prozent des Kaufpreises.
- Ggf. Kosten für eine **Teilungserklärung**, die es bei Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern immer geben muss. Manchmal fehlt sie oder sie ist nicht vollständig. Dann entstehen Kosten. (Teilungserklärung mit allen Nachträgen unbedingt prüfen, ggf. Fachmann hinzuziehen.)
- Ggf. **Finanzierungsvermittlung**: Fragen Sie unbedingt, wie hoch die Provision für den Vertrieb ist.
- Sofern Sie eine vermietete Immobilie erwerben, ggf. **Kautionen**, die Sie Ihrer Mietpartei später zurückzahlen müssen, wenn Sie diese nicht vom Verkäufer bei Übergabe übergeben oder überwiesen bekommen.

In jedem Fall müssen Sie also zusätzlich zum eigentlichen Kaufpreis mit **Kosten in Höhe von ca. 6,5 Prozent des Kaufpreises** (für Grunderwerbssteuer, Notargebühren sowie Grundbuchkosten) rechnen. Welchen Gesamtkaufpreis Sie sich finanziell leisten können, hängt von Ihrem verfügbaren Eigenkapital ab. Kalkulieren Sie vom Gesamtkaufpreis mit mindestens 30 Prozent, besser 40 Prozent eigenem Geld, das Sie investieren müssen.

Eine häufige Empfehlung lautet: Vom Nettokaufpreis sollten Sie mindestens 20 Prozent und die Nebenkosten zu 100 Prozent aus eigenen Mitteln bestreiten können. Bezogen auf den Gesamtpreis ergibt das etwa **30 Prozent bis 40 Prozent Eigenkapitalanteil**. Beachten Sie dabei auch, dass Sie nicht Ihre gesamten Ersparnisse für die Finanzierung dieses Eigenanteils einsetzen sollten. Übliche Ausgaben der allgemeinen Lebensführung (z. B. Autoreparatur, der nächste Sommerurlaub) sowie finanzielle Verpflichtungen aus der neuen Rolle als Immobilieneigentümer (für Renovierungs- und Instandhaltungsarbeiten, ggf. auch Umzugskosten) sollten weiterhin finanzierbar bleiben. Wenn Sie sich die Immobilie zur Eigennutzung anschaffen, empfiehlt sich ein **langfristiger Vermögensvergleich**.



## Zustand der Immobilie

Um die Angemessenheit des geforderten Kaufpreises zu prüfen, machen Sie sich in jedem Fall selbst ein Bild von dem konkreten Objekt. Sehr wichtig: Das Haus kann Mängel haben, deren Beseitigung Geld kosten wird.

Anhaltspunkte zum Zustand der Immobilie erhalten Sie auf folgenden Wegen:

- Schauen Sie sich **das ganze Haus**, insbesondere auch Dach und Keller unbedingt selbst an und nehmen Sie zur Besichtigung am besten eine Person Ihres Vertrauens mit. „Vier Augen sehen mehr als zwei“ und im Zweifel haben Sie einen Zeugen dabei.

- Machen Sie eine **zweite Besichtigung** mit einem Fachmann Ihres Vertrauens.
- Lassen Sie sich die **Rechnungen zeigen**, mindestens der letzten fünf Jahre.
- Lassen Sie sich alle Zusagen des Verkäufers zum Zustand der Immobilie **schriftlich im Kaufvertrag bestätigen**. Alle mündlichen Zusagen sind schwer zu beweisen.
- Erkunden Sie die **Umgebung der Immobilie**. Gehen Sie am besten zu Fuß und mehrmals zu verschiedenen Tages-, Nacht- und Wochenzeiten in der unmittelbaren Umgebung spazieren. Wie ist die Atmosphäre? Was für Gaststätten und Läden gibt es? Fühlen Sie sich hier wohl?
- Vergleichen Sie den Ihnen genannten Kaufpreis mit den Preisen für ähnliche Angebote. **NEHMEN SIE SICH ZEIT!** Lassen Sie sich unter keinen Umständen zu einem schnellen Kauf drängen (nach dem Motto, es gebe noch einen anderen Käufer usw.). Nur wenn Sie eine **ausreichende Marktübersicht** haben, können Sie ein gutes Angebot erkennen und dann vielleicht auch einmal schnell zugreifen.

## Kaufvertrag/Notar

Lassen Sie sich nicht unter Druck setzen! Bestehen Sie darauf, dass Ihnen der **Kaufvertragsentwurf mindestens zwei Wochen vor dem Beurkundungstermin** beim Notar zur Verfügung gestellt wird. Lassen Sie den Vertrag von einem fachkundigen Menschen Ihres Vertrauens prüfen (z. B. von einem auf Immobilienrecht spezialisierten Anwalt). Bestehen Sie darauf, dass dessen eventuelle Einwände berücksichtigt werden. Scheuen Sie nicht die Kosten, die bei einer solchen Prüfung entstehen. Eine falsche Investition mit einem ungünstigen Kaufvertrag kostet Sie im Zweifel ein Vielfaches.

Bedenken Sie, dass Sie den Notar bezahlen und deshalb auch das Recht haben, diesen auszuwählen. Lassen Sie sich nicht gegen Ihren Willen einen Notar, den der Verkäufer oder der Vermittler bevorzugt, einreden. Jeder Notar kann, ohne dass Ihnen Mehrkosten entstehen, einen Immobilienkaufvertrag entwerfen und beurkunden. Der **Notar ist unparteiisch** und dient insbesondere auch dem Schutz des Schwächeren. Der Notar muss Ihnen auch **ungefragt alles Wichtige erklären**. Wenn Sie Fragen haben, können und sollten Sie diese unbedingt stellen. Unterbrechen Sie ihn an allen Punkten, wo Ihnen etwas unklar ist und lassen es sich so lange erläutern, bis Sie es verstanden haben.

Der Notar kann und darf Sie jedoch **nicht in wirtschaftlichen Dingen**, beispielsweise zum baulichen Zustand der Immobilie, beraten. Dazu brauchen Sie einen eigenen Berater wie z. B. einen Baugutachter. Lassen Sie sich und Ihrem Berater jeden geänderten Entwurf (ggf. mehrfach) erneut zur Prüfung vorlegen. Akzeptieren Sie als unerfahrener Käufer keine Aussage wie „das regeln wir bei Beurkundung“, sondern **klären Sie alles vorher und zwar mit Ihrem fachkundigen Berater**. Akzeptieren Sie keine überraschenden Änderungen des Vertrages während der Beurkundung. Im Zweifel unterbrechen Sie die Beurkundung um einige Stunden oder Tage.

Wenn Sie weitere Fragen haben oder am Kauf einer Immobilie im Raum Dresden interessiert sind, [sprechen Sie uns an](#). Wir von Loitzsch Immobilien helfen Ihnen gerne, Ihre Traumimmobilie zu finden!

Wir freuen uns auf Sie, Ihr Team von Loitzsch Immobilien.

### Loitzsch Immobilien

Vermietung · Verwaltung · Verkauf

Ammonstraße 35  
01067 Dresden

Telefon: 0351 - 307072 80  
Fax: 0351 - 307072 81

[info@loitzsch-immobilien.de](mailto:info@loitzsch-immobilien.de)  
[www.loitzsch-immobilien.de](http://www.loitzsch-immobilien.de)