

Die 6 wichtigsten Regeln für Deine Immobiliensuche und Finanzierung

Als erfahrener Immobilienfinanzierer haben wir schon viele Menschen bei ihrem Ziel, eine eigene Immobilie zu besitzen, begleitet. Dabei beobachten wir immer wieder, wie aus vermeintlich kleinen Fehlern schnell große Probleme erwachsen können. Wir hoffen, Dir mit dieser kleinen Fibel bei Deinem Projekt eine erste sichere Begleitung geben zu können. Wir stehen Dir auch persönlich gern für Deine Fragen rund um das Thema Immobilie zur Verfügung.

Diese Hilfe richtet sich an Menschen mit wenig Erfahrung und ist entsprechend im Schreibstil gehalten, aber auch wenn Du schon über etwas mehr Wissen zu Immobilien und ihrer Finanzierung verfügst, ist sicherlich noch der ein oder andere Tipp dabei.

1. Rahmen des eigenen Vorhabens abstecken.

Manchmal kommt die Gelegenheit, EigenheimbesitzerIn zu werden, unverhofft. Die eigene Mietwohnung wird einem zum Kauf angeboten oder man hört zufällig, dass das Traumhaus, an dem man immer vorbeikommt, zum Verkauf steht.

Wenn Du eine Immobilie gefunden hast, machen Makler oder Verkäufer häufig Druck.

Egal ob es schnell gehen muss, oder ob der Wunsch nach einer eigenen Immobilie langsam gewachsen ist, der wichtigste Grundsatz beim Kauf einer Immobilie ist, sich nicht unter Druck setzen zu lassen!

Genug Zeit für eine der wichtigsten finanziellen Entscheidungen in Deinem Leben ist sehr wichtig. Von drei Monaten (bei sehr intensiver Suche) bis zu einem Jahr sollte man für diese Projekt schon einplanen und sich vorab ausreichend informieren.

Wichtig ist es, sich in Ruhe beraten zu lassen, denn schließlich geht es nicht nur um den Kauf von einem neuen Paar Schuhe. Gut, wenn Du hier professionell begleitet wirst, so vermeidest Du teure Fehler. Eine gute Kaufbegleitung, ein [Finanzierungsexperte](#), macht sich schnell bezahlt.

Wenn die Zeit knapp ist, und ein Kredit schnell beschafft werden muss, **lies bitte ab Kapitel 4 weiter.**

Der Rahmen

Vor der eigentlichen Suche sollten folgende Punkte geklärt sein:

Zuerst sollte die Frage beantwortet werden, was kannst und willst Du Dir leisten?

Mit dieser wichtigen Information zu Deinem Kaufvolumen sollte dann die Suche weiter eingegrenzt werden, indem die Lage und die Eigenschaften Deiner Traumimmobilie genauer definiert werden.

Ist die Suche erfolgreich verlaufen, muss jetzt die Finanzierung beschafft werden und gleichzeitig Verkäufer und Makler bei der Stange gehalten werden. Ein erster Checkup zur Finanzierung kann von einer professionellen Kaufbegleitung auch schon gleich beim ersten Schritt, nämlich der Frage, was kann ich mir leisten, durchgeführt werden. Eine Beratung ist zu empfehlen, um keine bösen Überraschungen zu erleben. So kann man bei der Suche nach einer finanzierenden Bank auch viel Zeit sparen.

Erst mit der Unterschrift unter den notariellen Kaufvertrag gehört die Immobilie dann wirklich Dir. Was bei diesem letzten Schritt zu beachten ist, findest Du im letzten Kapitel zusammen mit weiteren Tipps.

2. Was kann ich mir leisten

Mit wenigen Rechenschritten kannst Du Dir hier einen ersten Überblick verschaffen, welches Kaufvolumen für Dein Vorhaben zur Verfügung steht.

[Budgetrechner](#)

[Konditionsrechner](#)

[Nebenkostenrechner](#)

So gehst Du vor, um das Volumen zu ermitteln:

Als ersten Schritt solltest Du Dir die Frage beantworten, welchen Betrag für Deine Immobilie Du Dir monatlich leisten kannst und willst.

Hier ist sicherlich die Kaltmiete eine erste gute Orientierungsgröße, denn diese wird ja entfallen, wenn Du in Deine eigene Wohnung ziehst. Wenn Du über einen monatlichen Haushaltsüberschuss verfügst, der Kontostand übers Jahr gerechnet also steigt, kannst Du hiervon auch einen Betrag, der Dir angemessen erscheint für eine Finanzierung verwenden.

Achtung: lass aber genug Luft um unvorhergesehene Ereignisse, wie z.B. die kaputte Waschmaschine, auch noch aus dem Jahresbudget problemlos zahlen zu können.

Vielleicht würden sich bei Dir auch noch andere Faktoren auf die monatliche Haushaltsrechnung auswirken, z.B. durch längere oder kürzere Wege zur Arbeit oder Kinderbetreuungskosten, die sich ändern würden. Ein wichtiger Punkt bei der Ermittlung des Volumens, was Dir monatlich für die Abzahlung eines Kredits zur Verfügung steht, sind auch die Nebenkosten einer Immobilie. Vergrößert sich der Wohnraum musst Du u.U. mit

höheren Heiz- und Stromkosten rechnen. Diese werden häufig ausgeglichen, wenn man von einem Altbau in einen Neubau mit KfW Standard zieht.

Aus diesen Parametern kannst Du die monatliche Summe ermitteln, die Dir für die Kreditzinsen und die Tilgung zur Verfügung steht.

Als zweiten Schritt solltest Du einen Kassensturz machen und alle liquiden Gelder, die Dir zur Verfügung stehen, ermitteln.

Tipp: Auch mit Lebens- und Rentenversicherungen lässt sich unter gewissen Voraussetzungen eine Finanzierung bestreiten, auch wenn diese in der Regel nicht liquide sind. Nicht möglich ist dies in der Regel mit einer betrieblichen Altersvorsorge oder Rürup. Bei Riester muss genau darauf geachtet werden, ob ein Einsatz Sinn macht.

Achtung bei Bausparverträgen! Häufig passen sie nicht zur geplanten Finanzierung und sollten aufgelöst werden. Hier sind die häufig langen Kündigungsfristen zu beachten. Bitte unbedingt mit [Finanzierungsexperten](#) klären.

Liquide Gelder sind in der Regel Bankeinlagen auf Giro- und Tagesgeldkonten. Bei Festgeldern und Sparbüchern ist auf die Kündigungsfrist zu achten! Auch Depots (hier darauf achten, ob nicht Fonds mit längeren Haltefristen enthalten sind, wie z.B. Immobilienfonds) und Zuwendungen Dritter, z.B. Deiner Eltern, gehören zum liquiden Eigenkapital. Die Summe, die Du daraus ermittelst, sollte mindestens 20 %, besser 30% Deines Kaufvolumens ausmachen. Mindestens sollten aber die [Kaufnebenkosten](#) bezahlt werden können.

Bitte beachte, dass zu den reinen Kaufkosten auch noch die Kaufnebenkosten dazukommen. Die Kaufnebenkosten setzen sich aus der Grunderwerbssteuer (diese ist in jedem Bundesland unterschiedlich hoch), den Notar- und Gerichtskosten (Grundbucheintragung) und ggf. den Maklerkosten zusammen.

Tipp: Die Maklercourtage ist frei verhandelbar! Mit etwas Geschick kannst Du hier sparen. Diese Nebenkosten betragen zwischen 6,5 % und gut 15 % des Kaufpreises. Hinzu kommen Kosten für die Renovierung der alten Wohnung und ggf. die Renovierung der neuen Wohnung, sowie die Umzugskosten und u.U. neue Möbel.

Aus der Schnittmenge zwischen monatlich tragbarer finanzieller Belastung und dem Eigenkapital errechnet sich das finanzierbare Kreditvolumen.

[Rechner](#)

Achtung! Der Rechner erstellt für Dich eine erst mögliche Indikation, für ein mögliches Kreditvolumen, dies solltest Du mit einem [Finanzierungsexperten](#) noch einmal überprüfen. Beispiel: In vielen Großstädten sind die Immobilienpreise so hoch, dass das tragbare Kreditvolumen für die von Dir benötigten Quadratmeter Wohnraum nicht ausreicht. Der [Finanzierungsexperte](#) kann Dir Wege zeigen wie Du Dein Ziel u.U. doch erreichen kannst.

3. Richtige Suche

Um die richtige Immobilie zu finden ist es natürlich im Vorfeld wichtig für Dich oder mit Deinem Partner / Deiner Partnerin zu klären, wie die Traumimmobilie denn aussehen muss. Hier gibt es neben den ganz praktischen Vorgaben, wie Quadratmeter und Anzahl der Zimmer, sowie die Lage auch viele „weiche“ Faktoren: Neu- oder Altbau, Balkon oder Garten, Heizungsart, Renovierungszustand, Technische Ausstattung etc., Parkplatz, Infrastruktur in der Nähe.

Tipp: Du kommst bei der Suche am schnellsten voran, wenn alle Punkte einmal aufgeschrieben werden und dann daraus max. 3 Kriterien von Dir identifiziert werden, die Dir besonders wichtig sind, ohne die Du nicht kaufen würdest. Dies hilft bei der



Fokussierung, da je nach Region das Angebot sehr groß sein kann. Es werden sich in der Regel aber auch nicht alle Kriterien für die Traumwohnung erfüllen lassen.

Tipp: Da Du der neue Eigentümer der Wohnung wirst, kannst Du im Inneren natürlich nach dem Erwerb noch Veränderungen vornehmen, wie z.B. fehlende Zimmer einbauen lassen oder nicht tragende Wände herausreißen. Veränderungen an der Fassade oder Anbauten sind schwieriger oder unmöglich umzusetzen. Hier hilft Dir ein Architekt oder Bausachverständiger weiter, auch ein Handwerker aus Deinem Freundeskreis sollte Dir hier schnell einen Überblick verschaffen können, was geht und was nicht. Auf Aussagen von Maklern solltest Du Dich aber nicht verlassen, es sei denn, das z.B. ein positiver Bauvorbescheid für eine Dachterrasse, ein weiteres Fenster oder einen Anbau vorliegt.

Hast Du ein Suchprofil Deiner Wunschimmobilie erstellt, ist der erste Schritt eine Suche über einschlägige Portale im Netz:

[Immoscout.de](https://www.immoscout.de)

[Immonet.de](https://www.immonet.de)

[Immowelt.de](https://www.immowelt.de)

[Ohne-Makler.net](https://www.ohne-makler.net)

Egal welches Portal Du nutzt, achte darauf, nicht zu viele Suchparameter einzugeben!

Folgende Parameter sollte das Suchprofil enthalten:

Mindest qm- Zahl und maximaler Kaufpreis, sowie der Suchradius, also die Region, in der gesucht werden soll.

Eingaben wie: mit Balkon oder Garage etc. filtern zu stark. Viele Anzeigen in den Portalen werden vom Makler oder Verkäufer nicht richtig erfasst, und so würde Dir eine Wohnung, die zwar einen Balkon hat, aber wo der Makler vergessen hat, diese in der Anzeige zu

erwähnen, Dir gar nicht angezeigt. So kann Deine Traumwohnung schnell an Dir ungesehen vorbeirauschen.

Tipp: Lass Dich unbedingt per Mail über neu eingestellte Angebote, die zu Deinem Suchprofil passen, per Mail informieren. Fast alle Portale bieten diesen Service kostenlos an. Besonders in Regionen mit hoher Nachfrage solltest Du dann auf passende Angebote sofort reagieren. Verkäufer nehmen die Anzeigen manchmal sehr schnell wieder aus dem Netz, wenn sie zu viele Anfragen bekommen. Durch die Information per Mail bekommst Du auch ein gutes Gefühl dafür, wie sich der Markt in Deiner Suchregion gerade entwickelt, und welche Immobilien wie oft angeboten werden, um einen Käufer zu finden. Allerdings werden nicht alle Anzeigen per Mail weitergeleitet, deshalb solltest Du von Zeit zu Zeit auch dein Suchprofil neu starten.

Achtung! Vorsichtig solltest Du werden, wenn Du auf Portalen Wohnungen angeboten bekommst, die offensichtlich weit unter Wert für eine Region angeboten werden. Hier kann es sich um Phishing Anzeigen handeln, die Deine Daten abgreifen, für andere Zwecke nutzen wollen und in Wirklichkeit gar keine Immobilie anbieten.

Zusätzlich solltest Du Makler auch direkt nutzen. Häufig werden Suchanzeigen von Maklern erst später ins Netz gestellt und vorab passenden Kunden angeboten. Deshalb kann es sein, dass Du Deine Traumwohnung über das Netz gar nicht finden kannst. Die Zusammenarbeit mit Maklern ist aber nicht ganz einfach. Häufig haben Makler ein schlechtes Hintergrundwissen über ihre eigene Branche. Das liegt daran, dass bis zum Sommer 2018 jeder ein Gewerbe als Makler anmelden konnte, ohne Überprüfung, ob er die nötigen Voraussetzungen und Fachkenntnisse besitzt. Deshalb sollte man die Informationen von Maklern immer mit Vorsicht genießen und darauf bestehen, dass alles schriftlich vorgelegt wird (Unterlagenliste finden unsere Kunden unter Baufinanzierung so geht's). Auch von der Aussage von Maklern, dass es noch andere Interessenten gibt und man sich schnell entscheiden solle, sollte man sich nicht unter Druck setzen lassen.

Vorsicht ist auch bei Großmaklern wie z.B. bei Engel & Völkers geboten. Diese treiben häufig die Preise in einen gefühlten Wucherbereich und versuchen Verkäufer durch ihre Marktmacht an sich zu binden.

Bei aller Vorsicht muss man aber auch sagen, dass es seriöse Makler gibt, die Ihren Beruf ernst nehmen und gute Arbeit leisten. [Wir freuen uns über Hinweise](#) auf Erfahrungen mit Maklern ob gut oder schlecht. Eine Liste mit seriösen Maklern halten wir für unsere Kunden bereit.

Lass Dich bei der Suche nicht von Fotos im Netz leiten. Häufig sind Makler nicht die besten Fotografen. Hat man eine interessante Immobilie gefunden, ist als erstes eine Besichtigung wichtig und üblich. Nur so kannst Du ermitteln, ob das Angebot der Realität standhält. Dabei solltest Du auch auf den allgemeinen Erhaltungszustand der Immobilie achten. Wie sieht das Dach aus, unbedingt den Dachboden besichtigen, welche Heizung gibt es und wann wurde sie installiert. Bei Feuchtigkeitflecken oder Wasserränder z.B. auf Tapeten etc. sollte unbedingt geprüft werden, woher diese kommen. Wasser ist der größte Feind für die Bausubstanz. Weißt die Fassade Schäden auf, wann wurden die Fenster eingebaut, sind diese funktionsfähig, gibt es Feuchtigkeitsprobleme im Keller? Das sind alles Faktoren, die zwar in der Regel bewältigbar sind. Falls es Mängel geben sollte, ist dies aber immer ein Argument, den Kaufpreis nach unten zu verhandeln. Zumindest musst Du aber solche anstehenden Reparaturen in die eigene Kalkulation mit einbeziehen.

Diese Informationen solltest Du Dir auch besorgen, wenn Du in einem Mehrfamilienhaus eine Wohnung kaufst. Hier ist es zusätzlich wichtig, die Hausrücklage zu kennen und wie die Eigentumsverhältnisse in der WEG (Wohnungseigentümergeinschaft) aufgeteilt sind. Grundsätzlich ist eine Besichtigung mit einem Sachverständigen oder Architekten sinnvoll.

4. Richtig finanzieren

Beim Immobilienerwerb passieren die meisten Fehler bei der Finanzierung. Ein unabhängiger [Finanzierungsexperte](#) ist die sicherste Methode, die richtige Immobilienfinanzierung zu bekommen. Mit nur einem Anruf kann er Dir schon einen großen Überblick verschaffen. Unabhängig bedeutet in diesem Fall das er nicht von einer Bank bezahlt wird.

Tipp: Auch wenn es vielleicht komisch klingt: Du solltest nicht gleich zu Deiner Hausbank gehen! Diese kennt sich mit Deinen Finanzen zwar meist am besten aus, hat aber nicht immer das Interesse an einer fairen Beratung. Eine gute und individuell abgestimmte Finanzierung ist sehr zeitaufwendig und nicht im Interesse des Kreditsachbearbeiters einer Bank, wenn der von seiner Bank angehalten ist, möglichst viel Kreditvolumen in möglichst kurzer Zeit abzuwickeln. Hier bestätigen zwar auch Ausnahmen die Regel, allerdings verlegen sich viele Banken auch auf legale „Tricks“, um Dich als Kunden zu gewinnen. Die Trickkiste kann tief sein, von verschachtelten Kreditangeboten, die Dich langfristig an die Bank binden, über versteckte Gebühren, bis zu Kreditversprechen, die drei Tage vor dem Notartermin wieder zurückgezogen werden. Das haben wir leider schon alles in unserer Beratungspraxis erlebt.

Diese „Tricks“ benutzen Banken häufig, weil sie mit den Kreditangeboten von Internetbanken nicht mithalten können, deshalb wiegen sie Dich auch erst einmal in der Gewissheit, dass Du einen Kredit bekommst. In einer internen Erhebung haben wir festgestellt, dass Finanzierungen über die Hausbank im Schnitt 8900 € pro 100.000 € Kreditsumme und Finanzierungszeitraum von 10 Jahren, teurer waren als das mit einem Finanzierungsexperten gesuchte Angebot. Hierbei waren die Effekte durch einen falschen Tilgungsaufbau noch nicht mit eingerechnet. Schnell kann man hier über den gesamten Finanzierungszeitraum 100.000 € und mehr verlieren!

Ein unabhängiger [Finanzierungsexperte](#) spart also bares Geld und ist somit erste Wahl, um die passende Finanzierung zu finden.

Wie findet der Finanzierungsexperte die beste Bank für mich?

Es gibt in Deutschland im Wesentlichen zwei Internetplattformen, die die Angebote der meisten in Deutschland baufinanzierenden Banken vergleichen können: Prohyp und Europace; diese sind im Netz u.a. als Interhyp und Dr. Klein bekannt. Die meisten Finanzierungsexperten und auch die Banken selbst bedienen sich dieser Plattformen, u.U. verfügen sie auch noch über weitere Vergleichsmöglichkeiten, da nicht alle Banken den Systemen angeschlossen sind. Einige Regionalbanken wie Volksbanken und Sparkassen fehlen. Dies ist aber für einen professionellen Berater kein Problem, weil er sie trotzdem meist in einen Vergleich mit einbeziehen kann.

Aber warum bekomme ich hier einen besseren Überblick?

Ein guter [Finanzierungsexperte](#) bezieht auch noch viele Seitenaspekte einer Baufinanzierung mit in seine Beratung ein, um so ein individuell auf Dich abgestimmtes Ergebnis zu finden. Dabei sollte sich der Finanzierungsexperte auch in anderen Finanz- und Versicherungsbereichen auskennen. Beispielsweise kann man durch Stückelung des Kredits in Tranchen, diesen individuell auf Deine Zahlungseingänge anpassen. Auch die Tilgung kann auf veränderte Lebenssituationen angepasst werden etc. Er berechnet auch, was als Notcent unbedingt nicht in die Baufinanzierung fließen sollte. Er achtet auch auf die Beleihungsausläufe der Banken und ob es z.B. insgesamt günstiger ist noch 1000 € mehr an Baufinanzierung aufzunehmen, weil Du dadurch wieder einen günstigeren Zinssatz erreichst. Welche Versicherungen für Dich im Zusammenhang mit der Finanzierung wichtig und gut sind, ermittelt er auch für Dich.

Wie geht ein Finanzierungsexperte bei der Beratung vor?

Deshalb ist es wichtig, dass ein Finanzierungsexperte in einem ersten Gespräch erst einmal viele Fragen stellt, um sich ein besseres Bild von Deiner persönlichen Situation zu verschaffen, auf die er dann Stück für Stück seinen Finanzierungsplan aufbaut. Er kann Dir in einem Erstgespräch auch schon ungefähr sagen, bei welchem Zins Du mit Deiner



Immobilienfinanzierung liegen wirst und welche Bank vorn steht. In weiteren Gesprächen mit Dir und den ausgewählten Banken macht er die Finanzierung dann für Dich fest.

Zur Not kann er auch schnell arbeiten und ein Ergebnis innerhalb von einer Woche liefern, allerdings müssen dann auch alle Unterlagen für die Finanzierung vorliegen. Deshalb ist es von Vorteil die wichtigsten Unterlagen schon jetzt zu sammeln. mk BauFi gibt Dir eine Übersicht über alle benötigten Unterlagen. Schnell ist zwar möglich, aber auf keinen Fall zu empfehlen! Denn dadurch bekommst Du meist nicht die optimale Baufinanzierung.

Parallel sucht der Baufinanzierungsexperte für Dich auch nach geeigneten Förderkrediten.

Zum einen gibt es die KfW Bank. Diese Bank der Bundesregierung fördert über verschieden Programme Deine Baufinanzierung. Teilweise stehen die Programme nur für bestimmte Bauprojekte zur Verfügung, z.B. für die CO² Einsparung im Haus. Zum anderen gibt es noch Förderprogramme der einzelnen Bundesländer, ggf. auch von Kommunen. Diese Programme sind aber meist sehr bürokratisch zu bekommen und stehen meist nur Geringverdienern zur Verfügung oder sind an hohe Auflagen gebunden.

Tipp: Nicht immer ist die KfW günstiger als die günstigste finanzierende Bank für Dich. In diesem Fall macht ein KfW Kredit dann u.U. keinen Sinn. Der Finanzierungsexperte sollte für Dich auch immer die längste Tilgungszeit, die bei einem KfW Kredit möglich ist, wählen, weil sonst Deine monatliche Belastung zu hoch wird.

Wie wird der Finanzierungsexperte bezahlt?

Zunehmend nutzen Kunden die Honorarberatung. Hier muss man mit Kosten zwischen 300 € - 3000 € rechnen, je nach Umfang der Betreuung. Da man mit einem Finanzierungsexperten sicherlich viel Geld spart ist, das sehr gut angelegtes Geld.

Am weitesten verbreitet ist die Beratung auf Provisionsbasis. Hier erhält der Berater zwischen 0,5 % und 1,75% des Finanzierungsvolumens als Provision. Vorteil dieser Art der Bezahlung ist das es nicht teurer ist als den Kredit gleich direkt über die ausgewählte Bank abzuschließen, weil diese die Kosten nur intern verrechnen. Der Kredit wird durch einen unabhängigen Finanzierungsexperten also nicht teurer. Vorteil gegenüber der Honorarberatung ist aber auch das ich als Kunde die MwSt. einspare.

Meist wird die Beratung aber auch im Mix angeboten da nur die direkte Beratung zur Kreditbeschaffung über die Provision abgedeckt wird.

Beispiel: Bei einer Kreditsumme von 300.000 € kann man realistisch mit um die 3000 € Kosten für den Finanzierungsexperten rechnen. Dem steht nach unserer Erfahrung häufig ein Optimierungspotential zwischen 30.000 € und 100.000 €, bemessen auf einen Gesamtfinanzierungszeitraum von 25 Jahren, gegenüber. Es lohnt sich also bei einer der wichtigsten finanziellen Entscheidungen in Deinem Leben mit einem unabhängigen Experten zu arbeiten.

Tip: Übrigens ist der Finanzierungsexperte Dir gegenüber zur Offenlegung seiner Bezahlung verpflichtet (wie übrigens auch jede Bank die Kosten offenlegen muss). Frag einfach danach!

Übrigens den richtigen Finanzierungsexperten [findest Du hier](#).

5. Auf den letzten Metern vor der Unterschrift beim Notar

Reservierungen

Gerade Bauträger bieten häufig eine Reservierungsmöglichkeit, damit Deine Traumwohnung für einen gewissen Zeitraum exklusiv von Dir und Deiner Bank geprüft

werden kann, bzw. damit letzte Unterlagen für die Finanzierung noch beschafft werden können.

Achtung! Grundsätzlich gilt: Nur ein notariell beglaubigter Kaufvertrag ist wirklich bindend! Reservierungen, die keine Zahlungsverpflichtung für den Verkäufer im Falle einer Nichtlieferung der Immobilie vorsehen, sind wenig hilfreich. Besonders wenn bei Nichtabnahme von Seiten des Käufers (weil z.B. eine Finanzierung geplatzt ist) eine Reservierungsgebühr verlangt wird, solltest Du sehr vorsichtig sein und den Vertrag unbedingt von einem Juristen prüfen lassen.

Hier gilt immer die Regel, sich nicht von Makler oder Verkäufer unter Druck setzen zu lassen, was die Unterschrift unter so einen Vertrag angeht. Das ist nicht seriös und kann darauf hindeuten, dass die Immobilie vielleicht gar nicht verkauft, sondern nur die Reservierungsgebühr kassiert werden soll.

Da in einigen Regionen Deutschlands Reservierungen fast schon zum Standard gehören, kommt man als Käufer um diese Praxis häufig nicht mehr herum. Der Vorteil bei einer juristisch sauberen Reservierung ist, dass man sich keinem weiteren Bieterwettbewerb aussetzt und bis zur Finanzierungsbestätigung der Bank nicht mehr im Ungewissen ist, ob man überhaupt eine Chance hat, die Immobilie zu bekommen.

Tipp: Reservierungsvertrag immer von einem Juristen prüfen lassen und möglichst mit einer Ausstiegsklausel versehen, sodass falls die eigene Baufinanzierung platzt ein Rücktritt ohne Einbehalt einer Reservierungsgebühr möglich ist.

Vorm und beim Notar

In ganz Deutschland gilt: Du als Käufer hast die freie Notar-Wahl. Von diesem Recht solltest Du auch immer Gebrauch machen. Auch wenn Notare per Gesetz zwingend neutral sein müssen, so kann dies im Einzelfall doch auch einmal anders sein.

Wenn Du einen Notar Deines Vertrauens gefunden hast, setzt dieser für Dich den Kaufvertrag auf; dies ist über die Notargebühren abgedeckt. Der unmittelbare Vorteil eines Vertrages von einem von Dir gewählten Notar ist, dass dieser keine Klauseln enthält, die Dich einseitig benachteiligen oder nicht dem Standard entsprechen. Akzeptierst Du nämlich den Kaufvertrag des Verkäufers, können solche Klauseln enthalten sein, die Du auf den ersten Blick nicht identifizieren kannst.

Nachdem Du den Kaufvertrag beim Notar beauftragt hast und dem Verkäufer und Dir jeweils ein Entwurf zugesendet wurde, haben beide Parteien ein mindestens vierzehntägiges Prüfungsrecht.

Tipp: Es ist nützlich, sich genau zu merken, wann der Notarvertrag bei Dir eingegangen ist und den Umschlag des Schreibens mit Poststempel aufzubewahren. Sollte es nach dem Termin beim Notar zu Schwierigkeiten kommen, kannst Du Dich leicht auf die Vierzehn - Tage - Regel berufen! Es ist z.B. auch hilfreich, dem Notar per Mail zu bestätigen, wann Du den Vertrag erhalten hast. So hast Du einen zusätzlichen Beweis. Erst nach den vierzehn Tagen kann der Notartermin stattfinden.

Achtung! Niemals den Kaufvertrag unterschrieben, wenn Du noch keinen schriftlichen Kreditvertrag der von Dir zusammen mit dem Finanzierungsberater ausgewählten Bank in den Händen hältst! Es ist durchaus üblich, Notartermine auch mehrmals zu verschieben, da häufig z.B. durch die Unzuverlässigkeit der Post, der Kreditvertrag noch nicht vorliegt. Auch hier sollte man sich vom Verkäufer oder Makler nicht unter Druck setzen lassen. Mit dem Kreditvertrag erhält man in der Regel gleichzeitig die Grundschuldbestellungsurkunde. Die Eintragung einer Grundschuld sollte beim Notar gleich mit beantragt werden; dies spart u.U. Gebühren für einen zweiten Termin.

Es sollte im Kaufvertrag unbedingt geregelt sein, dass erst nach der sogenannten Auflassungsvormerkung die Zahlung des Kaufpreises sowie die Zahlung einer Provision an den Makler fällig werden. Durch die Auflassungsvormerkung ist sichergestellt, dass

nur noch Du im Grundbuch eingetragen werden kannst, und der Verkäufer die Immobilie nicht einfach noch ein zweites Mal verkaufen kann, weil Du als neuer Besitzer im Grundbuch noch nicht vermerkt bist.

6. Tipps und Tricks

Auf was Du sonst noch achten musst

Nach der Unterzeichnung des Kaufvertrages kann es noch einmal stressig werden. Unter Umständen verlangt die Bank noch Dokumente, die sie vor der Kreditvertragsunterzeichnung noch nicht benötigte und deren Beschaffung noch etwas Zeit in Anspruch nimmt, z.B. die Grundschuldbestellung. Hier arbeiten die Ämter und Notare erfahrungsgemäß unterschiedlich schnell. Man sollte sich aber auf Zeiträume von bis zu zwei Monaten einstellen und im Kaufvertrag auch entsprechende Zahlungsziele vereinbart haben.

Du solltest unbedingt auch alle Dokumente, die Du vom Verkäufer über die Immobilie erhalten hast, oder die Du selbst für die Bank im Zusammenhang mit der Immobilie erstellt hast, z.B. Berechnung der Kubatur, Fotos, alte Belege für Modernisierungen, etc. aufzubewahren und zwar so lange, wie die Immobilie in Deinem Besitz ist. Im Falle eines Weiterverkaufs werden viele dieser Dokumente sicherlich dringend benötigt.

Versicherungen

Achte auch auf einen ausreichenden Versicherungsschutz. Für Bestandsimmobilien muss die neue Versicherung spätestens vier Wochen nach Erwerb vorliegen, sonst verlängert sich automatisch die bestehende Versicherung des Alteigentümers. Diese hat aber nicht immer den besten Schutz oder das beste Preis- Leistungsverhältnis.

Wenn Du eine Wohnung in einer WEG erworben hast wird der Versicherungsschutz über die WEG abgedeckt und Du musst außer einer Hausratversicherung (falls Du die Immobilie selbst bewohnst), keinen Schutz aktivieren.

Für Einfamilienhäuser sollten unbedingt folgende Versicherungen vorhanden sein: Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht und Wohngebäudeversicherung inkl. Elementar!

Wenn Du bauen solltest, benötigst Du noch eine Bauherrenhaftpflicht-, eine Bauleistungsversicherung und eine Feuerrohbauversicherung (sollte über Wohngebäudeversicherung abgedeckt werden).

Darüber hinaus gibt es noch weitere Versicherungen, die man haben könnte, aber nicht muss. Alle Versicherungen sollten mit einem [Versicherungsexperten](#) neu ausgesucht und den aktuellen Standards angepasst werden.

Ökologisches Handeln ist schlau

Auch die Verträge für Energie, Strom und Wasser sollte man jetzt überprüfen, auch hier hat man ein vierwöchiges Kündigungsrecht.

Tipp: Hier sollte man auf Ökoanbieter setzen; diese sind häufig nicht mal teuer, haben aber in der Regel die stabilsten und fairsten Gesamtkonditionen. So erlebt man hier langfristig keine bösen Überraschungen und tut auch noch was Gutes für die eigene Umwelt. [Hier sind die Links.](#)

Gleiches gilt für nötige Renovierungsmaßnahmen: Falls es das Budget zulässt, sind die etwas hochpreisigen Maßnahmen meist dauerhafter und dadurch am Ende doch billiger, z.B. solltest Du, wenn möglich immer auf Massivholzlösungen setzen (Fenster, Böden, Küche, Möbel). Diese halten länger und sorgen durch ihre Atmungsaktivität von vornherein für ein besseres Raumklima.



Wir hoffen, dass wir Dir mit dieser Aufstellung eine erste Hilfe auf dem Weg zur eigenen Immobilie geben konnten.

Jede Immobiliensuche ist anders und es gibt immer wieder Besonderheiten. Wir konnten hier nur auf den Regelerwerb eingehen. Falls Du auf dem Weg zu Deiner Immobilie feststellen solltest, dass Dir hier noch der ein oder andere Tipp oder eine Warnung gefehlt hätte, würden wir uns über Deine Ergänzungen freuen. Diese Tipps sollen regelmäßig ergänzt und erneuert werden, so kannst Du auch anderen, die sich auf den Weg machen, helfen.

Für eine persönliche Beratung stehen [wir Dir jederzeit zur Verfügung](#).

mkbaufi ist ein Produkt der [mk mehrwert GmbH](#).