Checkliste Wohnungskauf

Checkliste Wohnungskauf: alles, was Sie über den Kauf einer Eigentumswohnung wissen müssen.

Der Kauf einer Wohnung ist eine spannende und interessante Sache. Neben einer lohnenden Investition ist sie für viele auch das lang ersehnte Eigenheim, von dem viele träumen. Damit der Wohnungskauf kein Reinfall wird, haben wir Ihnen eine Übersicht mit allen wichtigen Punkten erstellt, auf die Sie beim Kauf der Wohnung achten sollten.

Inhaltsverzeichnis

1. **Was muss allgemein vor dem Kauf einer Eigentumswohnung beachtet werden?**
   - Lage und Infrastruktur
   - Investition und monatlich wiederkehrende Kosten
2. **Bestandswohnung versus Neubau**
   - Die Neubauwohnung
   - Immobilienkauf über einen Bauträger
   - Versteckte Kosten bei Bauträgern
   - Weitere Kosten, die Sie nicht vergessen dürfen
   - Gestaltungs- und Änderungswünsche an den Bauträger
   - Die Bestandswohnung
   - Das Wertgutachten
   - Checkliste Elektrik überprüfen
   - Checkliste Sanitär überprüfen
   - Checkliste Fenster und Türen überprüfen
   - Checkliste Dach überprüfen
   - Checkliste Heizung überprüfen
   - Die Eigentümerversammlung
3. **Verliebt in eine Altbauwohnung**
   - Gesetzliche Hürden beim Sonderfall Denkmalschutz
4. **Sonstiges zum Wohnungskauf**

1. Was muss allgemein vor dem Kauf einer Immobilie beachtet werden?

Der Kauf einer Immobilie ist ein einflussreicher Faktor Ihres weiteren Lebensweges. Er ist genauso einschneidend wie der Beginn einer Lebenspartnerschaft und wird Sie genauso beeinflussen wie die Entscheidung zur Eheschließung.

Deshalb ist es ratsam, sich die Zeit zu nehmen, die es erfordert, um ein finanzielles Risiko zu vermeiden.

Ein Ratschlag lautet: Man muss das Für und Wider gut abwägen. Und im Bedarfsfall muss man sich vielleicht gegen die ansprechende Optik entscheiden, in die man sich verliebt hat.

Drum prüfe, wer sich ewig bindet!

Wir möchten Ihnen einen Leitfaden für den Wohnungskauf an die Hand geben, der Sie rundum glücklich macht: Glücklich mit Ihrer neuen Immobilie.

Lage und Infrastruktur

Dass die Preise sich nach dem Wohlstand der Kommune oder der Stadt richten, ist weithin bekannt. Je mehr die jeweilige Kommune zu bieten hat, *desto höher der Immobilienpreis*. Das heißt, dass theoretisch dieselbe Immobilie je nach Lage entweder einen gefühlten Diskont- oder Wucherpreis haben kann.

Andererseits ist es aber auch die Lage, die aus Ihrer Wohnung ein wertbeständiges Anlageobjekt macht. Es ist das wichtigste Qualitätsmerkmal überhaupt.

Makrolage: Die großräumige Umgebung

Setzen Sie sich daher, noch bevor Sie sich überhaupt eine Immobilie ansehen, mit Partner oder Familie zusammen und besprechen Sie neben allgemeinen Voraussetzungen wie Größe und Zimmeranzahl Ihre gemeinsamen Wünsche zur Makrolage.

Wenn der Name bestimmter Orte fällt, sehen Sie sich die Entwicklung der Ortschaft, des Kreises oder der Stadt der letzten zehn Jahre im Überblick an. Beleuchten Sie dann die laufenden und geplanten Projekte.

Das gibt Ihnen bereits ein wenig Gefühl dafür, wie sich eine Kommune weiterentwickeln wird. Informieren Sie sich über die Zukunftschancen einer Region.

Mit etwas Glück finden Sie vielleicht Ihre Traumimmobilie in einer derzeit unpopulären Gegend, die sich jedoch mit den Jahren gut entwickelt. In diesem Fall dürfen Sie sich als Glückspilz bezeichnen. Die positive Entwicklung der Region kann zur Wertsteigerung Ihrer Immobilie führen.

Suchen Sie folgende Informationen zur Stadt oder Kommune:

- Freizeiteinrichtungen
- Tourismus und Veranstaltungen
- Laufende Bauprojekte
- Bauprojekte in Planung
- Wirtschaft

Mikrolage: Aktivitäten in der Nähe

Es sind nicht allein die Freizeitaktivitäten, Schulen, Straßen, öffentlichen Verkehrsverbindungen, Läden und Einkaufszentren, die sich in der Nähe der Immobilie befinden. Auch der Ausblick gehört zur Mikrolage des Hauses. Schauen Sie vom Wohnzimmer genau auf einen Berg oder einen See, dann steigert das den Wert einer Immobilie. Befindet sich die Wohnung in einem Erholungsgebiet, treibt das den Preis weiter in die Höhe.

Wie sieht die erträumte Mikrolage Ihrer Eigentumswohnung aus? Sollte sich in Ihrer Nähe eine Schule oder ein Freibad befinden? Brauchen Sie die Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln oder einer Einkaufsmöglichkeit?

Besprechen Sie Punkte, die Sie auf jeden Fall benötigen, um Ihren Lebensstil so fortführen zu können, wie Sie es gewohnt sind. Äußern Sie erst danach Wünsche und Träume.

Ein See, eine Tennishalle oder eine Bibliothek in der Nähe wäre schön und würde genau zu Ihrer Persönlichkeit passen? Das sind Beispiele für Punkte, die in die zweite Kategorie gehören. Kleine erfüllbare Wünsche, die jedoch nicht unbedingt notwendig sind.

Weitere Voraussetzungen für die infrage kommende Wohnung

Tauchen Sie als nächstes noch tiefer in die gewünschte Mikrolage der Eigentumswohnung ein. Was brauchen Sie rund um Ihre vier Wände, um sich in Ihrem Zuhause rundum wohl zu fühlen?

Hier einige Beispiele:

- Blick in die Ferne
- Viel Sonne
- Wenig Sonne in bestimmten Bereichen der Wohnung
- Bäume / keine Bäume (Schatten erwünscht oder nicht?)
- Bars, Kaufhäuser, Restaurants in der Nachbarschaft oder im selben Haus erwünscht? (Achtung Lärmbelästigung!)
- In der Nähe eines Sees erwünscht. (Achtung Hochwasser!)
- In der Nähe eines Flusses mit Spaziermöglichkeit mit dem Hund erwünscht. (Achtung Hochwasser!)
- Nachbarschaft mit Kindern erwünscht
- Erholungsgebiet vor der Haustüre (z.B. Parkanlage)

Die Infrastruktur

Fragen zur Infrastruktur sollten Sie sich auf jeden Fall dann beantworten, wenn Sie außerhalb der Ballungsräume ein neues Zuhause suchen. Überprüfen Sie:

- Die Lage öffentlicher Verkehrsmittel
- Einkaufsmöglichkeiten
- Befinden sich Gewerbebetriebe in der Nähe? Achtung Geruchs- oder Lärmbelästigung!

Investition und monatlich wiederkehrende Kosten

Wie viel wollen Sie für Ihre Eigentumswohnung ausgeben? Was wollen Sie investieren? Diese Frage ist gar nicht so leicht zu beantworten, wenn Sie sich das erste Mal mit dieser Materie auseinandersetzen. Was Sie wahrscheinlich besser im Gespür haben, ist die Belastung, die Sie monatlich gut stemmen können.

Tipp: Als Faustregel sollte gelten, dass die monatliche Belastung der kumulierten Wohnungskosten (also inklusive Ausgaben für Energie, Betriebskosten und aller anfallenden Gebühren) nicht mehr als die Hälfte Ihres gesamten Einkommens ausmachen sollte.

Wer auf Nummer sicher gehen will, der schwächt die Faustformel noch einmal ab: Dann soll die monatliche Belastung ein Viertel des Netto-Gesamteinkommens nicht übersteigen. So ist sowohl der nächste Urlaub als auch die Bildung von Sicherheitsreserven noch abgeschirmt. Vergessen Sie dabei nicht auf Gebühren wie Instandhaltungsrücklage und Wohngeld!

Haben Sie den Monatsbetrag, den Sie bereit sind, für das Wohnen auszugeben,

veranschlagen Sie davon rund 70 % für die Kreditrate. Suchen Sie sich einen guten Kreditrechner im Netz und rechnen Sie von der monatlichen Belastung auf das höchstmögliche Kreditvolumen um.

Tipp: Setzen Sie den monatlichen Betrag lieber etwas niedriger an und runden Sie den vom Programm berechneten Kreditbetrag ab. So schaffen Sie sich rechnerischen Spielraum.

2. Bestandwohnung versus Neubau

Oft kann der tolle Preis einer Bestandswohnung trügerisch sein. Besonders dann, wenn Sie Mängel erst nach dem Kauf bemerken. Mit etwas Glück finden Sie jedoch vielleicht auch eine sehr gut in Schuss gehaltene Eigentumswohnung mit neuer Küche und Bad um einen moderaten Preis.

Hinweis: Küche renovieren mit der Nürminger Group spart Nerven. Das nicht nur aufgrund des Fixpreisangebotes, das wir Ihnen nach Begutachtung vorlegen können.

Bei uns bekommen Sie von der Konzeption bis zur Umsetzung alles Notwendige, um bei der Einweihungsparty mit Speis, Trank und dem Traum von einer Küche zu glänzen.

Auch der Kauf einer Neubauwohnung kann zum Albtraum werden. Beispielsweise dann, wenn Sie sich für einen unseriösen oder unkooperativen Bauträger entschieden haben. Dann nämlich ist ein finanzieller Schaden vorprogrammiert.

Die Neubauwohnung

Immobilienkauf über einen Bauträger

Um die Seriosität eines Bauträgers sicherzustellen, klären Sie folgende Punkte ab:

- Wird die angebotene Leistung eindeutig und detailreich beschrieben?
- Werden Ihre Fragen leicht und verständlich erklärt?
- Wird vom Bauträger ein fairer Zahlungsplan aufgestellt?
- Zum Schutz des Bauherren vor finanziellen Schäden aufgrund einer allfälligen Insolvenz des Bauträgers: Ist im Zahlungsplan der Hinweis enthalten, dass der Bauherr nur die Leistungen bezahlt, die er auch erhalten hat?
- Weiters zum Schutz des Bauherren: Wird eine Anzahlung verlangt? Wenn ja, dann kann sich der Bauherr bereits ein erstes Bild über den finanziellen Status Quo des Bauträgers machen.
- Außerdem zum Schutz des Bauherren: Kann der Bauträger eine Gewährleistungsbürgschaft seiner Bank vorlegen, welche bestätigt, dass sie im Konkursfall das Projekt fertigstellt?
- Kann der Bauträger Referenzen vorweisen?
- Ist der Bauträger bekannt?
- Können andere Bauherren die Seriosität bestätigen?
- Ist der Bauvertrag vollständig oder fehlen Punkte im Leistungsumfang oder in der Leistungsbeschreibung?
- Findet die Art und Güte der Baustoffe sowie sämtliche enthaltene Leistungen im Vertrag Erwähnung?
- Werden der Baubeginn, die Bauzeit und der Fertigstellungstermin im Vertrag verbindlich erwähnt?
- Haben Sie nach diesen Punkten Bedenken irgendeiner Art: Was verrät die kostenpflichtige Wirtschaftsauskunft über den Bauträger?

Unser Tipp: Für einen stressbefreiten Kauf lassen Sie den Vertrag vor Abschluss von einem spezialisierten Juristen prüfen. Nur er kennt die Haken und beliebte Schlupflöcher. Er ist auch der einzige, der Ihnen genau sagen kann, ob der Vertragsgegenstand eindeutig definiert ist, und welche Klausel als unseriös einzuschätzen sind. Mehr Informationen dazu können Sie beim ***Deutschen Bauherren-Schutzbund e.V.*** einholen.

Beim Kauf einer Eigentumswohnung vom Bauträger gilt dasselbe wie für den Kauf eines Hauses: Wir empfehlen Ihnen, eine ***baubegleitende Qualitätskontrolle*** zu beauftragen, die sich während der Bauphase um das Aufspüren von Mängeln kümmert und so anfallenden Spätschäden vorbeugen kann.

Legen Sie Ihre persönlichen Baustellenbesuche sowie die Besuche der baubegleitenden Qualitätskontrolle mit dem Bauträger vertraglich fest. Die Checkliste zur Auswertung von Bau- und Leistungsbeschreibungen für Ein- und Zweifamilienhäuser des ***Bundesministeriumsfür Verkehr, Bau und Stadtentwicklung*** kann auch für den Vertrag bei Kauf einer Eigentumswohnung herangezogen werden.

Lassen Sie die nicht relevanten Punkte einfach außen vor.

Versteckte Kosten bei Bauträgern

Kontrollieren Sie im Bauvertrag folgende Punkte:

- Berücksichtigung der Anschlüsse und Kabel nicht nur innerhalb der Wohnung, sondern auch jene in den Garten, auf die Terrasse oder eventuell auch in die Garage
- Nähere Beschreibung der Aufschließungskosten, die oft mit den Anschlusskosten gleichgesetzt werden. Aufschließungskosten: alle Aufwendungen für ein unaufgeschlossenes Grundstück (wie beispielsweise anteilige Abgaben an die Gemeinde zur Errichtung einer Straße). Sie sind je nach Stadt oder Kommune unterschiedlich und nicht allgemein geregelt
- Kosten für den Außenbereich wie Carport, Gartenzaun oder Pflastersteine
- Nähere Beschreibung der ***Aufschließungskosten***, die oft mit den ***Anschlusskosten*** gleichgesetzt werden. Aufschließungskosten: alle Aufwendungen für ein unaufgeschlossenes Grundstück (wie beispielsweise anteilige Abgaben an die Gemeinde zur Errichtung einer Straße). Sie sind je nach Stadt oder Kommune unterschiedlich und nicht allgemein geregelt.
- Kosten für den Außenbereich wie Carport, Gartenzaun oder Pflastersteine.

Tipp: Der Bauträger ist verpflichtet, nach Fertigstellung einen ***Energieausweis*** vorzulegen.

Weitere Kosten, die Sie nicht vergessen dürfen

- Anteilsmäßig (nach Wohnungsgröße) Mehrwertsteuer

- Anteilsmäßig Grunderwerbssteuer
- Eintragungsgebühr ins Grundbuch
- Anwalts- und Notargebühren für die Errichtung des Bauvertrags (inklusive Beglaubigung diverser Urkunden) und die Eintragung ins Grundbuch
- Vermittlungsprovision des Maklers (falls vorhanden)
- Bearbeitungsgebühren der Banken

Faustregel: Seien Sie darauf gefasst, dass die tatsächlichen Kosten stets die Planungskosten übersteigen. Sollte es dann im Spezialfall nicht so sein: Gehen Sie feiern! Denn das ist überaus selten der Fall.

Gestaltungs- und Änderungswünsche an den Bauträger

Checken Sie noch vor Unterzeichnung des Vertrags die ***Kooperation des Bauträgers*** ab. Fragen Sie ihn, inwieweit Änderungs- und Gestaltungswünsche umgesetzt werden. Versuchen Sie auch hier gleich im Vorhinein die wichtigsten Punkte in den Vertrag mit aufzunehmen und die Mehrkosten abzuklären:

- Anschlüsse für ein Smart Home

- Anschlüsse für ein Smart Home
- Versetzen von nicht tragenden Wänden
- Durchbrüche
- Rundbögen
- Seite, an der die Türe angebracht wird
- Anschlüsse für offenen Kamin
- Kachelofen
- Verbau von Säulen zur optischen Aufwertung
- Ausstattung bei schlüsselfertiger Wohnung

Achtung! In vielen Fällen sind Änderungswünsche mit immensen Mehrkosten verbunden. Wägen Sie deshalb im Vorhinein ab, wie wichtig die jeweilige Änderung für Sie ist.

Hinweis: Informieren Sie sich auf unserer Seite über unser Immobilien-Angebot und prüfen sie Nürminger Group bei einem persönlichen Gespräch auf Herz und Nieren!

Die Bestandswohnung

Der Kauf einer Bestandswohnung hat zunächst einen großen Vorteil: In vielen Fällen können Sie in kürzester Zeit einziehen, wohingegen beim Neubau auch schon einmal mehr als ein Jahr vergehen kann, bis der Umzug vorbereitet werden kann. Auch eine ältere Wohnung kann nach ihren Vorgaben umgebaut werden.

Zudem bietet die KfW-Bank spezielle *Förderprogramme zur Sanierung und Modernisierung von Wohnungen und Häusern* für privat Personen. Hier lohnt sich ein Blick auf die *Webseite der KfW*.

Haben Sie eine Bestandswohnung gefunden, die Sie interessiert, achten Sie bei

der Begutachtung auf folgende Punkte:

- Welche Einrichtungen sind vorhanden? (z.B. Badezimmer, Toilette, Böden allgemein, Küche, Vorzimmer, Sauna, …) Wie ist der Zustand der Einrichtung?
- Gibt es ein Kellerabteil? Wenn ja: Ist der Zustand zufriedenstellend?
- Gibt es eine Garage? Muss die Garage dazu gemietet oder gekauft werden oder ist sie im Preis inbegriffen?

Wenn Ihnen gefällt, was Sie sehen, sagen Sie um keinen Preis der Welt schon im weiteren Schritt zu, sondern legen Sie des Weiteren besonderen Wert auf folgende Punkte:

Das Wertgutachten

Bei einem Wertgutachten wird der Verkehrswert einer Immobilie kostenpflichtig bewertet. Sie unterliegt den gesetzlichen Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung. Sie können Sich mit dem Gutachter über den Umfang einigen.

Der Auftrag über ein Kurzgutachten mindert den Preis, jedoch ist ein Gutachten über einige wenige Seiten gesetzlich nicht so abgesichert, wie ein großes Gutachten über 40 – 50 Seiten.

In einem umfangreichen Wertgutachten finden Sie eine Vielzahl an Begründungen, die zu dem festgestellten Wert des Gutachtens geführt haben. Möglich ist ein Sachwertverfahren (= Wert des Gebäudes + Wert des Bodens * Marktanpassungsfaktor), ein Vergleichswertverfahren (= alle Arten vergleichbarer Werte wie Grundriss, Mikrolage, Zustand der Immobilie, Grundstücksausrichtung, usw.) oder ein Ertragswertverfahren (= Wert des Bodens + Ertragswert des Gebäudes).

Die Kosten schwanken je nach Umfang zwischen 400,– bis 2.500,– Euro.

Checkliste Elektrik prüfen

Sie können im ersten Schritt schon einige Punkte der Checkliste selbst abhaken. Um auf der sicheren Seite zu sein, lohnt es sich, einen Elektriker zu beauftragen, der den E-Check einer Bestandswohnung vornimmt.

- Die Leuchten funktionieren einwandfrei
- Stichprobenartig überprüfte Steckdosen funktionieren
- Elektrogeräte sind neuwertig

Der Zustand aller geprüften Punkte wird im E-Check in einer Dokumentation zusammengefasst und sichert Sie auch im Falle einer gerichtlichen Auseinandersetzung ab. Gefahrenquellen und Maßnahmen zur Beseitigung werden vom Elektriker benannt. Für den E-Check sind in den meisten Fällen ***Fixpreise*** nach Wohnungsgröße festgelegt.

Geprüft werden:

- Alarmanlage
- Backofen
- Beleuchtungen
- Fehlerstromschutzschalter
- Herde
- ortsveränderliche Haushalts- sowie Entertainment-Geräte
- Personenschutzautomaten
- Schutzeinrichtung in der Verteilung
- Andere Schutzeinrichtungen

Danach halten Sie einen Prüfbefund in der Hand, mit dem Sie sich entweder beim Kauf rundum sicher fühlen oder bei Mängeln mit dem Vorbesitzer über eine Nachbesserung einigen können.

Hinweis: In der neuen Eigentumswohnung Smart Home Geräte nachrüsten ist für uns als Silver Partner von Loxone ein Leichtes. Bei uns erhalten Sie von der Planung bis zur Umsetzung alles aus einer Hand. Mit der batteriefreien Funktechnologie von EnOcean, die von der Siemens AG finanziert wird, sind Sie am Puls der Zeit und erfüllen die Voraussetzungen für eine moderne und ökologische Art der Hausautomatisierung.

Wir informieren Sie gerne über die alternative Energiegewinnung via „***Energy Harvesting***“ und über die schier unendliche Vielfalt der Möglichkeiten im Smart Home Bereich.

Der Zustand aller geprüften Punkte wird im E-Check in einer Dokumentation zusammengefasst und sichert Sie auch im Falle einer gerichtlichen Auseinandersetzung ab. Gefahrenquellen und Maßnahmen zur Beseitigung werden vom Elektriker benannt. Für den E-Check sind in den meisten Fällen ***Fixpreise*** nach Wohnungsgröße festgelegt.

Checkliste Sanitär überprüfen

Beauftragen Sie einen Installateur zum Check der sanitären Anlagen. Im Protokoll sollten folgende Punkte enthalten sein:

- Ablauf und Anschlüsse für die Waschmaschine
- Anschlüsse für die Geschirrspülmaschine
- Dichtheitskontrolle des Gartenventils
- Funktion der Abflüsse und Ausgüsse
- Funktion der Dusche und/oder der Badewanne
- Funktion der Duschtrennwand inklusive der Kittfugen
- Funktion der Toilettenanlage
- Funktion des Wasserboilers

Hinweis: Traumbad erwünscht? Wir unterstützen Sie bei Renovierungsarbeiten im Bad und liefern Ihnen Ideen, wie Sie *ein privates Spa zu Hause einrichten* können. Gustieren Sie in unserem großen Sortiment und holen Sie sich Ideen

für die Neugestaltung von Bad und Dusche. Besser als ein teurer Wellnessurlaub: Stress- und sorgenbefreit im Alltag. Unser Rundum-Sorglos-Paket zum Fixpreis!

Checkliste Fenster und Türen überprüfen

Auch hier gibt es Tricks zur Überprüfung aus Eigenem. Undichte Stellen können Sie von innen leicht mit einem Feuerzeug überprüfen. Halten Sie das brennende Feuerzeug in die Nähe der Dichtungen. Bewegt sich die Flamme, lässt das auf einen eindringenden Luftzug schließen.

Ein weiterer kleiner Test mit dem Feuerzeug verrät, aus wie vielen Scheiben das Fenster aufgebaut ist. Halten Sie das Feuerzeug dieses Mal knapp vor das Fensterglas. Sie sehen bei einem etwas abgeschrägten Blickwinkel eine Reflexion der Flamme auf der Scheibe.

Die Anzahl (meist zwei oder drei) der Reflexionspaare ist gleich der Anzahl der verwendeten Verglasungen. Bei einer leichten Verfärbung der Flamme handelt es sich um eine Wärmeschutzverglasung. Bleibt die Farbe der Flamme in der Reflexion gleich, so ist die Scheibe unbeschichtet.

So haben Sie zunächst einmal einen groben Anhaltspunkt, ob es sich um eine 2- oder 3-fach-Verglasung mit oder ohne Wärmeschutzbeschichtung bzw. Wärmedämmverglasung handelt.

Nach dieser kleinen, aber feinen Spielerei können Sie sich natürlich nicht auf das Ergebnis verlassen. Sicherheit erlangen Sie nur durch eine fachliche Begutachtung. Dabei kommen Messgeräte zum Einsatz, welche verlässliche Ergebnisse liefern. Die Begutachtung enthält die Kontrolle der:

- Kittfugen
- Allgemeinen Dichtheit (z.B. Risse)
- Eigenschaften der vorhandenen Fenster und Türen

Checkliste Dach überprüfen

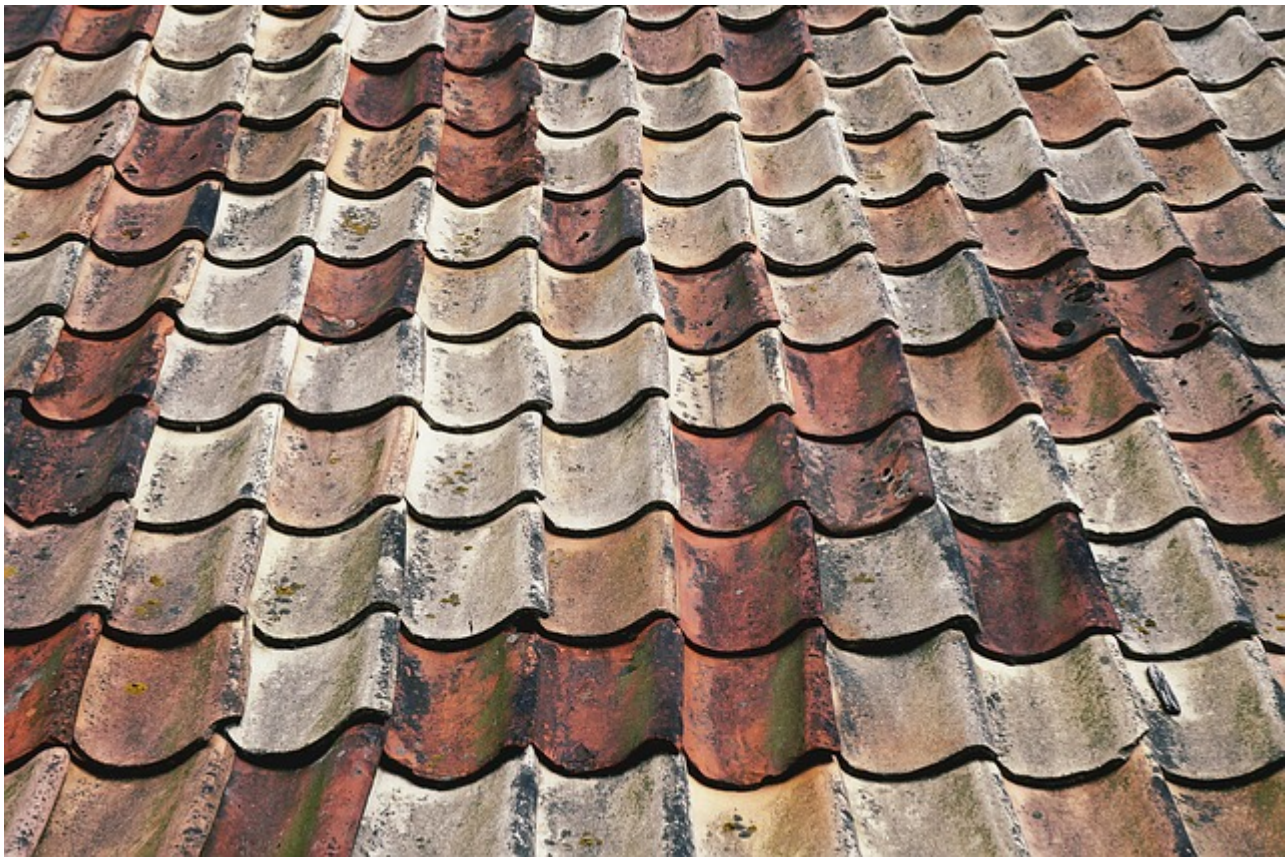
Im besten Fall kann Ihnen der Vorbesitzer einen Wartungsvertrag mit dem Dachhandwerker vorlegen.

Eine Überprüfung des Daches ist vor allem dann angezeigt, wenn sich die Eigentumswohnung gleich darunter befindet. Ein Dachdeckerbetrieb begutachtet folgende Punkte der Dachhaut:

- Undichte Stellen im Dach außen
- Stabile Dachfläche
- Korrekte Platzierung der Dachelemente
- Fester Sitz der Dachelemente
- Bruch von Dachlementen
- Zustand der Dachrinne und der Kehlbleche

Je nach Zustand des Daches empfiehlt er die Reparatur, den Austausch oder bei Bedarf eine Umdeckung. Es liegt dann an Ihnen, sich über die Bezahlung der Reparatur mit dem Vorbesitzer zu einigen.

Tipp: Gleichzeitig mit der Überprüfung des Daches sollten gleich die Anschlüsse an Lüfter und Kamin kontrolliert werden. Denn auch hier kann bei Undichtheit Wasser eindringen



Checkliste Heizung überprüfen

Um die Funktionstüchtigkeit und Energieeffizienz einer Heizungsanlage aufrechtzuerhalten, sind regelmäßige Kontrollen in der Heizungsanlagen-Verordnung vorgeschrieben. Auch die EU-Richtlinie 2010/31/EU fordert eine regelmäßige Kontrolle von Heizungsanlagen zur „Sicherstellung von hohen Nutzungsgraden und der damit verbundenen geringen Umweltbelastung“.

Kann der Vorbesitzer Protokolle zur Überprüfung der Heizung vorlegen, sind Sie als Käufer abgesichert. Gibt es keine Dokumentation, ist es ratsam, sich einen Profi zur fachlichen Überprüfung zu bestellen.

Er hält folgende Punkte fest:

- IST-Zustand der Gesamtanlage
- Allgemeiner Zustand
- Funktionskontrolle
- Kontrolle der Sicherheitseinrichtungen
- Dichtheitskontrolle der brennstoff- und wasserführenden Teile der Anlage
- Kontrolle des Brenners
- Überprüfung der Zündeinrichtung
- Kontrolle des Brennraumes und der Heizfläche
- Sicherheit der Abgasführung
- Kontrolle des Wasserstandes
- Zustand des Heizungswassers

- Kontrolle der Füllwasseraufbereitung
- Kontrolle der Kondensatableitung
- Kontrolle über die Zufuhr notwendiger Luft zur reibungslosen Verbrennung
- Zeitpunkt der nächsten Wartung

Bei Bedarf wird er die notwendigen Reparatur-, Wartungs- oder Austauscharbeiten durchführen. Die anfallenden Kosten sollten Sie auf jeden Fall als Kaufpreisminderung berücksichtigen.

Die Eigentümerversammlung

Bitten Sie um Einsicht in die Niederschriften der Eigentümerversammlungen. Darin werden die gemeinsamen Beschlüsse und Abstimmungsergebnisse der Eigentümer dokumentiert. Eine Eigentümerversammlung wird mindestens einmal jährlich vom Verwalter einberufen.

Legen sie besonderen Wert auf Beschlussprotokolle und studieren Sie diese. In vielen Gemeinschaftsordnungen ist der Versand des Protokolls an die Wohnungseigentümer vorgesehen. Fragen Sie den Vorbesitzer danach. Besitzt er keine Kopie der Niederschriften, kann er diese über die Verwaltung beantragen.

Hier finden Sie oft sehr hilfreiche Detailinformationen zu geplanten Sanierungsarbeiten, Instandsetzungsmaßnahmen und Neuerungen, zum jährlichen Wirtschaftsplan, der Jahresabrechnung und eventuell anfallenden weiteren Kosten.

3. Verliebt in eine Altbauwohnung

Falls Sie Liebhaber des Altbaus sind, informieren Sie sich vor dem Kauf umfassend über mögliche finanzielle Nachteile und gesetzlichen Regelungen. Das gilt in besonderem Maß für Altbauwohnungen, die unter Denkmalschutz stehen. In diesem Fall bleiben Ihnen bestimmte Innovationen verwehrt. Eine freie Hand bei Sanierungsmaßnahmen wird dabei stark eingeschränkt.

Unser Tipp: Lassen Sie sich nicht vom viel zu günstigen Kaufpreis täuschen. Dahinter verbirgt sich oft eine finanzielle Lawine.

Gesetzliche Hürden beim Sonderfall Denkmalschutz

Ein Punkt, der den Liebhabern bewusst sein sollte, betrifft die Bestimmungen zur Veränderung eines Altbaus unter Denkmalschutz. Der ursprüngliche Charakter eines solchen Hauses muss erhalten bleiben.

Der Einbau moderner Fenster aus Kunststoff oder Alu fällt weg. Erlaubt ist nur der Austausch durch Fenster aus vergleichbarem Material. Alle baulichen Veränderungen, die den Außenbereich betreffen, müssen von der zuständigen Denkmalbehörde bewilligt werden.

Kommt es zur Sanierung der Fassade, kann sie aufgrund der Verwendung spezieller Fassadenfarbe ins Geld gehen. Modernisierungen im Wohnungsinneren sind hingegen weitgehend kein Problem.

Von den Anforderungen an den Wärmeschutz sind die Besitzer solch einer denkmalgeschützten Immobilie befreit. Um trotzdem einen besseren Wärmeschutz zu erreichen, ist die Dämmung von innen möglich. Der Heizungstausch senkt noch einmal kräftig die Energiekosten.

Tipp: Die KfW Förderbank unterstützt die Sanierung von denkmalgeschützten Gebäuden. Denken Sie bereits vor dem Kauf einer solchen Eigentumswohnung an den notwendigen Baukredit. Wie die *Förderangebote der KfW* im einzelnen für Privatpersonen aussehen, lesen Sie am besten auf der Webseite nach.

4. Sonstiges zum Wohnungskauf

Haben sie die Eigentumswohnung Ihrer Träume gefunden, prüfen sie noch vor Ansicht des Kaufvertrages folgende Punkte:

- Ist der Verkäufer laut Grundbuchabschrift der Eigentümer der Immobilie? Die Abschrift bekommen Sie gegen Gebühr beim Bezirksgericht oder Grundbuchamt, der Grundbucheinsichtsstelle sowie bei jedem Notar und den meisten Rechtsanwälten
- Gibt es laut Grundbuchabschrift offene Belastungen?
- Lassen Sie sich die Telefonnummer der Hausverwaltung geben
- Bitten Sie um Auszüge der letzten Betriebskostenabrechnungen
- Falls es sich um eine geförderte Wohnung handelt: Prüfen Sie, ob Sie das

Förderungsdarlehen sicher übernehmen können
- Lassen Sie sich vom Verkäufer bestätigen, dass es keine Rückstände (z.B. bei den Betriebskostenakontierungen) gibt
- Prüfen sie den Kaufvertrag auf Herz und Nieren
- Vergleichen Sie den Wohnungseigentumsvertrag des Vorbesitzers in der Grundbuchabschrift mit dem jetzigen Kaufvertrag.
- Lassen Sie den Kaufvertrag von einem Rechtsanwalt oder Notar prüfen.

Tipp bei konkreter Kaufabsicht: Lassen Sie Strom und Gas vom Verkäufer abschalten und melden Sie aus Eigenem wieder an. So sparen Sie sich eventuell anfallende Nachzahlungen.

Sie haben weitere Fragen zum Kauf oder zur Renovierung einer Eigentumswohnung? Die Nürminger Group als Ihr loyaler Partner unterstützt Sie dabei, Ihren Traum von den eigenen vier Wänden zu erfüllen.

Bildquellen:

1. https://pixabay.com/de/fragezeichen-warum-problem-l%C3%B6sung-2123967/
2. https://pixabay.com/de/lupe-suchen-finden-anschauen-1020142/
3. https://pixabay.com/de/rechner-die-hand-berechnen-count-428294/
4. https://pixabay.com/de/schmutzig-muster-dach-rostig-1845020/
5. https://pixabay.com/de/darmstadt-hessen-deutschland-2135989/