

Das Objekt: Prüfen vor Ort

Wenn eine Immobilie das Interesse geweckt hat, geht es nun darum, ganz genau hinzuschauen, zu besichtigen und zu prüfen.

Das Umfeld prüfen – von fern und von nah

Die Lage und Umgebung der Immobilie sind so wichtig wie das Objekt selbst – und sollten zuerst geprüft werden. Das erfordert gründliche Recherchen – und aufmerksame Spaziergänge durch das Gebiet.

Die kritische Prüfung beginnt mit einer Abschätzung der Lagequalitäten möglichst lange vor der Besichtigung: Wie liegt das Objekt im Stadt- oder Dorfraum? Wie kommt man hin? Findet man auf dem Stadtplan oder im Internet in der Umgebung Schulen, Läden, Dienstleistungen? Welche Belastungen der Umgebung zeigt schon der Plan oder das Google-Luftbild – große Straßen, Bahnlinien, Gewerbe, nahe Flughäfen

oder vielleicht Wohntürme gleich neben dem angebotenen Einfamilienhaus?

Allerdings verfliegt mancher Verdacht aus der Ferne beim Besuch vor Ort. Der nahe Verkehrsweg kann gut abgeschirmt sein, die nette Reihe kleiner Läden war auf dem Plan und im Luftbild nicht erahnbar. Und im Neubaugebiet kann schon morgen alles da sein, was Sie heute noch vermissen. Wenn eine Gegend allerdings deutlich konträr zu Ihren Wunschvorstellungen ist und bleibt oder absehbar wird, können Sie sich den Weg dorthin und nähere Recherchen zum Objekt sparen.

Mehrfach fahren – nicht nur bei Sonnenschein

Wenn Sie aber fahren und das Kaufobjekt dann tatsächlich interessant finden, dann fahren Sie mehrfach hin. Den Weg sollten Sie nicht nur auf einer Wochenend-Besichtigung, sondern auch im Berufsverkehr an einem normalen Werktag zurücklegen. Auch das Haus selbst sollte man bei unterschiedlichen Stimmungen erleben – an Werk- und Feiertagen, bei klarem und düster-bedecktem Himmel.

Das Umfeld sollte selbst bei schlechtem Wetter nicht abgründig trist wirken. Sie sollten es unbedingt auch zu Fuß erkunden. Man sieht mehr, kommt mit Leuten ins Gespräch und stellt sich oft genug selbst neue Fragen. Beim Ansprechen anderer Menschen auf der Straße, über den Gartenzaun oder im Café sollte man keine Scheu haben: Jeder versteht, dass Interessenten sich vor dem Kauf informieren wollen. Die meisten helfen gern. Und viele erzählen sowieso mit

AUSFÜLLHINWEIS



Umgebungsanalyse

Bei der Umfeldanalyse geht es zum einen um einen ersten Eindruck der direkten Nachbarschaft, aber auch um die Infrastruktur, die Sie benötigen oder sich wünschen. Zum anderen ist der Fahrweg zu wichtigen Punkten wie dem Arbeitsplatz oder den nächsten Einkaufsmöglichkeiten nicht zu unterschätzen (siehe rechts). Daher prüfen Sie nach dem Ausfüllen, ob es eklatante Punkte gibt, die die Immobilie schon vor der Besichtigung ausschließt.

Leidenschaft von ihrer heimatlichen Umgebung. Gleich drei Sinne sollten aktiviert sein:

- das Auge für Schönes und Hässliches, für die Dichte der Menschenströme sowie für die Kindergärten, Schulen, Läden, Arztpraxen und Freizeiteinrichtungen in der Umgebung.
- das Ohr für Vogelzwitschern und Verkehrslärm, für Geräusche von Gewerbe, Sportplätzen, Bier- und Kindergärten und für die Worte von Nachbarn.
- die Nase für Blütenduft und Industrie, für Autoabgase und Kerosin, sumpfige und faulige Gewässer, für Wurstbuden-Mief und Caféhaus-Duft.

Extremfälle: 100 oder 1 000 Euro für Fahrtkosten

Ein wichtiger Aspekt bei der Bewertung einer Immobilie sind die Fahrtkosten. Im städtischen Extremfall wohnen Sie an der Haltestelle; Sie und Ihre Kinder können zu Fuß zur Arbeit, zur Schule und zum Einkaufen gehen. Ihren geringen Autobedarf decken Sie mit Carsharing. Ihre Kosten für den Alltagsverkehr liegen unter 100 Euro im Monat. Im ländlichen Extremfall brauchen Sie zwei Autos, für den Berufsverkehr eine Bahn-Dauerkarte und für die Kinder Bus-Abos. Das kann sich – inklusive Wertverlust der Autos – auf 1 000 Euro im Monat summieren. Wenn Sie mit den 900 Euro Differenz einen größeren Kredit bedienen und das nicht in den Autos gebundene Eigenkapital stattdessen in eine städtische Immobilie stecken, kann diese rechnerisch bis zu 200 000 Euro teurer sein als das Haus auf dem Dorf – bei gleichem Gesamtbudget für Wohnen und Alltagsverkehr. Diese Rechnung ist theoretisch, doch der Extremfall zeigt, wie stark niedrige Wohn- und hohe Verkehrskosten zusammenhängen können. Und es berücksichtigt nicht zwei unterschiedliche Formen von Lebensqualität: Ruhe und Naturnähe

AUSFÜLLHINWEIS



Verkehrskosten

Wenn Sie Ihre Immobilie gefunden haben, sollten Sie auch die möglichen Verkehrskosten an dem künftigen Standort errechnen. Je nach Standort kann dies Ihr Monatsbudget um mehrere hundert Euro senken oder erhöhen.

draußen, Buntheit und wenig im Verkehr verbrachte Zeit drinnen.

Das Umfeld von morgen: Spielräume und Gefahren

Jedes Quartier kann sich verändern – zum Guten oder Schlechten. Freie Grundstücke in der Nähe können bald bebaut werden. Warnzeichen sind zum Beispiel Plakate, die gegen Projekte protestieren oder erkennbare freigehaltene Trassen für Straßen oder Bahnlinien. Informationen zu Projekten finden Sie auch in der Zeitung oder im Netz. Rund um die Wohnung können heute harmlose Lärmquellen stark belastend werden, wenn zum Beispiel im Erdgeschoss ein ruhiges Nachmittagscafé ist, aber vielleicht ein künftiger Pächter ein Nachtlokal eröffnet. Prüfen Sie in der Teilungserklärung der Wohnanlage, was erlaubt und was verboten ist.

Eine wichtige Quelle: Amtliche Pläne

Eine bedeutende, wenn auch oft schwer konsumierbare Quelle sind amtliche Pläne. Flächennutzungspläne nehmen die mögliche Entwicklung über einen längeren Zeitraum voraus, beispielsweise zehn Jahre. Sie zeigen potenzielle Baugebiete und mögliche Verkehrswege. Allerdings sind sie nur bedingt verbindlich und genau: Längst nicht alles, was sie enthalten, wird auch gebaut. Umgekehrt ist hier nicht jedes mögliche Projekt verzeichnet. Auch sind Flächennut-

zungspläne recht unscharf: Orte von Planungen und der Verlauf von Trassen müssen nur grob angedeutet werden.

Bebauungsplan: Gebiete mit strengen Regeln

Viel detaillierter und verbindlicher sind Bebauungspläne. Sie sind und werden von der Gemeinde jeweils für ein bestimmtes Gebiet aufgestellt. Für größere Neubaugebiete gibt es fast immer Bebauungspläne. Generell sind Bebauungspläne nicht leicht zu lesen, sagen aber viel über die kommende Entwicklung des Gebiets (siehe Kasten). Gibt es keinen Bebauungsplan, dann gilt innerhalb von Ortschaften der „Lückenparagraf“ 34 des Baugesetzbuchs (siehe auch Seite 37).

Bebauungspläne – Kürzel und Begriffe

Manches im Plan können nur Experten wirklich lesen, wichtige Kürzel schlüsseln wir Ihnen hier auf:

- **WA Allgemeines Wohngebiet:** Hier sind nur Wohnen und lokale Geschäfte/Infrastruktur zulässig
- **WR Reines Wohngebiet:** Hier ist außer Wohnen fast nichts erlaubt – nur Kindergärten, kleine Läden und Gemeinschaftseinrichtungen
- **MI Mischgebiet:** Hier sind Wohnen und Gewerbe etwa im gleichen Verhältnis erlaubt. Das eine oder andere darf jedoch nicht stark überwiegen.
- **MK Kerngebiet:** Hier sind City-Nutzungen wie Büros und Handel vorgesehen; Wohnen ist die Ausnahme
- **GE und GI: Gewerbe- und Industriegebiete.** Wohnen dürfen hier in der Regel nur Hausmeister und z. T. Betriebsinhaber. Manchmal sind alle, manchmal nur be-

stimmte Gewerbe im Bebauungsplan zugelassen

→ **MU: Urbanes Gebiet (seit 2017).** Hier sind Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen in dichter Mischung erlaubt und erwünscht. Der Schallschutz ist dafür eingeschränkt.

→ **GFZ: Geschossflächenzahl.** Sie legt fest, wie groß die Fläche aller entstehenden Etagen im Verhältnis zum Grundstück sein darf. Ist zum Beispiel ein Haus mit vier Etagen à 100 Quadratmeter, also insgesamt 400 Quadratmeter, auf einem städtischen 200-Quadratmeter-Grundstück vorgesehen, dann beträgt die GFZ $400/200 = 2,0$

→ **GRZ: Grundflächenzahl.** Anteil des Grundstücks, der bebaut werden darf. Ein 100-Quadratmeter-Flachbau auf einem 200-Quadratmeter-Grundstück entspricht einer GRZ von 0,5. Die Zahl kann naturgemäß nie höher als 1,0 sein.

→ **Baugrenze:** Bis hierhin darf auf dem Grundstück gebaut werden, darüber hinaus nicht.

→ **Baulinie:** An sie muss ein Haus angrenzen, das auf dem Grundstück entsteht – zum Beispiel, um in einer Straße eine gewisse Einheitlichkeit zu erzeugen.

Die Besichtigung: Immobilie unter der Lupe

Schon beim ersten Termin im Haus erkennen Sie oft, ob das Objekt für Sie interessant ist. Sie können auch viele Details erkennen – aber für eine gründliche Prüfung ist es nur der erste Schritt. Neben Aufmerksamkeit ist vor allem auf engen Märkten auch Sensibilität und angemessenes Verhalten gefragt, besonders bei privaten Anbietern.

Ein Objekt kommt nach Exposé, Grundriss und Umgebung für Sie infrage; jetzt wollen Sie es besichtigen. Das ist oft ein

aufregender Akt: Sie betreten ein fremdes Haus, das Ihr Lebensmittelpunkt werden könnte; Sie drängeln sich entweder mit vielen anderen oder sind als einziger Besucher gespannten Blicken ausgesetzt. Sie erhalten eine Vielzahl von Eindrücken und Informationen in kürzester Zeit – und manchmal fragt man Sie schon jetzt, ob Sie das Objekt kaufen wollen. Da hilft nur zweierlei: Eine Strategie, damit Sie nichts Wesentliches vergessen, und ein trotz aller Stressfaktoren überlegtes Vorgehen.

Rational bleiben

Versuchen Sie unbedingt, einen kühlen Blick zu bewahren – auch, wenn es sich anscheinend um Ihre Traumimmobilie handelt. Vieles können Sie durch Anfassen bzw. Anschalten überprüfen. Öffnen Sie Fenster und Türen, prüfen Sie die Lichtschalter und testen Sie Wasserhähne durch kurzes Aufdrehen. Vergewissern Sie sich, dass elektrisch betriebenen Rollläden auch wirklich funktionieren. Nehmen Sie sich einen Fotoapparat mit und bitten Sie darum, Fotos machen zu dürfen. So können Sie sich zu Hause in Ruhe noch einmal alle wichtigen Details ansehen, alles auf sich wirken lassen und mit Ihrem Arbeitsblatt abgleichen. Doch übertreiben Sie den Prüfeifer nicht – mehr dazu im Abschnitt „Taktik, Vorgehen und Verhalten“ auf Seite 50.

Experten nicht vergessen!

Wer Schäden übersieht, muss für die Beseitigung später meist selbst aufkommen (siehe „Kaufvertrag“, Seite 78). Darum empfiehlt es sich vor allem bei älteren Häusern und Wohnungen, vor dem Kauf einen Sachverständigen mit einer gründlichen Prüfung zu beauftragen.

Der Verkäufer eines gebrauchten Hauses oder eines Grundstücks haftet nur für Schäden, die er kannte, die aber für Sie nicht er-

AUSFÜLLHINWEIS



Besichtigung

Dieses Arbeitsblatt soll Ihnen helfen die zahlreichen Fragen, Informationen und Eindrücke zu sortieren und eine erste Einschätzung über die Immobilie zu bekommen. Das verschafft Ihnen Klarheit darüber, wie gut die Immobilie zu Ihren Wünschen und Bedürfnissen passt. Markieren oder notieren Sie beim Erstbesuch vor allem die Punkte, denen Sie weiter nachgehen wollen – weil Sie sie als kritisch erkannt haben oder weil Sie weiteren Klärungsbedarf sehen.

kennbar gewesen wären. Was er aber – gerade als baulicher Laie – wirklich wusste, ist in Grenzfällen nur schwer nachzuweisen. Und selbst wenn, ist der von Ihnen gezahlte Kaufpreis vielleicht nicht mehr für einen Schadenersatz verfügbar. Verborgene Schäden gehen ohnehin zu Ihren Lasten, wenn nicht deren Verursacher zu finden und solvent genug ist. Zudem dürfen die Haftungsfristen noch nicht abgelaufen sein.

Vollständige Sicherheit gibt es nicht; dazu müsste man das Haus quasi auseinandernehmen. Aber ein Experte weiß und sieht mehr als Sie. Und er haftet Ihnen gegenüber, wenn er etwas übersehen hat, was er hätte erkennen müssen. Gerade beim Altbau – erst recht bei einem nicht sehr gut gepflegten – lohnt es also, das Haus vor dem Kauf fachlich unter die Lupe nehmen zu lassen. Hier bieten sich Vereine wie die TÜVs oder die Dekra an; allerdings schließen sie die Haftung in ihren Verträgen oft weitgehend aus. Besser sind also öffentlich bestellte und vereidigte (abgekürzt „ÖBV“) Sachverständige für Schäden am Gebäude aus Ihrer Region. Sie finden sie am bequemsten über <https://svv.ihk.de>; dort geben Sie als Suchbegriff „Gebäudeschaden“ ein.