Riverside Estate

GRATIS-RATGEBER



RATGEBER FÜR KÄUFER

Die 7 häufigsten Fehler beim Immobilienkauf

Der Kauf einer Immobilie ist für viele Menschen die größte finanzielle Entscheidung ihres Lebens. Wer unvorbereitet kauft, riskiert hohe Folgekosten, finanzielle Engpässe oder eine Immobilie, die langfristig nicht zu den eigenen Bedürfnissen passt.

DIESE FEHLER SOLLTEN SIE VERMEIDEN

01	Den Kaufpreis falsch einschätzen
02	Die Gesamtkosten unterschätzen
03	Baumängel und Sanierungskosten übersehen
04	Die Finanzierung zu knapp kalkulieren
05	Lage und Umfeld nicht ausreichend prüfen
06	Unterlagen und Rechtliches ignorieren
07	Unter Zeitdruck oder aus Emotionen entscheiden
+	Besichtigungs-Checkliste zum Ausdrucken

Riverside Real Estate GmbH · Emmernstraße 3 · 31785 Hameln

riverside-estate.de

01
FEHLER

Den Kaufpreis falsch einschätzen

Viele Käufer lassen sich von schönen Bildern, einer attraktiven Ausstattung oder der Angst, ein Angebot zu verpassen, zu einem überhöhten Kaufpreis verleiten.

SO VERMEIDEN SIE DEN FEHLER
Vergleichen Sie ähnliche Immobilien in derselben Lage und berücksichtigen Sie Zustand, Baujahr, Energieeffizienz und Modernisierungsbedarf. Prüfen Sie, ob der Preis tatsächlich marktgerecht ist.

02
FEHLER

Die Gesamtkosten unterschätzen

Zum Kaufpreis kommen weitere Kosten hinzu. In Deutschland sind das insbesondere Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten sowie gegebenenfalls die Maklerprovision. Auch Renovierungen und laufende Ausgaben werden oft unterschätzt.

SO VERMEIDEN SIE DEN FEHLER
Erstellen Sie eine vollständige Kostenaufstellung und planen Sie eine finanzielle Reserve für unerwartete Ausgaben ein.

03
FEHLER

Baumängel und Sanierungskosten übersehen

Feuchtigkeit, Schimmel, ein undichtes Dach oder veraltete Heizungsanlagen können nach dem Kauf hohe Kosten verursachen. Gerade bei älteren Immobilien sind nicht alle Mängel auf den ersten Blick erkennbar.

SO VERMEIDEN SIE DEN FEHLER
Lassen Sie die Immobilie möglichst vor dem Kauf von einem unabhängigen Bausachverständigen prüfen. Bei älteren Gebäuden sollten Sie mögliche Sanierungsmaßnahmen und deren Kosten konkret kalkulieren.

04
FEHLER

Die Finanzierung zu knapp kalkulieren

Eine niedrige Monatsrate allein bedeutet nicht, dass eine Finanzierung langfristig tragfähig ist. Steigende Ausgaben, eine Anschlussfinanzierung mit höheren Zinsen oder unerwartete Reparaturen können zum Problem werden.

SO VERMEIDEN SIE DEN FEHLER

Berechnen Sie Ihre monatliche Belastung realistisch, vergleichen Sie Finanzierungsangebote und prüfen Sie die Auswirkungen höherer Zinsen bei der Anschlussfinanzierung. Planen Sie ausreichend Liquidität für Notfälle ein.

05
FEHLER

Die Lage und das Umfeld nicht ausreichend prüfen

Selbst eine schöne Immobilie kann sich als Fehlentscheidung erweisen, wenn Verkehrsanbindung, Infrastruktur, Lärmbelastung oder das unmittelbare Umfeld nicht passen. Auch geplante Bauprojekte können die Wohnqualität beeinflussen.

SO VERMEIDEN SIE DEN FEHLER

Besuchen Sie die Gegend zu unterschiedlichen Tageszeiten, prüfen Sie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Verkehrsanbindung und informieren Sie sich über kommunale Planungen.

06
FEHLER

Wichtige Unterlagen und rechtliche Details ignorieren

Käufer übersehen mitunter Belastungen im Grundbuch, Baulasten, fehlende Genehmigungen oder problematische Regelungen der Wohnungseigentümergemeinschaft. Bei Eigentumswohnungen können außerdem hohe Hausgeldzahlungen oder geplante Sonderumlagen drohen.

SO VERMEIDEN SIE DEN FEHLER

Prüfen Sie Grundbuch, Baulastenverzeichnis, Baugenehmigungen und bei Eigentumswohnungen insbesondere Teilungserklärung, Protokolle der Eigentümerversammlungen, Wirtschaftsplan und Instandhaltungsrücklage.

07
FEHLER

Unter Zeitdruck oder aus Emotionen entscheiden

Aussagen wie „Es gibt bereits mehrere Interessenten“ erzeugen Kaufdruck. Wer sich zu schnell entscheidet, übersieht möglicherweise Mängel, akzeptiert einen zu hohen Preis oder unterschreibt einen Vertrag, ohne alle Folgen verstanden zu haben.

SO VERMEIDEN SIE DEN FEHLER

Legen Sie vorab ein Budget und klare Kaufkriterien fest. Lassen Sie sich ausreichend Zeit für die Prüfung der Unterlagen und lesen Sie den notariellen Kaufvertrag vor der Beurkundung sorgfältig durch.

ACHTUNG

Die 10 wichtigsten Warnsignale

Achten Sie auch besonders auf diese Punkte. Sie können erhebliche Folgekosten verursachen oder ein Grund sein, den Kauf zunächst zurückzustellen.

- ☐ 01 **Feuchte Kellerwände oder Schimmel** – Ursache und Sanierungskosten fachlich klären.
- ☐ 02 **Größere oder auffällige Risse** – mögliche statische Ursachen prüfen lassen.
- ☐ 03 **Frisch gestrichene Einzelbereiche** – nach früheren Schäden fragen.
- ☐ 04 **Alte Heizung oder schlechte Energiewerte** – Investitionsbedarf und gesetzliche Anforderungen prüfen.
- ☐ 05 **Unklare Umbauten** – Genehmigungen und zulässige Nutzung nachweisen lassen.
- ☐ 06 **Fehlende Wartungs- und Bauunterlagen** – Risiken und Reparaturhistorie bleiben sonst schwer einschätzbar.
- ☐ 07 **Sehr niedriges Hausgeld** – prüfen, ob notwendige Instandhaltung vernachlässigt wird.
- ☐ 08 **Geringe Rücklagen bei hohem Sanierungsbedarf** – mögliche Sonderumlagen kalkulieren.
- ☐ 09 **Zeitdruck beim Kauf** – keine ungeprüften Unterlagen oder Verträge akzeptieren.
- ☐ 10 **Ungewöhnlich günstiger Kaufpreis** – Ursache, Lage, Zustand und mögliche Belastungen hinterfragen.

VOR DEM KAUF

Diese Unterlagen sollten Sie anfordern

- [ ] Energieausweis
- [ ] Grundrisse und Wohnflächenberechnung
- [ ] Bau- und Modernisierungsnachweise
- [ ] Nachweise zu bekannten Mängeln und Reparaturen
- [ ] Grundbuchauszug und gegebenenfalls Baulastenauskunft
- [ ] Versicherungs- und Betriebskosteninformationen
- [ ] Bei Eigentumswohnungen:
  Wirtschaftsplan, Jahresabrechnungen, Rücklagenstand und Versammlungsprotokolle
- [ ] Bei vermieteten Objekten:
  Mietverträge und Nachweise zu Mieteinnahmen

UNSERE EMPFEHLUNG

Unterschreiben Sie nicht allein aufgrund eines guten Besichtigungseindrucks.

Bei älteren Gebäuden, Feuchtigkeit, Rissen oder größeren geplanten Sanierungen lohnt sich eine unabhängige Prüfung durch einen Bausachverständigen. Die Checkliste auf den folgenden Seiten hilft bei der Vorauswahl, ersetzt jedoch keine technische oder rechtliche Prüfung.



ZUM AUSDRUCKEN & MITNEHMEN

Besichtigungs-Checkliste

Das Wichtigste vor dem Kauf prüfen: Typische Risiken erkennen · Folgekosten vermeiden · Sicher entscheiden

Gut prüfen – besser kaufen.

1 Bausubstanz und Gebäudezustand

- [ ] **Fassade:** Risse, abplatzender Putz, Verfärbungen
- [ ] **Dach und Dachstuhl:** Zustand, Alter der Eindeckung
- [ ] **Keller und Fundament:** Feuchtigkeit, Salzausblühungen
- [ ] **Decken und Wände:** Risse, Verformungen, Schiefstände
- [ ] **Fenster und Außentüren:** Dichtigkeit, Zustand, Verglasung
- [ ] **Balkon und Terrasse:** Risse, Rost, Abdichtung, Wasserablauf
- [ ] **Dämmung:** Dach-, Fassaden-, Kellerdeckendämmung

NOTIZEN

2 Feuchtigkeit, Schimmel und Raumklima

- [ ] **Schimmelspuren:** Ecken, Fenster, Außenwände, Bad
- [ ] **Geruch:** modrig, muffig, Duftüberdeckung
- [ ] **Wasserflecken:** Decken, Fenster, Leitungen, Keller
- [ ] **Lüftung:** Fensterlüftung, Abluft Küche/Bad, Luftzirkulation
- [ ] **Frühere Schäden:** Feuchte-/Schimmelschäden, Sanierung

NOTIZEN

3 Heizung, Elektrik und Haustechnik

- [ ] **Heizung:** System, Baujahr, Wartung, Störungen
- [ ] **Warmwasser:** Funktionsfähigkeit, Temperatur
- [ ] **Elektrik:** Sicherungskasten, FI-Schutzschalter, Leitungen
- [ ] **Wasserleitungen:** Wasserdruck, Korrosion, Alter
- [ ] **Abwasser:** langsamer Ablauf, Gerüche, Feuchtigkeit
- [ ] **Weitere Technik:** Lüftung, Aufzug, PV, Pumpen, Öltank

NOTIZEN

4 Energieeffizienz und laufende Kosten

- [ ] **Energieausweis:** Gültigkeit, Kennwerte, Energieträger
- [ ] **Verbrauch:** Heiz- und Stromkosten (letzte 3 Jahre)
- [ ] **Heizungsmodernisierung:** absehbare Pflichten, Kosten
- [ ] **Nebenkosten:** Betriebskosten, Grundsteuer, Versicherungen
- [ ] **Sanierungsbedarf:** Dach, Fenster, Fassade, Heizung, Leitungen

NOTIZEN

5 Rechtliche und dokumentarische Prüfung

- [ ] **Grundbuch:** Eigentümer, Belastungen, Dienstbarkeiten
- [ ] **Baulasten und Baurecht:** Baulastenverzeichnis, Nutzung
- [ ] **Bauunterlagen:** Genehmigungen, Grundrisse, Wohnfläche
- [ ] **Altlasten und Risiken:** Altlastenauskunft, Hochwasser, Denkmalschutz
- [ ] **Versicherungen:** Gebäudeversicherung, Schadensfälle

NOTIZEN

6 Eigentumswohnung: zusätzliche Risiken

- [ ] **Hausgeld:** aktueller Wirtschaftsplan, letzte Abrechnungen
- [ ] **Instandhaltungsrücklage:** Höhe, Entwicklung, Belastungen
- [ ] **Eigentümerversammlung:** Protokolle, Streit, Sanierungspläne
- [ ] **Sonderumlagen:** beschlossene oder geplante Umlagen
- [ ] **Teilungserklärung:** Sondereigentum, Gemeinschaftseigentum
- [ ] **Verwalter und Gemeinschaft:** Forderungen, Rechtsstreitigkeiten

NOTIZEN

7 Grundstück und Umgebung

- [ ] **Entwässerung:** Geländegefälle, Dachrinnen, Fallrohre
- [ ] **Grenzen und Zufahrt:** Grundstücksgrenzen, Wegerechte
- [ ] **Lärm und Nachbarschaft:** Verkehr, Gewerbe, Bahn, Bebauung
- [ ] **Umwelt:** Hochwasser, Starkregen, Hanglage, Bäume, Boden
- [ ] **Lage zu verschiedenen Zeiten:** Verkehr, Lärm, Parken

NOTIZEN

8 Kaufpreis und Sanierungskosten

- [ ] **Vergleichspreise:** ähnliche Objekte in der Region
- [ ] **Sanierungsbudget:** Kostenschätzungen, Puffer einplanen
- [ ] **Kaufnebenkosten:** Grunderwerbsteuer, Notar, Grundbuch, ggf. Makler, Finanzierung
- [ ] **Finanzierung:** Zinsbindung, Tilgung, monatliche Belastung
- [ ] **Vertragsprüfung:** Entwurf, Mängel, Zusicherungen, Übergabebedingungen

NOTIZEN

Riverside Estate



IHR NÄCHSTER SCHRITT

Wir begleiten Sie bis zum erfolgreichen Kauf.

Sie wissen nun, worauf Sie bei einem Immobilienkauf achten müssen, kennen die häufigsten Fehler beim Immobilienkauf – und haben Tipps an der Hand, die Ihnen die nächsten Schritte erleichtern können. Jetzt gilt es, die Entscheidungen zu treffen, die zu Ihnen und Ihrer Immobilie passen. Eine davon kann die Wahl des richtigen Maklerbüros sein.

Wir sind am Ende, jedoch noch lange nicht am Ende unserer Möglichkeiten – wir begleiten Sie gerne bis zum erfolgreichen Immobilienkauf.

Vereinbaren Sie einen Termin.

Gemeinsam besprechen wir Ihre Fragen und zeigen Ihnen, wie wir Sie beim Kauf begleiten können.

TELEFON
05151 9610020
riverside-estate.de

HAUPTSITZ
Hameln
Emmernstraße 3
31785 Hameln

NIEDERLASSUNG
Bremen
Contrescarpe 32
28203 Bremen

NIEDERLASSUNG
Bad Pyrmont
Brunnenplatz 1
31812 Bad Pyrmont

Wir sind für Sie da – von der ersten Frage bis zum erfolgreichen Kauf.
Ihr Team der Riverside Real Estate GmbH