

## Tipps zum Hauskauf

Ein Hauskauf ist für die meisten die größte Investition ihres Lebens. Deshalb sollte dabei einiges beachtet werden. Die wichtigsten Punkte haben wir für Sie zusammengefasst:

### Was für ein Haus möchte ich kaufen, und wie hoch ist mein Budget?

Zu Beginn sollte man seine konkreten Vorstellungen festlegen:

- Lage
- Grundstücksgröße
- Hausgröße (Zimmerbedarf, Wohnfläche, Nutzfläche)
- Energetische Ausstattung
- Neubau oder Gebrauchtimmoblie
- Finanzierung (max. Investitionssumme)

### Wo findet man die passende Immobilie?

Im Internet gibt es eine Vielzahl an Hausangeboten. Mit der Festlegung der persönlichen Vorstellungen und der Investitionssumme lässt sich eine zielorientierte Suche durchführen. Bei Immobilienanzeigen in der Presse ist ähnlich zu verfahren.

Wer ein Neubauvorhaben plant, kann sich auch auf Baumessen und Häuserausstellungen informieren.

Vorsicht bei Billigangeboten. Lassen Sie sich immer eine Bau- und Leistungsbeschreibung geben.

Schauen Sie sich die Angebote vor Ort an. Wie ist die Sonnenausrichtung des Hauses. Sind Altlasten oder Schadstoffe bekannt.

Berücksichtigen Sie auch das nähere Umfeld bezüglich Lärmquellen (Schulen, Kindergärten, Gewerbebetriebe usw.). Wie ist die Infrastruktur. Welche Bebauung befindet sich auf den Nachbargrundstücken, sind Erweiterung möglich (Bauamt fragen), sind große Bäume vorhanden (Schattenwurf, Wurzeln), haben die Nachbarn Haustiere. Sprechen Sie mit den Nachbarn.

Tipp: Erstellen Sie eine Checkliste mit allen Punkten, die für Sie wichtig sind.

### Welche Nebenkosten sind zu kalkulieren?

Die Kaufnebenkosten sind ein wichtiger Punkt beim Hauskauf, die bei der Finanzierung zu berücksichtigen sind. Im Einzelnen handelt es sich dabei um folgende Kosten:

#### Grunderwerbsteuer

Die Grunderwerbsteuer in Hessen beträgt zurzeit 6% und wird vom Kaufpreis für das Haus- und Grundstückspreis berechnet.

### Maklerprovision

Ist beim Kauf einer Immobilie ein Makler eingebunden, entstehen für den Käufer zusätzliche Kosten. Die Höhe der Maklerprovision, auch Maklercourtage genannt, ist gesetzlich nicht festgelegt. In Hessen wird als marktüblich eine Provision in Höhe von 5,95% angesehen. Im Übrigen ist die Maklerprovision frei vereinbar.

### Notar und Grundbuchkosten

Ein Hauskauf geht nur mit einem notariellen Kaufvertrag. Die Kosten für einen Notar betragen ca. 2% des Kaufpreises. Hinzu kommen die Kosten der Grundbucheintragung mit ca. 0,5% des Kaufpreises.

### Erschließungskosten

Beim Kauf eines neuen Hauses ist zu prüfen, ob die Erschließungskosten bereits abgerechnet sind. Hierzu gehören die Kosten für den Ausbau von Straßen, Rad- und Fußwegen sowie Versorgungs- und Entsorgungsleitungen. Falls diese Kosten noch nicht abgerechnet wurden, sind sie bei den Kaufpreisverhandlungen zu berücksichtigen.

### Kosten für einen Gutachter (Bausachverständigen)

Die Kosten für eine einmalige Besichtigung zur Bewertung des Zustandes durch einen Gutachter belaufen sich auf ca. 400 € bis 500 €.

## **Welche weiteren Kosten sind zu beachten?**

### Grundsteuer

Als künftiger Eigentümer eines Hauses sollten Sie sich im Vorfeld über die Höhe der Grundsteuer informieren. Diese werden von den Kommunen festgelegt und fallen sehr unterschiedlich hoch aus.

### Straßenausbaubeiträge

Straßenausbaubeiträge werden in vielen hessischen Kommunen noch erhoben. Erkundigen Sie sich vor dem Kauf eines Hauses, ob Straßenausbaubeiträge erhoben werden. Wenn ja, informieren Sie sich, ob in nächster Zeit eine Straßensanierung ansteht.

## **Was ist bei einem gebrauchten Haus zu beachten?**

Gebrauchte Häuser sind im Preis günstiger. Der Preis wird dabei von der Lage und dem Zustand des Hauses beeinflusst. Der Zustand des Hauses sollte sehr genau betrachtet werden. Hierbei ist es sinnvoll, bei einer Besichtigung einen Gutachter (Bausachverständigen) hinzuzuziehen, um sich vor versteckten Schäden zu schützen. Dabei lassen sich auch notwendige Sanierungsmaßnahmen feststellen und bewerten. Diese Kosten sind dem Verkäufer in der Regel nicht bekannt, es sei denn, der Käufer hat selbst ein qualifiziertes Gutachten vorliegen. Bei dem Kauf eines gebrauchten Hauses gibt es keine Gewährleistung. Das heißt, wenn Sie nach dem Kauf einen Mangel finden, haben Sie gegenüber dem Verkäufer grundsätzlich keinen Anspruch auf Mangelbeseitigung.

Bei der Kaufentscheidung spielt auch der energetische Zustand des Hauses eine wichtige Rolle, da die Energiekosten einen erheblichen Teil der Hausnebenkosten darstellen. Lassen Sie sich immer einen Energieausweis vorlegen.

## **Kaufvertrag**

Der Kaufvertrag wird durch einen Notar geschlossen und beurkundet. Den Entwurf des Kaufvertrages lassen Sie sich zwei Wochen vor Vertragsabschluss vorlegen und durch einen Rechtsanwalt prüfen. Zu dem Kaufvertrag verlangen Sie einen aktuellen Grundbuchauszug. Wichtig ist, dass die Angaben im Kaufvertrag mit denen im Grundbuchauszug übereinstimmen.

Tipp: Prüfen Sie den Grundbuchauszug auf mögliche Lasten.