

## Vorsicht beim Immobilienkauf – erst prüfen, nachdenken und dann kaufen

In der Fülle der Immobilienangebote haben Sie endlich Ihr Traumhaus entdeckt. Die Lage passt, der Zustand von außen ist in Ordnung. „Sie müssen sich jetzt ganz schnell entscheiden, denn es gibt ganz viele Interessenten“, hören Sie dann vom Verkäufer. Diese Aussage kann, muss aber nicht stimmen, aber sie verleitet möglicherweise zu einem überstürzten Immobilienerwerb.

So erging es einem Ehepaar in Baden-Württemberg. Vom Verkäufer derart unter Druck gesetzt, kaufte es überstürzt ein idyllisch gelegenes Anwesen. Die Probleme traten erst nach und nach auf. Der Nachbar hatte ein Nutzungsrecht am Brunnen auf dem Grundstück, außer in den Sommermonaten lag das Anwesen aufgrund seiner Lage schon am frühen Nachmittag im Schatten. Die „ganz vielen Interessenten“ gab es nicht, das merkte das Ehepaar recht schnell.

Anders erging es dagegen einem Unternehmer aus dem Stuttgarter Raum. Ihn interessierte ein Gewerbeanwesen mit Platz zum Anbauen. Das Immobilienexposé war dürftig, wesentliche Fakten wurden darin einfach nicht erwähnt. Zum Beispiel die Wasserleitung, die fast diagonal unter dem Lagerplatz verlief und an bestimmten Stellen nicht überbaut werden durfte. Eine Bebauung war somit nicht ohne weiteres möglich. Doch gründliche Recherchen beim Bauamt legten die mit der Immobilie verbundenen Gegebenheiten offen und so konnte eine Fehlinvestition vermieden werden.

Daher gilt: auf jeden Fall sollte die Bauakte beim Bauamt gesichtet werden. Diese offenbart manchmal auch etwas zur „Geschichte“ der Immobilie. Gab es vielleicht dort mal eine Tankstelle oder einen sonstigen Betrieb, durch den der Boden hätte verunreinigt werden können oder gar eine Mülldeponie? Altlasten sind ein besonderes Problem, denn oftmals sind damit auch schwierige Rechtsfragen verbunden.

Möglicherweise bleibt die Kostentragungspflicht beim jeweiligen Eigentümer hängen, und das wird man sich wahrscheinlich ersparen wollen. Eine Nachfrage beim Altlastenkataster empfiehlt sich daher auf jeden Fall.

Auch das Baulastenverzeichnis wird in der Regel beim Bauamt geführt. Dort erfährt man, welche Verpflichtungen der Grundstückseigentümer bezüglich seines Grundstücks übernommen hat. Mögliche Baulasten sind beispielsweise die Abstandsflächenbaulast, Grenzbebauungsverpflichtung oder Leitungsbaulast.

Wichtig zu wissen: eine Baulast besteht auch dann, wenn die Eintragung ins Baulastenverzeichnis vergessen wurde. Ebenso ist ein Blick in Abteilung II des Grundbuchs empfehlenswert. Dort sind die Grunddienstbarkeiten – dinglich gesicherte Rechte - aufgeführt. Das können Leitungs-, Wege- oder Überfahrtsrechte sein. Das muss nicht zwangsläufig problematisch sein, aber wissen sollte man es schon.

Ist das Grundstück voll erschlossen? Wenn ja, sind die Erschließungsbeiträge vollständig bezahlt? Auch diese Fragen sollten geklärt sein.

Wer sein Grundstück loswerden möchte, mag schon versucht sein, sich an den einen oder anderen Nachteil nicht mehr zu erinnern. Für den Käufer kann dies fatal werden und durchaus auch den wirtschaftlichen Ruin bedeuten. Deshalb: gründliche Information ist das A und O.

Dieser Artikel bildet auf keinen Fall alle Informationsmöglichkeiten rund um die Immobilie ab. Er soll lediglich für die Probleme sensibilisieren, die mit einem Immobilienkauf entstehen können. Jede Immobilie ist gewissermaßen einzigartig und muss deshalb auch individuell untersucht werden. Gute Sachverständige unterstützen Sie hierbei gerne.

## Holz, Schäfer & Partner – unsere Philosophie

Die Immobilie – sie kann Segen oder Fluch sein. Auf der einen Seite sind damit Schlagworte verbunden, wie z. B. „mietfrei im Alter wohnen“ oder „eine wertbeständige Anlage“ oder „Schutz vor Geldentwertung“. Andererseits gibt es auch Begriffe, wie „Schrottimmobilien“, „Geldvernichtung“ oder „überteuertem Immobilienerwerb“.

Unser Bestreben ist es, marktgerechte und realistische Preise für Immobilien zu ermitteln. Wir bieten aussagefähige Gutachten und unser Ziel ist es, Sie fachlich zu begleiten, damit Ihr Immobilienraum nicht zum Albtraum wird. Nutzen Sie daher unsere vielseitigen Angebote rund um die Immobilienbewertung. Schauen Sie doch einfach mal vorbei bei [www.hsp-immowert.de](http://www.hsp-immowert.de).

Darüber hinaus unterstützen wir Sie bei der Darstellung Ihrer Vermögenssituation gegenüber Ihrer Bank. Vorteil: Sie erleichtern und beschleunigen Entscheidungsprozesse in Ihrer Hausbank.

Wichtig für Sie:

**Außer Immobilienbewertungen und den damit verbundenen Beratungsleistungen und der transparenten Darstellung Ihrer Vermögenssituation bieten wir keine weiteren Dienstleistungen an und haben daher keine weitergehenden Interessen. Wir sind unabhängig und vermitteln keine Immobilien oder Finanzprodukte. Daher können wir Ihnen gegenüber stets objektiv sein.**

### Herausgeber:

Holz, Schäfer & Partner  
Hardter Str. 54 72649 Wolfschlugen

### Verantwortlich für Text und Inhalt:

Oliver Holz, 72663 Großbettlingen