Was der Immobilienkauf wirklich kostet

Die monatliche Rate passt, die Wohnung gefällt - aber was kommt nach dem Kauf noch dazu? Hier erfahren Sie, welche Kosten und Unterlagen leicht übersehen werden und mit welchen Fragen Sie sich vor teuren Überraschungen schützen können.

Ihr Arbeitsheft: Orientierung auf Seite 1-2, Praxiswissen auf Seite 3, Checkliste auf Seite 4, Planung auf Seite 5 und nächste Schritte auf Seite 6.

1. Erst den Alltag planen, dann Angebote vergleichen

Schreiben Sie vor der ersten Besichtigung drei unverzichtbare Anforderungen auf. Dazu können eine bestimmte Zahl nutzbarer Zimmer, ein stufenarmer Zugang oder die Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes gehören. Trennen Sie diese Anforderungen von Wünschen wie einem zusätzlichen Balkon. Prüfen Sie Wege im Alltag selbst: Wie lange dauert die Fahrt morgens, wo liegt die nächste Haltestelle und wo stehen Fahrräder oder Kinderwagen? Gerade beim Vergleich verschiedener Orte im Ruhrgebiet ist die tatsächliche Verbindung oft hilfreicher als die Entfernung auf der Karte.

2. Die Gesamtkosten statt nur des Kaufpreises berechnen

Zum Kaufpreis kommen Erwerbsnebenkosten und gegebenenfalls Arbeiten am Gebäude. Erfassen Sie Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten sowie eine gegebenenfalls vereinbarte Käuferprovision jeweils als eigene Position. Verwenden Sie dafür auf Ihren Fall bezogene Berechnungen oder Angebote. Renovierung, Umzug und eine frei verfügbare Reserve gehören ebenfalls in die Planung. Eine niedrige Monatsrate allein sagt noch nichts darüber aus, ob die Finanzierung langfristig zu Ihnen passt.



Gut zu wissen, bevor es weitergeht

3. Bei der Besichtigung Beobachtung und Bewertung trennen

Gehen Sie Raum für Raum vor und notieren Sie Beobachtungen möglichst konkret: etwa einen Wasserfleck am Fenster statt der Vermutung eines bestimmten Bauschadens. Fragen Sie nach Ursache, Belegen und behobenen Schäden. Fotografieren Sie nur mit Erlaubnis. Eine normale Besichtigung ersetzt keine bautechnische Untersuchung. Bei ungeklärter Feuchtigkeit, Rissen, älteren technischen Anlagen oder umfangreichen Umbauplänen kann eine unabhängige fachkundige Prüfung sinnvoll sein.

4. Unterlagen vor einer verbindlichen Entscheidung prüfen

Lassen Sie sich passende Unterlagen bereitstellen und gleichen Sie deren Angaben miteinander ab. Stimmen Grundriss, Wohnflächenangabe und tatsächliche Nutzung überein? Welche Nutzung ist genehmigt? Bei einer Eigentumswohnung sind zusätzlich die Unterlagen der Gemeinschaft wichtig: Teilungserklärung, Beschlusssammlung, aktuelle Abrechnungen, Wirtschaftsplan und Informationen zu Rücklagen sowie geplanten Maßnahmen. Fragen Sie ausdrücklich nach möglichen Sonderumlagen. Für den Energieausweis gelten gesetzliche Vorlage- und Übergabepflichten; ein Verbrauchswert ist keine Zusage Ihrer späteren Heizkosten.

5. Den nächsten Schritt bewusst festlegen

Ein Grundstückskaufvertrag bedarf der notariellen Beurkundung (§ 311b BGB). Besprechen Sie den Vertragsentwurf rechtzeitig mit dem Notariat und klären Sie Ihre Finanzierung, bevor Sie sich verbindlich verpflichten. Entscheiden Sie nach der Besichtigung zunächst nur: weiter prüfen, gezielt nachfragen oder aussortieren. Das Arbeitsheft hilft Ihnen, diese Entscheidung zu begründen, ohne unter Zeitdruck wichtige Fragen zu überspringen.

Was leicht übersehen wird

Niedriges Hausgeld ist kein Gütesiegel

Vergleichen Sie nicht nur den monatlichen Betrag. Fragen Sie, welche laufenden Kosten und Rücklagenbeiträge darin stecken. Ein niedriger Rücklagenbeitrag kann heute günstig aussehen, während größere Maßnahmen später zusätzlich finanziert werden müssen. Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung und Vermögensbericht beantworten unterschiedliche Fragen; lesen Sie sie zusammen.

Gute Rückfrage: Welche größeren Arbeiten wurden diskutiert oder beschlossen - und wie sollen sie bezahlt werden?

Die Rücklage gehört nicht allein Ihrer Wohnung

Ein rechnerischer Anteil an der gemeinschaftlichen Rücklage ist kein frei verfügbares persönliches Sparkonto. Entscheidend ist auch, welche Arbeiten am gesamten Gebäude anstehen. Lassen Sie sich den Stand der Rücklagen und die Beschlüsse erläutern, statt aus einer einzelnen Summe auf ausreichende Vorsorge zu schließen.

Gute Rückfrage: Wie passt die vorhandene Rücklage zum Zustand von Dach, Fassade, Heizung und Leitungen?

„Renoviert“ sagt noch wenig über die Technik

Neue Böden und frisch gestrichene Wände sind leicht sichtbar. Der Zustand von Leitungen, Dach oder Heizung ist damit nicht geklärt. Bitten Sie um eine Aufstellung nach Bauteil, Ausführungsjahr und Nachweis. Auch bei einem schön ausgebauten Raum sollte die genehmigte Nutzung nachvollziehbar sein.

Gute Rückfrage: Was wurde genau erneuert - und welche Rechnungen, Genehmigungen oder Prüfunterlagen belegen das?

Rechenbeispiel: Eine zusätzliche Maßnahme

Rein fiktiv: Für eine Gemeinschaftsmaßnahme sollen nach Verwendung verfügbarer Mittel noch 50.000 EUR finanziert werden. Entfallen nach dem hierfür maßgeblichen Verteilungsschlüssel 8 % auf eine Wohnung, wären das 4.000 EUR zusätzlich. Beschluss, Verteilung, Fälligkeit und die Zuordnung zwischen Käufer und Verkäufer sind gesondert zu prüfen.

Besichtigung mit System

Abhaken bedeutet: geprüft oder gezielt nachgefragt. Ein Haken bestätigt keinen mangelfreien Zustand. Offene Fragen bleiben ausdrücklich offen.

- [ ] Alltagswege und Zugänglichkeit selbst überprüft
- [ ] Raumaufteilung mit dem eigenen Suchprofil verglichen
- [ ] Sichtbare Auffälligkeiten sachlich notiert
- [ ] Heizung und bekannte Modernisierungen angesprochen
- [ ] Energieausweis und Objektunterlagen angefragt
- [ ] Genehmigte Nutzung und Flächenangaben geklärt
- [ ] Bei einer Eigentumswohnung: Gemeinschaftsunterlagen angefragt
- [ ] Folgekosten und erforderliche Fachprüfung besprochen

Meine drei unverzichtbaren Anforderungen

Beobachtung oder offene Frage / gewünschter Nachweis

Was muss vor einer Kaufentscheidung noch geklärt werden?

Mein Kaufbudget

Alle Beträge in Euro. Dieses Blatt rechnet nicht automatisch. Tragen Sie belegte Werte oder klar gekennzeichnete Schätzungen ein; lassen Sie Finanzierung und Erwerbsnebenkosten individuell prüfen.

Position / Aufgabe	Betrag (EUR)
Kaufpreis	
Grunderwerbsteuer laut individueller Berechnung	
Notar- und Grundbuchkosten	
Gegebenenfalls vereinbarte Käuferprovision	
Renovierung / Umbau / fachliche Prüfung	
Umzug und zusätzliche Anschaffungen	
Geplanter finanzieller Puffer	
A: Summe aller vorstehenden Positionen	
B: Einsetzbares Eigenkapital (ohne Notfallreserve)	
Vorläufiger Finanzierungsbedarf: A minus B	

Separat monatlich planen: Darlehensrate, Betriebskosten, Versicherungen, laufende Instandhaltung und gegebenenfalls Hausgeld. Bereits im Hausgeld enthaltene Positionen nicht doppelt zählen.

Monatliche Gesamtbelastung / noch ungeklärte Kosten

Vom Überblick zum nächsten Schritt

Wählen Sie die wichtigsten offenen Punkte aus. Notieren Sie, was Sie konkret brauchen, wer helfen kann und bis wann Sie nachfassen möchten.

1. Das kläre ich zuerst / mit wem / bis wann

2. Diese Unterlage oder Antwort fehlt noch

3. Dabei wünsche ich mir Unterstützung

Immobiliensuche gemeinsam besprechen

Sie suchen in Bochum oder im Ruhrgebiet? Wir besprechen Ihr Suchprofil, koordinieren verfügbare Unterlagen und begleiten die nächsten Schritte.

Persönliches Gespräch anfragen

Abas Tamar | 0160 95819442 | info@tamar.immobilien

Quellen und Einordnung

BGB § 311b: Notarielle Beurkundung

GEG § 80: Vorgaben zum Energieausweis

WEG § 28: Wirtschaftsplan, Abrechnung und Vermögensbericht

Quellen sind anklickbar. Redaktion: Van de Tamar Immobilien & Verwaltung. Allgemeine Orientierung; keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanz- oder bautechnische Beratung. Für Entscheidungen zählen die Unterlagen und Umstände des Einzelfalls.

Digital ausfüllen und als eigene Kopie speichern oder ausdrucken. Ihre Einträge werden durch dieses PDF nicht an uns übertragen. Prüfen Sie vor dem Schließen, ob Ihr PDF-Programm die Einträge gespeichert hat.