



Florian Huber

Ratgeber Neubau-Immobilien

So treffen Sie beim Immobilien-Kauf
vom Bauträger die richtige Entscheidung!

2. Auflage



**neubau
kompass**

Florian Huber ist Wirtschaftsjurist (Universität Bayreuth) und Mitgründer der neubau kompass AG (www.neubaukompass.de) - Deutschlands größte Webseite für Bauträgerimmobilien und Neubauprojekte. Er beschäftigt sich seit zehn Jahren intensiv mit dem Thema Immobilien und betreibt das bekannte Immobilien-Blog neubau-muenchen.com. Florian Huber lebt mit seiner Familie im Süden von München.

Feedback zum Buch?

Den Autor erreichen Sie unter der E-Mail-Adresse huber@neubaukompass.de

Inhalt

Vorwort zur 2. Auflage

Einleitung

Die Qual der Wahl - die Auswahl des richtigen Objekts

Checkliste: Stadt oder Umland?

Checkliste: Neubau- oder Gebrauchtimmoblie?

Checkliste: Eigentumswohnung im Erdgeschoss

Checkliste: Eigentumswohnung im Dachgeschoss

Checkliste: Reiheneckhaus vs. Reihenmittelhaus

Checkliste: Altersgerechte Wohnimmobilien

Recherche: Wer sucht, der findet!

Der Umgang mit dem Bauträger

Goldene Regeln

Checkliste: Guter Bauträger

Qualität der Hausverwaltung

Die Finanzierung der Immobilie

Die sieben größten Fehler bei der Baufinanzierung

Die Wohnimmobilie als Kapitalanlage

Immobilienstandort Deutschland

Ranking: Quadratmeterpreise für Neubauten

Rechtliche Rahmenbedingungen

Bauträgenervertrag

Form und Inhalt des Bauträgervertrags
Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV)
Zahlungsplan nach der MaBV
Bauzeit, Bezugsfertigkeit, Fertigstellung
Beratung durch einen Rechtsanwalt
Rechtliche Probleme bei Neubau-Immobilien
Abnahme bei Neubau-Immobilien
Vorbereitung auf die Abnahme
Checkliste: Abnahme
Mustertext: Abnahmeprotokoll
100 Prozent mangelfrei?
Mustertext: Mängelrüge mit Fristsetzung
Energieausweis: alles im grünen Bereich?

Baumängel und Gewährleistung

Werkvertragsrecht
Beschaffenheitsvereinbarung
Rechtsmangel
Folgen eines Mangels
Rechtserhebliche Erklärungen
Verjährung von Ansprüchen gegen den Bauträger
Abnahmeverweigerung

Immobilien und Steuern

Grunderwerbsteuer
Grundsteuer
Spekulationsfrist: Drum prüfe, wer sich ewig bindet!

Immobilienkauf für Paare

Versicherungsschutz für Immobilienkäufer

Einbruchsschutz für Immobilien

Zukunft: Trends auf dem Immobilienmarkt

Anhang: Nützliche Internetadressen

Stichwortverzeichnis A-Z

Vorwort zur 2. Auflage

Fünf Jahre sind vergangen, seit wir unseren *Ratgeber Neubau-Immobilien* erstmals publiziert haben. Nun halten Sie die zweite, umfassend aktualisierte Auflage in Händen.

Auf dem deutschen Immobilienmarkt hat sich seitdem einiges verändert: Vor der Finanz- und Schuldenkrise 2008/2009 haben Immobilieninvestments in Deutschland eher eine Schattendasein gefristet. Das Interesse an Immobilieneigentum war nur mäßig. Denn Preissteigerungen jenseits der Inflationsraten wurden damals noch kaum verzeichnet. Immobilien galten vielen Anlegern und Beratern als Langweiler-Investment: geringes Risiko, geringe Chancen.

In Reaktion auf die globale Finanzkrise sahen sich alle großen Zentralbanken veranlasst, ihre Zinssätze immer weiter zu senken, um so eine weltweite schwere Wirtschaftskrise zu verhindern. Diese historisch einmalige Welle von Zinssenkungen – bildlich gesprochen das Fluten der Märkte mit »billigem Geld« – hatte vor allem zwei Folgen.

Durch die Niedrigzinsen gibt es für deutsche Sparer immer weniger Anlagealternativen: Sparbuch, Festgelder, Staatsanleihen und Lebensversicherungen können nach Inflation und nach Steuern keinen Werterhalt des eingesetzten Geldes mehr garantieren. Andererseits sanken auch die Zinssätze für Immobilienkredite auf ein historisch niedriges Niveau. Vereinfacht gesagt war die Finanzierung der eigenen Immobilie also noch nie so günstig wie heute.

So reduzierte sich der nominale Zinssatz für ein Hypothekendarlehen mit 10-jähriger Laufzeit von rund fünf

Prozent im Januar 2000 auf nur noch gut zwei Prozent im Mai 2014. Man kann sich also heute für die gleiche Darlehenssumme eine mehr als doppelt so teure Immobilie leisten.

Die sinkenden Zinsen blieben nicht ohne Folgen für die Immobilienpreise: Eine dadurch ausgelöste steigende Nachfrage trifft auf ein nahezu gleich bleibendes Immobilienangebot. In der Konsequenz kann man auf dem deutschen Immobilienmarkt erstmals seit vielen Jahren wieder steigende Preise beobachten. In einigen Münchener Innenstadtlagen stieg das Preisniveau um über 50 Prozent – und das innerhalb von nur drei Jahren.

Allerdings sind steigende Immobilienpreise nur in prosperierenden Großräumen und beliebten Hochschulstädten zu beobachten. Immobilien abseits der attraktiven Regionen sind längst nicht so begehrt. Ältere Häuser und Wohnungen sind in vielen dieser Gegenden inzwischen sogar unverkäuflich geworden. Eine Tatsache, die in der medialen Berichterstattung, in der ständig von »explodierenden Preisen«, »Wohnungsnot« und »Häuserkampf« die Rede ist, oftmals zu kurz kommt.

In den vergangenen fünf Jahren sind also einerseits die Bedeutung und Attraktivität von Immobilien als Anlageklasse immens gestiegen, andererseits haben sich die Gegensätze auf den deutschen Immobilienmärkten weiter verstärkt: Attraktive Metropolen mit boomenden Märkten, wie München, Berlin und Hamburg, oder beliebte Studentenstädte mit einer steigenden Immobiliennachfrage, wie Freiburg, Heidelberg oder Erlangen, stehen nun augenfällig strukturschwächeren und unter Bevölkerungsschwund leidenden Regionen gegenüber. In Mecklenburg-Vorpommern, im Bayerischen Wald oder in Teilen des Ruhrgebiets herrscht geradezu »Endzeitstimmung«, wenn es um das Thema »Immobilieninvestments« geht.

Der *Ratgeber Neubau-Immobilien* ist ein Wegweiser für alle, die den Kauf einer neuen Eigentumswohnung oder eines neuen Hauses vom Bauträger planen. Er soll auf dem recht unübersichtlichen Markt der Neubau-Immobilien Orientierung geben.

In unserem Ratgeber geht es deshalb vor allem um die Auswahl des richtigen Objekts, um die Vor- und Nachteile von Neubau- gegenüber Gebrauchtimmobilen, um den richtigen Umgang mit dem Bauträger, die juristischen Fallstricke beim Abschluss des Bauträgervertrags und die häufigsten Fragen rund um die schwierigen Themen »Baumängel« und »Mängelbeseitigung«. Auch die finanziellen und steuerlichen Aspekte des Kaufs einer Neubau-Immobilie werden beleuchtet. Abgeschlossen wird der Ratgeber mit einem Blick auf die aktuellen Trends am deutschen Immobilienmarkt.

Unser Leitfaden hat ein Ziel: Ihnen durch fundiertes Expertenwissen mehr Sicherheit beim Kauf Ihrer neuen Immobilie zu geben!

*Florian Huber
und das Team von neubau kompass
im Sommer 2014*

Einleitung

Laut Umfragen steht bei den meisten Deutschen die *eigene* Immobilie ganz oben auf der Liste der Lebensträume und Lebensziele. Mit der eigenen Immobilie verbinden sich positive Attribute wie Sicherheit, Unabhängigkeit, Wertbeständigkeit und Altersvorsorge.

Dennoch gleicht der Immobilienmarkt in den Augen vieler Käufer eher einem Haifischbecken als einem harmlosen Goldfischglas. Im Regelfall steht beim Erwerb einer Immobilie ein eher unerfahrener Privatmann Profis wie Bauträgern, Maklern und Bankern gegenüber. Der Laie trifft also auf Experten.

Für den Privatmann ist der Kauf einer Immobilie meist eine einmalige Sache – und zugleich auch die größte private Investition im Leben, die den Käufer oftmals über Jahrzehnte *finanziell immobil macht!* Eine Fehlentscheidung in diesem Bereich kann den finanziellen Ruin bedeuten.

Woran liegt es, dass es so schwer ist, auf dem Markt für Immobilien den richtigen Überblick zu erhalten? Vergleichen wir dazu den Erwerb einer Immobilie mit dem einer anderen kostspieligen Anschaffung, nämlich mit dem *Kauf eines Autos*.

Freunde um Rat fragen

Beim Thema »Auto« kann jeder mitreden. Fast alle haben eines und haben mehrfach in ihrem Leben schon neue und gebrauchte Autos gekauft und vielleicht auch selbst wieder verkauft. Meist findet sich im Bekanntenkreis auch ein wirklicher »Autoexperte«. Also haben Sie als potenzieller

Käufer in diesem Bereich viele Möglichkeiten, schnell und einfach an einen unabhängigen Ratschlag und an eine unkomplizierte Beratung zu kommen.

Ganz anders bei Immobilien: Selten findet sich im eigenen Umfeld jemand, der schon mehrere eigene Immobilien »hinter sich« hat und der zudem mit fundiertem Fachwissen über den lokalen Immobilienmarkt glänzen kann. Meist stößt man auf viel Halbwissen und wenig echtes Know-how – gerade wenn es um bautechnische oder juristische Fragestellungen geht. In der Folge muss sich der Immobilieninteressent auf die »Beratung« von Experten wie Makler, Bauträger und Finanzierungsberater verlassen. Diese verfolgen aber naturgemäß bei der Beratung ihre *eigenen* Interessen – was legitim und verständlich ist, aber bei Immobilieninteressenten meist ein ungutes Gefühl und große Unsicherheit hervorruft.

Wer »kennt« die Marken?

Das gute oder schlechte Image von Automarken kennen wir seit unserer Kindheit. Wir sind praktisch mit Marken wie VW, BMW, Audi, Mercedes, Fiat oder etwa Toyota aufgewachsen. Aber wie steht es mit den Marken des Immobilienmarkts? Gerade im Bereich Wohnimmobilien gibt es keine bekannten Marken, keine echten *Brands*, wie die Marketingfachleute sagen. Oder könnten Sie spontan die Namen von ein paar größeren Bauträgern nennen? Und noch dazu deren *Positionierung* (unteres, mittleres, oberes Immobilien-bzw. Kundensegment) und deren *Markenversprechen* (etwa »Freude am Bauen« oder »Vorsprung durch Bautechnik«) kurz beschreiben? Anders als bei Autos gibt es im Immobilienbereich keine Marken und Unternehmen, zu denen wir seit Jahren oder gar seit Generationen *Vertrauen* aufbauen konnten. Man ist bei der Auswahl des richtigen

Bauträgers mehr oder weniger auf sich selbst gestellt und muss sich häufig ganz auf sein Bauchgefühl verlassen.

Testberichte und Empfehlungen

Wer sich ein Auto anschaffen möchte, findet in den Medien ein umfassendes Angebot an (meist) unabhängigen Testberichten, Kaufempfehlungen, Analysen und Ranglisten. Zahlreiche Autozeitschriften warten auf ihre Leser, es gibt eigene Fernseh- und Radioformate rund ums Auto. Kaum eine Tageszeitung kommt ohne die eigene Autorubrik aus. Noch mehr Informationen hält das Internet bereit: Auf diversen Portalen diskutieren Experten und Laien die Vor- und Nachteile der einzelnen Marken und Modelle. Anzeigenmärkte erlauben uns einen schnellen Preisvergleich per Mausklick.

Bei Immobilien sieht die Situation anders aus: Haben Sie schon mal etwas von einem Bauträgetest gelesen? Oder irgendwo einen Vergleich zwischen zwei aktuellen Neubauprojekten mit einer konkreten Kaufempfehlung (kaufen, nicht kaufen)? Oder ein Qualitätsranking zwischen den Bauträgern einer bestimmten Region? Der Immobilienmarkt – gerade auch der Markt für Bauträgerprojekte – ist intransparent und unübersichtlich.

Soweit also ein kleiner Vergleich zwischen der recht einfachen Wahl des »richtigen« Autos und den Tücken und Schwierigkeiten, die die Auswahl der »richtigen« Immobilie mit sich bringt. Eine Situation, unter der übrigens *alle* Marktteilnehmer leiden – nicht nur die Käuferseite! Denn: Wie oft wird eine Entscheidung über den Immobilienerwerb aufgrund dieser Unsicherheitsfaktoren unnötig verschoben und hinausgezögert? Und wie oft haben sich Interessenten wohl schon aufgrund dieser Intransparenz frustriert gegen eine eigene Immobilie entschieden (und das Geld lieber in ein neues Auto investiert)?

Der *Ratgeber Neubau-Immobilien* soll Ihnen als Kompass auf dem Immobilienmarkt dienen und Ihnen den richtigen Weg zu Ihrem neuen Zuhause weisen!