

# BILD-Telefon-Aktion Die besten Experten zum Immobilien-Kauf



**SVEN TINTEMANN**,  
Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht  
Angestellter aus Herford

**HILMAR PICKARTZ**,  
Immobilien-Anwalt und Buchautor („Die Immobilienfalle“, Heyne-Verlag)

**THOMAS ECKARDT**,  
Berater der Bausparkasse Schwäbisch Hall

**ANDREA REISER**,  
Schutzgemeinschaft für Immobiliengeschädigte

**STEFAN BENTROP**,  
Vertrauensanwalt des Verbands Privater Bauherren

**MARLIES HOPF**,  
Baufinanzierungsberaterin der Verbraucherzentrale Brandenburg

**INKA-MARIE STORM**,  
Immobilienrechtsexpertin von „Haus & Grund“

## »Wie FINDE ich vor dem Hauskauf einen GUTACHTER?«

Millionen Deutsche planen einen Wohnungskauf, streiten sich mit ihrer Bank oder haben Arger mit dem Eigenheim. Am BILD-Telefon beantworteten Experten die drängendsten Fragen. Lesen Sie hier die wichtigsten Fragen und Antworten:

**»Wird eine Immobilie, die zur Hälfte abbezahlt ist, als Vermögen eingestuft?«**  
Franz K. (63), Angestellter aus Herford

**Thomas Eckardt:** Ja, sie gilt als Eigenkapital. Sollten Sie also eine weitere Immobilie kaufen wollen, können Sie die abbezahlte Hälfte als Sicherheit mit angeben.

**»Ich habe mit meiner Lebensgefährtin ein Haus für 280 000 Euro gekauft, für 30 Jahre ein Darlehen aufgenommen. Wir trennen uns jetzt aber. Ich habe 50 000 Euro Kapital investiert, sie 25 000 Euro. Was tun wir jetzt am besten?«**  
Christoph K. (37), Anlagenbuchhalter aus Braunschweig

**Sven Tintemann:** Wenn Sie verkaufen, bleiben Sie auf der Vorfälligkeitsentschädigung und den Nebenkosten (u. a. Notar, Grunderwerbssteuer) sitzen. Das dürften mindestens 20 000 Euro sein. Wenn einer von Ihnen alleine dort wohnen möchte, sollten Sie mit einem Vertrag zwischen Ihnen beiden klären, wie die Abzahlung des Darlehens läuft, denn die Bank muss keinen von Ihnen aus der Haftung entlassen.

**»Ich besitze ein Grundstück und würde gerne eine Grundschuld darauf eintragen lassen. Wie geht das?«**  
Eva W. (71), Rentnerin aus Halle

**Inka-Marie Storm:** Eine Grundschuldeintragung ist eine Möglichkeit - neben einer Hypothek -, sich mit Ihrer Immobilie Geld zu leihen. Dabei nimmt die Bank einen Teil des Eigentums als Pfand. Das wird im Grundbuch eingetragen. Hierfür brauchen Sie neben einer Bank auch einen Notar.

**»Vor zwei Wochen habe ich den Bescheid bekommen, dass meine Wohnung zwangsversteigert wird. Wie lange dauert es nun, bis der Termin dazu stattfindet?«**  
Torsten S. (50), Elektromechaniker aus Hanau

**Andrea Reiser:** Zuerst wird ein Gutachten erstellt, erst danach der

Termin festgesetzt. Je nachdem, wie viele Zwangsversteigerungen gerade anstehen, kann es unterschiedlich lange dauern, bis der Termin tatsächlich stattfindet. Sie sollten sich beim zuständigen Gericht erkundigen.

**»Bekante, beide Rentner, haben vor 4 Jahren eine Wohnung für 75 000 Euro gekauft. Jetzt wurde das Objekt für 43 000 Euro verkauft. Sie sitzen nun auf 32 000 Euro Schulden. Zudem knabbern sie noch am Kredit für den Wohnungskauf. Was sollen sie tun?«**  
Kathleen K. (37), Bankkauffrau aus Leipzig

**Hilmar Pickartz:** Da das Ehepaar wegen seines geringen Einkommens nicht pfändbar ist, kann die Bank bei diesen Leuten keine Forderung durchsetzen. Die Bank muss somit die Summe akzeptieren, die vom Ehepaar gezahlt werden kann. Dieser außergerichtliche Bankenvergleich kommt bei so einem Fall meist zum Einsatz.

**»Wir haben in einem Neubauprojekt eine Eigentumswohnung gekauft. Beim Bodenbelag haben wir teils günstigere, teils teurere Varianten gewählt. Nun streiten wir uns mit dem Bauunternehmen über eine Verrechnung. Muss er uns die Differenz gutschreiben?«**  
Jens B. (40), Angestellter, Braunschweig

**Stefan Bentrop:** Sie sollten einen Anspruch von einem Anwalt prüfen lassen. Wichtig ist eine klare Regelung im Bauvertrag oder in der Baubeschreibung.

Steht dort z. B. nur: Es werden Fliesen zum Quadratmeterpreis von „bis zu“ 30 Euro verlegt, sind Gutschriften bei Minderkosten nicht eindeutig. Eine Gutschrift könnte dann schwierig werden.

**»Meine Kinder wollen sich ohne Eigenkapital ein Haus für 180 000 Euro kaufen. Die Bank würde ihnen einen Kredit zur 120-Prozent-Finanzierung geben. Was raten Sie?«**  
Günter J. (67), Rentner aus Eilenburg

**Marlies Hopf:** Wenn man ohne Eigenkapital startet, hat man ein deutlich höheres Risiko. Erstens sind die Konditionen der Bank schlechter, zweites können bei der Renovierung schnell Kosten aufkommen, mit denen man zuvor nicht kalkuliert hat. Außerdem kommen ja auf den Kaufpreis noch die Nebenkosten (u. a. Grunderwerbssteuer, Maklergebühr) drauf. Zumindest diese Summe sollte man selbst finanzieren können.

**»Ich will mit meiner Freundin ein Haus kaufen. Wahrscheinlich brauchen wir einen Kredit in Höhe von 140 000 Euro. Wir haben beide Riester-Verträge. Können wir die als Darlehen mit einrechnen?«**  
Markus M. (34), Klimatechniker aus Ludwigshafen

**Eckardt:** Ja, das können Sie. Vor allem dann, wenn Sie das Haus auch im Alter nutzen wollen. Riester ist derzeit von den Zulagen, dem möglichen Steuervorteil und den Konditionen her kaum zu toppen.

**»Mein Kredit ist ausgelauten und die Ablöse wird fällig. Die kann ich aber nicht vollständig zahlen. Wer hilft mir?«**  
Stefan S. (65), Unternehmer aus Schongau

**Storm:** Holen Sie sich am besten einen Ablöse-Kredit bei einer anderen Bank. Zwar wird es mit zunehmendem Alter schwerer, einen solchen Kredit zu bekommen, aber die Immobilie kann als Sicherheit dienen.

**»Wir planen den Kauf eines Hauses, möchten das Objekt von einem Gutachter prüfen lassen. Wo bekomme ich Adressen von Fachleuten? Und was kostet das?«**  
Christopher K. (41), Rechtsanwalt, Eckernförde

den Fall sinnvoll. Nur ein Sachverständiger kann den Zustand der Immobilie wirklich beurteilen. Listen mit Fachleuten bekommen Sie bei Architekten-, Ingenieurs- oder Handwerkskammern. Eine Begutachtung kann zwischen 200 und 500 Euro kosten, im Einzelfall auch mehr. Bei einem Neubau sollte die Bauleistungsbeschreibung geprüft werden.

**»Ich bin verheiratet und möchte ein Haus kaufen. Dieses soll auch bei einer eventuellen Scheidung mein alleiniges Eigentum bleiben. Wie kann ich das sicherstellen?«**  
Bernd S. (39), Wirtschaftsprüfer aus Wolfratshausen

**Storm:** Der Notar kann in entsprechenden Klauseln des Kaufvertrages den Streit- oder Scheidungsfall regeln.

**»Ich muss für rund 30 000 Euro sanieren, würde dazu gerne einen Kredit aufnehmen. Die Bank sagt aber, Geld gäbe es nur beim Immobilienkauf zu günstigen Konditionen. Was soll ich tun?«**  
Eva E. (47), Angestellte aus Altenkirchen

**Hopf:** Viele Banken geben erst ab 50 000 Euro Kredite, aus Sicht der Bank benötigen Sie einfach zu wenig Geld. Aber Sie könnten sich damit an eine Bausparkasse wenden. Dort gibt es ganz gute Konditionen für solche Darlehensbeträge. Vorteil: Bei einem Betrag von bis zu 30 000 Euro wird die Bausparkasse nicht ins Grundbuch eingetragen.

Von der BILD-Telefonaktion berichten: S. Hörnig, H. Jeimke-Karge, S. Majorczyk, V. Rüssau, A. Schippmann, M. Steck und E. Steinbrecher

### Zahlen, Daten und Fakten zum Thema IMMOBILIEN

- 68% der Deutschen halten Immobilien-Besitz für die beste Altersvorsorge
- 41 600 000 WOHNUNGEN GIBT ES IN DEUTSCHLAND
- 28,83 Millionen Deutsche wohnen im eigenen Haus
- Für 70% der Deutschen ist bei der Wahl der Wohnung ein ruhiges Wohnumfeld mit wenig Verkehrslärm wichtig
- 4,36 Millionen Deutsche wohnen in einer Eigentumswohnung
- 54% der Immobilien-Käufer wollen einen bleibenden Wert für ihre Erben schaffen. Für 19% der Deutschen ist beim Immobilien-Kauf die Rendite entscheidend
- 40% der Hauskäufer wollen die Miete sparen
- 2013 wurden 47 600 Zwangsversteigerungen angesetzt.
- In München sind Wohnungen am teuersten. Dort kostet ein Quadratmeter im Schnitt 3107 Euro
- 43% der jungen Deutschen würden eine Immobilie für ihre Kinder oder Eltern kaufen

Foto: JENS OLLERMANN