

## Checkliste: Auswahl der richtigen Immobilie

1. Achten Sie auf die richtige Lage der Wohnung. Die Vermietbarkeit der Wohnung und damit Ihre Rendite hängt entscheidend von der Lage ab. Informieren Sie sich deshalb über die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. Hilfreich können hierbei Berichte über die demographische Entwicklung und über die Entwicklung des Wohnungsmarktes sein. Solche Berichte werden regelmäßig von den Kommunen im Internet bereitgestellt. (z.B. [hier](#))
2. Besichtigen Sie die Wohnung und machen Sie sich mit dem Umfeld vertraut. Prospekte und Bilder zur Wohnung können zwar hilfreich sein, ersetzen eine Besichtigung jedoch nicht. Achten Sie bei der Besichtigung auf die Ausstattung und Beschaffenheit der Wohnung. Es kann auch sinnvoll sein, bei der Besichtigung einen Sachverständigen hinzuzuziehen.
3. Informieren Sie sich über den Verkäufer der Wohnung. Erkundigen Sie sich über die Markterfahrung des Verkäufers und prüfen Sie die Bonität. Bedenken Sie dabei, dass der Verkäufer bei Mängeln an der Wohnung oder anderen Vertragsstörungen ein Anspruchsgegner sein kann und seine wirtschaftliche Leistungsfähigkeit in diesem Fall von Bedeutung ist.
4. Sofern Sie beabsichtigen, eine noch zu errichtende Wohnung oder ein Sanierungsobjekt zu erwerben, informieren Sie sich inwiefern die Fertigstellung sichergestellt ist (z.B. durch eine Sicherungshypothek).
5. Vergleichen Sie den Kaufpreis pro Quadratmeter mit anderen Angeboten. Verschaffen Sie sich hierzu einen Marktüberblick bei [ImmobilienScout24.de](#).
6. Prüfen Sie die Verträge. Beschränken Sie sich dabei nicht nur auf die Prüfung des Kaufvertrages, sondern lassen Sie sich auch die Teilungserklärung, den Mietvertrag und den Vertrag mit der Hausverwaltung und ggf. einer Mietsonderverwaltung zeigen und prüfen Sie diese. Holen Sie hierzu bei Bedarf Rechtsrat ein. Die von Gesetzes wegen vorgeschriebene notarielle Beurkundung stellt keine inhaltliche Prüfung im Sinne des Anlegers dar.
7. Verschaffen Sie sich einen Überblick über die Erwerbsnebenkosten. Insbesondere ist hier an die Grunderwerbssteuer, die Notar- und Grundbuchkosten und ggf. an eine Maklercourtage zu denken.
8. Sofern der Kauf der Wohnung durch einen Berater/Vermittler erfolgt, fragen Sie nach Provisionen und wie hoch diese sind.
9. Verschaffen Sie sich einen Überblick über die Nebenkosten, die durch die Verwaltung der Wohnung entstehen und die nicht auf den Mieter umgelegt werden können (z.B. Kosten für die Instandhaltungsrücklage). Vergessen Sie nicht, dass Sie als Eigentümer zur Zahlung des Hausgeldes verpflichtet sind. Dies gilt auch dann, wenn Ihre Wohnung einmal leer stehen sollte.
10. Prüfen Sie, ob die im Mietvertrag vereinbarte Miete dem Mietspiegel entspricht. Liegt die Miete über dem Mietspiegel, werden Mieterhöhungen u.U. zeitnah nicht durchsetzbar sein und es besteht bei Auszug des Altmieteters die Gefahr, die Wohnung nur zu einer geringeren Miete vermieten zu können.
11. Fragen Sie nach Protokollen von Eigentümerversammlungen und überprüfen sie anhand der Protokolle, ob ggf. umfangreichere Arbeiten an dem Gebäude beabsichtigt sind.