
Ferienimmobilien vorm Kauf kritisch prüfen !

Jedes Jahr verlieben sich tausende Urlauber in ihren Urlaubsort. Sonne, wolkenloser Himmel, blaues Meer, feinkörnige Sandstrände begeistern den einen, unberührte Bergwelten, friedliche Natur, weitläufige Wälder den anderen. Der Dritte schwärmt vielleicht für die Schönheiten einer historischen Altstadt oder das Kulturangebot einer Metropole. Hier wohnen ! Diesen Wunsch hat eigentlich jeder Reisende schon einmal irgendwo gespürt. Warum auch nicht? Ferienhaus oder Urlaubswohnung können sinnvolle Investitionen sein. Allerdings, so warnt der Verband Privater Bauherren (VPB): Wer sich am Ferienort für eine Immobilie begeistert, der sollte sie mindestens so kritisch prüfen, wie seinen Hauptwohnsitz. Denn ein Feriendomizil ist immer Luxus, und der kann schnell auch zum Klotz am Bein werden.

Drei grundsätzliche Fragen müssen geklärt werden: Kann sich die Familie die Immobilie finanziell überhaupt leisten? Und zwar Kauf wie Unterhaltung! Möchten sich alle Familienmitglieder auf Dauer an diesen einen Urlaubsort binden? Aus Sandburgen bauenden Kindern werden schnell kritische Pubertierende! Und: In welchem baulichen Zustand ist die Immobilie? Diese Fragen sollten Interessenten stellen, denn auch Ferienhäuser müssen bautechnisch instand gehalten werden. Das heißt, zum reinen Kaufpreis kommt immer die laufende Unterhaltung. Und zwar zwölf Monate im Jahr. Das sind

zum einen Reparaturen, zum anderen die ortsüblichen Nebenkosten, angefangen von den Grund- und Verbrauchergebühren für Wasser, Strom, Kanalschlüsse, eventuell auch für Telefon und Fernsehen. Wer Grundeigentum besitzt, der zahlt auch Grundsteuer und kommunale Abgaben. In manchen Urlaubsregionen kann das teurer werden als zu Hause.

Ins Geld gehen auch möglicherweise geplante Um- und Anbauten, um die Ferienimmobilie an eigene Wohnwünsche anzupassen. Je nach Umfang der Umbauarbeiten kann das bei intensiver genutzten Domizilen energetische Nachrüstpflichten nach sich ziehen. Heizkesselaustausch und Klimaanlageinspektionen sind immer Pflicht. Alles Dinge, die der Eigentümer wissen, erfüllen und auch bezahlen muss.

Wer einmal gebaut oder renoviert hat, der weiß, wie komplex solche Arbeiten sind. Ständig muss die Bauherrschaft Entscheidungen fällen. Das ist bei der Ferienimmobilie eher schlimmer, denn in der Regel können sich die Besitzer nicht monatelang selbst vor Ort um Sanierung und Umbau kümmern. Ferienhausbesitzer brauchen verlässliche Hilfe vor Ort.

Auch kleine Schäden, die zu Hause nebenbei behoben werden, verursachen beim Feriendomizil ungleich mehr Aufwand - und oft genug auch familiäre Aufregung. Wer kümmert sich beispielsweise um die Reparatur, wenn im Winter ein Rohr platzt? Wer schaut regelmäßig, ob es nach schweren Stürmen ins Dach geregnet hat? Wer rückt Ziegel wieder gerade, die der Herbststurm verschoben hat? Wer lässt die großen Äste vom öffentlichen Gehweg entfernen, die unter der Schneelast abgebrochen sind? Diese und viele weitere technische Details sollten Kaufinteressierte vorab klären, sonst wird ihr Traumhaus schnell zur Belastung. Achten sollten Käufer auch

auf Barrierearmut, wenn sie ihre neue Ferienimmobilie im Alter nutzen oder an Senioren vermieten möchten.

Auch wer eine Ferienwohnung und nicht gleich ein ganzes Haus kauft, sollte sich vorher genau informieren. Ferienwohnungen sind oft Eigentumswohnungen mit allen Vor- und Nachteilen. Ein Gespräch mit dem zuständigen Verwalter sollten Interessenten mindestens immer führen. Falls potenzielle Nachbarn gerade am Ort sind, sind die ebenfalls beste Informationsquellen. Bei denen erfährt man nämlich häufig auch, was alles nicht klappt ! Und das kann auch eine wertvolle Hilfe bei der Entscheidung pro oder contra Kauf sein. Besondere Risiken bestehen zudem, wenn nur Bruchteilseigentum erworben wird.

Tipp:

Bei der Beurteilung der Substanz, wie auch bei der Überwachung eventuell nötiger Umbau- und Sanierungsarbeiten können Ferienhauskäufer auf den VPB zurückgreifen. Gleich ob im Allgäu oder auf Rügen, im Schwarzwald oder in Ostfriesland, VPB-Berater sind überall zu Hause und können innerhalb weniger Stunden vor Ort sein. Und auch wenn sich der Kauf im Harz beispielsweise zerschlägt und die Familie im kommenden Sommer in Mecklenburg auf Häusersuche geht, kann sie ihre Mitgliedschaft problemlos zum dortigen VPB-Regionalbüro mitnehmen.

Wichtig:

Weil Ferienimmobilien keine Dauerwohnungen sind, gibt es für ihre Sanierung ganz oft keine öffentlichen Fördermittel. Andererseits gibt es gerade für nicht ganzjährig genutzte Wohnungen oft auch sinnvolle Sonderlösungen, die ein qualifizierter Sachverständiger und Energieberater mit den Bauherren gemeinsam entwickeln kann.

Checkliste

Diese Fragen sollten vor dem Kauf einer Ferienimmobilie geklärt werden.

Finanzielle und rechtliche Fragen:

Wie hoch ist der Kaufpreis der Immobilie?

Was kostet der Erwerb – Notar, Grundbucheintrag, Grunderwerbsteuer?

Welche fixen Nebenkosten kommen hinzu (Anschlüsse, Steuern, Müll, Versicherungen, Zweitwohnungssteuer, Kurtaxe, Verwaltung)?

Was kostet der Betrieb der Immobilie (Strom, Wasser, Heizung)?

Lässt sich das Haus eventuell auch vermieten (Achtung, Steuerpflicht!)?

Wie sind die Wiederverkaufschancen für die Ferienimmobilie?

Ist das Haus ein Einzelhaus oder Teil einer Anlage (Verwaltung etc.)?

Was gehört alles zum Haus (Grundstück, Zuwege, Stellplätze – gibt es Gemeinschaftseigentum)?

Liegen Lasten auf dem Grundstück?

Familiäre Fragen:

Stehen wirklich alle Familienmitglieder hinter dem Kauf?

Wie viel Zeit kann die Familie im Ferienhaus verbringen?

Wie viele Jahre lohnt sich das Ferienhaus für die Familie (Schulpflicht der Kinder!)?

Ist das Domizil (für später) seniorentauglich und barrierearm?

Können andere Familienangehörige / Freunde als Miteigentümer gewonnen werden?

Wie (gut) lässt sich das Ferienhaus erreichen?

Werden auf lange Sicht alle mit der Lage glücklich (Landschaft, Wetter, Ruhe / Animation)?

Wie ist das Sport- und Freizeitangebot vor Ort (Was kosten die Angebote? An Urlaubsorten ist es meist teuer!)?

Was kostet der Urlaub im eigenen Haus pro Jahr (Wäre es nicht günstiger, ein Haus zu mieten?)?

Ist die Familie bereit und in der Lage, in den Ferien auch selbst etwas zu reparieren oder im Garten zu arbeiten?

Und falls nicht: Ist die Familie bereit, Handwerker oder Gärtner in den Ferien um sich zu dulden?

In die Zukunft denken:

Nach vielen glücklichen Jahren im Ferienhaus stellen sich auch folgende Fragen: Wer übernimmt in der nächsten Generation das Haus oder wer wird es eines Tages erben – und kann derjenige sich den Unterhalt auch leisten?

Bautechnische Fragen:

In welchem baulichen Zustand ist das Haus (Ein reizvolles Bauernhaus, das mehrere Jahre lang leergestanden hat, ist sicher ein teurer Sanierungsfall!)?

Wie ist das Haus technisch ausgestattet (Heizung, Wasser, Kabelanschluss, Einbauküche, Gas, Öl, Fernwärme etc.)? Sind Anbauten oder Umbauten nötig?

Sind energetische Sanierungsmaßnahmen nötig?

Müssen Nachrüstpflichten beim Besitzerwechsel erfüllt werden?

Ist das Haus gegen Einbruch gesichert? Sind in Haus oder Wohnung gesundheitsbedenkliche Materialien verarbeitet (Holzschutzmittel o.ä.)?

Welche Arbeiten müssen sofort erledigt werden?

Welche Arbeiten lassen sich in die kommenden Jahre verschieben?

Was kosten die notwendigen Sanierungen?

Wie viel kosten eventuell gewünschte Extras?

Wer übernimmt die Umbau- und Sanierungsarbeiten?

Wer überwacht diese Arbeiten qualitativ? Und wer übernimmt die Bauleitung?

Welche Renovierungskosten fallen in Zukunft eventuell regelmäßig an (Ein Reetdach muss öfter gedeckt werden als ein Ziegeldach! Ein idyllisches Altstadthaus im Hochwasserbereich

der Mosel muss voraussichtlich öfter trockengelegt werden als eines am Hang!)?

Instandhaltung und Pflege:

Wer kümmert sich vor Ort um das Haus, wenn die Besitzer nicht da sind?

Wer putzt, wäscht, lüftet und achtet auf die Temperaturen im Haus?

Wer kümmert sich um den Garten, wenn die Familie nicht da ist?

Wer übernimmt die Verkehrssicherungspflichten (Winterdienst etc.)?

Welche Handwerksfirmen vor Ort können im Notfall beauftragt werden (auch von zu Hause per Telefon)?

Wer in der Nachbarschaft bekommt die Schlüssel (Schornsteinfeger, Notfälle)?

Handwerkerrechnungen können auch im Ferienhaus steuerlich abgesetzt werden. Mehr im VPB-Ratgeber „Steuern sparen mit Handwerkerrechnungen“. Download unter untenstehendem QR-Code.



Weitere Tipps in den VPB-Ratgebern »Eigentumswohnung« und »Immobilienkauf beim Notar«. Sorgfältiger noch als die Hauptwohnung muss das Feriendomizil »eingewintert« werden, damit keine Schäden passieren. Tipps dazu in den VPB-Ratgebern »Das Haus jetzt winterfest machen!« und »Bringen Sie Ihr Haus sicher über den Winter«. Kostenlose Downloads im Bereich „Services“ unter www.vpb.de.