

Grundstück 5 Jahre lang gesucht

Der wichtigste Punkt für uns war die Lage des neuen Hauses. Wir wollten – wie schon gesagt – möglichst in Alleinlage wohnen und das ist selbst bei uns auf dem Land ziemlich schwierig zu finden.

Entweder waren die Grundstücke, die man uns zum Kauf anbot, in einem Neubaugebiet oder es handelte sich um alte Bauernhäuser, die nicht zum Verkauf standen. Dass Landwirte diese alten, leerstehenden Objekte lieber verfallen lassen, als sie zu verkaufen, kann ich mir nur so erklären, dass sie an ihrem Grund und Boden hängen. Ein Bauer verkauft sein Land nicht. Das scheint irgendwie ein wichtiges Gesetz zu sein, über das wir immer wieder auf unserer Grundstückssuche gestolpert sind.

Wir haben in diesen 5 Jahren bestimmt 30 oder 40 verschiedene Grundstücke und auch ältere Häuser besichtigt – aber es war nichts dabei, wo unser Herz höher geschlagen hat.

Meine Frau entwickelte sich nach einigen Monaten zur wahren Immobilienexpertin. Sie wusste genau, wem was gehörte, was eventuell zum Verkauf stand und was nicht. Sie sprach mit unzähligen Leuten und hatte den Part des ‚Kontakters‘ bei uns.

Ich persönlich war ziemlich froh, eine so aktive Frau zu haben, denn dieses ‚in der Gegend herum fragen‘ ist so gar nicht mein Ding. Ich bin da eher der ‚Rechner‘ und habe Spaß dabei, die wirtschaftlichen Aspekte auszutüfteln. So ergänzten wir uns also ganz prima.

In jedem Fall haben wir 5 lange Jahre gesucht, bis wir endlich etwas Passendes gefunden hatten.

Die kleine unscheinbare Anzeige stand im Albboten. Der Albbote ist unser Gemeindeblatt und den muss man einfach haben. In einer kleinen Gemeinde wie unserer geht ohne Albboten gar nichts.

Da steht drin, welcher Arzt Notdienst hat, welche Apotheke wann geöffnet hat, wo es Brennholz gibt, wer geheiratet hat und wer gestorben ist, wo der Musikverein spielt und was gerade im Gemeinderat besprochen wurde. Der Albbote ist für uns Landeier also wirklich essentiell wichtig.

Endlich etwas gefunden, aber (leider) über einen Makler

Im Albboten fanden wir Anfang September 2007 folgende Anzeige:

Zweifamilienwohnhaus in Gerstetten-Dettingen. Kaufpreis 198.000 Euro. Grundstück 4.221 qm. Wohnflächen EG 87 qm und OG 88 qm. Auf dem Gesamtgrundstück könnte für Angehörige des Eigentümers ein weiteres Wohngebäude errichtet werden. Alleinverkauf durch Makler, 3% Provision zzgl. MwSt.

Na, das hörte sich doch gut an. Ein riesiges Grundstück! Wir dachten: „Da könnte sich doch etwas draus machen lassen.“

Also schnell den Makler anrufen und einen Termin vereinbaren. Ach ja, ‚Makler‘, das war - durch unsere vielen Besichtigungstermine - schon fast ein Reizthema für uns. Viele Makler, mit denen wir Kontakt hatten, kann man getrost als echte ‚Spruchbeutel‘ bezeichnen.

Vor allem die Maklersprache muss man wirklich kennen, sonst ist man immer wieder aufs Neue enttäuscht. Makler neigen dazu, die Wirklichkeit auszublenden und sich eine eigene Gedankenwelt zurecht zu legen.

Bei der Besichtigung eines abrissreifen Hauses, bei dem zwei Außenwände zum Teil vollkommen zerbröseln und zerfallen waren, meinte der Makler zu uns: „Die Ecke muss ein bisschen ausgebessert werden.“

‚Ausgebessert‘? Dieses Haus war unbewohnbar, da fehlten Teile der Außenwand. Man konnte nicht mal gefahrlos den Innenraum betreten.

Unser Tipp lautet daher:



Fragen Sie den Makler möglichst viel am Telefon. Vor allem, wenn Sie eine weitere Anfahrt zum Besichtigungsobjekt haben, ersparen Sie sich so manche Enttäuschung und auch viel Zeit.

Am besten legen Sie sich eine Checkliste an, auf der Sie sich die Punkte notieren, die Ihnen besonders wichtig sind. Kopieren Sie diese Checkliste und gehen Sie die einzelnen Punkte bereits beim ersten Telefongespräch mit dem Makler durch. Wenn Ihr Makler weiß, wonach Sie suchen, tut er sich ja auch leichter.

Besichtigungstermin mit dem Makler

Ein Besichtigungstermin war schnell vereinbart. Der Makler wohnte bei uns im Ort und das potenzielle Haus befand sich in einer Nachbargemeinde. Also trafen wir uns am 14.09.2007 direkt am Objekt.

Was uns sofort gefiel, war der große Garten. 4.200 qm war wirklich der Hammer und die Lage war ein absoluter Traum. Nach drei Seiten hin waren nur Felder, Wiesen und Wald zu sehen. Lediglich an einer Seite war in ca. 50m ein einzelnes Nachbarhaus gelegen. Das war genau nach unserem Geschmack. Genau so etwas hatten wir jahrelang gesucht.

Wie wir erfuhren, gab es nicht einmal einen Bebauungsplan. Vermutlich dürfte man an so einer Stelle heutzutage gar nicht mehr bauen.

Was uns nicht gefiel, war das Haus an sich. Im Jahr 1961 geplant, war es mittlerweile eine wirklich ‚alte Hütte‘. Renoviert hatte hier niemand und die komplette Ausstattung war noch im Originalzustand. Das bedeutete, alles war 50 Jahre alt: Die Heizungsrohre, die Elektroleitungen, die Wasserleitungen, das Dach (da regnete es bereits rein), die Fenster, die Fassade, die Bodenbeläge, die gesamte Innenraumgestaltung – einfach alles war ziemlich heruntergekommen und irgendwie auch ‚schmuddelig‘.

Die untere Wohnung war noch vermietet, aber die Mieter hatten wohl schon gekündigt. Die obere Wohnung stand bereits leer. In der Küche der unteren Wohnung befand sich ein riesiger Schimmelfleck, der eine Seite der Küche fast vollständig bedeckte. Es war also kein wirklich schöner Anblick für uns.

Das Haus war ‚muffig‘ und wir liefen dem Makler bei dieser Besichtigung ziemlich unmotiviert hinterher. Trotzdem schauten wir uns alles genau an und versprachen, uns wieder bei ihm zu melden.

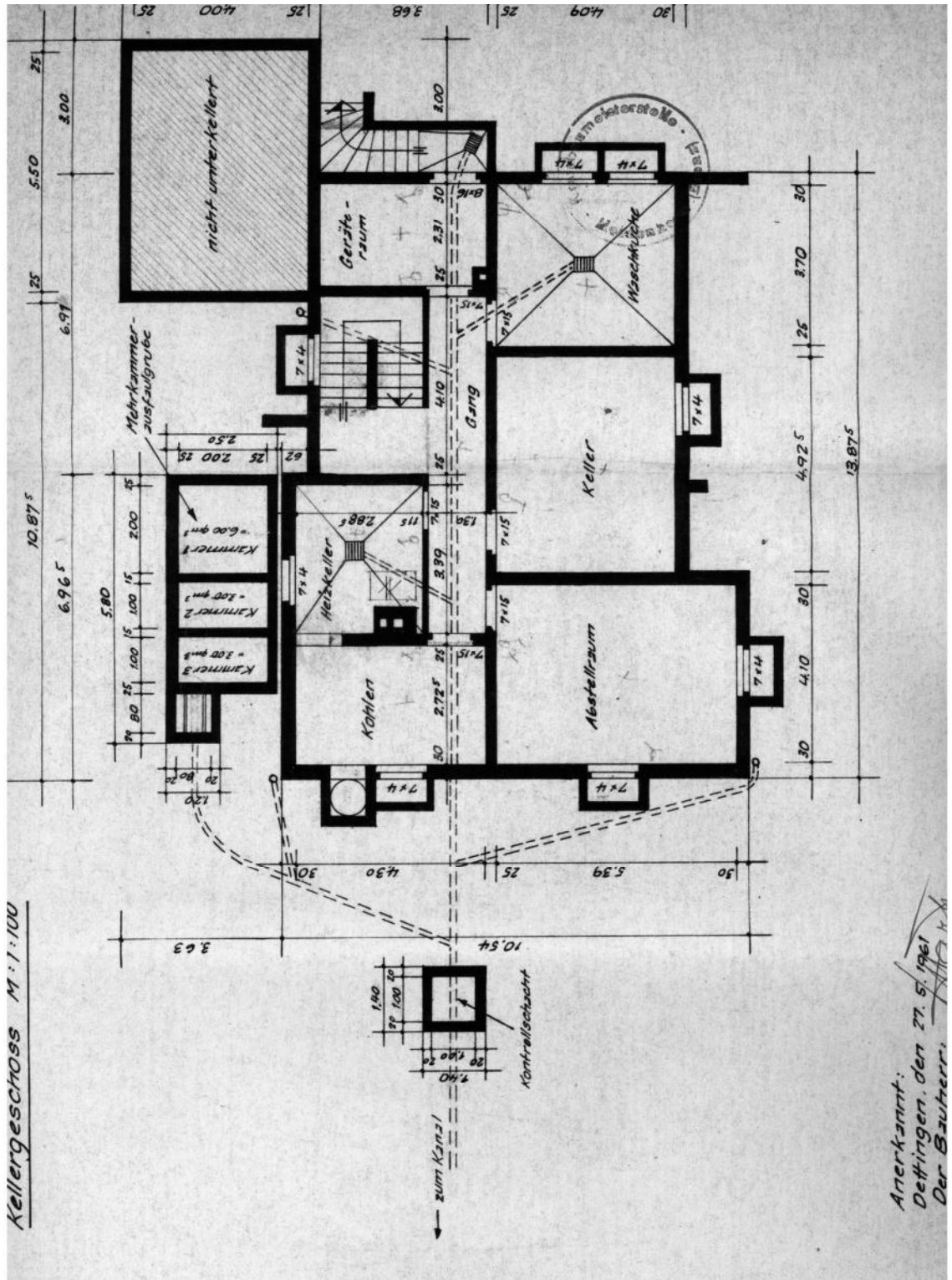
Schon auf der Heimfahrt hatten wir beschlossen: So würden wir nicht einziehen. Wenn dieses Haus etwas für uns sein sollte, musste bautechnisch von Grund auf renoviert werden. Das war selbst uns als Laien klar.

Da wir von Renovierungsarbeiten keine Ahnung hatten und auch nichts selber machen wollten und konnten – dazu waren wir in unserer Firma viel zu sehr eingespannt – wollten wir mit einem Architekten darüber sprechen.

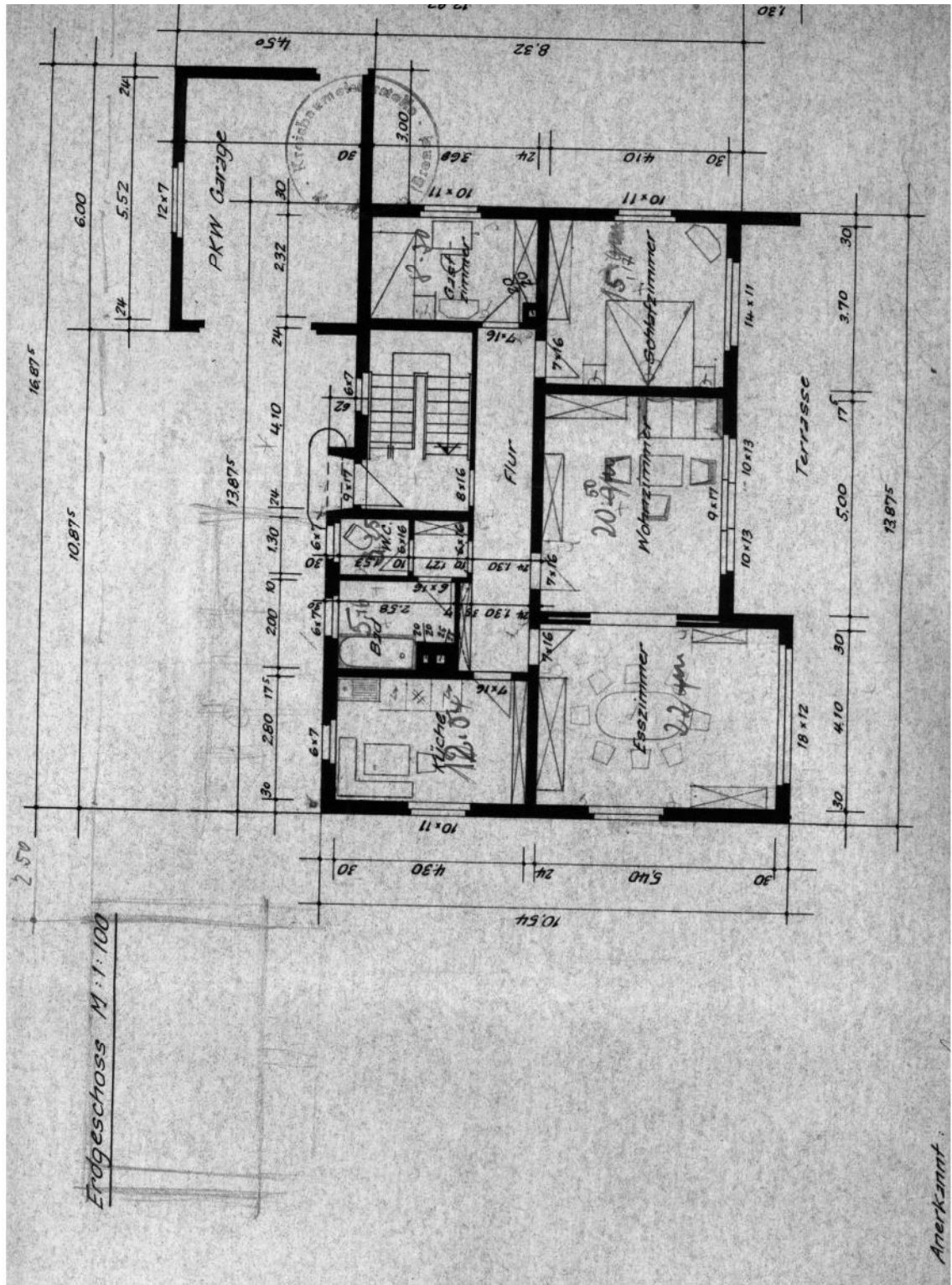
Mit welchem Architekten wir reden wollten, wussten wir schon, denn den hatten wir durch ‚Zufall‘ bereits einige Zeit vorher kennengelernt, aber dazu gleich mehr. Zunächst hier erst einmal ein paar Fotos und Grundrisse des Hauses, das wir besichtigt hatten.



Das war der Grundriss des Kellers



So sah der Grundriss des Erdgeschosses aus





Die Südseite des alten Gebäudes



Die Ostseite des alten Gebäudes



Die Westseite des alten Gebäudes



Das Grundstück reicht bis ganz nach hinten.