

GLOBAL REAL ESTATE INTELLIGENCE

Internationaler Kauf- & Bau-Kompass.

Ein umfassender Leitfaden für den Erwerb und Bau von Immobilien weltweit.

Ein Ratgeber von Benjamin Fercher

- GLOBAL REAL ESTATE INTELLIGENCE..... 1**
- TEIL 0: Einleitung & Grundlagen..... 3**
 - 0.1 Warum dieser Leitfaden?.....3
 - 0.2 Eigentumsverhältnisse International..... 4
 - 0.3 Ampelsystem - So nutzen Sie diesen Leitfaden.....4
- TEIL 1: Neubau mit Grundankauf & Eigenregie-Bau..... 5**
 - 1.1 Grundstücksprüfung..... 5
 - 1.2 Bauweise & Materialwahl..... 6
 - 1.3 Auswahl der Baufirma.....7
 - 1.4 Haustechnik & Wartbarkeit.....8
 - 1.5 Versorgung & Autarkie..... 9
 - 1.6 Baubegleitung & Kontrolle..... 10
 - 1.7 Behörden & Genehmigungen.....11
 - 1.8 Kosten-Kalkulation..... 11
- TEIL 2: Bauträger-Objekt (Off-Plan)..... 12**
 - 2.1 Bauträger-Prüfung.....12
 - 2.2 Lage & Umfeld..... 12
 - 2.3 Bauweise & Versorgung..... 13
 - 2.4 Kaufvertrag Off-Plan..... 13
 - 2.5 Zahlungsplan & Finanzierung..... 13
 - 2.6 Risiken bei Off-Plan Kauf..... 14
- TEIL 3: Bestandsobjekt (mit Sanierung)..... 15**
 - 3.1 Objektbesichtigung..... 15
 - 3.2 Rechtliche Prüfung..... 15
 - 3.3 Bewertung & Preisfindung..... 16
 - 3.4 Kaufvertrag..... 17
 - 3.5 Sanierungsplanung..... 17
 - 3.6 Typische Fallen bei Bestandsobjekten..... 18
- TEIL 4: Übergreifende Themen..... 19**
 - 4.1 Finanzierung & Steuern..... 19
 - 4.2 Versicherungen..... 19
 - 4.3 Verwaltung & Instandhaltung..... 19
 - 4.4 Exit-Strategie..... 19
- TEIL 5: Checklisten & Entscheidungshilfen.....20**
 - 5.1 Go/No-Go Checkliste..... 20
 - 5.2 Dokumente-Checkliste.....22
 - 5.3 Grundstück - One-Minute Quick Check..... 23
 - 5.4 Off-Plan Projekt - One-Minute Risiko Check..... 24
 - 5.5 Bestandsgebäude - One-Minute Quick Check..... 25
 - 5.6 Standort - One-Minute Reality Score (1-10)..... 26
 - 5.7 Experten-Netzwerk..... 26
- TEIL 6: Häufige Fehler & wie man sie vermeidet..... 27**
- TEIL 7: Praxis, Netzwerk & Unterstützung..... 28**

TEIL 0: Einleitung & Grundlagen

Dieser Leitfaden ist ein allgemeiner internationaler Ratgeber für den Immobilienerwerb und -bau weltweit. Er wurde entwickelt für Menschen, die:

- Einen Plan B außerhalb ihrer Heimat aufbauen wollen
- Einen Rückzugsort in naturnaher Umgebung suchen
- Autark und selbstbestimmt leben möchten
- Gesund, einfach und ehrlich bauen wollen
- Die Komplexität internationaler Immobilienprojekte verstehen müssen

WICHTIG: Grenzen dieses Leitfadens

Jede Immobilie ist individuell und erfordert bei ernsthaftem Interesse eine detaillierte Einzelprüfung. Die Baubranche umfasst zahlreiche komplexe Schnittstellen - Architekten, Bauingenieure, Behörden, Versorgungsunternehmen, Handwerker - die regional stark unterschiedlich organisiert sind. Rechtliche, steuerliche und kulturelle Rahmenbedingungen variieren erheblich zwischen Ländern.

Steuerliche, geopolitische und finanzielle Aspekte werden in diesem Leitfaden bewusst nur kurz erwähnt, da dies spezialisierte Fachgebiete sind, die individuelle Beratung durch qualifizierte Steuerberater und Finanzexperten erfordern. Der Fokus liegt auf den bautechnischen, materialtechnischen und praktischen Aspekten des Immobilienerwerbs.

0.1 Warum dieser Leitfaden?

Der Kauf oder Bau einer Immobilie im Ausland ist kein romantisches Auswanderer-Märchen. Es ist ein Projekt mit echten Risiken:

- Rechtslage unübersichtlich
- Grundbücher unvollständig oder korruptionsanfällig
- Bauträger mit aggressivem Marketing und schwacher Substanz
- Bauweisen, die im Klima nicht funktionieren
- Übertechnisierte Häuser, die ohne Spezialisten nicht wartbar sind

Dazu kommt:

Wer heute über Auswanderung, Plan B oder einen echten Rückzugsort nachdenkt, braucht andere Kriterien als der klassische Ferienhauskäufer:

- Wie krisenfest ist der Standort?
- Wie abhängig bin ich vom Netz (Strom, Wasser, Versorgung)?
- Wie gesund ist das Haus auf der baubiologischen Ebene?
- Wie wartbar ist das Ganze ohne Ingenieurs-Heerscharen?

0.2 Eigentumsverhältnisse International

Bevor Sie irgendetwas prüfen, klären Sie nur eine Sache:

Darf ich hier als Ausländer überhaupt echtes Eigentum erwerben – ja oder nein?

Wenn diese Frage nicht sauber beantwortet ist, sind alle weiteren Überlegungen Zeitverschwendung.

Welche Art von „Eigentum“ ist es?

Es gibt grob drei Kategorien - alles andere sind Varianten davon:

- **Freehold / Volleigentum**
Sie besitzen Grund und Gebäude unbefristet. Übertragbar, vererbbar, beleihbar
- **Leasehold / zeitlich begrenztes Nutzungsrecht**
Sie nutzen das Objekt nur für 30, 60, 90, 99 Jahre o.ä.
Danach fällt das Recht zurück (an Staat/Eigentümer), Verlängerung ist politisch
- **Reine Nutzungsrechte (Usufruct, Concession, Superficies etc.)**
Sie dürfen etwas nutzen oder darauf bauen, aber das Land gehört jemand anderem (oft Staat oder Einheimischen)

Ausländerbeschränkungen

Viele Länder erlauben Ausländern:

- nur den Kauf von Wohnungen (Condos), nicht von Land
- oder nur Leasing-/Nutzungsrechte statt echtem Eigentum
- oder nur Eigentum über lokale Firmen mit Auflagen

Wie verlässlich ist das Grundbuch?

Es gibt grob zwei Welten:

- **Rechtsstaatliche Register**
(z.B. Mitteleuropa, Teile Nordamerikas, einige entwickelte Märkte):
Eintrag = sehr hohe Sicherheit, Doppelverkauf praktisch ausgeschlossen.
- **Unsichere oder fragmentierte Systeme**
(viele Entwicklungs- und Schwellenländer):

Mehrfache Eintragungen, gefälschte Urkunden, parallele Register - alles möglich.

0.3 Ampelsystem - So nutzen Sie diesen Leitfaden

- ● ROT = Kritisches Risiko, Finger weg oder nur mit umfangreicher Absicherung
- ● GELB = Unklar/schwammig, Nachverhandlung erforderlich, Verkäufer muss nachbessern
- ● GRÜN = Alle Punkte erfüllt, kalkulierbares Risiko, Kauf kann erwogen werden

TEIL 1: Neubau mit Grundankauf & Eigenregie-Bau

(Szenario: Grundstückskauf + individueller Bau. Höchste Kontrolle, höchster Aufwand.)

1.1 Grundstücksprüfung

Eigentumsrechtliche Prüfung & Grundbuch

- Ist das Grundbuch aktuell und verlässlich?
- Gibt es Grundschulden, Hypotheken, Wegerechte, Nießbrauchrechte Dritter?
- Sind alle Grenzen amtlich vermessen und unbestritten? (ist ein Grenzkataster vorhanden?)
- Existieren Altlasten (Bodenkontamination, Kampfmittel)? (Meist in lokalen Altlastenkatastern abrufbar)
- Gibt es indigene Landansprüche oder ungeklärte Erbensprüche?
- ● ACHTUNG: In vielen Entwicklungsländern (Afrika, LatAm) sind Grundbücher oft unvollständig.

Bebaubarkeit & Erschließung

- Liegt eine Baugenehmigung vor oder ist Bauland tatsächlich gewidmet?
- Bebauungsplan vorhanden? Maximale Geschossfläche, Höhe, Abstandsflächen? Building Coefficient: Wie viel % der Fläche darf bebaut werden? (Achtung: Überdachte Terrassen und Garagen zählen oft dazu!)
- Ist das Grundstück erschlossen (Strom, Wasser, Abwasser, Internet)?
- Falls nicht erschlossen: Wer trägt die Kosten? Sind diese kalkuliert?
- Gibt es Erschließungsbeiträge oder Anliegerbeiträge? (Deutschland/Österreich: häufig, andere Länder unterschiedlich)
- Straßenzugang rechtlich gesichert? (Wegerecht, öffentlich/privat?)
- Hanglage, Überschwemmungsgebiet, Erdbebengefahr?
- Bodengutachten vorhanden? (Tragfähigkeit, Grundwasser, Felsen)
- ● ACHTUNG: In vielen Ländern können nachträglich Erschließungskosten schnell teuer werden.

Lage & Umfeld

- Infrastruktur-Anbindung (Flughafen, Krankenhäuser, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten)
- Lärmbelastung (Verkehr, Gewerbe, Flugschneisen)
- Zukünftige Entwicklungen in der Umgebung (neue Straßen, Gewerbegebiete)
- Klima-Risiken (Waldbrand, Hurrikan, Erdbeben, Tsunami)

1.2 Bauweise & Materialwahl

Grundprinzipien der Bauweise

Dieser Abschnitt gibt einen Überblick über die Bauweise-Auswahl. Eine detaillierte Ausarbeitung finden Sie im separaten Deep-Dive PDF "**Materialwahl**".

Einfachheit vor Komplexität

- **Monolithische Bauweise bevorzugen** - weniger Schnittstellen = weniger Fehlerquellen = weniger Wartung
- **Ehrliche Materialien** - Holz, Lehm, Kalk, Naturstein, Ziegel (möglichst wenig Kunststoffe, Kleber und Verbundsysteme im direkten Wohnbereich)
- **Lokal übliche Bauweise wählen** - Lokale Handwerker kennen sich aus, Ersatzteile verfügbar
- **Einfache Details und Anschlüsse** - Komplexe Anschlüsse (Dach/Wand, Wand/Sockel) sind Schwachstellen
- **Plan-B-Brille** - wie verhält sich das Haus bei Stromausfall? Kann man lüften/heizen/kühlen ohne High-End-Technik?
- **⚠️ ACHTUNG:** Hightech-Bauweise im Ausland = Wartungsaptraum

Warum monolithisch?

- Weniger Materialübergänge = weniger Wärmebrücken
- Weniger Schichten = weniger kann kaputtgehen
- Einfachere Bauausführung = weniger Fehler

Ortsübliche Bauweise analysieren

- Was bauen die Einheimischen? (Das hat meist gute Gründe!)
- Warum bauen sie so? (Klima, verfügbare Materialien, Handwerker-Know-how)
- Was hat sich über Jahrzehnte in der Region bewährt? (Gerne in die Baugeschichte eintauchen und recherchieren)
- Wo kaufen die Einheimischen ihre Materialien?
- **⚠️ Vorsicht bei:** "Verbesserungen" gegenüber lokaler Bauweise können nach hinten losgehen

Materialauswahl: Lokal vs. Import

- Lokale Materialien sind günstiger
- Immer verfügbar und nachbestellbar
- Lokale Handwerker kennen die Verarbeitung
- Klimaangepasst und bewährt
- **✗** Masseprodukte nie importieren (Zement, Sand, Ziegel, Standardrohre - diese Produkte findet man überall auf der Welt)
- Import nur für Spezialkomponenten (hochwertige Fenster, Solarpanels etc.)

Klimagerechte Bauweise

Die gewählte Bauweise muss zum lokalen Klima passen:

- **Heißes & trockenes Klima:** Massive Bauweise (Beton, Stein, Lehm), dicke Wände, kleinere Fenster, helle Farben. Hitze tagsüber abhalten, Nachtkühle speichern.
- **Heißes & feuchtes Klima:** Massiv bauen, vor Regen schützen, Luft hoch und quer führen - kein komplizierter Schichtaufbau. Große Dachüberstände, steiles Dach, Bodenabstand
- **Gemäßigtes Klima:** Gute Dämmung, dichte Hülle, geneigte Dächer. Sommer wie Winter kontrollierbar und wartungsarm.
- **Kälte:** Extreme Dämmung, luftdichte Hülle, steile Dächer, frostfreie Gründung. Wärme halten, Feuchte aus dem Gebäude fernhalten.

Kritische Anschlüsse einfach halten

Die meisten Bauschäden entstehen an Schnittstellen von Bauteilen und Gewerken:

- **Dach-Wand-Anschluss:** Große Dachüberstände (60cm+), einfache Geometrie, keine komplexen Verschneidungen
- **Sockel zu Wand:** Klare Feuchtigkeitssperre, Sockel 30cm+ über Gelände
- **Fensteranschlüsse:** Fensterbank mit Tropfkante, ausreichende Laibungstiefe, doppelte Dichtebene
- **Balkon/Terrasse:** Gefälle nach außen, professionelle Abdichtung unter Belag, Spritzschutz vor den Fenster-Türen.

● **Viele Wasserschäden entstehen an schlecht durchdachten und ausgeführten Anschlüssen (z.B. Sockel zu Wand, Wand zu Dach etc.). Einfache Details sind das A und O eines erfolgreichen Projekts.**

1.3 Auswahl der Baufirma

Recherche & Due Diligence

- Ist die Firma lokal etabliert?
- Referenzobjekte besichtigen und eventuell mit Bauherren sprechen
- Bonitätsprüfung: Ist die Firma zahlungsfähig?
- Sind Versicherungen vorhanden (Betriebshaftpflicht, Bauherren-Haftpflicht)?
- Online-Bewertungen und lokale Reputation prüfen
- ● **ACHTUNG:** In vielen Ländern kann es passieren, dass Baufirmen während der Bauphase insolvent werden

Vertragsgestaltung

- Werkvertrag mit detaillierter Leistungsbeschreibung (Muster kann bei mir angefragt werden)
- Festpreis vereinbart oder nur Kostenvoranschlag? Abrechnung nach Aufmass ist für einen privaten Bauherren oft nicht zu stemmen. **Mein Tipp:** Gewerke oder zumindest

Pakete als Pauschalen zu vergeben (z.B. Rohbau Haus; Fassade inkl. Gerüstung, Fensterbänke; Heizanlage inkl. Fussbodenheizung, Durchführungen etc.)

- Zahlungsplan: Ratenzahlung nach Baufortschritt (nie alles im Voraus! Angelehnt an z.B. den Bauträgervertrag aus Österreich wo nach einzelnen Bauabschnitten die Zahlungen von einem Treuhandkonto durch einen Sachverständigen freigegeben werden)
- Sicherheitseinbehalte vereinbart? (z.B. 2-5% bis Gewährleistungsablauf - klassischer Haftrücklass, oder 5-10% als Deckungsrücklass bis zur Fertigstellung)
- Vertragsstrafen bei Verzug? (geht einher mit der Plausibilisierung eines Zeitplans durch die ausführende Baufirma - Achtung nimmt man Gewerke aus dem Vertragsbestandteil eines Generalunternehmers heraus z.B. Fenster kann dieser eine mögliche Verzögerung bei einem verspäteten Einbau der Fenster klarmachen)
- Gewährleistungsfristen klar definiert (mindestens 2-5 Jahre)
- Welches Recht gilt? Welcher Gerichtsstand? (Lokales Recht ist meist sicherer)
- Haftungsausschlüsse genau prüfen (oft versteckt in Kleingedrucktem)
- ● VERHANDELN: Niemals mehr als 30% Anzahlung, besser 10-15%

Was muss im Angebot enthalten sein?

- Alle Gewerke vollständig aufgelistet?
- Welche Vorleistungen bis zu welchem Termin müssen vom Auftraggeber gemacht werden, um das Objekt innerhalb des angestrebten Zeitplans zu realisieren (z.B. Planung + Freigabe, Einholung von Genehmigungen, definitive Materialauswahl etc.)?
- Außenanlagen enthalten (Zufahrt, Terrasse, Einzäunung)?
- Anschlüsse an Versorgungsleitungen enthalten?
- Sind Materialqualitäten spezifiziert aufgeführt oder nur textlich beschrieben?
- Wie wird mit Änderungswünschen (höherwertige Ausstattung, Umplanung der Zimmer, extra Steckdosen etc.) umgegangen? Klare Definition hilft spätere Diskussionen und Überraschungen zu vermeiden
- Zeitplan, Zahlungsplan und SUB- Unternehmer Liste (soweit in dem Stadium vorhanden)
- ● TYPISCHE FALLEN: Außenanlagen, Anschlüsse, hochwertige Ausstattung fehlen im Angebot

1.4 Haustechnik & Wartbarkeit

Prinzip: KISS

(Keep It Simple, Stupid) Was nicht da ist, geht nicht kaputt.

- Haustechnik so einfach wie möglich halten
- Standard-Komponenten verwenden, die lokale Handwerker kennen
- Keine exotischen Smart-Home-Systeme, die nur ein Hersteller warten kann
- ● ACHTUNG: High-Tech-Haustechnik ist im Ausland oft nicht reparierbar

Elektrik

- Lokale Spannung und Frequenz berücksichtigen
- Standard-Komponenten von lokalen Anbietern

- FI-Schutzschalter und Überspannungsschutz vorhanden?
- Evtl. Blitzschutz/Erdung andenken
- Kann jeder lokale Elektriker das System verstehen und warten?

Sanitär

- Standard-Rohrdimensionen und -Materialien
- Lokale Wasserqualität berücksichtigt (Verkalkung, Korrosion)
- Wasserdruck ausreichend? Ggf. Druckerhöhungspumpe?
- Warmwasserbereitung: Solar, Elektro?
- Regenwassernutzung oder Brunnen sinnvoll?

Heizung/Kühlung

- Klimatisch notwendig? (Viele Regionen brauchen nur Kühlung oder nur Heizung)
- Split-Klimaanlagen (überall verfügbar und wartbar)
- Bauliche Maßnahmen für eine technikfreie Kühlung oder Heizung prüfen (Kühlen und Heizen durch physikalische Prinzipien)
- Energiekosten und Bedarf realistisch kalkuliert?

Notfallversorgung





- Generator/PV-Inselanlage bei instabiler Stromversorgung?
- Wassertank/-zisterne bei unzuverlässiger Wasserversorgung?
- Alternative Energiequellen (PV, Tiefenwärme, Holz, Eisspeicher) sinnvoll
Kosten/Nutzen?

1.5 Versorgung & Autarkie

Dieser Abschnitt gibt einen Überblick. Eine detaillierte Ausarbeitung finden Sie im separaten Deep-Dive "**Autarkie-Konzepte**".

Autarkie-Level definieren

Wie unabhängig wollen oder müssen Sie sein?

-  **Level 0 - Vollabhängig:** Komplette Abhängigkeit von öffentlichen Netzen (Strom, Wasser, Abwasser)
-  **Level 1 - Backup:** Öffentliche Netze primär, Notstrom/Wassertank als Backup
-  **Level 2 - Teilautark:** Eigene Versorgung deckt 50-80% ab, Netz als Backup
-  **Level 3 - Vollautark:** 100% eigene Versorgung, kein Anschluss an öffentliche Netze

Entscheidungsfaktoren

- **Infrastruktur vor Ort:** Wie zuverlässig sind öffentliche Netze?
- **Kosten für Anschlüsse:** In abgelegenen Gebieten können Anschlusskosten sehr teuer werden.
- **Laufende Kosten:** Sind Strom/Wasser teuer? (Solar/Regenwasser könnten sich schnell amortisieren)

- **Gesetzliche Vorgaben:** Manche Länder/Gemeinden verlangen Netzanschluss
- **Philosophie:** Will ich Unabhängigkeit oder ist mir Komfort wichtiger?

Wasserversorgung

- Öffentliches Netz (zuverlässig?)
- *Eigener Brunnen (Grundwasser vorhanden? Genehmigung?)*
- *Regenwassernutzung (Niederschlagsmenge ausreichend?)*
- *Wasseraufbereitung (Filter, UV-Desinfektion)*

Abwasserentsorgung

- Öffentliche Kanalisation (verfügbar?)
- Klärgrube / Septictank (Standard in vielen Ländern)
- Pflanzenkläranlage (nachhaltig, platzbedarft)
- Komposttoilette (vollautark, gewöhnungsbedürftig)

Stromversorgung

- Öffentliches Netz (zuverlässig? Stromausfälle häufig?)
- Solar (Photovoltaik + Batteriespeicher)
- Hybrid (Solar + Netz = beste Lösung für viele)
- Generator als Backup (Diesel, Benzin, Gas)

Wichtig: Autarkie bedeutet NICHT zwingend Verzicht. Mit moderner Technik (Solar, Batterien, effiziente Geräte) ist ein komfortables Leben auch vollautark möglich.

1.6 Baubegleitung & Kontrolle

Auch der beste Vertrag schützt nicht vor Ausführungsfehlern. Entscheidend ist, **wer die Baustelle wirklich im Blick hat**. Ausländische Bauherren verlassen sich oft zu sehr auf Versprechen - die Realität entscheidet sich aber in den Details am Bau. Eine konsequente Kontrolle reduziert Risiken massiv. (Vertiefung im PDF „**Bauleitfaden**“)

Bauüberwachung

- Unabhängiger Architekt oder Bauingenieur zur Kontrolle?
- Regelmäßige Baustellenbesuche (persönlich oder via Vertrauensperson)
- Foto-/Videodokumentation des Baufortschritts
- Abnahmeprotokolle bei Bauabschnitten
- Unabhängige Gutachter für Zwischenabnahmen

Baumängel

- Mängelliste bei Abnahme erstellen
- Mängel schriftlich festhalten (mit Fotos)
- Frist zur Mängelbeseitigung setzen
- Einbehalt bis zur Mängelbeseitigung
- Gewährleistungsrücklass hinterlegt?

- **NIEMALS Restzahlung leisten, bevor ALLE Mängel behoben sind**

1.7 Behörden & Genehmigungen

Vor Baubeginn

- Baugenehmigung rechtskräftig?
- Alle erforderlichen Gutachten eingereicht (Statik, Brandschutz, etc.)?
- Sind Nachbarn informiert/haben zugestimmt? (In manchen Ländern erforderlich)
- Umweltauflagen (Küste, Naturschutz, Wald)?

Nach Fertigstellung

- Bauabnahme durch Behörde
- Bezugserlaubnis / Nutzungsgenehmigung
- Eintragung des Gebäudes im Kataster / Grundbuch

- **OHNE NUTZUNGSGENEHMIGUNG:** Bewohnen illegal, Versicherung kann Zahlung verweigern

1.8 Kosten-Kalkulation

Bevor man über Architektur, Materialien oder Autarkie spricht, braucht es eine **ehrlische, vollständige Kostenschau**. Nicht optimistisch, nicht „vielleicht geht sich's aus“, sondern konservativ und realistisch.

(Nutze dafür am besten das von mir erstellte [Excel-Kalkulationstool](#) - für eine erste grobe, aber sehr belastbare Budgetübersicht.)

Was gehört in die Gesamtkalkulation?

- **Grundstück** → Kaufpreis + alle Nebenkosten
- **Baukosten** → Haus, Außenanlagen, Zufahrt, Erschließung
- **Planung & Gutachten** → Architekt, Statik, Bodengutachten, ggf. baubiologische Beratung
- **Reserve** → mindestens **15–20 %**, bei Auslandsprojekten eher **25–30 %**

TEIL 2: Bauträger-Objekt (Off-Plan)

2.1 Bauträger-Prüfung

Unternehmens-Due-Diligence

- Wie lange existiert der Bauträger?
- Wie viele Projekte wurden erfolgreich abgeschlossen?
- Referenzobjekte besichtigen und Käufer befragen (falls möglich)
- Gibt es negative Presse, Gerichtsverfahren, Insolvenzen?
- Wer sind die Gesellschafter? (Persönliche Reputation prüfen)
- ● ACHTUNG: In vielen Ländern werden Extra-SPVs (Special Purpose Vehicles) für jedes Projekt gegründet - bei Insolvenz ist Ihr Geld weg!

Finanzielle Absicherung

- Gibt es eine Fertigstellungsversicherung/Garantie?
- Treuhandkonto für Kaufpreiszahlungen?
- Bankbürgschaft für Anzahlungen?
- Ist das Grundstück lastenfrei oder mit Hypotheken belastet?
- ● KRITISCH: Ohne Fertigstellungsgarantie oder Treuhand ist das Risiko extrem hoch

2.2 Lage & Umfeld

Lage & Umfeld

- Makro-Lage: Stadt/Region mit Wachstumspotenzial?
- Mikro-Lage: Infrastruktur, Nahversorgung, öffentlicher Verkehr
- Ist die Gegend bereits erschlossen oder noch Entwicklungsgebiet?
- Zukünftige Entwicklungspläne der Stadt/Gemeinde recherchiert?

Baugenehmigung & Baurecht

- Liegt eine rechtskräftige Baugenehmigung vor?
- Baubeginn bereits erfolgt oder nur Pläne vorhanden?
- Entspricht das Projekt dem genehmigten Plan?
- Können Änderungen durch Behörden noch erfolgen?

Projektplanung

- Baupläne detailliert studiert (Grundrisse, Ausstattung)?
- Bau- und Ausstattungsbeschreibung vollständig und verständlich?
- Was ist im Kaufpreis enthalten, was nicht? (Küche, Böden, Sanitär, etc.)
- Gemeinschaftsflächen und -einrichtungen klar definiert?
- Fertigstellungstermin realistisch? (Erfahrungsgemäß: +30% Zeit einplanen)

2.3 Bauweise & Versorgung

Bauweise & Materialien

- Welche Bauweise wird verwendet?
- Sind Materialien klimagerecht und lokal üblich?
- Ist Bauweise wartungsarm?

Versorgung

- Wie ist die Versorgungssicherheit (Strom, Wasser)?
- Sind Backup-Systeme vorhanden (Generator, Wassertank)?
- Sind alternative Energien integriert (Solar, Geothermie, PV, Wasseraufbereitung)?

2.4 Kaufvertrag Off-Plan

Vertragsinhalte

- Kaufpreis und Zahlungsplan klar definiert?
- Sind Ratenzahlungen an Baufortschritt gekoppelt? (Freigabe durch unabhängigen Sachverständigen)
- Was passiert bei Verzögerungen? (Vertragsstrafen?)
- Was passiert bei Nicht-Fertigstellung? (Rücktrittsrecht? Rückzahlung?)
- Übergabetermin und Übergabebedingungen definiert?
- Gewährleistungsfristen?
- Welches Recht gilt? Welcher Gerichtsstand?
- Wie wird die grundbücherliche Eintragung sichergestellt?
- ● VERHANDELN: Niemals mehr als 10-20% Anzahlung ohne Sicherheit

Ausstattung

- Ist die Bau- und Ausstattungsbeschreibung Teil des Vertrags?
- Marken und Qualitäten definiert oder nur "gleichwertig"?
- Was passiert wenn bestimmte Materialien nicht verfügbar sind?
- Sonderwünsche möglich? Zu welchen Kosten?

Abnahme & Übergabe

- Abnahmeprotokoll mit Mängelliste vorgesehen?
- Einbehalt bis zur Mängelbeseitigung?
- Begehung vor Übergabe möglich?

2.5 Zahlungsplan & Finanzierung

Zahlungsstruktur

- Wie viel Anzahlung? (Optimal: 10-20%, Maximum: 30%)
- Sind Zwischenzahlungen an überprüfbare Bauabschnitte gekoppelt?

- Restrate bei Übergabe oder nach Ablauf der Garantie?
- Zahlung direkt an Bauträger oder über Treuhand?
- ● KRITISCH: Direktzahlung an Bauträger = hohes Insolvenzrisiko

Finanzierung

- Wird lokale oder ausländische Finanzierung genutzt?
- Währungsrisiko berücksichtigt?
- Sind Zinsen fix oder variabel?
- Vorfälligkeitsentschädigung bei vorzeitiger Rückzahlung?
- Ist die Immobilie während Bau beliehen werden oder erst bei Fertigstellung?

2.6 Risiken bei Off-Plan Kauf

Typische Problemfelder

- ● Bauträger-Insolvenz während Bauphase
- ● Projekt wird nie fertiggestellt oder stark verzögert
- ● Grundstück ist belastet und kann nicht überschrieben werden
- ● Baupläne werden geändert (kleinere Einheiten, schlechtere Ausstattung)
- ● Versprochene Infrastruktur wird nicht gebaut (Schwimmbad, Fitnessstudio)
- ● Umgebung entwickelt sich anders als versprochen
- ● Fertige Immobilie entspricht nicht den Erwartungen
- ● Wertsteigerung bleibt aus (oft bei überteuerten Resort-Projekten)

Absicherungsstrategien

- Nur Projekte kaufen, die bereits im Bau sind (nicht nur Pläne)
- Maximale Anzahlung: 20-30%
- Treuhandkonto oder Bankgarantie obligatorisch
- Unabhängigen Anwalt vor Ort beauftragen
- Verkäuferseite misstrauen: Eigene Recherche!

TEIL 3: Bestandsobjekt (mit Sanierung)

3.1 Objektbesichtigung

Erste Besichtigung

- Mehrere Besichtigungen zu unterschiedlichen Tageszeiten/Wetter
- Sachverständigen/Gutachter mitbringen (falls Budget erlaubt)
- Fotos und Videos dokumentieren (für spätere Analyse)
- Nachbarn befragen (oft sehr aufschlussreich!)

Bausubstanz

- Baujahr und Bauweise?
- Fundament und Keller: Feuchtigkeit, Risse?
- Außenwände: Risse, Feuchtigkeit, Dämmung?
- Dach: Zustand, Isolierung, letzter Austausch?
- Fenster: Einfach/Doppelverglasung, Dichtigkeit?
- Statik bedenken bei Umbauten

Haustechnik

- Elektrik: Alter der Installation, ausreichende Kapazität? (Mind. 10kW Anschluss)
- Sanitär: Alter der Leitungen, Material (Blei = sanieren!), Wasserdruck
- Heizung: Art, Alter, Effizienz, Wartungszustand
- Warmwasser: Boiler, Durchlauferhitzer, Solar?
- Sind Leitungen zugänglich oder in Wänden/Böden verbaut?

Schadstoffe

- Asbest (vor 1990er Jahre)
- Schimmel (Geruch, Verfärbungen)
- Holzschädlinge (Hausschwamm, Termiten je nach Region)
- Blei in Wasserleitungen (Altbauten)
- PCB, PAK und andere Altlasten. In Fugenmassen, Klebstoffen
- ● ACHTUNG: Asbestsanierung kann Kosten explodieren lassen!

Energieeffizienz

- Energieausweis vorhanden?
- Dämmung von Wänden, Dach, Boden?
- Heizkosten der Vorbesitzer erfragen
- Potenzial für Modernisierung (Solar, Wärmepumpe)?

3.2 Rechtliche Prüfung

Eigentumsverhältnisse

- Grundbuchauszug: Wer ist eingetragen?
- Gibt es Grundschulden, Hypotheken, Wegerechte?

- Stimmt die verkaufende Person mit Grundbucheintrag überein?
- Erbgemeinschaft? (Kompliziert – alle Erben müssen zustimmen!)
- Sind alle Miteigentümer verkaufsbereit?

Baurechtskonformität

- Sind alle An- und Umbauten genehmigt?
- Schwarzbauten vorhanden? (Können zum Abriss führen!)
- Denkmalschutz? (Starke Einschränkungen bei Umbau)
- Sind die Grundgrenzen eingetragen und geklärt?
- Bebauungsplan: Sind zukünftige Umbauten/Anbauten erlaubt?
- Nutzungsänderung geplant? (z.B. Gewerbe zu Wohnen – Genehmigung nötig?)

Mietverträge (bei vermieteten Objekten)

- Sind bestehende Mietverträge rechtswirksam?
- Kündigungsfristen und Mieterschutz prüfen (länderspezifisch!)
- Mieteinnahmen realistisch? (Mietverträge einsehen!)
- Mietzahlungen pünktlich? (Mieterliste prüfen)
- Sind Nebenkosten umgelegt oder Inklusivmiete?
- ● ACHTUNG: In vielen Ländern starker Mieterschutz = schwer kündbar

Wohnungseigentum (Eigentumswohnungen)

- Teilungserklärung vorhanden und geprüft?
- Protokolle der Eigentümerversammlungen vorhanden (letzte 3 Jahre)
- Sind Instandhaltungsrücklagen vorhanden?
- Stehen Sanierungen an? (Dach, Fassade = hohe Sonderumlagen!)
- Streitigkeiten in der Eigentümergemeinschaft?
- Hausverwaltung kompetent?

3.3 Bewertung & Preisfindung

Verkehrswert ermitteln

- Vergleichsobjekte in der Umgebung
- Ertragswertverfahren bei vermieteten Objekten
- Sachwertverfahren bei selbstgenutzten Objekten
- Unabhängiger Gutachter (kostet, aber lohnt sich!)
- Entwicklung des lokalen Immobilienmarkts (steigend/fallend?)

Sanierungskosten kalkulieren

- Kostenvoranschläge einholen
- Alle Gewerke berücksichtigen (Dach, Fenster, Heizung, Bad, Küche, Elektrik, Böden)
- Puffer einplanen
- Eigenleistung realistisch einschätzen (meist überschätzt!)
- ● ACHTUNG: Altbausanierung enthält fast immer unerwartete Überraschungen!

3.4 Kaufvertrag

Vertragsinhalte

- Ist der Kaufvertrag notariell beurkundet? (In vielen Ländern Pflicht)
- Kaufpreis und Zahlungsmodalitäten klar definiert?
- Fälligkeit der Zahlung (bei Grundbuchübertragung, bei Übergabe?)
- Welche Gegenstände sind im Kaufpreis enthalten? (Küche, Einbauschränke, etc.)
- Gewährleistungsausschluss bei Bestandsobjekten üblich
- Zusicherungen des Verkäufers schriftlich festhalten
- Rücktrittsrechte und -bedingungen

Due-Diligence-Klauseln

- Aufschiebende Bedingung: Finanzierungszusage
- Aufschiebende Bedingung: Behördliche Genehmigungen
- Vorkaufsrechte Dritter ausgeschlossen?
- Grundbucheintragung: Wer trägt Kosten?

Übergabe

- Übergabeprotokoll mit Zählerständen
- Schlüsselübergabe dokumentieren
- Mängel bei Übergabe festhalten (mit Fotos)
- Verkäufer hat Objekt geräumt und besenrein übergeben?

3.5 Sanierungsplanung

Priorisierung

- Dringende Reparaturen zuerst (Dach, Wasserschäden)
- Haustechnik (Heizung, Elektrik, Sanitär)
- Energetische Sanierung (Dämmung, Fenster)
- Ästhetische Verbesserungen zuletzt (Küche, Böden, Farbe)

Baugenehmigungen

- Welche Arbeiten sind genehmigungspflichtig?
- Anträge rechtzeitig stellen (kann Monate dauern!)
- Denkmalschutz: Abstimmung mit Behörden

Handwerker-Beauftragung

- Mindestens 3 Angebote einholen
- Versicherungsschutz vorhanden?
- Werkvertrag mit genauer Leistungsbeschreibung
- Zahlungsplan nach Leistungsfortschritt
- Gewährleistungsfristen vereinbaren

Sanierungskosten-Kontrolle

- Budget pro Gewerk festlegen

- Regelmäßige Kontrolle der Ausgaben
- Nachträge nur schriftlich genehmigen
- Puffer für Unvorhergesehenes freihalten

Upgrade Richtung Autarkie

- Kann Solar/PV nachgerüstet werden? (Dach geeignet? Statik?)
- Regenwassernutzung nachrüstbar?
- Brunnen bohren möglich/erlaubt?

3.6 Typische Fallen bei Bestandsobjekten

- ● Versteckte Schäden (Feuchtigkeit in Wänden, marode Leitungen)
- ● Altlasten (Asbest, Schimmel, Öltanks)
- ● Schwarzbauten müssen zurückgebaut werden
- ● Sanierungskosten explodieren
- ● Handwerker pfuschen oder verschwinden
- ● Baugenehmigungen dauern länger als gedacht
- ● Denkmalschutz verhindert gewünschte Umbauten
- ● Nachbarn klagen gegen Umbauten

TEIL 4: Übergreifende Themen

4.1 Finanzierung & Steuern

Finanzierung und Steuern sind länderspezifische Spezialthemen - **immer Experten hinzuziehen.**

Worauf du achten musst:

- **Finanzierung:**
Auslandsimmobilien brauchen oft 30–50 % Eigenkapital.
Währungsrisiken bedenken (Kredit vs. Einkommen in unterschiedlichen Währungen).
- **Steuern:**
Beim Kauf: Grunderwerb, Grundbucheintragung, Notar/Rechtsanwalt, Makler.
Laufend: Grundsteuer, ggf. Einkommensteuer auf Miete
Beim Verkauf: Spekulationssteuer / Kapitalgewinne

Fazit: Ohne lokalen Steuerberater und Finanzexperten geht es nicht.

4.2 Versicherungen

- Gebäudeversicherung (Feuer, Sturm, Wasser, Erdbeben/Flut je nach Standort)
- Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht
- Bauherrenhaftpflicht & Bauleistungsversicherung (bei Neubau/Sanierung)
- Optional: Mietausfall- & Rechtsschutzversicherung

4.3 Verwaltung & Instandhaltung

- Vor Ort braucht es jemanden, dem du vertraust
(Hausverwaltung oder konkrete Person).
- Rücklage einplanen: 1–2 % des Objektwerts/Jahr, bei Altbauten mehr.
- Regelmäßige Kontrolle & Wartung sind Pflicht – besonders im Ausland.

4.4 Exit-Strategie

- **Wiederverkauf:** Wie liquide ist der Markt? Gibt es Vorkaufsrechte?
- **Vermietung:** Ist Vermietung erlaubt & wirtschaftlich? (Airbnb oft reguliert.)
- **Vererbung:** Internationale Nachlassregeln & Steuern beachten.

Merksatz: Du brauchst schon bei Kauf/Bau einen Plan, wie du später wieder rauskommst – oder wie das Objekt im Familienverbund weitergegeben wird.

TEIL 5: Checklisten & Entscheidungshilfen

5.1 Go/No-Go Checkliste

Sofort-Ausschlusskriterien (● ROT)

WENN AUCH NUR EINER DIESER PUNKTE ZUTRIFFT: FINGER WEG!

- Grundbuch fehlt oder ist unzuverlässig
- Grundstück ist nicht bebaubar oder nur mit Umwidmung
- Grundstücksgrenzen sind nicht eindeutig und können auch mit einem Geometer nicht eruiert werden
- Zugang zum Grundstück nur über ein anderes Grundstück möglich - keine Anbindung an öffentliche Straßen
- Verkäufer ist nicht Eigentümer oder nicht alleiniger Eigentümer
- Schwarzbauten vorhanden
- Grundstück liegt in Gefahrenzone (Überschwemmung, Erdbeben)
- Bauträger hat schlechte Reputation / Insolvenzhistorie
- Keine Finanzierungssicherheit bei Off-Plan (kein Treuhand, keine Garantie)
- Schwere Altlasten (Asbest in Wohnräumen, massiver Schimmel)
- Ausländer dürfen Objekt rechtlich nicht erwerben
- Massive unklare rechtliche Probleme

Kritische Punkte zum Nachverhandeln (● GELB)

DIESE PUNKTE MÜSSEN GEKLÄRT/VERBESSERT WERDEN:

- Sanierungskosten höher als 30% des Kaufpreises
- Große Instandhaltungen stehen bevor (Dach, Heizung)
- Mietverträge unklar oder Mieter zahlen nicht
- Geplante Umbauten genehmigungspflichtig aber unsicher
- Erschließung unvollständig
- Zahlungsplan bei Off-Plan ungünstig (>30% Anzahlung)
- Gewährleistungsfristen zu kurz
- Bauträger zeigt Referenzen nicht oder nur unvollständig

Positive Indikatoren (● GRÜN)

NUR BEI ÜBERWIEGEND GRÜNEN PUNKTEN KAUFEN:

- Grundbuch klar und aktuell
- Seriöser Verkäufer/Bauträger mit guten Referenzen
- Objekt in gutem Zustand oder Sanierungskosten überschaubar

- Marktgerechter Preis oder Verhandlungsspielraum
- Lage mit Potenzial, Flächenwidmung stimmt mit meinem Vorhaben überein
- Alle behördlichen Genehmigungen vorhanden, bzw. erwirkbar bei Neubau
- Kaufvertrag fair und transparent
- Exit-Strategie durchdacht (Vermietung oder Wiederverkauf möglich)
- Lokale Expertise eingekauft (Anwalt, Gutachter)

5.2 Dokumente-Checkliste

Vor Kaufentscheidung benötigt:

- Grundbuchauszug (aktuell, max. 3 Monate alt)
- Lageplan / Katasterplan
- Genehmigte Einreich- / Fertigstellungspläne (bei Neubau/Sanierung)
- Vollständige Bau- / und Ausstattungsbeschreibung (bei Bauträger)
- Energieausweis
- Nutzwertgutachten / Teilungserklärung (bei Eigentumswohnung)
- Protokolle von Eigentümerversammlungen (letzte 3 Jahre)
- Mietverträge (bei vermieteten Objekten)
- Gutachten (Boden, Bausubstanz, Schadstoffe)
- Baugenehmigungen (alle!)
- Versicherungspolizze des Verkäufers
- Nebenkostenabrechnung (letzte 2 Jahre)

5.3 Grundstück - One-Minute Quick Check

1. **Eigentum klar, eindeutig, überprüfbar?**
 - Ja → weiter
 - Nein → Abbruch
2. **Bebaubarkeit klar belegt (Widmung, Plan, Grenzen eindeutig)?**
 - Ja → weiter
 - Nein → Nachverhandeln / Risiko
3. **Erschließung logisch (Strom/Wasser/Zufahrt) und realistisch herstellbar?**
 - Ja → weiter
 - Nein → Risiko / Kostenfalle
4. **Lage-Risiken plausibel ausschließbar (Feuchte, Hang, Überschwemmung)?**
 - Ja → weiter
 - Nein → Risikoanalyse nötig
5. **Preis im Verhältnis zu Zustand und Markt nachvollziehbar?**
 - Ja → weiter zur Detailprüfung
 - Nein → Abbruch oder harte Verhandlung

5.4 Off-Plan Projekt - One-Minute Risiko Check

1. **Bauträger mit nachweisbarer Historie und realen Referenzen?**
 - Ja → weiter
 - Nein → Abbruch
2. **Grundstück lastenfrei + im Besitz des Bauträgers?**
 - Ja → weiter
 - Nein → Hochrisiko
3. **Fertigstellungsgarantie / Treuhand vorhanden?**
 - Ja → weiter
 - Nein → Abbruch
4. **Bau hat real begonnen (nicht nur Renderings)?**
 - Ja → weiter
 - Nein → starke Vorsicht
5. **Zahlungsplan an Baufortschritt gekoppelt?**
 - Ja → weiter
 - Nein → Risiko / Nachverhandeln
6. **Baugenehmigung liegt rechtskräftig vor?**
 - Ja → weiter
 - Nein → Risiko
7. **Einreichpläne & Bau- und Ausstattungsbeschreibung stimmen mit Verkaufsplan überein?**
 - Ja → weiter
 - Nein → Risiko / Nachbesserung

5.5 Bestandsgebäude - One-Minute Quick Check

1. **Tragende Bauteile frei von Feuchte/Schimmel?**
 - Ja → weiter
 - Nein → Abbruch
2. **Keine verborgenen rechtlichen Risiken (Schwarzbauten, Erbstreit, unklare Eigentümer)?**
 - Ja → weiter
 - Nein → Hochrisiko
3. **Haustechnik nicht akut am Lebensende (Heizung, Elektrik, Sanitär)?**
 - Ja → weiter
 - Nein → Kostenfalle
4. **Sanierungskosten realistisch < 30–40% des Kaufpreises?**
 - Ja → weiter
 - Nein → Preisnachlass oder Abbruch
5. **Dach intakt + Gebäudehülle ohne massive Schäden?**
 - Ja → weiter
 - Nein → Risikoanalyse

5.6 Standort - One-Minute Reality Score (1-10)

1. **Infrastruktur-Zuverlässigkeit (Strom/Wasser/Zufahrt)**
 0 = stabil und kalkulierbar
 1 = grundsätzlich vorhanden, gelegentlich instabil
 2 = unzuverlässig / teuer herzustellen
2. **Handwerker- & Dienstleisterverfügbarkeit**
 0 = gute Auswahl, lokale Expertise
 1 = begrenzt, Qualität schwankend
 2 = kaum verlässliche Firmen verfügbar
3. **Baurechtliche Klarheit (Widmung, Prozesse, Behörden)**
 0 = klar und nachvollziehbar
 1 = teilweise schwerfällig, aber handhabbar
 2 = unvorhersehbar / verzögert regelmäßig
4. **Materialverfügbarkeit (lokal bewährt)**
 0 = lokale Materialien gut verfügbar
 1 = Standard vorhanden, Spezialteile importabhängig
 2 = vieles muss importiert werden → Risiko
5. **Klima- & Naturgefahren**
 0 = gut beherrschbar (trocken, stabil, kontrollierbar)
 1 = einzelne Risiken (Hitze, Feuchte, Wind, Feuer)
 2 = signifikante Risiken (Erdbeben, Tropenregen, Überflutung)

Interpretation

- 0-2 Punkte → Standort hervorragend geeignet
 3-5 Punkte → Standort machbar, aber vertiefte Analyse nötig
 6-8 Punkte → erhöhte Risiken, nur mit Erfahrung/Netzwerk
 9-10 Punkte → Finger weg oder Spezialprojekt

5.7 Experten-Netzwerk

Diese Experten sollten Sie konsultieren:

- Lokaler Immobilienanwalt
- Unabhängiger Architekt / Bauingenieur / Sachverständiger
- Steuerberater mit internationaler Expertise
- Notar (in vielen Ländern obligatorisch)
- Übersetzer
- Makler (nur wenn vertrauenswürdig und lokale Expertise, von Vorteil bei Wertermittlung - kennen den Markt)
- Versicherungsmakler

TEIL 6: Häufige Fehler & wie man sie vermeidet

1. Zu wenig Eigenkapital → Minimum 30-40% Eigenkapital für Auslandsimmobilien
2. Nur eine Besichtigung → Mindestens 2-3 Besuche zu verschiedenen Zeiten
3. Sprachbarriere unterschätzt → IMMER beeidigten Übersetzer nutzen für Verträge
4. Lokalen Anwalt sparen → Falsche Stelle zum Sparen, kann schnell teuer werden
5. Grundbuch nicht geprüft → In vielen Ländern unsicher, unbedingt gründlich prüfen
6. Flächenwidmung und Bebauungspläne nicht geprüft → mit lokalen Architekten oder bei der Gemeinde anfragen
7. Bauträger nicht geprüft → Am Besten Referenzobjekte besichtigen und Käufer befragen
8. Keine Fertigstellungsgarantie → Bei Off-Plan Kauf absolutes Muss
9. Zu hohe Anzahlung → Nie mehr als 30% ohne Absicherung
10. Verträge nicht verstanden → Jeden Satz verstehen oder professionell übersetzen lassen
11. Emotionaler Kauf → Niemals unter Druck oder "spontan" kaufen
12. Bau - / Sanierungskosten unterschätzt → Puffer einrechnen
13. Nebenkosten vergessen → In manchen Ländern 10-15% zusätzlich zum Kaufpreis
14. Laufende Kosten unterschätzt → Steuern, Versicherung, Instandhaltung addieren sich
15. Exit-Strategie fehlt → Wie komme ich im Notfall wieder raus?
16. Steuerliche Folgen nicht geklärt → Oft Doppelbesteuerung oder unerwartete Steuern
17. Keine lokale Verwaltung → Auslandsimmobilie ohne Management ist Glücksspiel
18. Schwarzbau übersehen → Kann zu Abriss oder hohen Nachzahlungen führen
19. Touristische Vermietung nicht erlaubt → In vielen Städten verboten oder stark eingeschränkt

TEIL 7: Praxis, Netzwerk & Unterstützung

Ein Leitfaden schafft Struktur - aber Projekte gelingen in der Realität, nicht auf Papier. Jedes Land funktioniert anders, jedes Grundstück bringt eigene Risiken, und jede Bauweise reagiert unterschiedlich auf Klima, Handwerkerqualität und Materialverfügbarkeit. Genau hier entscheidet Erfahrung über Erfolg oder Kostenfalle.

Erfahrung aus der Praxis

Ich begleite seit über 15 Jahren Bauprojekte im In- und Ausland - vom einfachen Massivhaus bis zu autarken Konzepten aus Holz, Lehm, Kalk und Stein.

Mein Ansatz ist immer derselbe:

- Einfache, robuste Bauweisen statt Technikorgien
- Materialien, die zum Ort passen - nicht zum Marketing
- Minimale Abhängigkeit von komplexen Systemen
- Klare Prioritäten: Substanz, Klima-Logik, Wartbarkeit

Ich habe selbst ein Holz-Lehm-Haus ohne klassische Heizung (Wien, Österreich) gebaut, lebe heute wieder mit meiner Familie in naturnahen Konzepten und entwickle derzeit Projekte wie *Terra Privée* - kleine, autarke Rückzugsorte für Menschen, die bewusst wohnen wollen.

Internationales Netzwerk

Über die Jahre ist ein stabiles Netzwerk entstanden, das - wenn nötig - punktgenau eingebunden werden kann:

- Handwerker & Baumeister mit Auslandserfahrung
- Lokale Architekten und Ingenieure in vielen Regionen der Welt
- Experten für Solar, Wasser, Abwasser & Off-Grid-Systeme (international tätiges Planungsbüro)
- Partner für nachhaltige und regionale Bauweisen

Dieses Netzwerk ersetzt kein Bauchgefühl - aber es schützt vor naiven Fehlentscheidungen.

Individuelle Haus- und Standortkonzepte

Jeder Bauherr hat einen anderen Ausgangspunkt. Manche wollen ein Strandhaus, andere eine vollautarke Familienbasis im Landesinneren.

Wesentlich sind immer dieselben Faktoren:

- Budget
- Autarkie-Level
- Klima & Standortlogik
- Verfügbare Materialien
- Eigene Lebensphilosophie

Daraus entsteht ein realisierbares, ehrliches Konzept - nicht mehr und nicht weniger.

Tools & Datenquellen

Für die Bewertung von Immobilien gibt es heute sinnvolle digitale Hilfsmittel: Bodenrichtwerte, Katasterdaten, Vergleichsanalysen, Grundbuchauszüge.

Beispiele:

Immounited (AT), BORIS (DE), Zillow/Redfin (USA), Catastro (ES), Land Registry (UK).

Sie liefern eine erste Realitätsschicht.

Aber: Keine Software ersetzt eine Prüfung vor Ort - besonders nicht bei Altbauten, Sanierungen oder exotischen Eigentumskonstruktionen.

Due Diligence in der Praxis

Wenn ein Objekt ernsthaft interessant wird, lassen sich über mein Netzwerk folgende Punkte professionell prüfen:

- Eigentumsverhältnisse & Grundbuch
- Technische Substanz
- Marktwert & Preisrealität
- Bonität und Historie von Bauträgern
- Neubauplanung, Materialisierung, Kostenrahmen

Es geht nicht um Verkauf - sondern darum, Fehlentscheidungen zu vermeiden.

Kein Marketing, keine leeren Versprechen

Dieser Leitfaden ist keine Dienstleistungsbroschüre.
Er ist ein Sicherheitsinstrument für Menschen, die bewusst und verantwortungsvoll investieren wollen.

Wenn Sie nach der Lektüre merken, dass Sie ein zweites Paar Augen brauchen, können Sie auf mein Netzwerk zurückgreifen.

Aber: Die erste Verantwortung liegt immer beim Käufer.

Vertiefende Deep-Dive Leitfäden

Dieser Leitfaden bietet einen umfassenden Überblick. Für technische Details stehen ergänzende Deep-Dive PDFs zur Verfügung:


- **Materialwahl-Fibel:** Detaillierte Analyse aller Baumaterialien (Lehm, Holz, Stein, Kalk, Hanf, Beton, Stahl) mit Vor-/Nachteilen, klimatischer Eignung, Verfügbarkeit und Checklisten zur Materialauswahl
- **Autarkie-Konzepte:** Vollständiger Leitfaden zu Wasser-, Strom- und Abwasser-Autarkie mit Systemvergleichen, Dimensionierung und Strategien für verschiedene Autarkie-Levels
- **Bauleitfaden:** Praktischer Ratgeber zur Baustellenorganisation, Gewerke-Koordination, Schnittstellenmanagement und warum einfache/monolithische Bauweisen Vorteile haben

Schlusswort

Auslandsimmobilien sind kein Sprint.
Die erfolgreichen Projekte haben eines gemeinsam:

- sie wurden gründlich geprüft
- sie basieren auf lokaler Expertise
- sie überschätzen weder Budget noch Machbarkeit
- sie respektieren Klima und Ort
- sie haben eine Exit-Strategie


Dieser Leitfaden gibt Ihnen die Werkzeuge.
Die Entscheidung treffen Sie.

Prüfen. Hinterfragen. Nicht drängen lassen.
Und erst dann kaufen oder bauen - wenn die Ampel klar auf  **GRÜN** steht.

Direkter Kontakt

Benjamin Fercher - Baumeister. Berater. Realist.

 **office@benjaminfercher.at**

 **+43 664 40 38 013** (Anruf, Sprachnachricht oder Text – Antwort i.d.R. binnen 24h)

 Terminbuchung: <https://calendly.com/fercherbenjamin/erstgesprach>