



Kaufcheckliste: 15 Punkte vor dem Garagenkauf

Damit dein Garagen- oder Stellplatz-Investment kein teurer Fehlkauf wird.

Bevor du einen Stellplatz oder eine Garage kaufst, solltest du diese 15 Punkte sorgfältig prüfen. Ein schlechter Kauf ist teurer als kein Kauf – diese Checkliste schützt dich vor den häufigsten Fehlern. Am besten druckst du sie aus und nimmst sie mit zur Besichtigung.

1

Baulicher Zustand



Dach überprüfen

Bei Garagen ist das Bitumendach oft die Schwachstelle. Es muss alle 20–30 Jahre erneuert werden. Kosten: 2.000–5.000 €. Frage den Voreigentümer, wann das Dach zuletzt gemacht wurde.



Tor und Mechanik

Bei Duplexgaragen die Hebemechanik testen. Nach 12–18 Jahren sind Sanierungen nötig (ca. 3.500 € pro Platz). Elektrische Torantriebe auf Funktion prüfen.



Feuchtigkeit und Risse

Besonderes Augenmerk auf Wände, Boden und Decke. Feuchte Tiefgaragen sind teuer in der Sanierung.



Beleuchtung und Strom

Gibt es Strom? Ist eine Lademöglichkeit für E-Autos vorhanden oder nachrüstbar? Das steigert die Attraktivität enorm.

2

Rechtliche Situation



Grundbucheintrag prüfen

Die Garage muss eine eigene Band- und Blattstelle im Grundbuch haben. Lass dir einen aktuellen Grundbuchauszug zeigen.



Sondereigentum oder Sondernutzungsrecht

Sondereigentum ist besser – du kannst es eigenständig verkaufen. Sondernutzungsrechte sind an die WEG gebunden.

- ☐ **Baulasten und Dienstbarkeiten**
Gibt es Einschränkungen im Grundbuch? Wegerechte, Leitungsrechte oder andere Belastungen?
- ☐ **Pachtgelände**
Steht die Garage auf gepachtetem Grund (z. B. städtischem Land)? Dann hast du kaum Einfluss auf die Verlängerung – Finger weg!

3

WEG und Gemeinschaft

- ☐ **Protokolle der Eigentümerversammlung lesen**
Die letzten drei Jahre. Gibt es Streit, hohe Sonderumlagen, geplante teure Sanierungen?
- ☐ **Instandhaltungsrücklage prüfen**
Ist genug Geld für Reparaturen vorhanden? Eine leere Rücklage bedeutet Sonderumlage für dich, wenn etwas kaputtgeht.
- ☐ **Hausgeld genau erfragen**
Wie hoch ist das monatliche Hausgeld wirklich? Das frisst direkt in die Rendite.

4

Lage und Markt

- ☐ **Parkplatzsituation vor Ort prüfen**
Fahre selbst hin – auch abends und am Wochenende. Gibt es viele freie Parkplätze? Oder suchen alle verzweifelt?
- ☐ **Zukünftige Konkurrenz recherchieren**
Plant die Stadt ein neues Parkhaus? Entsteht ein neues Wohngebiet mit Tiefgarage? Schau in lokale Bebauungspläne.
- ☐ **Nachfrage testen**
Schalte vor dem Kauf ein Test-Inserat auf Kleinanzeigen als „Stellplatz zu vermieten“. Wie viele Anfragen kommen? Das ist der beste Markttest.

5

Finanzen

- ☐ **Rendite realistisch berechnen**
Nicht mit dem Angebotspreis rechnen, sondern mit dem, was du wirklich bezahlen wirst (inkl. Nebenkosten). Und nicht mit Maximalmiete rechnen, sondern mit dem, was du wirklich erzielen kannst.

PROFI-TIPP

Schalte vor dem Kauf ein Test-Inserat auf Kleinanzeigen – „Stellplatz zu vermieten in [Straße]“ mit dem ungefähren Preis. Wenn du innerhalb einer Woche 5+ Anfragen bekommst, ist die Nachfrage gut. Wenn nichts kommt, lass die Finger davon.

Rendite berechnen, bevor du kaufst

Gib Kaufpreis und Mieteinnahmen in den kostenlosen GaragenKapital-Renditerechner ein und sieh sofort, ob sich das Investment wirklich lohnt.

garagenkapital.de/garagen-renditerechner.html →