



858-207	vom:	14.07.08	in: WP Westfalenpost	Auflage:	164.658
858-208	vom:	14.07.08	in: Herlohrner Kreisanzeiger und Zeitung	Auflage:	26.171
858-209	vom:	09.08.08	in: Magdeburger Volksstimme	Auflage:	209.374
858-210	vom:	30.07.08	in: Magdeburger Generalanzeiger	Auflage:	36.418
858-211	vom:	27.07.08	in: Genaralanzeiger am Sonntag Ausg. Magdeburg	Auflage:	34.023
858-212	vom:	18.07.08	in: Recklinghäuser Zeitung, Marl	Auflage:	114.917

Immobilien aus zweiter Hand

Altes Haus sollte man nicht als Katze im Sack kaufen

Der Kauf einer gebrauchten Immobilie will gut vorbereitet sein. Denn Häuser aus zweiter Hand haben ihre Tücken, warnt der Bauherren-Schutzbund (BSB). Versteckte Mängel können den Käufer später Tausende Euro zusätzlich kosten. Wichtig ist auch der Überblick über den energetischen Zustand des Hauses. Angesichts steigender Energiepreise sollte niemand mehr die Katze im Sack kaufen.

Von Reiner Fischer

Kaufinteressenten, die ein Haus in ihre engere Wahl genommen haben, sind gut beraten, einen Experten zur Besichtigung hinzuzuziehen, empfehlen die Landesbausparkassen (LBS). Denn für Laien ist es oft unmöglich, Schäden in ihrem gesamten Ausmaß einzuschätzen. Eine kleine feuchte Stelle im Keller, ein Schimmelfleck im Bad können einerseits harmlos sein, aber auch Indizien für weitaus größere Mängel. „Eine sorgfältige Besichtigung ist bei der meist größten Investition im Leben besonders wichtig. Sie sollte bei Tageslicht, ohne Zeitdruck, kostenfrei und unverbindlich ablaufen“, raten die LBS-Experten.

Auf der Website des Bundesarbeitskreises Altbaurenewerung sind Experten nach Regionen aufgelistet zu finden. Die Beratung kostet etwa 100 Euro pro Stunde. Für ein Gutachten mit Fotos kann man schon 1500 Euro zahlen. Der Kunde sollte darauf bestehen, dass die zu erwartenden Kosten für die notwendige Sanierung ausgewiesen werden.

Lohnende Ausgaben

Die Ausgaben für einen Bausachverständigen rechnen sich durchaus. Er weiß, wo in alten Häusern die Schwachpunkte liegen. Feuchte Keller oder morschtes Gebälk werden von Verkäufern gern vertuscht. Doch gerade sie ziehen oft hohe Folgekosten nach sich. Wichtige Indizien für die Beschaffenheit eines Hauses sind außerdem Fenster, Dach, Gebäudetechnik, Ver- und Entsorgungsleitungen. Von ihrem Zustand hängt es ab, wie viel Energie ein Haus verbraucht.

Der Bausachverständige berät den Käufer auch darüber, welche Informationen er im Vorfeld sammeln sollte. Wichtig ist das Baujahr der Immobilie. Es gibt dem Fachmann Hinweise auf die verwendeten Baustoffe und den energetischen

Zustand des Hauses. Bei Häusern, die vor 1960 gebaut wurden, muss man davon ausgehen, dass es keinen oder nur sehr geringen Wärmeschutz gibt. Erst ab Baujahr 1980 können Käufer einen zeitgemäßen Energiezustand erwarten.

Seit dem 1. Juli 2008 ist der Energieausweis Pflicht. Er zeigt dem Käufer, ob und wo Modernisierungsbedarf besteht. Die Energiesparverordnung (EnEV) schreibt vor, dass bei einem Eigentümerwechsel im Haus die oberste Geschossdecke zu dämmen ist, sofern das Dach zugänglich ist. Kessel, die vor 1978 eingebaut wurden, müssen ausgebaut und durch moderne Heiztechnik ersetzt werden. Das kostet etwa 5000 Euro. Heizungs- und Warmwasserleitungen, die durch nicht beheizte Räume führen, sind mit Isolierung zu versehen. Sind diese Modernisierungsmaßnahmen vom Verkäufer nicht ausgeführt worden, so muss das beim Kaufpreis berücksichtigt werden.

Der Staat beteiligt sich übrigens an den Kosten zur Modernisierung gebrauchter Immobilien. Das betrifft zum Beispiel die Dachsanierung, Erneuerung der Heizung, Sanitärinstallationen und auch die

Erweiterung der Wohnfläche um maximal 20 Prozent. Nähere Informationen dazu finden Interessenten im Internet.

Blick ins Grundbuch

Der Bauherren-Schutzbund rät zum kritischen Blick ins Grundbuch und Baulastenverzeichnis. Das zeigt, ob Nutzungsrechte Dritter, Wege-, Leitungs-, Wohnrechte oder Grundschulden auf dem Grundstück lasten.

Bei der zuständigen kommunalen Behörde kann sich der Käufer informieren, ob öffentliche Erschließungsmaßnahmen wie Straßenerneuerung und Kanalisation geplant sind und welche Kosten damit für den Eigentümer entstehen. Beim Tiefbau- oder Wasserwirtschaftsamt gibt es Auskunft über den Grundwasserstand auf dem Grundstück.

Die Verbraucherzentralen haben den Ratgeber „Häuser aus zweiter Hand“ veröffentlicht, der Checklisten enthält. Er kann gegen 9,90 Euro plus Versand und Porto beim Versandservice oder im Internet bestellt werden. (ddp)