Zutritt mit **RISIKO**

Gebrauchtimmobilien sind günstiger als Neubauten. Aber oft fehlen wichtige Informationen über den Zustand des Gebäudes. Unvorsichtigen Käufern drohen teure Reparaturen. Mit etwas Vorbereitung lassen sich hohe Folgekosten vermeiden

Zu den unangenehmen Folgen des Immobilienbooms in Deutschland zählen steigende Baupreise. In fast jedem Monat des ersten Halbjahres lagen die Baukosten mehr als vier Prozent über dem jeweiligen Vorjahreswert. Weil auch die Preise für Bauland steigen, sind neue Wohnimmobilien für viele Haushalte inzwischen nahezu unbezahlbar. In München werden fast durchweg 6000 Euro pro Quadratmeter für neue Eigentumswohnungen verlangt, in Frankfurt oder Hamburg ist es kaum billiger.

VON LARS-THORBEN NIGGEHOFF

Und so suchen Käufer häufiger am Stadtrand oder in ländlichen Regionen und finden dort Bestandsgebäude, deren Zustand schwer einzuschätzen ist. Häuser aus den 70er- oder 80er-Jahren kosten pro Quadratmeter oft weniger als die Hälfte im Vergleich zu Neubauten. Dafür können später ganz andere Kosten entstehen. Feuchtigkeit, Abdichtung, Haustechnik: die Liste möglicher Mängel ist lang. Und sie wird länger, je älter das Haus ist. „Man unterschätzt alte Häuser oft", sagt Julia Wagner vom Immobilieneigentümerverband Haus & Grund Deutschland.

Gerade bei der aktuellen Marktlage agiert manch ein Käufer jedoch kopflos. „Die Leute stürzen sich auf fast alles", meint Jörg Meinhardt. Er leitet das Fachgebiet Immobilienbewertung beim TÜV Rheinland und kennt die Fallstricke, die potenzielle Käufer erwarten. „Der Verkäufer richtet seine Immobilie in der Regel her, lüftet, streicht vielleicht sogar noch." So verschwinde der markante Muff aus dem feuchten Keller zumindest kurzfristig. Dann könne der erste Eindruck schon einmal täuschen. Bei Häusern, die in den vergangenen fünf bis zehn Jahren erbaut wurden, sei man zwar meist auf der sicheren Seite, da sie nach aktuellen Vorschriften gebaut worden sind. Bei älteren Baujahren ist das hingegen nicht garantiert – und für einen Laien sind Mängel schwer zu entdecken. „Ein Experte kann Ihnen zwar sagen, wo Sie genau hinschauen sollten, aber ohne Fachkenntnis ist es dann trotzdem schwer, das zu bewerten", so TÜV-Mann Meinhardt.

Die Empfehlung sämtlicher Experten ist deshalb relativ einhellig: Einen Gutachter sollte man auf jeden Fall beauftragen. Auch hier sollte man aber aufpassen. „Immobiliengutachter" ist keine geschützte Berufsbezeichnung. Im Prinzip kann sich jeder so nennen. Wer einen beauftragen möchte, sollte sich also die Qualifikation zeigen lassen. Im Idealfall sollte ein Gutachter von der Industrie- und Handelskammer oder einem ähnlichen Verband zertifiziert sein. Diese halten meist auch ein Sachverständigenverzeichnis vor, in dem man vertrauenswürdige Experten findet. Den Preis sollte der Auftraggeber im Vorhinein klären, denn auch eine feste Gebührenordnung gibt es für die Gutachter nicht. Im Allgemeinen orientiert sich der Preis am Wert der Immobilie. Bei günstigen Immobilien kostet ein Gutachten vielleicht nur einige Hundert Euro, bei teureren Bauten mehrere Tausend Euro.

Trotzdem werden manche Mängel übersehen. Wenn der Kaufvertrag aber schon unterschrieben ist und ein Schaden erst danach bemerkt wird, ist das meistens das Problem der neuen Eigentümer. Nur bei arglistiger Täuschung können sich Käufer Hoffnung auf Schadenersatz machen. „Der Verkäufer muss alle ihm bekannten wesentlichen Mängel ungefragt offen legen", erklärt Dominik Hüren von der Bundesnotarkammer. Ansonsten jedoch gilt in Deutschland beim Kauf einer Gebrauchtimmobilie das Prinzip „Gekauft wie gesehen". Der Neubesitzer muss Reparatur und Sanierung also meist selbst bezahlen.

Besonders kostspielig kann die Entsor-

FORTSETZUNG AUF SEITE 49

FORTSETZUNG VON SEITE 47

gung von schadstoffversetzten Materialien sein. Stellt man beispielsweise fest, dass noch Asbest im Dach verbaut ist, sollte man dies nach Möglichkeit entfernen lassen. Den Ausbau sollten am besten Fachleute vornehmen, die Entsorgung des Sondermülls ist auch kostspielig. Insgesamt werden hier schnell mehrere Tausend Euro fällig. In vielen Häusern findet man auch gefährliche Holzschutzmittel, sogar in Immobilien neueren Baujahres. Meist sind diese auf Holzverkleidungen aufgetragen, etwa an Decken und Wänden. Holzschutzmittel aus den Siebzigern und Achtzigern enthielten heute verbotene Wirkstoffe wie PCP oder DDT. Findet man diese in Wohnräumen, sollte man sie unbedingt entfernen lassen. Das Gesundheitsrisiko besteht oft noch Jahrzehnte nach dem Auftragen der Mittel. Aber Achtung: Alleine eine Schadstoffanalyse kann mehrere Hundert, eventuell sogar Tausend Euro kosten.

Zutritt mit Risiko

Es muss aber gar nicht Asbest oder Holzschutz sein, auch Schimmelbefall kommt gerade bei älteren Häusern öfter vor. Betrifft dies eine größere Fläche, sollte man sich dafür auch lieber einen Profi holen, nur mit Hausmitteln kommt man meist nicht weiter. Diese professionelle Schimmelentfernung kann aber auch schnell 1000 Euro oder mehr kosten, je nachdem, wie groß die befallene Fläche ist.

Auch der Austausch von Elektroleitungen und Abwasserrohren ist bei älteren Häusern vielleicht nötig, was – wenn man einen Handwerker beauftragt – weitere Kosten mit sich bringt. Ist das Haus wirklich alt und stammt aus der Vorkriegs- oder unmittelbaren Nachkriegszeit, muss man Elektronik und Sanitäranlagen eventuell komplett ersetzen.

Häufig ist auch die Dämmung nicht auf dem neuesten Stand, die Fenster eventuell nur einfach verglast und die Rahmen verzogen. Der Schallschutz lässt bei Gebrauchtimmobilien regelmäßig zu wünschen übrig. Besonders, wenn eine Schnellstraße oder Ähnliches in der Nähe liegt, sollte man hier genau hinschauen beziehungsweise -hören, sonst droht beim Einzug eventuell eine böse Überraschung.

Bei Häusern aus der Vorkriegs- oder unmittelbaren Nachkriegszeit ist der Brandschutz oft unzureichend. Das kann an so fundamentalen Problemen wie fehlenden Zufahrtswegen für die Feuerwehr liegen, manchmal aber auch an „kleineren" Faktoren wie fehlenden Brandschutztüren im Heizungskeller. Je nach gewünschtem Standard können die schon sehr teuer werden. Die einfachsten Modelle kosten zwar nur etwa 300 Euro, für höhere Qualität steigen die Preise aber auch schnell auf mehrere Tausend Euro.

Wer also blind eine vermeintlich günstige Gebrauchtimmobilie kauft, der zahlt mit Pech am Ende Reparaturen im Wert eines Kleinwagens.

Angesichts dieser Probleme ist gute Vorbereitung für den angehenden Hausbesitzer essenziell. Er sollte sich alle verfügbaren Dokumente besorgen, die es zu dem Objekt gibt. Ein Einblick ins Grundbuch gehört dazu, Baugenehmigung und Baulastenverzeichnis sollte man sich ebenfalls ansehen. Da diese Informationen nicht einfach jedem vorgelegt werden, sollte man den Verkäufer bitten, sich um diese zu bemühen oder schriftlich zu bestätigen, dass man Kaufinteressent ist. Denn nur bei einem ernsthaften Kaufinteresse darf man diese Unterlagen einsehen.

Außerdem muss der Verkäufer mittlerweile den Energieausweis beim Verkauf vorlegen. Den gibt es in zwei Ausführungen: Einmal auf Basis des Energiebedarfs einer Immobilie und einmal auf Basis des Energieverbrauchs. Der Bedarf wird anhand der Grunddaten der Immobilie berechnet (Fläche, Alter der Heizung, Dämmung). Den Bedarfsausweis müssen Besitzer aller Immobilien vorlegen, die nicht die Wärmeschutzverordnung von 1977 erfüllen. Das betrifft eigentlich alle Immobilien, die vor 1978 erbaut wurden und damit einen Großteil der Immobilien in Deutschland.

Der Verbrauchsausweis wird auf Basis des tatsächlichen Verbrauchs der vergangenen drei Jahre erstellt, für nach 1978 erbaute Häuser reicht er als Nachweis. Nachteil: Die Verbrauchswerte hängen vom individuellen Verbrauch des Vorbesitzers ab, das kann die Daten eventuell verzerren. Hat der Verkäufer keinen gültigen Ausweis, kann man verlangen, dass er sich einen neuen ausstellen lässt.

Über den tatsächlichen Zustand der Immobilie sagen all diese Dinge aber wenig aus. Beispiel Heizung: Der Energieausweis kann einem zwar ein grobes Gefühl dafür geben, wie alt die Heizung ist – ein hoher Energieverbrauch spricht für eine alte Heizung –, genauere Informationen kann man aber nur bekommen, wenn der Verkäufer die entsprechenden Dokumente noch vorhält. Verpflichtet ist der dazu nicht, im Zweifel muss der Interessent ihn beim Wort nehmen.

Sollte hier eventuell der Staat eingreifen und Immobilienbesitzer zu mehr Dokumentationspflichten verdonnern? Fachleute sehen das kritisch. Hüren von der Notarkammer verweist auf die Verantwortung des Käufers: „Der muss sich vor dem Kauf eingehend informieren und mit der Immobilie auseinandersetzen – idealerweise unter Hinzuziehung eines Sachverständigen". Eine gesetzliche Regelung sei hier nicht zielführend.

Was viele Käufer auch oft vergessen: Die Immobilie und ihre Umgebung zu verschiedenen Uhrzeiten aufsuchen. Nicht nur die laute Schnellstraße, die man bei Nacht erst richtig hört, kann ein Problem sein, sondern etwa auch eine Buslinie, die nach 20 Uhr nicht mehr fährt.

■ Die Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen veröffentlicht im September einen neuen Ratgeber „Kauf eines gebrauchten Hauses – das Praxis-Set" mit konkreten Checklisten und Dokumenten zur Besichtigung und Übergabe. Der Ratgeber ist online bestellbar unter www.ratgeber-verbraucherzentrale.de