

Ratschläge beim Hauskauf

Momentan ist es noch günstig, z.B. in der Region Berlin/Brandenburg ein Haus zu kaufen. Wenn zunächst der Standort und die Bedarfsfrage sorgfältig geprüft worden sind, ist eine solche Investition eine gewinnorientierte Entscheidung. Doch es ist auch eine alte Weisheit, sich vor dem Kauf möglichst genaue Kenntnisse über potenziell versteckte Mängel zu verschaffen.

Als solche wären z. B. zu nennen: Schwamm oder Holzschutzmittel im Dachboden. Schimmel oder Feuchte im Keller. Bleirohre als Wasserleitung, Asbest auf Dächern oder Hauverkleidungen, teerhaltige Parkettkleber oder Formaldehyd im Baumaterial. Wärmebrücken in Fassade oder Fenstern.

Das klingt zunächst abschreckend und aufwändig. Doch es gibt zuverlässige Prüfungen, um solche Mängel zu entdecken. Mit entsprechender Erfahrung kann schon eine Erstbegehung zusammen mit entsprechenden Sachverständigen wertvolle Hinweise geben. Bei echten Verdachtsmomenten sollten dann auch detaillierte Analysen durchgeführt werden. Schließlich soll der Immobilienkauf nicht aus Sparsamkeitsgründen in eine sanierungsträchtige Kostenfalle führen. Mit erkannten Mängeln können dann auch Preisverhandlungen konkret geführt werden. Ein kleines Beispiel soll nach-

folgend aufzeigen, wie sich in einem wirklichen Fall ein Käufer zusammen mit zwei Sachverständigen das entscheidende Mehrwissen noch vor dem geplanten Kauf eines Sechs-Familienhauses verschafft hat:

Bei der Begehung des Hauses wurde Schwamm im Keller durch nachträgliche Analyse nachgewiesen. Die Bausubstanz wurde deutlich schlechter befundet, als im Wertgutachten angegeben. Asbest wurde auf Dächern der Nebengebäude festgestellt. Auch gab es noch zu klärende Fragen hinsichtlich des Eintrages in das Altlastkataster der Stadt Berlin. Alles in Allem konnte der Kaufpreis um rund 30 % niedriger verhandelt werden, als zunächst ausgewiesen.

Kurz: Auch beim Hauskauf sollte die Maxime gelten: Drum prüfe, wer sich „ewig“ bindet. Insofern waren die Kosten für die Sachverständigen in Höhe von rund 850 Euro gut angelegt. Das würde auch dann immer noch gelten, wenn ein solcher Betrag beim Suchen der richtigen Immobilie zwei- oder dreimal auszugeben wäre.

Sachverständigenbüro
Dr. rer. nat. Peter Neuling
www.neuling.de