

# Vorsicht beim Immobilienkauf

**E**in Haus kann man weder anprobieren noch Probe fahren. Ein Servicecheckheft besitzt es auch nicht. Der Preis liegt aber beim Vielfachen eines Automobils.

Man kauft wie gesehen.

Und ist das Objekt der Begierde einmal gefunden, geht ohnehin der kritische Blick des Kaufinteressenten flöten.

Statt das Anwesen auf Herz und Nieren zu prüfen, schwelgen die Damen bereits in Einrichtungsvisionen.

Eine mit Gipskarton verkleidete Wand mit hübscher Rauputzstruktur im Keller und ein äußerlicher Farbanstrich der Fassade, lassen schnell über nasse Kellerwände und marode Holzbalkone hinwegtäuschen.



Dipl.-Ing. (FH)  
Mathias Heine

## Was Käufer beachten sollten, um Nerven und Geldbeutel zu schonen

### Die neuralgischen Punkte

Feuchtigkeit, mangelnde Wärmedämmung, defekte Dampfsperren, Schimmelpilzbefall, durch Insekten oder Pilze angegriffene Dachstühle... die Liste neuralgischer Punkte ist lang.

Immer mehr Menschen legen Wert darauf, in schadstofffreien vier Wänden ohne Formaldehyd, Pestizide und anderen chemischen Kampfstoffen zu leben.

Selbst kritischste Käuferblicke entdecken nur die Spitze des Eisbergs.

Ein Immobilienkauf ist für die meisten Menschen die höchste Investition, die sie in ihrem Leben tätigen. Sollte man da nicht auf Nummer sicher gehen?

### Nichterkannter Sanierungsbedarf

Auch wenn alles bestens in Schuss ist, darf der Käufer einer gebrauchten Immobilie den künftigen Sanierungsbedarf nicht aus den Augen verlieren.

Nach 30 - 40 Jahren sind Betondachsteine fällig, in diesem Zeitraum ist dann aber auch der Weichmacher aus den Kunststoffen entwichen und der Heizkessel versagt bereits nach 15 - 20 Jahren seinen Dienst. Kredit und

notwendige Sanierungskosten, welche in den meisten Fällen unterschätzt werden, führen schnell zur Strapazierung des Budget.

### Grundbücher, Wohnungseigentum

Sind die Anschlussgebühren an das öffentliche Kanalnetz entrichtet und haben sie ein sauberes Grundbuchblatt in der Abt. II (z. B. Wege oder Leitungsrechte Dritter)?

Beim Erwerb von Häusern und Eigentumswohnungen sind Gefühle ein schlechter Ratgeber. Eigentumswohnung?... „Ich werde wohl noch meine zu erwerbenden vier Wände beurteilen können“... sagen sie jetzt. Täuschung!... sie kaufen auch anteilig ein Stück Fassade, Dach und Kellermauerwerk und,.. und,.. und.

### Das Exposé

In Exposé's werden sie in der Regel blumige Texte finden.

Dass hinter der „kuscheligen Sauna“ der Schimmelpilz wächst, kann man ja auf den ersten Blick ohnehin nicht sehen.

Dass der gerade frisch gestrichene Keller „genügend Freiraum für ihre ganz individuellen Hobbys“ bietet, werden sie selbst entdecken.

„Das Grundstück ist voll erschlossen“, damit ist aber noch keine Aussage darüber getroffen, ob das Wasser aus einer 60 Jahre alten Bleileitung sprudelt.

„Ein moderner Gaskessel spendet wohlige Wärme“. Dass sein Wirkungsgrad unter 90% liegt und die Anlage am Manometer eine Leckstelle im System verrät, sieht nur der Kenner der Materie.

Ich möchte keineswegs behaupten, dass ein „liebvoll saniertes Anwesen“ mit Hilfe des Baumarktwissens eines Nachbarn entstanden sein muss. Aber, Vertrauen ist gut Kontrolle ist besser.

### Der Notarvertrag

War man einmal beim Notar und ist der Kaufvertrag notariell beurkundet, ist ein Widerruf ausgeschlossen. Unterschrieben ist gekauft - gekauft wie besehen! Stellt der Käufer erst im Nachhinein Mängel fest, muss er nachweisen, dass es sich um eine arglistische Täuschung gehandelt hat.

Dann können sie viel Geld bei Gerichten Rechtsanwältinnen und Gutachtern lassen.

Doch wo List endet und Arglist beginnt, darüber gehen die richterlichen Meinungen oft weit auseinander.

Aussage eines BGH-Urteils: „Der Verkäufer ist nicht dazu verpflichtet, den Käufer darüber zu informieren, dass möglicherweise eine erhebliche Gefahr des Hausschwammbefalls besteht“.

### In eigener Sache

Diese, vielleicht in manchen Ohren hart klingenden, aber wohl gemeinten Worte, sollen sie nicht vom Immobilienkauf abhalten, sondern sie sensibilisieren und zur Vorsicht mahnen.

Eine realistische Beurteilung der Bausubstanz können logischerweise Personen am Besten durchführen, welche täglich mit Baufehlern, Pfusch am Bau und Bauschäden zu tun haben. Es gehört weiterhin eine jahrelange berufliche Erfahrung und ein ganze Portion baukriminalistischer Spürsinn dazu, eine Immobilie unter die Lupe zu nehmen.

Neutralität, ohne das Wittern von Nachfolgeaufträgen, ist ein guter Begleiter auf diesem Weg.

Eine solche Begleitung beim Kauf der Immobilie, kostet nur wenige hundert Euro und überschreitet selten die 1% Grenze des Kaufpreises.

## INFORMATION

**Dipl.-Ing.(FH) Mathias Heine**  
Freier Sachverständiger für  
Gebäudeschäden, Holz- und  
Bautenschutz, Baubiologie (IBN)

Dippoldiswalder Straße 66  
01731 Kreischa bei Dresden

Tel.: 035206 / 21147  
[www.baubiologie-heine.de](http://www.baubiologie-heine.de)