

Klarheit schaffen vor Immobilienkauf

Träumen Sie auch von einem eigenen Haus mit selbstgestalteter Wohnlandschaft inmitten eines Naturidylls? Dann Augen auf beim Bau oder Erwerb von Wohneigentum, denn sowohl beim Kauf eines Althauses als auch beim Neubau eines Hauses stecken Risiken. Sie zu erkennen heißt, das Angebot gewissenhaft zu prüfen und damit die Voraussetzung für Zufriedenheit mit dem eigenen Zuhause auf lange Sicht zu schaffen.

■ Wenn das gebrauchte Haus den Vorzug erhält

Wer sich für einen Altbau entscheidet, sollte vorher einige Behörden befragen. Erkundigen Sie sich bei den örtlichen Bau- und Planungsämtern, ob Ihr Traumhaus in einem Sanierungsgebiet oder im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung liegt. Fragen Sie außerdem nach abgeschlossenen oder geplanten Sanierungsmaßnahmen der Gemeinde und lassen Sie den geltenden Bebauungsplan nicht aus.

Das alles hat seinen guten Grund. Die Befähigung und Nutzungsart des Grundstücks kann durch eine zwischenzeitlich erlassene Satzung von der Gemeinde eingeschränkt worden sein. Insbesondere in städtebaulichen Sanierungsgebieten oder Gebieten mit Erhaltungssatzung sind bauliche Maßnahmen und Nutzungsänderungen an einem Haus mit der Gemeinde abzustimmen. Eine mögliche Bauauflage könnte sein, dass bestimmte Gebäudeteile zurück gebaut werden müssen.

Übernimmt die Gemeinde Bau- oder Sanierungsmaßnahmen wie die Neugestaltung einer Straße oder die Einrichtung eines Spielplatzes können die Kosten später auf die Anwohner umgelegt werden. Deshalb beim Bau- und Planungsamt nach kürzlich abgeschlossenen Sanierungen und deren Bezahlung fragen.

Klären Sie bei der Bauaufsichtsbehörde, ob auf das Grundstück Baulasten eingetragen sind, und beim Grundbuchamt oder Notar, ob im Grundbuch Nutzungs- und Leitungsrechte stehen. Erkundigen Sie sich beim Denkmalschutzamt, ob das Gebäude oder Bauteile unter Denkmalschutz steht. Denn auch wenn auf der Grundlage geänderter Nutzungsordnungen und Bebauungspläne in unmittelbarer Nähe zum Beispiel neue Büro- und Wohnhäuser entstehen, können die alten Häuser als Kulturdenkmäler gelistet sein. Damit ist eine Veränderung des Hauses nur eingeschränkt und mit Zustimmung des Denkmalschutzamtes möglich. Stellen Sie bei den Ämtern Ihre Umbau- und Sanierungspläne vor und klären Sie, ob sie unter Berücksichtigung der geltenden Bauvorschriften durchführbar sind.

■ Technischen Zustand und Standards beachten

Der Gesetzgeber verlangt auch bei Bestandsimmobilien die Einhaltung einer Reihe von technischen Standards. So müssen beispielsweise die Entwässerungsleitungen auf Undichtigkeiten geprüft und die defekten Leitungen unterhalb der Häuser ausgetauscht werden. Das Dach bzw. die oberen Geschossdecken Ihrer Bestandsimmobilie sind nach EnEV 2009 bis Ende 2011 zu dämmen. Auch überalterte unwirtschaftliche Heizungsanlagen müssen bis zu einem vom Gesetzgeber festgelegten Zeitpunkt nachgerüstet bzw. durch neue effizientere Anlagen ersetzt werden.

Ob Konstruktion und Haustechnik das halten, was die Fassade verspricht, stellt sich erst im Nachhinein heraus. Im ungünstigen Falle sind größere Reparatur- oder Instandhaltungsmaßnahmen am Dach, an der Elektroanlage oder an der Kellerabdichtung notwendig. Deshalb ist dringend zu empfehlen, vor dem Kauf des Althauses sorgfältig den baulichen und technischen Zustand zu prüfen. Der BSB bietet Ihnen einen Immobilien-Check an, der bei der Einschätzung des mit der Altbauseubstanz verbundenen Risikos gute Dienste leistet.

■ Augen auf beim Kauf einer gebrauchten Eigentumswohnung

Da Sie in diesem Fall nur bedingt Einfluss auf die Instandhaltungs- und Modernisierungsausgaben haben, müssen Sie vor dem Kauf prüfen, wie hoch die Instandhaltungsrücklagen sind, wie viel Wohngeld zu zahlen ist und ob Rückstände in der Wohngeldzahlung bestehen. In den Protokollen der letzten zwei bis drei Jahre können Sie nachlesen, welche Bauverpflichtungen die Miteigentümer übernommen haben. Für die dort beschlossenen Maßnahmen müssen Sie prüfen, ob die vorhandenen Rücklagen ausreichend sind. Ansonsten werden Sie nach Abschluss der Arbeiten an den Mehrkosten entsprechend Ihrem Anteil belastet.

■ Was beim Neubauhaus vom Bauträger zu beachten ist

Beim Kauf eines Neubauhauses vom Bauträger liegen die Risiken vor allem in einer mangelhaften Ausführung und der Gefahr einer Insolvenz des Bauträgers. Dagegen können Sie sich im Vertrag mit einer Fertigstellungsbürgschaft oder Fertigstellungsversicherung oder einer Sicherheitsleistung behalt schützen. Die Vereinbarung von Bürgschaft oder Versicherung über das gesetzliche Minimum (5 % der Bausumme) hinaus ist empfehlenswert. Der Vertrag, unter den Sie Ihre Unterschrift setzen, sollte ebenso eindeutig sein und einforderbare Festlegungen zum Fertigstellungstermin enthalten. Offene oder „bauseitige“ Leistungen können zu erheblichen Mehrkosten führen, wenn z.B. der Baugrund keine alternative Gründung zulässt oder sich Bodenkontaminationen herausstellen. Zu den Bestandteilen eines Vertrages gehören zumindest der Kaufvertrag mit Bauverpflichtung, die Bau- und Leistungsbeschreibung, der Lageplan, die Baupläne und Bauzeichnungen. Da der Bauträgervertrag ein kompliziertes Vertragswerk ist und viele Fallstricke enthalten kann, ist eine Beratung von einem Anwalt dringend zu empfehlen.

■ Wenn der Bauträger mit einer neuen Eigentumswohnung winkt

Zum Zeitpunkt des Wohnungskaufs vom Bauträger gibt es noch keine Eigentümerversammlung und -beschlüsse, da sich die Wohnungseigentümergeinschaft erst bildet. Der Käufer hat, solange er noch kein Eigentümer der Wohnung und damit kein Mitglied der Eigentümergeinschaft ist, Probleme bei der Durchsetzung von Mängelansprüchen. Ansprechpartner sind deshalb die vom Bauträger bestellten Verwalter und unabhängigen Sachverständigen. Unter diesen Umständen ist auch der Eigentumsübergang angesichts des Bauträger-Insolvenzrisikos kompliziert. Hier sollte ein fachkundiger Anwalt den Kaufvertrag prüfen und Empfehlungen zur Absicherung des Käufers geben.

■ Dipl.-Ing. Artur Schneider, Bauherrenberater des Bauherren-Schutzbund e.V.