



# Mögliche Fallstricke beim Gebrauchtimmobilienkau

Beim Kauf einer Gebrauchtimmoblie werden viele Fehler gemacht. Die zehn häufigsten Fallstricke, auf die es zu achten gilt.

Von Bernhard Hoffmann

## Zukunftsfähigkeit der Immobilie

Neben der Größe und Lage der Immobilie empfiehlt es sich zu prüfen, ob sie an künftige Bedürfnisse anpassbar ist. Können Räume verbunden werden, wenn die Kinder ausziehen? Kann bei einem Einfamilienhaus ein separater Eingang geschaffen beziehungsweise ein Teil der Wohnung abgetrennt und vermietet werden?

## Planungsrecht

Das Planungsrecht legt fest, welche Gebäude und Nutzungen im Umfeld zulässig sind. Ein geplanter Anbau, eine Dachaufstockung oder Umnutzung muss mit diesen Richtlinien im Vorfeld abgeglichen werden.

## Baugenehmigung

Nicht jedes Gebäude ist legal gebaut oder wird wie vorgesehen genutzt. Hier ist zu prüfen, ob dies mit der erteilten Baugenehmigung übereinstimmt. Zum Beispiel kann eine nicht genehmigte Nutzung in einem zur Wohnung umgebauten Dachboden oder Keller untersagt werden. Der Eigentümer einer nicht legalen Wohnung oder Teilfläche im Eigenheim verliert Kapital und unter Umständen eingeplanten Wohnraum.

## Altlasten prüfen

Altlasten sind selten sichtbar, können aber sowohl den Wert als auch die Wohnqualität dramatisch mindern. Neben Altlasten

im Boden empfiehlt es sich ferner mögliche Gefahren im Gebäude zu klären. So wurde in den 1970er Jahren bei vielen Bauwerken Asbest verwendet. Neben den zu erwartenden Sanierungskosten ist der geringeren Nachfrage beim Wiederverkauf und dem eigenen Wohlfühlaspekt bei den Kaufüberlegungen Rechnung zu tragen.

## Baulasten

Grundbuch und Baulastenverzeichnis geben Auskunft darüber, ob und in welchem Umfang die Immobilie mit Rechten und Lasten belegt ist. Die einzelnen Belastungen sind abzuwägen. Zum Beispiel können sich Geh-, Fahr- oder Leitungsrechte zugunsten eines Nachbarn

nachteilig auf die Bebaubarkeit und Wohnqualität auswirken.

## Veränderbarkeit der Grundrisse

Die neuen vier Wände sollten möglichst alle Bedürfnisse des Käufers befriedigen. Die entscheidenden Fragen lauten: Ist die Immobilie und ihr Raumschnitt passend? Ist die gewünschte Flexibilität gegeben? Welche Anpassungen und Umbauten sind erforderlich? Sind die gewünschten Änderungen gemäß Baurecht genehmigungsfähig sowie bei Eigentumswohnungen zustimmungspflichtig?

## Erhaltungs- und Sanierungszustand

Bauexperten erkennen, ob zurückliegende Sanierungen wie feuchte Wände nur mit Farbe kaschiert wurden. Mittels Begehung und Abgleich mit den Angaben des Eigentümers erschließt sich der Gebäudezustand. Vorgenommene und erforderliche Investitionen werden ermittelt und bilden die Basis für weitere Umbau- und Sanierungsmaßnahmen.

## Renovierungskosten

Ein häufig unterschätzter Kostenpunkt sind die Sanierungs- und Renovierungs-

kosten. Ein Beispiel hierfür ist die Elektrik. In Bestandsgebäuden werden Kabel und Steckdosen oft willkürlich ergänzt. Wird beim Einzug eine Veränderung vorgenommen, haftet der Handwerker für die Sicherheit der Gesamtinstallation. Die Änderung zieht eventuell Folgekosten nach sich.

## Besonderheiten Eigentumswohnungen

Kaufinteressenten von Eigentumswohnungen haben zusätzliche Punkte zu beachten. Als Mitglied einer Eigentümergemeinschaft ist es von zentraler Bedeutung, ob Aufteilungsplan und Teilungserklärung mit der Baugenehmigung übereinstimmen. Sinnvoll ist es, die zurückliegenden vier Eigentümerprotokolle zu prüfen. Sie geben Auskunft über die Rücklagen der Gemeinschaft, ausgeführte Instandsetzungen, Betriebskosten oder Streitigkeiten.

## Muskelhypothek und Mehrkosten

Viele Immobilienbesitzer überschätzen ihre handwerklichen Fähigkeiten bei Sanierungsarbeiten. Gleichzeitig werden die notwendige Zeit sowie ihre Ausgaben für Material und Maschinen unterschätzt. Bei der Sanierung von Bestandsimmobilien lauern häufig Überraschungen. Die Er-

werber sollten zu den kalkulierten Kosten einen Puffer von etwa zehn Prozent einplanen.



**Bernhard Hoffmann**

Absolvierte nach seinem Studium (Geschichte, Politik) eine Ausbildung zum Journalisten und ist seit 1996 als Journalist und Öffentlichkeitsarbeiter tätig. Seit rund zehn Jahren befasst er sich vorzugsweise mit immobilienwirtschaftlichen Themen