

Hauskauf: Nicht nur aufs Bauchgefühl verlassen

Fehler beim Kauf einer gebrauchten Immobilie vermeiden

Bezahlbare Immobilien sind besonders in städtischen Regionen rar. Wer sich heute auf die Suche nach einer gebrauchten Immobilie macht, sollte bei vermeintlichen Schnäppchen vorsichtig sein. Denn ein gutes Bauchgefühl alleine ist kein zuverlässiger Ratgeber, wenn es um eine langfristige Investition in ein Haus geht. Fehler, die durch eine vorschnelle Entscheidung getroffen werden, können Neu-Immobilienbesitzer später teuer zu stehen kommen. Experten der Verbraucherschutzorganisation Bauherren-Schutzbund e.V. (BSB) warnen vor vier typischen Fehlern und geben Tipps, wie man sie vermeidet.

1. Oberflächliche Besichtigung ohne sachverständige Unterstützung

Wenn ein Objekt den eigenen Vorstellungen entspricht und in die engere Wahl kommt, ist es ratsam, nicht nach dem ersten Besichtigungstermin fest zuzusagen, sondern einen weiteren Besichtigungstermin vereinbaren. Dieser sollte von einem unabhängigen Fachmann, zum Beispiel einem Bauherrenberater des BSB, begleitet werden, mehr Infos und Adresse gibt es unter www.bsb-ev.de. Die Sachverständigen kennen aus Erfahrung die typischen Schwachstellen älterer Häuser. Sie können den aktuellen Zustand beurteilen und zwischenzeitlich erfolgte Modernisierungen genauer unter die Lupe nehmen. Sie sprechen Empfehlungen aus, wenn etwa bei Feuchte im Keller oder an anderen schwer zugänglichen Stellen genauere Untersuchungen sinnvoll sind. Gegebenenfalls lassen sich mit einem Schadstoff-Check Altlasten wie zum Beispiel gesundheitsschädliche Holzschutzanstriche feststellen. Kaufinteressenten müssen sich nicht drängen lassen: Bis zum Notartermin kann man vom Kauf zurücktreten, auch wenn das Haus mündlich reserviert ist.

2. Zu optimistische Einschätzung des Sanierungs- und Modernisierungsbedarfs

Die Hausbegehung durch einen Sachverständigen bildet eine gute Basis für die realistische Einschätzung des Sanierungs- und Renovierungsbedarfs, den viele Hauskäufer in der Begeisterung für eine Alt-Immobilie unterschätzen. In die Finanzierung muss die Renovierung eingepreist sein, da sie sonst scheitern kann. Banken arbeiten hier häufig mit Erfahrungswerten, die im konkreten Fall zu gering ausfallen können. Der Berater hilft dabei, einen budgetgerechten Sanierungsfahrplan aufzustellen. Darin wird festgelegt, was sofort gemacht werden muss und was sich auf später verschieben lässt.

3. Überschätzung der Eigenleistungen

Wände streichen, Böden verlegen, Fensterrahmen aufarbeiten und mehr: Mit Eigenleistungen lässt sich der finanzielle Aufwand für Sanierung und Modernisierung eines gebraucht gekauften Hauses senken. Allerdings überschätzen manche Hauskäufer die Möglichkeit, Renovierungsmaßnahmen selbst in die Hand zu nehmen. Der BSB rät, zwei Faktoren bei der Planung von Eigenleistung zu berücksichtigen: Zum einen die tatsächlichen handwerklichen Fertigkeiten, zum anderen das verfügbare Zeitbudget. Wenn zum Beispiel bei einem Paar beide berufstätig sind, bleibt oft nicht genügend Zeit, um alle geplanten Maßnahmen rechtzeitig durchzuführen, und unter Umständen ist die Wohnsituation auf einer Baustelle für längere Zeit belastend. Unter www.bsb-ev.de – Ratgeber aktuell gibt es dazu das kostenlose Ratgeberblatt „Spaß am Bauen – Tipps für Eigenleistungen“.

4. Das „Kleingedruckte“ im Kaufvertrag

Spätestens beim Notartermin gibt es kein Zurück mehr vor dem Hauskauf. Allerdings muss der Notar dem Käufer mindestens zwei Wochen Zeit geben, den Vertrag eingehend zu prüfen, bevor der Unterzeichnungstermin anberaumt ist. Immobilien-Kaufverträge sind in der Regel umfangreiche Vertragswerke, die für den juristischen Laien schwer zu durchschauen sind. Es ist daher sinnvoll, den Vertragsentwurf rechtzeitig vor dem Notartermin von einem Fachanwalt, zum Beispiel einem BSB-Vertrauensanwalt, prüfen zu lassen.

Weitere Informationen unter www.bsb-ev.de

Bild / Bildunterschrift:



© Elke Hötzel / Fotolia

Traumobjekt gefunden? Vor dem Kauf lohnt sich die Begehung mit einem Bausachverständigen, der Zustand und Renovierungsbedarf feststellen kann.

Der Bauherren-Schutzbund e.V. (BSB) ist eine gemeinnützige Verbraucherschutzorganisation und Mitglied im Verbraucherzentrale Bundesverband e.V. Der BSB vertritt bauorientierte Verbraucherinteressen privater Bauherren, von Immobilienerwerbern und selbstnutzenden Wohneigentümern. Der Verein bietet bundesweit Verbraucherberatung auf bautechnischem und baurechtlichem Gebiet an.

