

Eine gebrauchte Immobilie kaufen / Was sollten Interessenten beachten?



© ERGO Group

Wer sich den Traum vom Eigenheim mit einer gebrauchten und damit im Vergleich zum Neubau üblicherweise günstigeren Immobilie erfüllen möchte, muss vorher einiges bedenken. Besonders wichtig ist es, das Haus auf notwendige Sanierungsmaßnahmen hin zu überprüfen. Sonst übersteigen die Kosten möglicherweise schnell das zur Verfügung stehende Budget.

Wie sich neue Immobilienbesitzer gegen alle Eventualitäten absichern können, fassen der ERGO Versicherungsexperte Rolf Mertens und Michaela Rassat, Juristin der D.A.S. Rechtsschutz Leistungs-GmbH (D.A.S. Leistungsservice), zusammen.

Ältere Häuser sind auf den ersten Blick vor allem aufgrund ihres vergleichsweise günstigen Preises attraktiv. Gerade junge Familien haben sie daher oft im Blick. „Viele Kaufinteressenten vergessen aber dabei, dass auch Altbauten gesetzlichen Vorgaben zur Energieeffizienz unterliegen“, warnt Michaela Rassat, Juristin der D.A.S. Rechtsschutz Leistungs-GmbH (D.A.S. Leistungsservice). Zum Beispiel dürfen laut der Energieeinsparverordnung (EnEV) Heizkessel für Öl oder Gas, die vor dem 1. Januar 1985 eingebaut worden sind, nicht mehr betrieben werden. Alle seitdem installierten derartigen Heizkessel müssen nach 30 Jahren Laufzeit ausgetauscht werden. Käufer eines älteren Hauses sollten sich über das Alter der Heizanlage informieren und die Kosten wenn nötig gleich einplanen. Bestimmte Heizkessel, wie zum Beispiel Niedertemperatur- und Brennwertkessel, sind von der Regelung ausgenommen (§ 10 Abs. 1 EnEV). Wer ein Ein- oder Zweifamilienhaus kauft, hat ab Kaufdatum zwei Jahre Zeit für die Umsetzung dieser Pflichten.

Einen Sachverständigen zurate ziehen

Kaufinteressenten sollten sich nicht darauf verlassen, vom Verkäufer oder Makler über bevorstehende Sanierungspflichten informiert zu werden. Im Nachhinein sind

Schadenersatzansprüche oft schwer geltend zu machen. Daher sollten Kaufinteressenten unbedingt vor der Unterzeichnung des Vertrages abklären, ob und welche Maßnahmen im und am Haus in naher Zukunft vorzunehmen sind. Als Faustregel gilt: Je älter ein Haus ist und je länger die letzte Modernisierung zurückliegt, umso höhere Kosten müssen die potentiellen Käufer für die Instandhaltung einplanen. Über das Alter und die Qualität der einzelnen Bauteile sollten sie sich daher ein genaues Bild machen. „Unter Umständen lässt sich so auch der Kaufpreis drücken. Denn mit einer schlechten Energieeffizienz sinkt der Wert einer Immobilie“, erklärt die D.A.S. Expertin. Nicht zuletzt sollte auch auf Baustoffe geachtet werden, die früher beliebt waren, heute aber als gesundheitsgefährlicher Sondermüll gelten – wie diverse asbesthaltige Materialien oder alte mit Teer getränkte Dachpappe. Für die Beurteilung sollte der Käufer einen Sachverständigen zurate ziehen. Dieser kann den Zustand der Immobilie prüfen, eine Einschätzung zum verlangten Kaufpreis abgeben und einen Sanierungsplan inklusive Kostenschätzung aufstellen. Wer jedoch keine Kosten für einen Fachmann ausgeben kann oder möchte, findet vielleicht im Bekanntenkreis jemanden, der zumindest über etwas Erfahrung in der Beurteilung älterer Häuser verfügt.

Alte Leitungen oft nicht leistungsfähig genug

Neben dem Heizkessel gibt es auch Nachrüstpflichten hinsichtlich der Dämmung der obersten Decke hin zum ungeheizten Dachboden und der zugänglichen wärmeleitenden Leitungen. Alte Abwasserrohre aus Ton sorgen oft für unangenehme Überraschungen. Sie können brechen, von Wurzeln gesprengt werden und verstopfen. Auch die Elektroinstallation kann schon kurz nach dem Hauskauf sanierungsbedürftig sein. „Oft sind in älteren Häusern noch die ursprünglichen Kabel im Einsatz, die vor 50 Jahren lediglich den Betrieb von Deckenleuchten, Fernseher, Radio, Herd und Kühlschrank zu gewährleisten hatten“, so die Juristin der D.A.S. Für die Vielzahl an Geräten, die heute oft gleichzeitig genutzt werden, sind die Leitungen meist nicht leistungsfähig genug. Wer daher die alten Kabel entfernen und neue Leitungen samt Sicherungskästen installieren muss, sollte mit Kosten von etlichen tausend Euro rechnen.

Versicherungsschutz für Neueigentümer von Gebrauchtimmobilien

Nicht nur ein Sanierungsstau kann ins Geld gehen. Eigentümer von Immobilien sollten sich immer auch gegen mögliche Schäden am Gebäude absichern. Denn: Kostspielig dürfte es werden, wenn zum Beispiel ein Feuer das Haus beschädigt und der neue Eigentümer nicht durch eine entsprechende Police abgesichert ist. „Eine Wohngebäudeversicherung ist daher unverzichtbar. Sie schützt vor den finanziellen Folgen, falls Feuer, Leitungswasser, Hagel oder Sturm das Haus beschädigen“, rät Rolf Mertens, Versicherungsexperte bei ERGO. „Zudem sollte der neue Besitzer über eine Elementarschadenversicherung nachdenken, die das Haus gegen Schäden durch Naturgewalten wie etwa Hochwasser, Erdsenkung, Erdbeben, Schneedruck oder Lawinen absichert.“ Wichtig: Oftmals hat der bisherige Eigentümer eine Wohngebäudeversicherung abgeschlossen. Diese geht auf den Käufer des Hauses über. Daher sollte der neue Eigentümer diese Police genau prüfen und gegebenenfalls an seine Wünsche anpassen. Möchte er die Versicherung nicht übernehmen, kann er sie kündigen.

Kontakt:

Laura Wolf
Anglerstraße 1
80339 München
Tel 089 998 461-18
Fax 089 998 461-20
ergo@hartzkom.de

Pressekontakt:

Dr. Claudia Wagner

Telefon: 0211 477-2980

E-Mail: claudia.wagner@ergo.de

Unternehmen

ERGO Versicherungsgruppe AG

Victoriaplatz 2

40477 Düsseldorf

Internet: www.ergo.com

Über ERGO Versicherungsgruppe AG

ERGO ist eine der großen Versicherungsgruppen in Deutschland und Europa. Weltweit ist die Gruppe in mehr als 30 Ländern vertreten und konzentriert sich auf die Regionen Europa und Asien. ERGO bietet ein umfassendes Spektrum an Versicherungen, Vorsorge und Serviceleistungen. Im Heimatmarkt Deutschland gehört ERGO über alle Sparten hinweg zu den führenden Anbietern. Rund 43.000 Menschen arbeiten als angestellte Mitarbeiter oder als hauptberufliche selbstständige Vermittler für die Gruppe. 2015 nahm ERGO 17,9 Mrd. Euro an Beiträgen ein und erbrachte für ihre Kunden Versicherungsleistungen von 16,8 Mrd. Euro. ERGO gehört zu Munich Re, einem der weltweit führenden Rückversicherer und Risikoträger.