

Expertentipp vom Notar: Kostenfallen beim Immobilienkauf

Um den Traum vom eigenen Haus zu realisieren, tätigen Käufer in der Regel die größte Investition ihres Lebens. Häufig wird der Kauf zumindest teilweise finanziert über Bankdarlehen. Wer bei der Finanzierung ans Limit geht, muss vertrauen können, dass keine unerwarteten Kosten auf ihn zukommen, mit denen er nicht gerechnet hat. Denn hierfür ist dann vielleicht kein Geld mehr übrig. Wer unbedingt in einem bestimmten Stadtteil wohnen möchte, kann häufig nur auf den Kauf gebrauchter Immobilien setzen. Denn auf der Westlichen Höhe oder in Mürwik gibt es beispielsweise keine Baugrundstücke. Die vorhandene Bausubstanz ist zudem häufig alt. Das charmante Haus mit Flair kann also zur unerwarteten Kostenfalle werden, wenn man nicht aufpasst.

Hier ein paar Tipps, wie Käufer das Kostenrisiko in den Griff bekommen können.

Schutz vor versteckten Mängeln

Gebrauchte Häuser werden immer ohne Gewähr verkauft. Entdeckt der Käufer nach Einzug einen Mangel, haftet der Verkäufer in der Regel nicht. Auf Käufer können unerwartete Sanierungskosten zukommen, wenn sie mit dem Mangel nicht gerechnet haben. Entdeckt der Käufer zum Beispiel nach Einzug Feuchtigkeit im Keller, hat er in der Regel keinen Anspruch gegen den Verkäufer. Erkennt er erst jetzt, dass eine teure Kellersanierung notwendig ist, weil der Keller unzureichend gegen Feuchtigkeit abgedichtet ist, ist das sein eigenes Problem. Gewährleistungsansprüche gegen den Verkäufer können nur dann bestehen, wenn diesem nachgewiesen werden kann, dass er von dem Mangel Kenntnis hatte und den Käufer dennoch nicht hierüber informiert hat.

Besser ist es, den Gebäudezustand vor dem Kauf von einem Sachverständigen oder Architekten untersuchen zu lassen.

Einschätzung notwendiger Sanierungsmaßnahmen

Wer seine Finanzierung sehr spitz gerechnet hat und davon ausgehen muss, dass in den kommenden Jahren keine weiteren Kosten auf ihn zukommen, sollte vor einem Kauf klären, mit welchen notwendigen Sanierungskosten zu rechnen sein wird. Bei jedem Haus ist irgendwann eine Dacherneuerung fällig, Fenster oder Bodenbeläge müssen regelmäßig erneuert werden, es fallen typische Reparaturen an etc. Ein Architekt oder Sachverständiger kann einschätzen, welche Maßnahmen mittelfristig, z.B. innerhalb der nächsten 10 Jahre, notwendig werden dürften und welche Kosten dann aufgebracht werden müssen. Das sollte bei der Finanzierung berücksichtigt werden.

Nachrüstpflichten nach EnEV

Seit dem 1. Mai 2014 gilt die Energieeinsparverordnung (EnEV) 2014. Wer ein gebrauchtes Haus kauft, muss danach folgendes beachten: Veraltete Öl- und Gaskessel mit Einbaujahr bis 1985, die also älter als 30 Jahre sind, müssen bis 2015 außer Betrieb genommen und gegen neue sparsamere Kesselmodelle getauscht werden. Ausgenommen von dieser Regelung sind Niedertemperatur- und Brennwertkessel. Von der Austauschpflicht befreit sind Besitzer von Heizkesseln in Ein- und Zweifamilienhäusern, die bis zum 1.2.2002 in ihrem Haus selbst wohnten. Verkaufen sie aber ihr Haus, muss der neue Eigentümer dann innerhalb von zwei Jahren eine neue Heizung einbauen. Auf den Käufer kann also eine teure Nachrüstung zukommen. Der Bezirksschornsteinfeger erteilt Auskunft darüber, ob diese oder andere kostenintensive Nachrüstpflichten auf einen Hauskäufer zukommen würden.

Stand 08/2014

(Diesen Beitrag sowie alle früheren Beiträge können Sie unter www.khs-flensburg.de nachlesen)

Rechtsanwalt und Notar Dietrich Schenke, LL.M.

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

KH&S

in der Kanzlei Dr. Kruse, Hansen & Sielaff,

Rechtsanwälte, Fachanwälte, Notare,

Stuhrs Allee 35, 24937 Flensburg