

Von Laien nicht zu erkennen

Diese Kostenfallen lauern bei Immobilienkauf

20.05.2015, 11:57 Uhr | Von Anke Leuschke/V-Bank



Laien können den Sanierungsbedarf älterer Immobilien oft nicht richtig einschätzen. (Quelle: Thinkstock by Getty-Images)

Wegen der starken Nachfrage nach [Immobilien](#) in Deutschland tun sich private Käufer umso schwerer, das passende Objekt für einen angemessenen Preis zu finden. Deshalb entscheiden sich viele für den Kauf einer älteren Immobilie, die im Hinblick auf den Kaufpreis zunächst erschwinglicher erscheinen. Allerdings wird dabei oft unterschätzt, was es kostet, ein altes Haus wieder auf Vordermann zu bringen.

Ein Ehepaar hat sich einen lang gehegten Wunsch erfüllt und für 300.000 Euro ein Einfamilienhaus, Baujahr 1975, gekauft. Dem Haus ist sein Alter anzusehen. Die Vorbesitzer haben kaum in die Immobilie investiert. Heizung, [Dämmung](#), Fenster, alles ist noch im Originalzustand.

Neue Heizung, neue Fenster und Dämmung

Was das Paar nicht wusste: Die Energieeinsparverordnung (EnEV) schreibt vor, dass Alt-Immobilien nach einem Eigentümerwechsel innerhalb von zwei Jahren energetisch auf den neuesten Stand gebracht werden müssen. Um die aktuell gültige EnEV 2014 für ein 40 Jahre altes Haus zu erfüllen, müssten die Eheleute mindestens in eine neue Heizung, neue Fenster sowie eine Wärmedämmung investieren.

Vom Verkäufer das Paar nicht auf die anstehenden Sanierungsarbeiten hingewiesen. Dabei muss der Verkäufer bei der Besichtigung unaufgefordert den [Energieausweis](#) vorlegen. Dieser gibt unter

anderem die Höhe des Energieverbrauchs wieder, nicht aber die zu erwartenden Sanierungskosten.

Stephan Witt von der FINUM.Private Finance AG in Berlin rät daher, bei der Besichtigung von älteren Gebäuden immer einen Gutachter hinzuzuziehen: "Äußerliche Mängel kann der Laie noch relativ leicht erkennen und die Kosten mithilfe eines Bauunternehmens gut einschätzen", so Witt. Anders sähe es mit Mängeln aus, die auf den ersten Blick nicht erkennbar seien.

Viele Mängel für Laien nicht ersichtlich

Wer die Immobilie nicht vom Keller bis zum Dach unter die Lupe nimmt, kann weitere Überraschungen erleben. Dazu zählen beispielsweise fehlerhafte Abdichtungen. "Auch Feuchtigkeit und Schimmelbildung sowie Wärmebrücken sind mit dem bloßen Auge nicht immer erkennbar", erklärt Constantin von Ostini, Immobilienexperte beim [TÜV Rheinland](#). Dafür benötigt ein Experte ein Feuchtigkeitsmessgerät und Wärmebildkamera.

Auch das Ehepaar hat leider erst zu spät entdeckt, dass einige Wände des Einfamilienhauses feucht sind. "Zuerst sollte ermittelt werden, woher das Wasser kommt. Der Salzgehalt spielt dabei eine Rolle. Nach der Schadensanalyse ist dann die richtige Sanierungsvariante zu bestimmen", meint von Ostini. Wichtig sei dabei, dass die Wände austrocknen könnten und anschließend mit einer geeigneten Abdichtung wie zum Beispiel einem Bitumenanstrich versehen würden.

Bei einer Begutachtung vor dem Kauf achtet TÜV-Experte Constantin von Ostini außerdem darauf, ob es bei der Immobilie einen Instandhaltungsstau gibt. Zu solch notwendigen, aber nicht durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen gehören zum Beispiel neue Sanitäranlagen, Bodenbeläge oder ein verbesserter Wärme- und Schallschutz. Wer derartige Probleme vor dem Kauf ausfindig macht, kann unter Umständen den Kaufpreis drücken. Oder sich überlegen, ob er das Objekt trotzdem kaufen möchte.

Mehrkosten von 150.000 Euro

Einige Zeit nach dem Kauf erhielt das Ehepaar die Kostenvoranschläge für die Sanierung. Die neue Heizung, Fenster und Wärmedämmung kosten rund 60.000 Euro. Müllers möchten nun wissen, wie lange es dauert, bis sich die Sanierungskosten amortisiert haben.

TÜV-Experte von Ostini rechnet vor: Abhängig von den Energiepreisen sparen die Eheleute bis zu 2.200 Euro pro Jahr. Es dauert also mehr als 25 Jahre, bis sich die Investition rechnet. Allein schon wegen diesem langen Zeitraum ist es ratsam, vor dem Kauf zu überlegen, ob sich eine Sanierung lohnt.

Dabei sind in den 60.000 Euro Ausgaben zur Beseitigung von Mängeln noch nicht einmal enthalten. Jede weitere Modernisierungsmaßnahme kann bis zu zehn Prozent des Kaufpreises ausmachen. 300.000 Euro wollten die Eheleute ursprünglich ausgeben. Am Ende sind 450.000 Euro daraus geworden.

Baujahre 1960 - 70

Baujahre 1970 - 80

Dach	<ul style="list-style-type: none"> • Unzureichende Dämmung • Dichtungsbahnen von Flachdächern • Veraltet und undicht • Anschlüsse von Flachdächern undicht 	<ul style="list-style-type: none"> • Dämmung nur mit Mindestwärmeschutz • Kunststoff-Bahneneindeckung für Flachdächer veraltet • Spröde schadhafte Dachanschlüsse und Abschlüsse an Flachdächern
Außenwand-bekleidung	<ul style="list-style-type: none"> • Schadhafte vorgehängte Plattenbekleidung • Unzureichende Unterkonstruktion, Verankerung und Dämmung • Undichte Fugen 	<ul style="list-style-type: none"> • Unzureichende entwickelte Wärmedämm-Putzsysteme, Ablösungen und Risse • Unzureichende Versuche mit Fassadenelementen • Feuchtschäden
Außenwände	<ul style="list-style-type: none"> • Abgeplatzter Beton an auskragenden Bauteilen (Balkon, Loggia) • Feuchteschäden an Balkonen durch mangelhafte Abdichtung • Mangelhafter Wärmeschutz 	<ul style="list-style-type: none"> • Wärmeschutz entspricht nicht heutigen Anforderungen • Kondensationsprobleme innen durch Bauteile an Gebäudeecken, die in die Außenwände einbinden
Innenwände	<ul style="list-style-type: none"> • Zu wenig Schallschutz an den Wänden 	<ul style="list-style-type: none"> • Keine Schwachstellen zu erwarten
Geschossdecken	<ul style="list-style-type: none"> • Wärmebrücken an auskragenden Betonplatten (Balkon, Loggia): Kondenswasser bildet sich 	<ul style="list-style-type: none"> • Wärmebrücken an auskragenden Betonplatten (Balkon, Loggia) • Kondensationsprobleme innen • Fliesen- und Plattenbeläge sind aufgefroren
Heizung	<ul style="list-style-type: none"> • Unzureichende Regelung an der Zentralheizung • Kessel und Brenner veraltet 	<ul style="list-style-type: none"> • Kessel und Brenner veraltet • Regelung entspricht nicht heutigen Anforderungen

Quelle: haus.de

[zum Artikel](#)