

Kostenfalle Altbau

Versteckte Mängel und Renovierungsbedarf lassen die vermeintlich günstige Gebrauchtimmoblie schnell teurer als einen Neubau werden

Es könnte so schön sein: Man hat eine wunderschöne Bestandsimmobilie gefunden, alles entspricht den eigenen Vorstellungen, von der Raumaufteilung bis hin zur Lage in einer gewachsenen Umgebung – und das alles zu einem annehmbaren Preis. Die Devise scheint zu sein: Einziehen und Wohlfühlen! Doch Vorsicht ist geboten bei solchen vermeintlichen Schnäppchen. Geblendet von den Vorteilen der Gebrauchtimmoblie, tappen Immobilienkäufer häufig in Renovierungs- und Sanierungsfallen. Vor dem Kauf sollten daher Experten wie Sachverständige, Energie- und Steuerberater hinzugezogen werden.

Mängel und energetische Nachrüstpflichten

Marode Leitungen, die beim Aufreißen einer Wand zum Vorschein kommen, Holz statt Betondecken mit Schilfgeflecht als Dämmung – nein, diese Bilder will man in seiner frisch erworbenen Immobilie wahrlich nicht sehen. Mängel und Nachrüstpflichten, die der Laie gern übersieht, bedeuten oft nachträgliche Investitionen, die den vermeintlich günstigen Altbau schnell zur Kostenfalle werden lassen. Oft stellt es sich spätestens nach Abschluss sämtlicher Arbeiten am Haus heraus, dass man genauso gut ein neues Haus hätte bauen können.

Beispiele für solche Renovierungs- bzw. Sanierungsarbeiten sind etwa die Erneuerung schadhafter, undichter Abwasserleitungen, die Verlegung neuer Elektroleitungen unter dem Putz oder der Austausch von Heizungsanlagen. All diese Beispiele verursachen enorme Kosten, die je nach Zustand und Alter der jeweiligen Anlagen einzukalkulieren sind.

Zudem darf das Stichwort „Energieverbrauch“ beim Erwerb von Bestandsimmobilien nicht außer Acht gelassen werden. Hier gibt es in gewissen Fällen gesetzlich vorgeschriebene Nachrüstpflichten. Man sollte daher hinterfragen, welche energetischen Sanierungen schon vorgenommen wurden und welche noch anstehen? Hierzu zählen unter anderem die Erneuerung von Fenstern oder die Dämmung der obersten Geschosdecke und warmwasserführender Rohre. Wer eine Immobilie vermieten oder verkaufen will, muss in den meisten Fällen seit 2009 einen Energieausweis vorlegen können. Ist dieser nicht vorhanden, wird eine Wohnung oder ein Haus für potentielle Mieter wegen der hohen Nebenkosten schnell unattraktiv.

Rat von Sachverständigen, Energie- und Steuerexperten

Natürlich macht es auch aus steuerlichen Gründen und in bestimmten Fördergebieten häufig Sinn, eine renovierungs- oder gar sanierungsbedürftige Immobilie zu erwerben. In diesem Fall sollte man sich jedoch den Rat nicht nur eines Bausachverständigen, sondern auch eines Energieberaters und Steuerberaters holen, um bei der Finanzierungskalkulation auf der sicheren Seite zu sein und böse Überraschungen nach dem Kauf zu vermeiden. Das Vorhandensein wichtiger Unterlagen wie einem Verkehrswertgutachten, einem Grundbuchauszug und einem Energieausweis sind ebenfalls zu prüfen. Zudem sollte man sich fragen, welche Möglichkeiten das eigene handwerkliche Können eröffnet. Wenn man sich bei vielen Arbeiten selbst helfen kann, kann eine Renovierung Sinn machen. Wenn man jedoch jede Leistung zahlen muss, kann das schnell den finanziellen Rahmen sprengen.

Quellen: [immoscout24.de/immowelt.de](https://www.immoscout24.de/immowelt.de)

Diesen Immobilientipp gibt Ihnen Ernst-Peter Geidobler von Geidobler Immobilien in Schechen.