

Vademecum für Hauskäufer und Besitzer von alten Häusern

Teil 1 Der Hauskauf

Tipps zum Hauskauf

Kriterien zur Objektauswahl,

Weitere Kriterien zur Objektwahl,

Besichtigung

Zur Auswahl und zum Umgang mit Maklern, Hausverkäufern, Architekten und Handwerkern

1. Tipps zum Hauskauf

Kriterien zur Objektauswahl, erste Selektion

Wer sich entschlossen hat, ein altes Haus zu kaufen und in sein neues Heim zu verwandeln, muss als erste Hürde den Erwerb eines passenden Objektes meistern.

Manchmal sind es spontane „Lustkäufe“, die durch Zufall zu einem billigen und schönen alten Haus führen, die Regel sind intensive Recherchen und sorgfältige Auswahl eines geeigneten Objektes.

Voraussetzung dafür ist eine sorgfältige Analyse des **Bedarfes** an Platz und Wohnraum, der Lage im Territorium und der finanziellen Obergrenzen.

Zu viel Wohnraum kostet nicht nur Geld im Ausbau, auch in der Unterhaltung, er will z.B. beheizt werden. Die vorhandene Raumaufteilung muss in etwa mit dem eigenen Bedarf übereinstimmen.

Eine traumhafte Lage am Waldrand ist sicher sehr schön im Sommer, aber wird die Zufahrtsstraße auch von der Gemeinde im Winterdienst betreut?

Wie weit habe ich es zur Arbeit, wie kommen die Kinder zur Schule?

Wer sind meine Nachbarn?

Ein Dorf kann idyllisch sein, solange wie der Nachbar nicht seinen Schweinestall ausmistet. Wer aufs Dorf zieht, muss sich mit den Gegebenheiten des Landlebens auch arrangieren!

In der Innenstadt ist die Frage des ruhenden Verkehrs eines der Hauptkriterien. Wir sind nun einmal eine Autonation, der eigene PKW und auch das Auto der Gäste sollte schon auf dem Grundstück mit Platz finden.

Eine beliebte Immobilie sind Reihenhäuser aus den 30-ziger Jahren des letzten Jahrhunderts, (Siedlungshäuser, Heimstättenhäuser).

Wenn man Sie aus erster oder zweiter Hand bekommt, sind sie oft recht kostengünstig.

Aber man muss sich mit einer in Jahrzehnten gewachsenen sozialen Struktur in solchen Siedlungen auseinandersetzen. Das kann oft auch Ärger bedeuten. Mit diesen Rahmenbedingungen im Hinterkopf kann man sich auf die Suche nach einem geeigneten Objekt aufmachen.

Anzeigen in der Tagespresse, Aushänge in Banken und das Internet bieten die Möglichkeit, sich mit den Angeboten des Marktes vertraut zu machen.

So hat man recht schnell den Überblick über das aktuelle Angebot.

Dann gilt es sorgfältig nach den Eingangs gesetzten Bedarfskriterien zu selektieren, sonst artet die Objektsuche in ein sonntagnachmittägliches Haus an gucken Spiel aus und man verzettelt sich.

Makler

Eine wertvolle Hilfe kann beim Suchen einer Immobilie ein seriöser Makler sein, der das Umfeld und den Markt gut kennt und mit dem man gemeinsam die Zielstellung für den Kaufwunsch festlegen sollte.

Ein Makler kostet Geld, spart aber eine Menge Zeit und Ärger.

Suchen Sie sich sorgfältig Ihren Makler aus. Wenn Sie ihn gefunden haben, vertrauen Sie ihm, suchen Sie nicht selber weiter und lassen andere Makler außen vor.

Der Makler wird alle für Sie in Frage kommenden Angebote selektieren und Ihnen die passenden Objekte anbieten.

Ein guter Makler informiert sich über die Objekte und kann Ihnen wichtige Informationen liefern.

Ohne Makler müssen Sie sich die Mühe machen, die in Frage kommenden Angebote, die nach Ihrer ersten Selektion in der Objektauswahl übrig geblieben sind, selber durchzuprüfen.

Weitere Kriterien zur Objektwahl, zweite Selektion

Grundstück, städtebauliche Situation

Zur Vorbereitung der Kaufentscheidung gehören solche wichtigen Informationen zum Grundstück wie der **Erschließungszustand**, also die Versorgung mit Strom, Gas, Trinkwasser, Telefon, Abwasser und noch eventuell anfallende Erschließungslasten.

Die erfährt man in der Regel bei der zuständigen Gemeinde oder den Erschließungsträgern.

Im **Flächennutzungs- bzw. Bebauungsplan** der Gemeinde erhält man Auskunft über das Maß der baulichen Nutzung, also ob bzw. wie weit ich das Grundstück noch bebauen darf.

Im Flächennutzungsplan geht hervor, ob das Grundstück überhaupt bebaubar ist.

Dort finde sich eine Einteilung in für eine Bebauung vorgesehene Flächen und andere Nutzungen, wie Verkehr, Erholung usw. Auf Gartenland darf z.B. nicht gebaut werden!

Die bebaubaren Flächen sind nach 4 verschiedenen Kategorien klassifiziert,

- Wohnungsbauflächen,
- gemischte Bauflächen,
- gewerbliche Bauflächen,
- Sonderbauflächen.

Die ersten beiden Arten sind für die Wohnbebauung geeignet, unterscheiden sich aber erheblich im Preis.

Neben einer Spedition oder einer Gießerei als Nachbar zu wohnen ist nicht eben angenehm.

Auch wenn die Fläche noch unbebaut ist, besteht doch die Möglichkeit, das sich später in solchen Mischgebieten Industrie und Gewerbe ansiedelt.

Und auf Erholungsflächen kann nun mal nur eine Gartenlaube oder ein Wochenendhaus stehen, kein Wohnhaus.

Im Bebauungsplan erfahre ich auch etwas über die Art der Nutzung, die für das betreffende bebaubare Gebiet vorgeschrieben ist.

So sind Wohnbauflächen in verschiedene Kategorien eingeteilt.

Es gibt:

- Kleinsiedlungsgebiete,
- reine Wohngebiete,
- allgemeine Wohngebiete,
- besondere Wohngebiete,
- Dorfgebiete,
- Kerngebiete.

Sie unterscheiden sich neben der Art der Nutzung durch das Maß der zulässigen Überbauung.

Weiterhin kann die Gemeinde durch Bebauungsplanung bestimmte Materialien, Bauweisen und Gestaltungen vorschreiben.

Es ist unangenehm erst nach dem Kauf festzustellen, das ein Dachgeschossausbau mit einer großen Schleppgaube, blaugefärbte Ziegel, ein Garagenanbau oder ein anderer Zaun nicht zulässig sind.

Falls solche Bauleitplanungen für das betreffende Gebiet nicht vorliegen, gelten die allgemeinen Kriterien der Baunutzungsverordnung, in der die Art und das bauliche Maß der Nutzung festgelegt sind.

Ein Beispiel: In einem Kleinsiedlungsgebiet sind neben dem Wohnen als Nutzung u.a. auch landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, Gartenbaubetriebe, Schank- und Speisewirtschaften zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung, die Grundflächenzahl, beträgt 0,2. Das heißt, 20% der Grundstücksfläche dürfen max. überbaut werden.

Bei einem 300 m² großem Grundstück sind das nur 60 m², aber inklusive Terrasse, Garage, Pool usw. Da fällt das Häuschen recht klein aus, Anbauten an ein bestehendes Haus zur Erweiterung sind dann nicht genehmigungsfähig.

Zum Vergleich: In einem reinen bzw. allgemeinen Wohngebiet beträgt die GRZ 0,4 auf der gleichen Grundstücksgröße könnte man 120 m² überbauen.

Die Freude über einen niedrigen Kaufpreis beim Grundstück kann also später in Ärger umschlagen, wenn man merkt, das die geplante Traumvilla nicht draufpasst oder der geplante Anbau an das Siedlungshäuschen nicht genehmigungsfähig ist.

Grundbuch

Das Grundbuch ist ein Verzeichnis, in dem alle Grundstücke im Territorium einer Gemeinde nach Lage, Größe und Nutzungsart, Eigentümer, Belastungen usw. erfasst sind.

Damit Manipulationen ausgeschlossen werden, ist die Führung des Grundbuches und des Grundstückskatasters, in dem die Lage und Größe der Grundstücke auf Karten vermerkt ist, Sache des Staates. Nur Beamte dürfen die Unterlagen führen.

Das findet in den Grundbuchämtern statt, die in der Regel den Gerichten zugeordnet sind.

Das Grundbuch ist in [3 Abteilungen](#) untergliedert:

Die Einsicht in die ersten beiden Abteilungen des Grundbuches kann Ihnen über die zum Grundstück gehörenden Flurstücke, Gebäude und rechtlichen Verhältnisse Auskunft geben, die im Grundbuch vermerkt sind. Der Verkäufer bzw. Makler sollte eine Kopie des Grundbuches und einen Katasterplan zur Einsicht immer bereithalten. Damit können Sie als erstes die genaue Lage und die Größe des Grundstückes feststellen.

Im **ersten Teil** sind die Größen und die Bezeichnungen der Flurstücke, die zum Grundstück gehören, deren Nutzungsart und die Namen der Eigentümer vermerkt. Im **zweiten Teil** sind besondere Verhältnisse wie dingliche und persönliche Belastungen eingetragen.

Das können sein: Nießbrauchsrechte, Wege- und Wasserrechte, Leitungsrechte, Wohnrechte, Aussichtsrechte, bauliche Vorschriften oder Beschränkungen, denkmalpflegerische Auflagen usw.

Gerade im ländlichen Raum bei bäuerlicher Nutzung wurden persönliche Rechte grundbuchlich gesichert, wie das Altenteil oder die Leibzucht. So sicherten sich der Altbauer und die Bäuerin für ihren Lebensabend Unterkunft, Verpflegung und sonstiges Auskommen in genau festgelegten Zuwendungen und Dienstleistungen. Auch wenn der Jungbauer den Hof verlor, der neue Eigentümer trat in diese Pflichten ein. Es wurde genau festgelegt, wie viel Eier, die Äpfel von welchem Baum, usw. den Altbauern zustanden, bis hin zum Platz auf der Ofenbank im Winter.

In der Regel sind bei solchen persönlichen Nießbrauchsrechten wie auch das Wohnrecht die bedachten Personen gestorben, das Recht kann dann gelöscht werden.

Außer diesen persönlichen Rechten können noch Belastungen eingetragen sein, die sich nicht auf Personen, sondern benachbarte Grundstücke beziehen. Diese Rechte können nur mit Zustimmung des Eigentümers des begünstigten Grundstückes gelöscht werden.

Die häufigste Form ist wohl das Wegerecht. Über ein Wegerecht wurde bei der Teilung eines Grundstückes dem nicht mehr an der Verkehrsfläche liegenden Teil das Recht eingeräumt, über das andere Grundstück zu fahren. Nun ist das Wegerecht als Notwegerecht generell zu gewähren, wenn ein Baugrundstück keinen Zugang zu einer öffentlichen Verkehrsfläche hat.

Trotzdem ist des Wegerecht ein häufiger Streitfall zwischen Nachbargrundstücken.

Lösungen, die viele Jahre toleriert wurden, wie die Nutzung eines Teils des Nachbargrundstückes als Ausfahrt, können bei einem Eigentümerwechsel zum Streitfall werden.

Gewährte Wegerechte werden plötzlich wörtlich ausgelegt.

Im Grundbuch findet man nämlich zum Recht selber keine Angaben, hier steht nur die Art des Rechtes und die Angaben zur Hinterlegung der Vereinbarung bei welchem Notar.

Die Vereinbarung befindet sich (außer beim Notar) in der Grundakte, deren Einsicht gesondert eingefordert werden muss.

Bei alten Grundbüchern werden die Grundakten in Archiven aufbewahrt.

So kann es passieren, das der Nachbar beim ersten Streit mit der alten Vereinbarung kommt, in der steht, das nur die Nutzung zu Fuß und mit dem Handwagen im Wegerecht vereinbart war und er die Einfahrt so zubaut, das kein PKW mehr durchpasst. Sein Recht dann zu erstreiten kostet Ärger, Geld und Zeit, daher sind solche Vereinbarungen wertmindernd und entweder vorher vom Verkäufer zu bereinigen oder über einen Preisabschlag zu regeln.

Auch Leitungsrechte werden in ihrer Auswirkung auf die Nutzung eines Grundstückes stark unterschätzt.

So kann eine Trinkwasserleitung, die sich quer unter einem Grundstück hinzieht, dessen Bebauung praktisch unmöglich machen, da oberhalb der Leitung ein mehrere Meter breiter Streifen nicht überbaut werden darf und ständig zugänglich gehalten werden muss.

In der dritten Abteilung stehen die finanziellen Belastungen des Grundstückes wie Hypotheken usw. Die Wertung dieser Rechte und ihre Löschung, falls erforderlich, zu organisieren ist Sache des Maklers bzw. des Verkäufers.

Sonstige wertbeeinflussende Gegebenheiten

Man sollte vorher unbedingt abklären, ob das Grundstück im Hochwassereinzugsbereich liegt, wie der ungefähre Grundwasserstand ist und ob eventuelle Kontaminationen des Grundstückes durch Altlasten

vorliegen können. Solche Gefährdungen sind bei ehemals landwirtschaftlich oder gewerblich genutzten Grundstücken durchaus möglich.

Tanklager für Dieseltreibstoff, Mineralöle im Boden durch abgestellte Maschinen und Fahrzeuge, Lagerung von Pestiziden und Düngemitteln in Scheunen, alte, manchmal nur notdürftig überschüttete Jauchegruben usw. können später zu unangenehmen Überraschungen führen.

Eine „Spiegelfabrik“ oder eine galvanische Werkstatt, die früher mal im Hinterhof waren, können noch nach Jahrzehnten böse Überraschungen bereiten.

Auch Bergbausenkenungsgebiete sind bei einem Grundstückskauf eine zu beachtende Gefährdung und auf jeden Fall eine Wertminderung.

Im umgekehrten Fall können Tagebaue, die aufgelassen werden, zu Veränderungen im Grundwasserhaushalt führen. Ein langsam vollaufendes Tagebaurestloch kann auch dazu führen, das der jahrzehntelang trockene Keller mit vollläuft.

Wenn in gewachsenen Siedlungen einzelne Grundstücke nicht bebaut sind, sollte man immer den Grund dafür ermitteln. Ein vor hundert Jahren mit Bauschutt und Abfällen verfüllter Dorfteich, alte Entwässerungstollen lange aufgelassener Tagebaue, umgeleitete Bäche, mit Abfall zugeschüttete alte Lehmgruben können die Ursache sein. Manchmal geben schon die Flurnamen wie „Zur Schwemme“, „Am Dorfteich“, „Am Reed“, „Am Graben“, „An der Lehmkuhle“, „An der Kiesgrube“ Hinweise darauf.

Nach dieser ersten und zweiten Selektion ist der nächste wichtige Schritt die Besichtigung des Grundstückes und des Hauses.

Dritte Selektion, Besichtigung

Hilfreich für die Begehung ist in jedem Fall eine [Kamera](#). Vieles übersieht man, was sich bei der Durchsicht der Bilder auf dem Rechner im Nachhinein offenbart.

Also alles fotografieren, was von Bedeutung ist!

Dazu gehört auch das Umfeld des Grundstückes, seine Lage, die Nachbargrundstücke usw.

Weiterhin sollten Sie unbedingt ein solides Taschenmesser oder einen kräftigen Klingenschraubenzieher, eine kleine Taschenlampe, ein Rollbandmaß und ein Feuerzeug bei sich tragen.

Kommen Sie etwas früher zum Besichtigungstermin, so haben Sie Zeit, sich erst einmal allein ein äußeres Bild vom Grundstück und vom Haus zu verschaffen.

Falls man einen Nachbarn sieht, ein kleines Schwätzchen anfangen. Alteingesessene Bewohner wollen natürlich wissen, was mit dem Grundstück passieren soll, von Ihnen können wertvolle Hinweise über die Geschichte des Grundstückes und seiner Vorbesitzer kommen, die für die Kaufentscheidung wichtig sein können.

Der äußere Zustand eines Gebäudes sollte erst einmal zweitrangig sein, man kann alles wieder reparieren bzw. erneuern.

Ausschlaggebend sind die Größe, die Raumaufteilung und die Zuschnitte der einzelnen Räume.

Wichtig sind weiterhin die Geschosshöhen und die Zuschnitte der Treppenanlage. Sind genügend Fensteröffnungen vorhanden, kann ich ausbauen bzw. anbauen, falls erforderlich?

Ist die Treppe bequem zu laufen, bekomme ich meine Möbel durchs Treppenhaus? Wenn man älter wird, kann eine steile „Hühnerleiter“ zum Schlafzimmer im Dachgeschoss zum Problem werden.

Was ist mit der Besonnung, kann ich wie geplant Sonnenkollektoren einsetzen usw.

Wie ist die innere Raumaufteilung, gibt es Durchgangszimmer?

Wenn Größe und Zuschnitt stimmen, ist die nähere Inaugenscheinnahme der Bausubstanz und die Einschätzung des baulichen Zustandes der nächste Schritt. Wichtig ist die Solidität der tragenden Konstruktionsteile Außenwände, tragende Innenwände und der Decken.

Die Art des Materials und das Baualter ist die eine Seite, der aktuelle Zustand und vorhandene Schäden die andere.

Eine solide, trockene Stampflehmwand, die 200 Jahre gehalten hat, hält auch noch weitere 200 Jahre.

Windelbodendecken ohne Wasserschäden sind ebenfalls unverwüstlich.

Der größte Feind von Holz- Lehmkonstruktionen ist Wasser und die Modernisierungswut der Besitzer.

Wasserschäden erkennt man an den verfärbten Rändern der ehemals feuchten Stellen. Um sicher zu gehen, kann man sich ein einfaches Feuchtemessgerät kaufen, diese Geräte sind etwa ab 200,- € zu haben.

Mit ihnen kann man qualitative Feuchtemessungen durchführen, die als Entscheidungshilfe völlig ausreichen.

Achten Sie auf neue Risse in den tragenden Wänden. Neue Risse erkennen Sie an den sauberen Flanken, alte Risse sind dunkel und verschmutzt.

Ob es konstruktive Risse in der Wand oder nur Putzrisse sind, können Sie am Klang erkennen. Nehmen Sie den Griff Ihres Taschenmessers oder Schraubenziehers und klopfen Sie etwa 10 cm vor bis 10 cm dahinter quer zum Riss mit kleinen Schlägen die Wand ab.

Bei einem putzbedingten Riss ändert sich der Klang, er wird zum Riss hin dumpfer, da sich der Putz hier abgelöst hat. So können Sie übrigens auch überputztes Fachwerk feststellen.

Verändert sich der Klang nicht, kann das ein Indiz für einen Riss in der tragenden Konstruktion sein.

Bei Fachwerkkonstruktionen sollten Sie kürzlich erneuerte Putzflecken oder neue Wandverkleidungen besonders beachten. Wenn keine glaubhafte Erklärung für die kürzliche Reparatur zu erhalten ist und der Verkäufer einen Blick unter die Verkleidung verwehrt, ist Vorsicht geboten, vielleicht wurde hier schnell mal ein Schaden am Tragwerk kaschiert.

Stellen Sie an den Wänden Salzränder fest, ist dies ein Indiz für Feuchte in der Wand. Versuchen Sie die Ursache zu ermitteln.

Ist die Dachrinne defekt? Kann es Spritzwasser vom Sockel sein? Gab es einen Rohrbruch? Wenn nicht, bleiben solche Ursachen wie aufsteigende Feuchte, Kondenswasser und hygrische Feuchte übrig.

Wenn Sie Salzkristalle als zarten Flaum an den Durchfeuchtungsrändern sehen, streuen Sie ein wenig davon auf ein kleines Stück Papier und zünden Sie es an.

Falls Nitrate vorhanden sind, werden Sie das sehen.

Nitrate deuten auf eine Durchfeuchtung mit Fäkalien hin.

Bei Decken reicht eine einfache Belastungsprobe, um größere Schäden festzustellen: In die Mitte des Raumes stellen und wippen, bei größeren Schwingungen an den Wänden entlang ebenfalls mit den Knien wippen; so kann man defekte Balkenköpfe orten.

Ansonsten ist das wichtigste Instrument neben dem Verstand und den Augen die Nase.

Ein leerstehendes Haus riecht, wenn man es besichtigt.

Da ist zunächst einmal ein leichter Fäkalgeruch, der stammt in der Regel von den trockengefallenen Geruchverschlüssen der Waschbecken, also nichts Relevantes. Makler, die am Verkauf verdienen wollen oder Verkäufer selber lüften vorher die Zimmer durch, um verräterische Gerüche nach Schimmel oder Pilzbefall zu eliminieren.

Schließen Sie die Fenster wieder, nach einigen Minuten wird sich bei Pilzbefall der Geruch schnell wieder einstellen. Seien Sie sich nicht zu schade, bei

Verdacht auch einmal auf den Knien im Wandbereich an den Dielen zu riechen.

Dort, wo Waschbecken sind oder vorhanden waren, ist Dielenboden durch Planschwasser und diffusionsdichte Beläge besonders gefährdet.

Die Haltung von Haustieren durch alte Menschen, die sich selber kaum noch versorgen konnten, führt oft zu einer Kontamination der Fußböden durch Urin, auch das kann man riechen.

Wenn nicht bei der Besichtigung, dann spätestens, wenn man in seinem geheizten, gemütlich warmen Wohnzimmer sitzt und Besucher dann regelrecht zurückprallen, wenn sie die Tür öffnen.

Neben der Riechprobe sollten Sie lose Fußbodenbeläge aufnehmen und die Dielung darunter anschauen. Wenn es erforderlich ist und der Verkäufer zustimmt, schneiden Sie den Belag auf, um an die Dielen zu kommen.

Falls Ihnen ein typischer modriger Geruch aus der Dielung in die Nase steigt, nehmen Sie ihr Messer oder den Schraubenzieher und versuchen Sie, in die Dielung hinein zu stechen. Wenn die Klinge nur wenige mm eindringt, sind die Dielen(noch) in Ordnung. Stoßen Sie einfach durch, hält nur noch der Lack die Dielen zusammen.

Türfutter, hölzerne Fußbodenleisten, Schwellbretter in Türen können von unten bzw. hinten mit Pilzen befallen sein. Die Hölzer beginnen zu schrumpfen, der Lack platzt ab. Bretter schüsseln nach oben, im weiteren Stadium bilden sich Risse quer zur Faser- das sind deutliche Indizien neben dem Geruch für Pilzbefall.

Wenn sich ein dumpfer Modergeruch nach dem Lüften wieder einstellt, aber keine sichtbaren Feuchteschäden bzw. Pilzbefall feststellbar ist, kann die auch ein Hinweis auf verwendete Holzschutzmittel sein. Gerade mit der Mode der 70-ger und 80-ger Jahre des vorigen Jhr., Decken und Wände mit Holzwerkstoffen zu verkleiden(täfel) konnten große Mengen von

Holzschutzmitteln mit Wirkstoffen wie PCB oder Lindan und Bindemittel wie Formaldehyd in die Häuser eingebracht werden. Die sich im Laufe der Jahre zersetzenden Stoffe sondern übelriechende Spaltprodukte wie Chloranisole ab.

Unbedingt sollten Sie einen Blick auf den Dachboden werfen, auch wenn das manchmal schmutzig und etwas wackelig erscheint.

Sie können sehen, ob der Dachboden als Ausbaureserve geeignet ist. Ausschlaggebend ist die lichte Höhe, die zur Verfügung steht.

Rechnen Sie ca. 10 cm für Fußbodenaufbau und die Decke ab, der Rest ist die nach Ausbau vorhandene Raumhöhe.

Die für Aufenthaltsräume zulässigen Mindesthöhen finden Sie in den jeweiligen Landesbauordnungen, für Sachsen-Anhalt liegt sie für Dachräume bei 2,20 m für mindestens 2/3 der Grundfläche.

Sehen Sie sich das Dachtragwerk in Ruhe an, vor allem die Übergänge zwischen Dachhaut und Außenwand.

Auch hier mal auf die Knie gehen und mit der Lampe in finstere Ecken hineinleuchten. Ist das Holz nass? Ist es fleckig? Sehen Sie abgetrocknete Wasserflecken auf dem Boden?

In der Regel sind nicht ausgebaute Dachböden durch die gute Belüftung kaum von Pilzen befallen, nur die dunklen, zugfreien Bereiche, die schlecht abtrocknen und besonders nässegefährdet sind. Und das ist nun mal der Traufbereich. Auch hier kann der Einstichtest erste Klarheit schaffen.

Das Tragwerk selber kann man optisch gut kontrollieren, achten Sie auf Bohrmehl, gelblicher staubförmiger Belag auf dem Boden und waagerechten Hölzern deutet auf aktiven Befall mit Holzschädlingen hin. Alten Befall erkennen sie an den Ausfluglöchern. Ritzen Sie bei Ihnen verdächtig erscheinenden Hölzern mit Ihrem Messer oder der Schraubenzieherklinge quer zur Faser über die Holzoberfläche, so können Sie Fraßgänge erkennen. .

Fragen Sie nach Sanierungen in früherer Zeit und ob am Dach Holzschutzmaßnahmen durchgeführt wurden.

Solche Maßnahmen aus der Zeit vor 1980 bzw. vor 1990 in der DDR können auf nicht mehr zulässige Holzschutzmittel hindeuten. Da Dachböden nicht zum Wohnbereich gehörten, wurden hier sehr giftige Mittel eingesetzt. Wenn dann der Dachboden ausgebaut und somit Wohnraum wird, besteht die Gefahr, dass solche Gifte beim Ausbau freigesetzt und bei der Nutzung durch Ausgasen in den Wohnbereich gelangen können.

Wer möchte schon, dass aus den mühsam abgeschliffenen Stuhlsäulen und Kopfbändern im Kinderzimmer Nervengifte ausgasen?

Stellen Sie fest, ob auf dem Dachboden Tauben nisten bzw. genistet haben.

Das erkennt man an Federn, Taubenkot, alten Nestern und Tierkadavern.

Tauben können Taubenzecken verbreiten, deren Population auch nach Vertreibung der Tauben noch im Gebäude verbleiben kann und Menschen befällt.

Die Bekämpfung von Taubenzecken ist aufwändig und teuer.

Sehen sie sich den Schornstein an.

Alte Schornsteine sind in der Regel versottet, vor allem in der ehemaligen DDR.

Es wurde mit minderwertigen Briketts geheizt, die verwendeten Automatiköfen gaben so wenig Energie an das Rauchgas ab, dass innerhalb des Schornsteins die Rauchgastemperatur unter 100°C fiel. Schwefelige Säure, Wasserdampf und Teeröle kondensierten aus.

Ohne Behandlung kann das in den Steinen eingedrungene Kondensat ausgasen und Beschichtungen verfärben.

Falls ein Keller vorhanden ist, gilt der erste Blick Wassermarken (Spuren von eingedrungenem Wasser) an den Kellerwänden.

Keine Angst vor feuchten Stellen! In einem Keller ist wichtig, dass kein freies Wasser aus Wand und Boden dringt.

Feuchtegesättigte Bauteile stören erst einmal nicht, wenn man Kartoffeln, Wein und Getränke im Keller lagert.

Eine hohe Luftfeuchtigkeit ist in alten Kellern normal, sollte aber nicht bei Kellern mit Stahlträgern als Bauteile vorkommen, da sonst Korrosionsschäden auftreten.

Der Blick an die Kellerdecke kann alte und neue Fruchtkörper von holzerstörenden Pilzen zeigen, die von den Dielen und Holzbauteilen des Erdgeschosses nach unten wachsen.

Rötliche, rostartige staubfeine Beläge deuten auf Sporenwurf aus Fruchtkörpern hin; auch hier gilt riechen!

Der Befall mit holzerstörenden Pilzen ist eine ernste Sache, es könnte auch der echte Hausschwamm sein. Wenn der Verkäufer nicht definitiv das Gegenteil beweisen kann (Holzschutzgutachten), dann gehen Sie bei dem Fund von Fruchtkörpern und Sporen davon aus.

Echter Hausschwamm bedeutet immer umfangreiche Sanierungsmaßnahmen und Kosten. Dies muss bei der Preisverhandlung später entsprechend gewürdigt werden.

Haustechnik, Oberflächenbehandlungen, Anstriche, Fenster usw. sind von zweitrangiger Bedeutung, da sie in der Regel ohnehin bei einer grundhaften Sanierung ausgewechselt werden.

Ob das defekte, verschlissene Fenster 30 oder 80 Jahre alt ist, spielt insofern keine Rolle, da es ohnehin ausgewechselt wird. Das gilt auch für Elektroinstallationen, Heizungen und sanitäre Einrichtungen.

Erhalten sollte man möglichst solche Bauteile wie Haustüren, Treppengeländer, alte Kachelöfen, Innentüren, wenn sie noch funktionstüchtig sind.

Seien Sie vorsichtig bei Sanierungen, die offensichtlich in Eigenregie durchgeführt wurden.

Lassen Sie sich die durchgeführten Maßnahmen genau erklären.

Oft werden aus Unkenntnis elementare Regeln der Technik missachtet.

Solche Sanierungen beim Kauf teuer zu bezahlen, nur um sie später herauszureißen ist kontraproduktiv; also lieber vorher klären, ob diese Maßnahmen korrekt ausgeführt wurden.

Lassen Sie sich den Energieausweis zeigen, den jeder Verkäufer vorlegen muss. Bei einer energetischen Modernisierung sind die Maßnahmen dort aufgeführt.

Zeigen Sie oder Ihre Angehörigen bei der Besichtigung weder Interesse noch Desinteresse.

Sprechen Sie nur das Notwendigste, lassen Sie den Verkäufer reden.

Bitten Sie Eingangs um die Erlaubnis zum Fotografieren und kündigen Sie an, das eine Entscheidung von Ihnen erst in Ruhe im Familienrat nach Abwägung aller Umstände und Ansicht der Fotos fallen wird.

Eine Ehefrau, die bei der Besichtigung schon laut über das Aufstellen der Küche nachdenkt, verschlechtert Ihre Position in der Preisverhandlung.

Setzen Sie sich nach der Besichtigung zusammen und gehen Sie in Ruhe noch mal den Ablauf der Besichtigung durch.

Analysieren Sie die Aussagen und das Verhalten des Verkäufers, um so Gewissheit über seine Motive zu erlangen.

Falls Sie mehrere Grundstücke in der Auswahl haben, machen Sie sich kurze Notizen über Ihre Erkenntnisse, über positive und negative Eindrücke, die nicht auf den Fotos zu sehen sind. So können Sie nach Abschluss der Besichtigungstour noch einmal alle Grundstücke mit ihren Vor- und Nachteilen gegenüberstellen.

Kaufentscheidung

Wenn Sie sich für ein bestimmtes Objekt entschieden haben, sollten Sie bei Bedarf Rat bei einem Architekten oder Planer mit Erfahrung für Sanierungen holen, wenn Sie sich in der Einschätzung der vorgefundenen baulichen Zustände nicht sicher sind. Hier können Ihnen die Fotos helfen, sie sagen einem Fachmann mehr als tausend Worte.

Eventuell führen sie noch eine zweite Besichtigung im Beisein eines solchen Fachmanns durch.

Lassen Sie sich von ihm einen groben Kostenrahmen für die Sanierung nennen, der Ihre Entscheidung zum Kauf stützen wird.

Zum Wert eines Grundstückes

Wenn die Finanzierung grundsätzlich gesichert und die Kaufentscheidung in der Familie nach gründlicher Beratung und Abwägung aller Vor- und Nachteile der Angebote gefallen ist, ist noch der Kaufpreis auszuhandeln.

In der Regel wird der Preis vom Verkäufer vorgegeben.

Der Makler, der in seinem Auftrag verkauft, will natürlich den höchst möglichen Preis erzielen, da seine Courtage vom Preis bestimmt wird.

Falls ein Makler in Ihrem Auftrag arbeitet, sollten Sie ihn entsprechend motivieren, vorgegebene Preise möglichst zu unterbieten.

Zuerst sollten Sie sich aber selber klar werden, was das ins Auge gefasste Grundstück überhaupt wert ist.

Zum Begriff des Wertes gibt es unterschiedliche Auffassungen.

Bei Grundstückskäufen wird häufig vom Verkehrswert gesprochen.

Das ist der Wert "der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr" zu erzielen ist.

Der Verkehrswert kann ermittelt werden.

Es gibt dafür eine Reihe von Verwaltungsvorschriften und –Richtlinien, da die Ermittlung des Verkehrswertes bei Kauf und Verkauf von Immobilien durch die öffentliche Hand als Grundlage des Preises vorgeschrieben ist.

Dazu gibt es in den einzelnen Verwaltungseinheiten Gutachterausschüsse, in denen öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Verkehrswertermittlungen Kaufpreissammlungen über alle Grundstückskäufe statistisch auswerten und mit Hilfe dieses Materials Verkehrswertermittlungen durchführen.

Im freien Immobilienmarkt ist man natürlich nicht an einen so ermittelten Verkehrswert gebunden, er ist aber ein wichtiges Hilfsmittel zur Preisbildung.

Diese Wertermittlungen werden nach mehreren Verfahren durchgeführt.

Das wichtigste Verfahren ist die Ermittlung des Vergleichswertes. Aus den getätigten Verkaufsfällen können durchschnittliche Werte für z.B. 1 m² Bauland oder 1 m² Wohnfläche abgeleitet werden. Diese Vergleichswertermittlungen setzen natürlich eine gewisse Anzahl von Verkäufen an vergleichbaren Grundstücken oder z.B. Eigentumswohnungen voraus.

Wenn es keine genügende Anzahl vergleichbarer Verkäufe gibt, gibt es auch keinen Markt und damit wird ein Vergleichswert schwierig zu ermitteln.

Zumindest für Grund und Boden gibt es zuverlässige und vergleichbare Werte. Der Makler wird den jeweiligen Wert, der in Bodenrichtwertkarten erfasst ist und beim Gutachterausschuss erfragt werden kann, parat haben.

Vorsicht: der Wert basiert immer auf einem sogenannten Einheitsgrundstück, das als statistischer Durchschnitt aus den vorliegenden vergleichbaren Verkaufsfällen eines Gebietes errechnet wurde. Fragen Sie immer nach dem Vergleichsgrundstück, auf den sich der Bodenrichtwert bezieht.

Ein Beispiel:

Sie wollen ein ehemaliges Bauerngehöft in einer dörflichen Gemeinde kaufen. Die Größe des Grundstücks beträgt 1.200 m². das Grundstück hat eine Länge zur Straße von 20 m und eine Länge zur Feldflur hin von 60 m.

Zuerst ermitteln Sie den Bodenwert wie folgt: Für den Ort existiert ein Bodenrichtwert von 65,-€/m². Das hieße für Sie einen Preis von 78.000,- € zu bezahlen.

Das Richtwertgrundstück bezieht sich auf die Verkaufsfälle der letzten Jahre für erschlossenes Bauland für Einfamilienhäuser mit Grundstücksgrößen zwischen 250 und 400 m².

Dieser Einheitswert muss also erst einmal auf die geänderten Verhältnisse angepasst werden.

Der Gutachterausschuss ermittelt den konkreten Wert auf Anfrage, die Kosten liegen bei einigen hundert Euro.

Auch ein guter Makler kennt den Einheitswert und wird den realen Wert ermitteln können.

Im Falle unseres Beispiels wäre der vordere Teil des Grundstückes bis in ca. 15 m Tiefe Bauland mit dem Wert von 65,-€/m², ein Stück von ca. 10 m sogenannte Abrundungsfläche, die nicht mehr als Bauland nutzbar, aber zur Nutzung dem Grundstück zugeordnet wird (Garten, Terrasse, Pool usw.), der Rest ist Gartenland, da als Bauland nicht erforderlich. Dazu kämen noch weitere wertbeeinflussende Faktoren, auf die ich jetzt nicht eingehe.

Ein realer, den vorhandenen Bedingungen angepasster Bodenwert würde dann bei max. ca. 36.000,- € liegen.

Zum Grundstück gehören auch alle mit dem Boden festverankerten Bauteile und Gebäude, also auch das Haus. Der Bodenwert bezieht sich nur auf das Grundstück, der Wert der Gebäude muss noch zusätzlich ermittelt werden.

Der Wert des Grundstückes setzt sich also aus Bodenwert und Gebäudewert zusammen.

Für Hausverkäufe einen Vergleichswert zu finden, ist ungleich schwieriger, da die Anzahl und die Vergleichbarkeit von Verkaufsfällen oft nicht ausreicht. Daher wird der Vergleichswert noch durch zwei weitere Verfahren ergänzt, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren.

Das Sachwertverfahren geht von durchschnittlichen Kosten aus, die zur Erstellung des Gebäudes in der vorherrschenden Bauweise anfallen würden. Diese Kosten sind pro m² Fläche oder pro m³ umbauten Raum in Tabellen als

„Normalherstellungskosten“ zu entnehmen. Damit kann man den Neubauwert eines Gebäudes zuzüglich Nebenkosten ermitteln.

Abgesetzt werden davon Reparaturkosten für aufgelaufene Schäden, der sogenannte „Reparaturrückstau“ und die Alterswertminderung. Auch die Höhe der Alterswertminderung kann man als Prozentzahl vom Neuwert aus Tabellen entnehmen.

Das dritte Wertermittlungsverfahren nimmt die Einnahmen aus einem Grundstück zur Grundlage (Ertragswertverfahren). Bei einem Einfamilienhaus oder einem Gehöft ist das die nachhaltig erzielbare Miete bzw. Pacht.

Der jährliche Nettomietzins, der nach Abzug aller Unkosten und der Verzinsung für den Bodenwert entsteht, wird wie eine jährliche endliche Rentenzahlung bei Aufzehrung des Rentenkapitals gerechnet.

Als Laufzeit dieser fiktiven Rentenzahlung gilt die fiktive restliche Lebensdauer des Gebäudes. Dann ist das Kapital aufgezehrt und es fließt kein Ertrag mehr, da das Haus nicht mehr vermietbar und damit nicht mehr ertragsfähig ist (alles theoretisch). Damit kann man – auch wieder aus Tabellen, einen „Rentenbarwertfaktor“ ermitteln, mit dem die jährliche Nettoeinnahme multipliziert wird.

Mit Hilfe der Ergebnisse aus diesen Verfahren kann ein Wertermittler den Verkehrswert für ein Grundstück bestimmen.

Gute Makler kennen sich mit den Wertermittlungsverfahren aus und wissen um dem Marktwert der Kaufobjekte.

Häufig liegen bei Verkäufen aus Erbfällen oder Scheidungen aber auch bei Zwangsversteigerungen solche Gutachten bereits vor.

Sie sind eine gute Grundlage zur Preisbildung und eine wichtige Informationsquelle zur weiteren Nutzung des Grundstückes und zum baulichen Zustand. Falls vorhanden, sollten Sie in jedem Fall die Kopie des Gutachten versuchen zu erhalten.

Preis- und Kaufverhandlung

Wenn Sie sich also mit Ihrem Makler über den Wert des Grundstückes einig sind, können Sie Ihm grünes Licht für die Kaufverhandlungen geben. Er soll dann einen Preis aushandeln, der möglichst unter dem Wert des Grundstückes liegt.

Der Verkäufer wird natürlich versuchen, einen Preis zu erhalten, der möglichst über den Wert liegt.

Das was sie bereit sind als Preis zu bezahlen, ist die Obergrenze für den Makler. Wenn er es schafft, einen niedrigeren Preis auszuhandeln, ist dies seinem Geschick zu verdanken; Sie sollten seine Verhandlungsbereitschaft dazu mit einem erfolgsabhängigen Bonus stimulieren.

Die Verhandlungen über den Preis und den Kauf einer Immobilie verlangt großes Geschick und Menschenkenntnis, hier können auch „irrationale“ Faktoren aus dem zwischenmenschlichen Bereich ausschlaggebend sein.

Ein guter Verkäufer bzw. Käufer kennt sich damit aus und kann erheblichen Einfluss auf den erzielten Preis nehmen.

Daher sollten Sie Preis- bzw. Kaufverhandlungen nur führen, wenn Sie selbst ein guter Händler sind und sich gut vorbereitet haben.

Weiteres zum Thema finden Sie unter Punkt 3 zum Thema Hausverkäufer.

Ansonsten überlassen Sie das lieber Ihrem Makler, der sich mit solchen Dingen wie nonverbale Kommunikation besser auskennt.

Zum Kaufvertrag

Der Makler sucht auch den Notar aus und bereitet den Kaufvertrag vor.

Bestehen Sie darauf, den Entwurf des Kaufvertrages vor dem eigentlichen Notartermin einsehen zu können.

Bei Altbauten mit Verdacht auf größere Baumängel sollten Sie versuchen, den Kaufvertrag dafür anzupassen.

Offt werden dazu Standardklauseln verwendet, die auf den Grundsatz: >>gekauft wie gesehen<< hinauslaufen.

Falls Ihnen Zweifel durch oben beschriebene Notreparaturen und Kaschierungen gekommen sind:

Bestehen Sie auf einer Erklärung des Verkäufers, das ihm keine weiteren Mängel bekannt sind, die durchgeführten Sanierungen nach den Regeln der Technik erfolgten und er die vorgefundenen Eigenschaften des Hauses zusichert.

Auch für einen Hauskauf gibt es eine Gewährleistungsfrist, in deren Rahmen Sie zur Not den Vertrag rückabwickeln können, wenn er auf falschen Angaben bzw. Eigenschaften basiert.

Der Kaufvertrag sollte auch Festlegungen über den Besitz- und den Eigentumsübergang enthalten.

Üblicherweise wird der Notar mit beauftragt, eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch und bei Zahlung des Kaufpreises die Auflassung zu veranlassen.

Mit der Vormerkung kann der Verkäufer nicht noch einfach weitere Kaufverträge zum gleichen Grundstück abschließen.

Der Abschluss des Vertrages findet im Beisein des Notars statt.

Er verliest den Kaufvertrag und spricht ihn in allen Aspekten mit beiden Parteien noch einmal durch, bevor er unterzeichnet wird.

Mit dem Kaufvertrag kann der Käufer dann die Finanzierung des Kaufpreises, der in der Regel über seine Bank erfolgt, vorantreiben.

Üblich sind ca. 4- 8 Wochen Zeit dafür zwischen Auflassungsvormerkung und Zahlung des Kaufpreises.

Günstig wäre es, wenn mit der Auflassungsvormerkung auch der Besitzübergang an den Käufer erfolgt.

Dabei wird das Grundstück mit Schlüssel, Zählerständen, notwendigen Papieren wie Versicherungen usw. körperlich dem neuen Besitzer und zukünftigen Eigentümer übergeben.

Er ist von diesem Zeitraum an für das Grundstück auch rechtlich verantwortlich. Vorteil: Er kann jetzt in der Zeit bis zur Fälligkeit des Kaufpreises weitere Untersuchungen an der Bausubstanz führen.

Bis dahin können Sie noch vom Kaufvertrag zurücktreten oder Nachbesserung verlangen, wenn wichtige zugesicherte Eigenschaften des Grundstückes nicht vorhanden sind oder erhebliche wertbeeinflussende Mängel vom Verkäufer arglistig verschwiegen wurden.

In der Phase der Gewährleistung können Sie das auch noch, stehen aber in der Beweispflicht für den Verstoß des Verkäufers gegen den Kaufvertrag.

Vorher steht der Verkäufer in der Beweispflicht, dass seine Angaben stimmen.

Der Eigentumsübergang erfolgt durch Nachweis der Zahlung des Kaufpreises an den Notar bzw. den Verkäufer.

Der Notar veranlasst dann die Auflassung; also die Löschung des alten und die Eintragung des neuen Eigentümers ins Grundbuch.

Vergessen Sie nicht, dass beim Kauf die Grunderwerbssteuer (3,5% des Kaufpreises) anfällt und der Notar (1,5% des Kaufpreises) sowie je nach Lage der Makler (bis zu 7% des Kaufpreises) auch bezahlt werden wollen. Da kommen schnell noch mal ca. 12% des Kaufpreises dazu.

2. Zur Auswahl und zum Umgang mit Maklern, Hausverkäufern, Architekten und Handwerkern

Makler

Zur Arbeit eines Maklers ist bereits eine Menge gesagt worden.

Wenn Sie sich zeitlich und vom Wissensstand her in der Lage fühlen, Auswahl und Kauf eines Grundstückes selber zu treffen, brauchen Sie ihn natürlich nicht. Ansonsten suchen Sie sich eine große möglichst lange im Territorium tätige Maklerfirma aus.

Beauftragen Sie den Makler mit konkreten Vorgaben und einem zeitlichen Rahmen.

Suchen Sie nicht selber in dem Zeitraum, falls Ihnen interessante Angebote bekannt werden, reichen Sie die an Ihren Makler weiter.

Auch er liest Zeitungsanzeigen und surft im Internet.

Er wird sich auch passende Angebote von seinen Kollegen geben lassen; Makler teilen sich in diesem Fall die Courtage.

Daher ist die parallele Beauftragung von mehreren Maklern zwecklos und kontraproduktiv.

Falls der Makler ein passendes Objekt bereits in seinem Auftragspool hat, wird er die Courtage zwischen seinen beiden Auftraggebern teilen.

Setzen Sie sich gemeinsam einen zeitlichen Rahmen für seine Arbeit, 3 Monate sind in der Regel ausreichend, die im Markt stehenden Objekte abzuklären.

Hausverkäufer

Falls Sie selber ein passendes Grundstück aussuchen und kaufen wollen, nehmen Sie zu den Besichtigungen einen guten Freund oder Bekannten, möglichst mit Vorkenntnissen vom Bau, mit, 4 Augen sehen mehr wie 2.

Ihre Frau kann dann beim zweiten, interessanteren Termin mitkommen.

Mit seriösem Auftreten und entsprechender Kleidung können sie Ihre finanzielle Solidität unter Beweis stellen.

Sagen sie möglichst wenig über sich, nur das Notwendigste zum Job und zur Familie, falls gefragt wird.

Zeigen Sie auf keinen Fall Interesse am Grundstück oder lassen Sie durchblicken, das Sie ein neues Objekt unbedingt brauchen.

Lassen sie den Anderen erzählen, wichtig ist zu erfahren, warum er das Grundstück verkauft und wie lange er schon Eigentümer ist.

Aus diesen Informationen können Sie ableiten, ob er dringend Geld braucht oder das Grundstück aus anderen Gründen loswerden will.

Lassen Sie sich auf keine Preisverhandlungen ein, nehmen Sie den Preis des Verkäufers, falls er einen nennt, zur Kenntnis.

Neben der Besichtigung ist die Einsicht ins Grundbuch unbedingte Voraussetzung zur Kaufentscheidung.

Sehen Sie nicht nur in die erste Abteilung, verlangen Sie eine vollständige beglaubigte Kopie des Grundbuches, die nicht älter als 3 Wochen sein sollte.

Bei Preisverhandlungen sollten Sie möglichst Ihr Angebot schriftlich mit einer Fristbindung abgeben.

Vermeiden Sie Ihr Angebot in irgendeiner Form zu begründen oder das Verkaufsangebot als fehlerhaft darzustellen.

Der Verkäufer will die Summe X, Sie bieten die Summe y.

Warum gerade soviel- das geht dem Verkäufer erst einmal nichts an.

Informationen über Bauzustand, Mängel und Schäden und andere wertmindernde Gegebenheiten kann man wenn erforderlich in der mündlichen Preisverhandlung einsetzen.

Sie wirken unsympatich auf den Verkäufer, wenn Sie sein Objekt beginnen, in seinen Augen schlecht zu machen.

Ob und wie viel Sie bieten, hängt von Ihrem persönlichen Interesse, aber auch von den Informationen ab, die Ihnen der Verkäufer – bewusst oder unbewusst- liefert.

So kann eine Bemerkung in einer Verkaufsanzeige „wegen Umzuges ins Ausland“ oder “wegen Wechsels der Arbeitsstelle“ darauf deuten, das der Verkäufer:

- a) unter Zeitdruck steht,
- b) eine neue, lukrativere Beschäftigung hat,
- c) finanziell besser dastehen wird.

Ein solcher Verkäufer ist eher bereit, auf 10 oder 20% seines geforderten Kaufpreises zu verzichten, wenn der Verkauf schnell und seriös abgewickelt wird.

Schwierig sind Verkaufsverhandlungen, wenn eine Erbengemeinschaft das Erbe versilbern will oder wenn es um eine Scheidung geht.

Sie werden an der Reaktion des Verkäufers merken, ob er verkaufen will, aber einen höheren Preis ausschlagen möchte oder ob er den gebotenen Preis in keinem Fall akzeptiert.

Lassen Sie sich die Antwort von ihm ebenfalls schriftlich geben.

Im ersteren Fall wird es zu einer persönlichen Preisverhandlung zwischen Ihnen beiden kommen, bei der es auf Ihr Verhandlungsgeschick ankommt. Hier können Sie auch die Fehler und Mängel an Haus und Grundstück ins Spiel bringen, die Sie vorher festgestellt haben.

Bei entsprechender Unkenntnis des Verkäufers kann z.B. eine bauliche Bagatelle zu einem saftigen Preisnachlass führen.

Im zweiten Fall können Sie entweder Ihr Angebot um eine begrenzte Summe erweitern oder Sie wiederholen Ihr Angebot, erweitern aber Ihre Bindefrist daran um einige Wochen.

Letzteres halte ich für zweckmäßiger.

Oft beruhen die zu hohen Forderungen der Verkäufer auf Unkenntnis des Preises und des Marktes.

Sie glauben, das bei ihren Preisforderungen die Käufer Schlange stehen werden, das Gegenteil ist oft der Fall.

Nach einigen weiteren (oder keinen) Kontakten mit Kaufwilligen kann es sein, das Sie plötzlich wieder ganz oben bei ihm auf der Liste stehen, da kein weiterer ernsthafter Interessent kommt. Dann kann die Zeit ein nicht zu unterschätzender Faktor sein, da Sie mit Geld winken. Besser jetzt etwas weniger als später etwas mehr, wenn überhaupt.

Außerdem verfällt ein leerstehendes Grundstück oder Haus rapide, schon das Unkraut von 4 Wochen kann den Anblick eines Grundstückes sehr entwerten.

Falls es zum Verkauf kommt, versuchen Sie, das Heft in der Hand zu behalten. Suchen Sie den Notar aus, bereiten Sie mit ihm den Kaufvertrag vor, stimmen Sie die Termine ab.

Menschen sind von Natur aus faul, so können Sie Einfluss auf die Gestaltung des Kaufvertrages und den zeitlichen Ablauf nehmen.

Planer/Architekt

Ein Architekt oder Bauingenieur ist, abgesehen von reinen Instandhaltungs- und Verschönerungsarbeiten, der wichtigste Partner in der Phase des Aus- und Umbaus. Auch hier ist die Auswahl sorgfältig vorzunehmen, gut sind in jedem Fall Empfehlungen aus der Nachbarschaft, dem Bekanntenkreis oder der Familie. Viele Bauherren glauben, das sich die Tätigkeit des Planers auf die Erarbeitung und die Unterschrift auf Bauanträgen beschränkt und somit ein notwendiges finanzielles Übel darstellt.

Richtig ist, das die Tätigkeit eines Planers Geld kostet.

Als Faustregel sollten Sie ca. 6 -15% der Kosten für einen größeren Umbau/ Sanierung eines Altbaues als Planungskosten einrechnen, je nach vereinbartem Leistungsumfang.

Das klingt viel und ist für die meisten Bauherren inakzeptabel.

Die Praxis und die Erfahrung haben mir gezeigt, das Bauherren, die nicht selbst aus der Branche kommen, dieses Geld letztendlich immer draufzahlen.

Der Planer sollte so früh wie möglich in die Entscheidung über den Kauf der Immobilie mit einbezogen werden(Besichtigung).

Er sollte Ihre Vorstellungen und Wünsche betreffs der Immobilie genau kennen. Legen Sie ihm diese in Form einer schriftlichen grundsätzlichen Aufgabenstellung vor, besser Sie gehen Sie mit ihm durch. Wenn man etwas aufschreibt, denkt man intensiver nach.

Ein ständiger Wechsel seiner Wünsche und Zielstellungen verteuert jedes Bauvorhaben und verzögert es.

Feilschen sie mit Ihrem Planer am Beginn Ihrer Zusammenarbeit, wenn er Ihnen sein Honorarangebot vorliegt. Über seine Kosten zu diskutieren, wenn der Bau im vollen Gange ist, ist nie von Vorteil.

Ein Planer bzw. Bauleiter, der nur noch Dienst nach Vorschrift macht, weil er das Gefühl hat, seine Leistung wird nicht anerkannt und honoriert, kann Ihnen schaden.

Als Planer und Bauleiter vertritt er Sie in allen mit dem Bau in Zusammenhang stehenden Belangen. Er sucht Firmen aus, holt Angebote ein, verhandelt mit Nachbarn und Behörden, beaufsichtigt ausführende Handwerker und kontrolliert deren Rechnungen.

Untergraben Sie seine Autorität nicht, in dem sie sich ungefragt in diese Prozesse einmischen und ohne sein Wissen beispielsweise Aufträge vergeben oder Zusagen an Handwerker machen.

Wenn Sie die Baustelle Ihres Hauses besichtigen, bitte nur in seinem Beisein.

Wenn sie schon alleine kommen, dann keine Anweisungen an die Handwerker vor Ort erteilen.

Nur ihr Planer hat als verantwortlicher Bauleiter die Arbeitsabläufe vollständig im Überblick und weiß, wer wann was machen soll.

Wenn Sie einen Bau mit Sicherheit verteuern und verzögern wollen, erteilen sie Anweisungen hinter seinem Rücken und dem Rücken der jeweiligen Firmenchefs der Subunternehmen direkt an die Handwerker vor Ort.

Das Chaos wird Ihnen gewiss sein.

Wenn Ihnen etwas nicht gefällt oder sie etwas nicht verstehen, fragen sie nicht die Handwerker, fragen Sie Ihren Planer.

Ich halte es immer so, wenn ich in dieser Funktion arbeitete:

Am Freitag Nachmittag oder am Samstag führe ich eine ausführliche Baubegehung mit den Bauherren durch, wo Fragen und Probleme ohne Lärm, Schmutz, ständiges Telefonklingeln und ständige Fragen der Beschäftigten in Ruhe erörtert werden können.

Am Montag ist dann Baubesprechung mit den Subunternehmern, wo Kritik und Wünsche der Bauherren berücksichtigt bzw. umgesetzt werden. Interessehalber können die Bauherren daran teilnehmen, aber nur als Zuhörer. Ansonsten ist die Baustelle in der Woche für die Bauherren tabu.

Seien sie, was Ihre finanziellen Verhältnisse im Hinblick auf das Bauvorhaben betrifft, offen zu Ihrem Planer. Falls es Probleme mit Zahlungen über ihre Bank gibt, informieren sie ihn so früh wie möglich bzw. halten sie ihn über den Kontostand des Baukontos immer auf dem Laufenden.

Er kann dann durch entsprechenden Steuerung Rechnungslegungen der Subunternehmer und deren Fälligkeit beeinflussen.

Nichts ist schlimmer, wenn der Planer ein Skonto aushandelt bzw. die zügige Bezahlung einer Rechnung zusagt und das vom Bauherren nicht eingehalten wird. Bauleitung ist eine sehr komplexe und diffizile Tätigkeit, die viel mit Vertrauen zu tun hat.

Man kann nicht alles, was man auf einer Baustelle macht, bezahlt haben wollen.

Der Bauleiter ist ab und an auf einen Gefallen seiner Firmen angewiesen, die einen Fehler ausbügeln oder eine nicht erfasste Leistung mit erledigen wie mit dem Aufräumen der Baustelle und dem Stemmen von ein paar vergessenen Durchbrüchen. Das setzt natürlich auch einen gewissen finanziellen Bewegungsspielraum des Planers nach dem Motto - Hilfe ich dir, so hilfst du mir- voraus.

Nützlich ist in diesen Fällen eine Handkasse mit einem bestimmten Bargeldbetrag, über den der Bauleiter frei verfügen kann und dann zum Schluss abrechnet.

So muss man nicht wegen jeder kaputten Glühlampe, einer Kiste Sprudel, einer Handvoll nachgemachter Schlüssel oder einem neuen Vorhängeschloss ein finanztechnisches Drama machen.

Wenn Sie selber mit Ihren Freunden und Verwandten Hand anlegen wollen, müssen sie sich im Klaren sein, das Sie genau wie die Handwerker auf der Baustelle den Weisungen des Bauleiters unterliegen.

Stimmen Sie den zeitlichen und arbeitstechnischen Ablauf mit dem Bauleiter ab.

Es gibt Ärger, wenn am Montag in die am Sonntag liebevoll verspachtelte Wand eine hässliche Kabelnut eingefräst wird.

Wenn es zeitlich möglich ist, sollten Sie nach Abschluss und Übergabe der von Subunternehmern bzw. Fremdfirmen ausgeführten Leistungen mit Ihren Arbeiten beginnen.

So gibt es keine Probleme mit Mehrarbeit und Streit über den Verursacher von Mängeln und Schäden.

Einer der letzten Aufgaben des Bauleiters/Planers ist die Abnahme der fertiggestellten Leistungen der Handwerker.

Hier kann der Bauherr mit teilnehmen, allerdings sollten Sie vorher mit dem Planer eine Vorabnahme ohne Handwerker durchführen.

So können Sie sich auf ein gemeinsames Verhalten z.B. bei Mängeln und Restleistungen festlegen.

Oft ist es für beide Parteien besser, einen kleinen Qualitätsmangel ohne Einfluss auf die Funktion mit einem Preisnachlass zu regeln als den Unternehmer zu einer sündhaft teuren Nacharbeit zu zwingen, deren Ausgang ungewiss ist.

Die Abnahme selber wird vom Planer vorbereitet und geführt, der Bauherr unterschreibt dann bei Einigung die Abnahmeprotokolle.

Lassen Sie den Planer an Einsparungen in der Planung, der Vergabe und der Abrechnung teilhaben.

Ein geschickter Planer hat viele Möglichkeiten, hier und da ein Skonto, eine Beteiligung an den Kosten der Baustelleneinrichtung, ein paar kostenlose Extraleistungen usw. auszuhandeln und bei Abnahme und Bezahlung der Schlussrechnung noch mal ein paar Prozent zu drücken.

Ein guter Bauleiter verdient sich sein Geld selbst.

Bauhandwerker

Wenn Sie sich entschlossen haben, Ihre Baustelle ohne Bauleiter zu führen und dies nach der Landesbauordnung zulässig ist, folgende Tipps zum Umgang mit Handwerkern:

Was ich für den Bauleiter ausgeführt habe, gilt im Prinzip auch für den Handwerksmeister, wenn er allein mit seiner Firma auf der Baustelle tätig ist.

Was die Zahlung von Rechnungen angeht, Handwerker sind da in den letzten Jahren weiß Gott nicht verwöhnt worden. Georg Böttcher fecit Halten Sie ihre Zusagen, bezahlen Sie pünktlich, wenn Sie Probleme in der Rechnungslegung sehen, klären Sie die zügig.

Eine nachprüfbare und für sie als Laie nachvollziehbare Rechnung zu erhalten, ist Ihr gutes Recht.

Seien Sie bei Kleinigkeiten großzügig, bleiben Sie hart bei großen Summen. Kommen Sie dem Handwerker mit 100,- € für Mehrleistungen entgegen, wenn Sie ihm vorher 10.000,- € vom Preis abgehandelt haben.

Erschrecken sie dabei nicht vor dem herzlichen, aber oft sehr rauhen Ton der Bauleute. Sie sind nicht beim Jungfrauenschutzverein Maria hilf!

Man kann Bauleuten vieles nachsagen, nachtragend sind sie aber nicht.

Achten Sie auf Ordnung auf der Baustelle.

Normalerweise sind es kleinere Betriebe gewöhnt, ihre Abfälle mitzunehmen.

Wenn Sie den Dreck nachräumen müssen, ziehen Sie dafür etwas von der Schlussrechnung ab. Denken sie an ein Baustellenklo oder ein provisorisch angeschlossenes WC im Haus, legen Sie immer genug Papier hin. (Ich weiß nicht warum aber Bauarbeiter haben einen unglaublichen Verbrauch an Klopapier). Wenn es räumlich möglich ist, stellen Sie einen alten Tisch und ein paar alte Stühle, z.B. Campingmöbel, auf die Baustelle.

Sorgen Sie für Baustrom und Bauwasser.

Beauftragen Sie einen Handwerker, zum Feierabend Wasser und Strom zu kontrollieren und morgens den Schutzschalter zur Prüfung am Baustromkasten (richtig heißt das Anschluss- und Verteilerschrank) zu betätigen.

Wenn Sie etwas nicht verstehen, fragen Sie und lassen Sie sich das erklären. Streiten sie sich nicht mit einem Handwerker über die Art und die Ausführung seiner Arbeit, es sei denn, es sind äußerliche, sichtbare Qualitätsprobleme.

Wenn Ihnen die Erklärung suspekt vorkommt, lassen Sie sich das schriftlich geben. Verlangen Sie im Zweifelsfall Produktbeschreibungen des Herstellers oder dessen Verarbeitungshinweise.

Sobald ein Handwerker etwas schreiben soll, beginnt er nachzudenken.

Er muss Ihnen die Verwendbarkeit und Eignung seiner eingesetzten Materialien und deren richtige Verarbeitung nachweisen.

Handwerker und ihre Beschäftigten sind, was Papier betrifft, sehr resistent. Detailzeichnungen, Auflagen von Ämtern, Auszüge aus Gutachten, Aufgabenstellungen immer als Kopie mit nehmen, am besten gleich mehrere Exemplare einstecken; beim nächsten Treffen, wenn Sie statt mit dem Chef mit dem Altgesellen reden, weiß der garantiert von nix.

Falls Sie jemandem notgedrungen ein Original geben ist die Bemerkung:
...das krieg ich aber wieder... nur ein frommer Wunsch.

Zeichnungen, Papiere und Schlüssel verschwinden auf jeder Baustelle und zwar ständig.

Wenn Sie einem Handwerker etwas sagen, dann empfehle ich Ihnen die Bauleitermethode: **Erst kündigen Sie an, was sie sagen wollen, dann sagen Sie es, dann erzählen Sie, was Sie gerade gesagt haben.**

Eigenleistung

Viele Käufer von alten Häusern wollen soviel wie möglich an Leistungen selber ausführen.

Die zur Verfügung stehende Freizeit, ein reiches Angebot in den Baumärkten, hohe Handwerkerstundenlöhne sowie eine Flut von Internetforen und Fernsehserien über Renovierungen in Eigenleistung animieren dazu.

Das ist bei Maler- und Tapezierarbeiten, Fußbodenbelägen, Fliesenlegerarbeiten und der Montage von Innentüren auch möglich und sinnvoll. Der Ausbau des Dachgeschosses einschließlich Dämmung ist nichts mehr für den Heimwerker allein, ebenso Arbeiten an Holztragwerken und am Fachwerk, ausgenommen Verputzarbeiten mit Lehm.

Auch wenn man selbst mit den Ergebnissen des Dachgeschossausbaues leben kann, bei einem späteren Verkauf kann eine nicht fachgerechte Ausführung den Kaufpreis beeinflussen.

Bei Sturm- und Brandschäden kann es bei der Schadensregulierung mit der Versicherung zu bösen Überraschungen kommen, wenn nicht zugelassene Baustoffe verwendet oder Brandschutzbestimmungen nicht eingehalten wurden.

Von der Gefahr von Schäden und Mängeln am Gebäude durch eigenwillige Auslegung von technischen Regeln ganz zu schweigen.

Natürlich kann man Geld sparen, wenn man die technische Beratung vom Verkäufer im Baumarkt erhält statt von einem Sachverständigen oder Planer.

Der Verkäufer übernimmt allerdings keine Haftung für seine Aussagen!!!
Ein wenig Sicherheit bei der Qualität der Modernisierungen in Eigenleistung ist der Energiepass, den Ihnen der Verkäufer vorlegen muss.

Vielen Bauherren geht es auch bei der Sanierung in Eigenverantwortung um ein Haus mit möglichst wenig Energieverbrauch und einer modernen Heizungsanlage. Eventuell mögliche Förderprogramme möchte er gerne ausschöpfen und benötigt dazu Konzepte und Berechnungen.

Dazu bedient er sich eines Fachmanns, eines Energieberaters, der ihm Vorschläge zur Energieeinsparung und zur erforderlichen Bauweise macht, den Primärenergiebedarf nach ENEC errechnet und die erforderlichen Anträge vorbereitet.

Dieser Energieberater kann nur so gut sein, wie das Gesamtkonzept ist. Ohne frühzeitige Abgleichung der Modernisierung kommt er oft zu spät, da relevante Bauteile bereits fertiggestellt sind und Änderungen dann kaum noch erfolgen können. Auch hier gilt: je früher je besser und bei der Auswahl nach Referenzen schauen. Viele sind neu im Beruf. Ein Energieberater ohne beruflichen Hintergrund im Bauwesen sollten Sie besonders sorgfältig prüfen, er sollte zumindest Erfahrung mit Altbauten aufweisen können.

Georg Böttcher fecit