Kauf einer bestehenden Liegenschaft

Der Kauf eines bestehenden Hauses oder einer Eigentumswohnung führt meist zu Unsicherheiten. Viele Käufer stossen, sobald sie sich mit dieser Thematik ernsthafter auseinandersetzen, auf «Schauergeschichten» über versteckte Mängel, vernachlässigten Unterhalt oder teilweise arglistiges Verhalten der Verkäuferschaft. Diese Angst ist meistens unbegründet oder kann zumindest relativiert werden, sofern man EINIGE PUNKTE BEACHTET.

Der Kauf eines bestehenden Objekts hat gegenüber dem heute weitverbreiteten «Kauf ab Plan» einen entscheidenden Vorteil: Durch die vorgängige Besichtigung lassen sich die meisten Risiken eines Kaufs einigermassen verlässlich einschätzen.

BEURTEILUNG DER BAUSUBSTANZ

Bestehende Liegenschaften werden üblicherweise «wie gesehen» verkauft und allfällige Garantieansprüche, soweit rechtlich zulässig, wegbedungen. Es ist daher unbedingt zu vermeiden, hier aus Höflichkeit oder Rücksicht auf die Vorbesitzer auf eine systematische Beurteilung der Bausubstanz zu verzichten. Die Tatsache, dass Sie sich von professioneller Seite beraten lassen, zeugt davon, dass es Ihnen mit dem Kauf ernst ist und muss nicht als Misstrauensvotum verstanden werden.

Nach unserer Erfahrung fühlen sich Hausbesitzer, welche nichts zu verbergen und ihrer Liegenschaft stets Sorge getragen haben, dadurch in keiner Weise provoziert. Oftmals sind der Stolz und die Genugtuung des Eigentümers spürbar, wenn der Experte in dessen Anwesenheit ein positives Fazit über den Gesamtzustand der Verkaufsliegenschaft ziehen kann. Solche Eigentümer sind meist auch problemlos in der Lage, Belege der in den letzten Jahren getätigten Unterhalts- und Erneuerungsmassnahmen vorzulegen, falls der visuelle Eindruck dies nicht schon ausreichend belegt.

Eine Liegenschaftsbeurteilung erfolgt aufgrund einer visuellen Kontrolle im Rahmen einer Kurzbesichtigung, stellt jedoch keine detaillierte Substanz- und Zustandsanalyse dar. Eine detaillierte Analyse würde gezielte Sondagen an einzelnen Bauteilen erfordern, welche in der Regel nicht zerstörungsfrei möglich sind. Ein Experte kann aufgrund seines Fachwissens auch aufgrund optischer Indikatoren allfällige Mängel erkennen oder auf notwendige vertiefte Abklärungen hinweisen. Sanierungskosten sollen damit schon vor dem Kauf erkannt und budgetiert bzw. in Relation zum Kaufpreis gesetzt werden können. Auch mit einer Besichtigung durch den Experten bleibt aber ein Restrisiko für versteckte Mängel. Ein Verkäufer kann zwar für Mängel, welche er «arglistig» verschwiegen hat, haftbar gemacht werden. Eine Arglist ist aber in der Praxis erfahrungsgemäss schwierig nachzuweisen.

KAUFPREIS

Zur Beurteilung des Kaufpreises lohnt sich der vergleichende Blick in das Immobilienangebot der Region. Die zahlreichen Online-Portale bieten hierfür eine erste gute Übersicht. Die Altersentwertung resp. der anstehende Unterhaltsbedarf sollte im Kaufpreis üblicherweise wertmässig berücksichtigt sein, d. h. Altbauten verfügen unter «normalen» Marktbedingungen über einen Preisvorteil gegenüber vergleichbaren Neubauten.

BESTEHENDE LIEGENSCHAFTEN WERDEN OFT OHNE BEURTEILUNG DURCH EXPERTEN GEKAUFT.

KAUFVERTRAG

Beim Kaufvertrag ist insbesondere auf die Absicherung der oft erheblichen Grundstücksgewinnsteuer des Verkäufers zu achten. Da für diese Steuerschuld ein Grundpfandrecht der Steuerbehörde besteht, wird bei einer allfälligen Zahlungsunfähigkeit des Verkäufers der neue Eigentümer des Grundstücks belangt. Es ist daher eine Sicherstellung, z. B. mittels einer Direktzahlung des mutmasslichen Steuerbetrags auf ein Konto des Steueramts, dringend zu empfehlen.

Der Aufwand für eine Prüfung des Kaufvertrags, z. B. verbunden mit einer gemeinsamen Besichtigung durch einen Baufachexperten, ist in Relation zum Kaufpreis und zum Risikopotenzial dieses für viele Käufer «grössten Geschäfts ihres Lebens» sicher gut investiertes Geld.

Die Prüfung ermöglicht eine bewusste Risikoabschätzung, was viele Käufer auch in Kenntnis der eingangs erwähnten «Schauergeschichten» bereits ruhiger schlafen lässt.

Der Autor: PASCAL LUTZ, Architekt FH/NDS Wirtschaftsingenieur FH ist Partner der unabhängigen Bau- und Immobilienberatungsfirma Immopro AG, Zürich, www.immopro.ch