Pascal Lutz* beantwortet Ihre Fragen zum Bau und Kauf von Immobilien.

Wir befinden uns im Interessentenkreis für den Kauf eines bestehenden Hauses. Da wir vom Bauen nicht sehr viel verstehen und wir schon einige «Schauergeschichten» über versteckte Mängel und vernachlässigten Unterhalt gehört haben, wollten wir Sie fragen, worauf wir bei unserer nächsten Besichtigung speziell achten können, ohne gerade mit Experten bei der privaten Verkäuferschaft «einfallen» zu müssen. M. V. aus Z.

Die Beurteilung bestehender Bausubstanz ist grundsätzlich eine Spezialistenarbeit, die umfangreiches Fachwissen und Erfahrung erfordert. Es ist unbedingt zu vermeiden, hier aus Höflichkeitsgründen oder Rücksicht auf die Vorbesitzer etwas dem Zufall zu überlassen.
Die Tatsache, dass Sie sich von professioneller Seite beraten lassen, zeugt davon, dass es Ihnen mit dem Kauf Ernst ist und muss daher nicht als Misstrauensvotum verstanden werden.
Gemäss unserer Erfahrung fühlen sich Hausbesitzer, welche nichts zu verbergen haben und Ihrer Liegenschaft stets Sorge getragen haben, in keiner Weise vor den Kopf gestossen, wenn Sie den Beizug eines Experten in Erwägung ziehen. Oftmals ist 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 oft auch problemlos in der Lage, Ihnen Belege der in den letzten Jahren getätigten Unterhalts- und Erneuerungsmassnahmen vorzulegen, wenn der visuelle Eindruck diese Massnahmen nicht schon ausreichend belegt.
Nach unserer Meinung ist daher eine unabhängige Begutachtung, vor Abgabe eines konkreten Kaufangebots für eine Altliegenschaft, dringend zu empfehlen. Dies geschieht idealerweise gemeinsam mit der Käuferschaft. Da bestehende Liegenschaften in der Regel «wie gesehen» gekauft und allfällige Gewährleistungsansprüche, soweit rechtlich zulässig, wegbedungen werden, sind diese Aufwendungen sicher gut investiert.
Eine entsprechende Beurteilung erfolgt aufgrund einer visuellen Kontrolle im Rahmen einer Kurzbesichtigung, ist jedoch keine detaillierte Substanz- und Zustandsanalyse. Mit seinem Fachwissen kann ein Experte aufgrund optischer Indikatoren allfällige Mängel erkennen und gegebenenfalls darauf hinweisen, wo vertiefte Abklärungen notwendig sind.
Auch mit Besichtigung durch einen Experten verbleibt ein Restrisiko für versteckte Mängel. Die Altersentwertung, resp. der Unterhaltsbedarf ist aber bei Liegenschaftsschätzungen üblicherweise wertmässig berücksichtigt, d. h. Altbauten verfügen unter «normalen» Marktbedingungen über einen Preisvorteil gegenüber vergleichbaren Neubauten. Ein Verkäufer kann zudem für Mängel, welche er «arglistig» verschwiegen hat, haftbar gemacht werden. Dies ist jedoch in der Praxis erfahrungsgemäss schwierig nachzuweisen.

* Pascal Lutz, Architekt FH/NDS Wirtschaftsingenieur FH, ist unabhängiger Bau- und Immobilienbera-