Augen auf beim Immobilienkauf! Wertigkeit der Bausubstanz muss richtig taxiert werden

Schwache Renditen am Kapitalmarkt und anhaltend niedrige Kreditzinsen lassen Anleger seit einigen Jahren auf Sachwerte setzen. Immobilien gelten dabei als eine der sichersten Anlageformen. Doch nicht jeder Kauf lohnt sich: Verborgene oder gar vom Verkäufer verschwiegene Feuchtigkeitsschäden können ein böses Erwachen bedeuten. Vor dem Kauf sollte deshalb ein Fachmann das Gebäude genau unter die Lupe nehmen. Es lohnt sich.

„Die Investitionsbereitschaft auf dem Immobilienmarkt in der Bundesrepublik Deutschland ist vor dem Hintergrund positiver wirtschaftlicher Entwicklungen nach wie vor hoch", stellt etwa der Immobilienmarktbericht Deutschland 2017 fest, den die Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland vorgelegt haben. „Der am Immobilienmarkt erzielte Geldumsatz lag in Deutschland im Jahr 2016 bei rund 237 Milliarden Euro. Seit 2009 zeugen dessen durchschnittliche jährliche Steigerungsraten von rund neun Prozent von einer ungebrochen hohen Dynamik", heißt es in dem Bericht weiter.

Die hohe Investitionsbereitschaft hat auch ihre Schattenseiten. Viele Erwerber sind zu fixiert auf die viel beschworene Lage des Objektes und übersehen, dass sich das Gebäude in einem sehr guten Zustand befinden sollte. Das ist aber häufig nicht der Fall. Kaum zu glauben aber wahr: Einige Immobilienkäufer verzichten komplett auf eine eingehende Untersuchung ihres Wunschobjektes – und kaufen für einen sechs- oder siebenstelligen Betrag die Katze im Sack.

Kaschierter Schimmelschaden wurde zum Albtraum

Wie schnell der Immobilienkauf zum Albtraum werden kann, erlebte Familie Spanel mit ihren Kindern. Sie kaufte nach langer Suche ihr Wunschhaus. Baujahr 1997, in optisch gutem Zustand, mit knapp 200 m² Wohnfläche inklusive Einliegerwohnung auf einem mehr als 400 m² großen Grundstück. Der Kaufpreis lag bei 233.000 Euro und wurde von der Familie zu 100 Prozent finanziert. Das mühsam angesparte Eigenkapital sollte in die Renovierung fließen.

Die Freude hielt nicht lange an. Schon nach kurzer Zeit kam vollflächiger Schimmelpilzbefall zum Vorschein. Da das Schimmelspray aus dem Baumarkt nichts half, entfernte Familie Spanel die Tapete und stellte fest: Zwischen Wand und Tapete war bereits eine Folie aufgetragen worden, um die Tapete zu isolieren. „Da sind wir vorsichtig geworden und haben uns lieber jemanden zu Hilfe gerufen", so David Spanel. Kurz darauf fand der vereinbarte Ersttermin mit einem ISOTEC-Fachbetrieb statt. Das spezialisierte Unternehmen diagnostizierte einen durchgehenden Schimmelpilzbefall auf ca. 40 m² Wandfläche. „Meine Frau hat den ganzen Tag nur geweint", erzählt David Spanel. „Wir hatten das Haus doch vollfinanziert und unsere Ersparnisse schon in die Renovierung gesteckt. Wie sollten wir jetzt noch rund 40.000 Euro für die Sanierung aufbringen? Wie sollten wir es überhaupt schaffen, das Haus zu halten?" Nach langem Suchen fand sich eine Bank, die bereit war, die Nachfinanzierung zu übernehmen. Parallel führte Familie Spanel eigene Recherchen durch. Das Ergebnis: Alle Nachbarn wussten, dass der Vorbesitzer häufig Mieterwechsel hatte – wegen Schimmel- und Feuchteschäden.

Die Schadensursache wurde von ISOTEC festgestellt. Es lag an einer mangelhaften Außenabdichtung, die laienhaft und nicht den Regeln der Technik entsprechend ausgeführt worden war. Unverzüglich musste die vom Schimmel heimgesuchte Einliegerwohnung saniert werden. Die Mitarbeiter begannen damit, die betroffenen Bereiche staub- und luftdicht abzuschotten, die Schimmelpilzbestandteile von den Bauteiloberflächen abzusaugen und die befallenen Putzoberflächen zu entfernen. In einer zweiten Maßnahme wurde das Haus in mehreren Arbeitsgängen von außen abgedichtet.

„Dank unserer Außenabdichtung wird die Einliegerwohnung nicht mehr feucht, und damit ist dem Schimmel die Grundlage entzogen", erklärt Fachmann Kohn der mit seinem Fachbetrieb zur ISOTEC-Gruppe gehört, der die Sanierung durchgeführt hat. „Zudem zeigt der Fall von Familie Spanel, wie schnell ein Immobilienkauf zur Falle werden kann." Immobilienkäufer sollten eines im Blick behalten: die Lage ist wichtig – aber die Bausubstanz ist alles.

Fotos: ISOTEC

Impressum:

Unser Wickrath
erscheint bei der
PT Promotion GmbH,
Marie-Bernays-Ring 13,
41199 Mönchengladbach,
Tel.: 0 21 66 / 96 11 55,
info@pt-promotion.de

Anzeigen, Satz und Layout:
PT Promotion GmbH

Redaktion:
PT Promotion GmbH
redaktion@pt-promotion.de

Auflage: 8.500 Stück

Die Verteilung erfolgt kostenlos i.d.R. freitags alle 14 Tage an alle erreichbaren Haushalte im Stadtbezirk Wickrath. Bei höherer Gewalt

Ankündigung übergegangen werden.
Die im Verlag gesetzten, gestalteten und veröffentlichten Texte, Bilder und Anzeigen dürfen nur mit besonderer Zustimmung