

## Ratgeber Nr. 6

### Tipps für die Hausbesichtigung

Überlegen Sie, ein altes Haus zu kaufen? Eine gute Idee – wenn Sie sich bei der Besichtigung von einem unabhängigen Sachverständigen begleiten lassen oder auf ein paar wichtige Punkte achten.



*Ältere Häuser sind gesucht, weil sie preiswerter sind als vergleichbare Neubauten und sie oft mehr Charme besitzen.*

Gebrauchtimmobilen oder ältere Häuser sind gesucht. Zum einen, weil sie preiswerter sind als vergleichbare Neubauten, zum anderen, weil sie oft mehr Charme besitzen. Ausserdem wollen viele nicht bauen und sich mit Architekten, Bauarbeitern oder Handwerkern herumschlagen müssen. Doch wenn Sie sich für altes Haus interessieren, sollten Sie sich auf ein wenig Arbeit gefasst machen, wenn Sie nicht die Katze im Sack kaufen wollen. Und eines sollte Ihnen klar sein: Egal, wie genau Sie das Haus unter die Lupe nehmen, vor Mängeln sind Sie nie gefeit. Genau wie bei Neubauten. Nur haben Sie dort eine Garantiefrist.

## **Guter Rat ist nicht teuer, aber wertvoll**

Wer kein Baufachmann ist, sollte sich Rat holen und sein Traumhaus von einem unabhängigen Sachverständigen auf Herz und Nieren prüfen lassen. Dieser kontrolliert die Bausubstanz, vom Keller bis zum Dachboden, und beurteilt, ob der Kaufpreis fair und angemessen ist. Neuralgische Punkte sind Innen- und Aussenwände, Fenster und Türen, das Dach, alle Elektroinstallationen, Hausanschlüsse, Wasser- und Abwasserleitungen, die Heizung, die Warmwasseranlage und die Haustechnik sowie das Bad und die Küche. Hier können Mängel, die übersehen wurden und nach dem Kauf behoben werden müssen, schnell sehr viel Geld kosten.

## **Der Aufwand zahlt sich auf alle Fälle aus**

Die Kurzbesichtigung ist eine visuelle Kontrolle und keine detaillierte Substanz- und Zustandsanalyse. Der Sachverständige wird dank seinem Fachwissen Mängel entdecken und erkennen, was vertieft abgeklärt werden sollte. Dieser Aufwand lohnt sich auf alle Fälle, denn Gebrauchtimmobilien oder Altbauten werden in der Regel «wie gesehen» gekauft und allfällige Gewährleistungsansprüche werden, soweit rechtlich zulässig, wegbedungen. Hausbesitzer oder Makler, die nichts zu verbergen haben, haben sicher kein Problem damit, wenn Sie sich das Haus ein zweites Mal mit einem Sachverständigen anschauen wollen.

## **Auf was Sie unbedingt achten müssen**

Vielleicht bleibt Ihnen aber keine Zeit für eine zweite Besichtigung, weil der Verkäufer genügend Interessenten hat und das Geschäft so schnell als möglich abschliessen will. Dann müssen Sie sich das Haus wohl oder übel ohne Sachverständigen genau anschauen. Überlegen Sie sich vor dem Besichtigungstermin, was Ihnen wichtig ist und was nicht. Unsere Checkliste zum Downloaden gibt Ihnen eine Übersicht, worauf Sie bei der Hausbesichtigung achten sollten.

## **Lassen Sie sich von niemandem hetzen**

Arbeiten Sie die Checkliste Punkt für Punkt ab. Achten Sie auf Details, etwa eine frisch gestrichene Kellerwand oder Schachteln, die sich bis zur Decke stapeln – versteckt sich dahinter Schimmel? Fragen Sie den Besitzer nach Belegen für Unterhalts- und Sanierungsmassnahmen und bitten Sie ihn, sich die Heizkostenabrechnung anschauen zu dürfen. So können Sie abschätzen, wie gut das Haus isoliert ist. Fragen Sie den Besitzer auch, warum er verkauft. Wenn er beispielsweise wegen der Arbeit wegzieht, können Sie davon ausgehen, dass er das Haus bis zuletzt gut im Schuss gehalten hat.

## **Halten Sie Mängel im Kaufvertrag fest**

Nehmen Sie sich genügend Zeit für die Besichtigung. Und wenn Sie danach ein gutes Gefühl haben, sagen Sie zu und klären die Finanzierung mit Ihrer Bank ab. Halten Sie im Kaufvertrag fest, was für Mängel Sie entdeckt haben und wer sie beheben beziehungsweise die Kosten dafür übernehmen wird. Übrigens: Der Kaufvertrag ist erst gültig, sobald Sie und der

Verkäufer auf dem Notariat unterschrieben haben. Sie können nur zurücktreten, wenn Sie dem Verkäufer nachweisen können, dass er Sie arglistig getäuscht hat, also Mängel absichtlich verschwiegen oder Sie bewusst belogen hat.