

Gebrauchtimmoblie oder Neubau?

Es ist nicht einfach, eine rasche Entscheidung zu treffen



Dipl.-Sachverständiger
(DIA) Achim Menrad

Bestandsimmobilien haben sicherlich ihren eigenen Charme im Innen- und Außenbereich, der bei Neubauten erst im Laufe der Jahre entsteht. Die Infrastruktur und die Nachbarbebauung ist vorhanden, der Garten angelegt.

Der Kauf ist dennoch nicht ohne Risiken. Es besteht zwar die Mängelhaftung des Verkäufers

(auch für verschweigende und unbekannte Mängel) – wer will aber Zeit, Geld und Enttäuschung nach der Freude der Kaufentscheidung riskieren? Meist bestehen keine Gewährleistungsansprüche gegen Bauunternehmer und Architekt, es muß zudem mit einem höheren Reparatur- und Modernisierungsaufwand gerechnet werden. Hinzu kommen noch möglicherweise schlecht isolierte Leitungen, marode Mauern und Feuchtigkeit. Wenn dann noch unentdeckter Schimmelbefall auftritt ist die Gesundheit gefährdet.

Es ist durch Einsicht im Eigentums- und Katasterregister verhältnismäßig einfach den richtigen Verkäufer – sprich Eigentümer – festzustellen. Was ist aber mit dem vorhandenen Gebäudebestand? Ist er legal, amtlich geduldet, mit Bestandsschutz oder einfach illegal mit der möglichen Gefahr von Teilabriss? Wie sieht es mit der Fortentwicklung des Objektes aus, wenn noch Um- oder Anbauten benötigt werden?

Eine fachgerechte Begutachtung des Objektes, klare Aussagen zum angemessenen Kaufpreis und Antworten zum Zustand und Bestand kosten nur ein Bruchteil der geplanten Investition, bringen jedoch zusätzliche Sicherheit bei der Kaufentscheidung.

Neubau bedeutet freie und individuelle Gestaltung im Rahmen der bestehenden rechtlichen Möglichkeiten. Die Wünsche des Bauherren bei der Gestaltung, Grundriss, Aufteilung und Zimmerzahl können berücksichtigt werden. Alle Elektro-, Klima- und Sanitäreinrichtungen sind auf dem neuesten Stand und verursachen wahrscheinlich geringere Unterhaltungskosten. Es besteht die Einflussnahme auf Baumaterialien, die Baukosten sind in der Regel kalkulierbar. Für die nächsten 10 – 20 Jahre sollten größere Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen erspart bleiben, wenn der Neubau ordentlich ausgeführt wurde. Bauherren oder Erwerber von Neubauten genießen den vollen Umfang der Gewährleistung des Bauträgers oder der Handwerker.

Nicht immer hat der neue Eigentümer die Zeit oder fachliche Kenntniss den Baufortschritt zwecks Vermeidung möglicher Bauschäden oder –mängel zu kontrollieren. Wer will sich schon nach dem Einzug mit vermeidbaren Mängelbeseitigungen beschäftigen?

Hilfe bringt hier das baubegleitende Qualitäts-Controlling mit Überprüfung der Funktionalität der Planung zur Herstellung und der unabhängigen und neutralen Kontrolle einer fachgerechten Bauausführung zu den üblichen neuralgischen Punkten. Die hierfür entstehenden Kosten sind niedriger als jede nachträgliche Mängelbeseitigung – sofern sich

die Mängel überhaupt noch beseitigen lassen.

Fazit: Wer die Wahl hat, hat die Qual. Die Entscheidung, ob Neu- oder Altbau hat jeweilige Vor- und Nachteile. Die Hinzuziehung eines gestandenen Fachmanns, der unabhängig für Sie unterstützend tätig und für Sie da ist, kann ein großer Baustein in Ihrer Entscheidungsfindung sein.

