

Günter Kohlbecker

Aufgepasst beim Immobilienkauf



**Was der Wortschatz in
Baubeschreibungen und
Kaufverträgen aussagen
oder verbergen kann**

Bau-Rat: BLOTTNER

Günter Kohlbecker

Aufgepasst beim Immobilienkauf



**Was der Wortschatz in
Baubeschreibungen und
Kaufverträgen aussagen
oder verbergen kann**

Bau-Rat: BLOTTNER

Aufgepasst beim Immobilienkauf

Reihe: Bau-Rat

Günter Kohlbecker

***Aufgepasst
beim
Immobilienkauf***

***Was der Wortschatz in
Baubeschreibungen und
Kaufverträgen aussagen
oder verbergen kann***

BLOTTNER VERLAG



Dieses Buch erscheint in der Reihe „**Bau-Rat:**“

Der Verfasser bedankt sich bei

Herrn Jürgen Friedrichs, Leiter des Regionalbüros vom Bauherrenschutzbund in Berlin, für fachkundigen Rat auf den Gebieten der Bauphysik und des Niedrigenergiehauses; und bei

Frau Architektin Heidrun Zierl, Friedberg, für die Anfertigung der Zeichnungen im Buch.

Bibliographische Information der Deutschen Bibliothek:

Die Deutsche Bibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliographie; detaillierte bibliographische Daten sind im Internet über <http://dnb.ddb.de> abrufbar.

Kohlbecker, Günter:

Aufgepasst beim Immobilienkauf:

Was der Wortschatz in Baubeschreibungen und Kaufverträgen aussagen oder verbergen kann

© 2., vollständig neu bearbeitete Auflage 2011,
Blottner Verlag GmbH, D-65232 Taunusstein
ISBN: 978-3-89367-126-7 / Printed in Germany
eISBN: 978-3-89367-419-0

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Die Verwertung der Texte und Bilder, auch auszugsweise, ist ohne schriftlich erfolgte Zustimmung des Verlages, evtl. auch weiterer Rechteinhaber, unzulässig und strafbar. Das gilt auch für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmung sowie für die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen aller Art (einschließlich Internet).

Alle in diesem Buch enthaltenen Ratschläge und Informationen sind sorgfältig erwogen und geprüft. Eine Garantie hierfür kann jedoch nicht übernommen werden. Die Haftung des Verlages bzw. des Autors für Personen-, Sach- und Vermögensschäden ist ausgeschlossen.

Titelbild: Bernhard Müller, www.journalfoto.de

Lektorat: Eberhard Blottner

Satz, Layout: Britta Blottner

Umschlaggestaltung: Britta Blottner

Druck: fgb · freiburger graphische betriebe, Freiburg im Breisgau

Inhalt:

Warum ist dieses Buch für Sie so nützlich?

Baubeschreibungen besser verstehen

Begriffe von A bis Z, die der Käufer von Wohneigentum kennen sollte

- **Wissenwertes**
- **Bedenkenswertes**
- **Gefährliches**

Doppeldeutige Begriffe besser verstehen

Literaturverzeichnis

Stichwortverzeichnis

Warum ist dieses Buch für Sie so nützlich?

Wir sind daran gewöhnt, dass die Sprache nicht nur zur Übermittlung erfreulicher und unerfreulicher oder richtiger und falscher Informationen, sondern auch dazu benutzt wird, Unangenehmes zu beschönigen, zu verschweigen bzw. zu vertuschen. Trotzdem überrascht uns diese Erkenntnis im konkreten Fall immer wieder aufs Neue.

Um solches Denken und Handeln rechtzeitig zu entlarven, bedarf es einiger Übung bzw. Aufmerksamkeit – oder auch der Hilfe, die in diesem Buch angeboten wird. Denn besonders im Bereich der (Bau-)Objektbeschreibungen und der entsprechenden Vereinbarungen (Verträge) gibt es eine Reihe von Merkmalen bei der Wortwahl, die es auch dem Laien ermöglichen, Probleme, Fußangeln und konkrete Nachteile schnell bzw. leicht zu erkennen!

Wortungeheuer, wie zum Beispiel Geltendmachung oder Gewichtungsvorrang, setzen sich im Sprachgebrauch fest und haben längst auch in den Medien ihren Eingang gefunden. Die elektronische Datenverarbeitung steuert in großer Zahl Abkürzungen, englische Fachbegriffe und seltsame sprachliche Verballhornungen bei. Gefahren durch Unverständnis bzw. Missverständnis, das auffällige Fehlen konkreter technischer und/oder wirtschaftlicher Angaben können sich deshalb besonders auch im Zusammenhang mit dem Erwerb bzw. dem Bau von Immobilien ergeben.

Missverständnisse beim Lesen kommen in jeder Branche vor, sie lassen sich aber normalerweise schnell und ohne negative Folgen klären. Sollten jedoch bewusst Worte mit zweifacher Bedeutung im Geschäftsverkehr verwendet werden, so ist das oft kein Zufall sondern gewollt! Denn mit doppeltem Boden arbeiten nicht nur Magier und manche Verkäufer (man denke nur an das geflügelte Wort „Er lügt wie gedruckt!“), sondern leider auch manche Anbieter aus der Immobilienwirtschaft. Gerade sie verstehen es besonders eindrucksvoll, auch unbefriedigende Angebote gewinnend zu verpacken.

Wohl kein Geschäftszweig beherrscht die Kunst der Doppeldeutigkeit, das Schüren von Zukunftsängsten oder Torschlusspanik besser als die Immobilienbranche. Den Wortschatz ihrer Prospekte prägen einerseits nichtssagende und hochtrabende Eigenschaftswörter, die besonders an die Gefühle appellieren und oft auch das rationale Denken zurückdrängen sollen. Andererseits werden oft auch ganz bewusst Worte gebraucht, die sich verschieden interpretieren lassen und dem Verkäufer möglichst viel Spielraum für Auslegungen nach Bedarf lassen.

Das mag daran liegen, dass der Wunsch nach einem eigenen Haus bzw. nach einer eigenen Wohnung ein menschliches Grundbedürfnis ist: weil mit dem Besitz von Wohneigentum (d.h. „ein eigenes Dach über den Kopf“ zu haben) die Angst vor der Zukunft, die Furcht vor ungewollter Einschränkung, vielleicht sogar bis zu Obdachlosigkeit in Armut schwindet und solche Gedanken an das Sicherheitsbedürfnis sogar jedes gesunde Misstrauen verdrängen können!

Das nun in vollständig neuer Bearbeitung vorliegende Buch mit dem auffordernden Titel „Aufgepasst beim Immobilienkauf“ will solchen

Ungewissheiten begegnen: es will dem Leser dabei behilflich sein, die Konturen des Immobilienmarktes und dessen Risiken besser zu erkennen und entsprechend sicherer zu handeln. Hinzuweisen ist auf die Ergebnisse bzw. Auswirkungen der aktuellen Rechtsprechung, auf die ständige Weiterentwicklung der Bautechnik und der Baumaterialien sowie auf viele weitere Vorgänge mit ihren Auswirkungen auf das Bauen, die in verständlicher Weise zu erklären sind.

Im folgenden Text werden die Dinge so benannt, wie es verbreitet üblich ist. Dies muss nicht in jedem Fall der technisch exakten Spezifikation entsprechen, aber es wird oft verständlicher sein. Zu einzelnen Stichworten bzw. Fachausdrücken waren ausführlichere Beschreibungen erforderlich, wie zum Beispiel für den Begriff „Dampfsperre“ in der vom „Zentralverband Sanitär, Heizung, Klima“ vorgegebenen Definition.

Die gewählte konzentrierte Darstellungsform in diesem Buch erlaubt es, nicht nur wie in einem Lexikon Informationen zu einem ganz bestimmten Stichwort aufzufinden, sondern den Inhalt dieses Buches komplett zu „überfliegen“, um sich so einen groben Überblick über das insgesamt behandelte Themenspektrum zu verschaffen. Das Ergebnis wird in jedem Fall, und auch in mehrfacher Hinsicht, sehr nützlich, gelegentlich sogar sehr kurzweilig sein!

Die erste Auflage dieses Buches ist bereits seit längerer Zeit vergriffen. Aufgrund des anhaltenden Interesses an diesem Thema war der Autor bereit, in enger Zusammenarbeit mit dem Verlag die vorliegende vollständige Überarbeitung bzw. Aktualisierung seines Buches vorzunehmen. Zugleich konnte damit die fachliche Bandbreite der bewährten Buch-Reihe „Bau-Rat:“ auch um dieses besonders „lebendige“ Thema wieder aktuell ergänzt werden.

Hinweis

Dem mit dieser Materie vertrauten Leser ist bekannt, dass sich die sogenannten „Anerkannten Regeln der Technik“, also auch der Bautechnik, in den Erfahrungen aus Forschung und Entwicklung, in Sachverständigen-Gutachten, Urteilen und Anwendungen aus der Baupraxis usw. und in den zahlreichen DIN-Normen wiederfinden. Der mit dieser Materie weniger vertraute Interessent am Kauf einer Immobilie wird sich in den Objektbeschreibungen jedoch häufig nur mit generalisierenden, unverbindliche Formulierungen begnügen müssen. Er bleibt damit auf fachlichen Rat angewiesen, wie er zum Beispiel in diesem Buch und auch in den weiteren Bänden derselben Buch-Reihe „Bau-Rat:“ (siehe am Schluss dieses Buches) in sehr verständlicher Darstellung angeboten wird.

Es bleibt dem Käufer auch unbenommen, seine Vorstellungen schriftlich festzulegen und sich diese beim Zustandekommen eines Kaufvertrages vom Verkäufer als zugesicherte Eigenschaft(en) bestätigen lassen.

In dem folgenden Kapitel „Baubeschreibungen besser verstehen“ werden die Begriffe und deren Anwendung so beschrieben, wie es landläufig in Deutschland, überwiegend auch in den Nachbarländern, der Brauch ist. Das muss nicht unbedingt deren technisch exakter Spezifikation entsprechen. Zum Beispiel: ein „Wärmedämm-Verbundsystem“ wird auch als „Thermohaut“ oder „Vollwärmeschutz“ bezeichnet; ein Maler „streicht“ die Fenster mit Farbe an, anstatt sie damit zu „beschichten“. Andererseits sind – wie hier im Buch – auch ausführlichere Beschreibungen erforderlich, wie zum Beispiel für den Fachbegriff „Dampfsperre“.

Baubeschreibungen besser verstehen

In Baubeschreibungen und Bauverträgen verwendete Begriffe von A bis Z, die der Käufer von Wohneigentum kennen sollte

Abdichtung

Bezeichnung für den Schutz gegen das Eindringen von Feuchtigkeit bzw. Nässe in Wand und Boden. Man unterscheidet nach deren Eindringen von außen und von innen. Der äußere Angriff erfolgt von der Bodenfeuchte, zum Beispiel von stehendem bzw. nicht versickerndem Regenwasser in einer mangelhaft verfüllten Baugrube. Oder von drückendem Wasser – meist Grundwasser oder starker Regen – besonders bei Hauseingängen ohne Höhenvorsprung oder Decken von Tiefgaragen. Mit dem inneren Angriff sind die Feuchtigkeitsanfälle von gewerblichen Bereichen gemeint, wie zum Beispiel in Waschräumen, Großküchen, Kühlhäusern usw.

Die Abdichtung wird auf der angegriffenen Seite aufgebracht – das ist der Regelfall – oder durch den Baustoff selbst erzeugt, zum Beispiel beim „Wasserundurchlässigen (WU) Beton“. Weitere Gegenmittel sind Drainagen oder Verfüllungen mit Kies.

Ist die Abdichtung defekt, so kann der daraus entstehende Schaden sehr groß sein: die Lebensdauer des betroffenen Bauteils verringert sich und dessen Wärmedämmwert wird schlechter. Damit steigen auch die Heizkosten und die nicht hoch genug einzuschätzende Gefahr der Schimmelbildung im Gebäude. Bereits bestehende Feuchtigkeitsschäden kann der Kaufinteressent von Wohneigentum bei aufmerksamer Besichtigung meistens gut erkennen.

Abdichtungen sind erforderlich an folgenden Stellen: Räume mit Wasserzugängen (Leitungs- bzw. Spritzwasser), wie zum Beispiel Küche, Bad, Keller/Hobbyraum, Garage.

Abkürzungen

Eine Zusammenstellung von Abkürzungen, die zum Beispiel in Baubeschreibungen, Verträgen, Anleitungen, Anweisungen usw. verwendet werden und für den Nichtfachmann meistens unverständlich sind, findet der Leser hier im Buch unter dem Stichwort „Kürzel“.

Abnahme

Mit der Abnahme (= Übernahme/Gefahrenübergang) eines Bauwerkes gehen die damit verbundenen Verpflichtungen und Gefahren vom Verkäufer auf den Käufer über. Er ist dann für den Gegenstand voll verantwortlich und muss bei einem Schaden selbst den Verursacher suchen, ihn zum Bezahlen zwingen oder selbst dafür aufkommen! Die Abnahme richtet sich danach, ob es sich um einen Kaufvertrag (bei Verweigerung der Abnahme kann der Verkäufer auf Zahlung klagen) oder um einen Werkvertrag handelt (in diesem Fall bedeutet für den Käufer die Anerkennung der vertragsmäßigen Herstellung des Bauwerks auch dessen Übernahme, verbunden mit der Pflicht zur Bezahlung der Bauleistung, aber auch der damit übernommenen Haftung für Schäden, die an Dritten

verursacht werden). Ist der Gegenstand Ursache eines Unfalls oder von Schäden an Dritten, so ist nun der Käufer dafür haftbar.

Über die Abnahme sollte unbedingt ein Protokoll erstellt werden in dem mindestens folgende Daten enthalten sein sollten:

- Datum der Abnahme
- Ende der Gewährleistungsfrist für Mängelansprüche
- Alle Teilnehmer an der Abnahme mit vollständigem Namen und Unternehmenszugehörigkeit
- Vollständiger Firmenname und genaue Firmenanschrift des Auftragnehmers
- Beschreibung der erkannten Mängel mit spätestem Datum für deren Beseitigung (werden keine Mängel festgestellt, so sollte man generell im Abnahmeprotokoll Begriffe wie zum Beispiel „mängelfrei“ streichen und durch „keine sichtbaren Mängel“ ersetzen!). (Siehe auch Stichwort „Beweislast“)

Eine Abnahme kann verweigert werden bei wesentlichen Mängeln, wie zum Beispiel das Fehlen zugesicherter Eigenschaften oder wesentliche Unterschiede zwischen der Baubeschreibung („Pflichtenheft“) und der Wirklichkeit (Ausführung). Dazu als wichtiger Hinweis, dass ein Einzug in das Bauwerk, also dessen Inbetriebnahme, gemeinhin als „Abnahme“ betrachtet wird – sofern nicht vorher eine entsprechende schriftliche Vereinbarung getroffen wurde. Die Abnahme berechtigt den bzw. die Handwerker übrigens auch zum Stellen der Schlussrechnung(en).

Abschreibung

Im Rahmen des Steuerrechts geregelte Berücksichtigung der Wertminderung von Immobilien infolge fortschreitender (Ab-)Nutzung mit der Möglichkeit zeitlich begrenzter Minderung der eigenen Steuerlast. Bei der eigenen Wertung von

Immobilienangeboten sollte auf fachlichen Rat, zum Beispiel eines Steuerberaters, nicht verzichtet werden. Es besteht sonst die Gefahr kostspieliger Fehleinschätzung bezüglich des eigenen Nutzens aus dem Immobilienerwerb.

Altlasten

Es handelt sich hierbei sowohl um Boden- als auch um Materialbelastungen: zum Beispiel Chemikalien (Treibstoffe, Öle, Lösungsmittel, Farben usw.), um Fassadenplatten aus Asbestzement, alte Kriegsmunition usw. Solche Funde, aber ebenso auch überraschende Funde anderer Art, wie Antiquitäten, Münzen usw., antike (z.B. Römer-)Gräber usw., können jeden Terminplan umwerfen und zu erheblichen Bauverzögerungen führen.

Für die Beseitigung aller Altlasten ist ausschließlich der jeweilige Grundstückseigentümer zuständig, sofern er nicht den Beweis antreten kann, dass ihm der Verkäufer solches Wissen bewusst beim Kauf der Immobilie verschwiegen hat. Verlangte Bergungsmaßnahmen (Ausgrabungen usw.) muss der Bauherr in der Regel zwar nicht bezahlen, aber die damit verbundenen Verzögerungen werden ihn und seine Auftragnehmer zumindest mit belasten.

Anschlussfinanzierung

Sofern sich dieser Schritt nicht vermeiden lässt, sollte das Gespräch mit der Bank nicht zu kurzfristig vereinbart werden, um nicht unter Zeitdruck zu geraten und vielleicht sogar ungünstigere Konditionen für den restlichen Finanzierungsbedarf akzeptieren zu müssen. Je weniger die Bank an der bisherigen Kreditlaufzeit effektiv verdient hat, umso eher wird sie versuchen, bei der Anschlussfinanzierung einen Ausgleich zu erreichen bzw. weitere Risiken zu vermeiden.

Atelier-Wohnung

Häufig eine Art „Lockvogel“, die Geräumigkeit, Helligkeit, Großzügigkeit (Freizügigkeit) bis hin zu künstlerischer Freiheit verheißt. Vorsicht ist geboten, denn es könnte sich auch um einen großen bzw. hohen, schlecht zu beheizenden Raum handeln. Die Fenster, gleichgültig ob in der Wand oder im Dach, gehen vielleicht nach Norden (wegen gleichmäßiger Belichtung). Wenn nicht, dann erfordern sie aber einen Sonnenschutz – und liegt bei solchen Wohnungen oft auf der Innenseite des Fensters, wo er zwar gegen die Sonneneinwirkung, aber nichts gegen die Hitze bewirkt. Liegt der Sonnenschutz außen, dann ist er empfindlich gegen Sturm und andere heftige Witterungseinflüsse. Er müsste dann zumindest über einen Elektromotor zu bewegen sein.

Auf-Putz/Unter-Putz (aP/uP)

Mit diesen Begriffen wird die Lage von Elementen der Sanitärinstallation, meist der Armaturen, Wasserzähler, Rohrleitungen usw. definiert. Unverputzte Kellerräume sind damit nicht gemeint.

Der Begriff „Auf-Putz“ bedeutet, dass zum Beispiel haustechnische Anlagen wie Armaturen, Strom- und Wasserzähler, Teile des Heizsystems o.ä. ein gutes Stück vor der Wand, genauer gesagt vor den Fliesen oder der geputzten Oberfläche, sitzen und in den Raum hineinragen können. Der Vorteil liegt in der guten Zugänglichkeit bei Reparaturen oder Ablesungen. Wer jemals mit einer Rohrzanze in einem engen Schacht eine Dichtung ausgetauscht hat, weiß das zu würdigen.