

**Günter Kohlbecker**

# **Aufgepasst beim Immobilienkauf**



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

**Bau-Rat: BLOTTNER**

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 Rohrzange in einem engen Schacht eine Dichtung ausgetauscht hat, weiß das zu würdigen.