

## Versteckte Risiken

Bevor Sie eine gebrauchte Immobilie erwerben, sollten Sie mit Hilfe einer fachkundigen Person der Frage nachgehen, ob das Haus eventuelle spätere unangenehme Überraschungen für Sie bereit hält. Denn eine Gewährleistung vom Verkäufer für später entdeckte Schäden (abgesehen von arglistig verschwiegenen Mängeln) gibt es in der Regel nicht – Sie kaufen wie gesehen. Deshalb ist es wichtig, das Haus vor dem Kauf sorgfältig auf versteckte Risiken zu untersuchen.

- **Gesundheitsgefährdende Holzschutzmittel** wurden besonders in den 70´er und 80´er Jahren zum Schutz gegen Schädlinge verwendet. Diese Holzschutzmittel können nicht immer erkannt werden, Anhaltspunkte sind jedoch Geruch und Färbung. Aufschluss und letzte Sicherheit kann nur eine labortechnische Untersuchung geben.
- **Schwammbefall** muss nicht immer bei einer ersten oberflächlichen Beurteilung sichtbar sein. Vom Verkäufer kann man nicht erwarten, dass er einer bei der Besichtigung der Immobilie die Öffnung von Decken und Dachschrägen zulässt.
- **Holzschädlinge** lassen sich besser erkennen, wenn der Dachstuhl frei liegt. Deshalb sollte die gesamte Konstruktion sorgfältig untersucht und mit der Taschenlampe abgeleuchtet werden.
- **Asbesthaltige Baustoffe** wurden häufig im Außenbereich verwendet. Nicht immer lässt sich zweifelsfrei vor Ort feststellen, ob es sich um asbesthaltige Baustoffe handelt.
- **Altlasten** können sich im Boden befinden, über die der Verkäufer möglicherweise selbst nichts weiß. Die Sanierung oder Austausch von belasteten Böden kann sehr teuer werden.

**Tipp:** Bestehen Zweifel über mögliche Risiken, lässt sich möglicherweise mit dem Verkäufer vereinbaren (am besten notariell im Kaufvertrag), dass er die Kosten für eventuelle bestimmte Schäden wie z.B. echter Hausschwamm übernimmt, die nach dem Kauf entdeckt werden.

(Quelle: [www.baufoerderer.de](http://www.baufoerderer.de) des vzbv und der KfW)