



Miethaus niemals ohne Holzschutzgutachten kaufen

Risikofaktor Hausschwamm – WELT-Serie, 4. Teil

Berlin – *Renditehäuser liegen nach dem Auslaufen der Steuervorteile im Trend. Worauf soll der Anleger achten, der sich zum Kauf eines Mietshauses entscheidet?*

„Ich würde jedem raten“, so der Berliner Makler Florian Schwanhäusser, „vor dem Kauf eines Mietshauses unbedingt ein Holzschutzgutachten erstellen zu lassen, um sicher zu gehen, dass kein gefährlicher Befall mit Hausschwamm vorliegt. Ich habe schon Fälle gesehen, wo jemand ein Haus für eine Million Mark gekauft hat und dann für eine halbe Million Mark eine Schwammsanierung durchführen lassen musste.“

Bedenkt man, dass ein Holzschutzgutachten nur einige hundert, eine Schwammsanierung aber nicht selten einige hunderttausend Mark kosten kann, dann ist es unverständlich, warum manche Käufer glauben, an dieser Stelle „sparen“ zu können. Beim Hausschwamm handelt es sich um eine Pilzart, die sogar in der Lage ist, Mauerwerk zu durchwachsen. Oft wird er zunächst nicht erkannt, aber schließlich führt er zum Bruch der Deckenbalken – und kann bis zum Einsturz des ganzen Hauses führen.

Ein ausgebildeter Holzschutzgutachter ist also unerlässlich. Dieser kann dann auch andere, zwar nicht ganz so gefährliche, aber doch sehr tückische Materialkrankheiten wie etwa den Hausbock oder Schimmelpilzbefall feststellen. Ein Praxis-Tipp: Man kann auch einen Kostenvoranschlag bei einer darauf spezialisierten Sanierungsfirma einholen. Der Kostenvoranschlag kostet nichts, und man weiß dann genau, welche Kosten möglicherweise zusätzlich auf einen zukommen.

Worauf ist sonst beim Kauf eines Mietshauses zu achten? Von den vielen Faktoren hebt Schwanhäusser vor allem die Balkone hervor. „Möglichst alle Wohnungen sollten mit Balkonen ausgestattet sein. Es ist heute schwer, eine Wohnung ohne Balkon wieder zu verkaufen und auch nicht einfach, eine solche Wohnung zu vermieten. Wenn das Haus keine Balkone hat, dann sollten Sie prüfen, ob und mit welchem Kostenaufwand ein späterer Anbau von Balkonen möglich ist.“ Und immer wieder gilt die Regel: Versetzen Sie sich in die Rolle des Nutzers. „Fragen Sie sich doch, wie Sie sich fühlen würden, wenn Sie an einem trüben Novembertag aus dem Fenster der Wohnung schauen“, so Schwanhäusser. Deshalb favorisiert er Eckhäuser mit geringem Hinterhausanteil oder Vorderhäuser.

Auch ein repräsentatives Treppenhaus mit Stuck, Malereien usw. hebt den Wert eines Hauses. „Im Nachhinein ist so etwas meist nicht mit vertretbarem wirtschaftlichen Aufwand darzustellen.“ Gleiches gilt für eine intakte Stuckfassade oder für ein gut erhaltenes Parkett. „Die Betonung liegt auf ‚gut erhalten‘, denn wenn Stuck, Parkett oder Dielen bereits stark beschädigt sind, dann ist das eher ein Nachteil. Die Kosten für eine fachgerechte Stucksanierung – nicht selten steht ein solches Haus auch unter Denkmalschutz – sind oft erheblich und müssen vorher einkalkuliert werden.“

Besonderheiten gibt es in zahlreichen Häusern in Berlin und den neuen Bundesländern: dort wurde schon einmal eine so genannte „DDR-Reko“ gemacht. Meist handelt es sich um eine bloße „Pinselsanierung“, die das Haus nunmehr äußerlich wertvoller erscheinen läßt. „Aber da die Substanz des Gebäudes in aller Regel nicht saniert wurde, ist hier höchste Vorsicht geboten. Ein Laie läßt sich leicht durch den äußeren Schein blenden.“ Nachteilig sind auch die – gerade im Osten immer noch weit verbreiteten – Aussen-WC’s, deren Spätere Beseitigung mit einem teuren Eingriff in die Substanz verbunden ist.

Schwanhäuser hat ein Punktesystem zum Thema „Bauart“ entwickelt. Sie können die Checkliste durch eigene Anforderungen und Wünsche ergänzen oder modifizieren und haben dann ein persönliches Schema, mit dem Sie verschiedene Angebote vergleichen können. In Kombination mit der Lage-Checkliste (siehe Teil 1 der Serie, WELT vom 29. April) gibt das eine gute Entscheidungsgrundlage.

Checkliste: Miethaus-Bauart

Bauart	Pluspunkte
Balkone in möglichst allen Wohnungen	10
Kein Hausschwamm (untersuchen !)	10
Keine Aussen-WC's	4
Repräsentatives Treppenhaus (Geländer, Paneele, original Türen, Stuck, Malereien)	4
Nur Vorderhaus, evtl. mit Seitenflügel	4
Überwiegend intakte Suckfassade	4
Eckhaus (geringer Hinterhausanteil)	4
Keine DDR-Reko	2
Weite Höfe, grüner Hof	2
Hohe Decken	1
Interessante Details wie Giebel, Erker, Loggien, etc.	1
Stuck in den Wohnungen	1
Gut erhaltene/s Parkett, Dielen	1
Pkw-Stellplätze	1
Hohes Dach (Ausbaufähigkeit)	1
	50
Addieren Sie alle Pluspunkte	
Bei sanierten Häusern:	
● Wenn Gesamtsumme weniger als 25 Punkte: Finger weg!	
● Zwischen 25 und 40 Punkten: Preis verhandeln!	
● Ab 40 Punkten: Interessant!	
Bei unsanierten Häusern:	
● Wenn Gesamtsumme weniger als 20 Punkte: Wird teuer!	
● Zwischen 20 und 35 Punkten: Preis verhandeln!	
● Ab 35 Punkten: Interessant!	

VON RAINER ZITELMANN