

INHALTSVERZEICHNIS

TRÄUME, VISIONEN, WIRKLICHKEIT

8 Suchen und entscheiden

- 8 Ein Haus kaufen
- 8 Ein Haus erben
- 9 Eine Wohnung kaufen
- 10 Warum eine Wohnung und kein Haus?
- 12 Wiederaufbau in der Bundesrepublik Deutschland
- 14 Besondere Lage in der DDR
- 15 Beispiel Berlin
- 16 Was ist eigentlich Wohnungseigentum?
- 23 Was ist eine Wohnungseigentümergemeinschaft?
- 24 Wie wird Wohnungseigentum gebildet?
- 24 Historischer Exkurs
- 26 Mehrfamilienhaus – Umwandlung in Eigentumswohnungen
- 27 Das Haus behalten
- 28 Weitere Formen des Erwerbs

32 Der strategische Plan

- 32 Warum alt und nicht neu?
- 33 Baukultur
- 34 Schwächen aufdecken
- 34 Ihr Musterfahrplan für das Haus – die Logik der elf Stationen
- 37 Was sagt Ihnen der Makler über das Haus?
- 41 Den Experten schon vor dem Makler konsultieren

KÄUFERPROFIL UND HAUSSUCHE

44 Das Käufer-/Bauherrenprofil

- 44 Was genau suchen wir?
- 48 Und beim Mehrfamilienhaus?
- 49 Der Standort

- 51 Allgemeine Faktoren
- 52 Altlastenkataster und Bodengutachter
- 53 Ihr persönliches Profil

58 Das Gebäude

- 58 Konstruktion und Material
- 60 Bauen und Sanieren im Denkmal
- 61 Brauche ich einen Bodengutachter?
- 68 In die Zukunft denken
- 69 Was lassen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan zu?

DIE VERMÖGENS- ANALYSE

76 Nüchterne Planung

- 76 Großer Kassensturz
- 77 Realistische Zeitpläne

80 Das ist drin: Vermögensanalyse

- 80 Analyse mit Weitblick
- 80 Die eigene Belastbarkeit

GEBÄUDEDIAGNOSE UND BAUPLANUNG

88 Die Expertensuche aufnehmen

- 88 Die richtigen Partner
- 92 Fachwissen für die Kaufverhandlung
- 92 Die Erstbesichtigung
- 99 Was hält wie lange?

100 Die Systematische Gebäude- diagnose

- 100 Schwächen-Stärken-Profil (S-S-P)
- 101 Die Zweitbesichtigung – mit dem Experten
- 106 Von der Diagnose zur Therapie
- 109 Energiebilanz

115 Fragen der Planung beachten

- 115 Was in den Plänen steht
- 116 Bestandspläne prüfen
- 116 Neue Bestandspläne erstellen
- 120 Vom Bestandsplan zum Entwurfsplan
- 121 Genehmigungsplanung

122 Mit welchen Altlasten muss man rechnen?

- 122 Bauprodukte

131 Sachverständige und Experten als Berater

- 131 Welche Fachleute helfen Ihnen?
- 135 Ist guter Rat teuer?
- 137 Was leistet ein Wertermittler?

147 Massnahmen beschreiben

- 147 Wohnen auf dem Land – mit Hindernissen
- 147 Gebäuediagnose
- 154 Maßnahmenplan und Leistungsbeschreibung
- 156 Wie Sie Pläne lesen
- 159 Smart Home

164 Ausschreibung und Angebote

- 164 Leistungsbeschreibung
- 164 Ausschreibung durch den Fachmann
- 167 VOB-gerechte Ausschreibung?
- 167 Nebenleistungen und Besondere Leistungen
- 168 Zusammenhang von Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung
- 169 Muss es der Billigste sein?

170 Die Vergabe der Arbeiten regeln

- 170 Nicht ohne Experten

172 Bauleitung und Qualitätskontrolle

- 172 Bauzeitenplan
- 172 Das Bautagebuch
- 173 Bauleitung
- 174 Qualitätssicherung

175 Abnahme und Dokumentation

- 175 Arten der Abnahme

- 176 Mehr als eine Formalie
- 178 Die „Hausakte“
- 180 Wie greift der Zahlungsplan?
- 180 Schlüsselübergabe

182 Ökologische Aspekte des Bauens

- 183 Material und Ressourcen
- 184 Energiebilanz
- 185 Neue Konzepte der Energieeffizienz

DER EIGENE FINANZIERUNGSPLAN

194 Bausteine der Finanzierung

- 194 Kostengrobschätzung
- 197 Eigenkapital
- 199 Mehr Eigenkapital oder höheres Darlehen?
- 202 Noch einmal zu Ihrer Belastbarkeit
- 203 Finanzierungsinstrumente
- 208 Wer fördert was?
- 216 Lastenzuschuss
- 216 Erst die Finanzierung, dann das Projekt

SIE WERDEN EIGENTÜMER

218 Der Kaufvertrag und wichtige Dokumente

- 218 Das sollten Sie vor dem Notartermin wissen
- 223 Welche Versicherungen sind nötig?
- 228 Benötigen Sie einen Rechtsanwalt?
- 230 Noch etwas vergessen?

SERVICE

232 Adressen und Literatur

- 232 Adressen
- 233 Literatur

234 Stichwortverzeichnis

Auch unter den verschiedenen Aspekten des Klimaschutzes ist der sorgsame Umgang mit vorhandenen und erhaltenswerten Gebäuden wichtig. Das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit machte bereits 2014 darauf aufmerksam: „Der **Erhalt von Gebäuden** ist unter Klimaschutzaspekten ein besonders effektiver Beitrag zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes. Die Weiterverwendung bereits gebundener Baustoffe erspart an anderer Stelle zusätzlichen Aufwand für die Produktion und Verteilung von Baumaterialien.“ Dieser Grundsatz gilt natürlich nicht nur für Denkmale und „besonders erhaltenswerte Gebäude“, sondern auch für die Alltagsgebäude, also vielleicht für das Einfamilienhaus, auf das Ihr Blick gerade gefallen ist. „Alltagsbauten gelten als Zweckbauten ohne besonderen funktionalen oder baukünstlerischen Anspruch. Das heißt jedoch nicht, dass sie aus baukultureller Sicht nicht wertvoll sind. Sie beinhalten mindestens ökonomische und ökologische Werte als Ressource für neue Nutzungen und baukulturelle Weiterentwicklung und sind darüber hinaus Wohnorte, Arbeitsplätze und Orte der Freizeit für Millionen Menschen.“

Schwächen aufdecken

Wenn Sie sich mit dem Gedanken tragen, ein Haus mit Geschichte zu erwerben, werden Sie sich wahrscheinlich schon die Frage gestellt haben, was Sie als Erstes tun müssen. Das Haus besichtigen? Mit der Bank wegen der Finanzierung sprechen? Einen Gutachter beauftragen? Einen Energieberater konsultieren?

Glauben Sie nicht, dass Sie alles allein können. Sie sind kein Experte für **Bestandsimmobilien**, für Sanierung, Aus- oder Umbau. Wären Sie es, brauchten Sie dieses Buch nicht. Sie werden auch nach der Lektüre dieses Buches keinen Expertenstatus erreichen, doch werden Sie wissen, wo man Experten findet und wozu man sie einsetzt. Sie werden besser darstellen können, was Sie von ihnen erwarten, ja verlangen dürfen.

Der Erwerb eines Hauses in Gestalt einer Altbauimmobilie, muss kein Risiko darstellen, wenn man die ersten wichtigen Schritte in der richtigen Reihenfolge durchläuft. Dabei geht es

vor allem um das Erkennen und Benennen von Schwächen, aber auch um das Herausarbeiten besonderer Stärken und Chancen, die in der Immobilie stecken. Dies sollte vor allem rechtzeitig geschehen, also möglichst bevor Sie endgültige Entscheidungen treffen, die Sie finanziell stark fordern. Aber auch wenn die Immobilie bereits ihr Eigentum ist: Es ist keine Lösung, die Augen vor Schwächen zu verschließen. Von daher ist die Gebäudeanalyse in jedem Fall eine unumgängliche Station.

Die ehrliche **Bestandsaufnahme** beginnt indes nicht beim Gebäude, sondern beim Erwerber oder Besitzer. Das größte Risiko beim Erwerb eines Gebäudes ist nämlich nicht das Haus, sondern der Käufer.

INFO

ERFOLGREICHE DOKU-SOAPS Der TV-Sender RTL2 hat sich scheinbar auf das Thema Bauen und Umbauen und die damit verbundenen Schwierigkeiten und Katastrophen spezialisiert. Formate wie „Unser Traum vom Haus“, „Zuhause im Glück“ oder „Die Schnäppchenhäuser“ laufen mitunter seit fast 20 Jahren und erfreuen sich auch nach bisweilen 300 Folgen (zum Teil schon als Wiederholungen ausgestrahlt) nach wie vor großer Beliebtheit. Vielleicht liegt es daran, dass mancher Zuschauer selbst auf die eine oder andere Weise betroffen und deshalb froh ist, den Unwägbarkeiten der eigenen Baustelle entronnen zu sein.

Ihr Musterfahrplan für das Haus – die Logik der elf Stationen

Jedes Gebäude zeigt bestimmte charakteristische Merkmale, die auf gleich oder ähnlich gelagerte Probleme hinweisen. Und – freuen Sie sich schon drauf! – Sie werden auch auf immer wiederkehrende Verhaltensmuster bei Ihren Partnern im Architekturbüro, beim Makler oder in der Bankfiliale stoßen –, um diese Muster sollten Sie wissen, damit Sie nicht in die Irre laufen.

Betrachten Sie die Beispiele in diesem Buch wie Verkehrsschilder im Straßenverkehr. Deren Symbole können niemals die konkrete Verkehrs- oder Gefahrensituation abbilden,

aber sie machen dort, wo sie stehen, auf diese ganz besondere Verkehrs- oder Gefahrensituation aufmerksam. Richtig reagieren und situationsadäquat handeln müssen Sie selbst.

Der BAKA Bundesverband Altbauerneuerung hat einen Musterfahrplan entwickelt, der sich in einer Vielzahl praktischer Fälle bereits bewährt hat. Dieses Konzept begleitet den Weg des Interessenten, der ein Haus kaufen und zukunftsfest machen möchte, in Gestalt von elf Geboten beziehungsweise Stationen. Es geht davon aus, dass das gesamte Vorhaben von der ersten Besichtigung bis zur endlichen Inbetriebnahme des Hauses ein ganzheitlicher Prozess ist. Während dieses Prozesses, so hat sich herausgestellt, kann der Kaufinteressent, der zum Käufer und dann zum Bauherrn werden will, in der Regel nicht nur strikt geradeaus voranschreiten, sondern muss an bestimmten Punkten einen Abgleich von Wunsch und Wirklichkeit, von Planung und Realisierung vornehmen. Unter Umständen ist eine Korrektur erforderlich. Man muss sich an eine frühere Station erinnern, an der man nicht gründlich genug war, etwa wenn zusätzliche finanzielle Belastungen absehbar sind.

Für das „Handbuch Hauskauf“ bilden die „Elf Stationen für die Bestandsimmobilie“ gewissermaßen das statische Gerüst des Textes. Diese Statik wird nicht immer sichtbar, ist allerdings notwendig, damit Sie die richtigen Entscheidungen treffen können. Die Stationen 7 bis 11 spielen schon auf die Baustelle während der Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten an. Das muss auch so sein: Hier geht es um das Herausarbeiten der Kriterien, unter denen Sie eine Entscheidung für oder gegen einen Hauskauf treffen, für oder gegen das Antreten eines materiellen Erbes, für oder gegen das Festhalten an einem Haus, das Ihnen bereits gehört.

Warum das alles? Weil Sie sich selbst reinen Wein einschenken müssen! Es ist ein Unterschied, ob Sie eine Immobilie allein aufgrund ihrer gegenwärtigen Beschaffenheit erwerben oder ob Sie die Maßnahmen einkalkulieren, die erforderlich sein werden, um Ihr Haus zukunftsfähig zu machen. Unter Umständen stellt sich dieser Unterschied in einer



Die elf Stationen

- ▶ **Die erste Station:** Erstellen Sie ein Käuferprofil (siehe Seite 44).
- ▶ **Die zweite Station:** Stellen Sie eine Vermögensanalyse und ein Finanzierungskonzept auf (siehe Seite 80).
- ▶ **Die dritte Station:** Finden Sie einen Altbauexperten, Ihren „Hausarzt“ (siehe Seite 88).
- ▶ **Die vierte Station:** Nehmen Sie eine Gebäuediagnose mit den folgenden Optionen vor: Grunddiagnose / Kostengrobschätzung/ Energiegutachten/ Thermografieaufnahmen/ Maßnahmenkonzept (siehe Seite 100).
- ▶ **Die fünfte Station:** Beginnen Sie mit der Planung und nehmen Sie den Abgleich mit den Bestandsplänen vor (siehe Seite 115).
- ▶ **Die sechste Station:** Klären Sie, ob und welche fachlich Beteiligten noch eingeschaltet werden können und müssen, wie Statiker, Holzschutzgutachter, Vermesser usw. (siehe Seite 131).
- ▶ **Die siebte Station:** Erstellen Sie eine Maßnahmen- und Leistungsbeschreibung (siehe Seite 147).
- ▶ **Die achte Station:** Holen Sie Angebote ein; die Ausschreibung sollte ein Fachmann vornehmen (siehe Seite 164).
- ▶ **Die neunte Station:** Vergeben Sie die erforderlichen Arbeiten (siehe Seite 170).
- ▶ **Die zehnte Station:** Sorgen Sie für professionelle Bauleitung und Qualitätssicherung (siehe Seite 172).
- ▶ **Die elfte Station:** Organisieren Sie die Abnahme und Dokumentation der Arbeiten (siehe Seite 175).

Summe von mehreren hunderttausend Euro dar. Die Analyse fungiert also nicht nur als Zustandsbeschreibung, sondern zugleich als Maßnahmenkatalog – sie untersucht zwar die Gegenwart, erfasst aber die Zukunft gleich mit.

DAS KÄUFER-/ BAUHERRENPROFIL



AN UNSERER ERSTEN STATION definieren Sie genau Ihre Erwartungen und Ansprüche an das neue Heim. Warum eigentlich „Bauherr“? Das Haus steht doch schon und soll nicht neu gebaut werden. Dieses Argument, mit dem noch viel zu oft auf ein strukturiertes Profil verzichtet wird, ist ein Scheinargument. Denn zum einen wissen Sie noch gar nicht, ob und wie viel in Ihrem Haus noch gebaut werden muss. Und zum anderen soll das Haus ja nicht abstrakt beurteilt werden. Es geht darum, welche Qualitäten das Haus für Sie hat.

Wenn Sie sich die kleine Mühe machen, Ihre eigenen Wünsche und Vorstellungen, Vorlieben und Abneigungen, Ihre finanziellen Möglichkeiten und vielleicht noch nicht erschlossenen Reserven in einem qualifizierten Bauherrenprofil abzubilden, kommen Sie am sichersten zum ersten Teilziel. Dieses Teilziel besteht schlicht gesagt darin, dass der Bauherr (der selbstverständlich auch eine Bauherrin sein kann, ohne dass das im Folgenden immer wieder erwähnt werden muss), genau weiß, wer er/sie ist und was er/sie will.

Mit einem Käufer-/Bauherrenprofil können nicht nur viele Fragen bereits in einem ersten Arbeitsschritt beantwortet werden. Viele andere Fragen werden Sie auch zum ersten Mal überhaupt exakt formulieren können.

Ein vollständiges Käuferprofil, wie es sich in der Praxis seit Jahren bewährt hat, finden Sie auf den folgenden Seiten. Sie können sich die entsprechenden Listen als Vorlage kopieren oder sich unter der Adresse www.test.de/haus-kauf-checklisten als PDF-Datei herunterladen.

Es liegt in Ihrem ureigenen Interesse, wenn Sie alle Fragen so genau wie möglich beantworten und sämtliche Rubriken ausfüllen,

selbst wenn einige Ihnen im ersten Moment vielleicht überflüssig erscheinen.

Auch wenn es dabei manchmal schon ans „Eingemachte“ geht: Mit diesen Basisfragen werden grundsätzliche Entscheidungen vorbereitet. Besonders die ersten fünf Abschnitte des Käuferprofils sind von ausschlaggebender Bedeutung, können hier doch Fehlentscheidungen besonders schwerwiegende Folgen haben.

Was genau suchen wir?

Das Käufer-/Bauherrenprofil, wie es hier vorgeschlagen wird, gliedert sich in acht Abschnitte:

- 1 Käufer/Bauherr:** Angaben zu Personen und Nutzern, Angaben zu Objekt und Grundstück
- 2 Nutzung:** Wer soll das Gebäude nutzen? Welche Art von Nutzung ist geplant oder kommt infrage?
Für wie viele Personen ist das Gebäude gedacht?
Welche Nutzungsdauer ist ins Auge gefasst?
Was ist Ihnen für das künftige Wohnen besonders wichtig/unwichtig?
Welche Rolle spielen Architektur, Ambiente, Material?
Welche Technik wird gewünscht?
Wie sollen Klima-, Heiz- und Lüftungsanlage aussehen?
- 3 Baustoffe, Materialwelt und Form:** Welche Baustoffe bevorzugen Sie/lehnen Sie ab?
Welche Farben und Formen bevorzugen Sie?
Welche Grundrisslösung wünschen Sie?
- 4 Finanzen:** Wie hoch sind die Investitionskosten?
Welche finanziellen Mittel stehen zur Verfügung?

Sollen öffentliche Mittel genutzt werden?
Sind steuerliche Aspekte zu beachten?
Sind Eigenleistungen geplant?

- 5 **Zeitraumen:** Wollen Sie sofort einziehen?
Gibt es einen Zeitrahmen zwischen Planung und Einzug?
- 6 Wie möchten Sie **bauen oder umgestalten?**
- 7 Wie schätzen Sie den **Zustand des Gebäudes** selbst ein?
- 8 **Erforderliche Unterlagen**

Und was die Schrittfolge in der Reihe unserer elf Stationen betrifft, so sind wir an dieser Stelle zwar erst bei der ersten Haltestelle – das bedeutet aber nicht, dass Sie sich nicht schon jetzt einmal einen Vorgriff auf die zweite Station erlauben dürfen. Es ist also durchaus angezeigt, das Bauherrenprofil zusammen mit einem Architekten oder Bauingenieur Ihres Vertrauens durchzugehen.

Das eigene Raumprogramm – Wünsche definieren

Wichtig für Ihre eigene Disposition ist das Raumprogramm, das Ihnen vorschwebt – im Einklang mit der Art der Nutzung der Räumlichkeiten. Dabei können beispielsweise folgende Fragen auftauchen:

- ▶ Soll das Gebäude ausschließlich **Wohnzwecken** dienen?
- ▶ Soll in dem Wohngebäude auch ein **Gewerbe** ausgeübt oder eine Praxis eingerichtet werden? Wenn ja, welchen Raumbedarf hat dieses Projekt?
- ▶ Wünschen die Bewohner spezielle, ihrem Beruf entsprechende **Arbeitsräume**?
- ▶ Sind **Kinderzimmer** vorzusehen? Wenn ja, wie viele?
- ▶ Ist an ein **Mehrgenerationenhaus** gedacht?
- ▶ Wird eine **Einliegerwohnung** benötigt, und wie soll diese beschaffen sein?
- ▶ Spielt **Barrierefreiheit** eine Rolle?
- ▶ Soll ein **Hobby- oder Fitnessraum** eingerichtet werden?
- ▶ Muss eine **Sammlung** untergebracht werden?
- ▶ Sind besondere Anforderungen an die **Hal tung von Haustieren** zu berücksichtigen?
- ▶ Sind separierte **Gästezimmer** erforderlich?

- ▶ Reicht ein **Badezimmer** aus, oder soll es ein Gäste-WC geben? Sind zwei Badezimmer in unterschiedlichen Etagen sinnvoll?

Auch diese Fragen stehen nur beispielhaft für eine Fülle tatsächlicher und sehr konkreter Fragen, die Sie sich selbst stellen müssen, bevor Sie an den Kauf eines gebrauchten Hauses denken. Die ausführlichere Checkliste zum Raumprogramm finden Sie auf Seite 46 und im Internet unter www.test.de/hauskauf-checklisten.

Es wäre schließlich keine sehr gute Idee, sich zuerst ein Haus zu kaufen, um anschließend festzustellen, dass Sie in der Einliegerwohnung im zweiten Stock keine Studentin, sondern Ihre gehbehinderte Großtante unterbringen wollen. Oder dass das Schlafzimmer zu klein für den Kleiderschrank ist und demzufolge ein zusätzliches Ankleidezimmer benötigt wird. Oder dass Sie für die Sammlung alter Rundfunkgeräte, wegen der Sie ja eigentlich die beengte Innenstadtwohnung verlassen und sich ein Haus am Stadtrand gekauft haben, nun doch keinen Platz finden können. Die Checkliste „Raumprogramm“ (siehe Seite 46) soll Ihnen dabei helfen, sich über den eigenen Raumbedarf klar zu werden.

- ▶ In der ersten Spalte finden Sie die häufigsten Raum- und Nutzungsarten.
- ▶ In der zweiten Spalte sehen Sie Quadratmeterzahl, wie sie üblicherweise bei einer Wohnimmobilie veranschlagt wird.
- ▶ In die dritte Spalte können Sie die Quadratmeterzahl eintragen, die Sie mindestens benötigen.
- ▶ In der vierten Spalte stehen bereits Alternativvorschläge für eine mittlere Quadratmeterzahl.
- ▶ In der fünften Spalte können Sie die Flächen in der maximalen Größe definieren, die Ihrem Wohn- und Lebensgefühl entsprechen.
- ▶ In der letzten Spalte ist Raum für Hinweise und Bemerkungen, welche die Besonderheiten eines Raumes oder einer Raumnutzung definieren.

Diese Checkliste stellt ein grobmaschiges Netz dar. Scheuen Sie sich nicht, die Maschen feiner

objekte genauer an. Suchen Sie Kontakt zu Bewohnern, Nutzern oder Bauherren der Referenzobjekte. Es ist mit einem Architekten wie mit dem Arzt oder dem Rechtsanwalt des Vertrauens: Wer mit ihm zufrieden ist, empfiehlt ihn auch gern weiter. Die Praxis ist das ausschlaggebende Kriterium.

Wie wichtig die möglichst frühzeitige Einschaltung eines Altbaupexperten beim Bauen im Bestand ist, hat etwa die Architektenkammer Thüringen dargestellt. Nach ihrer Berechnung sind fast 80 Prozent aller Folgekosten, die durch Sonderlösungen oder durch zeitlichen Verzug im Bauablauf ausgelöst werden, letztlich auf mangelnde oder unzureichende Bestandsaufnahmen vor Beginn des Umbaus oder der Sanierungsmaßnahme zurückzuführen. Auch wegen eines solchen Befunds ist es so wichtig, dass Sie sich genau an die elf Stationen halten.

Fachwissen für die Kaufverhandlung

Beraterhonorare für einen Architekten oder Bauingenieur, der Sie bereits von der ersten Besichtigung an begleitet, sind im Regelfall schon allein deshalb gut angelegtes Geld, weil Ihnen das Expertenwissen in den Verhandlungen mit dem Verkäufer eine wesentlich festere Position gibt, als wenn Sie allein als kaufinteressierter Laie auftreten. Beachten Sie jedoch, dass Sie den Verkäufer nicht gleich zu massiv unter Druck setzen, er könnte sich sonst auch „über den Tisch gezogen“ fühlen und die Verhandlungen mit Ihnen abbrechen.

Der BAKA Bundesverband Altbauerneuerung e. V. unterhält auf seiner Seite www.baka-berlin.de eine Datenbank mit Architekten, die

für den Umgang mit Altbauten besonders qualifiziert sind.

Auch die Architektenkammern der Länder präsentieren auf ihren Webseiten in den meisten Fällen spezielle Informationen für Bauherren. Meistens liegen diese Informationen servicefreundlich ziemlich leicht sichtbar an der Oberfläche der Navigation, in wenigen Fällen muss man etwas länger suchen. Oft werden auf diesen Bauherrenseiten auch Architekten- und Sachverständigenverzeichnisse gepflegt und zur Recherche angeboten.

Weitere Informationen und Links zur Unterstützung bei der Expertensuche finden Sie im Anhang ab Seite 231.

Die Erstbesichtigung

Sie können eine Erstbesichtigung allein vornehmen. Empfehlen würden wir es nicht. Wenn Sie gemeinsam mit Ihrem „Hausarzt“ unterwegs sind, werden Sie überrascht sein, was er alles sieht, woran Sie vorbeigegangen wären. Es ist schließlich sein Beruf, Ihrer nicht. Wenn Sie sich das Objekt zunächst lieber allein ansehen wollen, machen Sie sich möglichst genaue Notizen in der folgenden Checkliste (s. Seite 93), die Ihnen als Handreichung dienen soll, um erste Eindrücke festzuhalten.

Die erste und wichtigste Grundregel für die **Gebäudeanalyse** lautet: Achten Sie darauf, dass ein Haus zur Besichtigung nicht auffällig „aufgehübscht“ wurde ... und lassen Sie das im Vorfeld auch selber bleiben! Das gilt besonders dann, wenn Sie das Haus schon besitzen und sich nachträglich zu einer Gebäudeanalyse entschließen. Es ist ein Irrtum zu meinen, Sie müssten alles erst einmal schön durchputzen, bevor Sie den Gutachter ins Haus lassen. Damit machen Sie ihm keine Freude. Schon das Ausfegen des Dachbodens oder die Grundreinigung des Kellers kann Befunde verfälschen oder verschleiern. Vielleicht sind die vermeintlichen Spinnweben, die Sie beseitigen, ja in Wirklichkeit das Myzel des Echten Hauschwamms? Lassen Sie den Patienten von Ihrem „Hausarzt“ so begutachten, wie Sie ihn selbst vorgefunden haben. Für den „Hausarzt“ ist auch **die konkrete Fundsituation** wichtig. Darin besteht eine gewisse Ähnlichkeit zur

Systematische Begehung

War ich hier schon? Bei der Begehung allein oder mit einem Experten sollte darauf geachtet werden, dass erstens die Dokumentation immer durch Fotos untermauert wird, zweitens die Begehung immer im Uhrzeigersinn und drittens von unten nach oben erfolgt, also vom Keller oder Untergeschoss zum Dachgeschoss. So vermeiden Sie Irrtümer und Verwechslungen.

MIT WELCHEN ALTLASTEN MUSS MAN RECHNEN?

Neben den Altlasten, die im Grund und Boden vermutet werden (siehe dazu den Abschnitt „Altlastenkataster und Bodengutachten“ ab Seite 52), müssen auch die möglichen Altlasten, die im Gebäude selbst auf den Käufer warten können, berücksichtigt werden. Natürlich wäre es besonders erfreulich, wäre das Gebäude genau dokumentiert worden (und die Dokumentation komplett erhalten geblieben), doch leider ist das bei älteren Immobilien oft nicht der Fall. Mit einigen der häufigsten Altlasten machen wir Sie im Folgenden vertraut.

Bauprodukte

In einem Haus oder einer Wohnung kommen vor allem die Bauprodukte in Betracht, mit denen „etwas nicht stimmt“. Manch einer wundert sich vielleicht über eigenartige Gerüche. Der Geruch einer Sache kann Indikator sein für Emissionen, die der Nase nicht auffallen, weil sie geruchslos sind, sich ruchlos anschleichen. Man riecht das Pferd, aber nicht den Reiter, dabei ist gerade der Reiter möglicherweise das Problem. Viele dieser Reiter sind gar keine buchstäblichen Altlasten, weil sie noch gar nicht so alt sind. Gerüche im Innenraum bemerkt man schnell. Starkes und wiederholtes Lüften hilft – zumindest vorübergehend.

Das damalige Bundesbauministerium hat 2010 ein Bewertungssystem aufgestellt: „Nachhaltiges Bauen für Bundesgebäude“, das seither fortlaufend aktualisiert wird. Auch wenn dieser Standard streng genommen nur für einen eng gefassten Kreis von Gebäuden gilt: Warum sollten Sie als privater Wohnungs-

oder Hauseigentümer mit geringeren Standards zufrieden sein, als der Bund sie seinen Bediensteten zugesteht?

Bauprodukte können die unterschiedlichsten umwelt- und gesundheitsgefährdenden Stoffe enthalten. Sie kommen außen ebenso vor wie in Innenräumen. So findet man zum Beispiel:

- ▶ Biozide an Fassaden
- ▶ Lösemittel in Lacken und Klebern, Boden- und Wandbelägen
- ▶ Weichmacher, Bindemittel oder Flamm- schutzmittel in Kunststoffen, die als Bau- produkt eingesetzt werden
- ▶ Holzschutzmittel in Holzwerkstoffen
- ▶ Zuschlagstoffe in mineralischen Baustoffen und Dachdeckungsmaterialien

Schlimmer noch: Das Recycling von Baustoffen, an sich begrüßenswert, kann dazu führen, dass Substanzen, die bereits seit Jahrzehnten außer Verkehr gesetzt oder verboten sind, unbeachtet oder unbeabsichtigt in den Stoffkreislauf zurückgeführt werden. Das Umweltbundesamt weist auf seiner Website darauf hin: „Bisher wird vor der Vermarktung eines Produkts oft nicht ausreichend bewertet, ob es Schadstoffe freisetzt. Verbraucherinnen und Verbraucher haben jedoch das Recht, eine Auskunft zu bekommen, ob in Bauprodukten besonders besorgniserregende Stoffe in Anteilen über 0,1 Prozent enthalten sind. Seit 1. Juli 2013 muss diese Information sogar alle Bauprodukte mit CE-Kennzeichnung aktiv begleiten.“ Näheres finden Sie unter:

www.umweltbundesamt.de/themen/wirtschaft-konsum/produkte/bauprodukte/eu-recht-fuer

Bauprodukte unterliegen sowohl auf nationaler als auch auf europäischer Ebene verschiedenen rechtlichen Regelungen, die den Schadstoffgehalt oder die Schadstoffemissionen begrenzen. Allein die Norm DIN ISO 16000 besteht aus einem ganzen Bündel von Richtlinien zum Schutz der Innenraumluft, die vom Probenannahmeverfahren über die Geruchsbestimmung von Bauprodukten bis zur Bestimmung von abgelagerten Faserstäuben reicht. Darüber hinaus existieren weitergehende, freiwillige Instrumente zur Reduktion von Schadstoffen in Bauprodukten. Einen Überblick kann man sich auf der Website des Umweltbundesamts verschaffen (siehe oben).

Alte Bekannte

Baustoffe und Hilfsstoffe, vor denen Sie sich in Acht nehmen sollten, können natürlicher oder synthetischer Herkunft sein. Das heißt: Nicht alles, was in der Natur vorkommt, hat allein schon deshalb einen Preis für Gesundheitsförderung verdient. Denn was wissen Sie wirklich über die Holzbauteile in der Treppenkonstruktion Ihres Traumhauses, die Sie unbedingt auch nach der Modernisierung erhalten wollen? Womit ist das Holz behandelt worden? Was ist oberflächlich geblieben und was in die Tiefe der Struktur eingedrungen?

Zuweilen begegnen uns hier alte Bekannte, die zum Teil schon lange nicht mehr in Gebrauch und außer Verkehr, ja sogar verboten sind, was aber nicht ausschließt, dass sie in bestimmten Bauteilen noch vorhanden sind. Und es werden immer wieder Fälle bekannt, in denen Erben oder Neuerwerber einer Immobilie im Keller oder Schuppen einen aparten Blechkanister mit einem Holzschutzmittel finden. Wann ist dieses zuletzt verwendet worden? Wo? Manche dieser alten Bekannten sind sogar so lange außer Verkehr, dass wir uns schon gar nicht mehr an sie erinnern. Aus den Augen aus dem Sinn. Aber noch lange nicht aus dem Bauteil. Ein Haus verfügt üblicherweise über ein längeres Gedächtnis als seine Eigentümer und Bewohner.

Asbest: Unter diesem Namen sind faserförmige, in der Natur vorkommende Silikatminerale berühmt und berüchtigt, was sie allerdings keineswegs ungefährlicher macht. In Baumaterialien wurde der Stoff vielfältig angewandt, besonders wegen seiner Eigenschaften als Brandhemmer und Hitzeschutz. Die krebs-erzeugende Wirkung der Asbestfasern in der Lunge (aufgrund der Faserlänge und Biobeständigkeit) war lange bekannt. Das Material ist seit 1993 verboten, aber gerade dieses Verbot hat dazu geführt, dass sich viele, die heute bei Renovierungsarbeiten auf alte Materialien stoßen, des Problems gar nicht mehr bewusst sind. In Neubauten seit 1995 kann die Verwendung von Asbest im Grunde ausgeschlossen werden: Bauten aus den Jahren 1990 bis 1995 sind höchstwahrscheinlich ebenfalls asbestfrei. Handelt es sich allerdings um einen Rekonstruktionsbau, bei dem große Teile des alten Baukörpers bestehen blieben, sollte man genauer nachschauen. Bei zwischen 1950 und 1990 errichteten Gebäuden muss man hingegen mit Asbestbelastungen rechnen.

Wo und wann immer Asbest im Spiel ist (oder wo man diesen Fall nicht ausschließen kann), gelten besondere Vorsichtsmaßnahmen, da Asbestfasern besonders tückisch sind. Sie können sich einerseits jahrzehntelang ruhig verhalten, wenn sie nicht aufgeschweicht werden. Sie sind aber auch – erst einmal in das Lungengewebe eingedrungen – in der Lage, über Jahrzehnte schwere Atemwegs- und Lungenerkrankungen bis hin zum Lungenkrebs auszulösen. Noch 30 Jahre nach dem endgültigen Asbestverbot 1993 starben in der Bundesrepublik Deutschland im Jahr 2012 mehr als 1500 Menschen an den Folgen einer schweren asbestbedingten Erkrankung, wie aus einer Mitteilung der Bundesanstalt für Arbeitsschutz und Arbeitsmedizin (BAuA) hervorgeht. Insgesamt starben von 1994 bis 2012 über 26 000 Menschen an Asbestfolgen. Nach Meinung von Medizinern könne die Zahl der Asbest-erkrankungen sogar ansteigen, was sich aus der zuweilen langen Zeitspanne zwischen der Aufnahme der Asbestfasern und dem Ausbrechen der Erkrankung erkläre. 2016 warnte die BAuA, dass sich noch immer etwa 80 Prozent der

Maßnahmenplanung

Tatbestand	Sowiesomaßnahmen
Haus hat keine Heizung.	Heizung muss neu installiert werden.
Dach ist undicht.	Dachdeckung muss erneuert /ergänzt werden.
Keller ist nass.	Trockenlegung / Isolierung
Fenster sind defekt.	Einbau neuer Fenster, Sanierung der Stürze
Bad und Toiletten sind unbrauchbar.	Neuinstallation der Sanitärtechnik einschließlich Leitungssystem

Im Fall des Anwesens auf dem Land erwiesen sich beispielsweise als vorrangig: Trockenlegung, Deckensanierung, Sanierung der defekten Holzbalkendecke, Sanierung des Dachstuhls, Schwammsanierung ... Besonderes Schwergewicht lag im Diagnosekomplex C (Konstruktion/Mauerwerk/Decken) auf der Instandsetzung der Treppen und auf der Schwammsanierung, weil sich diese Maßnahmen gegen ein besonders hohes Risiko für das Gebäude (weitere Schadensausbreitung beziehungsweise generelle Funktionstüchtigkeit) richteten.

Kostenkorridor

Es hat sich in der Praxis als vorteilhaft erwiesen, die Maßnahmenplanung sofort mit einer Kostenplanung zu unterlegen – und zwar auch, bevor die Leistungen ausgeschrieben, Angebote eingeholt und die Arbeiten vergeben worden sind. In dieser Phase ist es natürlich noch nicht möglich, die tatsächlichen Preise zugrunde zu legen – das kann man erst, wenn alle Angebote vorliegen und die Vergabe erfolgt ist. Es geht hier erst einmal um die Größenordnungen. Baupreise sind keine Mondpreise, sie beruhen auf sachlichen Kalkulationen und bewegen sich in branchenüblichen Dimensionen.

Für eine erste Kostenschätzung sollten nicht nur die Optimalwerte erfasst werden, die man sich vorstellt oder wünscht. Ein gebrauchtes Haus gibt sich manchmal etwas verschlossen und will nicht gleich enthüllen, was alles in ihm steckt. Ein paar Überraschungen hält es

immer parat, die selbst der gründlichsten Diagnose verborgen bleiben. Solche Überraschungsmomente lassen sich bei einem alten Haus meistens in Euro ausdrücken, die als Mehrkosten auf der Rechnung erscheinen. Daher sollten die Kosten auf drei Schienen angegeben werden:

- ▶ **die Mindestkosten**, von denen man erfahrungsgemäß weiß, dass sie mit Sicherheit anfallen werden;
- ▶ **die durchschnittlichen Kosten**, die sich infolge langjähriger Erfahrungswerte höchstwahrscheinlich ergeben werden;
- ▶ **die Maximalkosten** für den allerschlimmsten Fall.

Diese Dreigleisigkeit soll verhindern, dass man als Eigentümer und künftiger Bauherr die Maximalsumme nie berücksichtigt – in der Hoffnung, der schlimmste Fall werde schon nicht eintreten – und dann überrascht ist, wenn es doch so weit kommt. Bietet Ihr „Hausarzt“ nicht von sich aus diese drei Varianten an, dann verlangen Sie von ihm, dass er es tut.

Wie Sie Pläne lesen

In den verschiedenen Planungsunterlagen, namentlich den gezeichneten (oder auch ausgedruckten oder digital gespeicherten) Plänen werden Änderungen im Baubestand in Zeichnungen mit verschiedenen, fest definierten Farben aus der RAL-Skala (siehe Seite 158) besonders hervorgehoben.

Diese Farbgebung wird von den Landesbauordnungen vorgeschrieben. Allerdings sind die Behörden auch mit durchgehender Schwarzweiß-Darstellung zufrieden, wenn sich die Bauteile und die Bauweise daraus zweifelsfrei erkennen lassen.

Auch die Linien werden in einer Bauzeichnung nicht zufällig gewählt, sondern haben eine jeweils eigene Bedeutung. Der Überblick der verschiedenen Linienarten (siehe unten) erleichtert Ihnen das Lesen einer Bauzeichnung.

Neben den Linienarten sind auch die unterschiedlichen Schraffuren (siehe Seite 158) in ihrer Bedeutung festgelegt; sie markieren verschiedene Arten von Baustoffen auf einem Plan. Diese Festlegungen sind in der

Integra Plane und Gestalten GmbH

1 von 1

Doppelhaushälfte li / re ??	Prj. Nr.	662				
Musterstrasse 20 Berlin	HNF qm	145				
	WF qm	115	1.143	1.407	1.683	
Maßnahmen-Konzept	BRI cbm	650				
KOSTENGROBSCHÄTZUNG incl. Mwst.						
Kurzbeschreibung	Energie	Wichtung	Lage	Min.	Mittel	Max
Summe Kostenrahmen ohne Honorare				131.500	161.750	193.500
Eingang		A	EG	500	1.000	1.500
Treppe		A	UG-OG	1.000	1.500	2.500
Wände-Tapeten		B	UG-OG	16.000	20.000	25.000
Fußboden, teilweise		B	UG-OG	8.500	10.500	13.000
Balkon				5.500	7.500	9.000
Dachdeckung			s. Energie			
Du/WC EG		A		2.500	3.500	5.500
Wand versetzen		A		3.000	4.000	5.500
Wand Abriss Küche-Wohnen				2.500	3.000	3.500
Tür Windfang				1.500	2.500	3.500
Kaminofen				2.000	2.500	3.000
DG GKP Verkleidung				7.000	8.500	10.000
Terrasse Anpassung			Außen	2.500	3.000	4.000
Gebäudetechnik						
Überprüfung der Grundleitung, Abwasser		A	UG	500	750	1.000
Sanitär: Leitungen+Dämmung	E	A	Alle	6.500	8.500	10.000
Gasbrennwertkessel neu+Leitungen	E	A	UG	6.500	8.500	9.500
Wärmepumpe + Solaranlage	E	B	UG / Dach	5.500	6.500	7.500
Bad OG		A		7.500	8.500	10.000
Lüftung-Entlüftungssystem	E			4.000	4.500	5.000
Energiesparmaßnahmen						
100 Dämmung Fassade/Wärmebrücken	E	C	Alle	12.000	14.000	16.000
130 Dachdeckung + Wädä	E	B	DG	21.000	24.000	26.000
Dachfenster neu			DG	5.500	6.500	7.500
9 Fenster, neu / Reparatur	E	A	UG-OG	10.000	12.500	15.000
Honorare						
				15.000	17.500	20.000
Modellrechnung Energieeinsparung						
Ziel: ca. 2 Liter Verbrauch Qe						
Einsparung 20-25 Liter /qm-a; IST ca. 30l/qma						
116 beheizte Wohn+Nutzfläche		EUR/L	Li-Einsp		pro x Jahre	
		0,65	23		1.734	
10 Jahres-Rechnung					17.342	
20 Jahres-Rechnung					34.684	
30 Jahres-Rechnung					52.026	

DER KAUFVERTRAG UND WICHTIGE DOKUMENTE

Für einen Grundstückskaufvertrag gilt die strengste gesetzlich vorgesehene Form: die Beurkundung durch einen Notar (§ 311b Abs. 1 BGB in Verbindung mit § 128 BGB). Die Mitwirkung eines Notars ist zwingend vorgeschrieben, gleichgültig ob es sich um versierte Kaufleute oder um laienhaft agierende Verbraucher handelt: wegen der besonderen wirtschaftlichen Bedeutung dieses Rechtsgeschäfts und wegen der komplizierten Rechtsverhältnisse, die ein Laie im Normalfall nicht zu durchschauen vermag. Der **Notarzwang** dient sowohl dem Käuferschutz als auch der allgemeinen Rechtssicherheit.

Dem Notar obliegt vor Abschluss eines Grundstückskaufvertrags die Prüfung der rechtlichen Bedingungen. Zum Beispiel prüft er:

- ▶ die grundstücksrechtlichen Gegebenheiten, etwa die Grundeigentumsverhältnisse, Lage und Größe der Immobilie, eventuelle Belastungen,
- ▶ das Bestehen bestimmter Verpflichtungen, etwa Miet- oder Pachtverträge sowie Grunddienstbarkeiten, die der Käufer übernehmen muss,
- ▶ eine möglicherweise bestehende Beeinträchtigung der Grundstücksnutzung in Gestalt von Baulasten oder Vorkaufsrechten.

Das sollten Sie vor dem Notartermin wissen

- ▶ **Notarwahl:** Sie können einen Notar, der in Ihrem Bundesland zugelassen ist, frei wählen. Sie können auch darauf bestehen, dass Sie als Käufer den Notar auswählen, müssen dies aber nicht tun. Wenn Sie keine Empfehlung aus dem Bekanntenkreis haben, hilft Ihnen auch die örtliche Notar-

kammer mit Informationen. Sie können auch unter www.notar.de suchen.

- ▶ **Fragen:** Üblicherweise entwirft der Notar einen Kaufvertrag für Sie und den Verkäufer. Voraussetzung ist, dass sowohl Sie als auch der Verkäufer den Notar über alle Abreden unterrichten, die Sie miteinander getroffen haben. Haken Sie beim Notar nach, wenn Sie am Kaufvertrag etwas nicht verstehen. Der Notar soll Sie sicher durch das Geschäft lotsen. Er ist zur Neutralität verpflichtet. Vor dem Termin zur Vertragsbeurkundung sollten Sie sich vom Notar einen Vertragsentwurf zuschicken lassen und sich ausreichend Zeit ausbedingen, um den Vertragsentwurf zu prüfen. Haben Sie Zweifel an der Neutralität des Notars, sollten Sie den Vertrag von einem zweiten Notar überprüfen lassen oder mit der Beurkundung beauftragen.
- ▶ **Grundschild:** Sprechen Sie früh mit Ihrer Bank, wenn Sie für die Immobilie einen Kredit benötigen. Die Bank wird als Sicherheit die Eintragung einer Grundschild verlangen. Sie erhalten von ihr Bankunterlagen, die Sie für die Eintragung der Grundschild benötigen. Bringen Sie diese zur notariellen Beurkundung des Kaufvertrags mit oder bitten Sie den Banksachbearbeiter, sie direkt an den Notar zu senden. Der Notar kann Kaufvertrag und Grundschild dann an einem Termin beurkunden. Das spart Zeit und Geld.
- ▶ **Zubehör:** Teilen Sie dem Notar mit, wenn Sie dem Verkäufer Dinge wie Werkstatteinrichtung, Einbauküche, Sauna, Gartenmöbel oder Heizöl abkaufen. Vereinbaren Sie dafür realistische Preise. Den Kauf muss

der Notar mitbeurkunden. Grunderwerbsteuer fällt für den Kaufpreis des Zubehörs nicht an (siehe den Abschnitt „Das ist drin: Vermögensanalyse“ ab Seite 80).

- ▶ **Eigentumswohnung:** Wollen Sie eine Wohnung kaufen, sollten Sie beim Verwalter gründlich recherchieren, wie viel Geld für Reparaturen am Haus zurückgelegt ist (Instandhaltungsrücklage), ob bald eine Sonderumlage geplant ist und ob der bisherige Eigentümer Hausgeld schuldet. Lassen Sie sich eine Abschrift der Teilungserklärung und der Gemeinschaftsordnung zeigen. So erfahren Sie, wie viel Stimmrecht Sie in einer Eigentümerversammlung haben.

Der Notar – die unparteiische Instanz

Der Kauf eines neuen Autos fällt juristisch im Vergleich zum Kauf einer Immobilie schlicht aus. Selbst wenn sich die Parteien schnell einig geworden sind, dauert es immer noch einige Monate, bis der Käufer als Eigentümer im Grundbuch steht. So lange wollen beide Seiten meist nicht warten. Der Käufer möchte rasch einziehen und der Verkäufer den Kaufpreis möglichst bald auf seinem Konto haben. Beiden hilft der Notar.

Auch wenn eine Seite – in der Regel der Käufer – den Notar bezahlt, so ist er doch als unparteiische Instanz für beide Seiten da. Der Notar muss nicht nur den Kaufvertrag beurkunden, sondern auch die rechtlichen Fragen der Vertragspartner unparteiisch beantworten. Wer das Gefühl bekommt, dass der Notar seine Belange nicht ausreichend berücksichtigt, kann einen zweiten Notar zur Überprüfung der Beurkundung einschalten.

Für seine Arbeit erhält der Notar ein gesetzlich geregeltes Honorar. Damit der Notar einen Entwurf für den Kaufvertrag ausarbeiten kann, bittet er die Parteien oft zu einer Vorbesprechung in sein Büro. Das ist aber nicht zwingend vorgeschrieben. Die Parteien können sich auch schriftlich zu den Vorfragen äußern: Etwa **bestehende Grundbuchlasten** müssen erörtert werden. Die Modalitäten für die Zahlung und Übergabe sind ebenso zu klären wie etwa der Umgang mit bestehenden Mietverhältnissen. Der Termin einer eventuellen Vorbesprechung

Achtung! Eigenes Risiko!

Wer einen Kreditvertrag abschließt, bevor der Grundstückskaufvertrag beurkundet ist, kann auf den Kosten für die Kreditbereitstellung und eine Entschädigung sitzen bleiben, wenn der Verkäufer zum Beispiel kurz vor dem Notartermin den Kaufpreis erhöht und der Verkauf deswegen platzt.

Unser Tipp: Vergehen allerdings weniger als 14 Tage bis zum Notartermin, können Sie den Kreditvertrag schon unterschreiben. Denn Sie können ihn innerhalb von 14 Tagen nach Abschluss widerrufen. So sichern Sie sich feste Kreditkonditionen, halten sich aber einen Notausstieg offen. Die besten Kreditkonditionen zeigt unser Test „Eigenheim finanzieren“ (auf www.test.de den Suchbegriff „Eigenheim finanzieren“ eingeben).

ist mit den normalen Beurkundungsgebühren abgegolten.

Für die Berechnung der Kosten publizierte die Bundesnotarkammer folgendes Rechenbeispiel für den Kauf einer Eigentumswohnung:

INFO

BEISPIEL NOTARKOSTEN Bei einem angenommenen Kaufpreis von 160 000 Euro fallen folgende Kosten an:

- ▶ für den **Entwurf** und die **Beurkundung** des Vertrags und die rechtliche Beratung eine doppelte Gebühr nach KV Nr. 21100 GNotKG in Höhe von 762,00 Euro.
- ▶ für den **Vollzug** (Einholung und Entwurf der Genehmigungen und Löschungsbewilligungen) eine halbe Gebühr nach KV Nr. 22110 GNotKG in Höhe von 190,50 Euro.
- ▶ für die **Betreuung** (Überwachung der Kaufpreiszahlung und Eigentumsumschreibung) eine halbe Gebühr gem. KV Nr. 22200 GNotKG in Höhe von 190,50 Euro.

Hinzu kommen Auslagen für Porto und Telekommunikation (ca. 20,00 Euro), für Schreibauslagen (Dokumentenpauschale etwa 0,15 Euro je Seite, insgesamt etwa 10,00 Euro), sonstige Auslagen in tatsächlicher Höhe sowie 19 % Mehrwertsteuer. Der Geschäftswert kann bei bestimmten Vertragsgestaltungen vom Kaufpreis abweichen; unabhängig von der Anzahl der Vollzugs- und Betreuungstät-