

Denkmalgeschütztes Haus kaufen - Was es dabei alles zu beachten gibt

Stephan Rölli (Schötz) erläutert, was beim Kauf einer denkmalgeschützten Immobilie alles zu beachten ist.

Stephan Rölli (Schötz) und das Team der Rimmo-Invest AG wissen, dass eine denkmalgeschützte Immobilie einen ganz besonderen Charme besitzt. Nach wie vor schrecken jedoch viele Leute vor dem Kauf solch einer Immobilie zurück. Schuld daran sind nicht die Kosten, sondern vielmehr die Unwissenheit, welche Besonderheiten gelten, wenn man sich eine Immobilie unter Denkmalschutz aneignet. Diese Angst ist allerdings unberechtigt, denn die Eigentümer werden nicht mit Regeln konfrontiert, sondern von den zuständigen Ämtern bei der Umsetzung und der Sanierung durch Förderungen und Sanierungskonzepte unterstützt. Zwar ist der Kauf einer denkmalgeschützten Immobilie mit Mehraufwand verbunden, aber das Ergebnis und die Wohnqualität sind dafür um einiges besser, erfahren wir von Stephan Rölli.

Was vor dem Kauf einer denkmalgeschützten Immobilie zu tun ist, wie der Denkmalschutz geregelt ist, welchen Schutzzumfang es gibt und was sonst noch beim Kauf zu beachten ist, haben wir uns von der Rimmo-Invest AG erklären lassen.

WAS IST VOR DEM KAUF EINER DENKMALGESCHÜTZTEN IMMOBILIE ZU TUN?

Von Stephan Rölli erhalten wir den Tipp, dass grundsätzlich vor dem Erwerb einer Immobilie die Planung das A und O ist - so auch bei denkmalgeschützten Immobilien. Zwar bestechen historische Gebäude mit einem einzigartigen Charme, doch besteht bei diesen die Möglichkeit, dass einige Risiken auftreten können. Rölli merkt an, dass dies unter anderem daran liegt, dass die Bauweise nicht mit denen von modernen Gebäuden zu vergleichen ist und daher manchmal Eigenarten hat, welche bei einer Sanierung zu berücksichtigen sind. Daher sollte das Objekt vor dem Kauf von einem Fachmann begutachtet werden. Mit einer fachkundigen Unterstützung wie durch die Rimmo-Invest AG können Risiken minimiert werden und sinnvolle Finanzierungskonzepte erarbeitet.

WIE IST DER DENKMALSCHUTZ GEREGLT?

Bei einem Baudenkmal handelt es sich um ein Bauwerk aus einer vergangenen Epoche, das an historische Ereignisse, künstlerische Leistungen oder soziale und technische Errungenschaften erinnert. Dabei gibt es neben pompösen Schlossanlagen historische Industriekomplexe und denkmalgeschützte Wohnhäuser. Damit das kulturelle Erbe erhalten bleibt, werden diese Bauwerke in Inventarlisten geführt und unter Denkmalschutz gestellt. Dafür zuständig ist die Denkmalpflege, ein Aufgabenbereich der Kantone, informiert Stephan Rölli. Kantonale oder städtische Fachstellen wählen hierbei die entsprechenden Schutzobjekte aus, legen den Schutzzumfang fest und beurteilen die zu fördernden baulichen Maßnahmen. Je nach festgelegtem Schutzzumfang muss zum Kauf und den anstehenden Sanierungsmaßnahmen die kantonale Denkmalpflege zustimmen. Schließlich soll der historische Charakter der Immobilie erhalten bleiben. Aus diesem Grund sollte jeder Kaufinteressent vor dem Erwerb einer denkmalgeschützten Immobilie den Schutzzumfang erfragen.

WELCHEN SCHUTZZUMFANG GIBT ES?

Um den Schutzzumfang herauszufinden, kann auf Bauinventarpublikationen zurückgegriffen werden. Diese liegen in allen Gemeinden der Kantone aus und können bei der zuständigen Denkmalpflege oder der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Zudem können Eigentümer, die Umbauten vornehmen, einen Nachweis verlangen, dass das Objekt zu Recht ins Bauinventar aufgenommen wurde, erörtert Stephan Rölli. Der Schutzzumfang wird in drei Gruppen untergliedert:

- ? Erhaltenswerte oder schützenswerte Objekte: Darunter fallen Bauten, die mindestens 30 Jahre alt sind. Bei erhaltenswerten Objekten ist die Gemeinde für Umbauarbeiten zuständig und entscheidet über das Bauvorhaben.
- ? K-Objekte (kantonale Objekte): Dazu gehören alle Baugruppen, Häusergruppen mit einem räumlichen oder historischen Zusammenhang. Diese sind generell schützenswerte Objekte. Hier ist die kantonale Denkmalpflege zuständig und muss bei Umbauarbeiten zwingend mit-einbezogen werden.
- ? Denkmalgeschützte Objekte: Die Bezeichnung wird nur bei Objekten verwendet, die formell per Vertrag oder Regierungsratsbeschluss im Grundbuch eingetragen sind. Sie stehen unter dem Schutz des Kantons oder des Bundes. Auch hier muss bei Umbauarbeiten die kantonale Denkmalpflege benachrichtigt werden.

Die Auflagen der kantonalen Denkmalpflege vorherzusagen, ist schwierig, weiß man bei der Rimmo-Invest AG. Es handelt sich um Einzelbetrachtungen, die von Immobilie zu Immobilie unterschiedlich sind. So kann beispielsweise eine Veränderung der Bausubstanz oder der Ersatz von historischen Fenstern untersagt werden. Im Fall einer schützenswerten Fassade kann verlangt werden, dass die Hauswand nur im originalen Farbton gestrichen werden darf. Weniger strikt sind die Auflagen meist beim Innenausbau. So sind bei Küchen, Bädern und technischen Installationen im Regelfall neue Standards erlaubt. Doch selbst hier ist die Unterschutzstellung von Kaminen, Treppen oder Wandverkleidungen möglich.

WAS SOLLTE BEIM KAUF BEACHTET WERDEN?

Wenn ein Käufer den Schutzstandard kennt und durch einen Fachmann den ungefähren Sanierungsbedarf erfahren hat, kann ein konkreter Finanzierungsplan aufgestellt werden. Dieser darf aber nicht zu eng bemessen werden, damit immer noch Luft nach oben ist, gibt Stephan Rölli zu bedenken. Denn trotz Gutachten können zusätzliche Kosten hinzukommen. So können bei einer Mauersanierung beispielsweise Probleme auftreten oder die Sanierung eines Dielenbodens ist schwieriger als gedacht. Hierfür gibt es mittlerweile auch flexible Finanzierungen, bei denen Kredite bedarfsorientiert genutzt werden können und auch erst dann Kreditkosten entstehen. Auf jeden Fall sollten zukünftige Eigentümer einer denkmalgeschützten Immobilie über mögliche Fördermittel für die Sanierung nachdenken. Bauherren, die dabei mit der Denkmalpflege zusammenarbeiten, werden meistens finanziell unterstützt. Denn Sanierungen sind nicht nur deshalb notwendig, um die Immobilie zu erhalten, sondern auch um die langfristigen Kosten für die Erhaltung gering zu halten, erklärt Rölli nachvollziehbar. Wie hoch die finanzielle Unterstützung ausfällt, hängt von der kantonalen Denkmalpflege ab. Je nach Objekt und Ortsbild wird ein bestimmter Prozentsatz der entstehenden Kosten übernommen. Dieser liegt meistens zwischen 20 und 100 Prozent. Eine vollständige Kostenübernahme ist der Fall, wenn die Arbeiten nur aus Sicht der Denkmalpflege, nicht aber aus Sicht des Besitzers notwendig sind. So zum Beispiel bei der Restaurierung einer Inschrift an der Hausfassade. Werterhaltende Arbeiten, die nicht durch die Denkmalpflege subventioniert werden, sind zudem von der Steuer absetzbar, lässt Stephan Rölli abschließend wissen.

Pressekontakt

Rimmo-Invest AG

Herr Stephan Rölli
Gundeldingerstrasse 204
4053 Basel

<https://rimmoinvest-ag.ch/>
info@rimmo-invest.ch

Firmenkontakt

Rimmo-Invest AG

Herr Stephan Rölli
Gundeldingerstrasse 204
4053 Basel

<https://rimmoinvest-ag.ch/>
info@rimmo-invest.ch

Ob Individuelle Wohnansprüche, hoher Komfort, modernstes Design oder die ideale Wohnlage. Die Rimmo-Invest AG ist ihre zuverlässige Hilfe, wenn es um die massgeschneiderte Lösung für den persönlichen Wohneigentum oder der Verkauf und Kauf Ihrer Liegenschaft geht.

Mit der erforderlichen Erfahrung, Motivation, Fingerspitzengefühl und der notwendigen Diskretion setzen wir uns für Ihre Belangen ein.

Die Eigenständigkeit unseres Unternehmens gewährleistet Ihnen eine individuelle, persönliche, zielgerichtete Kundenbetreuung.

Anlage: Bild

