

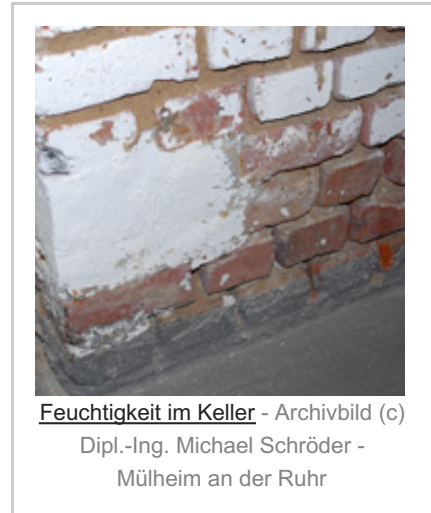
# Was muß ich beim Kauf einer Immobilie beachten?

## Hinweise und Tipps Teil #2

[ihre-immobilien-experten.de/sachverstaendige-und-beratung/immobilienbewertung/teil-2-was-muss-ich-beim-kauf-einer-immobilien-beachten/](http://ihre-immobilien-experten.de/sachverstaendige-und-beratung/immobilienbewertung/teil-2-was-muss-ich-beim-kauf-einer-immobilien-beachten/)

Im ersten Teil dieser Artikelreihe

“Immobilienkaufberatung” stand das Grundstück und seine für die Kaufentscheidung wesentlichen Parameter im Mittelpunkt. Heute soll es darum gehen, wie die bauliche Substanz zu werten ist und ob das aufstehende Gebäude Ihren Anforderungen an Zustand und Preis entspricht. Dazu ist es notwendig, die eigentlichen Knackpunkte einer Immobilie zu kennen, um gezielt nach Schwachstellen suchen zu können. Oft genug haben unerfahrene Immobilienkäufer eine Immobilie erworben, welche sich im Nachhinein als wahrer “Fehlkauf” entpuppte. Eine Immobilie ist in aller Regel recht einfach zu durchschauen – die nachfolgenden Punkte gehören definitiv auf Ihre Checkliste beim Immobilienkauf.



Wo nun die Schwachstellen einer Immobilie liegen, soll in einem kurzen Abriss erläutert werden. Dabei sollten bauphysikalische und haustechnische Aspekte ausgeklammert sein – diesen werden die Artikel Nr. #3 und #4 dieser Artikelreihe gewidmet werden.

### Die bauliche Substanz:

**1. Das bauliche Gefüge:** In erster Linie sollte auf das “Gesamte” geachtet werden, also nicht auf Details, sondern auf das gesamte bauliche Gefüge. Hier kann man zwischen “verbauten” und “klaren” Gebäudestrukturen unterscheiden. Wenn ein Gebäude überall und hier und dort angebaut ist, durchgängig unterschiedliche Materialien, Baujahre und Bauteile zusammentreffen, dann spricht man von “verbaut”. Dies muß kein Qualitätsmangel oder baulicher Substanzmangel sein, ist es aber in aller Regel. Warum? Weil oftmals “geflickt” wurde: Zu viele bauliche Anschlüsse schaffen ein hohes Potential an Baumängeln und Feuchtigkeitsproblemen. Zudem einen hohen Wartungsaufwand, denn was kompliziert gebaut ist, ist anfällig für Schäden und kostenintensiv in der Instandsetzung. Oftmals läßt aufgrund der komplizierten Anschlüsse die handwerkliche Qualität zu wünschen übrig und verschafft weiteren Kostenaufwand. Zwar kein baulicher Substanzparameter, aber: auch die Architektur leidet im “verbauten” Zustand nahezu immer. Konsequenz: Wertminderung, da einfach “häßlich”. Doch eine Immobilie mit “klarem” baulichen Gefüge wirkt werterhaltend, ist in der Regel günstiger in der Instandhaltung und bei Reparaturen und insgesamt unanfälliger für Mängel und Bauschäden.

**2. Der Keller und die Feuchtigkeit:** besonderes Augenmerk ist beim Immobilienkauf ganz sicher immer auf den Keller zu richten. Ob Eigentumswohnung im 3. Obergeschoss oder Einfamilienhaus: Der Keller ist das “Fundament” des Gebäudes und somit von besonderer Bedeutung. Achten Sie beim Betreten des Kellers auf moderigen Geruch oder schwüle

feuchte Luft: Dies ist oft ein Indiz auf einen "feuchten" Keller, also Undichtigkeiten. Es gibt verschiedene Arten von Undichtigkeiten im Keller, z.B. im Bereich der Bodenplatte, im Übergangsbereich von Boden und Wand oder im Aussen wie auch Innenwandbereich. Ein Sachverständiger für Feuchtigkeitsschäden und Baumängel sollte bei Verdacht auf Feuchtigkeit, ggf. sogar Schimmel unbedingt zu Rate gezogen werden. Er findet weitere Knackpunkte und erläutert Ihnen den Sanierungsaufwand. Und dieser ist in der Regel nicht nur nicht zu unterschätzen, sondern sogar erheblich. Denn oftmals muß von aussen aufgegraben werden. Manchmal kann auch gar nicht saniert werden, wenn es sich um tragende Bauteile handelt, welche nicht untergraben werden können. Oder es wird unbezahlbar. Ein hoher Kostenfaktor einer Immobilie liegt also im Untergeschoss. Achten Sie auch auf die Kopfhöhe und Ungeziefer: wenig Kopfhöhe bedeutet eingeschränkte Nutzung, viel Ungeziefer bedeutet schlechter Pflegezustand und wahrscheinlich Feuchtigkeitsprobleme. Ist kein Keller vorhanden, dann achten Sie auch die aufgehenden Wände im Erdgeschoss. Auch hier liegen häufig Feuchtigkeitsprobleme vor.

**3. Das Dach, der Regenschirm Ihrer Immobilie:** Es gibt Dächer, welche älter als 50 Jahre sind und welche immernoch wunderbar dicht sind. Darauf sollten Sie aber nicht bauen. In aller Regel ist ein Dach nach 30-40 Jahren zu erneuern. Gleiches gilt für Flachdächer. Die Technik entwickelt sich zwar weiter, aber noch gelten im Allgemeinen diese Faustregeln. Wenn Dachpfannen und Betondachsteine anfangen zu bröseln, sollte für eine Sanierung angspart werden. Ein undichtes Dach ist deutlich einfacher zu dichten wie ein undichter Keller. Trotzdem: Eine Dachreparatur kostet Geld und eine neue Dachdeckung, wenn denn nötig, kann schnell 10 % des Immobilienkaufpreises überschreiten. Nicht zu vergessen: das Dach ist Ihr Schutz vor Wetter. Ein defektes Dach erzeugt Schäden im ganzen Haus und somit weiteres Kostenpotential.

**4. Der allgemeine Material- und Bauteilzustand:** Eine gründliche Inaugenscheinnahme des allgemeinen baulichen Zustandes und des Substanzzustandes geht über die "laienhafte" Bewertung hinaus. Daher sollte auf jeden Fall ein Bau-Sachverständiger für Baumängel und Bauschäden am Ortstermin teilnehmen. Hat dieser auch Kompetenzen im Bereich Bauphysik und idealerweise im Bereich Immobilienbewertung, dann ist dies aus gesamtheitlicher Sicht natürlich optimal. Er wird Ihnen den Zustand von Fenstern, deren Alter usw. erläutern. Von Ihm können Sie erfahren, ob Ihre Wunschimmobilie eine "solide" ist oder eine Immobilie der "Günstig günstig Kategorie", welche gerne in der Nachkriegszeit erstellt wurde zur Schaffung möglichst günstigen Wohnraumes. Ihr Fachmann wird Ihnen einen Eindruck der baulichen und materiellen Substanz aus Dritter Sicht geben. Natürlich stellt der materielle und bauliche Zustand der Immobilie einen weiteren wichtigen Kostenparameter dar, der im Preis der Immobilien sich widerspiegeln sollte.

Zum Thema Bauphysik wird, wie schon gesagt, Artikel Nr. #3 dieser Serie umfassend Stellung nehmen. Eine "schlechte" Bauphysik, ob Schallschutz, Wärmeschutz, Feuchtigkeit oder Schimmelpilzbildung, ist immer ein nie zu unterschätzendes Problem mit hohen wirtschaftlichen Auswirkungen im Falle einer Instandsetzung. Lesen Sie daher Artikel Nr. #3 – die bauphysikalischen Parameter beim Immobilienkauf richtig einschätzen. Zu den haustechnischen Aspekten wird schon bald der Artikel #4 erscheinen – als weiterer Teil Ihrer Checkliste vor Immobilienkauf! Der letzte Artikel dieser Serie wird sich mit Altlasten und Giftstoffen beschäftigen.

==> zur gesamten Liste der Fachpublikationen ausschliesslich zum Thema Immobilien durch Dipl.-Ing. Michael Schröder

(Wichtiger Hinweis: dieser Artikel kann und soll keine rechtliche oder sonstige spezielle und individuelle Beratung darstellen und ersetzt in keiner Weise eine individuelle umfassende Prüfung und gezielte fachliche Beratung jedes Einzelnen. Eine Gewähr oder Haftung für Aktualität und Richtigkeit wie auch Vollständigkeit kann nicht übernommen werden.)

Ein Artikel von Ihre-Immobilien-Experten.de, der Immobilien Experten Plattform im Internet.  
Ein Service von Dipl.-Ing. Michael Schröder – Mülheim an der Ruhr.