

Was muß ich beim Kauf einer Immobilie beachten?

Hinweise und Tipps Teil #3

ihre-immobilien-experten.de/sachverstaendige-und-beratung/bauphysik/schallschutz/was-muss-ich-beim-kauf-einer-immobilie-beachten-hinweise-und-tipps-teil-3/

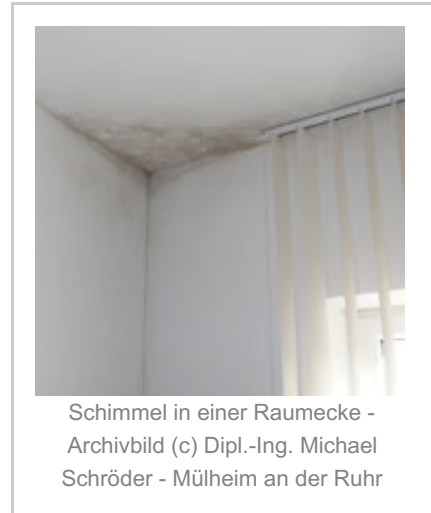
Beim Kauf einer Immobilie gilt es, verschiedene Aspekte dringend zu beachten, um nicht einem wirtschaftlichen Schaden, ggf. sogar persönlichen finanziellen Totalschaden zu unterliegen. Viele verschiedene Parameter bestimmen den Wert einer Immobilie und eines Grundstückes. Diese gilt es zu berücksichtigen. Doch um sicher zu sein, daß die Immobilie hält, was der Verkäufer verspricht, muß man diese Parameter kennen!

Im ersten Teil dieser Artikelserie zum Thema "Hinweise und Tipps zum Kauf einer Immobilie" konnten Sie sich ein Bild über wesentliche Parameter und Einflußfaktoren des Grundstückes, des Grund und Bodens, machen. Im 2. Teil stand die bauliche Substanz und Ihre

Auswirkungen auf den Gebäudewert sowie die Instandsetzung und Reparaturkosten im Vordergrund. Heute soll es, wie schon angebündigt, um die bauphysikalischen Parameter gehen. Auch sie haben erheblichen Einfluß auf Kauf- und künftige Kosten und sind somit ebenfalls unbedingt in der Checkliste für den Immobilienkauf aufzuführen:

Die Bauphysik der Immobilie:

1. Die Gebäudedämmung: Oftmals ist eine der ersten Fragen bei Hauskauf die, ob wie die Immobilie gedämmt ist. Ein Energieausweis ist mittlerweile Pflicht, denn mit dessen Hilfe kann der Verkäufer die Klassifizierung seines Verkaufsobjektes dem Käufer nahebringen und visuell darstellen, wie gut oder schlecht die Immobilie gedämmt ist. Leider ist die Spreizung zwischen den im Energieausweis (Energieverbrauchsausweis oder Energiebedarfsausweis) ausgewiesenen Daten aufgrund oft fehlerhafter oder zu oberflächlicher Berechnungen und Betrachtungen sehr hoch zu den wirklich anzutreffenden Werten des Hauses. Wer sicher gehen möchte, wie das Gebäude oder die Wohnung gedämmt ist, der sollte einen "Energie-Berater" beim Ortstermin unbedingt zu Rate ziehen. Die wesentlichen Dämmflächen sind das Dach, die Fassade, die Fenster und Türen und die Kellerdecke. Um die Effizienz dieser Flächen hinsichtlich Dämmung einschätzen zu können, benötigen Sie einen Berater. Das Vorhandensein können Sie selber ermitteln. Z.B. durch Abklopfen der Fassade. Klingt diese hohl, so wird höchstwahrscheinlich ein Wärmedämmverbundsystem verarbeitet sein. Sind die Laibungen der Fenster tiefer als normal, z.B. 35cm, dann ist mit einer Dämmung zu rechnen. Ebenso gehen Sie beim Dach vor. Haben eingebaute Dachflächenfenster eine Laibungstiefe von 10-15 cm, dann können Sie davon ausgehen, daß entweder keine oder nur unzureichende Dämmung im Dach verbaut wurde. In den Fensterscheiben-Zwischenräumen finden Sie in aller Regel Aufdrucke mit U- oder k-Werten. Liegen u-Werte im Bereich von 1-1,5 vor, dann sind moderne Fenster verbaut. Liegen allerdings k-Werte von 2,8 oder weniger vor, dann sind



Schimmel in einer Raumecke -
Archivbild (c) Dipl.-Ing. Michael
Schröder - Mülheim an der Ruhr

die Isolierglasscheiben veraltet. Sind keine Zahlen vorhanden, sind die Fenster alt und in der Regel wahre Energiefresser. Schreiten Sie so die Hülle des Gebäudes ab und machen Sie sich ein Bild der aktuellen Situation des Wärmeschutzes Ihrer Wunschimmobilie.

2. Thermografie und Kältebrücken: Eine Immobilie ohne Wärmedämmung ist in aller Regel "eine einzige Kältebrücke". Auch die dicksten Wände sparen wenig Heizung, wenn das Dach und die Fenster und Türen sowie der Keller ungedämmt oder veraltet sind. Ist eine Immobilie teilweise oder vollständig gedämmt, kommt es auf die Effizienz der Dämmung an, auf Dämmstärken, u-Werte usw. Doch nicht nur! Die Ausführung und Verarbeitung ist ebenso wichtig wie auch die Vermeidung der gefürchteten Kältebrücken. Eine Thermografie deckt Schwachstellen auf und macht die Bereiche, in denen eine Dämmung schlecht verarbeitet ist oder ggf. gar nicht vorhanden ist visuell sichtbar. Liegen Kältebrücken vor, z.B. im Laibungsbereich der Fenster oder im Sturzbereich oberhalb der Fenster, dann droht Gefahr der Schimmelpilzbildung. Die Entschärfung von Kältebrücken kann viel Geld kosten. Daher ist es vor dem Kauf der Immobilie wichtig zu wissen, ob Kältebrücken existieren und in welcher Intensität, um später Bauschäden durch Kältebrücken, dadurch entstehende Kondensatbildung und hierdurch wiederum entstehende Schimmelpilzbildung zu vermeiden.

3. Feuchtigkeit und Schimmelpilz: Der klassische "feuchte" Keller war schon Thema im 2. Artikel dieser Reihe zum Thema "was muß ich beim Immobilienkauf beachten". Doch Feuchtigkeit kann nicht nur direkt in das Gebäude eindringen, über Bauschäden und Baumängel oder Ausführungsmängel, sondern auch indirekt. Eine falsch abgestimmte Bauphysik fördert die Kondensatbildung durch Kältebrücken, insbesondere in kalten Tagen. Die durch die Heizung aufgewärmte, ggf. sogar stark feuchtigkeitsgesättigte Innenluft trifft im Bereich von Kältebrücken auf "kalte" Bauteile. Das Wasser in der Luft ändert seinen Aggregatzustand und kondensiert: es schlägt sich nieder. Diese "dauerfeuchten" Bereich, oftmals auch unterhalb Fußleisten, hinter Schränken, unter Bodenbelägen, also an Stellen, an denen kein besonderer Luftwechsel zugunsten einer Belüftung stattfindet, sind dann stark schimmelgefährdet. Stichpunktartig sollte also die Immobilie auf Feuchtigkeit und Schimmel geprüft werden. Der Sachverständige für Baumängel und Bauschäden geht hier einen Schritt weiter: er erkennt mithilfe seiner Grätschaften feuchte Stellen an Boden, Wand und Decke und kann so auch die Schimmelanfälligkeit einer Immobilie bewerten. Achten Sie auch auf Ungezieferbefall – oftmals ein eindeutiges Indiz für feuchte Stellen im Haus oder ein insgesamt feuchtes Klima.

4. Schallschutz: Weniger im Einfamilienhaus als vielmehr im Mehrfamilienhaus spielt der Schallschutz eine große Rolle. Sind die Wände hellhörig, wie ist der Schallschutz der Fenster, hört man den Nachbarn unter sich durch Luftschallübertragung und übersich durch Tritt- und Gehgeräusche? Liegt die Immobilie direkt an der Straße, welche vielbefahren ist oder in der Nähe einer Autobahn oder eines Flugplatzes, ggf. an einer S-Bahntrasse? Auch diese Fragen sollten Sie sich stellen um einen Kauf nachher nicht zu bereuen.

5. Brandschutz und Statik: Zum Thema Brandschutz und Statik sein nur soviel gesagt, daß Sie hierzu in aller Regel nicht alleine als Laie aussagekräftige Ergebnisse beim Ortstermin erkunden können. Mit einem Sachverständigen für Baumängel in Verbindung

mit der Kompetenz eines Architekten erhalten Sie jedoch ausreichend Erkenntnisse zum brandschutzseitigen und statischen Zustand Ihrer Wunschimmobilie.

Es gibt weitere bauphysikalische Aspekte, die wesentlichen sollten jedoch für eine erste aussagekräftige Bewertung der Immobilie genügen. Lesen Sie im Teil #4 dieser Artikelserie, was es in haustechnischer Sicht beim Kauf einer Immobilie zu beachten gibt! Der Teil 5 wird sich mit dem Thema Altlasten und Gift- sowie Gefahrenstoffen 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.