

Was muß ich beim Kauf einer Immobilie beachten?

Hinweise und Tipps Teil #4

ihre-immobilien-experten.de/energie-und-verbrauch/was-muss-ich-beim-kauf-einer-immobilie-beachten-hinweise-und-tipps-teil-4/

Herzlich Willkommen zum 4. Teil dieser Artikelserie mit dem Thema: Was muß ich beim Kauf einer Immobilie beachten? Im ersten Teil ging es um das Grundstück und seine Parameter. Die bauliche Substanz war Gegenstand des 2. Teiles und im 3. Teil stand die Bauphysik des Hauses oder der Wohnung im Vordergrund. Heute soll es, wie schon angekündigt, um die Haustechnik, also haustechnische Aspekte, die es beim Kauf einer Immobilie zu beachten gilt, gehen.

Haustechnik – die Versorgung der Immobilie:

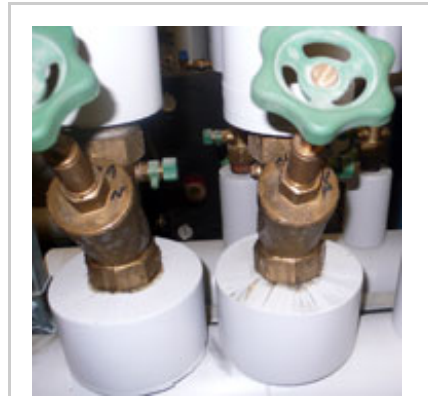
1. Heizung – Lüftung – Sanitär oder kurz gesagt HLS:

Die Haustechnik ist immer wieder ein

Entscheidungsgrund beim Hauskauf, und mit Recht! Denn eine Sanierung der Haustechnik einer Immobilie im Sinne einer Kernsanierung ist teuer.

Heizung: 3 zentrale Punkte auf Ihrer Checkliste sollten geprüft werden. **A.) Über welches System wird die Immobilie beheizt?** Ist es eine Zentralheizung modernerer Bauart mit entsprechendem Leitungsnetz oder ggf. noch ein Etagenheizsystem über Gasthermen oder noch schwieriger über Nachtspeicherheizungen? **B.) Ist das Rohrnetz auf aktuellem Stand?** Also sind die Leitungen aus Kupfer oder Kunststoff oder sind noch alte Eisenleitungen verbaut? Wie ist das Rohrsystem gedämmt? Sind Absperrungen und Ventile gängig? **C.) Ist das Heizsystem mit geringem wirtschaftlichen Aufwand zu modernisieren?** Oder bedarf es einer grundlegenden Erneuerung? Diese hat dann hohe wirtschaftliche Aufwendungen. Weniger im Ersatz der Kessel- und Brenneranlage im Fall einer Zentralheizung als vielmehr im Rohr- und Verteilersystem. Im Falle einer Gas-Zentralheizung neueren Baujahres mit angeschlossenem Kupfer- oder Kunststoffleitungssystem kann beruhigt gekauft werden. Sind dann noch Konvektorenheizkörper verbaut, ist die Heizungsanlage auf recht aktuellem Stand und leicht weiter modernisierbar.

Lüftung: Lüftungen gibt es in aller Regel bei Immobilien oder Wohnungen im nicht gewerblichen Bereich kaum. Ausnahme bilden z.B. Passivhäuser. Hier sollte auf jeden Fall die Lüftungsanlage auf Funktion geprüft werden. Ansonsten gilt es auch noch zu prüfen, ob die Küche, wenn z.B. kein Fenster vorhanden ist oder das Fenster sehr weit von der Kochzeile entfernt ist, eine Abluftanlage installiert ist. Das Fehlen einer Abluftanlage ist zwar nicht schön, aber selbstverständlich kein Grund, die ansonsten gute Immobilie nicht zu kaufen. Ist eine Klimanlage verbaut, sollte auch hier die Funktion geprüft werden.



Die haustechnischen Anlagen -
Archivbild (c) Dipl.-Ing. Michael
Schröder - Mülheim an der Ruhr

Sanitär: Gleiches wie bei der Heizungsanlage gilt im übertragenen Sinn auch für die sanitäre Anlage. In welchem Zustand sind die Ausstattungsgegenstände, wie z.B. WC-Becken, Waschtisch, Dusche, Badewanne und deren Armaturen? Ist der Zustand gut und modern oder ist die Ausstattung in die Jahre gekommen, verschlissen und nicht mehr ansehnlich? Des Weiteren wieder einmal das Leitungsnetz. Alte oder neue Leitungen, Kupfer oder Eisen, oder ggf. sogar noch Blei? Gedämmt oder nicht gedämmt und schallentkoppelt verbaut? Denn eine rauschende Leitung "dröhnt" durch das ganze Haus aufgrund der Körperschallübertragung. Auch die Abwasserleitungen sollten zumindest hinterfragt werden, denn: oftmals haben alte Eisenrohre im Abwassersystem (Fallstrang oder horizontale Leitung) noch eine Restquerschnitt von gerade mal 50%. Sie sind dann sehr anfällig für Verstopfungen und Rohrreinigungen sind teuer. Im Keller können in aller Regel die Leitungen besehen werden, oftmals auch mit Hilfe von Revisionsöffnungen von innen begutachtet werden.

2. Die Elektrotechnik: Ähnlich wie bei Heizung und Sanitär ist auch bei der Elektrotechnik zu unterscheiden in Ausstattungsgegenstände, in dem Fall das Schalterprogramm und sonstige Verbraucher und das Leitungsnetz. Grundlegend ist zu prüfen, wie alt die Anlage ist. Dies geht oftmals vom Sicherungskasten aus hervor. Sind moderne und viele Automaten verbaut, auch ein FI-Schalter integriert, dann sollte die Anlage zumindest in ausreichend modernem Zustand sein. Hält sich die Größe des Sicherungskastens sehr in Grenzen und sind kaum Automaten verbaut, haben Sie es wahrscheinlich mit einer veralteten elektrotechnischen Anlage zu tun. Prüfen Sie die Kabel! Sind NYM Kabel verwandt oder noch Stegleitungen. Gibt es schon den Erdungsleiter in der Verdrahtung oder sind nur 2 Adrige Kabel verbaut? 2 Adrig heißt oftmals schwarz und rot und ist ein Zeichen von veralteter Anlage. Schauen Sie sich die Anzahl der Schalter und Steckdosen an. Umso mehr, umso wahrscheinlicher ist, daß die Anlage modern ist. Sind die Ausstattungsgegenstände modern oder nicht? Die Erneuerung einer alten, ggf. gar nicht mehr zulässigen elektrotechnischen Anlage ist ebenso wie die Erneuerung des Heizungsleitungsnetzes sehr teuer, da die Leitungen unter Putz verlegt werden. Sie können sich vorstellen, was das für Ihre Immobilie bedeutet, wenn alle Räume vielfach aufgeschlitzt werden müssen. In aller Regel macht man eine solche Erneuerung im Zuge einer Komplett- oder Kernsanierung der Immobilie.

Weitergehend sollten Sie sich darüber informieren, welches Fernsehnetz verlegt ist und in welchem Umfang. Breitband, also Kabelfernsehen oder Satellitenfernsehen? Ggf. noch nur analoge Antennenleitungen. Moderne Kommunikationstechnik und Fernsehtechnik macht ein Nachrüsten jedoch leicht und damit wirtschaftlich überschaubar.

3. Alternative Energiesysteme: Beim Kauf einer Immobilie ist natürlich nicht nur zu prüfen, ob die "klassische" haustechnische Anlage vorhanden und in gutem, modernen Zustand ist sondern auch, inwiefern ggf. schon sinnvolle alternative Energiesysteme unterstützend oder autark funktionierend im Einsatz sind. Solche Systeme sind zum Beispiel ein BHKW, also ein Blockheizkraftwerk, also zentrale Wärme- und Stromquelle, Solarsysteme wie Kollektorsysteme zur Warmwasserbereitung und Photovoltaiksysteme zur Stromerzeugung oder auch Erdwärmesysteme, etc. Sind solche Systeme nicht vorhanden, was leider immernoch die Regel ist, dann kann zumindest geprüft werden, inwieweit die Möglichkeit der Nachrüstung besteht. Zum Beispiel prüfen Sie, wie die Dachfläche des

Gebäudes ausgerichtet ist und ob diese eine Photovoltaikanlage oder Kollektortechnik sinnvoll zulässt. Der Energie-Berater ist hierfür wie allgemein für die haustechnischen Anlagen eine sehr geeignete Beraterperson. Auch ein Haustechniker gibt Ihnen zu den vorstehenden Punkten “erleuchtende” Hinweise. Machen Sie Bilder der Haustechnik und zeigen Sie Ihm diese oder nehmen Sie Ihn einfach mit zum Termin!

Im nächsten, vorerst letzten Teil dieser Artikelreihe zum Thema “Was muß ich beim Kauf einer Immobilie beachten” soll es noch einmal um Altlasten, aber auch um giftige Baustoffe wie Asbest gehen, bevor dann abschliessend eine Checkliste veröffentlicht wird, welche Sie sich als pdf-Datei gerne herunter laden können – als Gerüst einer Prüfliste bei Ihrem nächsten Objekttermin für Ihre Wunschimmobilie. Sie werden erkennen, daß es sich lohnt, genauer hinzuschauen, bevor es zu einem Notartermin kommt. Denn oftmals laufen Beratungsgespräche der Verkäufer sehr oberflächlich ab und z.T. bleiben häufig auch unangenehme Themen unausgesprochen – zu Ihrem Nachteil.

==> 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.