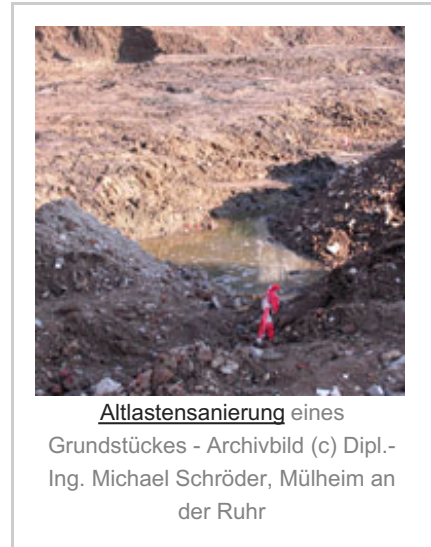


# Was muß ich beim Kauf einer Immobilie beachten? Teil #5

[ihre-immobilien-experten.de/fachingenieure/baugrund/was-muss-ich-beim-kauf-einer-immobilie-beachten-teil-5/](http://ihre-immobilien-experten.de/fachingenieure/baugrund/was-muss-ich-beim-kauf-einer-immobilie-beachten-teil-5/)

In diesem vorerst abschliessenden Artikel der 5-teiligen Artikelserie zum Thema "Was muß ich beim Kauf einer Immobilie beachten" soll es um Altlasten und gefährliche wie giftige Baustoffe gehen. Dieser Artikel soll nicht ins Detail gehen, aber grundsätzlich sensibilisieren. Warum? Dazu später. Sind Sie neu auf diese Artikelserie gestoßen? Dann lesen Sie hier wichtige Aspekte zur Entscheidungshilfe vor dem Immobilienkauf zu den Themen: Grundstück, bauliche Substanz, Bauphysik und Haustechnik. Im Anschluss an diesen Artikel hier veröffentlichen wir eine Checkliste im pdf-Format, die Sie gerne herunterladen können. Betrachten Sie diese Checkliste als Hilfe beim Immobilienkauf und "checken" Sie die darin befindlichen Punkte beim Ortstermin ab.

Sie werden erkennen, daß es sich lohnt, gezielte Punkte der Immobilie und des Grundstückes zu hinterfragen. Oftmals kommt man dann zu ganz neuen Sichtweisen – positiver oder negativer Natur.



Altlastensanierung eines Grundstückes - Archivbild (c) Dipl.-Ing. Michael Schröder, Mülheim an der Ruhr

Kommen wir nun zu unserem heutigen Hauptthema: Altlasten sowie Gift- und Gefahrenstoffe.

**1. Gift- und Gefahrenstoffe:** Sehr häufig hören wir in Kaufberatungen die Frage: Gibt es im Haus Asbest? Eine sehr berechtigte Frage, denn der Giftstoff Asbest ist nicht nur gefährlich und extrem gesundheitsschädlich, sondern kommt auch noch sehr häufig bei älteren Immobilien vor. Insbesondere bei Fassadenbekleidungen oder Dacheindeckungen hat man zu bestimmten Baujahren Asbest verwendet. Eine Entsorgung dieses Baustoffes ist unbedingt anzuraten, hat jedoch sehr hohe wirtschaftliche Auswirkungen. Die Demontage ist aufgrund gesundheitlicher Vorschriften sehr aufwendig und die Entsorgung damit sehr teuer. Achten Sie also bei Immobilienkauf auf das Vorhandensein von Asbest. Oftmals ist ein Dachdeckermeister der beste Ansprechpartner um herauszufinden, ob dieser Baustoff an Ihrer Wunschimmobilie verbaut ist. Z.B. dieser informative Fachartikel über weitere Gift- und Gefahrenstoffe kann Sie in diesem Fachbereich weiterbilden und sensibilisieren.

**2. Altlasten:** Mit Altlasten sind insbesondere grundstücksbezogene Altlasten gemeint. Also Giftstoffe, welche im Boden vorkommen. Z.B. an der Oberfläche, unterhalb der Oberfläche oder im Grund- und Schichtenwasser. Zu unterscheiden sind zwei Herkunftsarten von Giftstoffen im Grund und Boden: die äussere Zufuhr von Giftstoffen, auch aktuell, z.B. durch Düngung des Nachbarfeldes oder durch Grundwasserzufuhr mit Wässern, die aus belasteten Gebieten durch Ihr Grundstück fließen, oder durch bestehende oder bestandene Nutzungen des Grundstückes, z.B. durch eine Tankstelle, eine ehemalige Fabrikanlage etc.

Liegt Ihre Wunschimmobilie eventuell im Einflußbereich einer Industrieanlage und wird Ihr Grundstück durch z.B. Wind und Regen hiervon belastet? Hierzu gilt es natürlich aufgrund der Komplexität der Materie (im wahrsten Sinne des Wortes) einen Fachmann zu konsultieren und Auszüge aus dem jeweils kommunalen oder regionalen Altlastenkataster behördenseitig zu Rate zu ziehen. Denn bestehende Altlasten auf dem zu erwerbenden Grundstück sind augenscheinlich kaum erkennbar, werden gerne vernachlässigt, sind jedoch erheblich preisbestimmend und im Falle einer Sanierung extrem teuer! Also hier besonders aufgepasst! Hier geht es zu weitergehenden Informationen zu Altlasten.

Wir hoffen, Ihnen einen ersten "umfassenderen" Überblick über die wesentlichen Aspekte beim Immobilienkauf, die es zu beachten gibt, gegeben zu haben und wünschen Ihnen bei Ihrer Entscheidung viel Erfolg. Zu allen Fragen rund um Kaufberatung scheuen Sie sich bitte nicht, uns zu kontaktieren. Wir stehen Ihnen immer und gerne zur Verfügung. Besuchen Sie unsere Website <http://www.immobiliengutachter-ruhr.de/>. Hier finden Sie weitere Informationen rund um Grundstück und Immobilie! Hier geht es nun zur versprochenen CHECKLISTE zum IMMOBILIENKAUF...

==> 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.