

Wie geht's denn, altes Haus?



Den Zustand von Gebrauchts-
immobilien richtig einschätzen



Bausparen – fürs Leben gut.
Die privaten Bausparkassen.

Inhaltsverzeichnis

Damit nichts Unerwartetes ins Haus steht

Erste Schritte zum neuen Haus

Die Erstbegehung ist mehr als der erste Eindruck

Ist Ihr Traumhaus auch hinter den Kulissen traumhaft?

Dach

Fassade

Balkone und Freitreppen

Heizungsinstallationen

Schornstein

Elektroinstallation

Sanitärinstallation

Türen

Fenster

Treppen

Fußböden und Decken

Küche

Keller

Darauf sollten Sie noch achten

Einige Fragen, die Sie vor baulichen Veränderungen stellen sollten

Was hält wie lange?

Checkliste

Damit nichts unerwartetes ins Haus steht

Der Besitz und die Nutzung einer Immobilie steigern Wohnkomfort und Lebensqualität ganz erheblich. Aber auch unter dem Gesichtspunkt der Altersvorsorge erwerben immer mehr Menschen eine Wohnung, ein Ein- oder Mehrfamilienhaus. Schließlich ist diese Form eine der sichersten Kapitalanlagen überhaupt.

Damit sich der Kauf einer Immobilie allerdings auch mittel- und langfristig „rechnet“, sind eine Reihe wichtiger Aspekte zu berücksichtigen. Gerade dann, wenn es sich um Gebrauchtimmobilien handelt. Neben der Lage und der Verkehrsanbindung ist hier vor allem der bauliche Zustand entscheidend:

- Wann und in welchem Umfang wurde saniert oder modernisiert?
- Mit welchen Instandsetzungsarbeiten muss in der nächsten Zukunft gerechnet werden?
- Welche Arbeiten sind notwendig, um den angestrebten Komfort zu erreichen?

Das sind Fragen, die sich dem Käufer stellen und die direkt mit dem Wert der Immobilie verknüpft sind,

Vor allem die Möglichkeit, durch einfache Modernisierungen größere Wertsteigerungen zu erreichen, ist für den künftigen Besitzer einer Immobilie besonders interessant. Umgekehrt darf die Beseitigung verdeckter oder nachträglich auftretender Mängel nicht zu einer Kostenexplosion führen.

Dieser Ratgeber soll ihnen helfen, den baulichen Zustand von Gebrauchtimmobilien schon vordem Kauf besser einzuschätzen.

So können Sie anstehende Modernisierungen rechtzeitig in Ihre (Finanz)-Planung einbeziehen, Außerdem finden Sie hier Tipps und Anregungen für die Durchführung von Modernisierungen.

Allerdings ersetzt die Broschüre nicht die Kompetenz eines Spezialisten, der gegebenenfalls hinzugezogen werden sollte!

Erste Schritte zum neuen Haus

- Wenn Sie ein geeignetes Haus gefunden haben, ist ein umfassender Check dringend erforderlich. Eine schöne Fassade sagt noch lange nichts über das wahre Innenleben aus. Erst nach der genauen Beurteilung des baulichen Zustands sollte die Kaufentscheidung getroffen werden.
- Es ist sinnvoll, die Erstbegehung mit einem Fachmann zu unternehmen. Er kann aufgrund seiner Kenntnisse mit großer Sicherheit ermitteln, welche Aufwendungen erforderlich sind, um das Haus wieder herzurichten.
- Ein Kostenvoranschlag gibt Ihnen einen genauen Überblick über die finanzielle Belastung, die zusätzlich zu Kaufpreis und Nebenkosten (wie z.B. Grunderwerbssteuer und Notarkosten) entsteht. Dabei sollte ein Sicherheitspuffer von ca. 15-20 Prozent der ermittelten Summe eingeplant werden.

- Fragen Sie beim Eigentümer, bei Nachbarn und Kommune nach Altlasten, die auf dem Grundstück vorhanden sein könnten. Vielerorts gibt es dazu schon aussagekräftige Altlasten-Verzeichnisse.

- Unser Tipp:

Ermitteln Sie sämtliche Ausgangsdaten so genau wie möglich. Denn durch eine geschickte Planung, die auf diesen Daten aufbaut, lassen sich die Gesamtkosten deutlich reduzieren. Das bezieht sich auch auf bauliche Veränderungen, die Sie zur Verbesserung des Wohnkomforts oder aus anderen Gründen in Erwägung ziehen,

Nutzen Sie dafür auch die Checkliste, die Sie auf Seite 28 dieser Broschüre finden.

Die Erstbegehung ist mehr als der erste Eindruck

- Beginnen Sie die Hausbesichtigung außen. Der Zustand von Grundstück und Außenanlage gibt einen ersten Eindruck. Ein erneuerter Gartenzaun lässt allerdings nicht darauf schließen, dass im Hausinnern regelmäßig größere Instandsetzungsarbeiten durchgeführt wurden.

- Schauen Sie sich die Fassade genau an. Putzrisse können auf schwerwiegendere Mängel hinweisen, z. B. Feuchtigkeit, Absenkungen oder nicht mehr intakte Bauteile. Auch gebrochene Fensterstürze sind ein Zeichen dafür. Hier ist der Rat eines Fachmanns hilfreich.

- Der schlimmste Feind eines Hauses ist die Feuchtigkeit. Fühlen Sie die Wände ab. Weitere Indizien für Feuchtigkeit sind dunkle Mauerverfärbungen (Stockflecken), sichtbare weiße Salze (Salpeter) oder graubraune Flecken auf der Tapete.

- Wasserflecken um die Fenster, um die Balkontür und in den an der Außenwand gelegenen Ecken sollten Sie alarmieren. Entweder läuft das Wasser durchs defekte Dach oder durch die defekte Dachrinne durchs Mauerwerk ins Haus, oder die Immobilie wurde nicht sachgemäß isoliert

- Fragen Sie nach, ob in dem favorisierten Haus Stallungen untergebracht waren. Die Wände könnten aufgrund von Ammoniakbildung „versalzt“ sein. Abhilfe schaffen hier oft nur aufwendige Sanierungsmaßnahmen.

- Wenn Sie Grundrissänderungen planen, fragen Sie nachtragenden und nichttragenden Wänden. Bestandspläne sind dabei von großem Vorteil für Ihr Vorhaben.

- Besonderes Augenmerk müssen Sie der Dachkonstruktion widmen. Ständige Feuchtigkeit macht das Holz morsch, was schnell zu erkennen ist. Kleine Fluglöcher in den Balken deuten auf Insektenbefall hin (Holzbock). Fäulnis tritt auf, wenn Holz nicht mehr trocknen kann (Holzschwamm), was schwer erkennbar ist (diffuse Karos). Davon kann besonders der Bereich der Traufe betroffen sein. Darüber hinaus kann das Holz dort faulen, wo andere Materialien anschließen, also am Kamin, am Giebel oder an Blechanschlüssen.

- Überprüfen Sie die Installation. Alte Heizungs- und Sanitäranlagen werden modernen Anforderungen oft nicht mehr gerecht. Vergewissern Sie sich, ob die vorhandene Elektrokapazität (Hausanschluss oder Hauptverteilung) für Ihre Anforderungen auch ausreichend dimensioniert ist

- Unser Tipp:

Informieren Sie sich, ob das Haus unter Denkmalschutz steht. Das beeinträchtigt zwar Ihre Planungsfreiheit, bietet aber oft steuerliche Vorteile.

Dach

Ist Ihr Traumhaus auch hinter den Kulissen traumhaft?

- Dach und Fassade sind allen Einflüssen des Wetters ausgesetzt. Hitze, Kälte, Sturm, Regen und Schnee hinterlassen ihre deutlichen Spuren. Gerade bei Gebrauchtimmobilen ist eine sorgfältige Untersuchung nötig, denn eine Erneuerung bis auf die Grundsubstanz ist sehr kostspielig.
- Beim Dach kann durch Witterungseinflüsse die komplette Dachhaut verrotten (Ziegel, Firststeine, Zink- oder Kupferteile). Oft reicht es nicht aus, die beschädigten Teile auszuwechseln. Dann ist nach eingehender Untersuchung durch einen Fachmann eine komplette Neueindeckung erforderlich.
- Der Dachstuhl sollte besonders sorgfältig überprüft werden. Verfärbte oder löchrige Balken weisen auf Schäden hin, die einer schnellen Reparatur bedürfen. Ursache hierfür sind Feuchtigkeit, Insekten- oder Wurmbefall.
- Übrigens: Nach dem Auswechseln von Balken ist die Standsicherheit des Dachstuhls statisch zu überprüfen!
- Gegen Holzschädlinge im Dachstuhl kann mit chemischen Mitteln oder mit dem sogenannten Heißluftverfahren vorgegangen werden (der Dachstuhl wird erhitzt, bis im Balkenkern 55 Grad erreicht sind). Bei schwerem Befall kann eine vollständige Neukonstruktion erforderlich sein.
- Altbauten werden den heutigen Anforderungen an die Wärmedämmung nicht mehr gerecht. Bis zu 40 Prozent der Wärme gehen durch die Außenwände oder durch das Dach verloren. Aus Energiespar- und Kostengründen ist eine Abdichtung des Daches ratsam. Unerlässlich ist sie, wenn das Dachgeschoss als Wohnraum verwendet werden soll.
- Als Wärmedämmung bieten sich z. B. Hartschaumplatten an, die auf der Decke über der Wohndecke angebracht werden. Sollen die Dachräumlichkeiten allerdings als Wohnraum genutzt werden, muss die Dämmung zwischen den Balken angebracht werden.
- Die Ausbaumöglichkeiten im Dachgeschoss hängen entscheidend von der Neigung der Dachfläche ab. Neigungen zwischen 35 und 55 Grad sind ideal.
- Vor dem Ausbau des Dachgeschosses müssen Sie sich unbedingt über die bauordnungsrechtlichen Vorschriften in Kenntnis setzen. Das betrifft insbesondere Brandschutzanforderungen, die Schaffung eines zweiten Rettungsweges sowie die erforderliche Höhe für Aufenthaltsräume.

- Beim Dachgeschossausbau sollte man im Fußbodenbereich auf eine besondere Schalldämmung achten. Dies kann manchmal schon durch einen Teppichboden erreicht werden. Wenn Sie Dielenboden bevorzugen, ist schwimmender Estrich hervorragend zur Trittschalldämmung geeignet.

Unser Tipp:

Achten Sie beim Ausbau von Dach-geschossen generell auf eine großzügige Aufteilung. Um darüber hinaus flexibel zu bleiben, sollten Sie die Möglichkeit der Trockenbauweise nutzen. Damit lassen sich Wände schnell als Raumteiler installieren und wieder abbauen. Ein positiver Nebeneffekt sind gute Schal/schutzwerte.

Fassade

- Die Verbesserung der Fassade hat nicht nur optische Gründe. Denken Sie daran, dass sowohl Anstrich als auch Putz das Mauerwerk vor Witterungseinflüssen schützen.
- Je nach Untergrund gibt es für den Fassadenanstrich verschiedene Möglichkeiten: bei Mauerwerken aus Ziegel oder Kalksandstein z. B. eignen sich Silikonharzfarbanstriche. Dispersionsfarben (die gebräuchlichsten) erweisen sich jedoch nicht immer als geeignet. Empfehlenswert sind Mineral- bzw. Silikatfarben.
- Bevor die Fassade „generalüberholt“ wird, sollten Sie überprüfen, ob zusätzlich eine Reinigung erforderlich ist. Nassreinigung mit kaltem oder warmem Wasser reicht bei normal oder wenig verschmutzten Fassaden völlig aus.
- Risse, Mauerlöcher und absandende Flächen müssen besonders behandelt werden, um volle Funktionalität und ein einheitliches Bild zu erreichen.
- Bei neu zu verputzenden Wänden kommen Dämmputz (gute Wärmedämmung), Sanierputz (bei feuchtem oder salzhaltigem Mauerwerk) oder Edelputz (besonders wasser- und wetterfest) in Frage.
- Feuchtes Mauerwerk muss unbedingt vor dem Verputzen und Anstreichen trockengelegt und abgedichtet werden. Hier bieten sich mehrere Möglichkeiten:
 - Horizontalabdichtung (Wand wird im Querschnitt aufgeschnitten und eine abdichtende Schicht eingearbeitet)
 - chemische Bohrlochinjektion (wasser-abweisende Substanz wird in Mauerwerk verbracht)
 - Vertikalabdichtung (Außenisolierschutz)
- Unser Tipp:

Eine nachträgliche Dämmung der Außenfassade rechnet sich bei älteren Häusern unbedingt. Dazu können Sie entweder Wärmeverbundsysteme nutzen (einschalige Außenwände) oder mit Kerndämmung arbeiten (zweischalige Außenwände). Dies gilt speziell für Häuser der fünfziger bis siebziger Jahre.

Balkone und Freitreppen

- Balkone und Freitreppen sind in besonderem Maß der Witterung aus-gesetzt. Poröser Beton, zerfressene Stahlkonstruktionen und angerostete Geländer sind deutliche Warnzeichen, In vielen Fällen reichen optische Verbesserungen nicht aus. Oft müssen Stahlträger erneuert oder verstärkt und Dämmungen nachgebessert werden.
- Achten Sie bei einem Balkongeländer auf dessen Höhe. Vorgeschrieben ist eine Brüstungshöhe von 0,9 Meter, ab 12 Meter Gebäudehöhe 1,10 Meter.

Heizungsinstallation

Leiten Sie alles in die richtigen Wege

- Alte Heizungsanlagen (Brenner, Ofen, Heizkörper etc.) verschwenden oft unnötig Energie. Die Neuinstallation einer Heizung bringt Ihnen also deutliche Kostenersparnisse durch weniger Energieverbrauch, Zu beachten ist, dass sich 1998 die Vorschriften für den Betrieb von Heizungsanlagen verschärfen.
- Rostige und undichte Heizkörper müssen unbedingt ausgetauscht werden.
- Heizkörper sollten mit Thermostatventilen ausgerüstet sein. Sie ermöglichen die genaue Dosierung der Wärme.
- Überprüfen Sie Heizungskessel und -rohre auf Dichtigkeit und Leistungs-grad. Investitionen in eine nachträgliche Wärmedämmung halten sich finanziell im Rahmen, sind aber sehr effektiv. Mit einer Neuinstallation sind Sie allerdings oft besser beraten, Hier sollten Sie unbedingt einen Fachmann befragen.
- Die Heizungsanlage sollte über einen Äußertemperaturfühler verfügen, Er regelt automatisch die Vorlauftemperatur des Kessels und hilft damit, Energie zu sparen.

Schornstein

- Nachts wird die Heizungsanlage meist nicht zur Wärmeproduktion benötigt Mit einer Zeitschaltuhr lassen sich auch hier die Brennzeiten verkürzen.
- Durch Abgasklappen und Zugregler wird bei Stillstand des Brenners die Abkühlung des Heizkessels verhindert. Das Ergebnis: kürzere Anlaufzeiten und damit geringerer Energieverlust,
- Achten Sie auf die richtige Dimensionierung der Anlage. Für ein Einfamilienhaus kann auch ein kompaktes Wandgerät ausreichen.
- Dem Schornstein setzen Wind und Wetter am meisten zu. Der sogenannte Kaminkopf muss deshalb in der Regel oft neu aufgemauert werden (angegriffene Ziegel, bröckelnder Mörtel). Hier sollten Sie den Schornsteinfeger befragen.

- Wenn eine neue Heizungsanlage eingebaut werden soll, muss der Schornstein auf bestimmte Anforderungen überprüft werden, Beachten Sie, dass der Schornstein ihrer neuen Heizungsanlage entsprechen muss, Lassen Sie deshalb die Innenauskleidung von einem Fachmann überprüfen. Ohnehin ist die Endabnahme durch den Schornsteinfeger gesetzlich vorgeschrieben.

- Kaminteile sind auch innerhalb des Hauses durch Verrottung gefährdet und müssen dann besonders behandelt werden. Braune Mauerflecken sind ein deutliches Zeichen dafür.

- Unser Tipp:

Bedenken Sie, dass langfristig gesehen die Gesamterneuerung der Heizungsanlage oft kostengünstiger ist als die Sanierung einzelner Teile

Elektroinstallation

- Die Elektroanlage des Hauses muss modernen Anforderungen für den Stromverbrauch genügen und auch für zukünftige Bedürfnisse noch ausreichend Spielraum lassen. Da der Energieverbrauch der Haushalte seit den 50er Jahren um ein vielfaches gestiegen ist, sind Erneuerungen oft zwangsläufig.

- Wenn die Elektrosteigleitungen grundlegend erneuert werden, sollten ein Kabelschacht oder ein freier Kamin-schacht vorhanden sein, durch den die Leitungen gezogen werden können. Andernfalls muss ein neuer Kabelschacht angelegt werden, was aber kostenaufwendiger ist.

- Haupt- und Unterverteilungen mit den dazugehörigen Sicherungen sollten auf den neuesten Stand der Technik gebracht werden, um die Belastbarkeit der Elektroanlage zu steigern und deren Sicherheit zu verbessern.

- In vielen Fällen lassen sich Elektroanlagen (Kabelverbindungen, Schalter etc.) schon mit geringerem Aufwand erneuern. So können in vorhandene Leerrohre neue Kabel eingezogen werden. Das Aufstemmen von Wänden ist dann nur bedingt erforderlich.

- Auch müssen Elektroleitungen nicht immer unter Putzgelegt werden. Verdeckte Aufputzleitungen (Fußleiste oder Deckenprofil) leisten ebenfalls gute Dienste und fallen optisch nicht ins Gewicht.

- Heute ist viel von Elektrosmog die Rede. Mit sogenannten Netzfreischaltern stellen Sie sicher, dass nur bei Inanspruchnahme Strom in der Leitung ist.

- Unser Tipp:

Bei der Installation der Elektroanlage ist eine Standardausführung vollkommen ausreichend. Sie erlaubt dieselbe Beanspruchung - allerdings bei deutlich niedrigeren Anschaffungskosten - wie eine Luxusausführung, die sich lediglich im Design von der Standardausführung unterscheidet.

Sanitärinstallation

- Sanitäranlagen sind Verschleiß und Alterung besonders unterworfen. Das sollten Sie bei der Beurteilung vorhandener Anlagen beachten. Aber auch Komfort und modische Gesichtspunkte spielen bei geplanten Erneuerungen eine Rolle.
- Fragen Sie zuerst nach, wann der Kanal und der Hausanschluss erneuert wurden. In Deutschland gibt es in vielen Häusern und Straßen enormen Nachholbedarf.
- Den Austausch von alten Versorgungsleitungen (Blei- und Gussrohre) sollte man nicht scheuen, da der finanzielle Aufwand im Zuge einer Renovierung kalkulierbar ist. Nachträgliche Änderungen sind meist wesentlich teurer. Schon aus gesundheitlichen Gründen ist eine Erneuerung empfehlenswert, da die Wasserqualität entscheidend von Zustand und Material der Rohre abhängt.
- Kupferrohrleitungen müssen auf ihren Zustand überprüft werden. Zu starke Kalkablagerungen z. B. behindern den Wasserfluss.

Türen

Planen Sie nicht zwischen Tür und Angel

- Häufige Mängel an Türen sind: verzogene Rahmen, defekte Scharniere und hängende Türblätter. In vielen Fällen können diese Probleme relativ einfach vom Fachmann beseitigt werden.
- Defekte Klinken und Beschläge sind leicht auszuwechseln. Das sollte unbedingt geschehen, wenn sie den heutigen Sicherheitsanforderungen nicht mehr gerecht werden.
- Beim Auswechseln ganzer Türen können die alten Türklinken eventuell noch brauchbar sein. Mit deren Wiederverwendung lässt sich Geld sparen.
- Kalkulieren Sie Maurer-, Maler- und Putzarbeiten ein, wenn Sie eine Tür versetzen - etwa wegen einer Grundrissänderung. Und denken Sie daran, dass die alten Türmaße nicht den heutigen Norm-Türmaßen entsprechen.

Fenster

- Wie sich eine Tür schließen lässt und ob sie dann auch ausreichend dicht ist, hängt wesentlich von der Passgenauigkeit der Türblätter ab. Diese können je nach Bedarf verlängert oder gekürzt werden (z. B. bei einem neuen Bodenbelag).
- Ein Spalt zwischen Zarge und Türblatt sollte überarbeitet werden. Es besteht auch die Möglichkeit zum nachträglichen Einbau von Dichtungen.

- **Unser Tipp:**

Achten Sie bei der Erneuerung von Türen sowohl auf Funktionalität als auch auf Design. Eine besondere Schalldämpfung oder Wärmeisolierung sollte an bestimmten Stellen durchaus erwogen werden.

- Bei Fenstern gilt generell: Vor einer eventuellen Erneuerung sollte ein Fachmann deren Beschaffenheit überprüfen. Oft hat eine Sanierung oder Reparatur ähnliche Resultate - bei deutlich geringeren Kosten.

- Für neue Fenster sollten Sie Isolierglas mit Wärmeschutz verwenden. Seine Dämmwirkung ist wesentlich größer als die herkömmlicher Isolierverglasungen. Als Rahmenmaterialien bieten sich Holz, Kunststoff oder Aluminium an.

- Doppelverglaste Scheiben lassen sich übrigens auch in alte Fenster problemlos einbauen.

- Bei der Gestaltung der Fenster sind Sie größeren Beschränkungen unterworfen, wenn das Haus unter Denkmalschutz steht.

- **Unser Tipp:**

Streichen Sie Türen, Fenster und Sockelleisten nicht einfach über. Für die Haltbarkeit der Farbe und die Passgenauigkeit ist es empfehlenswert, sie vorher gründlich abzuschleifen und vorzubearbeiten.

Treppen

- Auch bei der Beurteilung von Treppen sind einige Punkte beachtenswert Neben gesetzlichen Bestimmungen, die einzuhalten sind, bergen z. B. steilere Treppen ohnehin ein deutlich höheres Unfallrisiko und sollten vermieden werden.

- Die vorgeschriebene Höhe für das Geländer einer Treppe beträgt 0,9 Meter. Um dieses Maß zu erreichen, kann man alte, niedrigere Geländer nachträglich erhöhen. Der Abstand der Geländerstäbe darf 12 cm nicht überschreiten.

- Alte Holztreppen lassen sich abschleifen und mit widerstandsfähigem Wachs oder Lack versiegeln. Oft reicht es allerdings aus, die alte Holzterppe nur an den besonders beschädigten Stellen nachzuarbeiten.

- Der nachträgliche Einbau von Treppen hängt von den räumlichen Gegebenheiten ab. Dabei stehen verschiedene Treppenformen zur Auswahl, z. B. Spindeltreppen oder ein- bzw. zweiläufige Treppen.

Fußböden und Decken

- Fußböden und Decken genau zu überprüfen ist relativ aufwendig, aber unbedingt zu empfehlen. Denn Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten in diesen Bereichen sind sehr zeit- und kostenintensiv.

- In älteren Häusern lässt oft die Trittschall- und Luftschalldämmung zu wünschen übrig. Mängel lassen sich sehr leicht praktisch feststellen: wenn Umherlaufen oder laute Radiomusik gut in Nachbarräumen bzw. darüber- oder darunter liegenden Zimmern zu hören ist. Der nachträgliche Ein- und Aufbau von verschiedenen Estricharten bringt hier entscheidende Verbesserungen. Manchmal reicht auch schon ein Teppichboden mit Schaumrücken.
- Besonders erhaltenswert sind alte Parkett- oder Dielenböden. Zur Sanierung müssen sie abgeschliffen und mindestens dreifach versiegelt werden. Die Versiegelung muss vor der Nutzung vollständig ausgetrocknet sein.
- Wenn nur einige Holzdielen beschädigt sind, muss nicht gleich der gesamte Fußboden erneuert werden. Denn sie lassen sich problemlos einzeln austauschen. Kleinere Schadstellen können auch mit Holzkitt behandelt werden und sehen danach wieder tadellos aus.
- Unser Tipp:

Sollte das Verlegen eines neuen Bodens notwendig werden, achten Sie darauf, dass der Untergrund ausgeglichen werden muss. Dies kann je nach Art der Bodenkonstruktion teuer sein, da sich durch eine veränderte Bodenfläche beispielsweise auch die Maße für Türen ändern können.

Küche

Damit Sie nicht in Teufels Küche kommen

- Ein Hauptaugenmerk in der Küche muss auf Elektro- und Sanitäranlagen gelegt werden (siehe Seiten 16-17). Außerdem sollte der Gasanschluss daraufhin überprüft werden, ob er auch wirklich dicht ist.
- Wenn in der Küche größere Veränderungen anstehen, sollten Sie beachten, dass neue Anschlüsse für Wasser, Abwasser sowie Elektro und Gas sehr kostspielig sind. Allerdings lassen sich Umbaupläne mit einer vollständigen oder teilweisen Erneuerung sehr gut verbinden.
- Für eine individuelle Neugliederung bieten sich Raumteiler in Trockenbauweise an. Wenn Sie Räume durch Versetzen oder Entfernen von Wänden verändern wollen, ist unbedingt die Statik zu beachten.
- Für den Küchenboden bietet sich der Einbau von Fliesen an, da dieses Material genügend strapazierfähig ist. Bedenken Sie aber, dass der Untergrund dafür fest und eben sein muss.

Keller

- Ein Keller lässt sich auch zum Wohnraum umgestalten, und zwar je nach Zustand mit größerem oder geringerem Aufwand. Schon bei der ersten Besichtigung sollten Sie diese Möglichkeit erwägen und die Kellerräume entsprechend in Augenschein nehmen.
- Die Wände müssen trocken sein. In den meisten alten Häusern fehlt eine Vertikal- oder Horizontalabdichtung. Die vertikale Abdichtung erfolgt von außen, und die horizontale kann nach verschiedenen Verfahrensweisen von innen oder außen erfolgen. Hierzu sollten Sie unbedingt einen Fachmann hinzuziehen.
- Wie beim Dachausbau müssen auch für den Kellerausbau einige rechtliche Voraussetzungen erfüllt sein. Ein zweiter Rettungsweg ist gesetzlich vorgeschrieben, die Mindesthöhe für Aufenthaltsräume und die Brandschutzbestimmungen müssen eingehalten werden.
- Leicht am Putz beschädigte oder unebene Decken können durch Rigipsplatten „abgehängt“ werden, ohne dass Sie dabei viel Platz verlieren. Das dient gleichzeitig der Schall- und Wärmedämmung nach oben.
- Unser Tipp:
Auch wenn Sie nicht unbedingt den Ausbau des Kellers planen, ist eine Dämmung zu empfehlen, die an der Kellerdecke angebracht werden kann. Sie vermeiden damit Wärmeverluste.

Tipps für den Umgang mit Handwerkern

- Versuchen Sie, alle Gewerke möglichst frühzeitig zu vergeben. Dies gibt Ihnen finanzielle Sicherheit. Vergeben Sie möglichst die Arbeiten per Festpreis, da dann der Handwerker das Risiko möglicher Mehrarbeit trägt
- Lassen Sie sich für jedes Gewerk mehrere Kostenvoranschläge unterbreiten. Greifen Sie vor allem auch auf Handwerker zurück, mit denen Sie bereits gute Erfahrungen gemacht haben.
- Scheuen Sie sich nicht, bei unvollständigen oder mangelhaft erbrachten Handwerksleistungen deutliche finanzielle Abstriche zu machen. Bis zur endgültigen Mängelbeseitigung haben Sie ein Recht dazu.
- Schließen Sie einen Bauvertrag nach VOB (Verdingungsordnung für Bauleistungen) ab. Die VOB regelt die vertragliche Zusammenarbeit zwischen Ihnen und den ausführenden Handwerkern - also auch die (nachträgliche) Beseitigung vom Mängeln.
- Verankern Sie im Bauvertrag für jedes Gewerk einen Sicherheitseinbehalt (Zurückbehaltungsrecht) in Höhe von fünf Prozent für die Dauer der Gewährleistungsfrist. Die Gewährleistungsfrist sollte fünf Jahre betragen.
- Diese fünf Prozent können Sie dem Handwerksbetrieb entweder von der Rechnung abziehen, oder Sie erhalten als Sicherheit eine Bürgschaftserklärung von der Bank des ausführenden Betriebes.
- Bestimmen Sie im Bauvertrag, dass Sie die Form und den Inhalt der Bürgschaftserklärung selbst festlegen.

- In der Bürgschaftserklärung muss der Satz „Der Bürge leistet auf erstes schriftliches Anfordern des Bauherrn ...“ enthalten sein. Nur eine derartige Formulierung gibt Ihnen in späteren Streitfällen absolute Sicherheit, dass auftretende Mängel auch wirklich finanziell ausgeglichen werden.
- Halten Sie alle über den Bauvertrag hinausgehenden Abmachungen schriftlich fest; das erleichtert im Streitfall die Beweisführung.
- Denken Sie daran, dass das Baurecht sehrformalistisch ist. Mängelrügen z. B. erfolgen am besten auf schriftlichem Wege.
- Versuchen Sie, so oft wie möglich auf der Baustelle anwesend zu sein.

Einige Fragen, die Sie vor baulichen Veränderungen stellen sollten

Darauf sollten Sie achten

Veränderungen der Raumaufteilung

- Bei Grundrissveränderungen:
Ist die Verteilung von tragenden und nichttragenden Wänden geeignet?
- Bleiben die Kosten (für Maurer-, Putz- und Malerarbeiten) beim Versetzen von Türen im finanziellen Rahmen?
- Passen die angebotenen Treppenformen für den nachträglichen Einbau?

Dachgeschossausbau

- Handelt es sich um die günstigste Neigung von 35 bis 55 Grad?
- Lassen sich die bauordnungsrechtlichen Vorschriften auch einhalten (Brandschutz, zweiter Rettungsweg, notwendige Raumhöhe)?
- Muss für eine zusätzliche Lärmdämmung im Fußbodenbereich gesorgt werden?
- Lässt sich eine großzügige, flexible Raumaufteilung durch Trockenbauweise erreichen?

Was hält wie lange?

Alle Baumaterialien und Bauteile haben eine zeitlich begrenzte Lebensdauer und müssen zyklisch erneuert werden. Besondere Beanspruchungen, Qualitäts- und Verarbeitungsmängel können diese Zeiten sogar noch verkürzen. Wenn Sie den Zustand einer Gebrauchtimmoblie beurteilen wollen, ist es sehr hilfreich, die Haltbarkeit der einzelnen Komponenten genau zu kennen. Erst so lässt sich abschätzen, wann und in welchem Umfang Modernisierungsarbeiten anfallen werden und welchen Wert die Immobilie überhaupt besitzt.

BIS 10 JAHRE	Heizkörperfarbe, Außenanstrich, Zinkblech, Tapeten mittlerer und geringer Qualität, Holzanstrich außen, Metallanstrich außen, Kalkfarbe innen (Putz), Antennenanlagen, Brenner, Fußbodenheizung, Sicherungen, Warmwasserboiler, Pumpen
BIS 20 JAHRE	Elektrogeräte, Spachtelmasse, Stahlheizkörper, Klingel, Rufanlage, Heizungskessel, Ölfarbe innen (Putz), Holz-Rolläden, Isolierglas, Pappdach, Dachanschlüsse
BIS 30 JAHRE	Schornsteinköpfe, schwimmender Estrich, Weichholz, Fensterbeschläge, Ventil- und Regelanlagen, Mauer-Einfriedung, Kunststoff-Fußbodenbeläge, PVC-Beläge, Heizöl-Tanks
BIS 40 JAHRE	Kunststoffbeschläge, Fensterbänke, Lichtschächte, Außenputz, Keramikplatten, Metallverkleidungen, Armaturen, Elektroleitungen, Blitzschutzanlage, Normalglas, Holzdielen, Parkett, Kunststoffdielen, Gasleitungen, Zementpfannen
BIS 50 JAHRE	Außenwandputz aus Kalk- oder Kalkzementmörtel, Edelputztrockenmörtel, Holzböden aus Weichholz, Kupferleitungen unter Putz, Sanitärinstallationen aus Porzellan, Rolläden, Abwasserleitungen, Holztreppe, Glastüren, Innen-Holztüren, Außentreppe
BIS 60 JAHRE	Schornsteine, Leichtwände
BIS 70 JAHRE	Einfachfenster aus Hartholz, Wasserrohrleitungen aus Kupfer oder Kunststoff, Abwasserkanäle
BIS 80 JAHRE	gebrannte Ziegel, massive Treppen, Geschoßdecken, Fundamente, Außenwände, Innenwände, Naturschiefer, Kupferblech, Innenputz, Vertäfelungen, Fliesen, Hauseinlässe, Kellerwände
BIS 100 JAHRE	Dachstuhl aus Holz, Holzläden aus Hartholz

Checkliste

Mit Hilfe der Checkliste gewinnen Sie einen ungefähren Überblick über den Sanierungsbedarf Ihrer Gebrauchtimmobilie.

Haben Sie verschiedene Angebote, so können Sie sie wesentlich besser vergleichen, wenn Sie die Liste mehrmals kopieren und für die jeweils in Frage kommenden Objekte ausfüllen.

SANIERUNGSBEDARF	NICHT NÖTIG	EMPFEHLENSWERT	ERFORDERLICH	DATUM ERBAUT / ZULETZT ERNEuert
DACH				
Dachziegel, Firststeine, Zink- und Kupferteile				
Dachstuhl (einschließlich Statik)				
Schädlingsbekämpfung				
Wärmedämmung				
FASSADE				
Anstrich				
Putz				
Fenster-/Türstürze				
Mauerwerk				
BALKONE / FREITREPPEN				
Beton-/Stahlkonstruktion				
Geländer				
HEIZUNG				
Heizkörper				
Thermostatventile				
Heizkessel, -rohre				
Außentemperaturfühler				
Zeitschalter				
Abgasklappen/Zugregler				
Schornstein, Kaminkopf				
Schornstein, Innenauskleidung				
Kaminteile				
ELEKTROANLAGE				
Steig- und Anschlußleitungen				
Haupt- und Unterverteilungen				
Netzfreeschalter				

S A N I E R U N G S B E D A R F	NICHT NÖTIG	EMPFEH- LENSWERT	ERFOR- DERLICH	DATUM ERBAUT/ ZULETZT ERNEUERT
SANITÄRANLAGE				
Kanal und Hausanschluß				
Versorgungsleitungen				
Armaturen				
WC-Spülkasten: Start-Stop-Taste				
Fliesen				
TÜREN				
Rahmen, Türblatt, Scharniere				
Klinken, Beschläge				
FENSTER				
Rahmen				
Isolier-/Doppelverglasung				
TREPPEN				
Neigung				
Geländer				
FUSSBÖDEN				
Estrich, Dielen, Parkett				
Trittschalldämpfung				
DECKEN				
Putz				
Luftschalldämpfung				
KÜCHE				
Elektro-, Sanitär- und Gasanschlüsse				
Wand- und Bodenfliesen				
KELLER				
Mauerwerk				
Decke				