

Checkliste – Kauf Altbau

Die Checkliste für Ihren Hauskauf

Altbauten sind charmant – und weisen häufig altersbedingte Schäden auf. Diese vor einem möglichen Kauf zu erkennen, spart Kosten und Enttäuschungen. Diese Checkliste zeigt acht zentrale Bereiche auf, in denen arbeits- und kostenintensive Renovierungsfallen lauern können.

Gehen Sie diese Bereiche – am besten zusammen mit einem Experten für alte Häuser – vor Ort gründlich durch. Bitte beachten Sie, dass alle hier gegebenen Informationen Hinweise auf mögliche Problembereiche sind und keine fachliche Beratung ersetzen.

Wichtige Anmerkung: Wenn es sich um ein **denkmalgeschütztes Objekt** handelt, bestehen klare Vorschriften und Auflagen hinsichtlich Renovierung, verwendbarer Materialien und An- bzw. Umbauten.

1. Vom Dach bis zum Fundament: Substanzschäden

1.1 Setzungsrisse

Was ist das? Tiefe Risse quer durch Steine, Betonteile oder durch die Fugen von tragenden Mauern.

Wo? Oft im Bereich von Fundament und Gebäudeecken, aber auch in höheren Teilen von Mauern und im Übergangsbereich zu nachträglich erfolgten Anbauten (Treppenaufgänge, Anbau, Garage)

Woran erkennbar? Die leicht erkennbaren Risse gehen tiefer als nur durch den Putz. Manchmal verschieben sich die Mauerteile beiderseits des Risses, der dann breiter wird.

Expertenhilfe ist ... ratsam!

1.2 Hausschwamm

Was ist das? In Holz und teils auf Mauerwerk auftretender substanzzerstörender Pilz.

Wo? Hausschwamm beginnt im Dachstuhl auf feuchten Hölzern zu wachsen, kann später auf trockenen Hölzern Fuß fassen und das gesamte Gebäude durchziehen.

Woran erkennbar? Ockerbrauner, bis 1,5 Meter langer Fruchtkörper mit weißlichem Rand. Mehrere Meter lange weißlich-graue, später auch dunklere Versorgungsstränge. Schwer befallenes Holz nimmt rissige, wurzelförmige Struktur an und zerfällt schließlich zu Staub.

Expertenhilfe ist ... unverzichtbar!

1.3 Schädlingbefall

Was ist das? Holzbock und Holzwurm

Wo? In allen Holzteilen des Dachstuhls, der Zwischendecken und des Träger-/Ständerwerks von Fachwerkbauten.

Woran erkennbar? Bohrlöcher und flache Gänge zwischen Holz und Stein/Putz/Mauerwerk. Herabrieselnder Holzstaub verrät das Vorhandensein der Schädlinge.

Expertenhilfe ist ... unbedingt ratsam!

Checkliste – Kauf Altbau

2. Nässefolgeschäden an Tragwerk und Mauern

2.1 Schimmel

Was ist das? Gesundheitsgefährdender Befall von Schimmelsporen

Wo? An feuchten Wänden, in schlecht belüfteten Ecken und Winkeln, in kühlen Bereichen, in denen sich Kondenswasser niederschlägt, auf organischem Material.

Woran erkennbar? Schwarze, dunkle, grünliche Verfärbungen bzw. Beläge auf Tapeten oder Putz, muffiger Geruch. Achtung, Schimmel kann schon vorhanden sein, noch ehe er sichtbar ist. Auf Geruch achten!

Expertenhilfe ist ... unverzichtbar!

2.2 Wasser von oben

Was ist das? Undichtigkeiten in Dachflächen und an Übergängen zu Schornsteinen, Gauben, Dachfenstern, Mauern, Nachbargebäuden.

Wo? Eindringende Nässe im Dachbodenbereich, Feuchtigkeit an Grenzmauern zu Nachbargebäuden.

Woran erkennbar? Feuchte Stellen, Wasserlachen, wasserbedingte Verfärbungen an Hölzern, durchnässte Innenverkleidungen/Isolierung.

Expertenhilfe ist ... ratsam!

2.3 Aufsteigende Nässe

Was ist das? Im Mauerwerk aufsteigendes Grundwasser bzw. schlecht abgeführtes Regenwasser.

Wo? Innenseite von Keller- und Außenwänden, Flächen des Kellerfußbodens, wenn Wasser durch die Keller- sohle aufsteigt.

Woran erkennbar? Nässeflecken, flächig gelockerter, bei Klopfen hohl klingender Putz, Ausblühungen von Salzen aus dem Mauerwerk, Schimmelbildung, Feuchtigkeit mittig auf den Kellerfußböden.

Expertenhilfe ist ... hilfreich!

3. Installationen: die Wasserversorgung

3.1 Wasserrohre: Bleileitungen

Was ist das? Veraltete Trinkwasser-Versorgungsrohre aus gesundheitsschädlichem Blei.

Wo? Im Wohnbereich unter Putz, in Keller- und Außenräumen auf Putz verlegte dicke, graue Rohre.

Woran erkennbar? Graue Farbe, die bei Einritzung silbrig schimmert, Dickwandigkeit der Rohre, trichterförmig aufgestülpte Übergänge zu nachträglich installiertem modernen Rohrmaterial, Lötstellen in solchen Übergangsbereichen. Stumpfer Klang beim Gegenklopfen.

Expertenhilfe ist ... ratsam!

3.2 Wasserrohre: Verkalkung

Was ist das? Kalkablagerungen in den Trinkwasserleitungen.

Wo? Innenwände der Trinkwasserversorgungsrohre.

Woran erkennbar? Niedriger Wasserdruck an den Zapfstellen, selten bräunliche Verfärbung des Wassers und Schwebeteilchen.

Expertenhilfe ist ... ratsam!

Checkliste – Kauf Altbau

4. Installationen: die elektrische Anlage

4.1 Elektrische Anlage: Hauptanschluss und Hauptverteilung

Was ist das? Altersbedingt verklebte bzw. verschmorte Sicherung im Hauptanschluss, zu geringe Anzahl an Stromkreisen und Fehlen von FI-Schutzschaltungen in der Hauptverteilung.

Wo? Hauptanschluss („Panzerkasten“) und Hauptverteilung (Sicherungskasten) meist in Kellerräumen.

Woran erkennbar? Erneuerungsbedürftiger Hauptanschluss nur durch Öffnen von befugtem Fachpersonal (Stromversorger!). Die Zahl der Porzellan-Schmelzsicherungen in der Hauptverteilung zeigt die Zahl der installierten Stromkreise.

Expertenhilfe ist ... nötig!

4.2 Elektrische Anlage: das Leitungsnetz

Was ist das? Modernen Ansprüchen nicht mehr genügendes elektrisches Leitungsnetz.

Wo? In Wohnräumen unter Putz verlegte, in Kellerräumen auf Putz verlegte Kabel, die oft nicht mehr aktuellen Sicherheitsnormen entsprechen (zu geringer Kabelquerschnitt, altersbedingt marode Isolierung, fehlender Schutzleiter).

Woran erkennbar? Sehr geringe Anzahl von Steckdosen und Lichtschaltern pro Raum, geringe Anzahl von Sicherungen in der Hauptverteilung, in Metallrohren geführte Uralt-Kabel mit Textil-Isolierung, zweiadrigte Zuleitungen anstelle normgerechter dreiadrigter Kabel).

Expertenhilfe ist ... nötig!

5. Wärmehaushalt: Heizung und Dämmung

5.1 Heizung und Heizungsrohre: Alter und Zustand

Was ist das? Warmwasserversorgung (Heizung) des Hauses; die Rohre verkalken und rosten.

Wo? Rohre sind zumeist oberhalb der Fußleisten entlang der Wände verlegt; im Keller auch unter der Decke. Alte Heizkörper haben stets Rippenstruktur. Rostbildung an Rippen und Verschraubungen beachten!

Woran erkennbar? Geringe Heizleistung, sehr langsames Erwärmen der Heizkörper sind Zeichen für Verkalkung. Eine Inaugenscheinnahme ist ohne Demontage von Verschraubungen nicht möglich.

Expertenhilfe ist ... ratsam!

5.2 Dämmung: Alter und Zustand

Was ist das? Wärmedämmung auf Dachböden und an Außenwänden.

Wo? Auf dem Dachboden zwischen den Dachsparren, in außenliegenden Hohlräumen, teils auf Außenwände aufgeklebte Platten aus Isoliermaterial.

Woran erkennbar? Wärmedämmungen sind oft verkleidet. Probeweise entsprechende Bretter bzw. Holz- oder Hartfaserplatten auf Dachböden entfernen. Korrekten Aufbau der Dämmung prüfen: Nässe-/Dampfsperre vorhanden? Belüftung sichergestellt? Korrektes, nicht brennbares Dämmmaterial verwendet? Styroporplatten in Innenbereichen sind feuergefährlich (Bildung giftiger Gase im Brandfall).

Expertenhilfe ist ... hilfreich!

Checkliste – Kauf Altbau

6. Gefahrenquelle Asbest

6.1 Asbest

Was ist das? Weißlich-graue, beim Einatmen äußerst gesundheitsschädigende Fasern.

Wo? In welligen Dachmaterialien, Fußbodenklebern, Isolierplatten, Nachtspeicherheizungen.

Woran erkennbar? Faserstruktur an Bruchstellen. Schon bei Verdacht auf Vorhandensein von Asbest Experten einschalten! Achtung, Fasern werden oft freigesetzt, wenn Oberflächen beschädigt werden (etwa bei gewaltsamem Öffnen von Flächen zu Untersuchungszwecken).

Expertenhilfe ist ... unverzichtbar!

7. Gefahrenquelle Holzschutzmittel und Altlasten

7.1 Holzschutzmittel

Was ist das? PCP- und lindanhaltige Imprägnierung gegen Nässe und Schädlinge.

Wo? Dachstuhl, Dachboden, Ständerwerk von Mauern, bewitterte Holzflächen, Innenvertäfelungen, Holzverkleidungen.

Woran erkennbar? Intensiver, „chemischer“ Geruch.

Expertenhilfe ist ... unbedingt ratsam!

7.2 Altlasten

Was ist das? Diverse Schadstoffe und Gifte im Boden.

Wo? Gesamter Grundstücksbereich, überbaute und freie Flächen.

Woran erkennbar? Schlierenbildung auf Regenwasserpfützen, seltsame Gerüche beim Anlegen einer Prüfungsgrabung, Altlastenkataster bzw. Hinweise in alten Aufzeichnungen zu Grundstück oder Liegenschaft (einsehbar in Kataster-/Liegenschaftsamt).

Expertenhilfe ist ... unverzichtbar!

8. Ist das Haus überhaupt legal?

Was ist das? Baurechtliche Zulässigkeit des Hauses

Wo? Prüfung nur anhand von Bauakten bzw. Bauamtsunterlagen möglich.

Woran erkennbar? Hinweise in hausrelevanten Unterlagen sowie alten Flächennutzungs- und Bebauungsplänen.

Expertenhilfe ist ... unverzichtbar!

Sie brauchen mehr Infos? Jetzt beraten lassen unter www.schwaebisch-hall.de/berater