

# ALTBAU MIT ZUKUNFT

## Immobilienkauf – Umbau Ausbau – Modernisierung mit Expertenrat

**Jeder, der eine Immobilie aus dem Bestand kauft, vermietet oder verwaltet und jeder Eigentümer, der sein eigenes Heim umbauen, ausbauen oder modernisieren will, braucht unabhängigen fachlichen Rat und Unterstützung.**

Jahr für Jahr wechseln Hunderttausende von Gebrauchtimmobilen und Wohnungen den Eigentümer. Sie werden vererbt oder mit steigender Nachfrage gekauft.

Der gestiegene Bedarf nach Immobilien aus zweiter Hand hat unterschiedliche Gründe. Einerseits räumt der Staat mit seinem Förderprogramm der Bestandsimmobilie gegenüber dem Neubau einen höheren Stellenwert ein. Die Hälfte der Eigenheimzulage wurde in der Vergangenheit für Bestandserwerb gewährt – dagegen nur 44 % für Neubau. Andererseits resultieren solche Entscheidungen aber auch aus der ganz persönlichen Lebensplanung, wie der Bauherren-Schutzbund e.V. kürzlich in einer

### Sieben wichtige Fragen vor dem Altbaukauf

1. Entsprechen Lage, Gestaltung und Größe der Immobilie/Eigentumswohnung Ihren Erwartungen?
2. Existiert ein Maklerexposé, und gibt es eine Gebäudedokumentation?
3. Ist der Kaufpreis der Immobilie/Eigentumswohnung angemessen, und liegt ein Wertgutachten vor?
4. Wurde die Bausubstanz der Immobilie/Eigentumswohnung untersucht, welche Schäden und Mängel sind vorhanden?
5. Welche Kosten entstehen durch Sanierung und Modernisierung?
6. Liegen der Entwurf des Immobilienkaufvertrages und alle notwendigen Unterlagen zur Prüfung vor?
7. Ist die Finanzierung für Immobilienerwerb, Sanierung und Modernisierung gesichert?

Meinungsumfrage bei Mitgliedern herausgefunden hat. Danach möchten über 76 % der Befragten ihre Wohn- und Lebensqualität verbessern, für 70 % hat die Investition in Wohneigentum als Altersvorsorge Bedeutung. Weitere gewichtige Argumente waren, dass Wohneigentum unabhängig macht, inflationsicher ist und als bleibender Wert den Kindern zur Verfügung steht.

### Wo kann ich mich über Immobilienangebote informieren?

Möglichkeiten, sich über Immobilienangebote zu informieren, gibt es reichlich. In den Tageszeitungen werden regelmäßig Angebote veröffentlicht, aber auch zum Leistungsspektrum von Banken und Sparkassen gehört vielfach ein Immobilienservice. Fündig werden Interessenten ebenso in diversen Immobilienbörsen des Internets, die auch zum Teil in Kooperation mit den großen Maklerverbänden RDM (Ring Deutscher Makler) und VDM (Verband Deutscher Makler) betrieben werden.

Aber Vorsicht: Bevor Sie sich überhaupt für Angebote interessieren, sollten Sie klare Vorstellungen darüber haben, wie Ihr künftiges Eigentum aussehen soll, um den „überzeugenden“ Argumenten der Verkäufer gewachsen zu sein.

### Wo bekomme ich fachlich unabhängige Hilfe?

Unabhängige Experten sind eine gute Adresse, weil sie die mangelnde Transparenz von Immobilienangeboten sehr kritisch betrachten. Im Kern geht es darum, dass der Umfang und das Niveau der Dienstleistungen im Immobilienbereich noch immer hinter den Verbraucherinteressen zurück bleibt. Der Haus- und Wohnungskäufer in spe ist aus bautechnischer und finanzieller Sicht beträchtlichen Risiken ausgesetzt. Deshalb sollten Interessenten unbedingt auf unabhängige und kompetente Beratung Wert legen. Aber nicht nur fachlicher Rat ist heute gefragt. Angesichts nicht zu übersehender Defizite im Verbraucherschutz spielt die

Bauherren  
Schutz  
Bund  
e.V.



Gemeinnützige  
Verbraucherschutzorganisation

## Zehn Trümpfe für den Altbaukauf

- Grundstück und Althaus werden aus einer Hand erworben – Grundstückssuche entfällt und Erschließungskosten werden gespart.
- Das künftige Heim kann besichtigt werden und steht nicht wie beim Hausneubau bei Vertragsabschluss nur auf dem Papier.
- Der Hauskauf wird zügig abgewickelt – damit entsteht keine langwierige Doppelbelastung von Miete und Hausbaukosten.
- Der Althauskauf ist im allgemeinen preisgünstiger als Grundstückserwerb und Hausneubau.
- Immobilienerwerb aus dem Bestand wird ebenso wie Um- und Ausbau und Modernisierung staatlich gefördert.
- Der Altbau vereint Vorzüge individueller Architektur, handwerklichen Bauens und traditionellen Wohnens.
- Ansprüche an höhere Wohnqualität, größeren Raumbedarf und gesundes Wohnen können nach Einzug in das Haus schrittweise durch Modernisierung oder Um- und Ausbau verwirklicht werden.
- Attraktive Altbauten befinden sich in gewachsener örtlicher Lage mit intakter Infrastruktur und bieten damit einen Standortvorteil.
- Vor dem Althauskauf kann durch einen Fachexperten zur Minderung des finanziellen Risikos der Bauzustand beurteilt, vorhandene Schäden und Mängel erkannt und der Sanierungsbedarf ermittelt werden.
- Beim Immobilienkauf besteht im Gegensatz zum Hausneubau kein Risiko der Insolvenz von Baufirmen.

Rechtsberatung eine wachsende Rolle. Deshalb empfiehlt sich, die Hilfe von Rechtsanwälten in Anspruch zu nehmen.

Architekten und Ingenieure, Sachverständige und Rechtsanwälte sind unter dem Dach des Bauherren-Schutzbundes (BSB) vereinigt, der als gemeinnützige Verbraucherschutzorganisation ein umfangreiches Serviceangebot unterbreitet. Unter dem Motto „Altbau mit Zukunft“ bietet er allen Erwerbern von Gebrauchtimmobilen eine gezielte Verbraucherberatung an.

Der Bauherren-Schutzbund  
ist Mitglied im  
Bundesarbeitskreis  
Altbaumerneuerung e.V.



## Über Rechtsfragen beim Kauf einer gebrauchten Immobilie rechtzeitig Klarheit verschaffen

Wenn die Entscheidung gefallen ist und es um die Unterzeichnung des Kaufvertrages geht, sollte man sich weder auf die lockenden Worte des Verkäufers noch auf das Exposé des Maklers verlassen. Wer eine gebrauchte Immobilie kaufen will, wird zuerst prüfen, ob das Haus oder die Eigentumswohnung auch seinen Preis wert ist. Häufig ist die Gebäudedokumentation nicht mehr vorhanden, und ein Wertgutachten liegt auch nicht vor. Jedoch sind Alter und Bausubstanz des Gebäudes, technischer Qualitätsstandard, bestehende Schäden und Mängel sowie notwendiger Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwand wichtige Argumente bei der Bewertung des Kaufpreises.

Bei Eigentumswohnungen sollte der Verwalter nach den Energiekosten, der Höhe des Wohngeldes, nach Instandhaltungsrücklagen und Rechtsstreitigkeiten gefragt werden.

Genauso wichtig ist, Rechte und Pflichten aus dem Kaufvertrag, aus Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung zu kennen. Legitim ist, mindestens zwei Wochen vor Kaufabschluss ein Exemplar des Kaufvertrages, der Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung anzufordern. Gegebenenfalls ist ein Rechtsanwalt hinzuzuziehen.

Für den Entwurf des notariellen Kaufvertrages für ein Althaus gilt das ebenfalls. Wichtig ist, alle auftretenden Fragen ohne Zeitdruck vor dem Notartermin zu klären. Entscheidende Voraussetzungen dafür schafft vor allem eine gründliche und rechtzeitige Untersuchung des Bauzustands.



### Der Blick ins Grundbuch gehört dazu

Nicht nur der Zustand des Grundstückes sollte gründlich unter die Lupe genommen werden, sondern auch ein kritischer Blick ins Grundbuch und Baulastenverzeichnis schafft klare Verhältnisse.

Daraus wird ersichtlich, ob Nutzungsrechte Dritter – Wege-, Leitungs- oder Wohnrechte – oder Grundschulden auf dem Grundstück lasten. Bei der zuständigen kommunalen Behörde kann man sich informieren, ob öffentliche Erschließungsmaßnahmen wie Straßenerneuerung und Kanalisation geplant sind und welche Kosten damit für den Eigentümer entstehen.

### Worauf Sie noch achten sollten



#### Vor dem Kaufvertrag prüfen

Bei guter Vorarbeit bereitet der Kaufvertrag kaum Probleme. Nach gründlicher Besichtigung kann der Kaufpreis auf Leistung und Gegenleistung hin eingeschätzt werden. Das ist der Kernpunkt. Achten die Käufer auf angemessene Zahlungsfristen und darauf, dass keine Wohngeldrückstände oder Grundschulden im Grundbuch eingetragen sind, werden die Risiken eingeschränkt. Üblich ist ein Haftungsausschluss für verborgene Mängel. Für vorsätzliche verschwiegene Mängel haftet der Verkäufer dagegen fünf Jahre lang. Der Kaufvertrag selbst wird vor dem Notar abgeschlossen und beurkundet. Er überwacht die Erfüllung.



#### Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung

Die Teilungserklärung teilt die Wohnanlage in Gemeinschaftseigentum und Sondereigentum auf. Die Gemeinschaftsordnung bestimmt die Rechtsbeziehungen der Wohnungseigentümer untereinander und im Verhältnis zum Verwalter.

Das Sondereigentum hat der einzelne Wohnungseigentümer selbst zu erhalten. Instandsetzungen des Gemeinschaftseigentums aber sind von allen Wohnungseigentümern entsprechend ihrer Beteiligungsquote zu tragen. Bezahlt werden sie aus den Instandhaltungsrücklagen. Über alle grundlegenden Fragen entscheidet die Eigentümerversamm-



### Günstige Finanzierung

Die KfW unterstützt Eigentümer im gesamten Bundesgebiet bei der Modernisierung mit dem Ziel der Gebrauchswertverbesserung sowie bei Instandsetzungsmaßnahmen zur Behebung baulicher Mängel durch Reparatur und Erneuerung. Das betrifft zum Beispiel den Schallschutz, Wohnungszuschnitt, Sanitärinstallationen, Heizung, Dach, Fassade, Fenster, Fußboden, Treppe oder Wasserversorgung.

Auch die Erweiterung um maximal 20 Prozent der bestehenden Wohnfläche, beispielsweise durch Anbau, Dachgeschossausbau oder Aufstockung, ist förderfähig, sofern dadurch keine neue abgeschlossene Wohneinheit geschaffen wird.

Praktische Tipps, Kontakte, Services und Links finden Sie auf der Internetseite [www.kfw-foerderbank.de](http://www.kfw-foerderbank.de).

Ein Merkblatt zum Förderprogramm zeigt Ihnen die wichtigsten Programmkonditionen auf einen Blick. Und um zu überprüfen, welche Programme alternativ für Ihr Vorhaben in Frage kommen, empfiehlt die KfW persönliche Rücksprache und ihre Förderberater im Internet.

lung. Jeder im Grundbuch eingetragene Eigentümer und jede Eigentümerin haben Stimmrecht je nach Anteil am Gemeinschaftseigentum. Den Haushalt führt der Verwalter. Er fertigt die Jahresabrechnung an und legt der Eigentümerversammlung, die er vorbereitet und leitet, den Etat zur Beschlussfassung vor. Zudem überwacht er die Hausordnung und genehmigt üblicherweise die notariellen Kaufverträge. Bei größeren Wohnanlagen können Eigentümer aus ihrer Mitte einen Beirat ernennen, der den Verwalter unterstützt und Mittlerfunktionen wahrnimmt.



### Was Sie prüfen lassen sollten

#### Kauf einer Eigentumswohnung oder eines Reihenhauses

- Entwurf des Notarvertrages und Teilungserklärung
- Gemeinschaftsordnung
- Verwaltungsvollmacht sowie Einsicht in die Protokolle der Eigentümerversammlungen
- Informationen über Instandhaltungsrücklagen

- Einsicht in die Betriebskostenabrechnungen
- Beurteilung des Immobilienwertes – Vergleich mit Preisspiegel der Maklervverbände
- Versicherungspolice
- Rücksprache mit der finanzierenden Bank

#### Kauf eines Einfamilienhauses bzw. einer Doppelhaushälfte

- aktueller Grundbuchauszug
- amtlicher Lageplan bzw. Auszug/Flurkarte
- Bestandszeichnungen und Gebäudedokumentation

- Beurteilung des Bodenrichtwertes (Grundstück) und des Gebäudewertes
- Police der Wohngebäudeversicherung
- Nachweise über Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen am Gebäude
- Entwurf des notariellen Kaufvertrages

Wenn Sie entsprechend der Art des Objektes diese Unterlagen geprüft haben bzw. prüfen haben lassen, ist das ein wichtiger Schritt, um möglichen Risiken aus dem Weg zu gehen.

## Mögliche Risiken und Fehler bei Um- und Ausbau sowie Modernisierung verhindern

Jeder Altbau hat neben spezifischen Stärken auch seine schwachen Seiten, die neben den natürlichen Verschleißerscheinungen die spätere Wohnqualität beeinträchtigen können. Aussagefähig sind Altpläne, die aber in vielen Fällen nicht mehr vorhanden sind. Deshalb muss ein neuer Plan angefertigt werden. Ohne eine exakte technische Gebäude-Diagnose des Hauses ist die Planung der Modernisierungsmaßnahmen reine Spekulation und die darauf basierende Kostenberechnung ein reines Glücksspiel.

### Wie Experten der Sache auf den Grund gehen

Bei seiner Bestandsaufnahme untersucht der Bauexperte alle wichtigen Bauteile im Haus. Bei Verdacht oder Hinweisen auf nicht sichtbare Schäden kommen zum Teil aufwändige Prüfverfahren wie Endoskopie und Thermografie zum Einsatz.

Alle nicht einsehbaren Konstruktionen wie Holzbalkendecken, Installationen und Verankerungen können auf Funktionstüchtigkeit, Zustand und Qualität bewertet werden. Eine Checkliste zeigt, wie der Experte systematisch Schwachstellen und Mängel aufdeckt:



#### Bei erdberührten Bauteilen

- Ist das Mauerwerk feucht?
- Funktioniert die Querschnittsabdichtung, Außenwandabdichtung und die Dränage?
- Sind auf den Wänden Salzbildungen erkennbar?
- Gibt es Putz- bzw. Farbabplatzungen?
- Sind die Kellerräume ausreichend belüftet?
- Ist der Boden feucht?



#### An der Fassade

- Wie ist der Zustand der Mörtelverfugung und der Steinoberflächen?
- Gibt es Steinabspregungen, Putzrisse, Betonabplatzungen?
- Sind Ausblühungen oder Veralgung erkennbar?
- Wie ist der Zustand des Sockelputzes?
- Rosten Stahlteile?
- Wie ist der Zustand der dauerelastischen Verfugung?
- Sind die Abdichtungsfugen an Fenstern, Türen und Außenanlagen sowie die Dehnfugen noch einwandfrei?



#### Bei vorhandener Wärmedämmung

- Reicht die Außenwand- und Dachdämmung aus?
- Bestehen Möglichkeiten einer nachträglichen Dämmung der Kellerdecke?
- Wie alt ist der Heizkessel und wie sein Zustand?

- Können Thermostatventile oder sonstige Wärmemesseinrichtungen nachträglich installiert werden?



#### Holzbalkendecke und Estrich

- Wie ist der Zustand der Deckenbalken? Ist die Tragfähigkeit noch gegeben?
- Biegt sich die Decke durch?
- Ist der Deckenputz in Ordnung?
- Wie ist der Fußboden aufgebaut?
- Ist eine Schalldämmung eingebaut?
- Sind Risse im Estrich erkennbar?



#### Am geneigten Dach

- Wie ist der allgemeine Zustand der Dacheindeckung?
- Ist das Dach niederschlagssicher?
- Kann der Dachstuhl ausgebaut werden?
- Wie ist der Zustand des Holzwerks? Gibt es Schadstoffe?
- Sind die Holzverbindungen noch tragfähig?
- Ist die Statik der Dachkonstruktion noch gegeben?



#### An Fenstern und Verglasungen

- Wie ist der Allgemeinzustand der Fenster?
- Besteht eine ausreichende Dichtigkeit?
- Ist die Lackierung in Ordnung?
- Funktionieren alle Beschläge?
- Kann das Glas ausgewechselt werden?
- Wie ist der Zustand der Fensteranschlussfugen und der Außenfensterbänke?



#### Bei der Installation

- Ist die elektrische Sicherheit gewährleistet?
- Wie ist der Zustand der Verteilungen und Absicherungen?
- In welchem Allgemeinzustand befinden sich Wasser-, Abwasser- und Heizungsrohre, Ventile, Verschraubungen usw.
- Funktioniert die Heizungspumpe?

### Was Experten raten

Um den häufigsten und schwerwiegendsten Planungsfehler zu vermeiden, sollten unbedachte Eingriffe in die Baukonstruktion unterbleiben. Je behutsamer ein solcher Eingriff geplant wird, desto größer ist die angestrebte Wirkung und um so geringer sind die Kosten. Die Orientierung am gewohnten Neubaustandard und sorgloses Hantieren der Handwerker führen zur Zerstörung erhaltenswerter Bauteile und treiben die Kosten in die Höhe. Durch Wiederverwendung lassen sich 15 und mehr Prozent der Baukosten einsparen.

Die heute im Neubau eingesetzten Konstruktionen sind oft für den Altbau ungeeignet. Unverzichtbare Kriterien bei der Auswahl sollten deshalb die Restlebensdauer vorhandener und die Passfähigkeit neuer Bauteile in die vorhandene Bausubstanz sein. Beispielsweise kann das Verlegen von Installationen und Rohrleitungen nach den Vorschriften des Neubaus verheerende Folgen haben.

### Typische Baumängel bei der Altbauanierung und Modernisierung

(Ein- und Zweifamilienhäuser)

Mängel bei der Planung und Sanierung der Kellerabdichtung	34,0%
Mängel bei der Erneuerung / Instandsetzung / Dränage / Entwässerung	28,0%
Mängel bei Planung und Ausführung / nachträglicher Wärmeschutz	28,0%
Mängel bei Planung und Ausführung / nachträglicher Schallschutz	20,0%
Nicht fachgerechte Sanierung des Außenmauerwerkes	15,0%
Mängel bei der Erneuerung / Instandsetzung der Dacheindeckung	16,0%
Nicht fachgerechte Erneuerung der Balkone	17,0%
Mängel bei der Erneuerung / Sanierung / Außenputz	17,0%
Mängel bei Estrichsanierung / Erneuerung der Bodenbeläge	9,0%
Nicht fachgerechte Instandsetzung / Erneuerung der Heizung-, Sanitär- oder Elektroinstallation	14,0%
Nicht fachgerechte Sanierung von Keller- und Geschossdecken	6,0%
Mängel bei der Instandsetzung / Abdichtung von Fenstern und Türen	28,0%

Quelle: Analyse des BSB 2003 / Mehrfachnennungen möglich

## Energie sparen ist auch beim Altbau Pflicht

In der seit 1. Februar 2002 geltenden Energieeinsparverordnung (EnEV) sind auch für den Gebäudebestand Nachrüstpflichten und Anforderungen bei der Sanierung oder baulichen Erweiterung festgelegt worden.



### Nachrüstpflicht

Darunter fallen der Austausch veralteter Heizkessel und die nachträgliche Wärmedämmung von Heizungs- und Warmwasserleitungen sowie der obersten Geschossdecken. Heizkessel, die vor Oktober 1978 eingebaut wurden, müssen spätestens Ende 2006 außer Betrieb genommen werden. Erfolgte bei derartigen Anlagen nach November 1996 ein Brenneraustausch, so verlängert sich die Frist bis Ende des Jahres 2008. Von der Regelung ausgenommen sind Brennwert- und Niedertemperaturkessel.

Unabhängig von den Forderungen der EnEV muss auch nach der seit dem Jahre 1998 geltenden Bundes-Immissionsschutzverordnung (BImSchV) der Heizkessel sofort ausgetauscht werden, wenn er die zulässigen Grenzwerte der Abgasverluste überschreitet.

Ungedämmte und zugängliche Wärmeverteilungsleitungen (Heizung, Warmwasser), die im unbeheizten Gebäudebereich liegen, müssen bis Ende 2006 wärmedämmend werden. Die Mindestdämmstoffdicken sind abhängig vom Rohrdurchmesser.

Außerdem sind auch alle nicht begehbaren, aber zugänglichen obersten Geschossdecken ebenfalls bis Ende 2006 zu dämmen, wobei der Wärmedurchgangskoeffizient dieses Bauteils nicht größer als  $0,30 \text{ W/m}^2 \text{ K}$  sein darf.

Alle Maßnahmen gelten vorrangig für Mehrfamilienhäuser. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern, die vom Eigentümer selbst bewohnt werden, sind die Nachrüstpflichten hingegen spätestens zwei Jahre nach einem Eigentumswechsel umzusetzen.



### Anforderungen bei Sanierung und baulicher Erweiterung

Unter Berücksichtigung des Wirtschaftlichkeitsgebots, dem auch die EnEV unterliegt, sind Verbesserungen des baulichen Wärmeschutzes immer an die Durchführung von geplanten Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen gebunden. Ähnlich wie bei der Geschossdeckendämmung dürfen die Wärmedurchgangskoeffizienten der Außenbauteile definierte Werte nicht überschreiten.

Die Werte für Außenwände, Dächer/Decken, Kellerdecken/Erdgeschoss-Fussböden, Fenster und Außentüren sind festgelegt. Alternativ kann auch der Beweis erbracht werden, dass die Parameter für



Neubauten um nicht mehr als 40 Prozent überschritten werden. Wegen der geltenden Bagatellegrenzen greifen diese Anforderungen erst, wenn mehr als 20 Prozent der jeweiligen Bauteilfläche betroffen sind.

Bei der baulichen Erweiterung des beheizten Gebäudevolumens um mehr als  $30 \text{ m}^3$  sind die Neubauanforderungen maßgebend. Alternativ darf der Jahres-Primärenergiebedarf des Gesamtgebäudes im Vergleich zum Neubau um höchstens 40 Prozent überschritten werden.

Die rechnerischen Ergebnisse werden in einem Energiebedarfsausweis zusammengefasst und gestatten einen raschen Überblick über den energetischen Zustand eines Gebäudes.

## Gesundes Wohnen, Schadstoffe vermeiden

**Für eine wohngesunde Umwelt im Haus ist die Bekämpfung und Vermeidung von Schadstoffbelastungen wichtig, weil die chemischen Verbindungen und Substanzen in ihrer Komplexität hinsichtlich möglicher gesundheitsschädigender und allergieauslösender Wirkungen auf den Menschen kaum noch zu kalkulieren sind.**

In Abhängigkeit vom Baujahr des Hauses und der späteren Sanierung und Modernisierung sind für die jeweilige Zeit typische Baustoffe und Bauhilfsmittel zum Einsatz gekommen, deren schädigende Wirkungen erst lange nach der Anwendung erkannt worden sind. Das gilt zum Beispiel für die asbest- und formaldehydbelasteten Baustoffe oder die in den sechziger und siebziger Jahren verwendeten und nun als giftig eingestuftes Holzschutzmittel.

Wenn Keller und Dach durch Modernisierung und Ausbau eine andere Funktion erhielten, wurden dadurch in vielen Fällen gebundene Schadstoffe und nicht erwünschte Wirkungen freigesetzt.

Dachstühle nicht ausgebauter Dächer, die als frei durchlüftete Kaldächer mit Holzschutzmitteln behandelt worden sind, werden modernisiert und zu Wohnzwecken genutzt. Ausgasungen in die neu geschaffenen Innenräume sind ohne weitere Schutzmaßnahmen unvermeidlich.

Keller, die im vergangenen Jahrhundert als Feuchtigkeitspufferzonen unter dem eigentlich zu bewohnenden Haus geplant und gebaut worden sind, müssen nun statt Einweckobst und Wein Gäste und Arbeitszimmer oder Kellersauna beherbergen. Die Folgen: kondensierende und/oder aufsteigende Feuchtigkeit, die der Keller vorher verkraftete, werden nun zur Gesundheitsgefährdung.



### Wie lassen sich chemische, biologische oder elektromagnetische Schadstoffe verhindern?

In erster Linie sollte man bei der Auswahl neuer Baustoffe und Bauhilfsmittel auf wohngesundes Material achten. Im Haus vorhandene Schadstoffe, beispielsweise das alte Holzschutzmittel im Dachstuhl, können durch absperrende Folien oder Anstriche abgeschirmt werden.

Pilz- und Insektenschäden kann nur durch Beseitigung des Baumangels begegnet werden. Dazu müssen die befallenen Teile ausgebaut werden.

Elektrosmog aus dem Innern des Hauses ist ausschließlich durch die Beseitigung der Strahlungsquelle zu verhindern. Abgeschirmte Installationen mit entsprechenden Unterputzdosen und neue Kabelzuführungen zu den Endgeräten ist die konsequenteste Möglichkeit.

Wichtig ist bei allen Maßnahmen, die Sie durchführen lassen wollen, eine genaue Analyse der Situation, ein Abwägen der Möglichkeiten und eine Abstimmung der einzelnen Schritte aufeinander.

Ziehen Sie bei umfassenderen Vorhaben unbedingt einen Fachmann Ihres Vertrauens hinzu. Das gibt Ihnen die Sicherheit, dass Sie Ihr Geld sinnvoll für Ihr Wohlbefinden und Ihre Gesundheit einsetzen.

## Expertenrat: Kellerausbau

Wer den Keller nicht nur als Abstellraum, sondern für Sport und Fitness, als Arbeits- oder Gästezimmer nutzen möchte, sollte mit einem Fachmann die wichtigsten bautechnischen Voraussetzungen für ein angenehmes Raumklima prüfen. Dazu gehören vorrangig die Dichtigkeit und Wärmedämmung des Bauwerkes.



### Bauwerksabdichtung

Altbauten benötigen in den meisten Fällen eine Abdichtung gegen Feuchtigkeit. Ist eine Abdichtung der Wände von außen nicht möglich, kann sie auch von innen erfolgen. Da es dafür eine Reihe von ausgereiften Systemen gibt, empfiehlt der Experte ein auf den Altbau zugeschnittenes System. Falls auch die Bodenplatte (der Kellerfußboden) undicht ist, muss auch sie abgedichtet werden. Mit großer Sorgfalt ist die Sperrung der Bodenplatte zur aufgehenden Kellerwand auszuführen.



### Wärmedämmung

Um ein angenehmes Raumklima zu erreichen, sind die Kellerwand möglichst von außen und die Bodenplatte von innen zu dämmen. Die wirkungsvollste Wanddämmung ist die so genannte Perimeterdämmung, bei der Hartschaumplatten von außen an die Kellerwände angefügt werden. Bei der Innendämmung von Wand und Boden ist ebenfalls die Verwendung von Hartschaumplatten oder Mineralwolle üblich. Deren Vorteil besteht darin, dass dabei gleich Leerrohre für die Elektroinstallation eingelegt werden können, wodurch spätere Stemmarbeiten entfallen.

Die Dämmung im Übergang von Wand und Boden ist besonders wichtig, um Wärmebrücken zu vermeiden.



### Wandoberfläche

Wurde die Kellerwand von außen gedämmt, kann die Innenwand mit einem Kalkzementputz geputzt werden. Bei leichter Restfeuchte der Wand sollte man einen offenporigen Sanierputz verwenden.

Das Anbringen von Wandverkleidungen aus Profilholzpaneelen im Keller ist möglich. Die Verkleidung muss aber hinterlüftet sein (Leisten als Abstandhalter), um das Holz vor Feuchteschäden zu schützen.



## Expertenrat: Dachausbau

Bevor der Ausbau beginnt, sollte Klarheit über die Nutzung der Räume als Wohn-, Arbeits- oder Schlafraum, als Bad oder Fitnessraum bestehen. Denn die unterschiedlichen Anforderungen an den Raum bestimmen seine Anordnung, Größe und Belichtung.



### Voraussetzungen für den Ausbau

In der Regel eignet sich das Dachgeschoss zum Ausbau, wenn die Dachneigung etwa 45° beträgt. Aufenthaltsräume benötigen über ein Drittel der Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m. Der Platz für eine Treppe zu den neuen Dachgeschossräumen muss ebenfalls vorhanden sein. Steil- und Spartreppen sind als Zugang für Wohn- und Arbeitsräume nicht gestattet. Wichtig für die Raumplanung sind auch die vorhandenen Stützen des Dachstuhls, Schornsteine und die Lage der Entwässerungsleitungen.



### Prüfung auf pflanzliche und tierische Schädlinge

Ein Befall des Dachstuhls bzw. der Deckenbalken von pflanzlichen oder tierischen Schädlingen kann man in der Regel an Fraßgängen, Holzmehl am Bo-

den, Myzel oder muffigem Geruch erkennen. Die Schädlinge verbergen sich jedoch oft geschickt unter Verkleidungen oder Überdachungen, so dass die Fraßstellen auf den ersten Blick nicht zu erkennen sind. In solchen Fällen ist die Konsultation eines Holzschutzgutachters angebracht. Er ist auch dann zu befragen, wenn Dachstühle in den 70er oder 80er Jahren saniert wurden. Zu dieser Zeit wurden zur Sanierung Gifte eingesetzt, die heute noch wirken.



### Für Wohnräume Unterspannbahn und Dämmung notwendig

Wichtig ist, dass die Dachdeckung regendicht ist und über Wohnräumen zumindest eine Unterspannbahn vorhanden ist. Sollte sie fehlen, ist in Erwägung zu ziehen, das gesamte Dach neu einzudecken. Um ein erträgliches Raumklima zu erhalten, sind die Dachschrägen ausreichend mit Mineralwolle zu dämmen. Diese Dämmung wird vorrangig zwischen den Sparren angeordnet.



### Prüfung auf Tragfähigkeit

Die Tragfähigkeit des Dachstuhls und der Deckenbalken muss insbesondere bei geplanter großzügiger Raumgestaltung geprüft und gegebenenfalls hergestellt werden. Dazu ist ein Architekt oder Ingenieur zu konsultieren. Veränderungen und Verstärkungen vorhandener Balken sind kein Problem, beeinflussen jedoch den Aufwand erheblich.



### Prüfung der technischen Versorgung

Die Nutzung der Räume bestimmt den Aufwand für die technische Versorgung. Die Erweiterung der Anlagen für Elektro, Wasser und Abwasser ist in der Regel problemlos, mehr Mühe macht die Erweiterung der Heizungsanlage.



### Umbaumaßnahmen ohne Zustimmung der Behörden?

**Nicht nur für den Neubau eines Hauses braucht man eine Baugenehmigung – auch andere bauliche Maßnahmen erfordern die Zustimmung der Behörde.**

**So bedeuten in der Regel Dach- und Kellerausbau eine Nutzungsänderung.**

**Bei Um- und Ausbau müssen statische Nachweise erbracht werden, bei Anbauten sind die Abstandsflächen einzuhalten.**

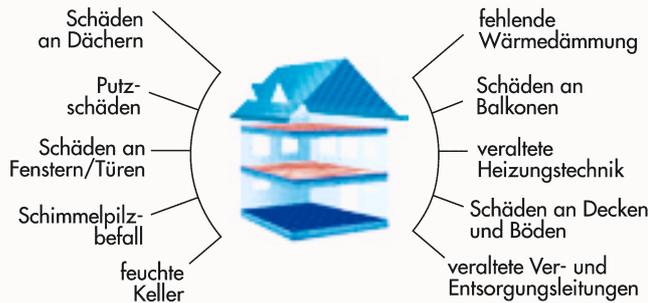
## Wie können unabhängige Bauherrenberater bei Um- und Ausbau sowie Modernisierung unterstützen?

Vom Bauherren-Schutzbund e.V. berufene unabhängige Bauherrenberater bieten den Mitgliedern des Vereins Beratung, baubegleitende technische Betreuung und praktische Hilfe an.

### Was können Sie von einem unabhängigen Bauherrenberater erwarten?

- Technische Beratung zu Um- und Ausbau und Modernisierung
- Objektbesichtigung und Untersuchung der Bausubstanz
- Empfehlungen zu weiteren tiefgreifenden Untersuchungen bei Anzeichen von verdeckten Schäden; Empfehlung zur Untersuchung auf Schadstoffbelastung bei Verdacht
- Beratung zur Anwendung der neuen Energieeinsparverordnung
- Kostenschätzung für Um-/Ausbau oder Modernisierung mit Erarbeitung eines Prioritätenkatalogs
- Beratung zur Fachplanung und Ausschreibung von Aufträgen
- Prüfung von Angeboten, Planungsunterlagen und Leistungsverzeichnissen
- Unterstützung bei der Prüfung von Vertragsangeboten und Vorbereitung von Vertragsverhandlungen mit Firmen-Check
- Beratung zu Eigenleistungen bei Um-, Ausbau und Modernisierung
- Baubegleitende Qualitätskontrolle zur fachgerechten, mängelfreien Ausführung der Leistungen gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik
- Frühzeitiges Erkennen von Baumängeln und Minimieren von Bauschäden und wirtschaftlichen Risiken
- Fachtechnische Unterstützung bei eventuellen Rechtsstreiten
- Beratung zu Gewährleistungsmängeln

### Auf welche Schwachstellen und Schäden sollten Käufer bei Althäusern besonders achten?



### Welche Leistungen kann ein Bauherrenberater nicht erbringen?

- Leistungen gemäß der HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure) Leistungsphasen 1-9
- Vermittlung von Planungs- und Bauleistungen jedweder Art
- Ausübung von Weisungen gegenüber den am Bau Beteiligten
- Erstellen von Fertigstellungsbescheinigungen für Auftragnehmer
- Vergabe von Gütesiegeln und Zertifizierung von Firmen
- Rechtsberatung

### Wer verhilft Ihnen zu Ihrem Recht?

- Unabhängige Bauherrenberater und Vertrauensanwälte des Bauherren-Schutzbundes bilden ein starkes Team beim Durchsetzen bauorientierter Verbraucherinteressen.
- Suchen Sie deshalb möglichst bereits vor Vertragsabschluss fachkundigen Rat beim BSB.

### Die häufigsten Baumängel bei der Altbausanierung und Modernisierung

- Die Baumängelsituation bei Altbausanierung und Modernisierung ist ebenso dramatisch wie beim Neubau.
- Ein Viertel der Bauschäden hat einen Wertumfang zwischen 5 000 und 15 000 €. Der Wertumfang der Schäden beträgt bei einem weiteren Viertel der Bauvorhaben 15 000 bis 50 000 €. Das entspricht dem durchschnittlich beim privaten Hausbau eingesetzten Eigenkapital.
- Die Nachbesserungskosten bei Baumaßnahmen im Bestand liegen deutlich über den Kosten zur Behebung von Schäden beim Neubau. Bei etwa 1/3 der untersuchten Bauschäden übersteigen – laut einer Untersuchung des Instituts für Bauforschung e.V. in Hannover – die Bauschadenskosten um ein Vielfaches das Kostenvolumen der betrachteten Bauleistung.

### Sie planen einen Um- und Ausbau oder eine Modernisierung

- Diese Fragen sollten Sie klären, um Fehler zu vermeiden und Risiken zu mindern:
- Wie ist der Bauzustand Ihres Hauses, und welche Schäden und Mängel müssen beseitigt werden?
  - Welche Baumaßnahmen werden vorgeschlagen?
  - Ist die Zustimmung der Baubehörde erforderlich?
  - Wie hoch ist der Kostenaufwand und wie erfolgt die Finanzierung? Können Fördermittel genutzt werden?
  - Wie können Angebote von Firmen eingeholt und geprüft werden?
  - Was muss beim Abschluss von Bauverträgen beachtet werden?
  - Wie können die Bauausführung und die Bauqualität kontrolliert werden?

Wenden Sie sich an Ihren Bauherrenberater!

Ihr Ansprechpartner:

Bauherren  
Schutz  
Bund  
e.V.



Gemeinnützige  
Verbraucherschutzorganisation

Der BSB im Internet <http://www.bsb-ev.de>

**Coupon** bitte senden an: Bauherren-Schutzbund e.V., Kleine Alexanderstr. 9/10, 10178 Berlin, per Fax: 030/31 50 72 11, per e-mail: [office@bsb-ev.de](mailto:office@bsb-ev.de)

Ja, ich möchte mehr über den Bauherren-Schutzbund e.V. erfahren. Bitte senden Sie mir kostenloses Informationsmaterial.  
Meine Anschrift:

Name, Vorname .....

Straße .....

PLZ, Ort .....

SD 2004