

## aktuell

## Der Modernisierungs-Check

Wohnen im Altbau erfreut sich großer Beliebtheit, wenn die Wohnbedingungen heutigen Ansprüchen an die eigenen vier Wände entsprechen. Bei Instandsetzung, Umbau und Modernisierung suchen Eigentümer oder potenzielle Erwerber einer Bestandsimmobilie den Rat von Fachleuten, um auf der sicheren Seite zu sein. Auf Fragen nach dem Instandsetzungsbedarf und seinen Kosten oder was an Modernisierung, Um- und Ausbau möglich und sinnvoll ist, benötigen sie klare und verständliche Antworten.

Eine umfassende und fachlich fundierte Beratung garantiert der von den unabhängigen Bauherrenberatern des Bauherren-Schutzbund e.V. angebotene Modernisierungs-Check.

### Welche Leistungen umfasst der Modernisierungs-Check?

- ❑ Objektbegehung und detaillierte visuelle Begutachtung und Beurteilung der Bausubstanz
- ❑ Bestandserfassung aller Bauteilkonstruktionen und technischen Anlagen mit Fotodokumentation
- ❑ Überprüfung bauordnungsrechtlich relevanter Anforderungen bei geplanten Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen
- ❑ Individuelle Beratung zur Vorbereitung der Gebäudemodernisierung
- ❑ Erarbeitung eines Prioritätenkatalogs für notwendige Baumaßnahmen
- ❑ Empfehlungen zu Möglichkeiten und Grenzen von Eigenleistungen
- ❑ Kostenschätzung für die erforderlichen Instandsetzungs-, Modernisierungs- und Umbauarbeiten
- ❑ Erarbeitung und Übergabe einer Dokumentation zum Modernisierungs-Check

### Eine Bestandserfassung ist unverzichtbar

Anders als beim Neubau trifft man in Bestandsgebäuden auf Bauteilkonstruktionen und technische Anlagen, die in der Regel nicht dem heutigen Stand der Bau- und Energietechnik entsprechen.

Oft sind nur lückenhafte oder gar keine Planungsunterlagen vorhanden, und nicht fachgerecht ausgeführte Um- und Ausbauten erschweren zusätzlich notwendige bzw. beabsichtigte Sanierungs- und Umbaumaßnahmen. Deshalb ist eine Begutachtung und Beurteilung der Bausubstanz bis ins Detail unverzichtbar. Sie ist die Grundlage für eine mängelfreie Planung und Ausführung der Instandsetzungs-, Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen bei Einhaltung des ermittelten Kostenrahmens.

Auf diese Weise wird das Gebäude vom Keller bis zum Dach systematisch erfasst und dokumentiert. Dabei werden die wichtigsten Abmessungen wie Gebäude- und Raummaße sowie Wanddicken überprüft, der bauliche Zustand visuell bewertet und sichtbare Schadensbilder aufgenommen. Fotos dokumentieren den baulichen Zustand, Besonderheiten und sichtbare Schadensbilder.

### Bauordnungsrecht beachten

Erfahrungen zeigen, dass im Rahmen der Bestandserfassung nicht nur Gebäude zu betrachten sind, sondern auch die vorhandene Grundstückssituation einer eingehenden Analyse unterzogen werden muss. So kann z.B. bei Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen von entscheidender Bedeutung sein, welche städtebaulichen Parameter am Standort zu berücksichtigen sind. Dazu zählen unter anderem die zulässige Gebäudehöhe (Anzahl der Vollgeschosse), die maximal zulässige Überbaubarkeit des Grundstücks (Grundflächenzahl) und die Einhaltung bauordnungsrechtlich vorgeschriebener Abstandsflächen zu Nachbargrundstücken. Solche städtebaulichen Vorgaben und Vorschriften entscheiden vielfach darüber, ob das vorhandene Gebäude überhaupt baulich erweitert oder im Dachgeschoss ausgebaut werden kann.

### Schäden und Schwachstellen am Haus erkennen

Im Ergebnis der Bauzustandsanalyse werden Empfehlungen und Maßnahmen formuliert, mit denen der Eigentümer oder potenzielle Erwerber unverzichtbare Informationen für eine systematische und den Regeln der Bautechnik entsprechende Modernisierung

und Instandsetzung der Bestandsimmobilie erhält. Wichtiger Bestandteil sind insbesondere Hinweise in statisch-konstruktiver, bauphysikalisch-energetischer und brandschutztechnischer Hinsicht. So kann es aufgrund festgestellter Schadensbilder, wie z.B. Risse in Wänden, erforderlich werden, die Gründung des Gebäudes gesondert zu untersuchen und ggf. notwendige Fundamentverstärkungen auszuführen. Insbesondere bei beabsichtigten Gebäudeerweiterungen, aber auch im Falle des Dachgeschossausbaus sind die statisch-konstruktiven und gründungstechnischen Gegebenheiten einer gesonderten Analyse zu unterziehen.

Erfahrungen der unabhängigen Bauherrenberater des BSB e.V. bei der Begutachtung von Altbaubjekten zeigen, dass insbesondere die Holzkonstruktion des Dachstuhls und das Kellermauerwerk in Altbauten am häufigsten von Schädigungen betroffen sind, wodurch unter Umständen kostenaufwendige Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich werden. Damit erhält der Eigentümer oder potenzielle Erwerber Hinweise auf notwendige weitergehende Untersuchungen.

## Richtiges Modernisieren spart Energie und Geld

Mit dem Inkrafttreten der Energieeinsparverordnung 2007 (EnEV) ist auch bei der Bestandsaufnahme älterer Gebäude der energetische Zustand zu bewerten, da unsanierte Gebäude häufig einen unzureichenden Wärmeschutz aufweisen und damit nicht der Energieeinsparverordnung entsprechen. In die Bewertung der Energieeffizienz werden nicht nur die Wärmedämmung und Luftdichtheit, sondern auch das Heizungssystem, die Wärmeverteilung und Lüftung einbezogen. Wichtiger Bestandteil des Modernisierungs-Checks ist deshalb die Überprüfung und Einschätzung der Gebäudehülle mit Dach, Außenwänden, Fenstern und Keller. Darin eingeschlossen ist die Kontrolle der Gebäudedichtheit und der Verbrauch von Heizenergie, der zugleich von anlagentechnischen Aspekten beeinflusst wird. Bezogen auf die baulichen Gegebenheiten und Besonderheiten des Altbaubjektes werden Empfehlungen und Maßnahmen formuliert, die diesen Bedingungen Rechnung tragen. Der Bauherren-Schutzbund e.V. verfügt über ein bundesweites Netz zertifizierter Energieberater.

## Entscheidungshilfe vom Experten

Die unter Einbeziehung von Gebäudeparametern wie Baujahr, Baualterstufe und Wohn-/Nutzfläche vorgeschlagenen Maßnahmen finden unter Zugrundelegung üblicher Kostenansätze in einer Kostenschätzung ihren Niederschlag. Berücksichtigt werden dabei auch beabsichtigte bauliche Erweiterungen und anfallende Baunebenkosten für erforderliche Genehmigungen, Planungsleistungen und weitere Leistungen. Alle Daten werden in einer Dokumentation zusammengefasst, die abschließend das Gesamtobjekt bewertet.

Mit dem Modernisierungs-Check erhält der Eigentümer oder potenzielle Erwerber einer Bestandsimmobilie eine fachlich fundierte Entscheidungshilfe für die weitere Vorgehensweise bei der Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudes. Die Dokumentation mit Kostenschätzung kann für erste Finanzierungsplanungen und Bankgespräche von Wert sein.

Bei der Umsetzung der geplanten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen können Bauherren als weiteres Serviceangebot des Bauherren-Schutzbundes e.V. in Anspruch nehmen – die baubegleitende Qualitätskontrolle.

## Typische Schwachstellen alter Häuser



Quelle: Bauherren-Schutzbund e.V.

- ◀ Schäden an Dächern
- ◀ Schäden an Fenstern/Türen
- ◀ Putzschäden
- ◀ fehlende Wärmedämmung
- ◀ feuchte Keller
- ◀ Schäden an Decken und Böden
- ◀ Schäden an Balkonen
- ◀ Schimmelpilzbefall
- ◀ veraltete Heizungstechnik
- ◀ veraltete Ver- und Entsorgungsleitungen

## Zehn starke Argumente für den Modernisierungs-Check

- bietet unabhängige Beratung durch Altbauspezialisten
- umfasst einen Gebäude-Check vom Keller bis zum Dach
- zeigt Stärken und Schwächen des Gebäudes auf
- erstellt einen Fahrplan für die Gebäudemodernisierung
- macht Kosten und Nutzen der Gebäudemodernisierung transparent
- hilft Geld und Energie sparen
- bietet Planungssicherheit für Vorbereitung der Modernisierung
- ist ein solides Fundament für die Finanzierung
- hilft Handwerkerangebote zu vergleichen
- unterstützt die Verhandlungen mit Planern und Handwerkern

Modernisierung, Sanierung sowie Um- und Ausbau müssen sorgfältig vorbereitet, geplant und mängelfrei ausgeführt werden. Nur so wird die Wohnqualität verbessert sowie ein nachhaltiger wirtschaftlicher Nutzen, eine hohe Energieeffizienz und eine Wertsteigerung der eigenen Immobilie erreicht.

Dabei hilft der Modernisierungs-Check!