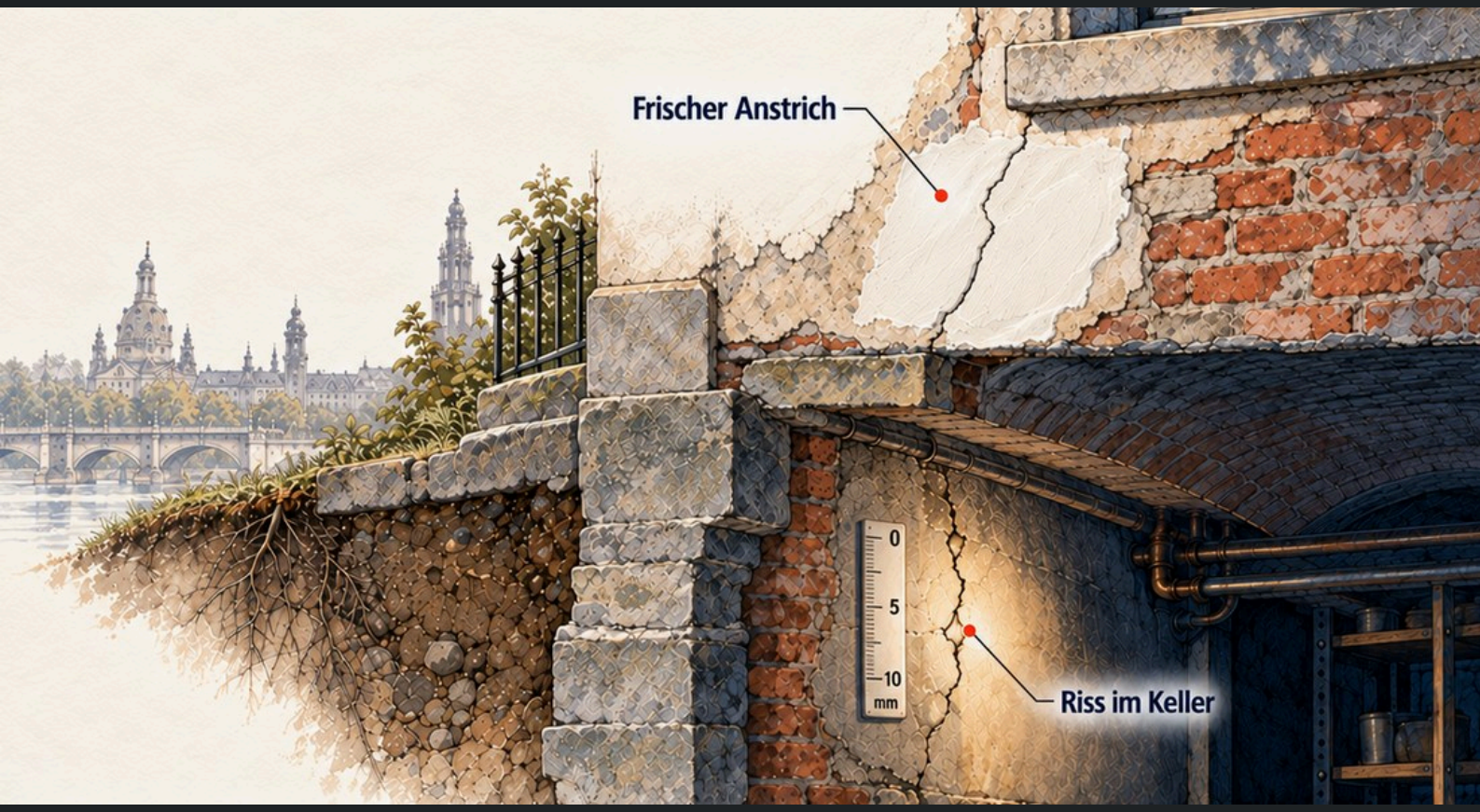
RICHARD MÜTZE · BAUSACHVERSTÄNDIGER DRESDEN

# Das Hauskauf-Workbook

Verstehen, worauf Sie bei einer Besichtigung schauen – und was Sie daraus schließen dürfen.




11 Kapitel für Käufer ohne Vorkenntnisse. Mit Aufgaben zum Ausfüllen, technischen Zeichnungen und einer Ankreuzliste für den Termin.

baugutachtendresden.de

INHALT

# Was Sie in diesem Workbook finden


01 **Wohin fließt das Regenwasser?**
Der häufigste Grund für Feuchte im Haus liegt draußen

02 **Der Keller täuscht**
Warum ein trockener Eindruck am Besichtigungstag nichts beweist

03 **Risse lesen lernen**
Nicht jeder Riss ist ein Problem, und nicht jeder feine Riss ist harmlos

04 **Frisch gestrichen heißt nicht saniert**
Warum neue Oberflächen die schwierigste Stelle einer Besichtigung sind

05 **Holz, Dach und Balkenköpfe**
Der am häufigsten geschädigte Punkt im Altbau, und er ist meist einsehbar

06 **Bad und Abdichtung**
Warum eine neue Fuge gar nichts beweist

07 **Schimmel: Lüftungsfehler oder Baumangel?**
Dieselbe schwarze Stelle, zwei völlig verschiedene Ursachen

08 **Fenster und Anschlüsse**
Neue Fenster in alten Wänden sind eine eigene Risikostelle

09 **Heizung, Böden und Technik**
Schnelle Prüfungen, die beim Termin nichts kosten

10 **Unterlagen: Was fehlt, ist auch eine Information**
Papier ist beim Hauskauf oft aussagekräftiger als der Augenschein

11 **Danach: Angebote lesen**
Wie Sie erkennen, ob zwei Preise überhaupt dasselbe meinen


**So arbeiten Sie damit:** Lesen Sie die Kapitel vor Ihrem Termin einmal durch. Nehmen Sie zur Besichtigung die Ankreuzliste mit, die Sie unter baugutachtendresden.de/checkliste-hausbesichtigung herunterladen können. Füllen Sie die Aufgaben danach in Ruhe aus, solange Sie die Eindrücke noch frisch haben.

# Der eine Satz, um den es geht

## Beobachtung ist keine Diagnose.

Das klingt selbstverständlich, ist aber der häufigste Fehler beim Hauskauf. Jemand sieht einen Riss und denkt: Das Haus senkt sich. Jemand riecht einen Keller und denkt: Hier ist alles feucht. Beides kann stimmen. Meistens stimmt es nicht.

Ihre Aufgabe bei einer Besichtigung ist nicht, Ursachen zu finden. Ihre Aufgabe ist, festzuhalten, was zu sehen ist – genau, vollständig und ohne Bewertung. Die Einordnung kommt danach, und sie kommt nicht von Ihnen.

Wenn Sie das trennen, verändert sich jedes Gespräch, das Sie danach führen. Sie kommen nicht mit einem Verdacht zum Verkäufer, sondern mit einer Beobachtung. Sie rufen nicht bei einem Handwerker an und bitten um ein Angebot für etwas, das Sie selbst vermutet haben. Sie legen Befunde vor und lassen sie einordnen.

### Drei Regeln für den Termin

**Nehmen Sie Licht mit.** Eine richtige Taschenlampe, nicht nur das Handy. Die wichtigsten Stellen liegen im Keller und im Dachraum, und beide sind dunkel.

**Fotografieren Sie mit Umgebung.** Eine Nahaufnahme von einem Fleck ist später wertlos, weil niemand weiß, wo er war. Machen Sie immer auch ein Bild mit etwas Raum drumherum.

**Schreiben Sie sofort auf.** Nach der dritten Besichtigung wissen Sie nicht mehr, in welchem Haus die Stelle im Keller war. Notieren Sie noch im Auto.

> **Was dieses Workbook nicht leistet:** Sie sehen bei einer Besichtigung nur Oberflächen. Was hinter Verkleidungen, unter dem Putz oder im Boden liegt, bleibt offen. Ein unauffälliger Rundgang ist deshalb kein Nachweis für einen mangelfreien Zustand. Dieses Workbook macht Sie zu einem besseren Beobachter, nicht zu einem Sachverständigen.

KAPITEL 01

# Wohin fließt das Regenwasser?

## Der häufigste Grund für Feuchte im Haus liegt draußen

Wenn in einem Haus etwas feucht ist, sucht fast jeder im Inneren nach der Ursache. Meistens liegt sie aber außen. Wasser, das jahrelang an dieselbe Stelle läuft, findet irgendwann einen Weg hinein.



## Was hier eigentlich passiert

Auf ein normales Einfamilienhaus fallen im Jahr mehrere Hunderttausend Liter Regen. Dieses Wasser muss vom Dach weg, an der Wand vorbei und vom Haus fort. Dafür gibt es Rinnen, Fallrohre und einen Anschluss im Boden.

Fällt ein Glied dieser Kette aus, läuft das Wasser immer an dieselbe Stelle. Ein Fallrohr, das offen vor der Wand endet, gießt bei jedem Regen Hunderte Liter auf wenige Quadratzentimeter Sockel. Nach ein paar Jahren sieht man das innen im Keller.

Das Gute daran: Diese Ursache können Sie von außen sehen, ohne Werkzeug und ohne Fachwissen. Sie müssen nur einmal bewusst um das Haus herumgehen und nach oben und unten schauen statt geradeaus.

## Worauf Sie konkret achten

Gehen Sie einmal ganz um das Haus. Verfolgen Sie jedes Fallrohr mit den Augen von oben nach unten. Die entscheidende Frage ist immer dieselbe: Wo endet es? Steckt es in einem Anschluss im Boden oder hört es einfach auf?

Schauen Sie dann auf die Wand direkt darunter und daneben. Dunkle Streifen, Moos, grüner Belag oder abplatzender Putz sind Hinweise, dass dort regelmäßig Wasser ankommt.

Achten Sie auch auf das Gelände. Liegt Erde oder ein Beet höher als der Sockelputz? Fällt der Boden zum Haus hin ab statt davon weg? Beides führt Wasser an die Wand, statt es wegzuleiten.

## Was Sie daraus nicht schließen dürfen

Ein offenes Fallrohr beweist keinen Schaden. Vielleicht steht das Haus so günstig, dass nie viel Wasser ankommt. Vielleicht wurde innen längst abgedichtet.

Umgekehrt gilt genauso: Eine saubere Entwässerung beweist nicht, dass der Keller trocken ist. Sie schließt nur eine der häufigsten Ursachen aus. Das ist wertvoll, aber es ist kein Freispruch.

> Zuerst nach draußen, dann nach innen. Wer die Ursache draußen findet, versteht den Fleck drinnen.

KAPITEL 01 · IHRE AUFGABE

# Wohin fließt das Regenwasser?

Gehen Sie einmal um das Haus und beantworten Sie diese drei Fragen schriftlich. Fotografieren Sie jedes Fallrohr am unteren Ende, mit der Wand dahinter im Bild.

**Wie viele Fallrohre hat das Haus, und wie viele enden in einem Anschluss im Boden?**

**An welchen Stellen ist die Wand dunkler, bemoost oder der Putz beschädigt?**

**Liegt irgendwo Erde, ein Beet oder Pflaster höher als der Sockelputz? Wo?**

WEITERE BEOBACHTUNGEN IN DIESEM BEREICH

KAPITEL 02

# Der Keller täuscht

## Warum ein trockener Eindruck am Besichtigungstag nichts beweist

Der Keller ist der Raum, in dem sich beim Hauskauf am meisten entscheidet und in dem am wenigsten genau hingeschaut wird. Das liegt auch daran, dass er sich an einem schönen Tag harmloser zeigt, als er ist.



## Warum der erste Eindruck trügt

Wie feucht ein Keller wirkt, hängt stark vom Wetter der letzten Wochen ab, von der Jahreszeit und davon, ob kurz vor Ihrem Termin gelüftet wurde. Nach zwei trockenen Sommerwochen wirkt fast jeder Keller in Ordnung.

Im Winter ist es umgekehrt: Da kann ein völlig gesunder Keller durch Kondenswasser feucht wirken, weil warme Luft an kalten Wänden abkühlt. Ein Termin im Februar und ein Termin im August zeigen Ihnen zwei verschiedene Häuser.

Deshalb zählt hier nicht Ihr Gefühl, sondern was Sie an dauerhaften Spuren finden. Spuren lügen nicht, weil sie über Jahre entstanden sind.

## Die Spuren, die zählen

Weiße, salzartige Kristalle an der Wand heißen Ausblühungen. Sie entstehen, wenn Wasser durch die Wand wandert, Salz aus dem Mauerwerk löst und an der Oberfläche verdunstet. Das Salz bleibt zurück. Ausblühungen sind ein Hinweis darauf, dass dort über längere Zeit Feuchtigkeit unterwegs war.

Abblätternde Farbe, abplatzender Putz und dunklere Zonen am unteren Wandbereich zeigen dasselbe. Schauen Sie besonders dort, wo niemand hinschaut: hinter Regalen, hinter Kartons, in den Ecken.

Gelagerte Pappkartons sind Ihre besten Verbündeten. Pappe zieht Feuchtigkeit und zeigt sie als Wellen, Stockflecken oder weiche Stellen. Fassen Sie einen Karton an, der auf dem Boden steht.

## Der Geruch und das Verdeckte

Bleiben Sie beim Öffnen der Kellertür kurz stehen, bevor Sie hineingehen. Der erste Atemzug ist der ehrlichste, danach gewöhnt sich die Nase innerhalb von Sekunden. Muffiger oder erdiger Geruch ist ein Befund, auch wenn Sie nichts sehen.

Achten Sie auf das, was Sie nicht sehen können. Eine einzelne frisch verkleidete Wand, während die anderen offen sind. Platten, die vor eine Wand gestellt wurden. Ein Bereich, den Sie nicht einsehen können und für den es keine Erklärung gibt. Das ist keine Anschuldigung, aber eine offene Frage, die Sie notieren sollten.

> Ein Keller, der heute trocken wirkt, ist nicht trocken. Er ist heute trocken. Suchen Sie Spuren, nicht Eindrücke.

KAPITEL 02 · IHRE AUFGABE

# Der Keller täuscht

Gehen Sie in jede Ecke des Kellers und leuchten Sie den unteren Wandbereich ab. Fotografieren Sie den Wandfuß in jeder Ecke.

**Wie riecht es im ersten Moment nach dem Öffnen der Tür?**

**Wo finden Sie weiße Ausblühungen, abblätternde Farbe oder dunklere Zonen?**

**Welche Wandbereiche können Sie nicht einsehen, und warum nicht?**

**Wie war das Wetter in den zwei Wochen vor Ihrem Termin?**

WEITERE BEOBACHTUNGEN IN DIESEM BEREICH

KAPITEL 03

# Risse lesen lernen

## Nicht jeder Riss ist ein Problem, und nicht jeder feine Riss ist harmlos

Risse lösen bei Käufern mehr Angst aus als fast alles andere. Dabei hat praktisch jedes Haus, das älter als ein paar Jahre ist, Risse. Die Frage ist nie, ob es Risse gibt, sondern welche Art.



## Was ein Riss überhaupt ist

Ein Gebäude bewegt sich. Baustoffe dehnen sich bei Wärme aus und ziehen sich bei Kälte zusammen. Der Baugrund gibt über Jahrzehnte nach. Verschiedene Materialien machen das unterschiedlich schnell. Wo zwei Bauteile sich verschieden verhalten, reißt irgendwann die Oberfläche dazwischen.

Die meisten dieser Risse bleiben im Putz. Sie sind ein kosmetisches Thema. Problematisch wird es, wenn ein Riss nicht aus der Oberfläche kommt, sondern aus dem Tragwerk darunter.

## Die drei Fragen, die den Unterschied machen

Erstens: Wie verläuft er? Feine, netzartige Risse im Putz, die kreuz und quer laufen, sind meist Oberfläche. Ein diagonaler Riss, der von einer Fenster- oder Türecke schräg nach oben oder unten läuft, ist etwas anderes. Ecken von Öffnungen sind die Schwachstellen eines Mauerwerks. Dort zeigt sich Bewegung zuerst.

Zweitens: Verändert er seine Breite? Ein Riss, der an einem Ende deutlich breiter ist als am anderen, deutet auf eine Verschiebung hin. Gleichmäßig dünn über die ganze Länge ist unauffälliger.

Drittens: Gibt es einen Versatz? Fahren Sie quer über den Riss. Spüren Sie eine Stufe, sitzen die beiden Seiten nicht mehr auf derselben Höhe. Das ist der ernsteste der drei Hinweise.

## Was bei einer einzelnen Besichtigung offen bleibt

Die wichtigste Eigenschaft eines Risses können Sie an einem Termin nicht feststellen: ob er sich noch bewegt. Ein Riss, der vor dreißig Jahren entstand und seitdem steht, ist etwas völlig anderes als derselbe Riss, der jedes Jahr wächst.

Dafür gibt es Messverfahren über einen längeren Zeitraum. Was Sie tun können, ist dokumentieren: Riss fotografieren, mit einem Geldstück oder Zollstock als Größenvergleich daneben, und die Stelle im Haus notieren. Damit hat jede spätere Prüfung einen Ausgangspunkt.

> Verlauf, Breitenänderung, Versatz. Drei Fragen, die Sie selbst beantworten können. Ob der Riss noch arbeitet, kann niemand an einem Tag sehen.

KAPITEL 03 · IHRE AUFGABE

# Risse lesen lernen

Suchen Sie die drei auffälligsten Risse im Haus und beschreiben Sie jeden. Fotografieren Sie jeden mit einem Maßstab daneben.

**Riss 1: Wo im Haus? Verlauf? Breitenänderung? Versatz spürbar?**

**Riss 2: Wo im Haus? Verlauf? Breitenänderung? Versatz spürbar?**

**Riss 3: Wo im Haus? Verlauf? Breitenänderung? Versatz spürbar?**

**Geht einer der Risse von einer Fenster- oder Türecke aus?**

WEITERE BEOBACHTUNGEN IN DIESEM BEREICH

KAPITEL 04

# Frisch gestrichen heißt nicht saniert

## Warum neue Oberflächen die schwierigste Stelle einer Besichtigung sind

Ein frisch renoviertes Haus wirkt gepflegt, und meistens ist es das auch. Aber eine neue Oberfläche ist das Einzige, was zwischen Ihnen und dem steht, was darunter liegt. Hier müssen Sie am genauesten hinschauen.



## Der Unterschied zwischen Renovierung und Sanierung

Diese beiden Wörter werden oft gleich verwendet, meinen aber Verschiedenes. Eine Renovierung erneuert die Oberfläche: streichen, tapezieren, neue Fliesen. Eine Sanierung beseitigt eine Ursache: eine Abdichtung erneuern, eine Leitung austauschen, ein Bauteil instand setzen.

Wenn jemand sagt, das Bad sei saniert, kann beides gemeint sein. Fragen Sie konkret nach, was genau gemacht wurde und von wem.

## Worauf Sie achten

Entscheidend ist nicht, dass etwas neu ist, sondern ob es zusammenhängend neu ist. Wurde das ganze Haus erkennbar in einem Zug renoviert, ist das ein normaler Vorgang vor einem Verkauf.

Auffällig wird es, wenn einzelne Flächen neu sind und der Rest nicht. Eine einzelne frisch gestrichene Wand. Ein frischer Streifen im Sockelbereich. Eine neue Fuge in einem sonst alten Bad. Besonders dann, wenn die frische Stelle genau dort ist, wo man nach dem Vorangegangenen einen Schaden vermuten würde.

Suchen Sie den Übergang von Neu zu Alt und fotografieren Sie ihn. Dieser Übergang zeigt, wie groß der bearbeitete Bereich war.

## Die richtige Frage

Die Frage lautet nicht: Wollte mich hier jemand täuschen? Sie lautet: Was wurde gemacht, warum, wann und von wem? Darauf gibt es bei einer ordentlichen Instandsetzung eine klare Antwort, meist sogar mit Rechnung.

Bleibt die Antwort vage, ist das kein Beweis für einen Mangel. Es ist aber eine offene Frage, die Sie vor dem Notartermin geklärt haben sollten, und nicht danach.

> Nicht das Neue ist verdächtig, sondern das einzeln Neue. Fragen Sie immer: was, warum, wann, von wem.

KAPITEL 04 · IHRE AUFGABE

# Frisch gestrichen heißt nicht saniert

Notieren Sie jede Fläche, die deutlich neuer wirkt als ihre Umgebung.

**Welche Flächen sind erkennbar frischer als der Rest? Wo genau?**

**Was sagt der Verkäufer dazu: Was wurde gemacht, wann und von welcher Firma?**

**Gibt es dazu Rechnungen oder Fotos von der Ausführung?**

WEITERE BEOBACHTUNGEN IN DIESEM BEREICH

KAPITEL 05

# Holz, Dach und Balkenköpfe

Der am häufigsten geschädigte Punkt im Altbau, und er ist meist einsehbar

In vielen Altbauten liegen die Deckenbalken aus Holz mit ihren Enden in der Außenwand. Diese Enden heißen Balkenköpfe. Sie sind der Ort, an dem im Altbau am häufigsten etwas kaputt ist, und fast niemand schaut dort nach.



## Warum ausgerechnet dort

Der Balkenkopf steckt im Mauerwerk, also genau dort, wo Feuchtigkeit von außen ankommt und wo wenig Luft hinkommt. Holz, das feucht wird und nicht abtrocknen kann, wird von Pilzen zersetzt. Das passiert langsam und unsichtbar, weil der Kopf ja in der Wand liegt.

Weil der Balken die Decke trägt, ist ein geschädigter Balkenkopf kein kosmetisches Thema. Deshalb lohnt es sich, hier genauer hinzusehen als anderswo.

Oft hängt es mit dem ersten Kapitel zusammen: Ein undichtes Fallrohr oder eine überlaufende Rinne an derselben Stelle führt über Jahre Wasser in die Wand, in der der Balkenkopf liegt.

## Was Sie im Dachraum sehen können

Lassen Sie sich den Dachraum zeigen, auch wenn er nicht ausgebaut ist. Nehmen Sie eine richtige Taschenlampe mit, das Handylicht reicht dort selten.

Schauen Sie auf den Boden unter den Balken. Feines helles Mehl in kleinen Häufchen kommt von Insekten, die im Holz leben. Daneben finden Sie dann meist kleine runde Löcher im Holz, die Ausfluglöcher.

Prüfen Sie das Holz dort, wo es in die Außenwand läuft. Dunkle Verfärbung, weiches Holz, das sich mit dem Fingernagel eindrücken lässt, oder watteartiger Bewuchs sind deutliche Hinweise.

Schauen Sie nach oben zur Dacheindeckung. Sehen Sie an einzelnen Stellen Tageslicht? Gibt es Wasserränder auf dem Holz, verfärbte oder zusammengesackte Dämmung, oder stehen irgendwo Eimer?

## Einordnen, nicht erschrecken

Holzmehl bedeutet nicht automatisch einen aktiven Befall. Das Mehl kann alt sein und von einem längst abgeschlossenen Vorgang stammen. Ob etwas aktiv ist, erkennt man an frischem, hellem Mehl, das nachrieselt.

Genauso wenig bedeutet ein dunkler Fleck auf einem Balken automatisch Fäule. Holz verfärbt sich auch ohne Schaden. Was Sie tun können, ist festhalten, wo etwas ist und wie es aussieht.

> Lassen Sie sich den Dachraum zeigen und nehmen Sie Licht mit. Was Sie dort finden, finden Sie nirgendwo sonst.

KAPITEL 05 · IHRE AUFGABE

# Holz, Dach und Balkenköpfe

Bitten Sie um Zugang zum Dachraum. Fotografieren Sie jeden einsehbaren Balkenkopf einzeln und jedes Mehlhäufchen mit dem Balken darüber im Bild.

**Konnten Sie den Dachraum betreten? Falls nein, welche Begründung wurde genannt?**

**Finden Sie helles Mehl auf dem Boden oder runde Löcher im Holz? Wo?**

**Wie sieht das Holz dort aus, wo es in die Außenwand läuft?**

**Sehen Sie Tageslicht, Wasserränder auf Holz oder verfärbte Dämmung?**

WEITERE BEOBACHTUNGEN IN DIESEM BEREICH

KAPITEL 06

# Bad und Abdichtung

## Warum eine neue Fuge gar nichts beweist

Im Bad gibt es ein Missverständnis, das richtig teuer werden kann: Die Silikonfuge, die Sie sehen, ist nicht die Abdichtung. Sie ist nur die Oberfläche.



## Wie ein Bad aufgebaut ist

Hinter den Fliesen liegt eine Abdichtungsebene. Das ist eine Schicht, die verhindert, dass Wasser in die Wand und in die Decke gelangt. Sie ist nach dem Fliesen nicht mehr sichtbar.

Die Silikonfuge an der Wanne oder in der Duschecke hat eine andere Aufgabe. Sie schließt eine Bewegungsfuge, damit dort kein Wasser hinterläuft. Sie ist ein Verschleißteil und muss alle paar Jahre erneuert werden.

Das heißt: Eine neue, saubere Fuge sagt Ihnen nur, dass jemand kürzlich eine Fuge gezogen hat. Über den Zustand der eigentlichen Abdichtung dahinter sagt sie nichts.

## Der Blick, den kaum jemand macht

Gehen Sie in den Raum auf der anderen Seite der Duschwand. Also dorthin, wo die Rückseite der Dusche liegt. Schauen Sie dort auf die Wand, besonders unten und an den Rändern.

Wenn die Abdichtung undicht ist, zeigt sich das oft zuerst dort: als Verfärbung, abblätternde Farbe, Wellen in der Tapete oder eine weiche Stelle im Putz. Im Bad selbst sehen Sie davon nichts, weil dort Fliesen sind.

Schauen Sie auch an der Decke des Raumes unter dem Bad, falls es eines gibt. Ränder oder Flecken dort sind ein ernstzunehmender Hinweis.

## Wenn Sie etwas finden

Zeigen sich Feuchtespuren im Nachbarraum, sollte die Dusche bis zur Klärung nicht weiter benutzt werden. Nicht einfach neu verfugen und abwarten: Das verdeckt die Spur, nicht die Ursache.

Unterscheiden Sie bei jedem Angebot, das Sie später einholen, zwischen Fuge erneuern und Feuchteschaden untersuchen. Das sind zwei völlig verschiedene Leistungen mit völlig verschiedenen Preisen.

> Die Fuge ist nicht die Abdichtung. Den Beweis finden Sie nicht im Bad, sondern im Raum dahinter.

KAPITEL 06 · IHRE AUFGABE

# Bad und Abdichtung

Prüfen Sie jedes Bad und gehen Sie anschließend in den Nachbarraum. Fotografieren Sie dort den Wandfuß.

**Wie sehen die Fugen in Dusche und Wanne aus? Dunkle Stellen, abgelöste Kanten, auffällig frisch?**

**Was sehen Sie auf der Wand im Raum hinter der Dusche?**

**Gibt es einen Raum unter dem Bad? Wie sieht dessen Decke aus?**

WEITERE BEOBACHTUNGEN IN DIESEM BEREICH

KAPITEL 07

# Schimmel: Lüftungsfehler oder Baumangel?

Dieselbe schwarze Stelle, zwei völlig verschiedene Ursachen

Schimmel ist der Punkt, an dem beim Hauskauf am meisten gestritten wird. Der Grund: Es gibt zwei ganz verschiedene Ursachen, die gleich aussehen, aber für Sie als Käufer völlig unterschiedliche Folgen haben.



## Die zwei Wege, wie Schimmel entsteht

Der erste Weg ist Nutzung. In jeder Wohnung entsteht Feuchtigkeit durch Duschen, Kochen, Wäsche und durch die Menschen selbst. Wird zu wenig gelüftet, schlägt sich diese Feuchtigkeit an der kältesten Stelle im Raum nieder. Das ist typischerweise eine Außenwandecke oder die Wand hinter einem Schrank.

Der zweite Weg ist das Gebäude. Eine undichte Stelle, eine Wärmebrücke oder aufsteigende Feuchtigkeit bringt dauerhaft Wasser in das Bauteil. Dann hilft auch vorbildliches Lüften nicht.

Für Sie ist der Unterschied entscheidend. Im ersten Fall ändern Sie Ihr Verhalten und streichen die Stelle. Im zweiten Fall kaufen Sie einen Schaden mit, der behoben werden muss.

## Hinweise, die in die eine oder andere Richtung deuten

Für Nutzung spricht: Der Befall ist auf Raumecken an Außenwänden und auf Bereiche hinter Möbeln beschränkt, er sitzt oberflächlich auf Tapete oder Farbe, und im ganzen Haus gibt es keine feuchten Bauteile.

Für eine Gebäudeursache spricht: Der Befall sitzt in einem klar begrenzten Streifen, etwa am Wandfuß, er kommt nach dem Überstreichen an derselben Stelle wieder, das Bauteil fühlt sich kühl und klamm an, oder es gibt in der Nähe eine erkennbare Wasserquelle.

Beides zusammen kommt ebenfalls vor und ist sogar häufig. Deshalb ist diese Einordnung nichts, was Sie bei einer Besichtigung abschließend klären können.

## Was Sie tun sollten

Fotografieren Sie jede betroffene Stelle, und zwar nicht als Nahaufnahme allein. Machen Sie immer auch ein Bild mit etwas Raum drumherum, damit später erkennbar ist, wo im Raum die Stelle sitzt. Eine Nahaufnahme von schwarzen Punkten ohne Kontext ist für jede spätere Bewertung fast wertlos.

Fragen Sie, ob die Stelle schon einmal behandelt wurde und was damals gemacht wurde. Wiederkehrender Befall an derselben Stelle ist eine wichtige Information.

> Lüftung oder Gebäude: Das ist die Frage, die über die Kosten entscheidet. Fotografieren Sie immer mit Umgebung im Bild.

KAPITEL 07 · IHRE AUFGABE

# Schimmel: Lüftungsfehler oder Baumangel?

Prüfen Sie alle Außenwandecken, auch hinter Schränken und Betten.

**Wo genau finden Sie Befall? In welchem Raum, an welcher Wand, in welcher Höhe?**

**Sitzt er in Ecken oder in einem durchgehenden Streifen?**

**Fühlt sich die Wand an dieser Stelle kühler oder klamm an?**

**Wurde die Stelle schon einmal behandelt? Was wurde gemacht?**

WEITERE BEOBACHTUNGEN IN DIESEM BEREICH

KAPITEL 08

# Fenster und Anschlüsse

## Neue Fenster in alten Wänden sind eine eigene Risikostelle

Neue Fenster gelten als Pluspunkt. Das sind sie auch, wenn sie richtig eingebaut wurden. Der Einbau ist aber anspruchsvoller, als die meisten denken, und man sieht ihm hinterher nicht an, ob er gelungen ist.



## Wo die Schwierigkeit liegt

Ein Fenster ist nicht nur ein Rahmen mit Glas. Entscheidend ist der Anschluss ringsherum: der Spalt zwischen Fensterrahmen und Mauerwerk. Dieser Spalt muss nach außen gegen Schlagregen dicht sein, nach innen gegen Raumluftfeuchte, und dazwischen gedämmt.

Macht man das nicht sauber, passieren zwei Dinge. Von außen kann Wasser eindringen. Von innen kann feuchte Raumluft in den Spalt gelangen, dort abkühlen und zu Wasser werden. Das passiert verdeckt, hinter Putz und Laibung.

Dazu kommt ein zweiter Effekt: Neue, sehr dichte Fenster in einem ansonsten unveränderten Altbau verringern den unfreiwilligen Luftwechsel erheblich. Die Feuchtigkeit, die früher durch undichte Fenster entwich, bleibt nun im Raum. Deshalb tritt nach einem Fenstertausch manchmal erstmals Schimmel auf, obwohl die Fenster selbst in Ordnung sind.

## Was Sie prüfen können

Öffnen und schließen Sie jedes Fenster einmal vollständig. Geht eines schwer, lässt es sich nur mit Kraft verriegeln oder schleift es, kann das auf eine Verformung oder eine Bewegung im Bauteil hindeuten.

Schauen Sie sich die Laibung an, also die seitliche Fläche zwischen Fenster und Raum. Verfärbungen, Risse im Anschluss oder weiche Stellen sind Hinweise.

Fragen Sie nach Fotos vom Einbau. Bei einer fachgerechten Montage gibt es oft Bilder der Anschlüsse vor dem Verputzen. Das ist die einzige Möglichkeit, den Aufbau nachträglich zu beurteilen, ohne etwas zu öffnen.

> Nicht das Fenster entscheidet, sondern der Anschluss ringsherum. Und dichte Fenster allein machen ein Haus nicht trockener.

KAPITEL 08 · IHRE AUFGABE

# Fenster und Anschlüsse

Öffnen und schließen Sie jedes Fenster einmal.

**Wann wurden die Fenster getauscht, und wurde dabei sonst etwas am Haus verändert?**

**Welche Fenster klemmen, schleifen oder schließen schwer?**

**Gibt es Verfärbungen oder Risse an den Laibungen? Wo?**

**Existieren Fotos vom Einbau der Anschlüsse?**

WEITERE BEOBACHTUNGEN IN DIESEM BEREICH

KAPITEL 09

# Heizung, Böden und Technik

## Schnelle Prüfungen, die beim Termin nichts kosten

Technik lässt sich bei einer Besichtigung nicht beurteilen. Was Sie aber können: ein paar einfache Beobachtungen machen, die später viel wert sind, weil sie Fragen aufwerfen, auf die Sie sonst nie gekommen wären.



## Die Heizung im Vergleich

Wenn geheizt wird, fassen Sie in jedem Raum den Heizkörper an. Es geht nicht um einen Messwert, sondern um den Vergleich zwischen den Räumen.

Ein einzelner Heizkörper, der kalt bleibt, während die anderen warm werden, ist ein Befund. Die Ursachen reichen von Luft im System über ein festsitzendes Ventil bis zur Einstellung der Anlage. Welche davon zutrifft, kann nur ein Fachbetrieb feststellen.

Achten Sie auch auf das Alter der Anlage. Fragen Sie nach dem Baujahr des Wärmeerzeugers und nach dem letzten Wartungsprotokoll. Eine Heizung ist einer der größten Einzelposten, die nach einem Kauf anstehen können.

## Böden

Gehen Sie jeden Raum einmal ab und achten Sie auf Geräusche und darauf, ob der Boden nachgibt. Knarren an einer bestimmten Stelle oder ein weicher Tritt sind Hinweise auf den Aufbau darunter.

Schauen Sie an den Rändern unter die Sockelleiste und auf die Fugen. Aufgewölbte Fugen bei Parkett oder Laminat entstehen, wenn Feuchtigkeit ins Material gezogen ist oder beim Verlegen kein Platz zum Ausdehnen gelassen wurde.

Wurde kurz vor dem Verkauf ein neuer Boden verlegt, lohnt eine Frage: Unter Parkett oder Laminat liegt meist ein Estrich, und der muss vor dem Verlegen trocken genug sein. Fachbetriebe weisen das mit einer Messung nach, dem sogenannten CM-Wert, und halten ihn in einem Messprotokoll fest. Wurde zu früh verlegt, zieht die Restfeuchte später in den Belag. Fragen Sie, ob es ein solches Protokoll gibt.

## Türen

Öffnen und schließen Sie jede Tür vollständig. Eine Tür, die an einer bestimmten Stelle klemmt, von allein aufgeht oder zufällt, zeigt, dass der Rahmen nicht mehr rechtwinklig ist oder sich etwas verschoben hat.

Das kann banal sein, etwa ein verstelltes Band. Es kann aber auch zu einem Riss im selben Bereich passen. Deshalb lohnt es sich, beides zusammen zu notieren.

> Vergleichen statt messen. Was in einem Raum anders ist als in allen anderen, ist die interessante Stelle.

KAPITEL 09 · IHRE AUFGABE

# Heizung, Böden und Technik

Gehen Sie durch alle Räume und testen Sie Heizkörper, Böden und Türen.

**Welche Heizkörper werden nicht oder nur teilweise warm?**

**Baujahr des Wärmeerzeugers und Datum der letzten Wartung?**

**Wo gibt der Boden nach, knarrt oder sind Fugen aufgewölbt?**

**Wurde ein Boden neu verlegt? Gibt es dazu ein Messprotokoll zur Estrichfeuchte?**

**Welche Türen klemmen? Gibt es in der Nähe einen Riss?**

WEITERE BEOBACHTUNGEN IN DIESEM BEREICH

KAPITEL 10

# Unterlagen: Was fehlt, ist auch eine Information

Papier ist beim Hauskauf oft aussagekräftiger als der Augenschein

Viele Käufer trauen sich nicht, nach Unterlagen zu fragen, weil sie niemanden verärgern wollen. Das ist der teuerste Höflichkeitsfehler beim Hauskauf. Unterlagen anzufordern ist vollkommen normal.



## Was Sie anfordern sollten

Bauakte, Grundrisse und Schnitte zeigen, wie das Haus genehmigt wurde. Vergleichen Sie sie mit dem, was Sie sehen. Räume, Anbauten oder ein ausgebautes Dach, die in keinem Plan auftauchen, sind eine wichtige offene Frage.

Nachweise zu Sanierungen: Für jede genannte Maßnahme Rechnungen, Fotos von der Ausführung, Firmenname und Jahr. Ohne Beleg ist eine genannte Sanierung erst einmal nur eine Aussage.

Der Energieausweis muss Ihnen unaufgefordert vorgelegt werden. Schauen Sie, ob es ein Bedarfs- oder ein Verbrauchsausweis ist und wann er ausgestellt wurde.

Die Baulastenauskunft wird am häufigsten vergessen. Eine Baulast ist eine Verpflichtung, die auf dem Grundstück liegt, aber nicht im Grundbuch steht: etwa ein Wegerecht für den Nachbarn oder eine Fläche, die nicht bebaut werden darf. Sie erfahren davon nur, wenn Sie beim Bauamt danach fragen. Für Ihre Pläne mit dem Grundstück kann das entscheidend sein.

Dazu: Grundbuchauszug, Flurkarte, Protokolle des Schornsteinfegers, Wartungsnachweise der Heizung und bei Eigentumswohnungen die Protokolle der Eigentümerversammlungen der letzten Jahre.

## Die Frage, die Sie direkt stellen sollten

Fragen Sie unmissverständlich: Gab es Wasserschäden, Schimmel oder Setzungen? Was wurde dagegen unternommen?

Eine offene Antwort mit Jahr, Ursache und Maßnahme ist ein gutes Zeichen. Jedes ältere Haus hat eine Geschichte. Ausweichende Antworten, Verweise auf Vorbesitzer ohne Details oder ein genannter Schaden ohne genannte Ursache sind Punkte für Ihre Liste.

Notieren Sie die Antworten so wörtlich wie möglich, mit Datum. Das kostet nichts und kann später sehr wichtig werden.

## Fehlende Unterlagen richtig werten

Bei alten Häusern fehlt oft etwas, und das ist nicht automatisch verdächtig. Unterlagen gehen über Jahrzehnte und mehrere Eigentümer verloren.

Fehlende Unterlagen bedeuten aber: Ein Teil des Gebäudes bleibt unbelegt. Das ist ein eigenständiger Punkt in Ihrer Bewertung, unabhängig davon, ob Sie etwas gesehen haben.

> Fragen Sie nach Papier, und notieren Sie, was Sie nicht bekommen. Beides sind Befunde.

KAPITEL 10 · IHRE AUFGABE

# Unterlagen: Was fehlt, ist auch eine Information

Haken Sie ab, was Ihnen vorliegt, und notieren Sie, was fehlt.

**Welche Unterlagen liegen vor? Was fehlt?**

**Stimmen die Pläne mit dem überein, was Sie gesehen haben?**

**Antwort auf die Frage nach Wasserschäden, Schimmel und Setzungen, möglichst wörtlich:**

WEITERE BEOBACHTUNGEN IN DIESEM BEREICH

KAPITEL 11

# Danach: Angebote lesen

Wie Sie erkennen, ob zwei Preise überhaupt dasselbe meinen

Wenn Sie nach dem Kauf Angebote einholen, werden Sie feststellen, dass sie weit auseinanderliegen. Das liegt selten daran, dass einer billiger arbeitet. Meist steht in den Angeboten etwas Verschiedenes drin.



## Warum Preise nicht vergleichbar sind

Ein Angebot über eine Kellerabdichtung kann die Arbeit von innen meinen oder von außen, mit Aushub. Das sind völlig verschiedene Bauvorhaben mit einem Preisunterschied um ein Vielfaches.

Nebenleistungen entscheiden ebenfalls stark: Gerüst, Entsorgung, Abdeckarbeiten, Wiederherstellung von Oberflächen. Fehlen sie im Angebot, fehlen sie nicht in der Realität. Sie tauchen später als Nachtrag auf.

## Die vier Fragen an jedes Angebot

Erstens: Welche Ursache wird mit dieser Maßnahme behoben? Steht dort nur eine Leistung ohne Ursache, wird möglicherweise eine Oberfläche erneuert statt ein Problem gelöst.

Zweitens: Was ist ausdrücklich nicht enthalten? Ein ordentliches Angebot benennt das.

Drittens: Welche Mengen liegen zugrunde, und was passiert, wenn es mehr wird? Viele Positionen sind Schätzungen.

Viertens: Wer trägt die Verantwortung für das Ergebnis, und welche Gewährleistung gilt?

## Die Reihenfolge

Die teuerste Sanierung ist die, die in der falschen Reihenfolge beginnt. Wer dämmt, bevor die Feuchteursache geklärt ist, schließt das Problem ein. Wer Oberflächen erneuert, bevor das Tragwerk geprüft ist, macht die Arbeit zweimal.

Deshalb gehört vor das erste Angebot immer die Klärung der Ursache. Das ist keine verlorene Zeit, sondern der Punkt, an dem sich entscheidet, ob das Geld richtig eingesetzt wird.

> Erst die Ursache, dann die Maßnahme, dann der Preis. Jede andere Reihenfolge wird teurer.

KAPITEL 11 · IHRE AUFGABE

# Danach: Angebote lesen

Für später, wenn Sie Angebote einholen. Notieren Sie je Angebot:

**Welche Ursache soll behoben werden?**

**Was ist ausdrücklich nicht enthalten?**

**Welche Positionen sind geschätzte Mengen?**

WEITERE BEOBACHTUNGEN IN DIESEM BEREICH

ZUM SCHLUSS

# Ihre Gesamteinschätzung

Füllen Sie das nach dem Termin aus, solange die Eindrücke frisch sind.

**Objekt und Datum der Besichtigung**

**Die drei Punkte, die mich am meisten beschäftigen:**

**Was ich nicht prüfen konnte und warum:**

**Fragen, die vor einem Notartermin geklärt sein müssen:**

**Wenn Punkte offen bleiben:** Schicken Sie mir Ihre markierten Punkte mit den Fotos. Sie bekommen eine Einschätzung, ob und welche Prüfung sinnvoll ist. Steht ein Notartermin an, schreiben Sie das bitte dazu.

**Richard Mütze · Bausachverständiger**
**Liststraße 10, 01127 Dresden**
**0351 88942112 · buero@baugutachtendresden.de**

Ankreuzliste für den Termin und Online-Fassung: baugutachtendresden.de/checkliste-hausbesichtigung
Ablauf und Umfang der Prüfung vor dem Kauf: baugutachtendresden.de/leistungen/hauskaufberatung-dresden