

Sanierung eines alten Hauses – wie geht es gut?

17.03.2014, 15:44 | Industrie, Bau & Immobilien

Pressemitteilung von: *Sachverständigenbüro Schifferdecker + Eschmann*

Schifferdecker + Eschmann SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

Was muss beim Kauf eines älteren Gebäudes aus bautechnischer Sicht besonders beachtet werden?

Schon lange sind Altbauwohnungen und gut restaurierte Häuser DER Renner auf dem Wohnungsmietmarkt. Auch wenn es um die eigene Immobilie geht, ist das der Traum vieler – insbesondere junge Familien schwärmen von einem alten Haus, das sie nach ihren Vorstellungen sanieren und umbauen können.

Doch häufig geht das gründlich schief, das alte Haus entwickelt sich finanziell zu einem „Fass ohne Boden“. Häufig hätte eine gute Beratung im Vorfeld dem entgegenwirken können.

Dipl.-Ing. Oliver Eschmann, ö.b.u.v. Sachverständiger für Schäden an Gebäuden, zum Thema Sanierung und der empfohlenen Vorgehensweise:

1. Gibt es einen ganz typischen Fehler, den die Leute beim Kauf einer „alten“ Immobilie machen?

Dass z.B. gewisse Mängel überbewertet, andere jedoch unterbewertet werden?

„Ein ganz wichtiger Rat: Auch wenn derzeit gerade ein Verkäufermarkt ist, sollte man keine voreiligen Entscheidungen treffen. Der tatsächliche Aufwand für die Instandsetzung/Sanierung wird häufig als zu einfach eingeschätzt und insbesondere mögliche Eigenleistungen oftmals als zu optimistisch bewertet.

Wichtig ist es, bei einer Sanierung auch mittel- und langfristig zu denken: Für die Renovierung wird das Gebäude häufig zunächst einmal in den „Rohzustand“ zurück versetzt - ein Zustand, der in den kommenden Jahrzehnten vermutlich nicht mehr vorliegen wird. Es sollte daher geprüft werden, welche sinnvollen Sanierungsschritte gegebenenfalls bereits jetzt getan werden sollten, auch wenn diese eigentlich noch nicht auf dem Plan waren bzw. noch nicht zwingend erforderlich sind. Als Beispiel kann hier die Erneuerung von Elektroleitungen und der wasserführenden Leitungen genannt werden. Auch der Innenputz sollte hier berücksichtigt werden. Denn gerade dieser verliert nach 40 bis 60 Jahren an Festigkeit und hat dann kaum mehr einen Zusammenhalt. Diese Punkte auszutauschen, wenn das Haus gerade ein paar Jahre zuvor komplett saniert wurde, ist mit sehr hohen Zusatzkosten verbunden, die sich bei guter Planung verhindern lassen.“

2. Was muss beim Kauf einer alten Immobilie dringend abgecheckt werden?

„Natürlich die Außenhülle – und zwar vom Dach, über die Fassaden bis zum Keller. Und es sollte geprüft werden, ob das, möglicherweise in den letzten Jahren gerade erst neu gedeckte, Dach auch über eine Unterspannbahn verfügt, um den Dachraum ohne größeren Aufwand ausbauen zu können. Ein weiterer wichtiger Punkt: Sind neuere Isolierglasfenster vorhanden, muss überprüft werden, ob diese auch den Einbau eines Wärmedämmverbund-Systems zulassen.

Ebenso sollte begutachtet werden, ob der Keller trocken ist. Insbesondere bei unmittelbar vor dem Verkauf renovierten Häusern ist dies per Augenschein häufig nicht zu erkennen. Daher sollte unbedingt eine Feuchtemessung vorgenommen werden.

Sollten größere Grundrissveränderungen erforderlich sein, ist es ratsam, deren Umsetzung zu prüfen.“

3. Kann man das pauschal beantworten: Gibt es eine Epoche/ein Jahrzehnt, das Sie aufgrund Ihrer Erfahrung und aufgrund der damals vorherrschenden Baukonstruktion besonders empfehlen?

„Nein, jedes Baualter hat seine besonderen Vor- und Nachteile. Von Vorteil ist es aber ein Haus zu finden, welches noch nicht von einer Vielzahl von mehr oder wenig handwerklich begabten Hobbyhandwerkern „verbessert“ wurde. Aus unserer Erfahrung ist es immer ein Glücksfall, wenn man einen „ehrlichen Altbau“ findet, d.h. ein Gebäude bei dem noch die ursprüngliche Konstruktion vorliegt und die technische Lebensdauer der einzelnen Bauteile erkennbar ist.“

4. Wie finde ich die ideale Immobilie für mich?

„Hier gehört sicherlich ein gewisses Maß an Ausdauer dazu, um aus dem Marktangebot das Richtige zu finden. Wenn man sich hierzu etwas Zeit lassen kann – ein halbes bis ein Jahr - , so stehen auch derzeit die Chancen recht gut, „sein Haus“ zu finden.

Hat man ein oder mehrere Häuser in die engere Wahl gezogen, sollte man sich vor dem endgültigen Schritt in jedem Fall professionell beraten lassen. Der Freund, der auch schon mal ein Haus gekauft hat oder der Bekannte eines Bekannten, der auch ein paar Arbeiten erledigen kann, ist hier in der Regel aus meiner Erfahrung keine gute Wahl.“

5. Ist es sinnvoll, sich auf den bisherigen Besitzer oder den Makler zu verlassen? Oder braucht es dringend einen Sachverständigen? Wenn ja, welcher ist sinnvoll?

„Ein in Sanierungsfragen erfahrener Architekt oder ein ö.b.u.v. Sachverständiger für Schäden an Gebäuden sind in jedem Fall eine wichtige Ergänzung für die Entscheidung.

Makler sind häufig reine Kaufleute, bei technischen Fragen oft auf die Angaben der Besitzer zurückgreifen. Eine weitere, unabhängige Beratung für die womöglich größte Investition im Leben ist sicherlich sinnvoll.“

6. Wie sieht aus Ihrer Sicht der ideale Ablauf einer Sanierung aus? Wie lange dauert so etwas, wenn es seriös gemacht wird?

„Dies hängt natürlich sehr stark von Zustand, Alter des Gebäudes und dem Grad der Umbauten ab. Man sollte die Zeit aber eher großzügig planen. Verzögerungen im Bauablauf entstehen häufig aus den unterschiedlichsten Gründen. Hier ist es oft günstiger ein bis zwei Monate länger einzuplanen, auch wenn sich hieraus unter Umständen Doppelbelastungen z.B. aufgrund noch zu zahlender Miete ergeben. Dies ist sicherlich stressfreier, als in ein unfertiges Haus einzuziehen oder womöglich einen Zwischenumzug vornehmen zu müssen. Die Bauabläufe, wie man sie heute gerne einmal in im Fernsehen als ‚Dokumentation‘ sieht, täuschen leider ein unrealistisches Bild vor.“

7. Do it yourself – bei welchen Gewerken geht das, wo soll man besser die Finger davon lassen?

„Hier sollte die eiserne Regel lauten: Bitte nur das machen, was man es wirklich kann! Absolut tabu sein sollten sämtliche Arbeiten am Tragwerk sowie der haustechnischen und elektrischen Anlage.

Natürlich ist es mit etwas Übung auch möglich, Heizungsleitungen zu löten oder auch eine Fußbodenheizung zu verlegen. Tritt jedoch ein Problem mit hohen Folgeschäden auf, so haftet hierfür in der Regel keine Versicherung – diese Fälle begegnen mir in meinem Berufsalltag recht häufig. Ebenfalls sollte man sich nicht von der Angabe verleiten lassen, dass heutzutage viele Produkte „einfach“ zu verarbeiten seien. Durch die immer komplexer werdenden Materialien und Bauteile sollte man, wenn möglich, auf qualifizierte Handwerks- bzw. Fachbetriebe zurückgreifen.“

8. Sanierung mit oder ohne Architekt? Mit oder ohne Bauleitung?

„Gerade Sanierungen erfordern sehr viel Erfahrung, was die Baukonstruktion der verschiedenen Jahrzehnte angeht. Sobald die Arbeiten über eine einfache Renovierung (Tapezierer-, Maler- und Bodenbelagsarbeiten) hinausgehen, sollte immer ein Fachmann, d.h. ein Architekt oder Bauingenieur, hinzugezogen werden. Und man sollte bei der Auswahl darauf achten, dass dieser bereits vergleichbare Aufgaben erfüllt hat.“

Portrait

Schifferdecker + Eschmann ist ein seit vielen Jahren tätiges Sachverständigenbüro für Baufragen mit Hauptsitz in Darmstadt. Gegründet wurde das Büro im Jahr 2000 von Prof. Dipl.-Ing. Günter Schifferdecker und Dipl.-Ing. Oliver Eschmann.

Kernkompetenzen und Schwerpunkte liegen bei Bautätigkeits-Themenfeldern, wie Schäden an Gebäuden, Beurteilung von Baukonstruktionen und Bauplanungen sowie Abrechnung von Bauleistungen.

Das Team aus insgesamt acht – größtenteils öffentlich bestellten und vereidigten – Bausachverständigen arbeitet regional und überregional.

Auftraggeber sind zum großen Teil Gerichte (Amts-, Land- und Oberlandesgerichte) sowie Rechtsanwälte bzw. Rechtsanwaltskanzleien. Zu unseren Kunden zählen aber auch Privatpersonen, Kapitalanlagegesellschaften, Hausverwaltungen, Kommunen, Immobilienfonds sowie Bauträger und Investoren.

News-ID: 783731 • Views: 137 (Stand: 16.10.2026)

Link zur Pressemitteilung:

<https://www.openpr.de/news/783731/Sanierung-eines-alten-Hauses-wie-geht-es-gut.html>