

<http://www.sr-online.de/fernsehen/453/1291646-4.html>

[SR Fernsehen](#) > [Sendungen A - Z](#) > [bonus](#)



## Ein Experte redet Klartext

**Die Nachfrage nach Immobilien steigt und die Gründe sind vielfältig. Im Saarland gibt es fast 60 Prozent Eigenheimbesitzer - das ist die bundesweite Spitze. Aber die Bausubstanz ist zum großen Teil alt. Doch worauf sollte man beim Kauf einer gebrauchten Immobilie achten?**

Kauft man sich ein Haus, hat es oft schon ein paar Jahrzehnte auf dem Buckel und damit den einen oder anderen Fehler. Dann gibt es so einiges, worauf man achten sollte.

### Ortstermin in Ottweiler

Dort steht ein Arbeiterhaus, gehobener Standard, Baujahr 1930, Kaufpreis circa 50.000 Euro. Und drei Leute schauen sich die Immobilie an: Die Interessentin, Vidka Weißkircher, der Makler, Rolf Neufang, und der Sachverständige der Verbraucherzentrale des Saarlandes, Robert Steffen. Für die junge Frau ist das Haus ein interessantes Objekt. Es ist in Ottweiler, es ist günstig und es ist groß: „Ich bin interessiert, weil ich ein Zwei- bis Mehrfamilienhaus für meine Familie mit zwei Kindern und vielleicht auch für die Großeltern suche.“



*"Kauf von gebrauchten Häusern" [bonus, 20.09.2011, Länge: 5:40 Min.]*

Rolf Neufang arbeitet als Makler unter anderem in Ottweiler: „Das Haus hat drei Etagen plus

Keller und ungefähr 200 Quadratmeter Wohnfläche. Man könnte es als Einfamilienhaus, aber auch als Drei- respektive Zweifamilienhaus benutzen.“

Der Sachverständige, Robert Steffen, hat Untersuchungskoffer, Instrumente und viel Technik dabei: „Um das Gebäude bewerten zu können, sollte man den baulichen Wärmeschutz untersuchen, die Anlagentechnik und natürlich schauen, ob es baukonstruktive Mängel gibt: Feuchtigkeit, Risse oder so was in der Art.“

### **Auf zur Besichtigung**

Das Haus ist innen wie außen in einem schlechten Zustand, es steht seit drei Jahren leer. Oft fallen Käufer auf geschickte Verkäufer rein, weil sie nicht wissen, worauf sie achten müssen. Robert Steffen besichtigt und begutachtet Häuser für die Verbraucherzentrale und zeigt seine Top-Fünf bei der Häuserbesichtigung.

### **1. Die Heizung**

Steffen schaut sich die Heizungen in der ersten Etage an. Dort stehen so genannte Nachtspeicheranlagen – sie werden mit Strom betrieben: „Für einen Energieberater der Verbraucherzentrale ist so eine Anlage ein gefundenes Fressen. Sie wird mit teurem und umweltbelastendem Strom betrieben. Nach meiner Bewertung würde ich die Chance ergreifen und die Anlage rauswerfen und eine neue energieeffiziente Anlage einbauen.“

Heizungen in alten Gebäuden sind oft veraltet und haben eine schlechte Energiebilanz. Gerade Ölheizungen sollten raus – der Umbau ist teuer. Für so ein Haus sind dann 10.000 und mehr Euro fällig. Die Energieeinsparverordnung sieht vor, dass Heizungsanlagen, die vor 1978 eingebaut wurden, erneuert werden müssen. Aber auch für Heizungen nach 78 gilt: Sparsam sollte sie sein. Der Experte empfiehlt entweder den Einbau einer Wärmepumpe oder einer Pelletzentralheizung. Voraussetzung für die Wärmepumpe ist ein gut gedämmtes Haus. Eine Pelletzentralheizung lässt sich nur einbauen, wenn ein Kamin existiert.

### **2. Feuchtigkeit**

Mit einem Feuchtemessgerät überprüft der Sachverständige, ob die Wände feucht sind. Das gehört zur normalen Ausstattung dazu. Wenn man Häuser begutachtet oder kauft, sollte man darauf achten. Bei feuchten Stellen gilt: Schauen, wo die Feuchtigkeit herkommt – Lässt sich der Schaden leicht beheben? Ein loser Dachziegel, durch den es regnet, ist einfach und günstig zu ersetzen – bei einem defekten Rohr kann es hingegen teuer werden. Gleiches gilt für Risse. Und nicht immer kann man mit bloßem Auge die Feuchtigkeit ausmachen – deswegen sollten Sie immer den Profi ranlassen.

Über Keller sagt Robert Steffen: „Im Saarland gibt es viele alte Häuser und die haben oft Sandsteinkeller. Die saugen die gesamte Feuchtigkeit aus der Umgebung an. Da kann man nur eins machen: wenn die Wände verputzt sind, so wie man das früher gemacht hat, sollte man den Putz abschlagen, damit die Wände „atmen“ können und dann: einfach mit der Feuchtigkeit leben und eben keine Pappe im Keller lagern!“

### **3. Energieeffizienz**

Robert Steffen begutachtet die Wände des alten Gemäuers – sie sind typisch dick: „So ein halber Meter Wandstärke dämmt wie zwei bis vier Zentimeter Styropor. Hier lässt sich also oft was machen. Und es tut mir wirklich Leid, das sagen zu müssen, aber hier gibt es noch einfachverglaste Stulpfenster. Die sind wunderschön, aber genügen den heutigen Anforderungen nicht mehr. Ich würde sie dringend ersetzen.“

Außendämmung ist bei so alten Häusern schwierig. Wird die Dämmschicht aufgetragen, verschwindet der Stuck. Doch Käufer sind seit 2002 gesetzlich dazu verpflichtet, energetisch zu sanieren. In diesem Falle ließe sich nur das Dach dämmen, die Wände sind für die Innendämmung zu dick.

#### **4. Die Elektroinstallation**

Alles was mit Strom, Kabeln und Steckern zu tun hat, ist teuer und potentiell gefährlich. In alten Häusern sind die Kabel oft alt und damit ein Sicherheitsrisiko. Es können sich zum Beispiel Leitungsbrände bilden. Moderne Steckdosen mit Erdung oder FI-Sicherungen, die bei Überlastung herauspringen, sind Fehlanzeige. Besonders, wenn Kinder im Hause sind, müssen hier Nachbesserungen stattfinden. Am besten lassen Sie einen Elektroinstallateur kommen, der Messungen vornimmt und Empfehlungen ausspricht.

#### **5. Sanitäre Einrichtungen**

Bäder sind sehr persönlich – man möchte die Fliesen seiner Wahl, den Waschtisch aus dem Katalog und die Badewanne mit Whirlpool-Effekt. Robert Steffen empfiehlt, als erstes die Rohre zu überprüfen: „In vielen alten Häusern finden sich noch Bleirohre – die sollten raus. Und man muss die Anschlüsse überprüfen, ob die noch funktionieren.“

In diesem Haus befinden sich Bad und Toilette getrennt auf der Treppe: „Eigentlich will man das Bad heute auf der Etage haben, theoretisch könnte es hier aber bleiben, weil die Anschlüsse in Ordnung sind. Ich würde den Umbau aber dazu nutzen, um ein Bad altersgerecht umzubauen, den viel zu großen Waschtisch rauszureißen und eine wassersparende Toilette mit einem Wasserkasten einzubauen. Ansonsten können die Bäder oft bleiben, auch wenn sie nicht gefallen.“

Die Interessentin, Vidka Weißkircher, hat genug gesehen. Ihr sind es zu viele Fehler: „Wir kaufen das Haus nicht – es hat einfach zu viele Mängel und wir müssten zu viel Geld reinstecken.“

Auch Robert Steffen ist zu einem Ergebnis gekommen – die Bausubstanz ist in Ordnung und alles andere lässt sich auch richten: „Es sind einige Reparaturen fällig, einige Erneuerungen, zum Beispiel bei der Heizungsanlage. Im Großen und Ganzen aber ist das Haus in Ordnung und es lässt sich was draus machen. Die Sanierungskosten lägen so bei 80.000 Euro. Dann wäre eine neue Heizungsanlage drin, man hätte was für den Wärmeschutz getan und auch neue Bäder wären drin.“

#### **Der Tipp vom Experten:**

Lassen Sie sich weder vom schönen Schein blenden noch von Fehlern abschrecken, sondern holen Sie sich einen unabhängigen Gutachter ins Haus. Die Verbraucherzentrale bietet zum Beispiel eine Vorortberatung an! Na dann, viel Spaß beim Einzug.

---

*Ein Beitrag von Louisa Maria Giersberg*

---