

Checkliste – Hauskauf Altbau

Altbauten sind charmant – und weisen häufig altersbedingte Schäden auf. Diese vor einem möglichen Kauf zu erkennen, spart Kosten und Enttäuschungen. Diese Checkliste zeigt arbeits- und kostenintensive Bereiche auf, die bei einer » [Altbausanierung](#) « relevant sein können. Jedem Hauskauf gehen typische Vorarbeiten voraus: Sagt Ihnen das Exposé zu, erkunden Sie zu verschiedenen Tageszeiten und Wochentagen das Wohngebiet, die Nachbarschaft und die Infrastruktur. Passt alles, vereinbaren Sie einen » [Besichtigungstermin](#) «.

Beachten Sie bitte: Wenn es sich um ein » [denkmalgeschütztes Objekt](#) « handelt, bestehen klare Vorschriften und Auflagen hinsichtlich Renovierung, verwendbarer Materialien und An- bzw. Umbauten. Beim Sanierungscheck Ihres Traumobjekts prüfen Sie die Immobilie auf Herz und Nieren. Dabei sollten Sie sich diese Bereiche genau anschauen:

Substanzschäden vom Fundament bis zum Dach

Setzungsrisse

Setzungsrisse verlaufen entlang der statisch schwächsten Stellen des Gebäudes und entstehen immer dann, wenn der Baugrund die darüber liegenden Lasten nicht mehr tragen kann. Sie finden sich oft im Fundament, Gebäudeecken und in Übergangsbereichen zu nachträglich erfolgten Anbauten. Hier ist ein Fachmann gefragt, um die Schwere und die damit womöglich verbundenen Sanierungskosten einzuschätzen.

☐

Hausschwamm

Dieser Pilz beginnt in der Regel im Dachstuhl auf feuchten Hölzern, entwickelt sich später auf trockenem Holz weiter und kann das ganze Gebäude durchziehen. Ob es sich tatsächlich um den echten Hausschwamm handelt, dieser meldepflichtig ist und welche Sanierungsmaßnahmen benötigt werden, muss ein Experte beurteilen.

☐

Schädlingsbefall

Um das Ausmaß beim Befall durch den Holzwurm einzuschätzen, benötigen Sie einen Fachmann. Denn die erforderliche Sanierung reicht vom Austausch einiger Holzelemente bis hin zum Abschlagen und Neubau des ganzen Dachstuhls.

☐

- i** Wird eine » [Kernsanierung](#) « nötig, wird Ihr geplantes Traumhaus häufig bis auf die tragenden Strukturen zurückgebaut. Mit unserem » [Rechner für Kernsanierungs- und Renovierungskosten](#) « erhalten Sie eine erste Übersicht. Unsere » [Checkliste zur Sanierung eines Altbaus](#) « gibt Ihnen für Ihr Vorhaben viele nützliche Tipps. Weiterführende Informationen lesen Sie im Artikel » [Altbausanierung: Kosten, Förderung, Kredit](#) «.

Notizen:

Checkliste – Hauskauf Altbau

Nässefolgeschäden an Tragwerk und Mauern

Schimmel

Schimmelsporen schaden der Gesundheit. Schwarze, dunkle oder grüne Verfärbungen von Tapeten oder Putz können Anzeichen dafür sein. Ebenso ein modriger Geruch. Befragen Sie einen Experten.

☐

Wasser von oben

Ein Dach kommt irgendwann in die Jahre. Besonders kritische Stellen sind dabei Übergänge zu Schornsteinen, Gauben, Dachfenstern oder zu Nachbargebäuden. Bei einer Hausbesichtigung erkennen Sie diese Probleme häufig an feuchten Stellen im Mauerwerk, Wasserlachen, aufgequollenen oder verfärbten Holzelementen sowie durchnässten Innenverkleidungen/-isolierungen. Wie Sie Abhilfe schaffen können, lesen Sie im Artikel » [Dach erneuern](#) «.

☐

Aufsteigende Nässe

Oft sind die Kellerräume oder das Erdgeschoss betroffen. Ist ein Haus beispielsweise nicht unterkellert, kann die Bodenfeuchte direkt in die Wände eindringen und Schäden verursachen oder Schimmel erzeugen. Für eine » [Kellersanierung](#) « ziehen Sie unbedingt einen Fachmann dazu.

☐

Notizen:

Wasserversorgung

Bleileitungen

Prüfen Sie, ob alte, gesundheitsschädliche Bleirohre verbaut sind, zum Beispiel sichtbare Leitungen im Keller. Diese sind grau und weicher als Kupfer- oder Stahlleitungen und müssen laut » [Trinkwasserverordnung](#) « entfernt oder ersetzt werden. Fragen Sie im Zweifelsfall den Hauseigentümer oder Makler.

☐

Verkalkung

Besonders in Gebieten mit stark kalkhaltigem Wasser, können die Innenwände der Wasserleitungen verkalken und auch zu Schäden an Haushaltsgeräten führen. Ein Indiz dafür ist zum Beispiel ein niedriger Wasserdruck an Zapfstellen. Beauftragen Sie bei Erneuerungen von » [Hausinstallationen](#) « einen Experten.

☐

Notizen:

Checkliste – Hauskauf Altbau

Elektrische Anlage

Hauptanschluss, Hauptverteilung und Leitungsnetz

Kommt ein Gebäude in die Jahre, ist ein „E-Check“ durch einen Elektrofachbetrieb unumgänglich. Diese Experten prüfen Stromkreisläufe, Leitungen und Schalter. Oft müssen bei Altbauten veraltete Stromleitungen ausgetauscht sowie neue Steckdosen und Schalter gesetzt werden. Eine Nachbesserung für moderne Ansprüche wie ein Smart-Home-System, eine Ladestation für das E-Auto oder die Nutzung [» erneuerbarer Energien «](#) sind ein nicht zu unterschätzender Kostenfaktor.

☐

Notizen:

Heizsystem

Heizung und Heizungsrohre

Alte Heizungen, verrostete und verkalkte Rohre sind in Altbauten häufig anzutreffen. Beraten Sie sich mit einem Heizungsbauer wegen eines neuen [» Heizungssystems «](#). Er kann Sie darüber informieren, welche gesetzlichen Bestimmungen es für [» Ölheizungen «](#) oder [» Gasheizungen «](#) es in Bestandsgebäuden gibt. Zudem informiert er über den zusätzlichen Einbau einer [» Solarthermie «](#) oder einer [» Wärmepumpe «](#).

☐

Notizen:

Fenster und Türen

Außentüren, Innentüren und Fenster

Ungefähr 40 Jahre beträgt die durchschnittliche Lebensdauer von Türen und Fenstern. Fragen Sie sich zudem, ob die Außentür noch den gewünschten Dämmeigenschaften entspricht, die Innentüren noch gut schließen und zu Ihrem Geschmack passen?

☐

Kontrollieren Sie alle Fenster darauf, ob diese dicht schließen, funktionsfähig sind und ob womöglich Wasser eingedrungen ist. Entscheiden Sie sich für [» neue Fenster «](#), sparen Sie nicht nur Energie, sondern erhöhen den [» Einbruchschutz «](#).

Balkone

Besonders bei Altbauten läuft für den Balkonanschluss die Deckenplatte nach außen. An dieser „Wärmebrücke“ geht sehr viel Energie verloren. Die thermische Trennung von Balkon und Hauswand sollten Sie daher bei einer [» Fassadendämmung «](#) mitdenken.

☐

Checkliste – Hauskauf Altbau

Dämmung von Außenfassade, Dach/-boden, Fenstern, Keller und Innenraum

Ein gute » [Wärmedämmung](#) « spart Energie und schont Ihre Finanzen. Als neuer Eigentümer eines Altbaus sollten Sie wissen, dass Sanierungsmaßnahmen dieser Art häufig sind und teilweise im » [Gebäudeenergiegesetz](#) « vorgeschrieben. Innerhalb von zwei Jahren haben Sie sogar eine » [Sanierungspflicht](#) « für bestimmte Gebäudeteile.

Fassadendämmung

Welche » [Fassadendämmung](#) « sich für Ihr Traumobjekt anbietet, besprechen Sie am besten mit einem Fachmann. Entscheiden Sie sich für diese kostenintensive Maßnahme, sparen Sie im Gegenzug zukünftig nicht nur Energiekosten, sondern Sie erhöhen den Wohnkomfort und den Wert Ihrer Immobilie. ☐

Dachdämmung

Müssen Sie das » [Dach erneuern](#) «, sollten Sie bei dieser Gelegenheit auch von außen neu dämmen. ☐

Ist das Dach noch in Ordnung, gibt es auch die Möglichkeit, von innen zu dämmen. Sprechen Sie mit einem Experten, welche Lösung sich für Sie anbietet. Bleibt das Dachgeschoss auf Dauer unbewohnt, müssen Sie nach dem » [Gebäudeenergiegesetz](#) « die » [oberste Geschossdecke dämmen](#) «.

Fensterdämmung

Alte und undichte Fenster führen zu einem hohen Energieverlust und können weitere Schäden verursachen. Prüfen Sie, ob am geschlossenen Fenster ein Luftzug zu spüren ist, ob es Anzeichen von eingedrunenem Wasser gibt oder ob die Scheiben bei kaltem Wetter von innen beschlagen. ☐

Planen Sie den Einbau » [neuer und moderner Fenster](#) «, gewinnen Sie zusätzlichen Wohnkomfort und erhöhen mit bestimmten Gläsern sogar den » [Einbruchschutz](#) «.

Keller

Kellerräume haben großen Einfluss auf Wohnklima, Bausubstanz und Energieeffizienz und nicht zuletzt auf Ihre Gesundheit. » [Feuchte Wände](#) « müssen deshalb saniert werden. Erkennen können Sie diese zum Beispiel an einem modrigen Geruch beim Eintreten ins Haus, dunkle Flecken an der Wand, abfallendem Putz oder sogar Schimmelspuren. Ein » [Gutachter](#) « kann eine Schadenanalyse erstellen. ☐

Entscheiden Sie sich trotzdem für einen Hauskauf, kommen Sie um eine » [Kellersanierung](#) « nicht herum.

Innenräume

Können Sie Ihr Haus nicht von außen dämmen, beispielsweise weil es unter » [Denkmalschutz](#) « steht, können Sie von innen für die nötige Dämmung sorgen. Besprechen Sie sich dazu am besten mit einem Experten. ☐

Notizen:

Checkliste – Hauskauf Altbau

Dach

Dach und Dachstuhl

Überprüfen Sie das Dach von außen und innen. Sind Dachziegel verschoben, besonders rund um den Kamin? Gibt es dadurch Wasserschäden im Haus, z. B. aufgequollene Türrahmen oder dunkle Flecken unter der Decke? ☐

Wie steht es um das Dach von innen und den Dachstuhl? Gibt es feuchte Stellen, entdecken Sie Spuren von Schädlingen? Wie ist die Dämmung? In Absprache mit dem Eigentümer checken Sie den korrekten Aufbau der Dämmung: Ist eine Dampfsperre vorhanden? Ist die Belüftung sichergestellt? Welches Dämmmaterial wurde verwendet? Nehmen Sie sich am besten einen Experten an Ihre Seite.

Fußböden

Bodenbeläge und Dämmung

Entspricht der Boden Ihren Erwartungen? Müssen Sie das Parkett abschleifen, Fliesen neu verlegen oder entscheiden Sie sich für etwas ganz Neues? Vielleicht wollen Sie in diesem Zuge einen neuen Estrich mit Fußbodenheizung einbauen oder eine » [Trittschalldämmung anbringen](#) «? Möglicherweise wollen Sie auch den Fußboden dämmen? Sprechen Sie mit einem Fachbetrieb. ☐

Gefahrenquellen: Asbest, Glaswolle, Holzschutzmittel und Altlasten

Asbest und Glaswolle

Asbest findet sich bei älteren Immobilien häufig in welligen Dachmaterialien, Fensterbänken oder Isolierplatten. Für den Laien ist Asbest oft schwer erkennbar und gesundheitsschädlich! Glaswolle wurde oft zur Dachdämmung verwendet. In beiden Fällen ziehen Sie einen Sachverständigen dazu. Asbest muss fachmännisch entsorgt werden und verursacht zusätzliche hohe Kosten. ☐

Holzschutzmittel

Bei der » [Hausbesichtigung](#) « nehmen Sie unbedingt einen Sachverständigen mit. Denn nicht immer sind Holzschutzmittel durch einen stechenden Geruch erkennbar. Wurden diese bereits vor Jahrzehnten aufgebracht, ist dieser zwar verflogen, aber die Ausgasungen noch gesundheitsschädlich. Manche dieser giftigen Stoffe erkennen Sie an Kristallen, die sich auf der Holzoberfläche bilden. Egal ob Balken, Decken- und Wandverkleidungen, Paneelen oder Holzfußböden, wer sicher sein will, lässt eine Holz-/Staubprobe durch ein Prüfinstitut vornehmen. ☐

Altlasten

Darunter versteht man Schadstoffe oder Gifte im Grundstücksboden. Dieser kann bebaut oder unbebaut sein. Bilden sich Schlieren in Regenwasserpflützen oder entstehen seltsame Gerüche bei einer Prüfungsgrabung, ist Expertenhilfe unverzichtbar. Befragen Sie auch den Hauseigentümer oder Nachbarn. Bei berechtigtem Interesse können Sie gegen eine Gebühr auch das Altlastenkataster bei Ihrer Kommune einsehen. ☐

Checkliste – Hauskauf Altbau

Ist das Haus überhaupt legal?

Illegale Bauwerke, sogenannte „Schwarzbauten“ finden Sie besonders häufig bei älteren Immobilien. Dazu zählen häufig zum Beispiel Wintergärten, überdachte Terrassen oder Gartenhäuser, die den erlaubten Abstand zum Nachbargrundstück nicht einhalten. Auch nachträglich ausgebauten Dach- oder Kellerräume oder Garagen, die als Wohnraum genutzt und vom Verkäufer als Wohnfläche angegeben werden, zählen dazu. ☐

Treffen Sie Vorsorge und prüfen Sie Bauakten, bzw. Bauamtunterlagen, » [Flächennutzungspläne](#) « und » [Bebauungspläne](#) «. Fragen Sie sich, ob die » [Grundrisse](#) « korrekt sind oder ob es bauliche Änderungen gab. Ein Experte unterstützt Sie dabei.

-  Sie haben noch Fragen? Dann fordern Sie unser » [kostenloses Infomaterial](#) « an oder lassen Sie sich von einem unserer Heimatexperten beraten unter » www.schwaebisch-hall.de/beraten «

Bausparkasse Schwäbisch Hall AG

Crailsheimer Straße 52

74523 Schwäbisch Hall

Telefon +49 791 46-4646

(Mo. bis Fr. von 8 bis 20 Uhr)

