

## **Der Traum vom Second-Hand Haus Gebrauchtimmobilien weiter im Trend**

Wer wünscht sich nicht die eigenen 4 Wände? Vor allem Gebrauchtimmobilien erfreuen sich einer immer höheren Beliebtheit.

Der Traum von den eigenen 4 Wänden ist für Viele DAS Zukunftsziel. Aber bitte ohne den viel beklagten Bau-Stress! Schnell sollte es gehen und unkompliziert sein. Möglichst ein Gebäude in gewachsener städtebaulicher Umgebung mit einem ansprechenden und attraktiven Äußeren. Da bieten sich bestehende Objekte geradezu an, zumal diese meist einen deutlichen Preisvorteil gegenüber einem Neubau aufweisen.

Doch das äußere Erscheinungsbild alleine sollte nicht ausschlaggebend sein für den Erwerb einer Immobilie. Die Betrachtung der Gebäudesubstanz in ihrer Gesamtheit ist bei einer solchen Investition extrem wichtig. Denn Mängel sind für einen Laien meist nicht auf den ersten Blick sichtbar.

Bauschäden, feuchte Keller, unzureichende Bauausführungen, Baukonstruktionen und die energetische Qualität eines Gebäudes sind Aspekte, die in jedem Fall in einen Kaufentscheidung einfließen sollten.

Darüber hinaus ist eine mögliche Belastung der Raumluft durch biologische Schadstoffe wie Schimmelpilze, Bakterien oder Allergene und durch chemische Schadstoffe ebenso in die Bewertung einer Immobilie mit einzubeziehen wie die kontinuierliche Strahlung durch Mobilfunkmasten oder Überlandleitungen in unmittelbarer Nähe. Auch diese Details sollten intensiv betrachtet werden, damit der Traum vom eigenen Haus nicht zum Alptraum wird.

Was nützt die beste Wohnlage oder ein günstiger Kaufpreis, wenn die Immobilie eine Bausubstanz aufweist, die die Gesundheit der zukünftigen Bewohner beeinträchtigt. Schließlich möchte man sich in seinem neuen Haus oder der neuen Wohnung wohl fühlen, gesund leben, auftanken und regenerieren.

Durch den Generationenwechsel werden immer wieder Wohngebäude angeboten, bei denen eine Renovierung oder sogar Sanierung längst überfällig ist. Gerade in Gebäuden der Jahre 1950-1975 wurden beim Bau häufig Materialien verwendet, die damals als hoch innovativ angepriesen wurden und deren gesundheitliche Risiken für Bewohner und Nutzer sich erst Jahre später herausstellte. Holzschutzmittel, formaldehydhaltige Spanplatten, Teerbahnen, Asbestzementplatten, Floorflexplatten, PAK-haltige Kleber und Mineralwolle sind nur einige der seinerzeit am Bau eingesetzten Produkte. Nicht alle

Materialien müssen zwangsläufig ersetzt werden, aber als Käufer sollte man gut informiert sein und genau wissen, ob und welche zusätzlichen Investitionen bei einem Kauf unumgänglich sind.

Denn ob ein Gebäude erworben wird, um es selber zu nutzen oder als Anlageobjekt betrachtet wird, als neuer Besitzer möchte man vor unliebsamen

Sanierungsüberraschungen und ausufernden Investitionskosten gefeit zu sein.

Doch wie erkennt man diese Baumängel? Welche Baumaterialien sind wirklich riskant? Und wie hoch sind die Sanierungskosten? Fragen über Fragen.

Die Inanspruchnahme einer fachlichen Beratung und die gemeinsame Besichtigung und Begehung der Immobilie vor dem Erwerb sind eine sinnvolle und empfehlenswerte Maßnahme. Hinweise und Aussagen zur Bausubstanz, zu unumgänglichen Investitionen aber auch zu Maßnahmen, die nicht so dringlich sind oder die auch in Eigenleistung erstellt werden könnten, sind hilfreich bei einem Kaufentscheid. Die Kosten hierfür stehen in keinem Verhältnis zu möglichen späteren Zwangsinvestitionen, dem Ärger und Zeitaufwand, die daraus später entstehen können.

So kann man sicher sein, dass der Traum von den eigenen vier Wänden auch nach dem Kauf ein wunderschöner Wohntraum bleibt.

Dipl. - Ing. Marietheres Weber  
Architektin / Baubiologin (IBN)  
[www.architektur-baubiologie.de](http://www.architektur-baubiologie.de)

-----  
Originaltext: veröffentlicht in der Festzeitschrift von Haus+Grund Sept. 2010  
-----