VERBAND PRIVATER
BAUHERREN e.V.

Leitfaden zur Sanierung eines Hauses aus dem 19. Jahrhundert

Ein Bauherren-Service des VPB

Inhaltsverzeichnis

Der Wohnwert muss stimmen	Seite 03
Was ist die Immobilie wert?	Seite 04
Warum nicht ein Denkmal kaufen?	Seite 05
Schädlinge	Seite 06
Die Fassade	Seite 07, 08
Dach	Seite 08, 09
Keller	Seite 10
Türen und Fenster	Seite 11
Treppen	Seite 12
Decken und Böden	Seite 13
Haustechnik	Seite 14, 15
Typische Merkmale	Seite 16, 17
»Hausmanager«	Seite 18
Impressum	Seite 19

Der Wohnwert muss stimmen

Sie suchen ein attraktives Haus für sich und Ihre Familie? Es darf ruhig schon älter sein? Vielleicht sogar ein Baudenkmal aus dem 19. Jahrhundert? Gebrauchte Immobilien haben viele Vorzüge: Sie stehen in gewachsenen Wohnvierteln, die Gärten sind begrünt, die Nachbarn bekannt, Schulen, Geschäfte und Praxen liegen in der Nähe. Und der Käufer sieht gleich, was er für sein Geld bekommt. Zumindest in etwa, denn gebrauchte Immobilien haben natürlich auch Mängel. Sie müssen oft gründlich saniert und modernisiert werden, bevor die Familie einziehen kann.

Wichtig ist zunächst der Wohnwert. Das Haus soll ja nicht nur finanzierbar sein, sondern Sie sollen sich dort auch wohl fühlen. Immobilie und Umgebung müssen zu Ihnen und Ihrer Familie passen. Entwickeln Sie schon zu Beginn Ihrer Haussuche eine individuelle Prüfliste für sich und Ihre Familie, in der Sie genau festlegen, was Sie benötigen. Das schützt vor Fehleinschätzungen und übereilten Kaufentscheidungen.

Hier einige generelle Fragen zum Thema Wohnwert.

Checkliste: Das müssen Sie mit ihrer Familie klären

Gefällt Ihnen das Haus?

Sind Sie bereit, mit den Eigenarten des Denkmals zu leben, oder fühlen Sie sich dadurch eher in Ihrer persönlichen Entfaltung eingeschränkt? (Dann lassen Sie die Finger davon!)

Liegt das Objekt günstig für Sie (Schule, Arbeitsplatz, öffentlicher Nahverkehr, Infrastruktur)?

Entspricht die Größe des Hauses und der einzelnen Räume Ihren Vorstellungen?

Sagen Ihnen der Zuschnitt des Hauses und die Raumaufteilung zu?

Ist die Belichtung gut, auch an nicht sonnigen Tagen?

Stimmen die Himmelsrichtungen
(Wohnen gen Süden, Nebenräume nach Norden)?

Reichen die Bäder?

Gefallen Ihnen Fußböden und Fliesen
(wer damit leben kann, der spart viel Geld)?

Hat das Haus Keller, Abstellräume, Garage, Carport, Gartenhütte?

Passt die Größe des Gartens?

Ist er schön eingewachsen oder müssen Sie viel investieren?

Sind Ihnen die möglichen Nachbarn sympathisch?

Ist das Haus Lärm- oder Geruchsbelästigungen ausgesetzt, vielleicht auch nur zeitweise?

Und: Wird das Haus auch in einigen Jahren noch Ihren Bedürfnissen entsprechen (oder gehen die Kinder bald aus dem Haus und Sie in Rente und möchten dann eigentlich lange Reisen machen statt sich um das viel zu große Haus und den pflegeintensiven Garten kümmern zu müssen)?

Was ist die Immobilie wert?

Wie beim Neubau, so holen sich auch beim Kauf gebrauchter Immobilien kluge Bauherren rechtzeitig Rat vom Fachmann. Es lohnt sich, schon bei der ersten Besichtigung den Bausachverständigen mitzunehmen. Er kann Lage und Zustand des Gebäudes beurteilen. Der Fachmann entdeckt schnell typische wie auch versteckte Mängel, weil er aus Erfahrung weiß, wo er sie suchen muss.

Meist muss das Haus modernisiert, oft umgebaut und erweitert werden. Der Fachmann kann schon nach kurzer Beurteilung Umbau- und Sanierungsbedarf realistisch einschätzen. Zwischen einer und drei Stunden, so zeigt die Erfahrung, braucht ein erfahrener Bausachverständiger für die erste Begutachtung eines Hauses. Die realistische Kostenschätzung für notwendige Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten nimmt durchschnittlich weitere zwei bis fünf Stunden in Anspruch. Diese Sätze sind Erfahrungswerte, sie können allerdings, je nach Zustand des Hauses und technischem Aufwand, variieren.

Ein zusätzliches Wertgutachten, für die Finanzierung des Objekts meist ohnehin von der Bank gefordert, lohnt sich auf alle Fälle und erleichtert dem potenziellen Käufer die Einschätzung der Lage. Er weiß dann genau, was finanziell auf ihn zukommt: Kaufpreis plus Sanierungs- oder Umbaukosten. Ob sich der Kauf der Immobilie dann noch rechnet?