



Markus Rehkugler

Dipl.-Finanzwirt (FH)
Dipl. Sachverständiger (DIA)

www.rehkugler.de

Meine 5 Big Points bei der Immobilienbesichtigung



1) Gesamtzustand / Baujahr /
Gebäudestruktur

2) Dach und Keller

3) Heizung

4) Technische Anlagen

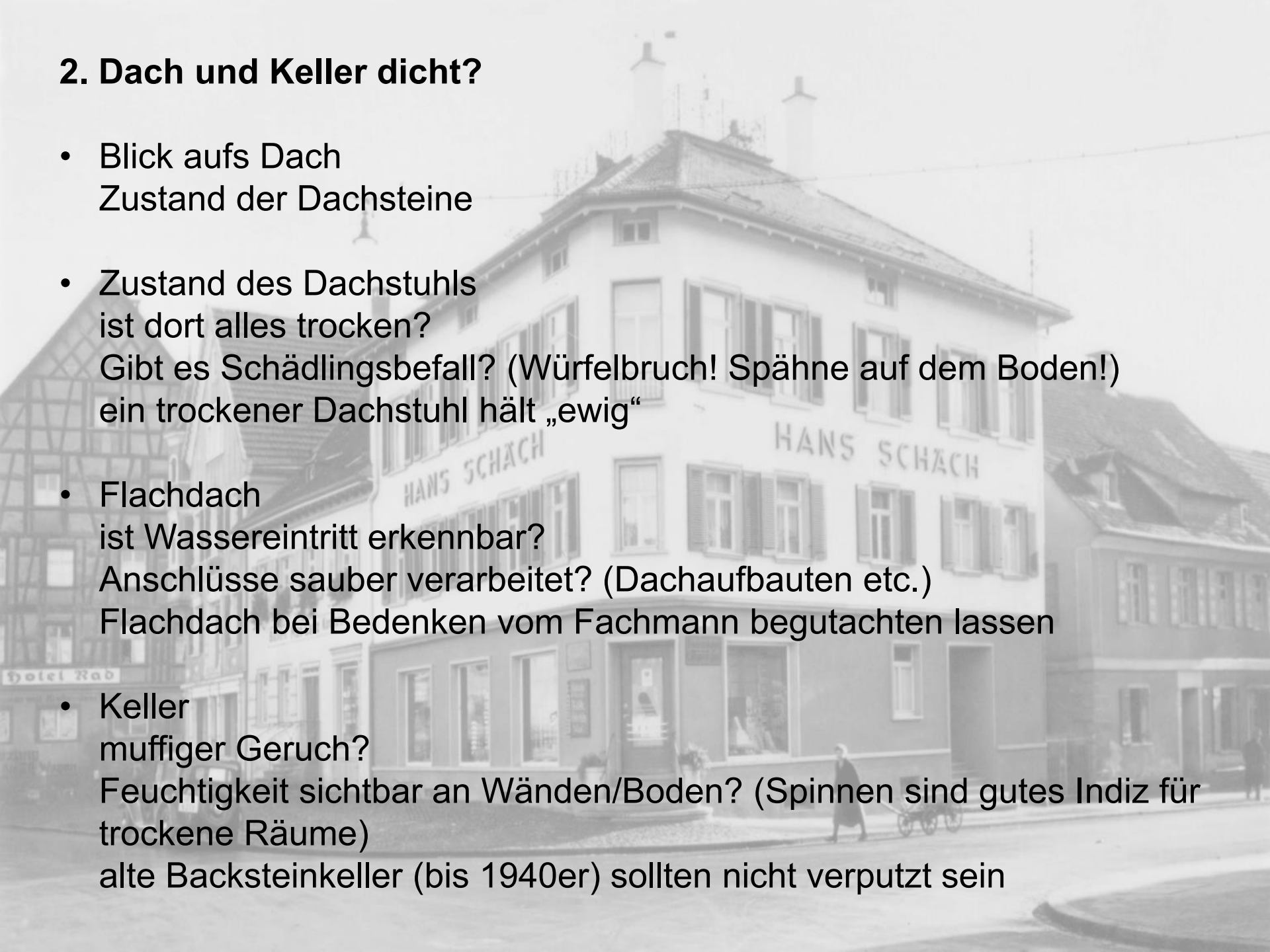
5) Installationen

1. Gesamtzustand / Gebäudestruktur / Baujahr

- Allgemeiner Gesamteindruck des Objekts, Außenansicht (Dach, Fassade, Fenster) und ein Blick ins Treppenhaus und Keller geben oft einen guten Eindruck über Zustand und Pflege der Immobilie
- In den Wohnungen sind Boden- und Wandbeläge sowie Bäder eher unwichtig (wenn ich eine Wohnung saniere, ist es egal ob ich einen 5 oder 30 Jahre alten Boden entfernen muss)
- Gebäudestruktur erfassen
wie ist das Gebäude aufgebaut, wie sind die Wohnungen angeordnet, wo laufen Ver- und Entsorgungsleitungen → wichtig für künftige Sanierungen, insbesondere bei schrittweise Sanierung einzelner Wohnungen
- Das Baujahr gibt Aufschluss über typische Baumängel, typische Konstruktionen und typischerweise verwendete Baustoffe (sh. letzte Seiten)

2. Dach und Keller dicht?

- Blick aufs Dach
Zustand der Dachsteine
- Zustand des Dachstuhls
ist dort alles trocken?
Gibt es Schädlingsbefall? (Würfelbruch! Spähne auf dem Boden!)
ein trockener Dachstuhl hält „ewig“
- Flachdach
ist Wassereintritt erkennbar?
Anschlüsse sauber verarbeitet? (Dachaufbauten etc.)
Flachdach bei Bedenken vom Fachmann begutachten lassen
- Keller
muffiger Geruch?
Feuchtigkeit sichtbar an Wänden/Boden? (Spinnen sind gutes Indiz für
trockene Räume)
alte Backsteinkeller (bis 1940er) sollten nicht verputzt sein



3. Zustand der Heizung

- Alter der Heizung?
- Kessel müssen idR. gem. EnEV nach 30 Jahren getauscht werden
- Messprotokolle und Abnahme des Schornsteinfegers anschauen
- Wartungsprotokolle anschauen

4. Technische Anlagen (insbesondere Aufzüge und Öltanks)

- TÜV-Berichte anschauen
- Wartungsprotokolle anschauen



5. Installationen

- Wasserinstallation
welche Leitungen sind verbaut? Zink (-) / Blei (-) / Edelstahl (+) / Kunststoff (+)
- Abwasser
welches Material ist verbaut? Ton (-) / Gussrohr (-) / Asbest (-)
→ unproblematisch solange keine Schäden
Kunststoff (+)
- Gab es in letzter Zeit Wasserschäden? Was waren die Ursachen
- Elektroinstallation
3-Adrige Installation vorhanden? (2-Adrig bis Ende 60er)
Unterverteilung/Sicherungen auf aktuellem Stand
FI-Schalter verbaut (Pflicht ab 1980er)
Brandschutz Wohnungszähler, ggf. Verlegung in Keller erforderlich



Baujahrstypische Merkmale von Immobilien

- Mittelalterliche Häuser bis Mitte 19. Jhdt.
Sofern noch nicht kernsaniert, eher für Profis geeignet
 - 1880 bis 1935 (Gründerzeit/Jugendstil/Bauhausstil)
grds. solide gebaute Häuser, sind größtenteils schon kernsaniert
(wann? → Qualität der Baustoffe)
Kernsaniierung ist Profi-Thema
 - Ende 1930er bis Ende 1950er
vor, während und nach dem Krieg Mangel an Baustoffen, Häuser
wurden bis Anfang der 50er aus Trümmern gebaut und allem was
verfügbar war
Ab Mitte 50er die ersten „solide“ gebauten MFHs, Beton als Werkstoff
wird weiterentwickelt (erstmalig Kragplatten möglich).
Oft noch MFHs mit Öl-Einzelheizungen im Bestand
- Grundrisse sind bis in die 50er noch oft unpraktisch (gefangene
Zimmer, kleine Bäder), Türen oft keine Normmaße, etc.

Baujahrstypische Merkmale von Immobilien

- 1960er und 70er Jahre
 - (+) gute Grundrisse
 - (+) die Keller sind dicht (Drainagen und bessere Betonqualität)
 - (+) ab Mitte 60er fast nur noch Betondecken
 - (-) Wasserleitungen in Bleirohren ausgeführt (bis Anfang 70er)
 - (-) es wurde Asbest verbaut (Abwasserleitungen, tlw. Fassaden)
 - (-) es wurden gesundheitsschädliche Materialien verwendet in Farben, Parkettklebern, PVC-Böden, Holzimprägnierungen, Dämmstoffe
 - (-) bis Mitte 70er Schwerlastheizungen, müssen bei Sanierung ggf. umgerüstet werden
 - (-) Flachdächer der 70er Jahre oft sanierungsbedürftig
 - (-) schlechte Dämmung
 - (-) oft konstruktive Wärmebrücken, z.B. Balkone oder Träger (Schimmelgefahr)
 - (-) ggf. Betonsanierung erforderlich

Baujahrstypische Merkmale von Immobilien

- 1980er bis 1990er
Kenntnisse der Bauphysik und Energiebewusstsein führen zu den Anfänge des energetischen Bauens
Keine Verwendung mehr von gesundheitsschädlichen Materialien
Teilweise noch kleine Mängel in Ausführungen, wie Dachanschlüsse, Gauben, etc., aber unproblematisch (45°-Architektur in den 80ern)
Asbest wurde erst Anfang der 90er vollständig verboten
- Besonderheit Fertighäuser: oftmals hohe Schadstoffbelastungen bis Ende der 1980er
- Ab Ende der 1990er
entspricht die Ausführung dem heutigen technischen Stand



Literaturempfehlungen

