

Information bei Begleitung von Immobilienkauf

Lieber Kunde,

es freut uns, dass Sie sich für unser Büro entschieden haben und Ihr Vertrauen in unsere Hände legen. Sie wollen eine Immobilie erwerben und möchten von uns eine erste Einschätzung über diese Immobilie haben. Hierbei stehen wir Ihnen gerne zur Seite und begleiten Sie bei Ihrem Termin mit dem Eigentümer oder dessen bevollmächtigten Makler.

Wir möchten Sie mit diesem Informationsschreiben auf einige Punkte aufmerksam machen und es ist uns wichtig, die entsprechenden Informationen, insbesondere auch bei Kaufinteresse von älteren Immobilien an Sie weiter zu geben.

Bei der Begehung einer Immobilie wird bei uns besonderer Wert auf bauphysikalische Aspekte gelegt, denn diese sind aus unserer Erfahrung bezüglich Bauschadenbewertung am relevantesten. Ein weiterer Punkt sind Prüfungen auf baukonstruktive Auffälligkeiten wie z.B. Innendämmungen bzw. Boden- und Deckenkonstruktionen, auch evtl. baubiologischer Aspekte. Sollten Sie zu baubiologischen Themen ebenfalls Wünsche haben bzw. auf ein möglichst elektrosmogarmes sowie ein weitestgehend schadstoffreies und damit ein gesundes Wohnumfeld Wert legen, betrachten und beurteilen wir auch diese Punkte.

Besonders wichtig ist das Thema Bauphysik und Baukonstruktion bei Holzhäusern wie Holzständer-, Holzrahmen-, Fachwerkhäuser. Diese bergen immer häufiger die Gefahr von holzzerstörenden Pilzen, auch als Hausfäulepilze, wie z. B. als Haus- und Kellerschwämme sowie Porenschwämme bekannt.

Diese sehr kritischen Pilze entstehen häufig durch bzw. nach Renovierungsarbeiten eines Gebäudes, oftmals auch in gut gemeinter Eigenleistung nach dem „do it your self-Prinzip“, welche bauphysikalisch und bautechnisch nicht korrekt ausgeführt wurden und dadurch über die Jahre hinweg entstehen konnten.

Aber auch der Neubau ist davor nicht geschützt, denn bautechnische Ausführung und allgemein anerkannter Stand und Regel der Technik erfordern entsprechendes Fachwissen, bei der Planung wie auch der Ausführung einschl. der Bauleitung bzw. Baubetreuung!

Innenwandkonstruktionen mittels Luftschichten oder gar Innendämmungen gelten bauphysikalisch als Trocknungsbremsen und haben immer die potentielle Gefahr anfallender Feuchtigkeit in dem Wandaufbau. Dies stellt dabei oftmals ein ganzjähriges Problem dar mit Kondensat im Sommer und im Winter Tauwasserausfall im Nicht-sichtbaren Bereich. Ein häufiges Problem ist dabei dann ein nicht sichtbarer Schimmelbefall innerhalb der Hohlwandkonstruktionen. Dies gilt auch für die häufig anzutreffende Ausführung mit Leichtbauplatten wie z. B. Gipskarton im Fensterleibungsbereich.

Gerade bei Fenstern sind dann Leckagen der raumseitigen Luftdichtigkeitsebene wie auch der äußere Feuchtigkeitsschutz ein besonders wichtiger Aspekt.

Aber auch konstruktiver Feuchteschutz, welcher über die Jahre an technischen Eigenschaften verlor, sind wesentliche und wichtige Aspekte.

Alle diese Punkte können in einem einzigen Termin nur schwer in kürzester Zeit überprüft bzw. nachgewiesen werden und bedürfen auch im Einzelfalle Bauteilöffnungen, welche erst durch den Eigentümer genehmigt werden müssen.

In Fällen von z.B. zurückliegenden Wasserschäden, welche visuell oder messtechnisch nicht mehr nachgewiesen werden können, sind solche Aspekte nicht immer im ersten Ortstermin ersichtlich und bedürfen in solchen Fällen weitere Maßnahmen.

Altlasten sind ebenfalls ein Thema. Dabei kommen neben gesundheitlichen Aspekten auch gesetzlich vorgeschriebene Maßnahmen wie z. B. bei Asbest, aber auch Holzschutzmitteln wie PCP, Lindan oder auch alte Weichmacher wie PCB im Sanierungsfalle zum Tragen.

Dabei geht es neben dem Gesundheitsschutz der Ausführenden auch um das Thema Umweltbelastung und Verhinderung jeglicher Kontaminationen.

Ein besonderes Thema stellen hierbei die klassischen Fertighäuser, Baujahre ca. Mitte bis Ende der 80er-Jahre dar. Dabei wurden teilweise besonders viele der gesetzlich vorgeschriebenen Holzschutzmitteln eingebaut. Trotzdem darf dabei nicht vergessen werden, daß zum gleichen Zeitpunkt auch jedes Massivhaus mit Dachstuhl ähnliche Vorschriften des chemischen Holzschutzes hatte und ausgeführt wurde.

Wir werden Sie hierbei auf jegliche Gefahren und Sie über mögliche weitere Schritte zur Deklaration eines Verdachttes hinweisen.

Erfahrungsgemäß macht es Sinn, einen Ersttermin zur Grundlagenermittlung durchzuführen. Dabei besprechen wir Ihre Vorstellungen und Wünsche mit unseren Erkenntnissen und Möglichkeiten respektive unserer Empfehlungen weiterer Vorgehensweise.

Wenn dies alles für Sie passend ist und Sie sich für den Kauf der Immobilie entschieden haben, können weitere Termine zur detaillierten Besprechung erforderlicher Maßnahmen etc. vereinbart werden.

Ihre Baubiologie Layher

Paul Layher

Sachverständiger für Schimmelpilzbewertung & und Schimmelpilzbeseitigung
PersCert® Register-Nr.: DE-1020-I
Fachkraft für Schimmelpilzbeseitigung
PersCert® Register-Nr.: DE-1020-II
Interdisziplinäre Zusammenarbeit
mit Umwelt- und Komplementärmedizinern



Nico Layher

staatl. geprüfter Bautechniker (FH)
Baubiologe IBN / Zimmermann und Treppenbauer
Sachverständiger für Schimmelpilzbewertung &
Schimmelpilzbeseitigung (PersCert® Register-Nr.: DE-1019-I)
Sachverständigen für Bauschadenbewertung (PersCert® Register-Nr.: DE-1019-II)
Zertifiziert nach VDI 6022 für RLT zur Durchführung von
Hygieneinspektionen (PersCert® Register-Nr.: DE-1019-III)
Fachkraft für Schimmelpilzbeseitigung (PersCert® Register-Nr.: DE-1019-IV)
Sachkundenachweis für Schimmelpilzerkennung, Bewertung und Sanierung
(PersCert® Register-Nr.: DE-1019-V)

