BAUSACHVERSTÄNDIGER DaJoWa

HAUSBAU COACH

Bericht zur Hauskaufbegleitung

MUSTERBERICHT – so sieht Ihr Bericht nach dem Termin aus

Objekt	Einfamilienhaus, freistehend, unterkellert
Lage	Musterstraße 1, Hückelhoven (fiktiv)
Baujahr	1968, Anbau mit Flachdach 1985
Wohnfläche	ca. 128 m² laut Exposé
Termin	Samstag, 10:00–11:45 Uhr, trocken, 9 °C
Anwesend	Kaufinteressenten (2 Personen), Verkäufer
Erstellt von	David John Walters, Hausbau Coach

Fiktives Beispielobjekt. Alle Angaben, Messwerte und Kosten sind beispielhaft und beziehen sich auf kein reales Haus.
Echte Berichte enthalten an den markierten Stellen die Fotos vom Termin.

Auf einen Blick

Das Haus ist in einem für sein Baujahr typischen Zustand. Zwei Punkte brauchen kurzfristig Geld: die feuchte Kellerwand auf der Nordseite und das Flachdach des Anbaus. Beides ist lösbar, gehört aber vor dem Kauf in die Preisverhandlung.

Prüfpunkt	Ampel	Kurzbefund
1 Keller und Gründung	🔴 handeln	Nordwand im Sockelbereich deutlich feucht, Salzausblühungen bis ca. 40 cm Höhe
2 Mauerwerk und Risse	🟡 beobachten	Treppenriss über Kellerfenster Ostgiebel, ca. 0,3 mm, nicht frisch
3 Dach	🟡 beobachten	Original-Betondachsteine, keine Unterspannbahn, einzelne Steine verschoben
4 Fenster und Türen	🟢 in Ordnung	Kunststofffenster 1994, Zweifachverglasung, Dichtungen teils spröde
5 Elektro	🟡 prüfen lassen	Teils Schraubsicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter im Altbereich
6 Heizung und Sanitär	🟡 beobachten	Gas-Niedertemperaturkessel 2003, Wasserleitungen teils verzinkter Stahl
7 Putz und Innenräume	🟡 beobachten	Schimmelfleck in der Außenecke Schlafzimmer (Nordwest) hinter dem Schrank
8 Anbau und Flachdach	🔴 handeln	Abdichtung von 1985 mit Blasen, Anschluss an der Attika gerissen
9 Böden und Fliesen	🟢 in Ordnung	Zwei hohl klingende Fliesen in der Küche, sonst unauffällig

Geschätzter Bedarf in den ersten 2 Jahren: ca. 17.800 – 38.500 €
Grobe Spannen ohne Förderung, Aufschlüsselung auf Seite 5. Kein Angebot eines Handwerksbetriebs.

Mein Fazit

Kein K.-o.-Kriterium gefunden. Klären Sie vor dem Notartermin zwei Dinge schriftlich mit dem Verkäufer: seit wann die Kellerwand feucht ist und ob es Unterlagen zum Flachdach gibt. Planen Sie die Kosten für Keller und Flachdach in Ihre Finanzierung ein.

Ampel: 🟢 in Ordnung · 🟡 beobachten oder prüfen lassen · 🔴 handeln, vor dem Kauf einplanen

Befunde im Detail (1/2)

1 Keller und Gründung

Befund: An der Nordwand des Kellers sind Putz und Anstrich im unteren Bereich abgeplatzt. Weiße Salzausblühungen reichen bis etwa 40 cm über den Boden. Es riecht muffig.

Messung: Kapazitives Feuchtemessgerät, Anzeige in Digits (Vergleichswerte, keine Prozentangabe). Nordwand unten 120–140 Digits, in 1 m Höhe 55 Digits, trockene Innenwand zum Vergleich 40–50 Digits.

Einschätzung: Typisch für eine fehlende oder gealterte Außenabdichtung aus der Bauzeit. Wahrscheinlich drückt Feuchte von außen in die Wand. Ob eine Drainage vorhanden ist, ließ sich nicht sehen.

Empfehlung: Vor dem Kauf beim Verkäufer nach Abdichtungsarbeiten fragen. Nach dem Kauf die Abdichtung der Nordwand von außen planen lassen. Den Keller bis dahin nicht als Wohnraum nutzen.

Foto 1: Nordwand Keller mit Ausblühungen
(im echten Bericht Ihr Foto vom Termin)

Foto 2: Messpunkte mit Werten an der Wand markiert

2 Mauerwerk und Risse

Befund: Treppenförmiger Riss im Putz über dem Kellerfenster am Ostgiebel, Breite ca. 0,3 mm, Rissflanken verschmutzt. Der Riss ist also nicht frisch.

Einschätzung: Spricht für eine ältere, abgeschlossene Setzung über dem Fenstersturz. Hückelhoven liegt im ehemaligen Steinkohlen-Bergbaugebiet. Fragen Sie deshalb nach bekannten Bergschäden.

Empfehlung: Riss mit Datum und Bleistiftmarke versehen und ein Jahr beobachten. Wird er breiter, einen Sachverständigen erneut draufschauen lassen.

3 Dach

Befund: Betondachsteine aus der Bauzeit, vom Boden und per Drohne gesichtet. Drei Steine verschoben, Moosbewuchs auf der Nordseite. Im Dachboden keine Unterspannbahn, keine Wasserflecken an den Sparren.

Einschätzung: Aktuell dicht. Das Dach ist aber am Ende seiner üblichen Lebensdauer. Die oberste Geschossdecke ist nur mit ca. 8 cm Mineralwolle gedämmt.

Empfehlung: Steine kurzfristig richten lassen. Eine Neueindeckung mittelfristig einplanen. Ob nach dem Kauf Nachrüstpflichten gelten, etwa für die Dämmung der obersten Geschossdecke, regelt seit dem 29.07.2026 das Gebäudemodernisierungsgesetz. Lassen Sie das von einem Energieberater prüfen.

MUSTER

Befunde im Detail (2/2)

🟢 4 Fenster und Türen

Kunststofffenster von 1994 mit Zweifachverglasung, alle Flügel schließen. Dichtungen teils spröde, ein Beschlag im Bad klemmt. **Empfehlung:** Dichtungen und Beschläge einstellen lassen, kein Austausch nötig.

🟡 5 Elektro

Unterverteilung im Keller teils noch mit Schraubsicherungen, im Altbereich kein Fehlerstromschutzschalter erkennbar. **Empfehlung:** Vor dem Einzug von einem Elektrofachbetrieb prüfen lassen. Eine Elektroprüfung gehört nicht zu meiner Leistung.

🟡 6 Heizung und Sanitär

Gas-Niedertemperaturkessel, Baujahr 2003, laut Schornsteinfeger-Aufkleber zuletzt 2026 geprüft. Wasserleitungen im Keller teils verzinkter Stahl, das Bad im Obergeschoss wurde 2010 erneuert. **Empfehlung:** Den Heizungstausch in den nächsten Jahren einplanen und die kommunale Wärmeplanung abwarten. Fragen Sie nach Rohrbrüchen in der Vergangenheit.

🟡 7 Putz und Innenräume

Schimmelfleck, ca. 20 × 30 cm, in der Außenecke des Schlafzimmers (Nordwest) hinter dem Kleiderschrank. Das Wärmebild zeigt die Ecke deutlich kälter als die Wandfläche. **Einschätzung:** Typische Wärmebrücke, verstärkt durch den Schrank direkt an der Außenwand. **Empfehlung:** Fleck fachgerecht entfernen, Schrank mit Abstand stellen, richtig lüften. Kommt der Schimmel wieder, die Ecke dämmen lassen.

Foto 3: Schimmel Außenecke Schlafzimmer

Foto 4: Wärmebild der Ecke mit Temperaturen

🔴 8 Anbau und Flachdach

Bitumenabdichtung von 1985 mit mehreren Blasen, Anschluss an der Attika gerissen. Im Anbau innen an der Decke ein alter, trockener Wasserrand. **Einschätzung:** Die Abdichtung ist am Ende. Bei Starkregen ist mit Wassereintritt zu rechnen. **Empfehlung:** Flachdach im ersten Jahr neu abdichten lassen, inklusive Attika und Anschlüssen.

🟢 9 Böden und Fliesen

Zwei hohl klingende Fliesen in der Küche (Klopftest), keine Risse. Holzdielen im Obergeschoss knarren, sind aber fest. Kein Handlungsbedarf.

MUSTER

Kostenrahmen für die ersten 2 Jahre

Maßnahme	Grobe Spanne
Abdichtung Kellerwand Nord von außen, Drainage prüfen	9.000 – 18.000 €
Flachdach Anbau neu abdichten, ca. 20 m², inkl. Attika	4.000 – 8.000 €
Dämmung oberste Geschossdecke, ca. 70 m²	2.500 – 5.000 €
Elektro: Unterverteilung und Fehlerstromschutz	1.500 – 3.500 €
Schimmel Schlafzimmer: Ursache beheben, ggf. Ecke dämmen	300 – 2.500 €
Dach: Steine richten, Wartung	500 – 1.500 €
Summe	**17.800 – 38.500 €**

Mittelfristig (3–10 Jahre): Dachneueindeckung, Heizungstausch, Wasserleitungen. Diese Kosten sind nicht in der Summe enthalten. Alle Spannen sind grobe Erfahrungswerte (Stand 2026, brutto, ohne Förderung) und ersetzen kein Angebot.

Fragen an den Verkäufer – vor dem Notartermin

- Seit wann ist die Kellerwand feucht? Wurde dort schon einmal abgedichtet? Gibt es Rechnungen?
- Wann wurde das Flachdach zuletzt repariert? Gab es Wasser im Anbau?
- Gab es Bergschadensmeldungen oder Regulierungen für das Grundstück?
- Liegen Energieausweis, Schornsteinfeger-Protokoll und Unterlagen zur Elektrik vor?
- Gab es Rohrbrüche oder Wasserschäden?

Was dieser Bericht ist – und was nicht

Grundlage ist eine zerstörungsfreie Sichtprüfung der frei zugänglichen Bauteile am Termin, ergänzt durch Feuchtemessung, Wärmebild und Drohnenfotos. Bauteile wurden nicht geöffnet. Verdeckte Mängel können nicht ausgeschlossen werden. Messwerte sind eine Momentaufnahme. Der Bericht ist kein Verkehrswertgutachten nach § 194 BauGB und keine Rechtsberatung. Elektro-, Gas- und Heizungsanlagen prüft der jeweilige Fachbetrieb.

David John Walters
Gelernter Maurer · Staatlich geprüfter Techniker, Fachrichtung Hochbau
Sachverständiger für Schäden an Gebäuden und Wertermittlung – DESAG geprüft und anerkannt
Unabhängig – kein Makler, kein Verkaufsinteresse. Nicht öffentlich bestellt und vereidigt.

MUSTER