

Immobilienkauf und versteckte Mängel

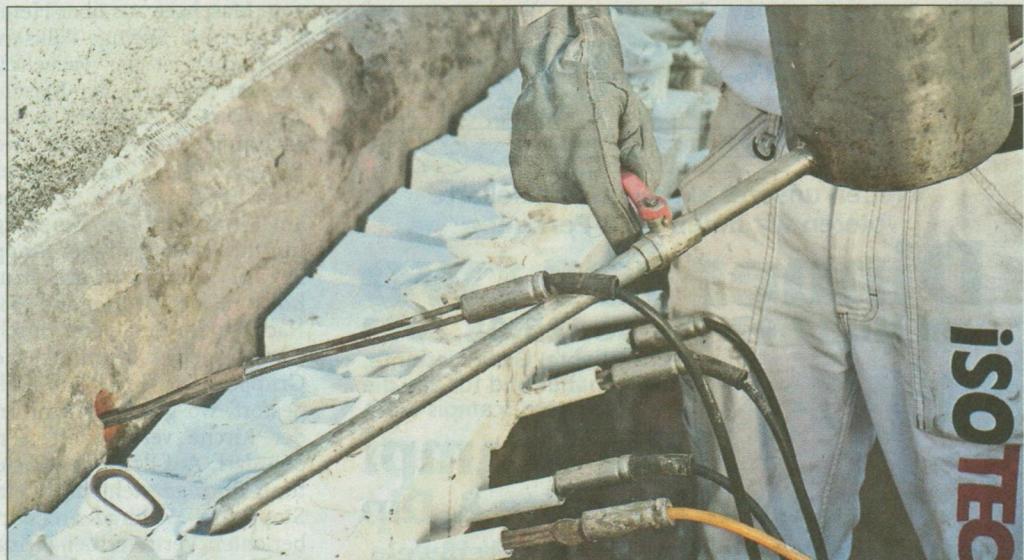
Das Objekt vorher von Profis analysieren und sanieren lassen

In der Finanz- und Schuldenkrise setzen Anleger mehr denn je auf Sachwerte. Immobilien gelten dabei als eine der sichersten Kapitalanlagen. Doch nicht jeder Kauf lohnt sich. Verborgene oder verschwiegene Feuchtigkeitschäden führen oft zum bösen Erwachen.

Im Jahr 2011 stiegen die Immobilienumsätze von 135 Milliarden Euro aus dem Vorjahr auf beachtliche 147 Milliarden Euro. Nicht nur Investoren, auch Käufer, die die Immobilie selbst nutzen wollen, setzen verstärkt auf die Werthaltigkeit der eignen vier Wände.

Bei sorgsamer Auswahl sind perspektivisch erhebliche Wertsteigerungen möglich. Dafür ist aber nicht nur die viel beschworene Objektlage entscheidend. Das Objekt selbst muss sich in einem Zustand befinden, der zumindest dem zu zahlenden Kaufpreis entspricht. Das ist aber häufig nicht der Fall. Kaum zu glauben aber wahr: einige Immobilienkäufer verzichten komplett auf eine eingehende Untersuchung ihres Wunschobjektes – und kaufen für einen sechsstelligen Betrag die Katze im Sack.

Etwas anders lag der Fall bei Familie Lehmann. Sie inspizierte das Objekt vorab – doch erhebliche Feuchtigkeitsschäden und massiver Schimmelpilzbefall waren nicht sichtbar und blieben daher unentdeckt. Erst als die geplanten Modernisierungs-



Die Beseitigung von Feuchtschäden und Schimmelpilzschadensbefall kann fachmännisch vorgenommen werden.

arbeiten im Badezimmer beginnen sollten, fielen die Fliesen nicht einzeln, sondern reihenweise ab; an den freigelegten Flächen zeigten sich feuchte Stellen. „Als diese Schäden sichtbar wurden, waren wir stark verunsichert“, berichtet Jan Lehmann.

Was die Lehmanns nicht wussten: ihr über 100 Jahre alter Neuerwerb stand ungeschützt und ohne intakte Außenabdichtung im erdberührten Bereich. „Zudem war die ursprüngliche Horizontalabsperre im Laufe der Jahrzehnte marode geworden“, erklärt Fachmann Daniel Dohme, der mit seinem Unternehmen zur ISOTEC-Gruppe gehört, die auf die Beseitigung von

Feuchteschäden und Schimmelpilzschadensbefall spezialisiert ist. Die ISOTEC-Gruppe entfernte den Schaden bei Familie Lehmann fachgerecht.

Es sind aber nicht nur 100 Jahre alte Objekte, bei denen derartige Schäden auftauchen. Selbst Neubauten sind häufig betroffen.

Rund sieben Millionen Gebäude haben feuchtigkeitsbedingte Schimmelprobleme, wie die Friedrich-Schiller-Universität in Jena erforscht hat.

Ist bei einem Gebäude keine durchgehende Bodenplatte vorhanden und die Außenabdichtung nicht mehr voll funktionsfähig, kann bei Regenfällen die Feuchtigkeit direkt an das erdberührte Mauerwerk gelangen.

Dieses ist durchzogen von kleinen Poren, die die Feuchtigkeit aufnehmen können wie ein trockener Schwamm. Über die Poren steigt die Feuchtigkeit im Mauerwerk auf und kann dann, wie bei Familie Lehmann, die Grundlage für Schimmelpilzbefall sein.

In der ersten Sanierungs-

maßnahme wurde daher der Schimmelpilz fachgerecht entfernt. „Zudem sind die Wände nun gegen Feuchtigkeit abgedichtet, durch die ISOTEC-Außenabdichtung und die ISOTEC-Horizontalabsperre“, berichtet Dohme.

Bei der ISOTEC-Horizontalabsperre verstopft flüssiges Paraffin die Mauerwerksporen durch einen wachsartigen Sperrriegel, der von aufsteigender Feuchtigkeit nicht überwunden werden kann. „Unser ehrlicher Dank gilt ISOTEC“, sagt Jan Lehmann heute, „die Mitarbeiter leben ihren Job und sind zu 100 Prozent zuverlässig.“

Nur hätte Familie Lehmann gerne vor ihrem Kauf von den Schäden gewusst. Herr und Frau Lehmann versuchen nun, gerichtlich eine deutliche Minderung des Kaufpreises zu erwirken – wegen vorsätzlich verschwiegener Mängel. Auf www.isotec.de finden Interessierte mehr als 6000 Referenzobjekte erfolgreicher Gebäudesanierungen und mehr als 4000 Kundenmeinungen zu ISOTEC.



Das Objekt muss sich in einem Zustand befinden, der zumindest dem zu zahlenden Kaufpreis entspricht.