

THEMENSPEZIAL – BAUEN & WOHNEN

Baumängel unter die Lupe nehmen

Tipps für Käufer älterer Immobilien:
Ein Haus braucht trockenen Kopf und trockene Füße

PRIGNITZ/OSTPRIGNITZ-RUPPIN. Gestiegene Baupreise lassen für viele Menschen einen Neubau unerschwinglich werden. Der Kauf eines älteren Hauses sprengt dagegen in vielen Fällen nicht das Budget. Allerdings ist aufgrund der starken Nachfrage auch der Markt für Bestandsimmobilien vielerorts abgegrast. „Was jetzt noch preislich erschwinglich zum Verkauf steht, sind oft Häuser mit größeren Mängeln“, sagt Ulrich Vogel, der als Baugutachter unter anderem in den Landkreisen Prignitz und Ostprignitz-Ruppin tätig ist. Bewohner waren meist ältere Menschen, die seit Jahrzehnten nicht in ihr Gebäude investieren konnten. Manchmal wurde auch die Wartung vernachlässigt. Dann können auf die Käufer mitunter böse Überraschungen warten.

Wer eine solche Immobilie erwerben möchte, sollte sie vorab genau unter die Lupe nehmen, möglichst mit Unterstützung eines Sachverständigen. Wichtig ist es auch, sich schon vor dem Kauf klar über seine eigenen Pläne zu werden, betont Ulrich Vogel. „Bei Paaren hat meist die Frau die genaueren Vorstellungen, auch was Raumaufteilung und Design angeht“, berichtet er. Auf Grundlage der eigenen Ideen, dem vorhandenen Budget und der Bausubstanz kann dann eine Kalkulation für die notwendigen Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten erstellt werden. „Am besten sollten Festpreise ausgehandelt werden“, empfiehlt Baugutachter Vogel, der selbst gelernter Zimmerer und staatlich geprüfter Restaurator ist. Allerdings falle es auch erfahrenen Baufirmen oft schwer, den Umfang notwendiger Arbeiten abzuschätzen, sodass es ohne Nachträge seitens der ausführenden Firmen oft nicht geht. Entscheidend ist, ob die Grundsubstanz des Gebäudes intakt ist. „Ein Haus braucht einen trockenen Kopf und trockene Füße“, nennt Ulrich Vogel als Grundsatz. Schäden an Dach oder Keller können schnell teuer werden. Die nachträgliche Abdichtung eines feuchten Kellers etwa kann 50 000 Euro oder mehr verschlingen – Geld, das dann an anderer Stelle fehlt. Manche Immobilienkäufer denken, dass ein alter Keller ru-

hig etwas feucht sein darf. Aber das ist ein Irrtum, so Vogel, denn in den gebrannten Ziegelsteinen kann die Feuchtigkeit durch Kapillarität hinauf in die Wohnräume ziehen – und mit ihr der Schimmel. Auch bei Neubauvorhaben können verhängnisvolle Fehler passieren. Ulrich Vogel erinnert sich an einen Fall, bei dem sich Maurer und Tischler beim Einbau eines Fensters mit Dreifachverglasung nicht korrekt abgestimmt hatten. Das gefertigte Fenster war etwas zu klein für die gemauerte Fensteröffnung. Beim Einbau des Fensters wurden die Fehlstellen im Mauerwerk mit Dichtband verschlossen, sodass die Arbeit zunächst nicht fehlerhaft wirkte. Erst bei der Benutzung versetzte das schwere Fenster den schlecht eingebauten Rahmen so stark in Bewegung, dass auf der Innenseite immer wieder Risse im Putz entstanden. Ein Teilrückbau war unumgänglich, wobei auch Parkett und Estrich wieder aufgerissen werden mussten. In solchen Fällen muss oft ein Sachverständiger den Bauherrn und die beteiligten Firmen an einen Tisch bringen, mit dem Ziel, einen Konsens zu finden. In den meisten Fällen kann mit den Handwerkern ein Konsens gefunden werden. Vor Gericht zu gehen bringt dem Bauherren nur selten einen Vorteil, so Ulrich Vogel. Schließlich laufe auch dort ein Verfahren meist auf einen Vergleich hinaus. Dann muss der Bauherr einen Teil der Kosten tragen. In jedem Fall empfiehlt es sich, früh unabhängige Sachverständige heranzuziehen und nicht erst dann, wenn bereits Probleme eingetreten sind. net



Ulrich Vogel, Baugutachter. Fotos: Privat, Adobe Stock/AA+W



Noch mehr Infos zum großen Thema „Bauen & Wohnen“ finden Sie unter maz-online.de

Bauhandwerk ist gefragt

Ostprignitz-Ruppiner Kreishandwerksmeister Björn Look: Auftragslage weiter gut

NEURUPPIN. Flaute im Bauhandwerk? Davon kann aus Sicht von Björn Look, dem Kreishandwerksmeister von Ostprignitz-Ruppin, derzeit keine Rede sein. „Alle Betriebe haben gut zu tun“, sagt er. Zwar hat sich das Neubaugeschehen auch in der Region

inzwischen deutlich abgekühlt, aber noch gibt es eine Reihe von Bauvorhaben, die abgearbeitet werden. Und vor allem in den Bestandsbauten gibt es viel zu tun, sowohl was Sanierung als auch Modernisierung angeht. In den vergangenen Jahren sind die

Handwerksbetriebe beim Abarbeiten der Aufträge kaum hinterhergekommen. Deshalb sind die Bücher weiterhin gut gefüllt. Die Betriebe in Ostprignitz-Ruppin können sich oft auf Auftraggeber im näheren Umkreis konzentrieren, so Look. Gerade kleinere

Handwerksbetriebe mit bis zu zehn Beschäftigten steuerten in vielen Fällen Orte in einem 50-Kilometer-Radius um ihren Firmensitz an. Selbst wenn der Neubau angesichts der gestiegenen Zinsen weiter lahmien sollte, macht sich Björn Look, der

als Malermeister einen Betrieb in Neuruppin leitet, keine großen Sorgen. „Ich habe wenig Bedenken für die Zukunft“, sagt er. Sicher stelle die ökologische und digitale Transformation die Handwerksbetriebe vor Herausforderungen. Unter dem Strich biete der Umbau den Unternehmen aber vor allem neue Wachstumsfelder, schließlich müssen Wärmepumpen, Dämmmaterialien oder Solaranlagen von Handwerkern installiert werden.

Wichtigstes Problem des Bauhandwerks ist ohnehin der Fachkräftemangel. Der trifft die Betriebe im Landkreis Ostprignitz-Ruppin in allen Bereichen. „Wir haben jetzt einen Arbeitnehmermarkt“, erklärt Look. Das bedeutet, dass die Nachfrage nach qualifizierten Arbeitskräften höher ist als das Angebot. Unternehmen müssen sich überlegen, mit welchen Anreizen sie Beschäftigte an sich binden können. Teilweise geht es auch darum, gelernte Hand-

werker zurückzugewinnen, die in der Vergangenheit in andere Branchen oder andere Regionen abgewandert sind. Eine große Aufgabe ist dane-



Wir haben jetzt einen Arbeitnehmermarkt.

Björn Look
Kreishandwerksmeister von Ostprignitz-Ruppin

ben die Suche nach ausbildungswilligen Jugendlichen. „Wir tun sehr viel dafür“, sagt der Kreishandwerksmeister.

Auf Bildungsmessen werden die jungen Menschen angesprochen oder auch beim Tag des Handwerks am 27. April in Neuruppin. In offenen Werkstätten können zahlreiche Ausbildungsberufe erkundet werden. Da ist die Hoffnung, dass die Faszination für die Handwerksberufe überspringt.

Auf lange Sicht allerdings werden die Betriebe eher kleiner, so die Erwartung von Kreishandwerksmeister Björn Look. Nicht jeder in den Ruhestand ausscheidende Mitarbeiter wird ersetzt werden können, wenn die Zahl der Schulabgänger begrenzt ist. Da kommt es den Betrieben sogar entgegen, wenn die Baunachfrage nicht allzu stark wächst. Dann können die Auftragsbücher wenigstens in angemessener Zeit abgearbeitet werden. So rechnet der Kreishandwerksmeister auch in Zukunft mit einer ausgeglichenen Geschäftslage für die Betriebe in Ostprignitz-Ruppin. net



Fotos: Björn Wagener, Adobe Stock/Ingo Bartsussek