

# Schwachstellen vermeiden

**ENERGIEEFFIZIENZ**  
Bausachverständiger Oliver Haberer erklärt im Interview, worauf man bei Neubau, Kauf oder Sanierung besonders achten muss.

**ha.** Energie sparen beginnt im Privathaushalt, denn gerade hier wird ein Großteil des Treibhausgases Kohlendioxid verursacht. Wer heute neu baut oder sein bestehendes Gebäude sanieren möchte, sieht sich daher einer Reihe von Auflagen gegenüber, die er erfüllen muss, um sein Haus energieeffizient auszustatten. Gerade hier herrscht aber noch große Unsicherheit, welche Maßnahmen sinnvoll sind, wo es die meisten Einsparpotenziale gibt oder welche Materialien geeignet sind. Hilfreich sind hier häufig die Empfehlungen von unabhängigen Bausachverständigen. Sie verfügen über die nötige Erfahrung sowie das technische Know-how und sehen Schwachstellen oft schon auf den ersten Blick. Diplom-Ingenieur (FH) Oliver Haberer, Gutachter und Sachverständiger für Schäden an Gebäuden, hat uns in einem Interview Antworten auf die Fragen gegeben, die Bauherren, Käufer und Sanierern derzeit am meisten „auf den Nägeln brennen“.

*Herr Haberer, viele Bauherren und Eigentümer sind beim Thema „energieeffizient Bauen“ verunsichert, ob und wo die Immobilie Schwachstellen hat und inwiefern sich das auf den Energieverbrauch auswirkt. Immer wieder wird dazu geraten, einen Sachverständigen zur Klärung hinzu-*

*zuziehen. Doch genau hier herrscht große Unsicherheit: Was genau unternimmt der Sachverständige, wie überprüft er den baulichen Zustand?*

Der Sachverständige überprüft vor Ort die Immobilie auf sichtbare Schwachstellen und dokumentiert den Bestand. Diese visuelle Prüfung betrifft sowohl Einzelgewerke, wie auch die Schnittstellen mehrere Gewerke. Weiter erstreckt sie sich auf den allgemeinen qualitativen Zustand der Bauteile, die Art und Güte der verbauten Materialien, sowie auf eventuell vorhandene Mängel in der Baukonstruktion. Erst anhand dieser Bestandsaufnahme können Aussagen über die energetische Qualität und über mögliche energieeffiziente Sanierungsmaßnahmen getroffen werden. Ergeben sich aus der Sichtprüfung Auffälligkeiten, welche auf Baumängel bzw. Schädigungen der Baukonstruktion hinweisen, sind weitere Maßnahmen wie zum Beispiel Bauteilöffnungen, Thermografien und so weiter notwendig.

*Viele Immobilien kommen in die Jahre. Um den Wert und die Qualität des Hauses oder der Wohnung zu erhalten, wird zu regelmäßigen Sanierungen bzw. Modernisierungen geraten. Womit sollte man Ihrer Meinung nach als erstes beginnen? Oder raten Sie eher zu einer Komplettsanierung?*

Eine Sanierung geht über die Instandhaltung und Instandsetzung hinaus und schließt oft die Modernisierung ein. Dies bringt im Regelfall erhebliche Eingriffe in die Bausubstanz mit sich. So bezeichnet die Energetische Sanierung die Er-

Hülle eines Gebäudes zur Minimierung des Heizenergiebedarfs gemäß Kriterien des Energiestandards. Die Sanierung der Gebäudehülle umfasst die Fassade, die Fenster und das Dach. Durch eine von außen gut gedämmte Hülle lassen sich Wärmeverluste effektiv verringern, wodurch sich die gewünschte Energieeinsparung schnell realisieren lässt. Diese Maßnahme ist jedoch meistens mit hohen Investitionskosten verbunden.

Bei Häusern aus den neunziger Jahren reicht eine Investition in die Gebäudetechnik oft schon aus, um die Energiekosten signifikant zu senken. Die damals verbauten Materialien im Bereich der Hülle weisen aufgrund der zu diesem Zeitpunkt bereits geltenden Wärmeschutzverordnung meist schon hohe Wärmedurchgangswiderstände auf. Durch eine komplette Sanierung von Gebäudehülle und Gebäudetechnik lassen sich Effizienzhäuser erstellen, die energetisch einem Neubau gleichzustellen sind.

Werden durch den Hausbesitzer nur einzelne Sanierungen getätigt, ist eine Schnittstellenplanung für später angedachte Maßnahmen erforderlich. Wird diese Planung im Vorfeld nicht getätigt, sind Mängel und Bauschäden häufig vorprogrammiert. Bei der Überlegung welche Maßnahme unter den gegebenen Umständen für ein Gebäude infrage kommt, kann ein Sachverständiger kompetent beraten und somit Fehlinvestitionen vermeiden.

*Erstellt eigentlich jeder Sachverständige auch einen Energieausweis?*

Der Personenkreis der zur Er-

stellung von Energieausweisen für Bestandswohngebäude inklusive Modernisierungsmaßnahmen berechtigt ist, wird in § 21 der Energieeinsparverordnung (EnEV) genau beschrieben. Voraussetzungen können zum Beispiel berufsqualifizierende Studienabschlüsse, Handwerksmeistertitel, Handwerkskammer- und IHK Zertifizierungen oder Fortbildungen geeigneter Bildungsträger sein. Sachverständige, die den Nachweis für Bestandsgebäude führen dürfen, sind allerdings nicht automatisch berechtigt, einen rechtskräftigen Energieausweis für Neubauten zu erstellen. Dieser Personenkreis ist auf Bauvorlageberechtigte beschränkt.

*Angenommen, ich möchte eine Immobilie erwerben. Als Laie ist man oft überfordert, den Wert und Zustand des Gebäudes realistisch einzuschätzen. Was raten Sie: Auf was sollte man bei der Besichtigung besonders achten, bevor man den Kaufvertrag unterschreibt?*

„Prüfe wer sich ewig bindet!“ Kaufinteressenten von Immobilien sollten bereits bei der Erstbesichtigung auf Mängel und Auffälligkeiten am Gebäude achten. Dies können beispielsweise Feuchtigkeit, Schimmel, Modergeruch, Risse, Putzschäden, Ausblühungen, Schädigung des Dachstuhls durch Insekten, Geländeabsenkungen und vieles mehr sein. Sind die eigenen Fachkenntnisse zur Beurteilung der Bausubstanz nicht ausreichend, ist die Einschaltung eines Fachmannes ratsam. Ein Bausachverständiger berät unabhängig, hilft Ärger und Folgekosten zu vermeiden und gibt dem Kaufinteressenten Sicherheit für sei-



Mit einer Sanierung der Gebäudehülle inklusive Fenster und Vollwärmeschutz lässt sich der Energieverbrauch eines Altbaus drastisch reduzieren. Foto: Haberer

ne Entscheidung. In manchen Fällen ist es zusätzlich ratsam, bei Nachbarn zu klingeln, um zum Beispiel Informationen über vorhandene Bodenverhältnisse oder Grundwasserstände etc. in Erfahrung zu bringen.

*Wo finde ich einen seriösen Sachverständigen und welche Kosten kommen auf mich als Auftraggeber zu?*

Seriöse Sachverständige zeichnen sich insbesondere durch nachweisbare Qualifikationen und Berufserfahrung aus. Diese Sachverständigen findet man zum Beispiel durch Recherche im Internet, durch Branchenbücher, Dachverbände oder über Weiterempfehlungen. Weiterhelfen können auch anerkannte Bildungsträger wie unter anderem die Industrie- und Handelskammer (IHK) oder die Handwerkskammer

(HWK). Der Besuch von Bau- und Energiemessen ermöglicht ebenfalls eine unkomplizierte Kontaktaufnahme zu Fachleuten im Bereich der Energieeinsparung und Sanierung.

Die Kosten für eine Energieberatung vor Ort mit einer augenscheinlichen Überprüfung des Gebäudes und einer ersten Einschätzung der Bausubstanz liegen bei etwa 500 Euro. Weitere Leistungen, wie die Erstellung eines detaillierten Sanierungskonzepts oder die weiterführende Kontrolle und Betreuung der Sanierungsmaßnahmen durch einen Sachverständigen, können zusätzlich in Anspruch genommen werden. Ein Tipp: Die KfW-Bank fördert die Einschaltung eines Sachverständigen bei Sanierungsmaßnahmen mit einem Zuschuss von bis zu 2000 Euro.

## NICHT VON DIN-NORMEN VERWIRREN LASSEN

**sv.** Private Bauherren, die ein schlüsselfertiges Haus kaufen, sollten sich von Fachbegriffen im Bauvertrag nicht verwirren lassen. Die Erwähnung diverser DIN-Normen etwa bedeutet nicht immer, dass das neue Haus auch wirklich dem aktuellen Stand der Technik entspricht. Darauf weist die Arbeitsgemeinschaft für Bau- und Immobilienrecht (ARGE Baurecht) im Deutschen Anwaltverein (DAV) hin.

DIN-Normen sind keine rechtsverbindlichen Vorschriften, sondern technische Regeln, die allenfalls Empfehlungscharakter haben. Eine DIN-Norm wird erst dann als allgemeine Regel der Technik

gewertet, wenn sie von einer Mehrzahl von Fachleuten in Wissenschaft und Theorie als richtig anerkannt wurde und durch ständige Anwendung in der Praxis.

Manchmal dauert es Jahre, bis eine DIN-Norm sich durchsetzt, und manche DIN-Norm setzt sich in der Praxis gar nicht durch. Wichtiger als die Erwähnung möglichst vieler DIN-Normen im Vertrag ist also die Prüfung, ob der Vertragsinhalt technisch korrekt und die Umsetzung zeitgemäß ist.

Weitere Informationen zur ARGE Baurecht gibt es im Netz auf [www.arge-baurecht.com](http://www.arge-baurecht.com).