
PRÜFLEITFADEN · 33 PUNKTE · DENKMAL & ALTBAU

33 Stellen, an denen Altbaukäufer Geld verlieren

Für Käufer, die nicht erst nach dem Notartermin
merken, was sie sich eingekauft haben.



Frank Rohlender

Zimmermeister · Denkmal- & Altbausanierung · knapp 30 Jahre Erfahrung

Was Sie in diesem Leitfaden finden

A	Statik und Konstruktion	7 Punkte
B	Feuchte und Bauschäden	6 Punkte
C	Bauphysik und Energetik	4 Punkte
D	Denkmalrechtliche und formale Prüfpunkte	6 Punkte
E	Haustechnik	3 Punkte
F	Kosten und vertragliche Absicherung	5 Punkte
G	Umgebung und Nutzung	2 Punkte

Die teuersten Fehler bei einem Denkmal- oder Altbaukauf passieren nicht während der Sanierung. Sie passieren vorher.

In den fünf Minuten Besichtigung, in denen ein Käufer eine Fachwerkschwelle für „solide“ hält, weil sie nicht offensichtlich krumm ist, oder einen frisch verputzten Sockel für ein gutes Zeichen, statt für das, was er oft ist: ein Versteck.

Ich mache das seit fast 30 Jahren. Zimmerei, Denkmalsanierung, Fachwerk. Die Schäden, die am Ende richtig teuer werden, sitzen fast immer an denselben Stellen. Dieser Leitfaden zeigt Ihnen, wo Sie hinschauen müssen, bevor Sie unterschreiben, nicht danach.

SO NUTZEN SIE DEN LEITFADEN

Nehmen Sie ihn mit zur Besichtigung und haken Sie ab, was Sie geprüft haben. Jeder Punkt zeigt Ihnen, ob er vor Ort erkennbar ist oder ob Sie dafür in die Bauakte schauen oder einen Gutachter brauchen, und ob es sich eher um einen möglichen Dealbreaker, einen Verhandlungspunkt oder einen reinen Kostenpunkt handelt.



Über Frank Rohlender

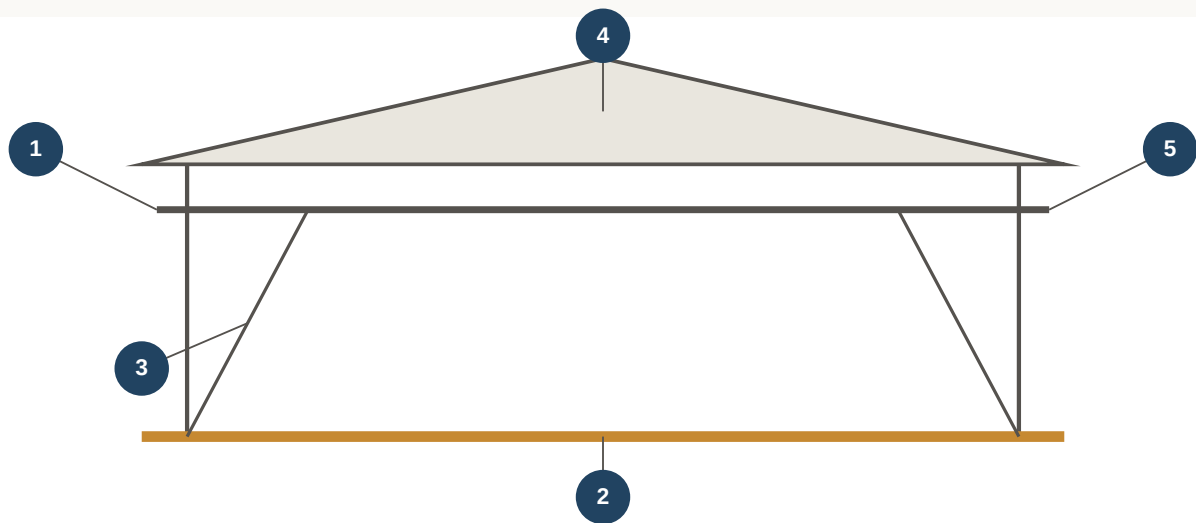
Zimmermeister mit knapp 30 Jahren Erfahrung in der Denkmal- und Altbausanierung. Der Schwerpunkt liegt auf Fachwerkkonstruktionen, historischer Bauphysik und der Zusammenarbeit mit Denkmalbehörden. Aktuell in der Weiterqualifizierung zum Restaurator im Zimmererhandwerk.

Diese Erfahrung steckt in jedem der 33 Punkte: keine Theorie aus dem Lehrbuch, sondern Befunde, die so oder in ähnlicher Form schon auf realen Baustellen aufgetaucht sind.

STANDORT	Am Kanal 22, 39359 Flecken Calvörde
EINZUGSGEBIET	rund 100 km — Magdeburg, Wolfsburg, Braunschweig
SCHWERPUNKT	Fachwerk, Denkmalpflege, historische Bauphysik

A Statik und Konstruktion

7 Punkte



Schema: die ersten fünf Prüfpunkte am Fachwerk (vereinfachte Darstellung)

☐ 01 Auflagerpunkte der Deckenbalken

Sichtbare Durchbiegung oder Rissbildung genau an der Stelle, wo der Balken auf der Wand aufliegt, ist selten kosmetisch. Das ist oft der erste sichtbare Hinweis auf Substanzverlust im Auflagerbereich.

Dealbreaker-Verdacht

Vor Ort prüfbar

☐ 02 Zustand der Fachwerkschwelle

Besonders im Sockelbereich. Die Schwelle ist der aufsteigenden Feuchtigkeit, aber auch Spritzwasser ausgesetzt. Wenn sie verfault ist, trägt sie nicht mehr, und ein Schwellenaustausch ist eine der teuersten Einzelmaßnahmen am Fachwerkhaus.

Dealbreaker-Verdacht

Nur per Gutachter



So sieht eine Fachwerkschwelle aus, wenn Insektenbefall und Feuchte sie von innen ausgehöhlt haben. Von außen oft kaum zu erahnen, bis man draufdrückt.

☐ 03 Verbindungen und Verzapfungen

Lockerungen oder Rissbildung an den Knotenpunkten deuten auf Bewegung im Gefüge hin. Durch Setzung, durch Feuchte, durch beides.

Verhandlungspunkt

Nur per Gutachter

☐ **04 Dachstuhl: Sparren und Kehlbalkenlage**

Auf Verformung, Durchbiegung und Insektenbefall prüfen, insbesondere Hausbock. Ein befallener Dachstuhl ist von außen oft unauffällig und von innen eindeutig.

Dealbreaker-Verdacht

Vor Ort prüfbar



Ein Dachtragwerk in ursprünglicher Substanz. Genau hier zeigt sich beim Blick von innen, ob Sparren und Kehlbalken noch tragen oder ob Feuchte und Insekten schon gearbeitet haben.

☐ **05 Deckenbalkenköpfe im Auflagerbereich der Außenwand**

Klassische Schwachstelle für Schäden, weil hier Feuchtigkeit aus der Wand am längsten steht. Ohne Öffnen der Deckenverkleidung nicht sichtbar, aber erfragbar.

Kostenpunkt

Nur per Gutachter



Ein Balkenkopf im Auflagerbereich, freigelegt. Genau hier steht die Feuchte am längsten, und genau hier bleibt der Schaden am längsten unsichtbar, solange die Verkleidung drauf ist.

☐ **06 Zuganker und nachträgliche Stahlverbindungen**

Verhandlungspunkt

Vorhanden? In welchem Zustand? Nachträgliche Verstärkungen sind ein Hinweis darauf, dass es an der Stelle bereits ein Problem gab.

Vor Ort prüfbar



So sieht ein Fachwerkstiel aus, wenn Feuchte und Fäulnis so weit fortgeschritten sind, dass nur noch eine nachträgliche Stahlverstärkung ihn trägt.

☐ **07 Setzungsrisse im Mauerwerk**

Dealbreaker-Verdacht

Richtung und Verlauf verraten die Ursache. Diagonale Risse zum Fundament hin sind etwas anderes als oberflächliche Putzrisse und erfordern andere Maßnahmen.

Vor Ort prüfbar

B Feuchte und Bauschäden

6 Punkte

☐ **08 Feuchtemessung im Sockelbereich**

Kostenpunkt

Kapillar aufsteigende Feuchte ist die häufigste und unterschätzte Ursache für Schäden im gesamten Erdgeschoss.

Nur per Gutachter

☐ **09 Drainage und Regenwasserableitung**

Verhandlungspunkt

Wohin läuft das Wasser tatsächlich? Eine fehlende oder defekte Drainage sorgt dafür, dass jede andere Maßnahme im Sockelbereich wirkungslos bleibt.

Vor Ort prüfbar

☐ **10 Kellerfeuchte und Belüftungssituation**

Kostenpunkt

Steht Wasser im Keller? Wie ist die Querlüftung? Ein feuchter, schlecht belüfteter Keller ist ein Risikofaktor für das gesamte Gebäude, nicht nur für den Keller selbst.

Vor Ort prüfbar

☐ **11 Echter Hausschwamm**

Dealbreaker-Verdacht

Achten Sie auf Geruch, Substratveränderung im Holz und auf verdeckte Bereiche hinter Verkleidungen oder unter Fußböden. Befall bedeutet nicht selten den Rückbau ganzer Bauteile, auch solcher, die gesund aussehen.

Nur per Gutachter

☐ **12 Salzbelastung im Mauerwerk**

Ausblühungen sind sichtbares Salz und Salz entscheidet mit darüber, ob ein normaler Sanierputz reicht oder ob es einen speziellen, deutlich teureren Systemaufbau braucht.

Kostenpunkt

Vor Ort prüfbar



Salzausblühungen unter der Putzoberfläche. Sieht harmlos aus wie ein Fleck, entscheidet aber mit darüber, ob ein normaler Sanierputz reicht oder ein deutlich teurerer Systemaufbau nötig wird.

☐ **13 Dachrinnen, Fallrohre, Anschlüsse**

Undichte Anschlüsse sind die unauffälligste Ursache für Feuchteschäden an der Fassade, weil das Wasser über Jahre an einer einzigen Stelle in die Wand läuft.

Verhandlungspunkt

Vor Ort prüfbar

C Bauphysik und Energetik

4 Punkte

☐ **14 Vorhandene Dämmung**

Welches Material, welches Diffusionsverhalten? EPS-Dämmung auf historischem Mauerwerk ist einer der häufigsten Sanierungsfehler der letzten 20 Jahre und einer der teuersten im Rückbau.

Kostenpunkt

Nur per Gutachter

☐ **15 Zustand der Fenster**

Bauzeitliche Substanz oder unsachgemäße Erneuerung? Bei Denkmälern entscheidet das mit über die Genehmigungsfähigkeit eines späteren Austauschs.

Verhandlungspunkt

Vor Ort prüfbar

☐ **16 Wärmebrücken an kritischen Anschlusspunkten**

Fensterlaibungen, Dachanschlüsse, Kellerdecke. Hier entstehen später Schimmelprobleme, wenn die Sanierung diese Punkte nicht mitdenkt.

Kostenpunkt

Nur per Gutachter

☐ **17 Innenputz: Kalk oder Zement**

Zementputz auf historischem Mauerwerk blockiert die Diffusion, die das Gebäude braucht. Das sieht man nicht auf den ersten Blick, die Folgeschäden schon.

Kostenpunkt

Nur per Gutachter

D Denkmalrechtliche und formale Prüfpunkte

6 Punkte

- | | | |
|--------------------------|--|-----------------------------|
| ☐ | 18 Einzeldenkmal oder Ensembleschutz | Dealbreaker-Verdacht |
| | Das entscheidet über die Intensität der Auflagen oft mehr als der Zustand des Gebäudes selbst. | Nur per Akte |
| | | |
| ☐ | 19 Bauakte bei der Behörde einsehen | Verhandlungspunkt |
| | Welche Genehmigungen wurden bereits erteilt oder abgelehnt? Eine abgelehnte Baumaßnahme des Vorbesitzers kann Ihr Vorhaben direkt betreffen. | Nur per Akte |
| | | |
| ☐ | 20 Vorgaben der unteren Denkmalschutzbehörde | Dealbreaker-Verdacht |
| | Zu Fenstern, Fassade, Dacheindeckung. Was theoretisch möglich wäre, ist an diesem konkreten Objekt womöglich längst geregelt. | Nur per Akte |
| | | |
| ☐ | 21 Auflagen aus früheren Sanierungsabschnitten | Verhandlungspunkt |
| | Bestehen Nachweispflichten aus vorherigen Maßnahmen, die auf Sie übergehen? | Nur per Akte |
| | | |
| ☐ | 22 Steuervergünstigung nach §7i/7h EStG | Kostenpunkt |
| | Die Abstimmung mit der Denkmalbehörde muss vor Maßnahmenbeginn erfolgen. Wer zuerst baut und dann fragt, verliert den Anspruch. Unabhängig davon, wie denkmalgerecht gebaut wurde. | Nur per Akte |
| | | |
| ☐ | 23 Förderfähigkeit prüfen | Kostenpunkt |
| | KfW, Landesmittel, Deutsche Stiftung Denkmalschutz. Die Förderkulisse unterscheidet sich je nach Bundesland und Objektstatus erheblich. | Nur per Akte |

E Haustechnik

3 Punkte

- | | | |
|--------------------------|--|--------------------|
| ☐ | 24 Elektroinstallation | Kostenpunkt |
| | Sicherungstyp, Leitungsalter. Eine veraltete Installation ist nicht nur ein Kostenpunkt, sondern bei Vermietung oder Versicherung ein Haftungsthema. | Vor Ort prüfbar |
| | | |
| ☐ | 25 Wasser- und Abwasserleitungen | Kostenpunkt |
| | Materialtyp und Alter. Bleileitungen oder stark korrodierte Leitungen bedeuten in der Regel Komplettaustausch, nicht Reparatur. | Nur per Gutachter |
| | | |
| ☐ | 26 Heizsystem und denkmalgerechte Sanierung | Kostenpunkt |
| | Ist das vorhandene System mit den späteren Auflagen der Behörde überhaupt kompatibel? | Vor Ort prüfbar |

IHRE NOTIZEN ZU DIESEM ABSCHNITT

F Kosten und vertragliche Absicherung

5 Punkte

- ☐ **27 Unabhängige Zustandsbewertung vor Unterschrift**
Nicht durch einen vom Verkäufer beauftragten Gutachter. Der Unterschied ist selten die Fachkompetenz, sondern die Interessenlage.
- ☐ **28 Sachverständigenkosten im Verhältnis zum Kaufpreis**
Eine Bewertung im vierstelligen Bereich relativiert sich schnell, wenn sie einen sechsstelligen Fehlkauf verhindert.
- ☐ **29 Kostenpuffer für Unvorhergesehenes**
Erfahrungswert bei Altbauten: mindestens 20–30 % zusätzlich zur ersten Kalkulation einplanen. Wer diesen Puffer nicht hat, gerät bei der ersten Überraschung in finanzielle Bedrängnis.
- ☐ **30 Gewährleistungsausschluss im Kaufvertrag**
„Gekauft wie gesehen“ hat eine rechtliche Tragweite, die vielen Käufern erst nach dem ersten Mangel klar wird.
- ☐ **31 Haftung bei verschwiegenen Mängeln**
Wer trägt nach dem Kauf die Beweislast? Diese Frage sollte vor der Unterschrift geklärt sein, nicht danach.

Dealbreaker-Verdacht

Nur per Gutachter

Kostenpunkt

Nur per Akte

Kostenpunkt

Nur per Akte

Dealbreaker-Verdacht

Nur per Akte

Verhandlungspunkt

Nur per Akte

G Umgebung und Nutzung

2 Punkte

- ☐ **32 Erschließung und Zufahrtsrecht**
Besonders bei Hofstellen und größeren Anwesen keine Selbstverständlichkeit – und im Zweifel teuer nachzuverhandeln.
- ☐ **33 Nutzungsänderung**
Ist eine geplante Umnutzung – etwa von landwirtschaftlicher Nutzung zu Wohnen – überhaupt genehmigungsfähig, und mit welchen Auflagen?

Verhandlungspunkt

Nur per Akte

Dealbreaker-Verdacht

Nur per Akte

IHRE NOTIZEN ZU DIESEM ABSCHNITT

Was dieser Leitfaden nicht leisten kann

Diese 33 Punkte zeigen Ihnen, wo Sie hinschauen müssen, und ob Sie es selbst beurteilen können oder nicht. Was sie nicht leisten können: Ihnen sagen, wie schwerwiegend ein konkreter Befund an Ihrem konkreten Objekt ist, was er kosten wird, und ob er ein Ausschlusskriterium ist oder ein normaler Verhandlungspunkt.

Genau das ist der Unterschied zwischen einer Checkliste und einer Einschätzung vor Ort. Ein Riss ist nicht gleich ein Riss. Eine Ausblühung ist nicht gleich ein Substanzverlust. Das lässt sich nur am Objekt selbst beurteilen. Mit Erfahrung, die weiß, wonach sie sucht.

Sie haben ein konkretes Objekt vor Augen?

Lassen Sie uns kurz sprechen. Im kostenlosen Erstgespräch schauen wir gemeinsam auf Ihre Situation, und ich sage Ihnen ehrlich, wo ich Risiken sehe.

Jetzt kostenloses Erstgespräch sichern →

<https://calendly.com/frank-rohlender/15min-kennenlerngesprach>



QR-Code scannen oder Link antippen — beides führt direkt zur Terminauswahl.

*Frank Rohlender — Zimmermeister, knapp 30 Jahre Erfahrung in Denkmal- und Altbausanierung
Einzugsgebiet rund 100 km um Flecken Calvörde — Magdeburg, Wolfsburg, Braunschweig*