BAUGUTACHTER **STEINBACH**



Gratis PDF RATGEBER

KOSTENLOSER RATGEBER FÜR HAMBURG UND NORDDEUTSCHLAND

Hauskauf in Hamburg und Umland: Worauf Sie vor dem Notartermin achten müssen

Siedlungshaus, Reihenhaus der 50er bis 70er, Gründerzeitetage oder Neubau am Stadtrand: Jeder Haustyp hat seine eigenen Schwachstellen. Dieser Ratgeber zeigt sie.

- ✓ Die 6 teuersten Überraschungen nach dem Kauf
- ✓ Unterlagen, die Sie vor dem Notar brauchen
- ✓ Hamburger Haustypen und ihre typischen Schwächen
- ✓ Checkliste für die Besichtigung

Michael Steinbach
TÜV geprüfter Baugutachter & Bausachverständiger
für Bauwerksdiagnostik

★★★★★ 4,9 von 5
www.baugutachter-steinbach.de

VORWORT

In Hamburg kauft man selten ein Haus. Man kauft ein Baujahr.

Zwischen 600.000 und über einer Million Euro kostet ein Einfamilienhaus in Hamburg je nach Lage. Für diesen Betrag bekommen Sie in Rahlstedt ein Siedlungshaus von 1935, in Niendorf ein Reihenhaus von 1968, in Blankenese eine Villa mit hundert Jahren Geschichte oder im Umland einen Neubau vom Bauträger.

Jedes dieser Häuser hat Schwachstellen, die typisch für seine Entstehungszeit sind: Kellerabdichtung, Elektrik, Dachstuhl, Dämmung, Schadstoffe. Die meisten sieht man bei einer Besichtigung am Samstagnachmittag nicht. Beim Kauf gebrauchter Häuser ist die Gewährleistung in der Regel ausgeschlossen. Was Sie übersehen, zahlen Sie selbst.

Dieser Ratgeber zeigt Ihnen, wo die teuren Überraschungen stecken, welche Unterlagen Sie vor dem Notartermin einsehen sollten und wann eine Hauskaufberatung vor Ort ihr Geld wert ist.



Michael Steinbach
TÜV geprüfter Baugutachter & Bausachverständiger für Bauwerksdiagnostik, Hamburg und Norddeutschland

Vor 1945
Gründerzeit und Backstein der 20er und 30er: massiv gebaut, aber ohne Horizontalsperre, mit alten Decken, Leitungen und oft mehrfach umgebaut.

1950 bis 1979
Wiederaufbau und Siedlungsbau: dünne Wände, Kriechkeller, Asbest, Teerkork, Elektrik ohne Schutzleiter, Flachdächer mit Problemen.

1980 bis 2000
Erste Dämmstandards, Fertighäuser, Holzschutzmittel, Dachausbauten, oft erste Modernisierungen mit gemischter Qualität.

Neubau
Dichte Hülle, Technik, Gewährleistung läuft. Mängel liegen in Ausführung und Abdichtung, nicht im Alter.

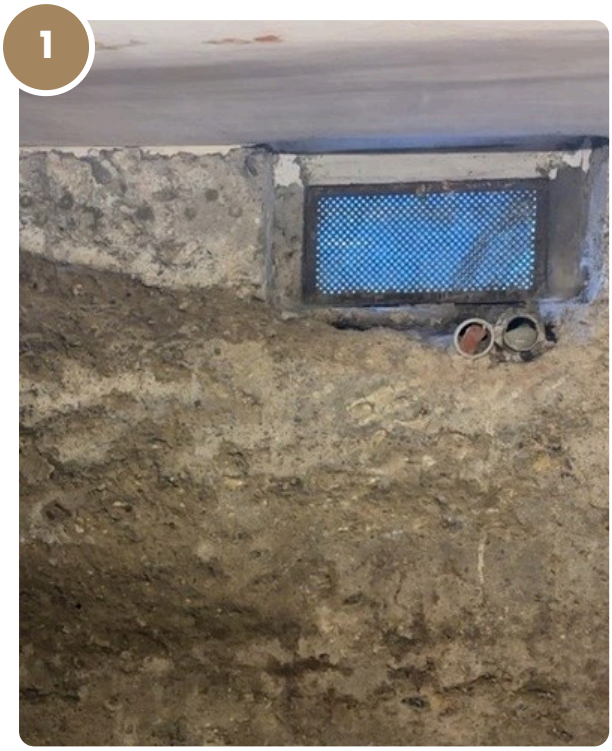
Besichtigung geplant?
Ich begleite Sie vor Ort, bevor Sie unterschreiben.

Jetzt anfragen →

040 80812286

WAS BEI DER BESICHTIGUNG OFT ÜBERSEHEN WIRD

1



Der feuchte Keller

WORAN SIE ES ERKENNEN

Muffiger Geruch, frisch gestrichene Kellerwände, Salzränder hinter Regalen, Dielen oder Teppich auf dem Kellerboden, Luftentfeuchter in der Ecke. In der Marsch und bei Häusern vor 1960 fast die Regel.

WAS ES KOSTET

Eine Abdichtung von außen oder innen liegt je nach Umfang im mittleren bis hohen fünfstelligen Bereich. Ein Luftentfeuchter löst nichts.

Wichtig: Fragen Sie nach dem Grundwasserstand und nach Wasser im Keller bei Starkregen. Schauen Sie hinter Regale und unter Teppiche. Ich messe die Wände und sage Ihnen, welche Nutzung der Keller verträgt.

2



Elektrik und Leitungen aus dem Baujahr

WORAN SIE ES ERKENNEN

Schraubsicherungen, keine FI-Schutzschalter, Stoffkabel, zweiadrige Leitungen ohne Schutzleiter, wenige Steckdosen, Verteilerdosen unter Putz überstrichen. Wasserleitungen aus verzinktem Stahl, Abwasser aus Guss.

WAS ES KOSTET

Eine neue Elektroinstallation im Einfamilienhaus kostet einen fünfstelligen Betrag, dazu Wände öffnen und schließen. Alte Stahlleitungen setzen sich zu und rosten durch.

Wichtig: Die Elektrik ist beim Kauf kein Mangel, wenn sie dem Baujahr entspricht. Sie ist aber ein Kostenpunkt, den Sie in den Preis einrechnen müssen.

Keller und Elektrik unklar?
Ich prüfe beides vor Ort, bevor Sie bieten.

Jetzt anfragen →

040 80812286

3



Dach, Dämmung und Dachausbau

WORAN SIE ES ERKENNEN

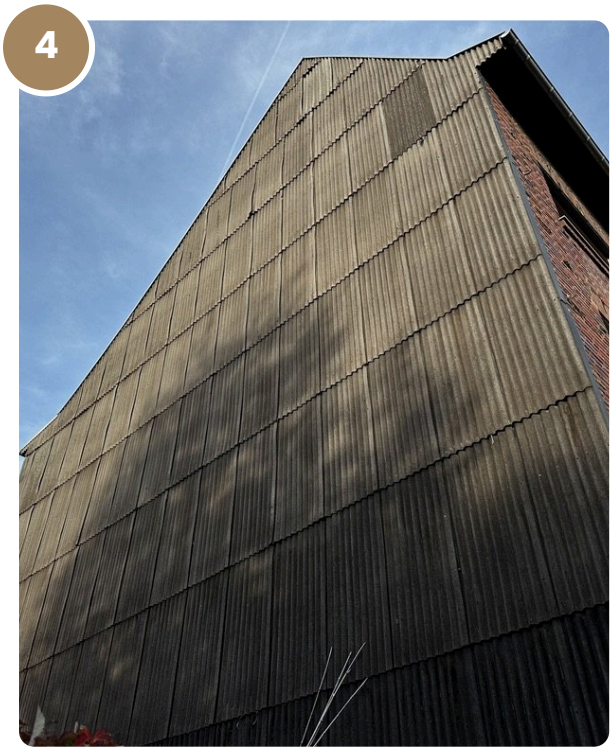
Wellige Dachfläche, bemooste oder abgeplatzte Pfannen, Wasserränder an Sparren, Dämmung ohne Dampfbremse, ausgebaute Dachräume ohne Baugenehmigung, Gauben mit weichen Anschlüssen.

WAS ES KOSTET

Eine neue Dacheindeckung mit Dämmung kostet bei einem Einfamilienhaus schnell einen hohen fünfstelligen Betrag. Ein ungenehmigter Ausbau kann Nachforderungen auslösen.

Wichtig: Im Hamburger Wind und Regen altert ein Dach schneller als im Binnenland. Ich steige auf den Dachboden und schaue mir Sparren, Dämmung und Anschlüsse von innen an.

4



Schadstoffe: Asbest, Holzschutz, Teer

WORAN SIE ES ERKENNEN

Faserzementplatten an Fassade oder Dach, Nachtspeicheröfen, alte Bodenbeläge mit schwarzem Kleber, braune Dachlatten mit chemischem Geruch, Teerpappe unter Dielen. Typisch für Häuser bis etwa 1993.

WAS ES KOSTET

Asbestsanierung darf nur von zugelassenen Betrieben ausgeführt werden. Entsorgung und Schutzmaßnahmen machen jede Sanierung deutlich teurer.

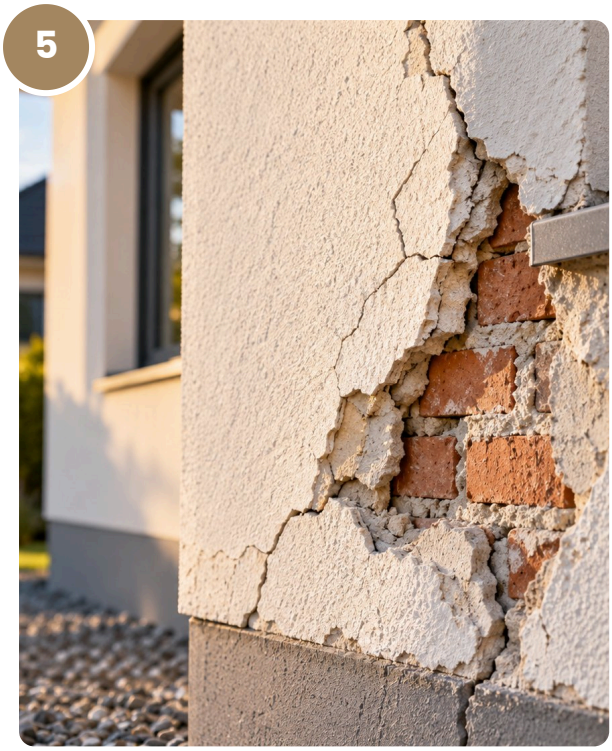
Wichtig: Solange Asbest unbeschädigt bleibt, besteht keine akute Gefahr. Sobald Sie sanieren, wird es teuer. Als Sachkundiger nach TRGS 519 ordne ich verdächtige Materialien ein.

Dach und Schadstoffe?
Eine Begehung klärt, was auf Sie zukommt.

Jetzt anfragen →

040 80812286

5



Risse, Setzungen und weiche Böden

WORAN SIE ES ERKENNEN

Schräge Risse über Fenstern und Türen, klemmende Türen, abgesackte Terrassen und Garagen, Risse im Sockel. In der Marsch und auf aufgefüllten Flächen keine Seltenheit.

WAS ES KOSTET

Harmlose Putzrisse kosten Farbe. Setzungsrisse durch nachgebenden Baugrund können eine Fundamentsicherung erfordern, die sechsstellig werden kann.

Wichtig: Ob ein Riss harmlos ist, zeigt sein Verlauf, seine Breite und ob er sich bewegt. Ich unterscheide das vor Ort und sage Ihnen, wann ein Baugrundgutachten nötig ist.

6



Fenster, Heizung und die Sanierungspflichten

WORAN SIE ES ERKENNEN

Einfachverglasung oder erste Isoliergläser der 70er, verrottete Holzrahmen, Heizkessel älter als 30 Jahre, ungedämmte oberste Geschossdecke und Heizungsrohre im unbeheizten Keller.

WAS ES KOSTET

Nach dem Kauf greifen Nachrüstpflichten nach dem Gebäudeenergiegesetz innerhalb von zwei Jahren, etwa für alte Kessel und die Dämmung der obersten Geschossdecke. Fenster und Heizung zusammen liegen leicht im hohen fünfstelligen Bereich.

Wichtig: Der Energieausweis sagt wenig über die tatsächlichen Kosten. Ich erstelle Ihnen eine Übersicht, was in den ersten Jahren ansteht und was warten kann.

Risse entdeckt?
Ich sage Ihnen, ob sie harmlos sind.

Jetzt anfragen →

040 80812286

BAUJAHR UND BAUWEISE

Typische Hamburger Haustypen und ihre Schwachstellen

HAUSTYP	WO	TYPISCHE SCHWÄCHEN
Gründerzeit-Etagenhaus, Backstein	Eimsbüttel, Ottensen, Eppendorf, Winterhude	Feuchte Keller ohne Sperre, Holzbalkendecken, alte Steigleitungen, Dachausbauten, WEG-Unterlagen
Siedlungshaus 1920 bis 1940	Rahlstedt, Langenhorn, Wilhelmsburg, Bergedorf	Dünne Außenwände, kleine Fundamente, nachträgliche Anbauten, Elektrik, Dach
Reihen- und Doppelhaus 1950 bis 1975	Niendorf, Lokstedt, Bramfeld, Harburg, Umland	Kriechkeller, Asbest, Flachdachgaragen, Bäder ohne Abdichtung, Stahlleitungen
Bungalow und Walmdach 1965 bis 1985	Sasel, Volksdorf, Rissen, Speckgürtel	Flachdächer, Betonteile, Fußbodenheizung erster Generation, ungedämmte Bodenplatte
Reetdachhaus und Kate	Vierlande, Alte Land, Schleswig-Holstein	Reetzustand, Brandschutz, Versicherung, Fachwerkschäden, Feuchte
Neubau und Bauträgerhaus	**Neue Baugebiete, Umland**	**Abdichtung, Lüftung, Ausführungsmängel, Abnahmeprotokoll, laufende Gewährleistung**

Unterlagen, die Sie vor dem Notartermin sehen sollten

Bauakte

Baugenehmigung, genehmigte Pläne, Bauabnahme. Einsicht beim Bezirksamt. Zeigt, ob Anbau, Dachausbau oder Souterrain genehmigt sind.

Grundbuch und Baulasten

Lasten in Abteilung II, Erbbaurecht, Wegerechte, Baulastenverzeichnis. In Hamburg mit vielen Erbbaugrundstücken besonders wichtig.

Technik und Energie

Energieausweis, Rechnungen der letzten Sanierungen, Schornsteinfegerprotokoll, Wartungsnachweise der Heizung, Versicherungsschäden.

Welcher Haustyp steht zur Wahl?
Ich kenne die typischen Schwächen und prüfe gezielt.

Jetzt anfragen →

040 80812286



RECHT UND VERTRAG

Gewährleistung, Arglist, Reservierung: fachliche Einschätzung

Gewährleistung ausgeschlossen

Bei gebrauchten Häusern schließt der Kaufvertrag die Sachmängelhaftung fast immer aus. Sie kaufen den Zustand, den Sie vorher geprüft haben, nicht den, den Sie sich vorgestellt haben.

Arglist

Der Ausschluss gilt nicht, wenn der Verkäufer einen ihm bekannten Mangel verschwiegen hat (§ 444 BGB). Das zu beweisen ist schwer. Ein Gutachten vor dem Kauf dokumentiert den Zustand und schützt beide Seiten.

Schriftliche Zusagen

Aussagen wie „der Keller ist trocken“ gehören in den Vertrag, sonst zählen sie nicht. Was der Makler sagt, bindet den Verkäufer in der Regel nicht.

Reservierungsgebühr

Reservierungsvereinbarungen mit Maklern sind in der Regel nur in engen Grenzen wirksam. Lassen Sie sich nicht unter Zeitdruck setzen, bevor der Zustand geklärt ist.

Nebenkosten

In Hamburg fällt 5,5 Prozent Grunderwerbsteuer an, dazu Notar, Grundbuch und Maklerprovision. Diese Kosten sind weg, auch wenn Sie später feststellen, dass das Haus Mängel hat.

Finanzierung

Banken bewerten nach eigenen Regeln. Ein unabhängiges Gutachten hilft bei der Verhandlung über den Kaufpreis und beim Gespräch mit der Bank.

Diese Hinweise sind fachliche Einschätzungen aus Sicht des Sachverständigen und ersetzen keine anwaltliche oder notarielle Beratung. Lassen Sie Kaufvertragsentwürfe rechtlich prüfen.

Kaufvertragsentwurf liegt vor?
Prüfen Sie den Zustand, bevor Sie beurkunden.

Jetzt anfragen →

040 80812286

ZUM AUSDRUCKEN

Checkliste für die Besichtigung

Nehmen Sie Taschenlampe, Zollstock und diese Liste mit. Fotografieren Sie alles, was Sie nicht einordnen können, und schicken Sie es mir.

Keller und Sockel

- [ ] Geruch, Salzränder, frische Farbe
- [ ] Wasser bei Starkregen? Rückstausicherung?
- [ ] Risse im Sockel, abgesackte Platten
- [ ] Heizung: Baujahr, Typ, Wartung

Dach und Fassade

- [ ] Dachboden begehbar? Sparren, Dämmung, Flecken
- [ ] Pfannen, Rinnen, Anschlüsse an Schornstein und Gauben
- [ ] Fugen und Klinker, Putzrisse, Fensterbänke
- [ ] Balkone und Terrassen: Abdichtung, Gefälle

Innen

- [ ] Fenster: Alter, Dichtung, Beschläge
- [ ] Elektrik: Verteiler, FI, Steckdosen
- [ ] Bäder: Fugen, Abdichtung, Geruch
- [ ] Decken: Durchbiegung, Risse, Flecken

Unterlagen und Fragen

- [ ] Baujahr, Umbauten, Genehmigungen
- [ ] Letzte Sanierungen mit Rechnungen
- [ ] Erbbaurecht, Baulasten, Wegerechte
- [ ] Warum wird verkauft? Seit wann im Angebot?

Sie haben ein Objekt im Auge?
Schicken Sie mir Exposé und Fotos, ich sage Ihnen, worauf ich achten würde.

Exposé senden →

Besichtigungstermin steht?
Ich komme mit. Termine oft innerhalb weniger Tage.

Jetzt anfragen →

040 80812286

IHR NÄCHSTER SCHRITT

Zwei Stunden vor Ort, die Jahre Ärger ersparen.



Ich begleite Sie zur Besichtigung oder prüfe das Haus in einem eigenen Termin: Keller, Dach, Fassade, Technik, Schadstoffe, Unterlagen. Sie bekommen eine klare Einschätzung zum Zustand, eine Kostenübersicht für die nächsten Jahre und Argumente für die Preisverhandlung. Neutral, ich verkaufe keine Sanierung und keine Finanzierung.

1. **Kurzes Vorgespräch**
   Sie schicken mir Exposé und Fotos oder rufen an. Ich sage Ihnen, was ich bei diesem Haustyp besonders prüfe.

2. **Begehung vor Ort**
   Zerstörungsfrei, mit Messtechnik: Feuchte, Oberflächentemperaturen, Elektrik auf Sicht, Dach, Keller, Unterlagen.

3. **Schriftliche Zusammenfassung**
   Zustand, Mängel, Kostenrahmen, Prioritäten. Auf Wunsch ausführliches Gutachten für Bank oder Verhandlung.

Erst prüfen, dann unterschreiben.

Hauskaufberatung in Hamburg und Norddeutschland ab 799 €. Festpreis in der Regel am selben oder nächsten Werktag.

Termin anfragen → **Anrufen: 040 80812286**

Hamburg
040 80812286

E-Mail
anfrage@baugutachter-steinbach.de

Web
www.baugutachter-steinbach.de

Hinweis: Dieser Ratgeber dient der allgemeinen Information, Stand November 2026. Er ersetzt keine Untersuchung des konkreten Objekts und keine Rechts- oder Steuerberatung. Kostenangaben sind grobe Einordnungen und hängen stark vom Einzelfall ab. Rechtliche Ausführungen sind fachliche Einschätzungen aus Sicht des Sachverständigen. **Grundlagen:** §§ 433 ff., 444 BGB; Gebäudeenergiegesetz (GEG) §§ 47, 72, 73 (Nachrüstpflichten und Fristen bei Eigentümerwechsel); Hamburgische Bauordnung (HBauO); TRGS 519 (Asbest); DIN 18533 (Abdichtung erdberührter Bauteile); DIN 4108 (Wärmeschutz); Grunderwerbsteuergesetz, Steuersatz Hamburg 5,5 %. Fotos aus eigenen Begutachtungen, Objektdaten anonymisiert.