

Schadstoffe in Holz- und Fertighäusern

Von Jürgen Harder

Auf der Suche nach der Traum-Immobilie sind viele Punkte zu bedenken: Die Lage, die Optik, die Raumaufteilung, die Umgebung, der Preis... Je nach Geschmack ist die Begeisterung für ein Objekt mehr oder minder groß - ein Holzhaus im Grünen als Inbegriff der Gesundheit bringt sie allerdings oftmals zum Überschwappen!

Der Kauf einer Immobilie ist ein Abenteuer. Und jedes Abenteuer birgt bekanntlich auch ein Risiko – Ausgang ungewiss! Der Kauf eines gebrauchten Holz- oder Fertighauses aus den Jahren 1950 bis 1980 kann sogar vom Traum zum bösen Albtraum werden: für Verkäufer, Käufer und Makler. Ein „Rettungsschirm“ bringt Sicherheit!



© akademie-bauen-wohnen-gesundheit 2022

In der alten Bundesrepublik wurden bis 1982 etwa 500.000 Fertighäuser errichtet, die jetzt zunehmend auf dem Immobilienmarkt angeboten werden. Lindan- und PCP-haltige Holzschutzmittel, Formaldehyd, PCB's und Asbest sind Schadstoffe, die auch nach Jahrzehnten in älteren Häusern die Gesundheit der Bewohner beeinträchtigen können.

Tatsache ist: Das „Holzhaus im Grünen“ könnte krank machen. Und der Kauf könnte einem im Nachhinein sogar richtig „stinken“!

Dazu ein Fall aus meiner Praxis: Ein Ehepaar rief an, weil das neu erworbene Fertighaus aus dem Jahr 1979 starke Gerüche aufwies. Bei der Besichtigung hatten sich die Eheleute keine Gedanken über den penetrant, muffig, schimmeligen Geruch gemacht. Sie führten ihn darauf zurück, dass das Haus bereits einige Monate unbewohnt war.

Doch es stellte sich raus: Auch häufiges Lüften änderte nichts am Geruch! Und es kam noch schlimmer: Da sich der Geruch in den Kleidern festsetzt, riechen ihn auch andere Menschen. Es handelt sich bei diesem sog. Fertighausgeruch um Abbauprodukte der verwendeten Holzschutzmittel mit dem Namen: Chloranisole. Sie führen schon bei sehr geringen Konzentrationen zu intensiven Gerüchen und gelten gesundheitlich als unbedenklich. Meine Kunden mussten jedoch schmerzlich feststellen: Chloranisole sind sozialtoxisch! Ihre Kinder wurden sogar in der Schule gemieden!

Diese Gerüche treten jedoch nicht bei allen Häusern auf, auch wenn sie zu 100% identisch sind. Bei 100 Häusern gleicher Bauart, zur gleichen Zeit am gleichen Ort errichtet, kann eines anfangen zu stinken – bei den anderen 99 geschieht gar nichts.

Ursächlich dafür sind nach heutigen Erkenntnissen Auffeuchtungen in Bauteilen wie der Holzrahmenkonstruktion der Außenwände.

Gerüche können natürlich auch anderen Ursprungs sein. Beispielsweise ein mikrobieller Befall mit Schimmelpilzen, der sich auch schnell zu einem großen Problem sowohl für die Gesundheit der zukünftigen Bewohner als auch für die Bausubstanz ausweiten kann: Pilze können krank machen - Pilze können Bauwerke zerstören!



Damit alle Beteiligten auch nach Vertragsschluss ruhig und gesund schlafen können, ist es ratsam, einen Sicherungsschirm zu spannen: Ein Schadstoffgutachten. Das macht die vorgenannten Szenarien nicht unbedingt vermeidbar – doch es macht sie kalkulierbar. Und das für alle Beteiligten. Kommt es erst einmal zu einem Rechtsstreit, dann ist Geduld angesagt und Geld in der Hinterhand sehr wichtig.

Das Gerichtsverfahren einer Kundin ist in diesem Jahr 2022 im Jahr FÜNF nach Einreichen der Klage! Bisheriger „Erfolg“: Die Nerven liegen blank, viele Akten sind gewälzt worden, viele Schreiben hin und her gesandt worden, es wurde bereits viel Geld „verbrannt“. Und nur eins ist ganz sicher: Eine für alle Beteiligten gerechte Lösung wird es nicht geben!

Mein Rat als Baubiologe:

Vor Kauf eines Holz- oder Fertighauses sollte immer ein Schadstoffgutachten – ein Fertighaus-Check – erstellt werden. Es sichert den Verkäufer vor einer möglichen „Rückabwicklung“ des Kaufvertrages, die das Ergebnis eines Rechtsstreites sein könnte. Ein aktuelles Gutachten signalisiert dem potentiellen Käufer, dass der Verkäufer „mit offenen Karten“ spielt. Das schafft Vertrauen und erleichtert die weiteren Verhandlungen enorm!

Nicht zu vergessen ist ein möglicher Zeitvorteil: Viele Banken fordern als Grundlage für eine Finanzierung eben ein solches Gutachten. Liegt dieses bereits vor, kann der Käufer seine Finanzierung umgehend beantragen, der Gang zum Notar kann vier bis fünf Wochen früher erfolgen.

Fakt ist: Eine Schadstoffanalyse minimiert für den Käufer und die Bank das Risiko, dass die Immobilie schon wenige Jahre nach Erwerb signifikant an Wert verliert. Zeigt sich im Laborbericht, dass Chloranisole nicht am Geruch des Hauses beteiligt sind, dann gewinnt die Immobilie dadurch gegenüber einem potentiellen aber skeptischen Käufer deutlich an Wert.

Auch der Makler ist auf der Gewinnerseite: Alle im Gutachten aufgeführten Punkte sind eindeutig und rechtssicher abgeklärt. Das Risiko, dass die Courtage aufgrund eines Rechtsstreites nicht oder mit Jahren Verspätung gezahlt wird, geht gegen Null. Darüber hinaus unterstreicht es die Seriosität und Kompetenz des Maklers, wenn er auch die eventuell negativen Aspekte einer Immobilie gutachterlich geklärt hat. Das schafft Vertrauen.

Ob Verkäufer, Immobilienmakler oder Hauskäufer:

Eine baubiologische Analyse bringt Sicherheit!

Wir sind Experten für baubiologische Untersuchungen wie

- Fertighausuntersuchungen
- Schimmelpilzuntersuchungen
- Schadstoffanalysen
- Raumluftanalysen

Rufen Sie uns an, gerne sind wir für Sie da.