



Immobilien am Wasser – factum Immobilien AG

Tipps der factum Immobilien AG, Vorstand Martin Sakraschinsgy, zum Erwerb von Immobilien in Wasserlage.

Zwar gibt es in Deutschland nicht mehr viele Fleete – also Wasserstraßen – aber in Hamburg erinnern noch viele Straßennamen an diese schönen und feuchten Wege, die bis in die vierziger Jahre des letzten Jahrhunderts rege genutzt worden sind, so etwa der Katharinenfleet oder der Stöckelhörnfleet.



Abbildung 1: Fleet in Hamburg

Auf alten Bildern sieht man noch die Boote, sogenannte Schuten, die sich dicht auf der künstlichen Wasserstraße drängen und einen Teil des Stadtlebens ausmachten.

Doch im Laufe der Jahre wurde die Nutzung dieser Fleets zu mühselig und auch nicht mehr sinnvoll, da Transporte an Land durch den Kraftverkehr viel einfacher zu organisieren waren.

Auch bestand eine gewisse Gefahr, auf diesem Wege das Wasser in die Stadt zu lassen. Sogenannte Fleetenkiecker sorgten zwar dafür, dass Unrat beseitigt wurde, so dass die Schuten immer genug Wassertiefe verzeichneten, doch vor Sturmfluten schützten sie nicht, wie etwa 1962 in Hamburg.

Die noch aktiven Fleete sind daher mit Hochwasserschutztoeren versehen, die bei Gefahr für die nötige Sicherheit sorgen können.

Letztlich wurde ein Großteil der Fleets nach den Hamburger Bombenangriffen im zweiten Weltkrieg nicht wieder aufgebaut. Sie waren schlicht verschüttet. So kommt es, dass viele Straßen in Hamburg noch Fleet heißen, es aber nicht mehr sind.

S. Begleitvideo „Fleets in Hamburg“

Nicht nur in Hamburg ist das Thema von Relevanz. Es gibt in jeder Stadt eine Reihe von Immobilien, die in Wassernähe, ob nun Fluss, Bach oder Grundwasser, gebaut worden sind. Städte finden sich oft in Wassernähe, denn Flüsse waren die „Autobahnen“ früherer Jahre, zudem boten sie den

Einwohnern der Städte die Möglichkeit, sich zu waschen, die Kleidung zu säubern und waren auch wichtige Lieferanten für Nahrung und Frischwasser. Martin Sakraschinsky: „Gehen Sie bitte davon aus: Wasser könnte sich immer auf eine Immobilie auswirken. Es gilt, herauszufinden, wie.“

Wasser kann auf verschiedene Weise Einfluss auf eine Immobilie nehmen. Die einfachste, zu berücksichtigende Weise ist natürlich oberirdisch. Was ist hier beim Immobilienkauf zu beachten?

„Angenommen, Sie erwerben eine Immobilie in Wassernähe, oder in einer Senke. Dann sollten Sie darauf achten, dass die Öffnungen wie Türe und Kellerfenster nicht auf dem Bodenniveau liegen“, empfiehlt Martin Sakraschinsky. Denn sonst ist der Ärger bei Hochwasser vorprogrammiert.



Abbildung 2: Fleet und Brücke

„Hilfreich sind Aufkantungen an Kelleröffnungen und im Eingangsbereich“, so der Vorstand der factum Immobilien AG.



Abbildung 3: Fleet und Hochwasserschutz

Zwar ist es nicht immer nötig, ein Haus so abzudichten, dass es quasi als Randbefestigung eines künstlichen Baches oder Flusses dienen mag, doch es ist immer noch wichtig, Feuchtigkeit aus dem Gebäude zu halten. Der Schutz von Gebäuden durch Oberflächenwasser ist in Kommunen, die nahe an Flüssen liegen, daher auch eine wichtige Vorsorge. Denkt man an die

Hochwasser der Elbe 1962 oder der Oder 2003, sieht man sofort reissende Bäche, die auch vor den Gebäuden nicht haltmachen. Solche Wetterereignisse werden nach der Häufigkeit in Jahren benannt, in welcher sie statistisch auftreten. „Jahrhunderthochwasser“ ist hier ein bekannter Begriff. Das Wetterereignis tritt also einmal in einhundert Jahren auf. Dennoch ist sicher, dass es auftreten wird.

Elementar: Die Wanne

Die Einrichtung des Kellers als Wanne, die im Notfall schwimmen könnte, sollte beachtet werden. Es gibt „schwarze Wannen“ und „weiße Wannen“, ebenso „graue Wannen“ im Sprachgebrauch. Schwarze Wannen sind Schutzschichten aus Bitumen, die alle Bereiche des Hauses betreffen, welche mit Erdreich in Verbindung stehen, das mit Wasser in Berührung kommen könnte (DIN 18195-6).

Weißer Wannen werden nicht extra erstellt. Sie bestehen aus wasserundurchlässigem Beton (BU-Beton), man benötigt aufgrund der Materialbeschaffenheit keine zusätzliche schwarze Wanne. Für drückendes Wasser etwa ist die Beanspruchungsklasse 1 gem. der Richtlinie Wasserundurchlässige Bauwerke aus Beton des deutschen Ausschusses für Stahlbeton vorgesehen.

Braune Wannen sind noch stabiler, allerdings um ein Vielfaches teurer. Hier wird Natriumbentonit verwendet. Bentonit ist ein stark quellfähiges Tonmaterial, das zuerst im namensgebenden Fort Benton (USA) aufgefunden worden ist. Durch seine stark aufquellenden Eigenschaften ist es gut geeignet, für eine hohe Dichtigkeit zu sorgen, ohne zusätzlich Druck auf das Bauwerk auszuüben.

Vorstand Martin Sakraschinsky: „Egal, wie die Entscheidung fällt – saubere Arbeit ist hier Pflicht. Denn schnell können aus kleinen Unregelmäßigkeiten große Schwierigkeiten entstehen. Auch die kleinsten Fugen müssen gut abgedichtet werden.“ Profis sehen beim Immobilienkauf daher auch besonders gerne im Keller nach, um entsprechende Arbeiten zu prüfen.

Es gibt eine Reihe von Vorschriften, die entsprechende bauliche Sachverhalte für mehr oder weniger wichtige Wetterereignisse und den Baugrund regeln. Diese sollten auch beim Erwerb einer Immobilie geprüft werden, sofern die Daten verfügbar sind. Allerdings können sich auch Sachverhalte geändert haben, vor allem, wenn die Immobilie sehr alt ist. So kann ein neues Flussbett gelegt worden sein, ein Sachverhalt, der zur Bauzeit der Immobilie noch nicht absehbar war. Oder das Grundwasser drückt anders als vor vierzig Jahren. Auch sollte man berücksichtigen, dass nicht immer alle Normen und Sicherheitsvorschriften von heute galten. Als etwa nach dem Krieg aus Trümmern neue Häuser gebaut worden sind, waren solche baulichen Vorschriften oft obsolet. Nachrüstung ist teuer, daher sollte man sich immer einen fachkundigen Eindruck verschaffen. Was sollte nun berücksichtigt werden?

Planungsdaten des Gebäudes

Bei der Planung sollten die topografische Lage des Gebäudes, statistische Daten des Gebietes wie auch Baugrunduntersuchungen dazu verhelfen, eine realistische Einschätzung zu treffen. Der Bemessungswasserstand gem. DIN

18195-1 etwa ist der höchste, nach Möglichkeit aus langjähriger Beobachtung gemessene Grundwasserstand/Hochwasserstand. Doch auch dann gibt es Wetterereignisse, die hier ggf. nicht berücksichtigt worden sind. Achtung: Es handelt sich hier nicht um abschließende Aufzählungen für eigene Bauvorhaben. Entsprechende Informationen sind gem. HOAI bei Ingenieurbüros oder Architekten zu erhalten. Hier sind lediglich kaufbegünstigende Sachverhalte auf dem Immobiliensektor angeführt.

Nähe zum fließenden Gewässer

Oft reicht schon der erste Blick, um zu sehen, ob durch einen naheliegenden Fluss Hochwasser drohen kann. Eine Befragung der Nachbarn kann auch sehr hilfreich sein, wenn von Amts wegen keine statistischen Daten verfügbar sind. Ebenfalls wichtig: Ist das Haus höher als das Straßenniveau? Ist es abschüssig, am Hang oder in einer Senke gelegen?

Versorgungsleitungen

Da ein Teil der Leitungen, und zwar ab der Abzweigung aus dem kommunalen Netz, dem Hauseigentümer gehört und dieser auch dafür verantwortlich ist, sollt der bauliche Zustand der Entwässerungskanäle geprüft werden. Dies kann mittels sogenannten „Kamerafernaugen“, kleinen Fahrzeugen mit Kameraeinrichtung, geprüft werden. Oft hilft hier die Stadtentwässerung einer Kommune aus, die ohnehin in einem bestimmten Intervall diese Leitungen prüft und nach Schadensarten klassifiziert. Diese Zustandsbewertung sollte unlängst Pflicht in Form der sogenannten Dichtheitsprüfung werden, doch der Gesetzgeber hat noch einmal eingelenkt. Eine Prüfung ist also nicht erforderlich, sollte daher ggf. vor dem Kauf in Erwägung gezogen werden.

Was sollte noch beachtet werden, wenn ein flussnahes Immobilienobjekt erworben wird?

- Es sollten bei der Kommune Pläne für den Umgang mit dem nahegelegenen Flusslauf angefordert werden.
- Die Bauart sollte auf zeitgemäße Ausführung überprüft werden.
- Die Bauwerke in der unmittelbaren Umgebung sollten besichtigt werden, falls möglich, um einen Vergleich der Bauweise zu ermitteln.

Wir wünschen viel Erfolg mir der wassernahen Immobilie.