

CHECKLISTE ZUM IMMOBILIENKAUF

Dipl.-Ing. Michael Schröder GmbH Mülheim an der Ruhr und Cuxhaven
Büro für Beratung, Gutachten, Vermarktung und Management im Immobilienbereich



I. Grundstück

Wie ist die qualitative Wohnlage im Stadtgebiet oder in Bezug auf Stadtnähe zu beurteilen?	Gut	Mittel	Schlecht
Existiert Hanglage, liegt der Haupt-Grundstücksteil im Süden oder im Norden?	Gut	Mittel	Schlecht
Wie ist das Grundstück geschnitten? Ist es gut nutzbar oder verwinkelt?	Gut	Mittel	Schlecht
Ist Schichtenwasser, sich auf die Immobilie auswirkendes Grundwasser oder Oberflächenwasser vorhanden?	Ja	Nein	Weiß nicht
Wie ist die Infrastruktur (Schulen / Kindergarten / Tagesbedarf / Krankenhäuser etc.) zu bewerten?	Gut	Mittel	Schlecht
Wie ist die verkehrstechnische Anbindung in Bezug auf PKW-Nutzung zu bewerten?	Gut	Mittel	Schlecht
Wie ist die verkehrstechnische Anbindung in Bezug auf öffentliche Verkehrsmittel zu bewerten?	Gut	Mittel	Schlecht
Entspricht das Grundstück den eigenen Anforderungen oder Vorstellungen?	Ja	Nein	Ungefähr
Verlaufen auf dem Grundstück oder unter dem Grundstück fremde Trassen, z.B. Überland-Stromleitungen, U-Bahn-Tunnel etc.?	Ja	Nein	Weiß nicht
Liegt das Grundstück im Einzugsgebiet eines bestehenden oder geschlossenen Bergbaugebietes?	Ja	Nein	Weiß nicht
Welche Lasten und Beschränkungen stehen im Grundbuch? Existieren Dienstbarkeiten, Wegerechte, Wohnrechte o.ä.?	Bemerkung		

Seite 1 von 7 Seiten - private Checkliste zum Immobilienkauf
Bitte beachten Sie unbedingt die Hinweise auf der letzten Seite!

Bestehen Baulasten gem. Baulastenauskunft?	Ja	Nein	Weiß nicht
Eigene Bemerkungen:			

II. Die bauliche Substanz

Ist die Immobilie "verbaut" oder klar strukturiert?	Klar	Mittel	Verbaut
Ist die Immobilie "kompliziert" gebaut mit vielen verschiedenen Details oder einfacher Bauart?	Einfach	Mittel	Komplex
Wurde an der Immobiliensubstanz immer wieder "geflickt" oder wurde zwischenzeitlich kernsaniert?	Kern	Weiß nicht	geflickt
Sind die Grundrisse gut nutzbar und erfüllen sie Ihre Voraussetzungen, oder muß umfassend umgebaut werden?	Gut	Mittel	Umbau
Ist der Keller trocken oder feucht, gar naß?	Trocken	Feucht	Naß
Riecht es im Keller modrig oder neutral?	Neutral	Mittel	Modrig
Wie ist die Kopfhöhe des Kellers?	Nutzbar	Mittel	Nicht nutzbar
Ist der Keller außen und/oder unterhalb der Decke gedämmt?	Ja	Nein	Weiß nicht
Gibt es im Keller Ungeziefer, Spinnen etc., mehr als normal?	Ja	Nein	Weiß nicht
Ist das Dach dicht? Wie alt ist die Dachdeckung?	Ja	Nein	Weiß nicht

Seite 2 von 7 Seiten - private Checkliste zum Immobilienkauf
Bitte beachten Sie unbedingt die Hinweise auf der letzten Seite!

Ist der allgemeine bauliche Zustand gut, solide und gepflegt oder eher verbraucht und schlecht	Gut	Mittel	Schlecht
Besteht erhöhter Sanierungsbedarf, in Teilen oder im Ganzen (Instandhaltungsstau) oder ist die Immobilie regelmäßig "in Stand" gehalten worden?	Gut	Mittel	Schlecht
Eigene Bemerkungen:			

III. Bauphysik

Existiert ein Energieausweis (weist der Ausweis gute oder schlechte Energiebedarfs- oder -verbrauchswerte aus)?	Ja	Nein	Wenn ja: Gut Mittel Schlecht
Ist die Fassade der Immobilie gedämmt? Und wie alt ist die Dämmung?	Ja	Nein	Wenn ja: 0-5 Jahre 6-12 Jahre älter
Ist das Dach der Immobilie gedämmt? Und wie alt ist die Dämmung?	Ja	Nein	Wenn ja: 0-5 Jahre 6-12 Jahre älter
Ist der Keller aussen und unter der Kellerdecke gedämmt? Und wie alt ist die Dämmung?	Ja	Nein	Wenn ja: 0-5 Jahre 6-12 Jahre älter
Sind die Fenster der Immobilie isolierverglast und wenn ja, wie alt sind die Fenster?	Ja	Nein	Wenn ja: 0-5 Jahre 6-12 Jahre älter
Wurde vor kurzem eine Thermografie des Hauses erstellt? Und wie stellen sich die Ergebnisse der Thermografie dar?	Ja	Nein	Gut Mittel Schlecht
Herrscht in der Immobilie eher ein feuchtes oder trockenes Klima?	Trocken	Feucht	Weiß nicht
Gibt es in der Immobilie Schimmel, z.B. in Bädern oder der Küche / Schlafräumen? Wenn ja in welchem Umfang?	Ja	Nein	Punktuell Flächig Flächen- deckend

Seite 3 von 7 Seiten - private Checkliste zum Immobilienkauf
Bitte beachten Sie unbedingt die Hinweise auf der letzten Seite!

Liegt das Haus nahe einer stark befahrenen, lauten Straße, eines Flugplatzes, einer Bahnstrecke oder Autobahn, also Lärmquellen mit stetiger Belastung?	Ja	Nein	Weiß nicht
Ist das Haus "hellhörig", d.h. kann man auch bei geschlossenen Türen jemanden in der nächsten Etage sprechen hören	Ja	Nein	Weiß Nicht
Eigene Bemerkungen:			

IV. Haustechnik

Über welches Heizsystem verfügt die Immobilie? (Zentralheizung Öl oder Gas, Gas-Etagenheizung, Stromheizung / Nachtspeicher etc.)	Bemerkung		
Wie alt ist die Heizungsanlage?	0-5 Jahre	6-12 Jahre	Älter
Ist das Heizungssystem mit relativ geringem Aufwand modernisierbar oder bedarf es einer grundlegenden Erneuerung?	Bemerkung		
Wie werden die Räume beheizt? (Fussbodenheizung, Radiatoren- oder Konvektoren-Heizkörper)	Bemerkung		
Wie erfolgt die Warmwasser-Bereitung? Über die Zentralheizung, Warmwasserbereiter Strom oder Gas, Durchlauferhitzer, etc?	Bemerkung		
Welche Bauart ist das Rohrnetz der Heizungsanlage? (Kupfer, Kunststoff, Eisen)	Kupfer	Kunststoff	Eisen
Funktionieren die Absperr- und Messeinrichtungen ordnungsgemäß und leicht?	Ja	Nein	Weiß nicht

Seite 4 von 7 Seiten - private Checkliste zum Immobilienkauf
Bitte beachten Sie unbedingt die Hinweise auf der letzten Seite!

Gibt es Lüftungsanlagen und funktionieren sie?	Ja	Nein	Weiß nicht
Wie ist der Zustand der sanitären Einrichtungen?	Modern	Veraltet	Defekt
Welche Bauart ist das Rohrnetz für Wasser und Abwasser? (Kupfer, Kunststoff, Eisen oder gar Blei)	Bemerkung		
Gibt es stärkere Fließ- oder Dröhngeräusche beim Benutzen der Wasserhähne oder der Toilette?	Ja	Mittel	Nein
Sind die Abwasserleitungen frei oder bereits weitestgehend durch Ablagerungen verstopft?	Frei	Wenig Restquerschnitt	Weiß nicht
Ist die Elektroausstattung ausreichend vorhanden? (Steckdosen, Schalter etc.)	Ja	Mittel	Nein
Wann wurde die Elektroverkabelung erstellt bzw. saniert? Ist die Elektrounterverteilung auf neuestem Stand, mit FI-Schalter und genügend Absicherungsautomaten?	Bemerkung		
Verfügt die Elektroverkabelung über einen Erdungsleiter? (3 adrige Verkabelung NYM)	Ja	Nein	Weiß nicht
Wenn die Elektro-Ausstattung veraltet ist, ist die Elektroanlage (Schalter und Kabel) mit einem vertretbaren Aufwand zu erneuern oder muß eine Kernsanierung erfolgen?	Wenig Aufwand	Mittel	Erhebl. Aufwand
Sind alternative Energiesysteme vorhanden und wenn ja welche? (Photovoltaik, Blockheizkraftwerk, Sonnenkollektortechnik, Erdwärme etc.)	Bemerkung		
Eigene Bemerkungen:			

Seite 5 von 7 Seiten - private Checkliste zum Immobilienkauf
Bitte beachten Sie unbedingt die Hinweise auf der letzten Seite!

V. Altlasten sowie Gift- und Gefahrenstoffe

Sind am Haus, z.B. an der Fassade oder auf dem Dach giftige Baustoffe verbaut, wie z.B. Asbest?	Ja	Nein	Weiß nicht
Wenn ja, in welchem Umfang?	Bis 10qm	10-50qm	Mehr
Sind im Haus, z.B. in Fussböden oder Decken etc. giftige Baustoffe verbaut, wie z.B. Asbest?	Ja	Nein	Weiß nicht
Wenn ja, in welchem Umfang?	Bis 10qm	10-50qm	Mehr
Gibt es Auskünfte aus dem Altlastenkataster des Grundstücks? (Zu erhalten beim zuständigen Umweltamt - Altlastenkataster)	Ja	Nein	Weiß nicht
Gibt es Auskünfte vom Verkäufer oder Makler über vergangene Nutzung auf dem Grundstück oder in der nahen Umgebung, welche Altlasten erzeugt haben? (z.B. Tankstellen, Lederfabriken, Industrie etc.)	Ja	Nein	Weiß nicht
Liegen augenscheinlich Verunreinigungen des Grundstückes, z.B. durch Müll- oder Baustoffablagerungen, Erdverfärbungen etc. vor?	Ja	Nein	Weiß nicht
Eigene Bemerkungen:			

Seite 6 von 7 Seiten - private Checkliste zum Immobilienkauf
Bitte beachten Sie unbedingt die Hinweise auf der letzten Seite!

VI. Eigene Notizen, Skizzen, Telefonnummern etc.

VII. wichtige verfassenseitige Hinweise

Diese Checkliste soll Ihnen als künftigen Immobilienbesitzer ein Leitfaden sein, der insbesondere dazu dient, Ihnen ein möglichst vollständiges und sachliches Bild der Wunschimmobilie zu verschaffen. Da in einem Besichtigungstermin oftmals viele wichtige Fragen und Punkte schlichtweg vergessen gestellt oder geklärt zu werden, haben Sie mit dieser Checkliste ein Instrument, sich auf ganz einfache Art Schritt für Schritt eine Meinung zur Immobilie zu bilden.

Dabei vergessen Sie jedoch bitte nicht, dass jede Immobilie völlig individuell ist, also auch ganz individuelle Parameter aufweist, welche niemals alle in einer Checkliste aufgeführt sein können. Wir bitten daher zu bedenken, dass wir weder für die Richtigkeit, Aktualität noch Vollständigkeit der hier aufgeführten Parameter und Fragestellungen eine Gewähr übernehmen können. Auch eine Haftung oder Gewährleistung für Folgen, welche durch die Bereitstellung oder Nutzung dieser Checkliste resultieren, kann der Verfasser und das Unternehmen in keiner Weise übernehmen.

Ergänzungen und Änderungen bleiben dem Verfasser dauerhaft vorbehalten.

Für alle Fragen und Beratungen wie auch weitergehende Tätigkeiten in diesem Rahmen stehen wir Ihnen gerne und jederzeit zur Verfügung unter

Tel. 04721-5905-200 oder buero@immobiliengutachter-ruhr.de

(c) Dipl.-Ing. Michael Schröder GmbH - Mülheim an der Ruhr - Verfasser: Dipl.-Ing. Michael Schröder, Architekt und Sachverständiger im Bau- und Immobilienbereich, letzte Aktualisierung im Oktober 2015

Seite 7 von 7 Seiten - private Checkliste zum Immobilienkauf
Bitte beachten Sie unbedingt die Hinweise auf der letzten Seite!