Luzerner Kantonalbank

Checkliste für die Besichtigungen von Immobilien

Diese Checkliste hilft Ihnen, ein Objekt vor dem Kauf auf Herz und Nieren zu prüfen.

Grundregeln

- Nehmen Sie sich genug Zeit für die Besichtigung. Arbeiten Sie die Checkliste Punkt für Punkt durch.
- Besichtigen Sie die Immobilie bei Tageslicht, nie ausschliesslich bei Dämmerung oder Dunkelheit.
- Machen Sie Fotos. Diese helfen Ihnen im Nachhinein bei der Entscheidung.
- Erkundigen Sie sich beim Eigentümer nach dem Grund für den Verkauf und nach dem Verhältnis zur Nachbarschaft.
- Verlangen Sie vom Eigentümer alle möglichen Pläne (Grundriss, Schnitte, Fassaden, Installationspläne)
- Fragen Sie nach einem aktuellen Grundbuchauszug (nicht älter als einen Monat) sowie den betreffenden Beilagen, falls wertrelevante Dienstbarkeiten* bestehen.
- Erkundigen Sie sich nach der aktuellen Gebäudeversicherungspolice, um einen Eindruck zu erhalten, mit welchen Versicherungskosten Sie rechnen müssen.
- Wenn Sie am Kauf interessiert sind: Holen Sie sich Hilfe von Fachleuten (Baufachmann, Immobilien-Treuhänder, Rechtsanwalt etc.).

* Dienstbarkeiten können die Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks – zum Beispiel in Form eines Wegrechts – einschränken oder sie im Gegenzug sogar erweitern.

Renovationen

Fragen Sie nach dem Baujahr der Immobilie und informieren Sie sich, wann welche Renovationen getätigt wurden und zu welchem Betrag. Eine Liste der beauftragten Unternehmen, bzw. allfälliger aus den Renovationen entstandenen Schäden, helfen bei den Preisverhandlungen.

Getätigte Instandhaltungsarbeiten

Prüfen Sie, ob die Immobilie adäquat unterhalten wurde.

- ☐ Wann war die Kanalreinigung zuletzt da?
- ☐ Wurde der Boiler regelmässig gewartet?
- ☐ Wie wurden die sanitären Einrichtungen (Abläufe usw.) sowie Waschmaschine, Spühlmaschine usw. vom Eigentümer in hygienischer Hinsicht gepflegt?

Wände

Suchen Sie Aussen- und Innenwände nach Rissen und Schimmelspuren ab. Schauen Sie die Fenster (Alter, Wärme- und Schallisolation) genau an. Achten Sie auf Details. Versteckt sich beispielsweise Schimmel hinter Schachteln, die sich bis zur Decke stapeln?

Aussenfassade

Um was für eine Wandkonstruktion handelt es sich? Wie ist die Dämmungsstärke? Wann wurde zuletzt in die Fassade investiert?

Dach

Prüfen Sie das Dach wenn möglich auf Beschädigungen.

Fenster

Fragen Sie nach dem Alter der Fenster und wie gut sie wärme- und schallisoliert sind. Ausserdem: Wie einbruchsicher sind die Fenster und Balkontüren? Bestehen die Scheiben beispielsweise aus Verbundsicherheitsglas?

Installationen und Haushaltsgeräte

Prüfen Sie, ob Installationen (Heizung, Lüftung etc.) und die Haushaltsgeräte (Kochfeld, Backofen, Waschmaschine etc.) funktionieren.

- ☐ Heizung: Um was für eine Heizung handelt es sich (Elektro, Öl, Gas, Wärmepumpre)? Wie alt ist sie und wie energieeffizient heizt sie?
- ☐ Lüftung: Gibt es eine kontrollierte Lüftung?
  Weitere Fragen zur Lüftung betreffen das Baujahr, die Qualität der Zertifizierung oder den Zeitpunkt der Auswechslung der Lüftungsmotoren.
- ☐ Wasser: Wie alt ist der Boiler und wieviele Liter fasst er?
- ☐ Elektro: Wie alt sind das Elektrotableau und die Schalter? Wie hoch waren die Elektronebenkosten während den vergangenen drei Jahren?

Anschlüsse

Vergewissern Sie sich, dass Anschlüsse (Internet, TV, Telefon etc.) sowie Steckdosen und Lichtschalter an den richtigen Orten und in genügender Anzahl vorhanden sind. Ist bereits ein Glasfaserkabel für die schnellstmögliche Internetverbinung verbaut?

Wasser
Testen Sie Warm- und Kaltwasser. Prüfen Sie den Zustand von Wasser- und Abwasserleitungen – soweit sichtbar.

- ☐ Kommt das Warmwasser innerhalb von acht Sekunden (Norm)?
- ☐ Wie hoch ist der Härtegrad des Wassers? Hat es oder braucht es eine Entkalkungsanlage?
- ☐ Wann fand die letzte Strangsanierung (Wartung der vertikal verlaufenden Wasserrohre) statt und wann wurden die horizontalen Abwasserleitungen letztmals geprüft (nur bei Gebäuden, die älter sind als 30 Jahre)?

Bad
Schauen Sie die Apparate und Armaturen genau an und überprüfen Sie die Fugen und die Decke auf Feuchtigkeitsschäden.

- ☐ Wie alt sind die Apperaturen (Wechsel nach spätestens 30 Jahren erforderlich)?
- ☐ Hat es Schimmel an den Fugen und Wänden? Wie alt sind Boden- und Wandbeläge?
- ☐ Wie alt ist der Lüftungsfilter und -motor?

Keller
Achten Sie auf Schimmelspuren. Wenn das Haus vor 1990 gebaut wurde, bestehen möglicherweise Altlasten (Asbest oder Formaldehyd). Ein Fachmann kann weiterhelfen.

- ☐ Ist ein Geruch von Feuchtigkeit wahrnehmbar?
- ☐ Gibt es eine Querlüftung (elektrisch oder Lichtschaft)?

Garten / Terrasse / Balkon
Wie ist die Sonneneinstrahlung? Überlegen Sie sich, ob Ihnen Morgen- oder Abendsonne wichtiger ist. Ist der Sitzplatz überdacht und gibt es witterungsgeschützten Stauraum für Möbel und Gerätschaften?

Unterhalt
Informieren Sie sich über den Pflegeaufwand rund um die Immobilie.

- ☐ Sind Fenster einfach zu reinigen (zu öffnen) oder lasssen sich gewisse Stellen am Haus nur durch den Beizug einer Fassedenreinigunngs-Firma in Stand halten, gibt es spezielle Installationen, die regelmässig gewartet werden müssen (z.B. Entkalkungsanlage)? Ist der Boden «heikel» und wartungsintensiv (spez. Pflege bei Echtholz...) usw.

Sicherheit
Wie steht es um die Einbruchsicherheit?

- ☐ Sind Fenster und Türen genügend gesichert?
- ☐ Gibt es ungesicherte Kellerfenster und Lichtschächte?
- ☐ Sind Balkone, Terrassen und Dächer leicht erreichbar?
- ☐ Sind Nebenräume wie Estrich, Keller und Garage genügend gesichert?
- ☐ Sind ein Alarmsystem oder Überwachungskameras vorhanden?

Notizen

Bauabnahme bei Neubauten

Grundsätzlich gilt:
Um bei rechtlichen wie baulichen Themen keine Fehler zu machen, ist die gesamte Abnahme von einer/einem sachverständigen Bauherrenvertreter/in zu begleiten.

Wichtige Punkte, die ein Profi bei der Bauabnahme für Sie prüft:

Administratives:
- Abschluss der behördlichen Kontrollen und Abnahmen
- Behebung bisher gemeldeter Schäden
- Existenz einer Mängelliste
- Zählerstände von Wasser, Strom, Gas etc. per Stichtag
- Vollständigkeit der Unterlagen (bereinigte Pläne, vollständiges Unternehmensverzeichnis, Pflegeanleitungen für Böden, Teppiche, Platten etc., Bedienungsanleitungen für sämtliche Geräte und Installationen wie Heizung, Alarmanlage, Waschmaschine, Brandschutzanlage etc.)

Aussenkontrolle:
- Prüfung der Fassaden, Fenster und Türen. Schliessen sie einwandfrei und sind die Dichtungen perfekt?
- Kontrolle der Dachkonstruktion, inklusive Kamin, Kamineinfassung, Dachfenster, Schneestopper, Dachrinne, Fallrohre, Antenne und Blitzschutz
- Stand der Umgebungsarbeiten (Briefkasten, Aussenbeleuchtung, Garten etc.)

Umgebung:
- Einhaltung der Bauvorschriften für die Aussenanlangen inkl. Zu- und Wegfahrmöglichkeiten
- Zustand der Kanalisation (durchgespült?) sowie Position und Abdeckung der Schächte

Innenkontrolle:
- Abgleich der Raummasse sowie der Öffnungen (Fenster, Türen) mit den Bauplänen
- «Kleinigkeiten» wie Sockelleisten, Flecken an den Decken oder Blasen an den Tapeten, die leicht übersehen werden
- Übergangsbereiche zu den Wänden (sauber und gerade?), Fertigung der Kanten und Fugen in allen Räumen
- Sauberkeit: Hat die Baureinigung sämtliche Schmutzstellen beseitigt? Sind die Abläufe gereinigt? Ist sichergestellt, dass keine Rückstände von giftigen Chemikalien vorhanden sind?

Technische Kontrolle:
- Funktion der Installationen (z.B. Heizung) und Anschlüsse (z.B. TV)

Ausstattungskontrolle:
- Funktion der Schlösser an Türen und Fenster. Sind alle Schlüssel vorhanden?
- Abgleich von Wänden, Decken und Boden dem Baubeschrieb. Sind die Wände trocken (keine Wasserflecken)?
- Korrekte Platzierung der Lichtschalter und Steckdosen
- Position und Abringung der Heizkörper

Kauf ab Plan

Prüfen Sie das Verkaufsdossier gründlich. Ziehen Sie eine/n Bauherrenberater/in oder eine Baujuristen/eine Baujuristin bei. Das Dossier muss mindestens folgende Informationen enthalten:

- ☐ Grundbuchauszug für das Grundstück
- ☐ Detaillierte und verbindliche Baubeschreibung mit allen Änderungswünschen und einem entsprechenden Umsetzungsplan
- ☐ Übersicht über alle Stundesätze, die für Änderungen verrechnet werden
- ☐ Detaillierte Pläne im Massstab 1:50 und im Massstab 1:20 (z.B. für Küche oder Bad)
- ☐ Umgebungsplan mit der Bepflanzung (falls das Kaufobjekt ein Einfamilienhaus ist)
- ☐ Verbindlicher Terminplan
- ☐ GU-Vertrag, falls für den Landkauf ein separater Vertrag abgeschlossen wird

Notizen