



Checkliste Altbaukauf

Der Kauf von Bestandsimmobilien ist zwar in der Regel günstiger als der von Neubauten, bietet aber auch gewisse Risiken. Häufig müssen umfangreiche Modernisierungen durchgeführt werden. Gerade Bad, Küche und das Leitungssystem sind häufige Schwachstellen. Auch die Energieeffizienz der Immobilie sowie die Heizungsanlage sollte man unbedingt genauer unter die Lupe nehmen. Viele Punkte auf dieser Liste werden Sie selbst eventuell nicht ohne Weiteres erkennen, daher kann es sinnvoll sein, einen Gutachter hinzuzuziehen. Die folgende Checkliste kann Ihnen einen ersten Überblick geben, worauf Sie achten sollten:

Allgemeinzustand des Gebäudes	<ul style="list-style-type: none">• Hat die Bausubstanz Risse?• Wie sieht es mit der Statik und Dämmung aus? (Fassade, Fenster, Dach etc.)• Finden sich Hinweise auf Feuchtigkeit oder Schimmel? (Messen Sie die Feuchtigkeit, achten Sie auf Verfärbungen der Tapeten und modrigen Geruch.)
Sanierungsbedarf	<ul style="list-style-type: none">• Besteht eine „Sanierungspflicht“? (Insbesondere die neuerdings nach dem GEG bestehende Sanierungspflicht hinsichtlich der Energieeffizienz sollte beachtet werden. Bspw. Dämmung des Daches oder Austausch der Heizung innerhalb von zwei Jahren nach einem Eigentümerwechsel.)• Wann wurden Heizung, Fenster, Dach etc. zuletzt ausgetauscht?• In welchem Zustand befinden sich Elektro- und Wasserleitungen?
Bereits erfolgte Sanierungen	<ul style="list-style-type: none">• Was wurde in den letzten Jahren wann saniert?• Lassen Sie sich Handwerkerrechnungen über angeblich bereits erfolgte Sanierungen zeigen.
Heizung	<ul style="list-style-type: none">• Welches Heizungssystem hat das Objekt? Wie lange ist die Restlaufzeit des Systems? Hier sollte sowohl auf technische als auch auf rechtliche Aspekte geachtet werden. (Bspw. müssen Öl- und Gasheizungen, die mit sog. Konstanttemperatur-Technik arbeiten, nach spätestens 30 Jahren ausgetauscht werden.)
Keller	<ul style="list-style-type: none">• Wie ist der Zustand des Kellers? (Besonders hier treten häufig feuchte Wände etc. auf.)
Bäder und Wasserleitungen	<ul style="list-style-type: none">• In welchem Zustand sind die Bäder? Besteht hier Sanierungsbedarf?• Sind Bleirohre vorhanden?• Bestehen Verkalkungen? (Indiz hierfür kann niedriger Wasserdruck sein.)
Elektrik	<ul style="list-style-type: none">• Wie ist der Zustand der Leitungen? Gibt es separate Sicherungen (FI-Schalter)? Sind ausreichend Steckdosen vorhanden?

Hausschwamm und Holzwurm	<ul style="list-style-type: none"> • Häufig in den Hölzern des Dachstuhls zu finden.
Gefahrstoffe und Altlasten	<ul style="list-style-type: none"> • Finden sich Asbest, Glaswolle oder Holzschutzmittel in der Immobilie? • Befinden sich Altlasten auf dem Grundstück? (Bspw. Schadstoffe oder Gifte im Boden. Häufig erkennbar bei einer Prüfungsgrabung.)
Rechtliche Aspekte	<ul style="list-style-type: none"> • Sind das Gebäude und etwaige Nebenbauten legal errichtet? Achtung! Hier kann auch nach vielen Jahren noch Ärger drohen. (Prüfen Sie Bauunterlagen, Bebauungspläne etc.) • Ist das Gebäude denkmalgeschützt? • Ist das Gebäude mit dinglichen Rechten Dritter belastet? Bspw. Wegerechte, Wohnrechte etc. (Hier bringt ein Blick ins Grundbuch Klarheit.) • Handelt es sich um ein Objekt, das zu einer WEG gehört? Falls ja, lassen Sie sich die Protokolle bzw. die Beschlussammlung der letzten Versammlungen zeigen.
Brauche ich einen Gutachter?	<ul style="list-style-type: none"> • Eventuell ist es ratsam einen Gutachter hinzuzuziehen, um versteckte Mängel zu identifizieren. Ein Gutachter kann auch eine realistische Prognose hinsichtlich erforderlicher Sanierungskosten abgeben.
Erstellen eines jährlichen Finanzplans	<ul style="list-style-type: none"> • Das ist wichtig, um sich bereits vor dem Hauskauf einen Überblick über laufende Kosten zu verschaffen (Versicherungen, Grundsteuer, Energieverbrauch, Wartungen, Reparaturen). • Faustregel: Etwa 1 % des Gebäudewerts sollte als Rücklage pro Jahr eingeplant werden. Gerade bei älteren Immobilien kann es aber auch erheblich teurer werden.
Förderprogramme	<ul style="list-style-type: none"> • Informieren Sie sich über mögliche Förderprogramme, etwa von der KfW oder BAFA.

Noch Fragen offen?

Mit diesem Fragenkatalog soll nur ein Überblick gegeben werden. Wenn Sie noch Fragen zum Thema Altbaukauf haben, dann nutzen Sie das Beratungsangebot Ihres Haus & Grund-Vereins.