



Ronski+Burke Architekten
und Ingenieure

Friedrichstraße 206
D 10969 Berlin

Tel: + 49 30 / 45 02 65 80
Fax: +49 30 / 45 02 65 81

contact@rb-architekten.de
www.rb-architekten.de

WERTÜBERPRÜFUNG VOR IMMOBILIENKAUF

Ein Fragenkatalog zur Risikoeinschätzung. Ohne Garantie auf Vollständigkeit, ohne Gewähr (Stand 11.01.2006).

Gut = Schlecht =

Je mehr Quadrate, desto schlechter der Kauf!

Fragen zur finanzielle Belastungen und zu Rechtlichem

1. Höhe des Kaufpreis (KP)?
 2. Höhe der Maklergebühren, max. ca. 6,96% des KP?
 3. Notar- und Grundbuchkosten, ca. 1,5% des KP?
 4. Grunderwerbssteuer, 3,5 % des KP?
 5. Höhe der Genehmigungsgebühren?
 6. Höhe der Vermessungskosten?
 7. Honorare f. Architekten, Fachingenieure (Abrechnung n. HOAI beachten!)?
 8. Höhe der Gutachter, Sachverständigengebühren ?
 9. Nachfolgelasten?
 10. Abnahme-, evt. Übernahmegebühren?
 11. Ertragswert (bei Vermietung), Rohmiete per Anno? Wichtig für Wiederverkauf!
 12. Ist das Haus ein Denkmal (steuerliche Vorteile! 10x10 AfA, Modernisierungskosten)?
 13. Soll die Immobilie vermietet werden (steuerliche Vorteile durch Vermietung und Verpachtung, verschiedenste Ausgaben führen zur Reduktion der persönlichen Est)
 14. Standort, Lagebewertung: Bodenrichtpreis der Immobilienlage (z.B. aus „Plötz Immobilienführer“, aus dem Berliner Mietspiegel die Höhe d. möglichen Miete, Zahlen der Gutachterausschüsse, Wohnlagekarte der Senatsverwaltung f. Stadtentwicklung)?
 15. Was ist Gemeinschafts-, was Sondereigentum (Bei Kauf einer Eigentumswohnung unbedingt Teilungserklärung einsehen, Gemeinschaftsordnung lesen, Klärung wer für welche Kosten aufkommt!)
 16. Höhe d. Umlage Verwalterkosten zum Gemeinschaftseigentum (im Hausgeld enthalten?)?
 17. Höhe d. Umlagen für Nebenkosten zum Gemeinschaftseigentum wie Tiefgarage, Kabelfernsehen, Aufzug, etc.? (im Hausgeld enthalten!)
 18. Aktuellen Grundbuchauszug verlangen. Sind Baulasten, Hypotheken, Grundschulden, Dienstbarkeiten (Abt. II), eine Vielzahl von Vorbesitzern (Abt. I) eingetragen? Wenn ja, welche, warum?
 19. Sind Erschließungsbeiträge, kommunal Abgaben noch zu zahlen, sind die Kosten von den Behörden bereits mit den Anwohnern abgerechnet worden?
 20. Liegt das Objekt im Sanierungsgebiet? (erschwerter Umbau und Teilung, Kontrolle der Sanierungsverwaltungsstelle in Bezug auf Verkaufspreise und Mieten, Modernisierungsanzeige, sanierungsrechtliche Genehmigung)
 21. Gibt es in dem Objekt belegungsgebunde Wohnungen (Reservierung für sozialbedürftige Mieter, Fixierung der Miete) nach BelBindG?
 22. Gibt es für die Nachbarschaft des Objektes einen aktuellen Bebauungsplan, eine kommunale Satzung, welche bei Um- und, oder Ausbau einzuhalten wäre?
 23. Baulastenverzeichnis des Hausgrundstückes einsehen (wird bei der Stadt geführt. Wer ein berechtigtes Interesse darlegt, kann in das Baulastenverzeichnis Einsicht nehmen und sich Abschriften erteilen lassen). Dort sind z.B. Grenzbaurechte, Bauungsbeschränkungen, Überwegungsrechte oder Baurechte des Nachbarn auf dem Grundstück eingetragen. Also Bedingungen, Entwicklungen die stadtteilbezogen sind, prüfen.
- } **Sofortkosten**
- } **Kalkulation**
- } **Laufende Kosten**
- } **Kontrolle**



Ronski+Burke Architekten
und Ingenieure

Friedrichstraße 206
D 10969 Berlin

Tel: + 49 30 / 45 02 65 80
Fax: +49 30 / 45 02 65 81

contact@rb-architekten.de
www.rb-architekten.de

24. Stimmen die angegeben m²? Stichpunktartige m²-Überprüfung der Immobilie vor Ort.
Arten der Flächenberechnung: II Berechnungsverordnung für m² in Wohnungen,
zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2001 BGBl. I 2001 S. 1149 anwenden,
nach DIN 277/1 für Gewerbeflächen anwenden.
25. Deckt die Rechtsschutzversicherung, die mit dem Kauf möglichen Baumängel ab?
Wenn nicht, „Baurisikoversicherung“!

} Kontrolle

Fragen zur Immobilienlage (wichtig für Wiederverkauf + Finanzierung)

1. Imagewert (Nachbarbebauung)
2. Liegt das Objekt in Ostdeutschland, in Ost-Berlin? Rückgaberechte des Grundeigentums von jüdischen Opfern des Naziregimes überprüfen. Check bei Katasteramt, Vermögensamt, Jewish Claim Conference (JCC) against Germany.
3. Kaufkraft in der Region?
4. Süd, West, Sonnenausrichtung des Objektes?
5. Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ?
6. Anbindung an Verkehrsanbindung wie z.B. Autobahn,.. ?
7. Anliegerparkplätze?
8. Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe?
9. Schule und Kindergarten?
10. Freizeiteinrichtungen wie z.B. Schwimmbad, Minigolf, Park?
11. Nachbarn mit vielen Kindern oder Tieren, ältere Bewohnerstruktur,..?
12. Reines Wohngebiet, Industriegebiet, Teilgewerbegebiet,.. ?
13. Ruhige Lage oder Lärm durch Hauptstraße, Disko, Tankstelle, Bahnlinie?
14. Ist der Ausblick unverbaubar?
15. Sind Grünanlagen in der Nähe?
16. Zukünftige Kommunale Vorhaben: B-Plan, Erschließungsplan?

Fragen zur Architekturqualität

1. Bad mit / ohne Fenster?
2. Terrasse und Wohnzimmer zur Nordseite?
3. Kleine Küchen und Wohnzimmer?
4. Balkon, welche Ausrichtung?
5. Wenige Räume - z.B. große Immobilie mit nur 2-3 Zimmer?
6. Viele Dachschrägen in den Zimmern - keine Abstellmöglichkeiten für Möbel?
7. Badezimmer unten, Schlafräume oben?
8. Wenig Abstellmöglichkeiten für Koffer, Staubsauger, Fahrräder, Gartenbedarf, usw...?
9. Durchgangszimmer, gefangene Räume, etc...?
10. Welche Geometrie haben die Räume? Möglichst keine trapezförmigen, runden, etc. geformten Raumgrundrisse.



Ronski+Burke Architekten
und Ingenieure

Friedrichstraße 206
D 10969 Berlin

Tel: + 49 30 / 45 02 65 80
Fax: +49 30 / 45 02 65 81

contact@rb-architekten.de
www.rb-architekten.de

Fragen zu Baulichem und zur Ausstattung

1. Wann hat der Dachausbau, wann eine Sanierung stattgefunden?
2. Liegt das Objekt in Ostdeutschland, O-Berlin? Wenn ja ist das Dachtragwerk mit dem DDR Holzschutzmittel „Hylotox 59“ behandelt worden? Wenn ja hoher Sanierungsauswand durch Dekontamination!!
3. Wie ist der Zustand des Schornsteins, hat eine Sanierung stattgefunden, wann?
4. Wann hat eine Kellersanierung stattgefunden?
5. Wie ist der Zustand der Fassade, hat eine Sanierung stattgefunden, wann?
6. Gab es bei der Kellersanierung Maßnahmen gegen aufsteigende Feuchtigkeit, wann?
7. Lag beim Haus/Dachausbau vor:
 - Ein Holzschutzgutachten (Hausschwamm, Holzbock)?
 - Ein Schallschutzgutachten?
 - Ein Wärmeschutznachweis nach EnEV 2002 (Energieeinsparungsverordnung)?
8. Gab es eine Bauabnahme durch?:
 - TÜV, DEKRA?
 - Unabhängigen Architekten?
 - Vereidigten Sachverständigen?
9. Steht das Haus unter Denkmalschutz, ist es ein Altbau (beachte, erhöhte Instandhaltungskosten!)?
10. Gibt es eine detaillierte Baubeschreibung, eine Ausstattungsbeschreibung?
11. Gibt es Balkone und, oder Terrassen?

Ausstattung

12. Infrastruktur:
 - Gas (nicht vorhanden- vollständig neu- nur instandgesetzt)?
 - Kaltwasser (nicht vorhanden- vollständig neu- nur instandgesetzt)?
 - Warmwasser (nicht vorhanden- vollständig neu- nur instandgesetzt)?
13. Elektrik:
 - Steigleitungen (nicht vorhanden- vollständig neu- nur instandgesetzt)?
 - Telefonleerrohre (nicht vorhanden- vollständig neu- nur instandgesetzt)?
 - Kabelanschluß (nicht vorhanden- vollständig neu- nur instandgesetzt)?
 - Unterputzleitungen (nicht vorhanden- vollständig neu- nur instandgesetzt)?
 - Hausantenne (nicht vorhanden- vollständig neu- nur instandgesetzt)?
 - Türöffner, Gegensprechanlage (nicht vorhanden- vollständig neu- nur instandgesetzt)?
14. Heizung:
 - Zentrale H. (nicht vorhanden- vollständig neu- nur instandgesetzt)?
 - Wann wurde die Heizung eingebaut, muss nachgerüstet werden (Nach EnEV 2002 müssen alle Gas- oder Ölbrenner, die vor dem 1.10.1978 eingebaut wurden, ersetzt werden)?
 - Bei einem Nachtspeicherofen auf Asbestfreiheit achten, Bescheinigung zeigen lassen und die Asbestfreiheit in den Vertrag mit aufnehmen!
 - Heizkörper (Gussradiatoren, verdeckt liegende Rohrleitungen, Kupferleitungen?)
 - Warmwasser (nicht vorhanden- vollständig neu- nur instandgesetzt?)



Ronski+Burke Architekten
und Ingenieure

Friedrichstraße 206
D 10969 Berlin

Tel: +49 30 / 45 02 65 80
Fax: +49 30 / 45 02 65 81

contact@rb-architekten.de
www.rb-architekten.de

15. Bäder:

Fliesen (nicht vorhanden- vollständig neu- nur instandgesetzt?)
Fliesenqualität, welcher m2-Preis, Markenfabrikat?
Dusche (nicht vorhanden- vollständig neu- nur instandgesetzt?)
Badewanne (nicht vorhanden- vollständig neu- nur instandgesetzt?)
Objekte (Toilette, Waschbecken, Bidet, .. vorhanden?) Markenfabrikat?
Welche Armaturen, Markenfabrikat?

16. Küche:

EBK (nicht vorhanden- vollständig neu- nur instandgesetzt?)
Teeküche (nicht vorhanden- vollständig neu- nur instandgesetzt?)

17. Dach:

Eindeckung (nicht vorhanden- vollständig neu- nur instandgesetzt?)
Eindeckungsmaterial (Besser Ziegel, Schiefer, Zink, ..?)
Zinkabdeckbleche (nicht vorhanden- vollständig neu- nur instandgesetzt?)
Entwässerungsleitungen (nicht vorhanden- vollständig neu- nur instandgesetzt?)
Taubenschutz (nicht vorhanden- vollständig neu- nur instandgesetzt?)
Wärmedämmung (nicht vorhanden- vollständig neu- nur instandgesetzt?)
Wärmedämmung, welche Dicke?

18. Fenster:

Fenster (nicht vorhanden- vollständig neu- nur instandgesetzt?)
Welche Schallschutzklasse?
F-Material (Besser Holz, Metall, welche Verglasung?)

19. Sonnenschutz:

Sonnenschutz (nicht vorhanden- vollständig neu- nur instandgesetzt?)
Materialien (Holz, Kunststoff, Textil, Metall?)

20. Türen:

Türmaterial (Holz, Kunststoff, Metall, Verglasung, ?)

21. Bodenbelag:

Bodenbelag (nicht vorhanden- vollständig neu- nur instandgesetzt?)
Materialien (Naturstein, Linoleum, Holz besser als z.B. Laminat ?)

22. Balkone:

Wann saniert?
Vollständig neuer Bodenaufbau?
Isoliert?

23. Extras:

Garage oder Tiefgaragenstellplatz?
Aufzug?
Inklusive Mobiliar? Offener Kamin oder Kaminofen vorh.?
Besondere Beleuchtung (Dimmer, Downlights, Punktstrahler, etc.)?
Videoanlage? Telefonanlage?
Eine Renovierung seitens des Verkäufers?