

Bevor Sie auf Haussuche gehen, empfiehlt es sich, die Wünsche, Vorstellungen und den Bedarf mit allen zukünftigen Bewohnern zu ermitteln und abzuwägen.

So sind alle gut vorbereitet, um bei einem aktuellen Angebot zu entscheiden, ob diese Immobilie für die Lebensplanung passt. Ist das der Fall, ist für die technischen Fakten eine differenzierte Untersuchung durch einen erfahrenen Fachmann Immobilie zu empfehlen. Und das möglichst schon vor dem Kauf. Denn es geht doch um viel Geld. Mängel und Hindernisse sollen vorher bekannt sein, um die gesamten Investitionen einschätzen zu können.

Information und Überlegungen für weitere Schritte wichtig:

## Wer sucht welches Gebäude für wen ?

### A. Informationen zu Personen und Nutzer

#### A.1. Name, Anschrift

Name \_\_\_\_\_

Vornamen \_\_\_\_\_

Straße \_\_\_\_\_

PLZ \_\_\_\_\_ Ort: \_\_\_\_\_

Tel: \_\_\_\_\_ Fax: \_\_\_\_\_

E-Mail: \_\_\_\_\_

Beruf: \_\_\_\_\_

#### A.2. Für wen soll das Gebäude sein ?

Eigenbedarf oder für \_\_\_\_\_

#### A.3. Welche Art der Nutzung ist geplant

für  Wohnen  Arbeiten  Freizeit oder \_\_\_\_\_

#### A.4. Für wieviel Personen ist das Gebäude gedacht ?

Hier sind die tatsächlich geplanten Nutzungsarten zu benennen

Personenanzahl: \_\_\_\_\_

Lebens-Partnerschaft

oder Generationenhaus mit

Kinder,  Eltern,  Großeltern  \_\_\_\_\_

Welche Anforderungen sind im Übrigen geplant / erforderlich?

barrierefreies Wohnen

Tiere, wenn ja welche \_\_\_\_\_

oder \_\_\_\_\_

## B. Welches Gebäude wird gesucht ?

### B.01 Größe

Wohnfläche \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> und/oder Anzahl Wohnungen \_\_\_\_\_ WE  
Gewerbefläche \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>  
Grundstück \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

### B.02. Nutzungsart

- 1 Fam.-Wohnhaus
- Mehrfamilienwohnhaus mit \_\_\_\_\_ WE
- Geschäftshaus
- Wohn- und Geschäftshaus
- Landwirtschaftliches Anwesen  
oder \_\_\_\_\_

Gebäude mit wieviel Stockwerken

- UG + EG       UG + EG + DG       UG + EG + \_\_\_\_\_ ?

Sind Nebengebäude (Garage, Gartenhaus, etc.) erwünscht/erforderlich ?

- Ja welche \_\_\_\_\_

## C. Die Finanzen

C.01. Was darf die Immobilie kosten ?

**Insgesamt** \_\_\_\_\_ **EUR**  
oder  
Grundstück \_\_\_\_\_ EUR  
Gebäude \_\_\_\_\_ EUR  
Baukosten \_\_\_\_\_ EUR

C.02. Welche finanziellen Mittel stehen zur Verfügung?

Eigenmittel \_\_\_\_\_ EUR  
Fremdmittel \_\_\_\_\_ EUR  
Förderung \_\_\_\_\_ EUR  
\_\_\_\_\_ EUR

C.03 Sollen öffentliche Mittel genutzt werden ?

- Ja welche \_\_\_\_\_

C.04. Sind steuerliche Aspekte zu beachten ?

- Ja welche \_\_\_\_\_

C.05. Sind Eigenleistungen geplant ?

- Ja       Nein       \_\_\_\_\_

wenn ja- welche Arbeiten insbesondere

---

## D. Alter der Immobilie

Wie alt darf oder muss/sollte das Gebäude schon sein  
Bitte die Altersklasse angeben (x)

Alter ca.	10	25	30	45	55	75	110	130	
Zeitraum	vor 2000	bis 1980	1979-1986	1960 bis 1978	1949 bis 1960	1930 bis 1948	1890 bis 1929	1870 bis 1890	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

oder \_\_\_\_\_

## E. Welche Form / Art soll das Gebäude haben ?

### E.01. Dachform:

Satteldach    Walmdach    Mansarddach    Pultdach    Flachdach

oder \_\_\_\_\_

### E.02. Dachdeckung

Ziegel    Schiefer    Blech    Bitumen    Glas   oder \_\_\_\_\_

### E.03. Konstruktion

Massiv, gemauert    Fachwerk   oder: \_\_\_\_\_

### E.04. Allgemeiner Zustand des Gebäudes

unsaniert im ursprünglichen Zustand

teilsaniert z.B. \_\_\_\_\_

vollsaniert, Stand nach heutigem Standard

oder \_\_\_\_\_

energetische Maßnahmen nach heutigem Stand

### E.05. Soll/kann das Gebäude ein Baudenkmal sein (Denkmalliste)

ja    eher nein    nein

## F. Lage / Wo soll das Gebäude stehen ?

### F.01. In welcher Stadt oder Gemeindegröße soll es sein

- Stadt mit \_\_\_\_\_ Einwohner
- Dorf mit \_\_\_\_\_ Einwohner
  
- im Grünen
- mitten in bebautem Siedlungsgebiet
- an der Straße angeordnet
- auf dem Grundstück von der Straße zurückgesetzt  
oder \_\_\_\_\_

### F.02. Verkehrsanbindung

- Straße       Wohnstraße       Nähe Autobahn oder \_\_\_\_\_
- öffentliche Verkehrsmittel      Welche \_\_\_\_\_
  
- oder \_\_\_\_\_

### F.03. Infrastruktur / Angebote

- Kindergarten \_\_\_\_\_
- Schule Welche \_\_\_\_\_
- Einkaufsmöglichkeiten, Welche \_\_\_\_\_
- Restaurant / Kneipe / Kultur oder \_\_\_\_\_

### F.04. Erschließung

vorhanden bzw. zu sanieren ?

- |   |                             |                               |  |
|---|-----------------------------|-------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> Wasser               | <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> Erneuerung ja |
| <input type="checkbox"/> Abwasser Regenwasser | <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> Erneuerung ja |
| <input type="checkbox"/> Strom                | <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> Erneuerung ja |
| <input type="checkbox"/> Gas                  | <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> Erneuerung ja |
| <input type="checkbox"/> Telefon              | <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> Erneuerung ja |
| <input type="checkbox"/> TV-Kabel             | <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> Erneuerung ja |

## G. Mit wem sucht man ?

### G.01. Wie soll die Immobilie gesucht werden ?

- Makler     Anzeige in Zeitung     Internet
- Bekannte    oder \_\_\_\_\_

### G.02. Haben Sie bereits einen neutralen erfahrenden Fachmann ?

- ja       nein       ich suche noch
- wenn ja, von welcher Institution, welchen Status?
- BAKA-Berater     VPB     BSB     TÜV oder \_\_\_\_\_

### G.03. Haben Sie sich über Kosten von Makler und Berater informiert ?

- ja     nein     ich suche noch

### G.04. Gibt es einen Notar, Rechtsanwalt der Sie berät ?

- ja     nein     ich suche noch

Einige Punkte jedoch als Unterstützung für eine erste Selbsteinschätzung.

## H. Architektur / Ambiente / Materialwelt

Welche Besonderheiten sind gewünscht

- Stuckfassade  Stuckdecken  -Wände
- Materialien an der Fassade \_\_\_\_\_
- Balkon, Terrasse
- Fenster Art/Größe
- Fußböden  Parkett  Fliesen oder \_\_\_\_\_
- Einfriedung  Hecke  Zaun oder \_\_\_\_\_
- Außenanlagen  Garten  Park  See / Gewässer  
 Nutzgarten

## I. "IST" Zustand des Gebäudes

Grundsätzlich sollte zur Einschätzung der Immobilie immer ein neutraler Fachmann hinzugezogen werden (siehe idi-al.de).  
Hier ein kleiner Fahrplan für eine erste Einschätzung:  
(-3 sehr schlechter Zustand 0 keine Ahnung + 3 bereits erneuert)

Außenhülle	Zustand ?							Sanierung ?	
	-3	-2	-1	0	1	2	3	Ja	nein
Dachdeckung									
Klempner									
Fassade / Putz									
Fenster									
Balkon									
Terrasse									
Haustür									
Sockel									
<b>Innen</b>									
Dachkonstruktion									
Schornstein									
Decken									
Treppen									
Wände innen									
Wände außen									
Wände UG feucht ?									
Innenputz									
Innentüren									
Fenster									
Fußböden									
Decken									
<b>Technik</b>									
Heizung									
Sanitär									
Lüftung									
Elektro									
Telefon									

## J. Merkmale im Übrigen

### J.01. Feuchtigkeit Wo ?

- Dach  ja  in \_\_\_\_% sichtbar  nein nicht erkennbar
- Wand  ja  in \_\_\_\_% sichtbar  nein nicht erkennbar
- UG Wände  ja  in \_\_\_\_% sichtbar  nein nicht erkennbar
- UG Fußboden  ja  in \_\_\_\_% sichtbar  nein nicht erkennbar

### J.02. Schädlinge / Befall durch

- Schimmel  ja  in \_\_\_\_% sichtbar  nein nicht erkennbar
- Holzwanne  ja  in \_\_\_\_% sichtbar  nein nicht erkennbar
- Schwamm brauner Fruchtkörper  ja  in \_\_\_\_% sichtbar  nein nicht erkennbar
- Ungeziefer Welches ?  ja  in \_\_\_\_% sichtbar  nein nicht erkennbar

## K. Außenanlagen

Außenanlagen	Zustand ?							Sanierung ?	
	-3	-2	-1	0	1	2	3	Ja	nein
Einfriedung /Zaun									
Baumbestand									
Zufahrt									
Zugang zu Haus									
Zugang zu Keller									
Medien/Versorgung									
Wasser									
Abwasser									
Regenwasser									
Elektro									
Gas									
Müllplatz									
Fahrradstellplatz									
Spielplatz									

## L. Welche Maßnahmen sind geplant bzw. notwendig ?

Was soll mit dem Gebäude geschehen ?

Einschätzung:

Instandsetzung: nur leichte Überarbeitung wo defekte Bauteile  
 Reparatur: Austausch teils Erneuerung von defekten Teilen  
 Sanierung: Überarbeitung der gesamten Immobilie ohne ges. Anspruch  
 Modernisierung: Anpassung an heutigen Stand der Technik,  
 auch Anpassung der Grundrisse wo erforderlich

**Maßnahmen**    **100%**    75%    50%    25%    10%    **nein**

Instandsetzung						
Reparatur						
Sanierung						
Modernisierung						

Umbau						
Anbau						
Fassade						
Fenster						
Erweiterung						
Dachausbau						
Kellerausbau						

Badeinbau						
Kücheneinbau						
Heizung						
Fußbodenheizung						
Lüftung						
Solar						
Elektro						
Photovoltaik						

**M. Raumprogramm ?**  
 Haben Sie bereits ein Raumprogramm ?  
 So könnte dies aussehen, Muster für Sie:

Stockwerk	Nr	Raumbezeichnung	qm	Änderung ?		Material / Anzahl ?				
				Ja	Nein	Türen	Fenster	Decke	Wand	Fußboden
<b>UG</b>										
<b>EG</b>										
<b>OG/DG</b>										
<b>DG 2</b>										



## N. Ausbauhinweise

- Keller                      siehe Checkliste auf [www.bakaberlin.de](http://www.bakaberlin.de)
- Dachgeschoss              siehe Checkliste auf [www.bakaberlin.de](http://www.bakaberlin.de)

## O. Gutachten

Gibt es bereits Gutachten für:

- Wertgutachten    Feuchtigkeit    Holzkonstruktion

oder \_\_\_\_\_

## P. Unterlagen

Welche Unterlagen liegen vor oder müssen angefordert werden?

- Grundbuchauszug
- Flurkarte    amtlicher Lageplan
- Bestandspläne    Papier    CAD-elektronisch
- Stellungnahme des Schornsteinfegers
- Energieausweis    bedarfsorientiert   oder    verbrauchsorientiert

## Q. Hinweise zu Planung, Finanzierung Förderung

- Gibt es bereits ein Finanzierungsmodell
- Förderangebote der KfW prüfen

In jedem Fall sollten Sie sich vor Kaufentscheidung mit einem neutralen Partner in Verbindung setzen.

**Nutzen Sie die über 50-jährige Kompetenz des BAKA-Netzwerkes**

BAKA Bundesverband Altbaurenewerung e.V.

[www.bauenimbestand.com](http://www.bauenimbestand.com)

[www.baka-shop.de](http://www.baka-shop.de)

[www.idi-al.de](http://www.idi-al.de)

[info@bakaberlin.de](mailto:info@bakaberlin.de)

Fax: 030/4849078-99

Hinweise zur Handhabung dieser Checkliste:

Die Fragen und Vorgaben sollen auf Merkmale, erforderliche Informationen aber auch offenbleibenden Fragen hinweisen. Es ist daher auch möglich, Fragen als "offen" zu markieren um diese ggf. später mit dem Fachmann zu besprechen. Im Wesentlichen soll es auch das "Nichtvergessen" sicherstellen.