



Prüfliste: Wichtige Punkte beim Kauf eines bestehenden Objekts

Wenn Sie eine Liegenschaft aus zweiter Hand kaufen wollen, sollten Sie sie mit einem Experten besichtigen. Es geht um folgende Punkte:

- **Bauliche Qualität**
 - Wie ist die Qualität des Fundaments, wie die Qualität der Baumaterialien?
 - Ist der Keller völlig trocken?
 - Was für eine Dachkonstruktion wurde gewählt?
 - Woraus bestehen die tragenden Mauern?
 - Wie gut ist die Qualität der Boden- und Wandbeläge?
 - Wie ist die Konstruktion und die Qualität der Fenster?
 - Wie gut ist die Wärmedämmung, wie gut die Schalldämmung? Lassen Sie sich die Einhaltung der Werte gemäss SIA-Norm 181 schriftlich garantieren.
 - Wurden in Küche und Bad hochwertige Materialien und Geräte verbaut?
 - Sind die elektrischen Installationen auf neuestem Stand (Internet, TV, Telefonie)?
 - Welche Art Heizsystem ist vorhanden?
 - Wie hoch ist der Sicherheitsstandard der Schliessanlagen?
 - Welche Garantien werden geleistet? Beharren Sie für kürzlich ausgeführte Renovationsarbeiten auf den Garantien gemäss SIA-Norm 118.
 - Bei Stockwerkeigentum:
 - Gibt es Wärmezähler für eine individuelle Heizkostenabrechnung?
 - Sind für jede Wohnung eigene Wasseruhren eingebaut?

- **Umbaupotenzial**
 - Lässt sich die Wohnung, das Haus Ihren Bedürfnissen entsprechend umbauen?
 - Sind Grundrissveränderungen möglich (tragende und nicht tragende Wände)?
 - Bestehen baurechtliche Beschränkungen?
 - Ist die Ausnutzungsziffer schon voll ausgeschöpft?

- **Unterlagen zum Objekt**
 - Was steht im Grundbuchauszug?
 - Bestehen Dienstbarkeiten?
 - Bei Stockwerkeigentum:
 - Besteht bereits ein Stockwerkeigentümerreglement?
 - Wurde eine Hausordnung erstellt?
 - Gibt es Protokolle der Stockwerkeigentümersammlungen?
 - Wurde bereits eine Liegenschaftsverwaltung beauftragt? Falls ja: zu welchen Konditionen?

- **Mitbewohner, Nachbarn**

Vor allem wichtig bei Stockwerkeigentum

 - Wer wohnt sonst noch im Haus?
 - Wer besitzt wie viele Anteile (Wertquoten)?

In Zusammenarbeit mit

Beobachter

- Sind Probleme mit den Eigentümern oder anderen Bewohnern im Haus respektive in der Nachbarschaft bekannt?
- Planen Nachbarn grössere Umbauten?
- Sind bei eigenen grösseren Umbauarbeiten Probleme zu befürchten?
- Behält der Verkäufer einige Wohnungen für sich?
- Werden alle Wohnungen verkauft oder wird ein Teil vermietet?