

Checkliste Immobilienkauf

Worauf Sie bei der Besichtigung achten sollten

Auswertung Checkliste

- «Gewichtung»: Tragen Sie ein, wie wichtig Ihnen persönlich das Kriterium ist: von 1 = unwichtig bis 5 = sehr wichtig.
- «Bewertung»: Vergeben Sie zu jedem einzelnen Kriterium eine Note: von 1 = schlecht bis 10 = sehr gut.
- «Totale Punktzahl»: Multiplizieren Sie die Gewichtungszahl mit der Bewertungszahl und tragen Sie die Summe in «Totale Punktzahl» ein.
- «Gesamtwert»: Addieren Sie für jedes Objekt die totalen Punktzahlen der gesamten Checkliste, anhand dessen Sie die verschiedenen Objekte miteinander vergleichen können.

Objekt: _____

Adresse: _____

Datum: _____

Standort und nähere Umgebung

Kriterien	Gewichtung	Bewertung	Totale Punktzahl	Darauf sollten Sie achten	Eigene Bemerkungen
Steuerfuss				Wie hoch wird die Steuerbelastung am neuen Standort sein?	
Öffentlicher Verkehr (ÖV)				Wie oft verkehren Zug, Bus, Postauto? Ab wann fährt der ÖV morgens, bis wann abends?	
				Befindet sich in der Nähe eine Bus- oder Bahnhaltestelle, die es Ihnen und den Kindern erlaubt die wichtigen Orte zu erreichen?	
				Könnte die Buslinie, Bahnstrecke, Postautoverbindung in Zukunft eingestellt werden?	
Individueller Verkehr				Wo befindet sich der nächste Autobahnanschluss bzw. die nächste Hauptstrasse? Wie sieht es bezüglich Staugefahr aus?	
Arbeitsweg				Hat sich die Distanz zu Ihrem Arbeitsplatz verlängert? Wie lange dauert der Arbeitsweg neu von Tür zu Tür?	
Lärm, Geruch				Hat es verkehrsintensive Strassen, einen Flugplatz, lautes oder stark störendes Gewerbe oder einen Bauernhof in der Nähe?	
				Gibt es sonstigen auffälligen Lärm oder Geruchseinflüsse?	

Kinderbetreuung, Schulen				Wie sieht das Angebot an Kinderkrippen, Spielgruppen, Hort und Schulen aus? Geniesst die Schule einen guten Ruf?	
				Können die Kinder zu Fuss, mit dem Velo oder ÖV zur Schule? Wie sicher ist der Schulweg?	
				Gibt es im Umkreis gleichaltrige Kinder (Voraussetzung für kinderfreundliches Klima)? Hat es in der Nähe einen Spielplatz?	
Einkauf				Wie sieht das Angebot an Einkaufsmöglichkeiten aus?	
Medizinische Versorgung				Gibt es Ärzte, Apotheken, Spitäler vor Ort?	
Kulturelles Angebot/ Freizeit				Wie sieht das Angebot an Restaurants, Kino, Theater, sportliche Freizeitaktivitäten etc. aus? Welche Vereine kommen infrage?	
				Liegen Ausflugsziele und Naherholungsgebiete in der Nähe?	
Verwandte, Freunde				Wie weit leben Sie vom neuen Heim entfernt? Sind Sie bereit, die gewohnte Umgebung aufzugeben? Gehen durch die Distanz Kontakte zu Freunden und Familie verloren?	
Nachbargrundstück/ Nachbarn				Wie sehen die Nachbargrundstücke aus und wie weit stehen die Nachbargebäude vom Objekt entfernt?	
				Wer wohnt nebenan? Sind die zukünftigen Nachbarn sympathisch und offen? Passen Sie selbst in die neue Umgebung?	
Atmosphäre vor Ort				Wie nehmen Sie die Atmosphäre vor Ort war? Tipp: Versuchen Sie, mit den Nachbarn ins Gespräch zu kommen, um so einen ersten Eindruck zu gewinnen.	
Geplante Veränderungen				Sind Strassen, Bahngleise, Industriebauten in der Nähe geplant? Wird die Siedlung weiter ausgebaut? Sind Änderungen der Flugrouten geplant, die Auswirkungen auf das Quartier haben könnten?	
Eigenes Kriterium 1					
Eigenes Kriterium 2					
Eigenes Kriterium 3					

Grundstück und Garten

Kriterien	Gewichtung	Bewertung	Totale Punktzahl	Darauf sollten Sie achten	Eigene Bemerkungen
Lage				Wie ist die Immobilie gelegen? Allenfalls an ungünstiger Hanglage ohne Aussicht?	
				Wie sind die Licht- und Sonnenverhältnisse? Wie sieht es bezüglich des Lärmpegels aus? Tipp: Es kann sich lohnen, dies zu verschiedenen Tageszeiten zu prüfen.	
				Wie ist das Grundstück erschlossen? Verfügt es über private und/oder öffentliche Wege?	

Auflagen				Gibt es allenfalls Fuss- und/oder Fahrwegrechte, die das Grundstück betreffen?	
				Existieren bestimmte Auflagen? Tipp: Prüfen Sie unbedingt, welche Rechte und Pflichten zum Grundstück gehören, im Grundbuch sind die meisten dieser sog. Dienstbarkeiten ersichtlich: Darf der Nachbar den Fussweg über Ihr Grundstück mitbenutzen? Wie nahe dürfen Sie an die Grenze bauen? Wie nahe dürfen Nachbarn an die Grenze bauen?	
Bauzone				In welcher Bauzone liegt Ihr Grundstück? Die Bauzone, in der das Grundstück liegt, bestimmt unter anderem darüber, wie hoch die Ausnützungsziffer (maximal zulässige Wohnfläche) und die Geschoszahl sein dürfen. Zudem sind in der Bauverordnung und im Zonenplan auch die zulässigen Grenzabstände definiert. Solche Faktoren sind besonders für spätere Um- und Ausbauten von Bedeutung und können auch den Verkaufswert der Liegenschaft beeinflussen. Tipp: Prüfen Sie, was für Ihr zukünftiges Grundstück gilt, und informieren Sie sich bei der Gemeinde, ob Änderungen in den Zonenplänen anstehen.	
Altlasten				Ist der Boden und Untergrund mit Schadstoffen belastet? Tipp: Fragen Sie nach der Bodenbeschaffenheit, dem Grundwasserspiegel sowie dem Zustand der Grundstücksbepflanzung. Sollte der Boden Ihres Grundstücks mit Altlasten verseucht sein, muss der Untergrund für teures Geld beseitigt werden. Halten Sie daher – falls Unsicherheiten bestehen – im Kaufvertrag unbedingt fest, dass der Verkäufer für allfällige Altlasten auch in Zukunft haftbar bleibt. Die Kantone tragen die verdächtigen Standorte überdies in ein Kataster ein, fragen Sie deshalb auch zwingend bei der kantonalen Fachstelle nach.	
Garten				Wie ist der Garten gestaltet? Entspricht die Bepflanzung Ihren Vorstellungen oder müsste viel daran verändert respektive investiert werden?	
				Wie gross ist der Garten? Wie aufwändig oder pflegeleicht ist der Garten?	
				Gibt es Zäune und Hecken? Würden Sie diese behalten wollen oder dauerhaft entfernen bzw. ersetzen?	
				Stehen zu hohe Bäume im Garten, die allenfalls dem Nachbarn ein Dorn im Auge sind? Auch solche Altlasten sollten Ihnen bekannt sein.	
Terrasse				Wie sind die Sonnenlicht- / Schattenverhältnisse auf der Terrasse?	
Eigenes Kriterium 1					
Eigenes Kriterium 2					
Eigenes Kriterium 3					

Gebäude

Kriterien	Gewichtung	Bewertung	Totale Punktzahl	Darauf sollten Sie achten	Eigene Bemerkungen
Bausubstanz				Wie gut ist die Bausubstanz? Sind Risse oder andere Fassadenschäden zu sehen?	
				Wie gut ist das Gebäude gegen Wärmeverlust isoliert? Neubauten: Sind die Materialien im Baubeschrieb aufgeführt?	
Renovationsbedarf				Herrscht Renovierungsbedarf? Was genau ist renovationsbedürftig?	
				Gibt es Probleme mit dem Dach, der Isolierung, den Fenstern, den sanitären und elektrischen Installationen, der Heizung oder dem Kamin? Allenfalls Feuchtigkeit?	
Altlasten/ Asbest				Können Altlasten vorliegen (bei Objekten, die vor 1990 gebaut wurden)? Wurden asbesthaltige Materialien verbaut? Wurden Holzschutzmittel wie Pentachlorphenol (PCP), und Formaldehyd verwendet? Tipp: Um Formaldehyd oder PCP nachweisen zu können, bietet der Fachhandel spezifische Raumluftests an. Auch für die Feststellung von Asbest sind Tests erhältlich: Man entnimmt dazu Materialproben von Wänden und Mauern und schickt diese zur Analyse ein.	
Energie				Muss im Hinblick auf Energievorschriften nachgerüstet werden?	
				Entspricht das Objekt Ihren ökologischen Ansprüchen?	
Heizung				Mit welchem Energieträger wird geheizt? Entspricht das Heizsystem den heutigen Ansprüchen? Wie hoch ist die erwartete Restlebensdauer? Ist allenfalls die Installation einer neuen Heizung und zusätzlicher Dämmung sinnvoll?	
GEAK				Liegt ein GEAK-Ausweis vor, der Aufschluss über den energetischen Zustand und den Sanierungsbedarf gibt? Tipp: Vorsicht bei Altbauten: Sind grössere Renovationen, etwa am Dach oder Kellerdecke, den Fenstern oder bei der Fassade nötig?	
Nebenkosten				Wie hoch fallen die Nebenkosten aus? Tipp: Den Vorbewohner genau zu den Nebenkosten befragen und mit eigenen Veränderungs- wünschen (Heizung, Elektroinstallationen etc.) abgleichen.	
Elektronik				Welche elektronischen Grundinstallationen wurden beim Bau verlegt? Müssten diese allenfalls herausgerissen und neu verlegt werden?	
Internet/TV				Wie funktioniert der Internet- und TV-Anschluss? Gibt es einen Glasfaseranschluss für schnelles Internet?	
Anschlüsse				Sind genügend Steckdosen vorhanden? Funktionieren die Steckdosen? Befinden sich TV- und Telefonanschlüsse am richtigen Ort? Sind Leerrohre für weitere Leitungen vorhanden?	
Mobilnetz				Wie ist der Mobilfunkempfang?	

Garage/ Parkplatz				Sind eine Garage oder genügend Parkplätze (Besucherparkplatz) vorhanden? Sind die Parkmöglichkeiten gross genug für Ihr Auto?	
				Bietet die Garage auch Parkmöglichkeiten für ein Zweitauto oder Motorrad und Velo? Steht ev. ein Veloraum oder Abstellraum zur Verfügung?	
Sicherheit				Wie ist das Gebäude gesichert? Werden neue Schlösser benötigt? Gibt es eine Alarmanlage oder einen Bewegungsmelder?	
Lärm				Sind die Schutzwerte nach SIA-Norm 181 eingehalten (für neu erstellte Objekte)? Wie sind Trennwände zu Nachbarn bzw. zwischen den Zimmern beschaffen? Ist die Trittschallisolierung gut? Existieren womöglich Schallbrücken?	
Wände/ Umbau				Können Wände herausgenommen oder eingezogen werden? Welche Wände sind tragend? Kann das Haus ausgebaut werden?	
Zustand				Ist die Liegenschaft im Alter noch bewohnbar? Kann man auch nur im Erdgeschoss wohnen? Lässt sich das Haus unterteilen und als zwei Wohnungen verkaufen?	
Denkmal- schutz				Steht das Haus unter Ortsbild- oder Denkmalschutz? Existieren weitere Auflagen? Tipp: Erkundigen Sie sich bei der Gemeinde, ob das Gebäude im Inventar der erhaltens- oder schützenswerten Objekte, als K-Objekt oder gar als denkmalgeschütztes Objekt aufgeführt ist. Steht das Gebäude «formell» unter Denkmalschutz, ist dies auch im Grundbuch eingetragen.	
Eigenes Kriterium 1					
Eigenes Kriterium 2					
Eigenes Kriterium 3					

Innenräume

Kriterien	Gewichtung	Bewertung	Totale Punktzahl	Darauf sollten Sie achten	Eigene Bemerkungen
Räume				Passen Anzahl, Grösse und Grundrisse der Zimmer zu Ihren Bedürfnissen? Liegen die Räume günstig zueinander? Tipp: Falls Sie Ihre Bedürfnisse noch nicht analysiert und noch kein Anforderungsprofil erstellt haben, finden Sie die Checkliste ebenfalls auf Liiva.	
				Wie hell sind die Räume? Wie sind sie besonnt?	
				Können die Räume gut belüftet und beheizt werden?	
Innenausbau				Wie wirkt die Qualität des Innenausbaus? Entspricht der Ausbau optisch und funktional Ihren Anforderungen? Sind Reparaturen nötig?	

Küche				Entspricht die Küche Ihren Anforderungen? Bietet sie genügend Platz und Arbeitsfläche? Sind alle gewünschten Geräte vorhanden? Sind Investitionen notwendig resp. gewollt?	
Bad				Entsprechen die Bäder und WC Ihren Anforderungen? Sind genügend Nassräume vorhanden? Sind Investitionen notwendig respektive gewollt?	
Fussböden				Sind die Fussböden in Ordnung? Entsprechen die Böden (Teppich, Parkett, Steinplatten, etc.) den eigenen Ansprüchen oder sind auch hier Investitionen notwendig?	
Stauraum				Verfügt das Haus über genügend Stauraum (Estrich, Keller, Einbau- schränke, Hobbyraum)?	
Schimmel				Gibt es Feuchtigkeit oder Schimmel im Keller und/oder Estrich? Sonstige Emissionen?	
Eigenes Kriterium 1					
Eigenes Kriterium 2					
Eigenes Kriterium 3					
Gesamtwert					