

Liegenschaft

KAUF ODER VERKAUF

Diese Checkliste soll nur eine kleine Hilfe für Sie sein. Nachdem aber jede Immobilie ein Unikat, also ein Prototyp ist, ist es nicht möglich eine „komplette“ Liste zu erstellen. Aus diesem Grund werden in dieser „Checkliste“ nur die „wesentlichsten“ Punkte angesprochen. Eine Vollständigkeitsgarantie kann seriöser Weise nicht gegeben werden, gerne setze ich mich zu einem persönlichen Beratungsgespräch mit Ihnen zusammen:

> ALLGEMEINES

01. Ist ein Liegenschaftsbewertungsgutachten von einem gerichtlich beeideten Sachverständigen vorhanden?
 - > Falls ja, von wann stammt dieses (Datum)?
 - > Liegt ein gültiger Energieausweis vor (Datum)?
02. Welche Energieklasse stellt dieser dem Objekt aus?
Anmerkung: je höher der Wert, desto geringer ist die Energieeffizienz!
03. Ist ein aktueller Grundbuchsauszug vorhanden?
 - > Welche Rechte sind eingetragen (A-Blatt)?
 - > Wer ist grundbücherlicher Besitzer der Liegenschaft (B-Blatt)?
 - > Welche grundbücherlichen Lasten ruhen auf der Liegenschaft (C-Blatt)? Achtung! Es können auch Lasten vorhanden sein, die nicht im Lastenblatt des Grundbuches eingetragen sind!
 - > Ist das Grundstück in den sogenannten Grenzkataster eingetragen?
04. Sind Planunterlagen zum Objekt vorhanden?
05. Gibt es einen Vermessungsplan für das Grundstück und das Objekt?
06. Gibt es eine Benützungsbewilligung für das Objekt?

> GRUNDSTÜCK

01. Wie ist die Zufahrt zur Liegenschaft gegeben?
 - > Direkte eigene Zufahrt,
 - > oder Servitut (gemäß Grundbuch sichergestellt?)?
02. Lage der Liegenschaft in Bezug auf
 - > Öffentliche Verkehrsmittel (Wo befindet sich die nächste Haltestelle? In welchem Takt verkehren öffentliche Verkehrsmittel?)
 - > Infrastruktur
03. Grundstücksfläche insgesamt:.....m²
04. Flächenwidmung?
05. Neigung (eben, leichte Hanglage, Hanglage, Steilhang)?
06. Welche Anschlüsse sind vorhanden?
 - > Strom?
 - > Kanal?
 - > Wasser?
 - > Telefon?
 - > Internet?
 - > Kabelfernsehen?
 - > Fernwärme?
07. Sonstige wertbeeinflussende Merkmale (Grundstücksform, Boden- und Untergrundverhältnisse, Umweltbelastung, Altlastenkataster, ...)?
08. Behördliche Beschränkungen (Bauverbot, Bausperre, Beschränkungen wegen Naturschutz, ...)?



> GEBÄUDE

01. Wann wurde mit der Errichtung des Objektes begonnen?
02. Wann wurde das Objekt „fertig“ gestellt?
03. Wurde das Objekt von einem Fachunternehmen errichtet?
04. Wurde das Objekt mittels „Nachbarschaftshilfe“ errichtet?
05. Gibt es ein Keller-/Untergeschoss?
06. Wie ist dieses abgedichtet (z.B.: Anzahl der Abdichtungsbahnen? Material der Abdichtungsbahnen? Schutz der Abdichtungsbahnen? Perimeterdämmung? Noppenfolie? Abschluss der Abdichtung zum aufgehenden Mauerwerk?, etc.)?
07. Wie erfolgt die Entsorgung des Niederschlagswassers?
08. Gibt es eine technische Berechnung darüber?
09. Erlaubte (Genehmigte) Einleitung in das öffentliche Kanalsystem?
10. Versickerung auf dem eigenem Grundstück?
 - > Ausführung mittels Sickerschacht?
 - > Ausführung mittels Verrieselungsmulde?
11. Heizung / Lüftung:
 - > Zentral- oder Etagenheizung?
 - > Fußbodenheizung?
 - > Radiatoren?
 - > Feste Brennstoffe?
 - > Gas?
 - > Fernwärme?
 - > Erdwärme (Flächenkollektoren oder Tiefbohrung)?
 - > Wohnraumlüftung?
12. Gibt es eine sogenannte Zweitheizung (Zusatzheizung)?
13. Offensichtliche Mängel:
 - > Welche Mängel sind von außen erkennbar?
 - > Welche Mängel sind innen erkennbar?
14. Gibt es offensichtliche noch fehlende Arbeiten?

15. Weitere wichtige Parameter:

- > Aus welchem Material wurde die Außenfassade hergestellt? Achtung! Sondermüllverordnung!
- > Welche Dachform weist das Objekt auf?
- > Welche Dachdeckung gibt es?
- > In welchem Zustand ist die Dachdeckung (Alter)?
- > Zustand der Fenster und Fenstertüren?
- > Ausführung der Fenster und Fenstertüren in Bezug auf
 - Anzahl der Verglasung,
 - Material,
 - Einbau
- > Aus welchem Material bestehen die Außenwände?
- > Aus welchem Material bestehen die Innenwände?
- > Wie ist der Zustand der Nasszellen?
- > Wie ist die Raumaufteilung zu beurteilen?
 - Konservativ (viele und kleine Räume)?
 - Modern (offen mit großzügigen Räumen)?

16. Sind Nebengebäude Bestandteil der Liegenschaft?

- > Zustand der Nebengebäude?

Wahrscheinlich sind einige der Fragen ohne fachmännische Kenntnisse schwierig zu beantworten, haben aber eventuell einen hohen Einfluss auf Bausubstanz, Wert etc. der Liegenschaft. Gerade bei den umfangreichen Vorschriften, Normen und Punkten, die es zu berücksichtigen gibt, ist guter Rat oftmals teuer.

Ich unterstütze Sie bei der Suche und Beurteilung Ihres Haus- oder Wohnungstraums. Gemeinsam finden wir das für Sie beste Objekt, oder stellen den realen Verkehrswert der Liegenschaft fest.

Ich freue mich auf Ihren Anruf 0664/39 69 777, oder schreiben Sie mir eine e-mail office@bmferstl.at.

