

WOHNUNGSBESICHTIGUNG CHECKLISTE

1. Zustand und Lage der Wohnung

- Renovierungen:** Überprüfen Sie, ob kürzlich wichtige Teile wie Dach, Fassade oder Heizung renoviert wurden.
- Bausubstanz:** Prüfen Sie den allgemeinen Zustand des Gebäudes und des Treppenhauses.
- Lage:** Ist die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel gut? Gibt es Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe?

2. Kosten und Finanzen

- Betriebskosten:** Klären Sie die Höhe der monatlichen Nebenkosten, einschließlich Wasser, Heizung und Steuern.
- Rücklagen:** Informieren Sie sich über die Höhe der bestehenden Rücklagen und ob zukünftig größere Ausgaben geplant sind.

3. Rechtliche Dokumente

- Teilungserklärung:** Verstehen Sie, welche Teile der Immobilie Sondereigentum und welche Gemeinschaftseigentum sind.
- Sondernutzungsrechte:** Prüfen Sie, ob Sondernutzungsrechte für bestimmte Bereiche wie Garten oder Stellplätze bestehen.

WOHNUNGSBESICHTIGUNG CHECKLISTE

- Gemeinschaftsordnung:** Lesen Sie die Gemeinschaftsordnung durch, um Ihre Rechte und Pflichten als Eigentümer zu kennen.

4. Verwaltung der Immobilie

- Verwalter:** Informieren Sie sich über die Rolle und die Verantwortlichkeiten des Verwalters. Prüfen Sie, wie lange der aktuelle Verwalter bereits tätig ist und welche Aufgaben er übernimmt.

Wichtige Hinweise & Tipps

Während der Besichtigung:

- Genauer Blick auf die Substanz:** Achten Sie auf Feuchtigkeitsspuren, Risse in den Wänden und den Zustand von Fenstern und Türen. Diese Elemente können auf verborgene Mängel hinweisen und hohe nachträgliche Kosten verursachen.
- Geräuschkulisse prüfen:** Besuchen Sie die Immobilie zu verschiedenen Tageszeiten, um ein Gefühl für die Lärmpegel durch Nachbarn oder Verkehr zu bekommen. Dies kann den Wohnkomfort erheblich beeinflussen.
- Lichtverhältnisse:** Beachten Sie, wie natürliches Licht in die Wohnung fällt. Räume mit gutem Tageslicht sind angenehmer und energieeffizienter.
- Lagerräume und Parkmöglichkeiten:** Überprüfen Sie, ob zusätzliche Lagerflächen oder Parkmöglichkeiten vorhanden sind und ob diese zusätzliche Kosten verursachen.

Fragen an den Verkäufer oder Makler:

1. **Bauliche Veränderungen:** Fragen Sie, ob in der Vergangenheit größere Umbauten vorgenommen wurden und ob diese genehmigt waren.
2. **Eigentümergeinschaft:** Erkundigen Sie sich nach dem Verhältnis der Eigentümer untereinander und ob es aktuelle Streitigkeiten gibt.
3. **Verwaltung:** Fragen Sie nach dem Verwalter, dessen Kompetenzen und dem letzten Wechsel. Ein guter Verwalter ist entscheidend für die Instandhaltung des Gebäudes.

Nach der Besichtigung:

1. **Dokumente einsehen:** Lassen Sie sich alle relevanten Dokumente wie Teilungserklärung, Protokolle der Eigentümerversammlungen, den Wirtschaftsplan und die Nebenkostenabrechnungen der letzten Jahre zeigen.
2. **Rücklagen überprüfen:** Achten Sie darauf, dass die Rücklagen ausreichend sind, um geplante oder unvorhersehbare Reparaturen zu decken.
3. **Rechtliche Überprüfung:** Ziehen Sie einen Anwalt hinzu, um die Kaufverträge und die rechtlichen Dokumente der Immobilie zu überprüfen.

Zusätzliche Überlegungen:

- **Zukunftsperspektive:** Überlegen Sie, ob die Wohnung auch langfristig Ihren Bedürfnissen entspricht. Faktoren wie die Entwicklung der Umgebung und mögliche Bauprojekte in der Nähe können die Lebensqualität und den Wert Ihrer Immobilie beeinflussen.
- **Energieeffizienz:** Prüfen Sie den Energieausweis, um einen Überblick über die Energieeffizienz und die anfallenden Energiekosten zu erhalten.

