

IMMOBILIEN-CHECK



So gehen Sie auf Nummer Sicher bei der Besichtigung einer Immobilie.

EINLEITUNG

Dieser Immobilien-Check soll Ihnen als Leitfaden beim Erwerb einer Immobilie dienen. In den einzelnen Kategorien werden Zustände wesentlicher Konstruktionselemente sowohl des Gemeinschaftseigentums als auch des Sondereigentums beschrieben. Die Zustandsbeschreibungen sind so abgefasst, dass auch ein Nichtfachmann eine Einschätzung vornehmen kann, um einen Überblick über die Qualität einer Immobilie zu erhalten.

Wir weisen daraufhin, dass auch bei der Durchführung des Immobilien-Checks verborgene Mängel nicht erkannt werden können und somit hinsichtlich nicht einsehbarer Bereiche, aber auch hinsichtlich der visuell beurteilbaren Bereiche Qualitätsabweichungen möglich sind. Verborgene Mängel sind nicht überprüfbar. Trotz allem führt der Immobilien-Check bei einer sorgsamem

Durchführung zu einer Bewertung wesentlicher Konstruktionselemente und somit zu einem die Kaufentscheidung unterstützenden Kriterienkatalog.

Der Immobilien-Check empfiehlt, wann Sonderfachleute bzw. Sachverständige bei der Bewertung von technischen Zusammenhängen bzw. Mängeln eingeschaltet werden sollten. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass für eine fundierte Kaufentscheidung ein fachmännischer Blick in jedem Fall empfehlenswert ist, um insbesondere Mangelzustände besser erfassen zu können, als dies durch einen Nichtfachmann auch unter Zugrundelegung des Immobilien-Checks möglich ist.

Bauliche Vor- und Nachteile, die sich aufgrund von konstruktiven Merkmalen in Abhängigkeit mit dem Baujahr der Immobilie

ergeben, können durch den Immobilien-Check nicht erfasst werden. Hier geht der Immobilien-Check davon aus, dass die Zielrichtung hinsichtlich des Erwerbs eines Altbaus oder einer Neubauimmobilie grundsätzlich durch den potenziellen Erwerber getroffen wird. Mögliche Beratungen sind bei Fachleuten unabhängig vom Immobilien-Check zu erfragen. Der Immobilien-Check bietet einen Überblick über den allgemeinen Zustand der Konstruktion einer Immobilie.

Da zur fundierten Einschätzung einer Immobilie grundsätzlich spezielles Fachwissen erforderlich ist, wird nochmals darauf hingewiesen, dass sich aufgrund des Immobilien-Checks keine haftungsrechtlichen Konsequenzen für den Herausgeber des Immobilien-Checks ergeben können.

ANLEITUNG ZUM IMMOBILIEN-CHECK

In den nachfolgend aufgeführten Kategorien werden die wesentlichen Einzelkonstruktionselemente einer Immobilie hinsichtlich ihrer Zustände beschrieben und mit Noten von 1 bis 5 bewertet.

Überprüfen Sie die in den nachfolgenden Kategorien aufgeführten Konstruktionselemente unter Berücksichtigung der hier vorgegebenen Zustandsbeschreibungen und bewerten Sie die Konstruktionselemente nach Ihrer Einschätzung. Im Zweifelsfall empfiehlt es sich, die nächstschlechtere Kategorie als Bewertung der Baugruppe heranzuziehen.

Einzelne Konstruktionselemente sind aufgrund von sich unterscheidenden Merkmalen in mehreren Oberbegriffen erfasst. So ergeben sich beispielsweise für die Fassade drei unterschiedliche Konstruktionsarten und somit drei unterschiedliche Bewertungslisten. Wählen Sie die für Ihre Immobilie zutreffende Fassadenkonstruktion und bewerten Sie die Kategorie entsprechend. Die übrigen Kategorien fallen dann außer Betracht

und werden auch in der Gesamtbewertung nicht weiter berücksichtigt.

In der zusammenfassenden Bewertung erfolgt eine Gewichtung der einzelnen Konstruktionselemente. Hierbei wird darauf hingewiesen, dass eine Gewichtung grundsätzlich abhängig ist von der Größe und Beschaffenheit der Immobilie. Die hier vorgegebene Gewichtung kann lediglich einen groben Anhalt gewähren, ist jedoch hinsichtlich einer grundsätzlichen Einschätzung des Zustandes der Immobilie geeignet. Hierbei werden die Bewertungen der Einzelkategorien in der zusammenfassenden Berechnungsformel unter Abschnitt III eingetragen und die Formel berechnet. Im Ergebnis ergibt sich eine Bewertung zwischen 1 und 5 für die zu betrachtende Immobilie.

➤ **GTÜ-Tipp:** Nehmen Sie zum Besichtigungstermin einen Fotoapparat (oder eine Videokamera) mit und fotografieren Sie wichtige Details (z. B. die abplatzenden

Farbstellen oder eine besonders schöne Verzierung). So können Sie sich später anhand der Bilder auch Ihre Notizen konkretisieren.

Kleben Sie die wichtigsten Bilder auf eine spezielle Seite und legen Sie so dem Gutachter die für Sie wichtigsten Punkte anschaulich dar.

EINFACHE KLASSIFIZIERUNG

Hinsichtlich der Bewertung ergeben sich folgende Klassifizierungen:

Note 1: Neuwertiger, makelloser Zustand der Immobilie.

Note 2: Geringe Mängel, insgesamt guter Zustand der Immobilie.

Note 3: Befriedigender Zustand. Die Immobilie weist Mängel auf, die mittelfristig zu Investitionen führen. Das sind in der Regel Alterungs- und Verwitterungs- bzw. Abnutzungserscheinungen, jedoch ohne gravierende Mängel.

Note 4: Ausreichender Zustand. Die Immobilie weist bereits diverse Mängel auf, die kurz- bzw. mittelfristige Investitionen zur Werterhaltung bedingen. Es ist empfehlenswert, einen Sachverständigen hinsicht-

lich der Gesamtbewertung hinzuzuziehen.

Note 5: Mangelhafter Zustand der Immobilie. Es sind kurzfristig Investitionen nötig, um die Bausubstanz instand zu halten. Weitere Schäden können bei Ausbleiben der Instandsetzung nicht ausgeschlossen werden.

➤ **GTÜ-Tipp:** Vor jeder Kaufentscheidung ist es empfehlenswert, das Urteil eines Experten anzuhören, insbesondere beim Kauf einer kostenintensiven Kapitalanlage wie einer Immobilie. Wir nennen Ihnen gern einen qualifizierten und neutralen Sachverständigen in Ihrer Nähe. Wählen Sie Telefon 07 | 1/9 76 76 - 0.

➤ **GTÜ-Tipp:** Wenn Ihnen in einem Bereich mindestens zwei Elemente auffallen, die Sie mit „ausreichend“ (Note 4) oder gar „mangelhaft“ (Note 5) bewerten würden, empfiehlt sich die Hinzuziehung eines neutralen Sachverständigen. Er kann Ihnen ganz konkret Auskunft geben und Unterstützung bieten.

Wichtig in Mehrparteienhäusern: Erfragen Sie die Höhe der finanziellen Rücklagen, die der Hauseigentümer für Reparaturfälle angelegt hat. Wenn in einem Reparaturfall die Kosten die Rücklagenhöhe überschreiten, so werden alle am Gesamteigentum beteiligten Personen die fehlende Summe (in Prozent ihrer Beteiligung) abdecken müssen. Dies kann im Einzelfall (z. B. bei Dachreparaturen) große Geldbeträge bedeuten. Besorgen Sie sich deshalb bereits im Vorfeld die entsprechenden Informationen und sichern Sie sich ab.

HIER KÖNNEN SIE DIE GRUNDDATEN ZUR IMMOBILIE IN SYSTEMATISCHER FORM ERFASSEN:

DIE IMMOBILIEN-GRUNDDATEN

IMMOBILIE

Straße: _____

Hausnummer: _____

PLZ: _____

WE-Nr: _____

WE-Größe: _____

INTERESSENT

Name/Firma: _____

Vorname: _____

Straße: _____

Hausnummer: _____

PLZ: _____

VERKÄUFER

Name/Firma: _____

Vorname: _____

Straße: _____

Hausnummer: _____

PLZ: _____

Tag der Besichtigung: _____ Datum: _____

ALLGEMEINE FESTSTELLUNGEN

Tragen Sie hier allgemeine Informationen zur Immobilie ein, die ebenfalls für die Beurteilung wichtig sind.

Baujahr des Objektes:

Art der Wärmeisolierung an der Fassade:

Letzte Renovierung der Fassaden:

Art der Renovierungsmaßnahme an der Fassade:

Art der Wärmeisolierung am Dach:

Letzte Renovierung am Dach:

Art der Renovierungsmaßnahme am Dach:

Letzte Sanierung der Kelleraußenwände:

Art der Sanierungsmaßnahme an den Kelleraußenwänden:

Letzte Renovierung des Treppenhauses:

Letzte Holzschutzmaßnahme am Dachstuhl:

Letzte Sanierung der Heizungs- und Sanitäranlage:

Art der Sanierung der Heizungs- und Sanitäranlage:

Anzahl der Wohneinheiten im Objekt:

Höhe der Instandhaltungsrücklage:

Höhe des Miteigentumsanteils:

Größe der Wohnung:

Anzahl der Zimmer:

Größe der Grundstücke:

Kaufpreisvorstellungen:

Notizen:

Drucken Sie diese Listen aus und legen Sie diese bei Bedarf einem unserer GTÜ-Sachverständigen, den wir Ihnen gerne nennen, vor.

Fassade – Teil I Putzfassade

Wählen Sie die für Ihre Immobilie zutreffende Fassadenart.

BEURTEILUNG

zu prüfen:	ja	nein	Anmerkung
einheitliche Oberflächenstruktur	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Putz ohne Fehlstellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
sichtbare Risse	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
ebene Oberfläche	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
sichtbare Ausbesserungsstellen (Farbe !)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Anstrich ohne Fehlstellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
sichtbare Wasserlaufspuren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
sichtbare Durchfeuchtungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

➤ **GTÜ-Tipp:** Achten Sie besonders auf Ecken oder Abgrenzungen an Dach, Fenstern, Balkonen etc.

BEWERTUNG

Zustandsbeschreibung:	entsprechende Note
Neuwertiger, makelloser Zustand. Putz ohne Fehlstellen, mit einheitlicher Oberflächenstruktur und Farbe. Anstrich ohne Fehlstellen, keine Anstrichabblätterungen, ggf. geringfügige Wasserlaufspuren.	Note 1
Neuwertiger Zustand, jedoch mit geringen Mängeln an Putz oder Anstrich.	Note 2
Putz mit Abweichungen in der Oberflächenstruktur und Anstriche teilweise uneinheitlich in der Farbe. Intensivere Wasserablauferscheinungen bzw. Putz mit deutlich sichtbaren Verunreinigungen, jedoch ohne größere Putzbeschädigungen/Abplatzungen. Ggf. kleinere Haarrisse.	Note 3
Wie Note 3, jedoch mit beginnenden Anstrichabblätterungen oder Putzabplatzungen, die schon deutlich sichtbar in Erscheinung treten. Ggf. deutlich sichtbare Risse.	Note 4
Putz mit erheblichen Mängeln und großflächigen Putzabplatzungen oder Anstrichschäden in deutlich mangelhaftem Zustand.	Note 5



Note 1: Strukturputzfläche an Fassade



Note 4: Rissbildung und Putzabplatzungen



Note 5: Massive Schäden am Außenputz

Ihre Bewertung für die Fassade > > > > >

Fassade – Teil 2 Klinkerfassade

Wählen Sie die für Ihre Immobilie zutreffende Fassadenart.

BEURTEILUNG

zu prüfen:	ja	nein	Anmerkung
ebene Oberfläche	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Klinker ohne Ausblühungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
brüchige Ziegel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Fugenmörtel ohne Fehlstellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
einheitliche Farbe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Mörtel mit guter Festigkeit	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
aussandende Fugen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Verwitterungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

➤ **GTÜ-Tipp:** Achten Sie besonders auf Ecken oder Abgrenzungen an Dach, Fenstern, Balkonen etc.

BEWERTUNG

Zustandsbeschreibung:	entsprechende Note
Neuwertiger Zustand, d.h. Klinker ohne Ausblühungen, Fugenmörtel ohne Fehlstellen, ohne Ausblühungen, Mörtel mit guter Festigkeit	Note 1
Wie Note 1, jedoch mit geringen Alterungserscheinungen sowie ggf. geringfügigen Ausblühungen.	Note 2
Beginnende Aussandungen der Fugen in kleinen Flächenbereichen sowie geringfügige Oberflächenverwitterung der Ziegel/Klinker.	Note 3
Großflächige Aussandungen der Fugen und ggf. großflächige Ausblühungen.	Note 4
Insgesamt mangelhafter, in erheblicher Weise zu überarbeitender Zustand, brüchige Ziegel und ungleichmäßiger Verband mit stark ausgewaschenen Fugen.	Note 5



Note 1: Lobung am Fenster einer Klinkerfassade



Note 4: Aussandung der Fugen



Note 5: Mangelhafter Gesamtzustand

Ihre Bewertung für die Fassade > > > > >

Fassade – Teil 3 Holzfassade/Faserzement/Aluminium

Wählen Sie die für Ihre Immobilie zutreffende Fassadenart.

BEURTEILUNG

zu prüfen:	ja	nein	Anmerkung
Holzelemente imprägniert oder gestrichen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Holzelemente ohne Fehlstellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
sichtbar offene Fugen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
sichtbar offene Spalten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
einheitliche Farbe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
bei Faserzement oder Aluminiumfassaden: makelloser, unverwitteter Zustand	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
sauber hinterlegte oder offene Fugen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

➤ **GTÜ-Tipp:** Achten Sie besonders auf Ecken oder Abgrenzungen an Dach, Fenstern, Balkonen etc.

BEWERTUNG

Zustandsbeschreibung:	entsprechende Note
Neuwertiger Zustand, Holzelemente imprägniert oder gestrichen, ohne Fehlstellen und ohne sichtbare offene Fugen oder Spalten. Bei Faserzement oder Aluminiumfassaden makelloser, unverwitteter und nicht verunreinigter Zustand mit sauber hinterlegten oder offenen Fugen.	Note 1
Geringe Alterungserscheinungen wie Wasserablauferscheinungen und Verunreinigungen, jedoch ohne Anstrich- oder Beschichtungsschäden.	Note 2
Holzelemente oder Faserzementelemente ggf. nachgestrichen, bzw. ursprüngliche Beschichtung mit geringfügigen Anstrichabblätterungen und Oberflächenschäden wie sichtbare mechanische Schäden oder ausgeblichene Farben, jedoch noch akzeptables Gesamterscheinungsbild.	Note 3
Deutliche Verwitterungserscheinungen: verwitteter Gesamteindruck, erhebliche Verunreinigungen.	Note 4
Mangelhafter Gesamteindruck mit erheblichen Anstrich-/Beschichtungsabblösungserscheinungen, ggf. verschobenen Hinterlegungen von Fugen, oder erheblichen mechanischen Beschädigungen; aufspaltende, rissige Holzbekleidungselemente mit Fäulniserscheinungen.	Note 5

Ihre Bewertung für die Fassade > > > > >

Fassade – Teil 4 Großtafelfassade

Wählen Sie die für Ihre Immobilie zutreffende Fassadenart.

BEURTEILUNG

zu prüfen:	ja	nein	Anmerkung
Sichtbare Betonabplatzungen an der Oberfläche der Außenwandelemente	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
Betonabplatzungen an den Rändern der Großtafelelemente	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
Gleichmäßigkeit der Fugen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
Zustand einer möglicherweise vorhandenen Verfügung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
Sprödigkeit der Verfügungsmasse	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
Einwandfreier Zustand der Abdichtung der Fensterelemente in den Laibungs- und Sturzbereichen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
Fachgerechte Ausbildung der Brüstungsverblechungen an den Fenstern	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____

➤ **GTÜ-Tipp:** Achten Sie insbesondere auf Durchfeuchtungen in den Fensteranschlussbereichen und erfragen Sie, ob derartige Probleme an dem Bauvorhaben vorhanden sind.

Fassade – Teil 4 Großtafelfassade, Fortsetzung

BEWERTUNG

Zustandsbeschreibung:	entsprechende Note
<p>Neuwertiger Zustand der Fassadenelemente ohne nennenswerte Verunreinigungen in einwandfreiem Zustand; ohne Betonabplatzungen in der Fläche sowie in den Fugenbereichen; entweder konstruktiv offene Fuge oder fachgerecht versiegelte Fuge; die Verfüguungsmasse ohne Abrisse in den Flankenbereichen zur Betonkonstruktion und ohne quer verlaufende Rissbildung in neuwertigem, nicht verunreinigtem Zustand.</p>	Note 1
<p>Geringe Alterungserscheinungen wie Wasserablauferscheinungen und Verunreinigungen an der Fassade; Verwitterungserscheinungen der Verfüguung, ohne jedoch nennenswerte Schädigungen in Form von Flankenabrissen und quer verlaufenden Rissbildungen der Verfüguung; keine sichtbaren Betonabplatzungen in den Flächen- und Flankenbereichen der Fassadenelemente sowie fachgerechte Verfüguung in den Fensteranschlussbereichen mit geringfügigen Verwitterungserscheinungen.</p>	Note 2
<p>Fassadenelemente ohne Betonabplatzungen in den Flächen- und Randbereichen; Konstruktion mit sichtbaren Alterungs- und Wasserablauferscheinungen sowie Verunreinigungen; Verfüguung mit geringfügigen, quer verlaufenden Rissen, ggf. verunreinigen und möglicherweise beginnenden Flankenabrissen zur Betonkonstruktion; ggf. deutlich sichtbare Alterungserscheinungen der Abdichtung der Fensterkonstruktion zur Laibung oder im Sturzbereich, jedoch insgesamt ohne nennenswerte Undichtigkeiten; ggf. durchgeführte Fugensanierung durch geklebte Fugenbänder in den Fugenbereichen der Fassadenelemente; hier ist insbesondere zu überprüfen, ob die aufgesetzten Fugenbänder insgesamt einen intakten dichten Eindruck hinterlassen; ggf. ist der Fachmann zu Rate zu ziehen.</p>	Note 3
<p>Deutliche Verwitterungserscheinungen ebenfalls in Form von Betonabplatzungen in den Flächenbereichen mit sichtbar korrodierten Bewehrungsstählen sowie beginnende Kantenabplatzungen mit sichtbar korrodierten Bewehrungsstählen an den Fugenflanken der Betonelemente; Verfüguung mit deutlich sichtbaren Flankenabrissen und Fehlstellen in der Verfüguung; ggf. durchgeführte Fugensanierungsmaßnahme mit aufgeklebten Fugenbändern, insgesamt stark verwitterter, gealterter, schadhafter Eindruck hinterlassen.</p>	Note 4
<p>Insgesamt mangelhafter Gesamteindruck mit deutlich sichtbaren Betonabplatzungen in Flächen- und Flankenbereichen der Betonelemente sowie schadhafte Fugen mit deutlich sichtbaren Fehlstellen; insgesamt ergibt sich schon optisch der Eindruck zwangsläufig notwendigerweise durchzuführender Instandsetzungsmaßnahmen; Durchfeuchtungserscheinungen ergeben sich in den Fensteranschlussbereichen und auch die Dichtungen der Brüstungsverblechungen in den Fensterbereichen sind mangelhaft und schadhaft.</p>	Note 5

Ihre Bewertung für die Fassade > > > > >

Fassade – Teil 5 Wärmedämmverbundsystemfassade

Wählen Sie die für Ihre Immobilie zutreffende Fassadenart.

BEURTEILUNG

zu prüfen:	ja	nein	Anmerkung
Gleichmäßigkeit der Putzstruktur	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Sind Fehlstellen im Putz vorhanden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Ergeben sich unverputzte Fehlstellen, insbesondere in Einbindebereichen der Fensterbleche	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Sind Blasenbildungen im Putz vorhanden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Zeichnen sich bei Streiflicht die einzelnen Dämmplatten deutlich im Putz ab	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Gleichmäßigkeit der Farbe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

➤ **GTÜ-Tipp:** Ob ein Wärmedämmverbundsystem ausgeführt wurde, können Sie durch Abklopfen der Fassade feststellen. Sollte sich hierbei ein Hohlklang ergeben, kann davon ausgegangen werden, dass ein Wärmedämmverbundsystem ausgeführt wurde. Bei einem Wärmedämmverbundsystem handelt es sich um Wärmedämmplatten entweder aus Polystyrol oder Mineralfaser, die ihrerseits dünn-schichtig überputzt sind.

BEWERTUNG

Zustandsbeschreibung:	entsprechende Note
<p>Neuwertiger Zustand; gleichmäßige Putzstruktur sowie gleichmäßige Farbe; der Putz ist insgesamt fehlerstellenfrei und fachgerecht an die Durchdringungen angeputzt; beispielsweise sind Fensterverblechungen bündig beigeputzt, so dass hier keine Abrisse vorhanden sind, in die Feuchtigkeit eindringen kann; der Putz ist insgesamt blasenfrei, unverwittert und nicht verunreinigt.</p>	Note 1
<p>Geringe Alterungserscheinungen wie Wasserablauferscheinungen und Verunreinigungen des Putzes, jedoch ansonsten fachlich der Zustand wie vor beschrieben; insgesamt ergeben sich keine Beschädigungen und keine Fehlerstellen im Putz.</p>	Note 2
<p>Deutliche Verwitterungserscheinungen des Putzes; ggf. geringfügige Algenbildung auf dem Putz, jedoch nicht deutlich in Erscheinung tretend; die Wärmedämmplatten zeichnen sich bei Streiflicht geringfügig ab; es bestehen geringfügige Unregelmäßigkeiten in der Oberflächenstruktur des Putzes sowie der Farbe; Blasenbildungen und Fehlerstellen in Anschlussbereichen an durchdringende Bauteile sind nicht feststellbar; die Wärmedämmung ist in keinem der Anschlussbereiche deutlich sichtbar.</p>	Note 3
<p>Deutliche Verwitterungserscheinungen in Form von nennenswerten Verunreinigungen der Oberfläche, insbesondere ungleichmäßige Verunreinigungen sowie ggf. deutliche Algenbildung an der Oberfläche des Putzes, jedoch insgesamt fehlerstellenfreie Oberfläche und fehlerstellenfreie Anschlüsse an Bauteildurchdringungen; der Putz hinterlässt insgesamt einen blasenfreien Eindruck; es bestehen sichtbare Oberflächenstrukturabweichungen sowie ggf. Farbabweichungen; darüber hinaus zeichnen sich die Dämmplatten bei Streiflicht deutlich ab.</p>	Note 4
<p>Insgesamt mangelhafter Gesamteindruck des Wärmedämmverbundsystems mit mangelhafter Oberflächenstruktur bzw. ggf. deutlich sichtbare Farbabweichungen; Fehlerstellen an Durchdringungen mit deutlich sichtbaren Rissbildungen, in die Regenwasser eindringen kann; ggf. Blasenbildungen am Wärmedämmverbundsystem sowie ggf. mechanische Beschädigungen des Putzes, so dass hier deutlich die Wärmedämmung sichtbar in Erscheinung tritt.</p>	Note 5

Fassade – Teil 6 Fachwerkfassaden

Wählen Sie die für Ihre Immobilie zutreffende Fassadenart.

BEURTEILUNG

zu prüfen:	ja	nein	Anmerkung
Fehlstellenfreies Holzfachwerk	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
Übergang zwischen Fachwerk und Ausfachungen rissfrei	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
Ausfachungen an sich rissfrei	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____

BEWERTUNG

Zustandsbeschreibung:	entsprechende Note
<p>Neuwertiger Zustand bzw. insgesamt fachgerecht aufbereitetes und überarbeitetes Fachwerk ohne Fäulniserscheinungen; vollständig imprägniert und mit einem Schutzanstrich versehen ohne sichtbare Fehlstellen und offene Fugen oder Spalten; Ausfachung insgesamt rissfrei und Übergang zwischen Ausfachung und Fachwerk entweder mit Putzprofilen oder mit einem mit Fugenband hinterlegten Kellenschnitt ausgeführt; ggf. die Fuge zwischen Fachwerk und Ausfachung versiegelt; Ausfachung insgesamt einheitlich und gleichmäßig gestrichen bzw. Ausfachungsmauerwerk fehlerstellenfrei im vollständig intakten Zustand ohne gerissene Fugen.</p>	Note 1
<p>Geringe Alterungserscheinungen wie Wasserablauferscheinungen und Verunreinigungen, jedoch insgesamt fehlerstellenfreier Gesamteindruck des Fachwerkes und der Ausfachungen; gegenüber Note 1 geringfügige Alterungs- und Gebrauchsspuren.</p>	Note 2
<p>Holzfachwerk ggf. bereichsweise nachgestrichen bzw. nachgebessert und mit geringen Spalten und Fugen; Fachwerk mit sichtbaren Verwitterungserscheinungen und ggf. beginnenden geringfügigen Anstrichabblätterungen bzw. bei ausgemauerten Ausfachungen Aussandungserscheinungen der Fugen, jedoch insgesamt Übergänge zwischen Fachwerk und Ausfachung fachgerecht ohne nennenswerte Fehlstellen, in die Feuchtigkeit eindringen kann; Fachwerk ohne Fäulniserscheinungen und ohne Schädlingsbefall.</p>	Note 3
<p>Deutliche Verwitterungserscheinungen sowie deutliche Spalten- und Fugenbildungen im Fachwerk; ggf. Fehlstellen im Anstrich bzw. der Imprägnierung des Fachwerkes; bereichsweise Fehlstellen im Übergang zwischen Fachwerk und Ausfachung; Ausfachung mit sichtbaren Oberflächenschädigungen des Anstriches bzw. deutlichen Aussandungserscheinungen des ausfachenden Mauerwerkes.</p>	Note 4
<p>Insgesamt mangelhafter Gesamteindruck mit erheblichen Anstrich- und Beschichtungsabblösungserscheinungen und Fehlstellen am Fachwerk und den Ausfachungen; deutliche Rissbildungen und Fehlstellen im Übergang zwischen Fachwerk und Ausfachung sowie deutliche Fehlstellen am Ausfachungsmauerwerk; Fachwerk mit Fäulniserscheinungen bzw. sichtbarem Holzschädlingsbefall; Ausfachungen mit deutlich sichtbaren Putzabplatzungen und Rissbildungen.</p>	Note 5

Balkone/Loggien

BEURTEILUNG

zu prüfen:	ja	nein	Anmerkung
Durchfeuchtungserscheinungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Anstrichabblätterungen an der Balkonplatte	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Einwandfreier Zustand des Bodenbelages ohne Rissbildungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Einwandfreier Zustand der Geländerkonstruktion bzw. rissefrei und einwandfreier Zustand einer gemauerten Brüstung ohne Durchfeuchtungserscheinungen und ohne Putzabplatzungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Stahlkonstruktionselemente ohne Korrosionserscheinungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Fußboden mit einem dichtenden Anstrich versehen und allgemeiner Zustand des Fußbodenanstriches	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

BEWERTUNG

Zustandsbeschreibung:	entsprechende Note
<p>Neuwertiger Zustand: Balkonkragplatte unterseitig ohne Anstrichabblätterungen; einwandfreier makelloser Anstrich; Fußbodenbelag entweder aufgeständerte Bodenplatten oder verfliester Fußbodenbelag in neuwertigem Zustand ohne Pfützenbildung, ohne Rissbildung, ohne Aufwölbungserscheinungen des Fliesenbelages; Geländerkonstruktion neuwertig und fehlerstellenfrei ohne Korrosionserscheinungen bzw. ggf. gemauerte Brüstung ohne Rissbildungen, ohne Durchfeuchtungserscheinungen in neuwertigem Zustand; Gebäudeaußenwand im Balkonbereich ebenfalls neuwertig ohne Fehlerstellen und ohne Durchfeuchtungserscheinungen.</p>	Note 1
<p>Geringfügige Alterungserscheinungen und Verunreinigungen sowie ggf. Wasserablauferscheinungen an der Kragplattenunterseite sowie Alterungserscheinungen und möglicherweise geringfügige Rissbildungen am Fußbodenfliesenbelag; ggf. verwitterter Zustand aufgeständelter Fußbodenplatten und möglicherweise geringfügige Pfützenbildungen auf dem Bodenbelag; Geländerkonstruktion mit Alterungserscheinungen, jedoch ohne Korrosion und möglicherweise mit geringfügigen mechanischen Beschädigungen; massive Brüstungen mit Verunreinigungen und Verwitterungserscheinungen, möglicherweise geringfügigen kleinflächigen Anstrichabplatzungen, jedoch ohne Durchfeuchtungserscheinungen.</p>	Note 2

Balkone/Loggien, Fortsetzung

BEWERTUNG

Zustandsbeschreibung:	entsprechende Note
<p>Deutlich sichtbare Wasserablauferscheinungen an der Deckenunterseite; möglicherweise geringfügige Anstrichablösungserscheinungen; Fußbodenbelag mit deutlichen Verwitterungserscheinungen, möglicherweise beginnenden Vermoosungserscheinungen, jedoch sichtbare Hohllagen des Fliesenbelages bzw. eines Estrichs; ggf. Estrich mit einem dichtenden Anstrich versehen, dieser jedoch ohne Fehlstellen, sondern lediglich mit oberflächigen Abwitterungs- und Verschleißerscheinungen ohne Rissbildungen mit Aufkantungsbereich an Wand und ggf. massiver Brüstung; Geländerkonstruktion mit deutlichen Verwitterungserscheinungen und möglicherweise geringfügigen Korrosionserscheinungen, jedoch keine Korrosionsaufblühungen in den Einbindungspunkten der Geländerkonstruktion; bei massiven Brüstungen möglicherweise deutliche Verwitterungserscheinungen; möglicherweise geringfügige Putzabplatzungen, jedoch keine massiven Durchfeuchtungserscheinungen und Putzablösungserscheinungen.</p>	<p>Note 3</p>
<p>Sichtbare Durchfeuchtungserscheinungen an der Deckenkonstruktion, möglicherweise mit beginnenden Anstrichablösungen; im Fußbodenbereich deutlich sichtbare Schädigungen am Fliesenbelag, möglicherweise Aufwölbungserscheinungen des Fliesenbelages sowie ggf. Rissbildungen in einer dichtenden Beschichtung auf einem Estrich; Geländerkonstruktion mit sichtbaren Korrosionserscheinungen, möglicherweise beginnende Korrosionserscheinungen an den Einbindestellen der Geländerkonstruktion im Fußbodenbelag bzw. an der tragenden Konstruktion; bei massiven Brüstungen sichtbare Durchfeuchtungserscheinungen und Putzablösungserscheinungen sowie auch im Außenwandbereich des Gebäudes möglicherweise Putzablösungen mit Anstrichablösungserscheinungen.</p>	<p>Note 4</p>
<p>Insgesamt mangelhafter Gesamteindruck; mit den unter Note 4 erwähnten Schadensbildern in massiver Form und deutlich sichtbaren Schädigungen; insgesamt ergibt sich ein stark überarbeitungsbedürftiger Zustand der Gesamtkonstruktion.</p>	<p>Note 5</p>

Türen und Fenster Konstruktion – Teil I Holz

Wählen Sie die für Ihre Immobilie zutreffende Art.

BEURTEILUNG

zu prüfen:	ja	nein	Anmerkung
Holzelemente imprägniert oder gestrichen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Holzelemente ohne Fehlstellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Sichtbar offene Fugen/Spalten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Sichtbare Asteschlüsse, Rissbildung und Anstrichabblätterungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Einheitliche Farben	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Makelloser unverwetterter Zustand ohne Anstrichabblätterungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Fehlstellenfreie Versiegelung/Verkittung der Verglasung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Problemlose Gangbarkeit der Türen-/Fensterflügel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

BEWERTUNG

Zustandsbeschreibung:	entsprechende Note
<p>Neuwertiger Zustand; Konstruktionselemente/Blendrahmen/Flügelrahmen imprägniert oder gestrichen ohne Fehlstellen und ohne sichtbare offene Fugen und Spalten, ohne Anstrichabblätterungen und ohne Verwitterungserscheinungen.</p>	Note 1
<p>Geringfügige Alterungserscheinungen wie Wasserablauferscheinungen oder Verunreinigungen, jedoch ohne Anstrich- und Beschichtungsschäden; Altbaufenster gestrichen und fehlerstellenfrei, ggf. mit sichtbaren Unebenheiten auf der Oberfläche der Flügel- und Rahmenkonstruktionselemente.</p>	Note 2
<p>Holzelemente ggf. nachgestrichen bzw. ursprüngliche Beschichtung mit geringfügigen Anstrichabblätterungen und Oberflächenschäden wie sichtbare mechanische Schäden und ausgebleichte Farben, jedoch insgesamt noch akzeptables Erscheinungsbild und ohne Fäulniserscheinungen an Wasserschenkeln und Konstruktionselementen; ggf. geringfügig schwergängige Gangbarkeit der Türen-/Fensterflügel.</p>	Note 3
<p>Deutliche Verwitterungserscheinungen; verwitterter Gesamteindruck; Anstrichabblätterungen und beginnende Fäulniserscheinungen sowie insgesamt erhebliche Verunreinigungen; ggf. Schwergängigkeit der Türen-/Fensterflügel.</p>	Note 4
<p>Insgesamt mangelhafter Gesamteindruck mit erheblichen Anstrichbeschichtungsabblösungserscheinungen; aufgerissenen Fugen und Spalten; ggf. mit erheblichen mechanischen Beschädigungen sowie gesplitterte rissige Konstruktionselemente, teilweise mit Fäulniserscheinungen.</p>	Note 5

Türen und Fenster Konstruktion – Teil 2 Kunststoff

Wählen Sie die für Ihre Immobilie zutreffende Art.

BEURTEILUNG

zu prüfen:	ja	nein	Anmerkung
Makelloser Gesamteindruck der Kunststoffoberfläche	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
Vollständigkeit der Gummilippendichtungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
Kunststoffblendrahmenprofile fluchtgerecht und ohne Verdrehungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
Makellose glänzende Oberfläche	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
Problemlose Gangbarkeit der Flügelkonstruktionen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____

➤ **GTÜ-Tipp:** Achten Sie auf die Art der Verglasung. In der Regel kann bei Kunststoffverglasungen davon ausgegangen werden, dass hier Isoliergläser eingesetzt wurden.

BEWERTUNG

Zustandsbeschreibung:	entsprechende Note
Neuerfziger Zustand mit glänzender Oberfläche, einwandfreie Lage der Gummilippendichtungen ohne mechanische Beschädigungen.	Note 1
Geringfügige Alterungserscheinungen wie Wasserablauferscheinungen und Verunreinigungen, jedoch ohne nennenswerte Verluste des Ganzgrades der Kunststoffoberfläche und keine verdrehten Profile, ggf. geringfügige Schwergängigkeit der Flügelkonstruktion.	Note 2
Alterungserscheinungen und Verunreinigungen sowie ggf. stumpfe Kunststoffoberfläche und Schwergängigkeit der Profile, ggf. leichte Verdrehungen der Einzelprofile	Note 3
Deutliche Verwitterungserscheinungen, ggf. Ausbrüche und mechanische Beschädigungen; stumpfe Oberfläche und Schwergängigkeit der Türen-/Fensterkonstruktion sowie deutlich sichtbare Verdrehungen der Einzelprofile	Note 4
Insgesamt mangelhafter und erneuerungsbedürftiger Zustand der Türen-/Fensterkonstruktion mit deutlich sichtbaren Fehlstellen, Schadstellen und Beschädigungen sowie möglicherweise Schwergängigkeit der Konstruktion.	Note 5

Ihre Bewertung für die Türen und Fenster ➤

Türen und Fenster Konstruktion – Teil 3 Aluminium

Wählen Sie die für Ihre Immobilie zutreffende Art.

BEURTEILUNG

zu prüfen:	ja	nein	Anmerkung
Oberflächenbeschaffenheit der Aluminiumfenster/-türen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Oberfläche gestrichen, eloxiert oder naturbelassen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Thermische Entkopplung vorhanden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Art der Verglasung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Zustand der Dichtungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Fachgerechte Dichtungen und Funktionsfähigkeit der Türen-/Fensterkonstruktion	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

BEWERTUNG

Zustandsbeschreibung:	entsprechende Note
Neuwertiger Zustand; bei farbbeschichteten Oberflächen glänzender Anstrich ohne mechanische Beschädigungen; Gummilippendichtungen ohne Fehlstellen; einwandfreie Gangbarkeit der Türen-/Fensterkonstruktion; thermische Entkopplung vorhanden (erkennbar ist die thermische Entkopplung bei geöffnetem Flügel an den Seitenflächen der Flügel und Rahmenprofile. Ist eine thermische Entkopplung vorhanden, so ist zwischen den äußeren und einem inneren Aluminiumprofil ein Kunststoffsteig (in der Regel schwarz) zu erkennen).	Note 1
Geringe Alterungserscheinungen wie Wasserablauferscheinungen und Verunreinigungen, möglicherweise geringfügige mechanische Beschädigungen, aber insgesamt einwandfreie Funktionsfähigkeit der Türen-/Fensterkonstruktion; thermische Entkopplung vorhanden.	Note 2
Deutliche Alterungserscheinungen bei Farbbeschichtungen; möglicherweise stumpfe Oberfläche und ggf. mechanische Oberflächenschäden; möglicherweise geringfügige Schwergängigkeit der Flügelkonstruktion, jedoch insgesamt noch ein akzeptables Gesamteindrucksbild; thermische Entkopplung vorhanden.	Note 3
Deutliche Verwitterungserscheinungen bzw. verwitterter Gesamteindruck; erhebliche Verunreinigungen; ggf. thermische Entkopplung nicht vorhanden; Schwergängigkeit der Türen-/Fensterkonstruktion.	Note 4
Wie Note 4 ohne thermische Entkopplung; Schwergängigkeit der Türen-/Fensterkonstruktion; Dichtungen der Verglasung ggf. verwittert und spröde; ggf. Beschädigungen an den Gummilippendichtungen der Rahmenkonstruktion.	Note 5

Ihre Bewertung für die Türen und Fenster >

Gebäudesockelbereich

BEURTEILUNG

zu prüfen:	ja	nein	Anmerkung
Ausblühungserscheinungen bei gemauerten Sockeln in den Fugenbereichen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
Ausblühungserscheinungen bei verputzten Sockeln	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
Sichtbare Feuchtigkeitsränder an verputzten Sockeln	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
Absandungserscheinungen bei verputzten Sockeln	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
Anstrichablösungserscheinungen bei gestrichenen verputzten Sockeln	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____

➤ **GTÜ-Tipp:** Achten Sie insbesondere auf den Gesamteindruck des Gebäudesockels. Sollten sich hier Durchfeuchtungen zeigen, kann davon ausgegangen werden, dass auch die Kelleraußenwand Durchfeuchtungserscheinungen aufweist und ggf. mit umfangreicheren Sanierungsmaßnahmen gerechnet werden muss.

Gebäudesockelbereich, Fortsetzung

BEWERTUNG

Zustandsbeschreibung:	entsprechende Note
<p>Neuwertiger vollständig intakter Zustand des Sockels; einheitliche Putzstruktur bei einem verputzten Sockel ohne Putzabplatzungen; ohne mechanische Beschädigungen und ohne sich abzeichnende Feuchtigkeitsränder; einheitliche Farbe bei gestrichenen Sockeln ohne Anstrichabblätterungen; bei gemauerten Sockeln insgesamt fachgerechter neuwertiger Zustand des Mauerwerkes ohne Fugenausandungen, Rissbildungen sowie ohne Ausblühungserscheinungen.</p>	<p>Note 1</p>
<p>Geringfügige Alterungserscheinungen wie Wasserablauferscheinungen und Verunreinigungen des Sockels, jedoch Anstrichschäden bei gestrichenen Sockeln; bei verputzten Sockeln möglicherweise geringfügige mechanische Beschädigungen, jedoch ohne Durchfeuchtungserscheinungen und ohne Ausblühungen; bei Mauerwerkssockeln geringfügig aussandende alternde Fugen, jedoch insgesamt ohne sichtbare Durchfeuchtungserscheinungen und ohne Ausblühungen.</p>	<p>Note 2</p>
<p>Deutliche Verwitterungserscheinungen des Sockels, ggf. nachgestrichene und nachgeputzte Bereiche; möglicherweise mechanische Beschädigungen an der Oberfläche und witterungsbedingte Absandungserscheinungen des Sockelputzes; bei gemauerten Sockeln deutlich sichtbare Alterungserscheinungen, jedoch keine Ausblühungen und keine Durchfeuchtungserscheinungen am Mauerwerk.</p>	<p>Note 3</p>
<p>Deutlich sichtbare Verwitterungserscheinungen, möglicherweise sich abzeichnende Durchfeuchtungsränder und Ausblühungserscheinungen; ggf. geringfügige Anstrichabblätterungserscheinungen infolge Durchfeuchtungen des Sockels; bei gemauerten Sockeln beginnende Ausblühungserscheinungen in den Fugenbereichen sowie sich schon deutlich abzeichnende Aussandungserscheinungen der Fugen; ggf. beginnende Abplatzungen am Sockelmauerwerk.</p>	<p>Note 4</p>
<p>Insgesamt mangelhafter Gesamteindruck mit deutlichen Anstrich- bzw. Beschichtungsablösungserscheinungen sowie Putzabplatzungen, Rissbildungen und absandenden Bereichen mit sich deutlich abzeichnenden Durchfeuchtungsrändern und Ausblühungserscheinungen; bei gemauerten Sockeln deutlich sichtbare Durchfeuchtungen und Aussandungen sowie Ausblühungserscheinungen, insbesondere in den Fugenbereichen sowie ggf. Abplatzungen der Mauersteine; insgesamt in erheblicher Weise schadhafter Gesamteindruck und deutlich sichtbare Verwitterungs- und Durchfeuchtungserscheinungen.</p>	<p>Note 5</p>

Keller - Außenwände

BEURTEILUNG

zu prüfen:	ja	nein	Anmerkung
ebene Oberfläche des Mauerwerks	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
gestrichene Wände	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Anstrich ohne Fehlstellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
feste, nicht aussandende Fugen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
einheitliche Farbe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
sichtbare Risse	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
sichtbare Wasserlaufspuren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
sichtbare Durchfeuchtungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

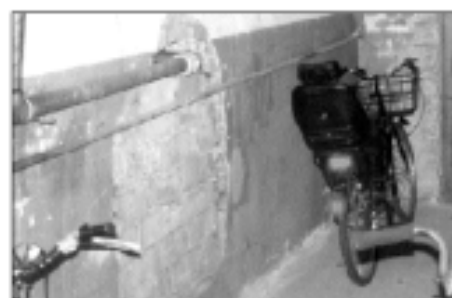
► **GTÜ-Tipp:** Klopfen Sie zweifelhafte Stellen mit der Hand ab und achten Sie auf höhlklingende Geräusche. Dies könnten Hinweise auf brüchige Mauerziegel oder Fehlstellen sein.

BEWERTUNG

Zustandsbeschreibung:	entsprechende Note
Neuwertig gestrichene Außenwände aus Mauerwerk mit festen, nicht aussandenden Fugen ohne Durchfeuchtungserscheinungen (keine Wasserränder oder Ausblühungen bzw. sich ablösender Anstrich) in neuwertigem Zustand.	Note 1
Geringe Nutzungserscheinungen, im Altbau gestrichene Außenwände mit voll ausgemörtelten, festen Fugen und ohne sichtbare Durchfeuchtungserscheinungen.	Note 2
Ggf. Altanstrich, teilweise aussandende Fugen bzw. neu überstrichenes Altmauerwerk mit teilweise aussandenden Fugen, jedoch ohne sichtbare Durchfeuchtungserscheinungen.	Note 3
Zustand der Oberflächen gut bis befriedigend, ggf. ohne Anstrich und in erheblicher Weise verunreinigt, jedoch mit kleinfächigen Durchfeuchtungserscheinungen wie Wasserränder, Ausblühungen bzw. sich ablösender Anstrich.	Note 4
Schlechter Zustand der Oberfläche, ggf. Mauerwerk ohne Anstrich und erheblich verunreinigt, jedoch mit großfächigen Durchfeuchtungserscheinungen, Keller riecht muffig und feucht.	Note 5



Note 3: Kellerfenster aus Glasbausteinen in funktionsfähigem Zustand



Note 5: Umfangreiche Putzablätterungen an den Wandoberflächen im Keller



Note 5: Feuchtes Mauerwerk in schlechtem Zustand

Keller - Kellersohle

BEURTEILUNG

zu prüfen:	ja	nein	Anmerkung
Kellerfußboden, gefliest oder gestrichen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
ebene Oberflächen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
sichtbare Risse	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
saubere Oberflächen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
einheitliche Farbe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Abnutzungserscheinungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
sichtbare Wasseraufspuren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
sichtbare Durchfeuchtungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

➤ **GTÜ-Tipp:** Achten Sie besonders auf Ecken, Nischen oder verdeckte Stellen.

BEWERTUNG

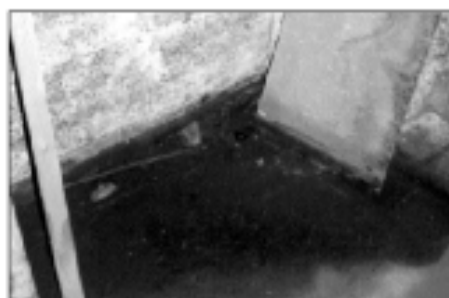
Zustandsbeschreibung:	entsprechende Note
Kellerfußboden, entweder gefliest oder gestrichen, eben, rissfrei und ohne Fehlstellen in neuwertigem Zustand ohne Durchfeuchtungserscheinungen.	Note 1
Wie Note 1, jedoch mit geringen Mängeln hinsichtlich Ebenheit, ggf. geringfügige Rissbildungen bzw. verunreinigte, geringfügig abgenutzte Oberfläche, jedoch ohne Durchfeuchtungserscheinungen.	Note 2
Guter Zustand, jedoch beginnende Beschädigungen an der Fußbodenoberfläche wie Anstrichablösungen in geringem Ausmaß oder abscherbelnde, hohligende Fliesen, deutliche Abnutzungserscheinungen der Oberfläche, jedoch keine Durchfeuchtungserscheinungen.	Note 3
Deutliche Mängel hinsichtlich Ebenheit, deutlich sichtbare Rissbildungen und großflächigere Beschädigungen an der Oberfläche, jedoch keine Durchfeuchtungserscheinungen.	Note 4
Wie Note 4, jedoch Fußboden mit mäßigen bis starken Durchfeuchtungserscheinungen.	Note 5



Note 2: Trockene Kellersohle mit geringfügigen Abnutzungserscheinungen



Note 5: Durchfeuchtung des Kellers



Note 5: Erhebliche Durchfeuchtung des Kellers

Ihre Bewertung für die Kellersohle >>>

Keller - Kellerdecke

BEURTEILUNG

zu prüfen:	ja	nein	Anmerkung
Anstrich ohne Fehlstellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
sichtbare Risse	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
sichtbare Abplatzungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
ebene Oberflächen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Fugen ohne Ausplatzungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Deckenträger:			
ebene, glatte Oberflächen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Korrosionserscheinungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

► **GTÜ-Tipp:** Achten Sie besonders auf mögliche Rohr- oder Trägereinfassungen. Hier sind häufig Ausplatzungen oder Fehlstellen zu finden.

BEWERTUNG

Zustandsbeschreibung:	entsprechende Note
Neuwertiger Zustand, ggf. neu gestrichene Decke ohne sichtbare Abplatzungen oder Fehlstellen sowie ohne sichtbare Rosterscheinungen an den Deckenträgern. Oberfläche von Deckenträgern eben, ohne korrosionstypische Rauigkeit.	Note 1
Sanierte Decken mit geringfügigen Ausplatzungen oder Rissbildungen am Deckenputz bzw. an Übergängen zu Stahlträgern. Stahlträger mit beseitigten geringfügigen Korrosionserscheinungen, gestrichen und ohne rosttypisch rotbräunliche Färbung.	Note 2
Wie Note 2, jedoch sichtbare Verunreinigungen und Alterungserscheinungen sowie ggf. deutlich sichtbare Rissbildungen in geringem Umfang mit geringen Rissweiten.	Note 3
Wie Note 3, jedoch sichtbare beginnende Rosterscheinungen an Deckenträgern, ggf. Deckenträger ohne Rostschutzfarbe mit beginnenden Ausblühungen.	Note 4
Stark verunreinigter Zustand, Deckenträger mit deutlichen Korrosionserscheinungen, Rissbildungen mit großen, deutlich sichtbaren Rissweiten, versetzende Steine in Stützen, Ausplatzungen in Fugen.	Note 5



Note 2: Stahlbetondecke mit Füllkörpern



Note 3: Stahldecke



Note 5: Marode Holzdecke im Kellergerüst

Ihre Bewertung für die Kellerdecke > > >

Treppenhaus

BEURTEILUNG

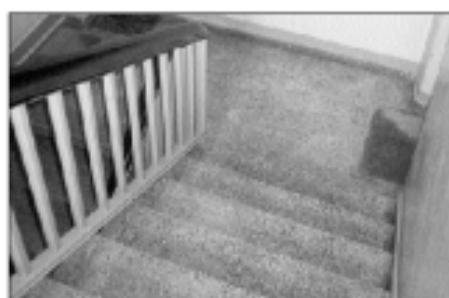
zu prüfen:	ja	nein	Anmerkung
Wände, Decken und Treppen: sichtbare Risse oder Fehlstellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
ebene Oberflächen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Anstrich ohne Fehlstellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Ausstattung:			
intakte Handläufe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
funktionsfähige technische Einrichtungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
neuwertige, dichtschießende Fenster	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

► **GTÜ-Tipp:** Testen Sie die technischen Einrichtungen auf ihre Funktionsfähigkeit (Lichtschalter, Klingeln, Aufzüge etc.).

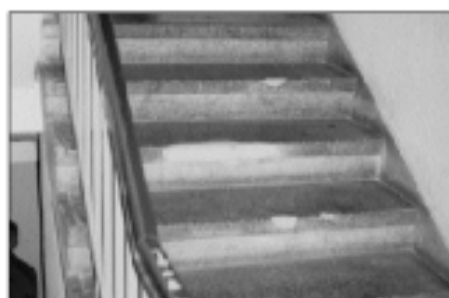
Sind die Sicherungskästen gesichert, jedoch frei zugänglich und trocken?

BEWERTUNG

Zustandsbeschreibung:	entsprechende Note
Neuwertiger Zustand der Treppenbeläge, Handläufe, Fenster, Malerleistungen sowie ggf. der Aufzugsanlage und der sichtbaren Elektroinstallationseinrichtungen, bzw. aufwendig restauriertes Treppenhaus in neuwertigem Zustand hinsichtlich der Oberflächen. Vollständige Funktion der technischen Ausrüstung wie Aufzugsanlage, Entrauchung etc.	Note 1
Wie Note 1, jedoch mit gebrauchstüblichen Abnutzungs- und Alterungserscheinungen, ohne nennenswerte Beschädigungen an Oberflächen bei voller Funktion der technischen Ausrüstung. Gepflegter Gesamteindruck.	Note 2
Sichtbare Verunreinigungen bzw. Oberflächenflächenschäden in kleinfächigen örtlich begrenzten Bereichen wie Anstrichabblätterungen an Wänden, Kantenabplatzungen und Abnutzungserscheinungen an Treppenbelägen oder Fenstern, ggf. alte technische Ausrüstung, jedoch in funktionsfähigem Zustand.	Note 3
Wie Note 3, jedoch deutlich zunehmende Beschädigungen der Oberflächen in großfächigen Bereichen mit beginnenden Beschädigungen wie Putzschäden oder verwitterte Holzfensterkonstruktionen, alte technische Ausrüstung in ungepflegtem Zustand.	Note 4 bis 5



Note 2: Gepflegter Gesamteindruck des Treppenhauses



Note 4: Instandgesetzte Treppenstufen



Note 5: Verfallene Briefkastenanlage

Ihre Bewertung für das Treppenhaus > > >

Dach – Teil I Weichdach (bituminöse oder Folienabdichtung)

Wählen Sie die für Ihre Immobilie zutreffende Dachart.

BEURTEILUNG

zu prüfen:	ja	nein	Anmerkung
einheitliche, ebene Oberfläche	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
Dachbahnen ohne Risse/Fehlstellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
Wasser-/Schmutzränder	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
Pfützenbildung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
sichtbare Ausbesserungen (Farbe!)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____

➤ **GTÜ-Tipp:** Kontrollieren Sie die Wand- und Randanschlüsse auf handwerklich ordentliche Verarbeitung.

Anmerkungen: Bei begrünten oder mit Kies aufgeschütteten Dächern sieht man von oben nicht, ob das Dach dicht ist. Achten Sie deshalb im Treppenhaus unter der Dachfläche auf mögliche Durchfeuchtungsränder. Wenn Sie unsicher sind, empfehlen wir einen Sachverständigen hinzuzuziehen.

BEWERTUNG

Zustandsbeschreibung:	entsprechende Note
Neuwertige Dachbahnen mit einheitlicher Oberfläche ohne Wasser-/Schmutzränder auf der Fläche bzw. ohne Pfützenbildung. Insgesamt hinterlassen die Wand- und Randanschlüsse einen handwerklich ordentlichen Eindruck.	Note 1
Dachbahnen mit einheitlichen Oberflächen, jedoch sichtbare Wasser-/Schmutzränder sowie ggf. kleinere Pfützenbildung und Ansammlungen von Oberflächensplitt auf den Dachbahnen, jedoch insgesamt handwerklich ordentlicher Eindruck.	Note 2
Wie Note 2, jedoch mit kleinflächigen Nachbesserungen wie nachträglich aufgesetzte Flicker bzw. in Teilbereichen erneuerte Abdichtungen. Je nach handwerklicher Ordentlichkeit zu bewerten.	Note 3 bis 4
Erhebliche Verwitterungserscheinungen, Flicker, Pfützen, Kitterspachtelungen, insgesamt handwerklich stark überarbeiteter mangelhafter Eindruck.	Note 5



Note 2: Einheitliche Oberfläche der Dachbahnen



Note 4: Größere Nachbesserungen in Teilbereichen



Note 5: Mangelhafter Eindruck mit Pfützen und Flicker

Ihre Bewertung des Daches >>>>>>>>

Dach – Teil 2 Harddacheindeckung, Steildach mit Ziegeln, Betondachsteinen oder Schindeln

Wählen Sie die für Ihre Immobilie zutreffende Dachart.

BEURTEILUNG

zu prüfen:	ja	nein	Anmerkung
sichtbare Durchhänge	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
betretbare Dachausstiege und Laufanlagen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Dachfenster-Einfassungen intakt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Dachfolie ohne Fehlstellen, unbeschädigt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Dachsteine ohne Risse, Abplatzungen etc.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Ausbesserungen sichtbar	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
sichtbare Wasseraufspuren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
sichtbare Durchfeuchtungen (innen)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

► **GTÜ-Tipp:** Achten Sie besonders auf Einfassungen von Dachfenstern, Schornsteinen etc. Hier ist eine saubere Ausführung besonders wichtig (Dichtigkeit!).

BEWERTUNG

Zustandsbeschreibung:	entsprechende Note
Neuwertiger Zustand ohne Bemoozung der Oberflächen, ohne sichtbare Durchhänge der Dachfläche mit neuwertigen Dachausstiegen, -Fenstern und Schornsteinfegeraufanlagen (Metall). Dachsteine oder Dachziegel vom Dachstuhl aus gesehen unvermörtelt. Darunter befindet sich fehlstellenfreie Folie (Stoßüberdeckungen ca. 10 cm).	Note 1
Wie Note 1, jedoch mit Verwitterungserscheinungen und ggf. beginnende Bemoozung der Oberflächen, jedoch insgesamt gepflegter, handwerklich ordentlicher Eindruck.	Note 2
Sichtbare Verwitterung, ggf. sichtbare alte Dachsteine, vom Dachstuhl aus gesehen vermörtelt, ggf. ohne Folie unter der Dacheindeckung. Keine Anzeichen auf Undichtigkeiten wie Wasserspuren an Schornsteinen bzw. Auffangbehälter auf den Dachstühlen oder Durchfeuchtungsränder an Dachstuhl/Dielen/Fußböden, ggf. alte Schornsteinfegeraufanlage (Holz), alte Dachausstiege und Fenster in gepflegtem Zustand.	Note 3
Wie Note 3, jedoch mit vereinzelt feststellbaren Undichtigkeiten sowie beginnenden Ausbrüchen der Dachsteinvermörtelung bzw. deutliche Beschädigungen der Folie unter den Dachsteinen, ggf. alte Schornsteinfegeraufanlagen (Holz), alte Dachausstiege und Fenster in verwittertem Zustand.	Note 4
Wie Note 4, jedoch erhebliche Verwitterungs- und Alterungserscheinungen der Dacheindeckung, umfangreiche Undichtigkeiten, erhebliche Ausbrüche der Dachsteinvermörtelung. Insgesamt ein mangelhafter, ungepflegter Eindruck.	Note 5



Note 1: Ansicht eines sanierten Daches



Note 3: Nicht fluchtende Kehlenschnitte sowie teils lose Dachsteine im Kehlenbereich

Ihre Bewertung des Daches >>>>>>>>

Dachklempner- und Zinkblecharbeiten

BEURTEILUNG

zu prüfen:	ja	nein	Anmerkung
optischer Eindruck in Ordnung?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Bleche metallisch blank bzw. matt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Ablagerungen sichtbar	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Löt Nähte durchgehend dicht	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Korrosionserscheinungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

➤ **GTÜ-Tipp:** Ganz wichtig ist die Dichtigkeit der Löt Nähte. Achten Sie auf mögliche Korrosionserscheinungen der Materialien.

BEWERTUNG

Zustandsbeschreibung:	entsprechende Note
Neuwertiger Zustand. Die Bleche sind metallisch blank bzw. leicht matt in ihrer Erscheinung. Es sind keine weißen Ablagerungen an Löt Nähten sichtbar.	Note 1
Wie Note 1, jedoch insgesamt verwitterter optischer Eindruck, ohne Ablagerungen an den Löt Nähten.	Note 2
Löt Nähte zeichnen sich deutlich ab. Es zeigen sich ggf. kleine, vereinzelte Undichtigkeiten, jedoch keine Korrosionserscheinungen.	Note 3
Vereinzelte Undichtigkeiten in Form von weißen Ablagerungen und ggf. partiellen Korrosionserscheinungen. Insgesamt ergibt sich das Erscheinungsbild alter, seit langem nicht überarbeiteter Bleche.	Note 4
Insgesamt mangelhafter Eindruck mit deutlichen Undichtigkeiten, abgebogenen Rinnen, ggf. fehlenden Teilen.	Note 5



Note 1: Komplett erneuerte Eindeckung, Entlüfter und Regenrinnen



Note 3: Fallrohrverzug ohne zusätzliche Wandhalter



Note 4: Teilweise korrodierte Erscheinung alter Bleche

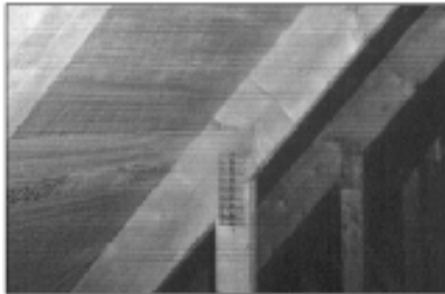


Dachstuhl und Fußboden

BEURTEILUNG

zu prüfen:	ja	nein	Anmerkung
Dachstuhl			
Holzschutz auf Konstruktionshölzern	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
löchrige Konstruktionshölzer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
morsche Stellen an Konstruktionshölzern	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Dielung/Fußboden:			
sauberer Eindruck	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
gebrochene Stellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
morsche Stellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

► **GTÜ-Tipp:** Umfassende Verunreinigungen sowie Spinnweben sind ein Indiz für mangelnde Sorgfalt. Feuchte Stellen weisen auf Undichtigkeit des Daches hin.

BEWERTUNG

Zustandsbeschreibung:	entsprechende Note	
<p>Neuwertiger Zustand, neue Konstruktionshölzer mit sichtbarem Holzschutzanstrich. Eindruck einer ordentlichen handwerklichen Tätigkeit ohne sichtbare Durchbiegungen. Insgesamt aufgeräumter, sauberer Dachstuhl.</p>	Note 1	
<p>Alte Konstruktionshölzer mit sichtbarem Holzschutz, nicht löchrig. Ggf. sind alte Konstruktionshölzer in den Eck- und Randbereichen teilweise bebeit und weisen einen Holzschutz auf. Die Plakate zum Nachweis sind sichtbar montiert, die Holzschutzarbeiten sind nicht älter als 5 Jahre. Die Dielung ist vollständig ohne eingebrochene oder morsche Bereiche.</p>	Note 2	
<p>Wie Note 2, die Dielung weist jedoch einen ungepflegten, leicht abgenutzten Zustand auf, ist vollständig und fest verlegt. Der Dachstuhl hat eine weißliche Oberflächenbeschichtung, die abblättert. Der Dachstuhl ist nicht löchrig. Die Holzschutzmaßnahmen sind älter als 5 Jahre.</p>	Note 3	
<p>Wie Note 3, jedoch ist der Dachstuhl stark verunreinigt und die Dielung weist morsche Bereiche auf bzw. ist nicht vollständig. Der Dachstuhl ist löchrig und hinterläßt einen ungepflegten Eindruck. Es sind Spinnweben vorhanden, an den Konstruktionselementen zeigen sich Feuchtigkeitsränder.</p>	Note 4	
<p>Wie Note 4, jedoch mit deutlichen Durchfeuchtungen. Die Konstruktionselemente sind morsch, es riecht modrig.</p>	Note 5	

Note 1: Überlappung der Unterspannbahn im Bereich des Spitzbodens

Note 2: Holzverschläge in den Dachräumen

Note 4: Konstruktionselemente mit Feuchtigkeitsrändern

Ihre Bewertung des Dachstuhls/Fußbodens ►

Heizungskeller, Tankanlage, Rohrleitungsnetz, Hausanschlussraum

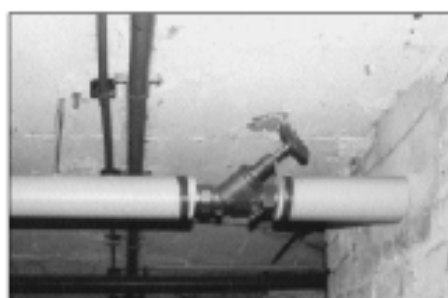
BEURTEILUNG

zu prüfen:	ja	nein	Anmerkung
intaktes Rohrleitungsnetz (+ Isolierung)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Geruchsbildung (Öl etc.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
eindeutige Beschriftungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Kalkränder an Leitungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Korrosionserscheinungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Ventile und Absperrhähne dicht	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
nachvollziehbare, feste Anschlüsse	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

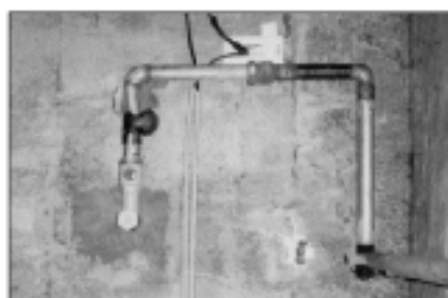
► **GTÜ-Tipp:** Achten Sie besonders auf intakte Isolierungen der Rohre und Kabel. Sind die Kabel/ Rohrleitungen nachvollziehbar? Sind Beschädigungen erkennbar? Geruchsbildung deutet auf defekte Rohre bzw. Kessel oder Tankanlagen hin.

BEWERTUNG

Zustandsbeschreibung:	entsprechende Note
Neuwertige Heizungsanlage im neuwertig hergestellten Heizungskeller sowie neuwertiges Rohrleitungsnetz aus Kupferrohr mit Rohrisolierung, ggf. neuwertige Stahlrohrleitungen. Tankanlage neuwertig aus PVC oder Stahlblech, ohne Ölgeruch. Hausanschlussraum aufgeräumt und übersichtlich. Eindeutige Beschriftung der Installationsleitungen.	Note 1
Wie Note 1, jedoch bis zu 10 Jahre alte Heizungs- und Installationsanlage in ordentlich gepflegtem Zustand. Ggf. leichte Beschädigungen an Rohrisolierungen und partiell fehlende Beschriftungen.	Note 2
Wie Note 2, jedoch teilweise sichtbare Kalkränder an Absperrventilen bzw. geringe Korrosionserscheinungen an Rohrverschraubungen bei Stahlrohrleitungen. In der Regel jedoch Kupferleitungen. Fehlende Beschriftungen und deutliche Beschädigungen an Rohrisolierungen, Hausanschlussräume unaufgeräumt, jedoch übersichtliche Anordnung der Installationen.	Note 3
Rohrleitungsnetz insgesamt aus Stahl, teilweise durchhängende Rohrleitungen mit alter Rohrisolierung und harter, beschädigter Außenschale aus Gips. Heizungsanlage ist älter als 10 Jahre, mit sichtbaren Alterungserscheinungen. Tankanlage geruchsfrei.	Note 4
Deutliche Mängel an Heizungsanlage. Rohrleitungsnetz mit sichtbaren Undichtigkeiten an Ventilen und Absperrhähnen. Unaufgeräumte, unübersichtliche Hausanschlüsse mit nicht nachvollziehbarer Anordnung alter nicht durchgängig befestigter Kabel und Rohrleitungen. Tankanlage mit Geruchsbildung.	Note 5



Note 1: Sanierte Kaltwasserleitung



Note 3: Teilweise Erneuerung der Gasleitung



Note 4: Zusammengestückeltes, altes Abwasserrohr

BEURTEILUNG

zu prüfen:	ja	nein	Anmerkung
Oberflächen ohne Beschädigungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
sichtbare Risse	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
einheitliche Oberflächenstruktur	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
einheitliche Farbe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Anstriche/Beläge ohne Fehlstellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
sichtbare Wasserlaufspuren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
sichtbare Durchfeuchtungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Anmerkung: Die Bewertung des Sondereigentums ist für die Erwerber meist unproblematisch. Sie merken schnell, ob das Wohneigentum ihren Vorstellungen entspricht oder nicht. Der gewünschte Wohnstil kann evtl. durch Gestaltungsmaßnahmen oder eine Renovierung erzielt werden. Ein guter Zustand einer Wohnung sollte allerdings nicht über die Beschaffenheit der Gesamtimmobilie hinwegtäuschen. Deshalb weisen wir im Folgenden auf wichtige Elemente des Sondereigentums hin sowie auf den Gesamteindruck der Immobilie.

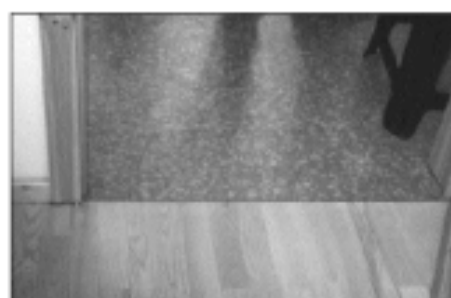
➤ **GTÜ-Tipp:** Achten Sie besonders auf die Funktionstüchtigkeit elektrischer Anlagen, auf die Belagverlegung sowie alle beweglichen Elemente (Tür- und Fensterscharniere etc.)

BEWERTUNG

Zustandsbeschreibung:	entsprechende Note
Allgemein neuwertiger Zustand der Wohnung ohne Abnutzungen des Fußbodens, neuwertige Fliesenbeläge und Wand-/Deckenbeläge bzw. Anstrich, keine Mängel an Türen und Fenstern sowie neuwertige Heizkörper mit thermostatischer Regelung.	Note 1
Geringfügige Abnutzungserscheinungen, jedoch gut renovierter und mängelfreier Zustand der unter Note 1 aufgeführten Elemente.	Note 2
Wie Note 2, jedoch sichtbare Abnutzungserscheinungen und unrenovierter Zustand, keine Mängel hinsichtlich der aufgeführten Elemente bzw. renovierter Zustand und geringfügige Mängel, z. B. an Fenstern in Form von abblättermder Farbe bzw. gerissenen Stößen der Konstruktionselemente bei guter Holzfestigkeit.	Note 3
Wie Note 3, jedoch geringe Mängel an Außenfenstern bzw. alte Gusseisenzkörper ohne thermostatische Regelung, ggf. Korrosion an Terrassengeländern bzw. geringfügige Hohlungen und Fehlstellen auf den Terrassenbelägen.	Note 4
Wie Note 4, jedoch insgesamt mangelhafter Zustand und Schäden an Fenstern, Terrassenbelägen, Fußbodenbelägen etc.	Note 5



Note 2: Beginnende Abnutzungserscheinungen an den Fenstern



Note 3: Leichte Welligkeit im Kokkbelag im Türbereich



Note 5: Bad mit ausgebeSSERTen Fliesen, veraltete Sanitärkeramik

Ihre Bewertung für das Sondereigentum >>

III. ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG:

Die zusammenfassende Bewertung ist das Ergebnis Ihrer Bewertungen der einzelnen Kategorien unter Berücksichtigung ihrer Bedeutsamkeit.

Die Wertung kann in der vorliegenden Checkliste nur annähernd erfolgen, da Wertungen in Abhängigkeit von der Größe und Beschaffenheit der Gesamtimmobilie zu sehen sind. Es handelt sich hierbei also lediglich um eine grobe Bewertung, die jedoch unter Berücksichtigung der Gesamtnote einen Orientierungspunkt für die Erwerber darstellt.

Ihre Bewertung der Fassade

Ihre Bewertung der Balkone/Loggien

Ihre Bewertung der Türen/Fenster

Ihre Bewertung des Sockels

Ihre Bewertung der Außenwände im Keller

Ihre Bewertung der Kellersohle

Ihre Bewertung der Kellerdecke

Ihre Bewertung des Treppenhauses

Ihre Bewertung des Daches

Ihre Bewertung der Dachkempner- u. Zinkblecharbeiten

Ihre Bewertung des Dachstuhls/Fußbodens

Ihre Bewertung der Anlagen

Ihre Bewertung des Sondereigentums

AUSWERTUNG

Bitte setzen Sie in die nachstehende Formel Ihre Noten für die Einzelkategorien ein und berechnen Sie die Gesamtnote. Eine grobe Empfehlung ergibt sich dann anhand der Anleitung zu Ihrem Immobilien-Check (siehe Seite 3, oben):

$$\begin{aligned} & (3 \times \frac{\quad}{\text{Fassade}}) + \frac{\quad}{\text{Balkone}} + \frac{\quad}{\text{Türen, Fenster}} + \frac{\quad}{\text{Sockel}} + (1,5 \times \frac{\quad}{\text{Kelleraußenwände}}) + \frac{\quad}{\text{Kellersohle}} \\ & + \frac{\quad}{\text{Kellerdecke}} + (1,5 \times \frac{\quad}{\text{Treppenhaus}}) + (2 \times \frac{\quad}{\text{Dach}}) + \frac{\quad}{\text{Dachkempner}} + (1,5 \times \frac{\quad}{\text{Dachstuhl}}) + (2 \times \frac{\quad}{\text{Anlagen}}) \\ & + \frac{\quad}{\text{Sondereigentum}} \\ & = \frac{\quad}{\quad} : 18,5 = \frac{\quad}{\quad} = \text{Gesamtnote} \end{aligned}$$

GESPRÄCHSPROTOKOLL

Datum: _____ Dauer: _____ Uhr bis _____ Uhr

Ort: _____

Anwesende Personen: _____

Vereinbart wurde:	auszuführen bis:	auszuführen von:

Datum: _____ Unterschrift: _____

Datum: _____ Unterschrift: _____

Datum: _____ Unterschrift: _____

PHASE II – SACHVERSTÄNDIGENBEWERTUNG ZUM IMMOBILIEN-CHECK

Immobilie:

Datum:

Interessent:

Verkäufer:

Tag der Besichtigung:

ja

nein

Der Immobilien-Check lag vollständig zur Beurteilung vor:

Kategorie	Zustandsbeschreibung	Einschätzung ¹⁾

¹⁾ unerheblich, mittelfristig schadensträchtig, kurzfristige Sanierung erforderlich, gravierend

Kategorie	Zustandsbeschreibung	Einschätzung ¹⁾

¹⁾ unerheblich, mittelfristig schadensträchtig, kurzfristige Sanierung erforderlich, gravierend

ZUSAMMENFASSENDE AUSSAGEN:

- Die kurzfristig anstehenden Sanierungsmaßnahmen können durch die vorhandene Instandhaltungsrücklage finanziert werden.

- Die mittelfristig anstehenden Sanierungsmaßnahmen können mit einer Aufstockung der Instandhaltungsrücklage finanziert werden.

- Die kurz- und mittelfristig anstehenden Sanierungsmaßnahmen sind nur durch Sonderumlagen zu finanzieren.

- Die kurzfristig anstehenden Sanierungsmaßnahmen überschreiten den Wert der Immobilie.

Der Erwerb der Immobilie erscheint unter vorgenannten Randbedingungen und zu dem vorgegebenen Kaufpreis

empfehlenswert

bedingt empfehlenswert

nicht empfehlenswert

FACHBEGRIFFE VON A BIS Z

Abnahme

Die Abnahme ist die Hauptpflicht des Bauherrn. Sie anerkennt die körperliche Entgegennahme der vollendeten Leistung und die Billigung der erbrachten Bauleistung als im Wesentlichen ordnungsgemäß.

Anerkannte Regeln der Technik

Alle im Bauwesen anerkannten, wissenschaftlichen, technischen und handwerklichen Erfahrungen, die sich als theoretisch richtig erwiesen haben und in der Praxis anerkannt sind.

Auftraggeber

Bei Bauverträgen mit Architekten/Handwerkern usw. sind Sie als Bauherr der Auftraggeber bzw. Besteller. Als solcher schulden Sie in der Hauptsache die Vergütung der Leistung und deren Abnahme.

Auftragnehmer

Auftragnehmer bzw. Unternehmer sind Ihre jeweiligen Vertragspartner, also z. B. die Handwerker. Diese schulden Ihnen in der Hauptsache die Erstellung eines mangelfreien Werks.

Ausbau

Zum Ausbau gehören alle Gewerke, die nach der Fertigstellung des Rohbaus anschließen. Zum Ausbau gehören u.a. Putz-, Fliesen-, Estrich-, Tischler-, Maler-, Tapezierarbeiten.

Baubeschreibung

Die Baubeschreibung ist eine Ausstattungsbeschreibung Ihres zukünftigen Hauses oder Wohnung. Sie ist oder sollte Bestandteil des Kaufvertrages sein, den Sie abschließen. Sie enthält Angaben zur Nutzungsart und Ausstattung (z. B. über die Art der Fußbodenoberflächen, der Sanitärausstattung, der Fenster usw.)

Beweislast

Wer die Beweislast trägt, muss die tatsächlichen Voraussetzungen für einen für ihn günstigen Anspruch nachweisen.

Gewährleistung

Der Unternehmer oder Handwerker muss im Rahmen der Gewährleistungspflicht (§. d. R. 5 Jahre) für die Haltbarkeit und Mangelfrei-

heit bzw. Funktionstüchtigkeit seiner Leistung garantieren.

Gewerk

Dieser Begriff bezeichnet den Leistungsumfang eines speziellen Handwerks. So sind z. B. Maurer-, Zimmerer-, Sprenglerarbeiten etc. unterschiedliche Gewerke.

Leistungsbeschreibung

In der Leistungsbeschreibung, auch Leistungsverzeichnis genannt, sind alle zu erbringenden Einzelleistungen so detailliert aufgeführt, dass Firmen und Handwerker Preise für die zu erbringenden Leistungen kalkulieren und anbieten können.

Leistungsverweigerungsrecht

So genannte Einrede des nicht erfüllten Vertrages. Sie bezeichnet Ihr Recht, fällige Zahlungsraten so lange zu verweigern, bis die Nachbesserung eines konkret vorliegenden Mangels erfolgt ist.

Mangel

Ein Mangel liegt vor bei

- Fehlen einer zugesicherten Eigenschaft,
- Abweichen von den anerkannten Regeln der Technik,
- Vorliegen eines Fehlers, der den Wert oder die Tauglichkeit zu dem gewöhnlichen oder nach dem Vertrag vorausgesetzten Gebrauch mindert oder aufhebt.

Mängelrüge

Mit der Mängelrüge bringen Sie gegenüber Ihrem Vertragspartner zum Ausdruck, dass die von ihm erbrachte Leistung mit Mängeln behaftet ist. Sie können damit Ihre Ansprüche auf Nachbesserung bzw. Gewährleistung geltend machen.

Minderung

Minderung ist ein Gewährleistungsrecht und bedeutet die Herabsetzung der geschuldeten Vergütung im Verhältnis zur Wertminderung des vorliegenden Mangels.

Verzug

Ihr Vertragspartner gerät in Verzug, wenn er seine bereits fällige Leistung auch auf Ihre Mahnung hin nicht erbringt.

Wandelung

Rückgängigmachung, Rückabwicklung des Vertrages.

Werkvertrag

Der Werkvertrag ist ein gegenseitiger Vertrag, durch den der Unternehmer (z. B. der Architekt oder Handwerker) zur Herstellung des versprochenen Werks (z. B. Zeichnen der Pläne, Maurerarbeiten usw.) und der Besteller, also Sie als Bauherr, zur Errichtung der vereinbarten Vergütung verpflichtet werden.

Zugesicherte Eigenschaft

Eigenschaften sind alle wertbildenden Faktoren (z. B. Größe, Wohnbarkeit, Beschaffenheit usw.). Zugesichert sind die Eigenschaften dann, wenn sie zum Inhalt des Vertrages gemacht wurden.



PROFESSIONELLER IMMOBILIEN-CHECK

ICH MÖCHTE DIE HILFE EINES GTÜ-
SACHVERSTÄNDIGEN BEIM KAUF EINER
IMMOBILIE IN ANSPRUCH NEHMEN

ABSENDER:

Bitte nennen Sie mir/uns:

- einen Sachverständigen in meiner Nähe

Anrede _____

- einen Sachverständigen in der Nähe von

Firmenname (bei Firma) _____

PLZ/Ort _____

Name _____

Straße _____

PLZ/Ort _____

Telefon _____

» » » Bitte ausfüllen, abtrennen und uns zusenden oder faxen

BITTE FAXEN AN 07 11 / 9 76 76 -199

ODER ZUSENDEN AN:

(Dazu bei Marke links falten)

Der Immobilien-Checklist bei der GTÜ in Zusammenarbeit mit dem BVS, Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger, entwickelt worden.
Verantwortlich: Dipl.-Ing. Helge-Lorenz Ubbelohde

b.v.s.



Gesellschaft für Technische Überwachung mbH
Vor dem Lauch 25 • 70567 Stuttgart
Fon: 07 11 / 9 76 76-0 • Fax: 07 11 / 9 76 76-199
Mail: info@gtue.de • Web: www.gtue.de