

## Checkliste

# Wichtige Punkte beim Kauf einer bestehenden Liegenschaft

Falls Sie eine Liegenschaft kaufen wollen, die bereits erstellt ist, sollten Sie das Haus, die Wohnung mit einem Experten besichtigen. Folgende Punkte sind dabei zu prüfen:

### Bauliche Qualität

- Wie ist die Qualität des Fundaments?
- Ist der Keller völlig trocken?
- Was für eine Dachkonstruktion wurde gewählt?
- Sind die verwendeten Baumaterialien von hoher Qualität?
- 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 bei Küche und Bad hochwertige Materialien und Apparate verbaut?
- Sind die elektrischen Installationen auf dem neusten Stand (Internet, TV, Telefonie)?
- Welche Art Heizsystem wurde eingebaut?
- Wie hoch ist der Sicherheitsstandard der Schliessanlagen?
- Welche Garantien werden geleistet? Beharren Sie auf den Garantien gemäss SIA-Norm 118.
- Bei Stockwerkeigentum:
  - Sind Wärmezähler, die eine individuelle Heizkostenabrechnung erlauben, eingebaut?
  - 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?

### Zu prüfende Unterlagen

- Was steht im Grundbuchauszug?
- Bestehen Dienstbarkeiten?
- Bei Stockwerkeigentum:
  - Besteht bereits ein Stockwerkeigentümerreglement?
  - Wurde eine Hausordnung erstellt?
  - Bestehen Protokolle der Stockwerkeigentümerversammlungen?
  - Wurde bereits ein Verwaltungsvertrag mit einer Liegenschaftsverwaltung abgeschlossen? Falls ja: zu welchen Konditionen?

### Mitbewohner/Nachbarn

Vor allem wichtig bei Stockwerkeigentum

- Sind Probleme mit den Eigentümern/Bewohnern im Haus oder in der Nachbarschaft bekannt?
- Planen Nachbarn grössere Umbauten?
- Sind bei eigenen grösseren Umbauarbeiten Probleme zu befürchten?
- Wer wohnt sonst noch im Haus?
- Wer besitzt wie viele Anteile (Wertquoten)?
- Behält der Verkäufer einige Wohnungen für sich?
- Werden alle Wohnungen verkauft oder wird ein Teil vermietet?

### Beobachter EDITION

Dieser Ratgeberinhalt wurde zur Online-Publikation an Raiffeisen lizenziert. © 2024 Beobachter-Edition, Zürich

### Beobachter EDITION

#### Beobachter-Ratgeber

Zu diesem Inhalt empfehlen wir den Beobachter-Ratgeber «Der Weg zum Eigenheim», den Sie unter folgendem Link finden: <https://shop.beobachter.ch/raiffeisen>

### GUIDER Beobachter

#### Rechtliche Beratung

Noch Fragen? Erhalten Sie persönliche Rechtsberatung durch einen Fachexperten des Beobachters [www.guider.ch/subscriptions/detail/guider-best](http://www.guider.ch/subscriptions/detail/guider-best)