

Checkliste für Ihren Hauskauf

Die folgende Checkliste soll Ihnen helfen, vor Einschaltung eines Hausprüfers zu klären, in wie weit eine angebotene Immobilie Ihren Vorstellungen und Bedürfnissen entspricht.

Wenn Sie beim Immobilienkauf größtmögliche Sicherheit vor Mängeln und deren vielleicht beträchtliche Kosten und Folgekosten haben wollen, die Energieeffizienz der Immobilie realistisch einschätzen und vielleicht auch noch einen günstigeren Kaufpreis möchten...

Suchen Sie sich I H R E N ganz persönlichen und kompetenten Vertrauten, der die Immobilie prüft die Sie erwerben möchten, der Sie berät und der auf Grund der Prüfergebnisse sachkundig den Kaufpreis für Sie abschließend verhandelt!

Finden Sie I H R E N Hausprüfer auf www.my-yes.de

Unterm Strich, ist der Hausprüferservice oftmals kostenlos. Denn Ihr Hausprüfer erhält für seine Dienste von Ihnen einen fairen Anteil von Ihrer Kaufpreiseinsparung, die Sie durch seine Tätigkeit hatten (Bonuszahlung). Das von Ihnen zuvor gezahlte, nicht kostendeckende Grundhonorar, wird mit der Bonuszahlung verrechnet.

So haben Sie unterm Strich nichts für Hausprüferdienste gezahlt, aber einen zusätzlichen Gewinn an Sicherheit und eine Kaufpreiseinsparung.

Besichtigungstermin Datum: _____

Kontaktperson: _____

Uhrzeit: _____

Telefon: _____

Objekt-Adresse:

Objekt-Eigentümer:

Kaufpreis lt. Inserat oder Expose' EUR:

Anzeige vom: _____

Internet-ID / Zeitung: _____

Kaufpreis schon heruntergehandelt auf EUR:

Baubeschreibung

Baujahr: _____

Wohnfläche m²: _____

Heizungsart:.....

Heizung (Baujahr):..

Modernisiert (Jahr): _____

Grundstück m²: _____

Energieausweis (aus Jahr):..

kWh/(m²a):.....

Anzahl Zimmer: _____

Bad mit WC: _____

Bad ohne WC: _____

Gäste-Bad: _____

Nur WC: _____

Gäste-WC: _____

Balkon: _____

Terrasse m²: _____

Keller: _____

Einbauküche: _____

Garage: _____

Pkw-Stellplatz: _____

Rollos: _____

Markise: _____

Gartenhaus: _____

Brunnen: _____

HAUSANSCHLÜSSE

Wasser: _____

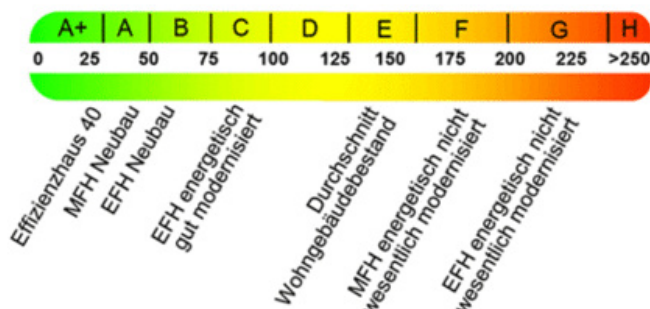
Abwasser: _____

Strom: _____

Erdgas: _____

Telefon: _____

DSL/Internet: _____



Quelle: <http://www.vz-nrw.de/Der-Energieausweis-Steckbrief-fuer-Wohngebäude-4>

Sonstiges:

Lage

Lärm: _____
 Einkaufsmöglichkeiten: _____
 Öffentl.- Verkehrsmittel: _____
 Schule/Kindergarten: _____
 Freizeit/Naherholung: _____

bevorzugt

gut

mittel

schlecht

☐ (3 Punkte)
☐ (3 Punkte)
☐ (3 Punkte)
☐ (3 Punkte)
☐ (3 Punkte)

☐ (2 Punkte)
☐ (2 Punkte)
☐ (2 Punkte)
☐ (2 Punkte)
☐ (2 Punkte)

☐ (1 Punkt)
☐ (1 Punkt)
☐ (1 Punkt)
☐ (1 Punkt)
☐ (1 Punkt)

☐ (0 Punkte)
☐ (0 Punkte)
☐ (0 Punkte)
☐ (0 Punkte)
☐ (0 Punkte)

Zustand

Außenfassade: _____
 Dach und Isolierung: _____
 Wandfeuchtigkeit: _____
 Fenster: _____
 Außenfassade: _____
 Heizung: _____
 Wasserleitungen: _____
 Abwasserleitungen: _____
 Elektroleitungen: _____
 Bad / Sanitärbereiche: _____
 Küche: _____
 Türen: _____
 Bodenbeläge: _____
 Tragfähigkeit der Decken: _____
 Tapeten und Farbanstriche: _____

☐ (3 Punkte)
☐ (3 Punkte)
☐ (3 Punkte)
☐ (3 Punkte)
☐ (3 Punkte)
☐ (3 Punkte)
☐ (3 Punkte)
☐ (3 Punkte)
☐ (3 Punkte)
☐ (3 Punkte)
☐ (3 Punkte)
☐ (3 Punkte)
☐ (3 Punkte)
☐ (3 Punkte)
☐ (3 Punkte)

☐ (2 Punkte)
☐ (2 Punkte)
☐ (2 Punkte)
☐ (2 Punkte)
☐ (2 Punkte)
☐ (2 Punkte)
☐ (2 Punkte)
☐ (2 Punkte)
☐ (2 Punkte)
☐ (2 Punkte)
☐ (2 Punkte)
☐ (2 Punkte)
☐ (2 Punkte)
☐ (2 Punkte)
☐ (2 Punkte)

☐ (1 Punkt)
☐ (1 Punkt)
☐ (1 Punkt)
☐ (1 Punkt)
☐ (1 Punkt)
☐ (1 Punkt)
☐ (1 Punkt)
☐ (1 Punkt)
☐ (1 Punkt)
☐ (1 Punkt)
☐ (1 Punkt)
☐ (1 Punkt)
☐ (1 Punkt)
☐ (1 Punkt)
☐ (1 Punkt)

☐ (0 Punkte)
☐ (0 Punkte)
☐ (0 Punkte)
☐ (0 Punkte)
☐ (0 Punkte)
☐ (0 Punkte)
☐ (0 Punkte)
☐ (0 Punkte)
☐ (0 Punkte)
☐ (0 Punkte)
☐ (0 Punkte)
☐ (0 Punkte)
☐ (0 Punkte)
☐ (0 Punkte)
☐ (0 Punkte)

Gesamt

KOSTEN

*(% ausgehend von Kaufpreis und Bundesland)

Kaufpreis: _____ EUR

Notarkosten: _____ EUR (*ca. 1,5%)

Grunderwerbsteuer: _____ EUR (*4,5 bis 6,5%)

(Die Grunderwerbsteuer ist je nach Bundesland sehr unterschiedlich!)

Info Grunderwerbsteuersätze (PDF) unter: www.my-yes.de

Maklerkosten: _____ EUR (*ca. 3 bis 7,14%)

Arbeiten am Objekt:

Renovierung/
 Modernisierung/
 Instandsetzung _____ EUR

Gesamtkosten: _____ EUR

(Nach Punkten bewerten!)

Gesamt-Punkte:



Hinweise für Ihren Bau-Grundstückskauf

Die folgenden Hinweise sollen Ihnen helfen zu klären, in wie weit ein angebotenes Baugrundstück Ihren Vorstellungen, Bedürfnissen und Sicherheitsanforderungen auch aus gesundheitlicher Sicht, entspricht.

Wenn Sie beim Baugrundstückskauf größtmögliche Sicherheit vor Mängeln und deren vielleicht beträchtlichen Folgekosten oder gar mittel- und langfristig Sicherheit vor gesundheitlichen Schäden durch den Baugrund für sich selbst und ihre Kinder haben möchten und vielleicht gern auch noch einen günstigeren Kaufpreis wollen...

Suchen Sie sich I H R E N ganz persönlichen und kompetenten Vertrauten, der den Baugrund prüft den Sie erwerben möchten, der Sie berät und der auf Grund der Prüfergebnisse sachkundig den Kaufpreis für Sie abschließend verhandelt!

Finden Sie I H R E N Hausprüfer auf www.my-yes.de

Unter Fachleuten der Immobilienwirtschaft gibt es den Spruch „Lage, Lage, Lage“

Die Lage des Bau-Grundstückes ist entscheidend dafür, ob sich ihre Wünsche die Sie mit dem Grundstückserwerb verknüpft haben, letztlich auch erfüllen lassen.

- Nun, die Lage betreffend des unmittelbaren Umfeldes im Wohngebiet, der landschaftlichen Umgebung und auch zu für Sie wichtigen Entfernungen zu Verkehrsanbindungen, zum Arbeitsort, zu Einkaufsmöglichkeiten usw. usw. können Sie selbst am besten einschätzen, da hier die Bedürfnisse sehr individuell sind.

Die Lage und Beschaffenheit aus baustatischer- und auch aus gesundheitlicher Sicht, ist für Laien leider kaum realistisch einzuschätzen.

Für eine solche Bewertung sind Fachkenntnisse und die Prüfung auf Grund von Bodenproben zwingend notwendig. Also die Begutachtung durch entsprechende Sachverständige.

- Bei der Beurteilung der Bodeneigenschaften hinsichtlich der statischen Tragfähigkeit des Baugrundes** sollte auch der Frage nachgegangen werden, ob das Grundstück in einem aktiven oder seit Jahren, Jahrzehnten oder gar Jahrhunderte alten aber jetzt inaktiven Bergbauggebiet liegt und z.B. durch einstürzende Schächte auch mit Schäden an Bauwerken zu rechnen ist. Oder ob es etwa Anhydrit in Erdschichten gibt, die sich durch Grundwassereintrag mit starker Ausdehnung in Gips umwandeln und so durch Anhebung der Erdoberfläche ebenfalls schwere Schäden an Bauwerken hervorrufen können.
- Bei der Beurteilung aus gesundheitlicher Sicht** spielt ebenfalls wieder beispielsweise die Frage von Bergbau z.B. zur Gewinnung radioaktiver Stoffe und damit verbunden radioaktive Stäube und vor allem aber die Emission von Radon (ein radioaktives Gas) eine Rolle, welches lt. Angabe zu schweren Erkrankungen führen kann. Vor allem aber ist auch zu berücksichtigen, ob das angebotene Baugrundstück früher mit einer gewerblichen- oder industriellen Anlage bebaut war (Industriebrache), durch welche der Boden mit Schwermetallen verseucht wurde. Beispielsweise durch Cadmium oder Blei. Denn dann besteht die große Gefahr, dass Sie sich z.B. durch die Nutzung ihres Hausgartens schwere gesundheitliche Schäden durch eine chronische Bleivergiftung zufügen. Symptome einer chronischen Bleivergiftung sind Nervenschäden, Magen-Darm-Probleme und Blutarmut. Säuglinge und Kinder reagieren besonders sensibel auf eine erhöhte Bleiaufnahme. Die deutsche Gesetzgebung regelt zwar, betreffend solcher belasteten Böden, welche Maßnahmen zu erfolgen haben, bevor diese in Folge genutzt werden dürfen. Allerdings nach meiner Kenntnis leider sehr unvollständig, wodurch langfristig weiterhin, z.B. bei bestimmten Arten der Bepflanzung solcher Böden und trotz vorherigem Bodenaustausch von ca. 60cm gegen einen unbelasteten Boden, chronische Bleivergiftungen nicht ausgeschlossen werden können.

Grund: Ein z.B. vom Gesetzgeber geforderter Bodenaustausch von zwischen 30 und 60cm muss nach meiner Meinung und Erfahrung, als ungenügend bezeichnet werden. Wurzeln vieler Gehölze und Bäume hören nicht plötzlich in 60cm Tiefe auf, auch wenn in leider zu vielen Veröffentlichungen von sehr geringen Wurzeltiefen ausgegangen wird. Selbst üblicherweise flachwurzelnde Bäume und Gehölze sind nach meiner Erfahrung in der Lage metertiefe Wurzeln zu bilden, wenn sie (abhängig von der Bodenbeschaffenheit) nur so an ausreichend Wasser und Nährstoffe gelangen können (Beweis im Selbstversuch auf Seite 3). Weinstöcke z.B. (als extremer Vertreter) sind in der Lage jedes Jahr fast einen Meter tiefer ins Erdreich einzudringen. Da es in der Wissenschaft unbestritten ist, das Pflanzen (in unterschiedlicher Menge) z.B. Blei aufnehmen und in sich **anreichern**, sind die Früchte solcher Pflanzen dann z.B. mit Blei kontaminiert und nur mit äußerster Vorsicht und in geringen Mengen genießbar. Dafür (deren Anreicherung und Verzehr) wurden von mir von unterschiedlichen Institutionen Tabellen mit sachdienlichen Hinweisen z.B. für den Kleingärtner gefunden. Hier wird beschrieben welche Pflanzen besonders viel Blei oder Cadmium aufnehmen und speichern.

Viele Pflanzen werfen jedoch in den Wintermonaten ihr Laub ab. Es ist also davon auszugehen, dass in diesem Laub z.B. dann Blei oder Cadmium angereichert sind. Werden dieses Laub oder andere Pflanzenbestandteile nicht vollständig jeweils vom Grundstück entfernt (Sondermüll?), wird vermutlich nach und nach über Jahre hin der Garten bzw. das Grundstück wieder mit Blei verseucht und damit der Bodenaustausch weitgehend unwirksam. Besonders Kleinkinder mit dem Bedürfnis vieles in den Mund zu nehmen, sollten von solchen Grundstücksbereichen fern gehalten werden, um spätere Folgeerkrankungen zu vermeiden. Treten trotz Bodenaustausch bei Bewohnern eines solchen Grundstückes durch Schwermetalle ausgelöste chronische Vergiftungsschäden auf, dürfte es juristisch fast unmöglich sein, jemanden dafür haftbar zu machen. Ich kann daher nur eindringlich abraten, ein solches Grundstück für die Errichtung eines selbstgenutzten Wohnhauses mit Garten zu erwerben. Für die Errichtung von Gebäuden ohne Gartennutzung und möglichst ohne Gehölz- oder Baumbepflanzung scheinen mir solche Grundstücke eingeschränkt geeignet.

Verkehrswert / Kaufpreis: Nach meiner Meinung sind aus gutachterlicher Sicht, auch bei solchen belasteten Grundstücken bei denen ein Bodenaustausch vorgenommen wurde, wegen der v.g. Nutzungseinschränkungen und nicht auszuschließender besonderer Gefahren im Vergleich zu unbelasteten Grundstücken, Abschläge beim Kaufpreis zu machen. Zudem sich später auch Gesetze zu Lasten des Eigentümers verschärfen könnten und Sie vielleicht gezwungen wären den Boden nochmals tiefer auszutauschen. Sie sollten also solch ein Grundstück ganz wesentlich unterhalb der Preise von schon immer unbelasteten Grundstücken der Region bekommen.

Ansonsten wäre es nach meiner Auffassung als übersteuert zu bezeichnen, was sich bei einem späteren Weiterverkauf verlustreich auswirken könnte.

Selbstversuch zu Wurzeltiefen bei Obstbäumen und Gehölzen

Ist ein Bodenaustausch von bis zu 60cm Tiefe auf Baugrundstücken bei durch Schwermetalle kontaminierten Böden ausreichend für eine auch langfristig ausreichende gesundheitliche Unbedenklichkeit des Bodens?

Besonders unter Berücksichtigung, dass möglicherweise durch tiefere Pflanzenwurzeln eine Aufnahme und Anreicherung solcher für den Menschen giftiger Schwermetalle in oberirdischen Pflanzenteilen erfolgt und die durch z.B. Laubabwurf dann wieder in die oberen Schichten des Bodens gelangen könnten. Somit also Menschen mit diesen Stoffen wieder in Berührung kommen könnten und sich deswegen auch erhebliche Einschränkungen bei der mindestens gärtnerischen Nutzung des Hausgartens ergeben (z.B. bei Gemüseanbau, Beerenanbau, Obstanbau und sonstiger Bepflanzung).

Der Selbstversuch

Grund: Ich konnte leider bisher keine veröffentlichten wissenschaftlichen Studien finden, welche belegen, dass durch Pflanzen giftige Schwermetalle nicht wieder in die oberen Erdschichten eingetragen werden können, wenn zuvor der kontaminierte Boden bis in eine Tiefe von nur 60cm ausgetauscht wurde.

Der Ablauf:

Zur Feststellung ob in Erdschichten unterhalb von 60cm Tiefe wesentliche Mengen Pflanzenwurzeln von z.B. Obstgehölzen und Obstbäumen zu finden sind, wurde mit einem Bagger zunächst eine Grube von 1,5m Tiefe, einer Breite von 2m und einer Länge von ca. 5m ausgehoben, um besonders die bis zu teils armstarken Wurzeln zu finden. Davon gab es bis in diese Tiefe eine Vielzahl.

Schon durch die Wurzeln in dieser geringen Tiefe, hätten also bei einem kontaminierten Grundstück die Pflanzen Schwermetalle aufnehmen, in sich anreichern und dann z.B. durch Blattabwurf im Herbst wieder an die Bodenoberfläche befördern können!

Zur Feststellung wie tief die Wurzeln aber tatsächlich mindestens reichen, wurde nun mit einem Erdbohrer ein Loch bis zum Grundwasserspiegel gebohrt. Durchmesser der Bohrung 20cm.

Der Grundwasserspiegel wurde erreicht bei einer Tiefe von insgesamt 4,5m.

Allein innerhalb dieses kleinen Bohrdurchmessers konnten viele Wurzeln festgestellt werden, welche eben bei einem belasteten Grundstück solche Schwermetalle wieder an die Erdoberfläche befördern könnten (lt. Fotos). Die Wurzeln reichen teils mindestens bis zum Grundwasser.

Ergebnis

Aus meiner Sicht und Erfahrung ist ein Bodenaustausch von nur 60cm bei belasteten Böden als ungenügend zu bezeichnen, wenn später Pflanzen auf diesem Grundstück wachsen sollen und das Grundstück durch Menschen zu betreten sein soll.

