

Liebe Besucher und Besucherinnen meiner Webseite, der Homepage des Bausachverständigenbüros Nowak in München, www.bausachverstaendiger-nowak.de.

Sie brauchen Rat von einem Bausachverständigen. Bevor wir unseren ersten unverbindlichen Termin zum Kennenlernen vereinbaren – oder wir uns zu unserem ersten offiziellen Arbeitstermin treffen – können Sie selber schon sehr viel tun. Dafür hat Ihnen das Bausachverständigenbüro Nowak in München eine Checkliste zum Download zusammengestellt.

Mit der Checkliste erheben wir keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie sollte je nach Fall individuell ergänzt oder verändert werden. Die unten stehenden Punkte helfen Ihnen dabei, für anstehende Aufgaben besser vorbereitet zu sein. Ein Tipp Ihres Bausachverständigen: Auch, wenn nur ein bestimmter Punkt auf Sie zutrifft (z.B. „Mietverhältnis“), lohnt es sich, auch die Checklisten-Punkte der anderen Rubriken durchzusehen, nach dem Motto: „Vorbereitet sein ist alles!“

Gesprächs-Checkliste „Mieten, Bauen, Kaufen“

Ein Tipp, fertigen Sie sich von Anfang an eine Liste aller Adressen und Beteiligten, Versicherungsnummern, Kontaktdaten und –zeiten an und heften Sie diese als Vorblatt in Ihre jeweiligen Aktenordner, damit Sie diese Daten im Akutfall immer schnell griffbereit haben. Für Fragen stehe ich Ihnen selbstverständlich jederzeit gerne zur Verfügung unter +49 (0)89 720 190 30 und info@bausachverstaendiger-nowak.de.

Ihr Carsten Nowak

Bausachverständiger / Baugutachter München

Mietverhältnis

1 Wollen Sie eine Wohnung anmieten oder vermieten? Ja Nein

2 Befinden Sie sich aktuell in einem Mietverhältnis? Ja Nein

3 Haben Sie den Vertrag zur Hand? Sind Sie Hauptmieter oder Untermieter? Ja Nein

4 Sind alle Besitzverhältnisse, Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis geklärt?

Ja Nein

5 Brauchen Sie zu einem aktuellen Fall Rat, z.B. bei einer Wohnungsübergabe, Versicherungsfragen bei Renovierungen oder in einem akuten Sanierungsfall z.B. bei Schimmelpilzbelastung?

Ja Nein

6 Gab es zu diesem Klärungsfall schon Termine mit Beteiligten (Vermieter / Versicherung / Ärzte / Gutachter / Handwerker)?

Ja Nein

7 Liegt dazu eine Dokumentation vor (Fotos, Berichte, Rechnungen)? Ja Nein

Sonstiges

Hausbau / Baustelle

1 Planen Sie einen: Neubau? Ja Nein

2 Handelt es sich um einen Umbau / Anbau? Ja Nein

3 Sind alle baurechtlichen Fragen geklärt? Sind alle Baumaßnahmen ordnungsgemäß beantragt und bewilligt worden, was steht noch aus?

Ja Nein

4 Haben Sie Zugang zu / sind Sie im Besitz aller notwendigen Bau- und Leistungsverzeichnisse, VOB-Bauverträge / Werkverträge, Baupläne etc.? Ja Nein

5 Benötigen Sie eine besondere Prüfung von Bauverträgen, gibt es schon bekannte Vertragslücken oder – Vertragsunsicherheiten? Muss nachverhandelt werden? Ja Nein

6 Werden Sie als Auftraggeber von allen Baubeteiligten regelmäßig und zuverlässig informiert und liegt eine lückenlose korrekte Baudokumentation vor? Ja Nein

7 Benötigen Sie Hilfe, baurechtliche Sachverhalte zu verstehen? Ja Nein

8 Wer ist bei Ihrem Bauvorhaben für welche Aufgaben zuständig? Ja Nein

9 Ist der Finanzierungsrahmen gesichert? Gab es durch Baumängel, Bauzeitenverzögerung schon finanzielle Engpässe? Ja Nein

10 Gibt es einen aktuellen / akuten Konfliktfall mit einem Handwerker, dem Architekten, sonstigen Beteiligten? Ja Nein

11 Möchten Sie ein moderiertes Gespräch, eine Mediation mit einem Baubeteiligten durch Ihren Baugutachter Nowak in München wahrnehmen? Ja Nein

12 Brauchen Sie punktuell oder regelmäßig Hilfe bei der Bauleitung oder Baubegleitung, Baubetreuung? Ja

Nein

3 Was ist der Grund?

4 Gibt es Probleme mit der Bauzeit? Probleme mit Handwerkern? Vermuten Sie Baumängel?

Ja Nein

5 Welcher Art sind die Baumängel und bei welchem Gewerk?

6 Verfügen Sie über notwendige Pläne, Verträge, Baudokumentation (Fotos etc.) zu diesem Fall?

Ja Nein

Hauskauf / Immobilienverkauf

1 Planen Sie einen: Hauskauf / den Erwerb einer Immobilie? Wollen Sie ein Haus verkaufen?

Ja Nein

2 Befinden Sie sich schon in Kauf- / Verkaufsverhandlungen und brauchen zu einem aktuellen Fall Rat? Ja

Nein

3 Ist Ihre Finanzierung geklärt? Können Sie u.U. Förderungen beantragen? Sind Sie durch andere Verpflichtungen gebunden? Verfügen Sie über einen ausreichenden Finanzierungsrahmen mit „Reserve“?

Ja Nein

4 Sind Ihnen die voraussichtlichen laufenden Unterhaltskosten für die neue Immobilie bekannt? (Nebenkosten, Energiekosten, Steuern, Kosten Entsorgungsbetriebe, Anliegerkosten etc.)

Ja Nein

5 Werden in Zukunft Nachrüstungen (z.B. Heizanlage) fällig? Ja Nein

6 Liegt ein Energieausweis vor? Ja Nein

7 Handelt es sich um einen Altbau, denkmalgeschützten Bau, eine neueres Gebäude?

Ja Nein

8 Haben Sie sich das entsprechende Gebäude / die in Frage kommende Wohnung ansehen können? Ja

Nein

9 Haben Sie Zugang zu der Immobilie und zu allen Gebäudeteilen? Ja Nein

10 Wie ist der allgemeine Zustand des Hauses? In der Außenansicht. In den Innenbereichen?

11 Wurden regelmäßig Renovierungen ausgeführt? Gibt es dazu Unterlagen? Ja Nein

12 Gibt es aktuell aufgetretene oder bekannte Bau-/Gebäude-/Substanz-/Wohnungsschäden?

Ja Nein

13 Gibt es schon einen bekannten Nachrüst- oder Modernisierungsbedarf? Ja Nein

14 Gibt es schon ältere, früher erstellte Prüfgutachten, haben Sie dazu Zugang?

Ja Nein

15 Haben Sie Zugang zu allen notwendigen Unterlagen: Allen Arten von Plänen (Grundrissen, Bauplänen, Plänen zu Kanalbau, Hausanschlüssen, Haustechnik-Plänen, Sanitärinstallationen, Grundbucheinträgen, erfolgte Renovierungen, schon vorhandenen Gutachten, Besitz- und Nutzungsrechten etc. zu der für Sie interessanten Immobilie / Wohnung?

Ja Nein

16 Sind die Besitz-, Wohn- und Wegrechte geklärt? Wie ist der baurechtliche Status des Hauses? Wurden alle Bauteile, Anbauten, Umbauten baurechtlich genehmigt durchgeführt?

Ja Nein

17 Ist das Haus ordentlich im Grundbuch eingetragen? Ja Nein

18 Ist der Verkäufer auch vollrechtlich Besitzer des Hauses oder liegen noch Hypotheken auf der Immobilie? Gibt es noch Baulasten? Ja Nein

19 Gibt es fest verbaute / bewegliche Wohnungsteile / Wohnungseinrichtungen, die Sie beseitigt haben wollen oder übernehmen wollen? Ja Nein