


check STAND 2000 liste neubau

WOHNEN MIT GEWERBE

ENTSCHEIDUNGSHILFE
FÜR DEN INTERESSENTEN VON
NEUBAUOBJEKTEN

WERT-KONZEPT-BERLIN KG

Kurfürstenstraße 132
D-10785 Berlin
Tel. 030/264767-0
Fax 030/2 64 48 26
e-mail: wert-konzept-berlin@t-online.de

Ein Unternehmen der **IVG** 

In Zusammenarbeit mit: **TÜV Süddeutschland**
Bau und Betrieb GmbH
Geschäftsbereich
Bau und Qualität
Westendstraße 199
D-80686 München
Tel. 089/5791-24 59
Fax 089/5791-24 24
e-mail: heinz.fritsch@tuevs.de



OBJEKT

Bauherr / Initiator:

Bauvorhaben:

Baujahr:

a) Anzahl der Wohnungen: mitm² Wohnfläche

b) Anzahl der Büros und Praxen: mitm² Nutzfläche

c) Anzahl der Laden-/ Gewerbeflächen: mitm² Nutzfläche

◀ Positiv

Negativ ▶

Gesamtmietflächen

Flächenberechnung für Wohnungen: II. Berechnungsverordnung

<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Balkone, Loggien 50% der Fläche, max. 5% der Wohnfläche	3% Putzabzug berücksichtigt	Flächen nach örtlichem Aufmaß	kein Putzabzug, Wände gespachtelt	unbeheizter Wintergarten 100%	Hobbyräume mitberücksichtigt	Balkone, Loggien 100% der Fläche	Mietergärten anteilig in Wohnfläche

Bemerkung:

Flächenberechnung für Gewerbe: DIN 277 / 1

<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nettogrundrißfläche innerhalb der Nutzungseinheit	Verkehrsflächen innerhalb der Nutzungseinheit	Leichte Trennwände übermessen	Funktionsflächen innerhalb der Nutzungseinheit	Alle Verkehrsflächen	Alle Funktionsflächen	Alle Konstruktionsflächen	Die Bruttogrundrißfläche

Bemerkung:

Genehmigungsstand / Sonstige Angaben

Bemerkung

Bauvorbescheid	<input type="checkbox"/> liegt vor	<input type="checkbox"/> liegt nicht vor	.....
Baugenehmigung	<input type="checkbox"/> liegt vor	<input type="checkbox"/> liegt nicht vor	.....
Stellungnahme der Denkmalbehörde	<input type="checkbox"/> liegt vor	<input type="checkbox"/> nicht erforderlich	.....
Stellungnahme der Bodendenkmalpflege	<input type="checkbox"/> liegt vor	<input type="checkbox"/> nicht erforderlich	.....
Nachbarrechtliche Genehmigungen	<input type="checkbox"/> liegt vor	<input type="checkbox"/> nicht erforderlich	.....

Gutachten

Bemerkung

Bodengutachten	<input type="checkbox"/> liegt vor	<input type="checkbox"/> liegt nicht vor	.....
Bodenverunreinigungen festgestellt	<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja	.....
Schallschutzgutachten gemäß DIN	<input type="checkbox"/> liegt vor	<input type="checkbox"/> liegt nicht vor	.....
Wärmeschutznachweis gemäß DIN	<input type="checkbox"/> liegt vor	<input type="checkbox"/> liegt nicht vor	.....

Haustechnische Anlagen

Bemerkung

Sanitär			
Frischwasserleitungen	<input checked="" type="checkbox"/> Kupfer / Edelstahl	<input type="checkbox"/> verz. Stahlrohr	<input type="checkbox"/> Kunststoff
Abwasserleitungen	<input checked="" type="checkbox"/> Guß / SML	<input type="checkbox"/> Faserzement, asbestfrei	<input type="checkbox"/> Kunststoff
Objekte	<input type="checkbox"/> Markenfabrikat:		<input type="checkbox"/> keine Angaben
Armaturen	<input type="checkbox"/> Markenfabrikat:		<input type="checkbox"/> keine Angaben
Heizung			
	<input type="checkbox"/> Fernwärme	<input type="checkbox"/> gasbefeuert	<input type="checkbox"/> ölbefeuert
	<input checked="" type="checkbox"/> Gussradiatoren	<input type="checkbox"/> Stahlradiatoren	<input type="checkbox"/> Plattenheizkörper
	<input checked="" type="checkbox"/> Rohrleitungen Kupfer	<input type="checkbox"/> Rohrleitungen Stahl	
	<input checked="" type="checkbox"/> verdeckt liegende Steigestränge	<input type="checkbox"/> sichtbare Steigestränge	
Elektro			
	<input type="checkbox"/> Klingel- / Gegensprechanlage / Türöffner		<input type="checkbox"/> nicht enthalten
	<input type="checkbox"/> Leerrohre für Telekommunikation enthalten		<input type="checkbox"/> nicht enthalten
	<input type="checkbox"/> EDV-Kanäle enthalten (nur Gewerbeflächen)		<input type="checkbox"/> nicht enthalten
	<input type="checkbox"/> Kabelanschluß enthalten		<input type="checkbox"/> nicht enthalten
	<input type="checkbox"/> Ausstattung der Wohnung nach DIN 18015		<input type="checkbox"/> nicht angewendet
Sonstiges:			

Außenanlagen

Bemerkung

Stellplätze / Anzahl	<input checked="" type="checkbox"/>(Tief-)garage	<input type="checkbox"/> im Freien	.....
Pflasterflächen	<input type="checkbox"/> enthalten	<input type="checkbox"/> nicht enthalten	.....
Müllstandort	<input type="checkbox"/> enthalten	<input type="checkbox"/> nicht enthalten	.....
Vegetation	<input type="checkbox"/> enthalten	<input type="checkbox"/> nicht enthalten	.....
Sitzmöbel, Spielgeräte	<input type="checkbox"/> enthalten	<input type="checkbox"/> nicht enthalten	.....
Einfassungen / Zäune	<input type="checkbox"/> enthalten	<input type="checkbox"/> nicht enthalten	.....
Fahrradständer	<input type="checkbox"/> enthalten	<input type="checkbox"/> nicht enthalten	.....
Außenbeleuchtung	<input type="checkbox"/> enthalten	<input type="checkbox"/> nicht enthalten	.....

Bauwerk		Bemerkung
Konstruktion	(Konventionell / Stahlbeton-Skelett / etc.): .....	.....
Gründung		
Bodenbeschaffenheit	<input type="checkbox"/> einfache Gründungs- verhältnisse <input type="checkbox"/> schwierige Gründungs- verhältnisse	.....
Fundamente	(Platten / Einzel- oder Steifenfundament / etc.): .....	.....
Sohlplatte unterseitig gedämmt	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	.....
Maßnahmen gegen Feuchtigkeit im KG	<input type="checkbox"/> WU-Beton "weiße Wanne" <input type="checkbox"/> nicht erforderlich <input type="checkbox"/> Beton mit Anstrich	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Außenwände in Geschossen	<input type="checkbox"/> Mauerwerk <input type="checkbox"/> Ortbeton <input type="checkbox"/> Fertigteile	.....
Mauerwerk	<input type="checkbox"/> Poroton <input type="checkbox"/> Kalksandstein / Gasbeton <input checked="" type="checkbox"/> Naturstein <input type="checkbox"/> Fertigteilplatte mit Klinkerriemchen <input checked="" type="checkbox"/> Vollklinker <input type="checkbox"/> Thermoputz cm	.....
Tragende Innenwände und Stützen	<input type="checkbox"/> Mauerwerk (geputzt) <input type="checkbox"/> Ortbeton (geputzt / gespachtelt) <input type="checkbox"/> Fertigteile (geputzt / gespachtelt)	.....
Decken	<input type="checkbox"/> Ortbeton (geputzt) <input type="checkbox"/> Filligrandecken (geputzt / gespachtelt) <input type="checkbox"/> sonstige Fertigteile (geputzt / gespachtelt)	.....
Fußboden	<input type="checkbox"/> schwimm, Estrich	<input checked="" type="checkbox"/> Verbundestrich
Dachkonstruktion	(Schrägdach / Flachdach / etc.): .....	.....
	<input type="checkbox"/> zimmermanns- mäßige Konstruktion <input type="checkbox"/> Betonfertigteile und aufgesetzte Sparren	.....
Belichtungsart	<input type="checkbox"/> hinterlüftete Konstruktion <input type="checkbox"/> nicht hinterlüftete Konstruktion (Gauben / Lichtkuppeln / etc.): .....	.....
Dacheindeckung	<input type="checkbox"/> Dachziegel <input type="checkbox"/> Zinkblech	.....
Flachdacheindeckung	System: .....	.....
Fenster	<input checked="" type="checkbox"/> Aluminium <input checked="" type="checkbox"/> Stahl <input type="checkbox"/> Holz <input type="checkbox"/> Kunststoff	.....
Schallschutz lt. Gutachten	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Fensterbänke innen	<input type="checkbox"/> Granit / Marmor <input type="checkbox"/> Holz <input type="checkbox"/> Betonwerkstein	<input type="checkbox"/> Werzalit / Kunststoff
Fensterbänke außen	<input type="checkbox"/> Aluminium <input type="checkbox"/> Zinkblech / Kupfer	.....
Schaufenster	<input checked="" type="checkbox"/> Aluminium <input checked="" type="checkbox"/> Stahl <input type="checkbox"/> Holz	<input type="checkbox"/> Kunststoff
- thermisch getrennt	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Wärmeschutz		
Bauteile entsprechend Wärmeschutznachweis	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Bodenbeläge		
Treppenhaus	<input type="checkbox"/> Naturstein <input type="checkbox"/> Fliesen / Betonwerkstein <input type="checkbox"/> PVC/ Linoleum	.....
Büros, Zimmer, Flure	<input checked="" type="checkbox"/> Parkett <input type="checkbox"/> Teppich <input type="checkbox"/> Linoleum <input type="checkbox"/> PVC <input type="checkbox"/> mieterseitig	.....
Küchen	<input type="checkbox"/> Fliesen	Materialrichtpreis (ohne MwSt): .....DM/m ²
WC-Anlagen, Bäder	<input type="checkbox"/> Fliesen	Materialrichtpreis (ohne MwSt): .....DM/m ²
Oberflächen von Wänden		
Treppenhaus	<input type="checkbox"/> Gewebetapete <input type="checkbox"/> Kunststoffputz <input type="checkbox"/> Anstrich	.....
Büros, Zimmer, Flure	<input checked="" type="checkbox"/> Gewebetapete <input type="checkbox"/> Raufaser <input type="checkbox"/> Anstrich <input type="checkbox"/> mieterseitig	.....
WC-Anlagen, Bäder	<input type="checkbox"/> Fliesen	Materialrichtpreis (ohne MwSt): .....DM/m ²
Küchen	<input type="checkbox"/> Fliesen	Materialrichtpreis (ohne MwSt): .....DM/m ²
Sonstige Ausstattung		
Einbauten	<input type="checkbox"/> Einbauküche <input type="checkbox"/> Herd / Spüle <input type="checkbox"/> mieterseitig	.....
Innentüren	<input type="checkbox"/> Holzzargen / Furnier / Holz <input type="checkbox"/> Stahlzargen / Kunststoff <input type="checkbox"/> Vollspanblatt <input type="checkbox"/> Röhrenspanblatt	.....
Treppengeländer	<input type="checkbox"/> Edelstahl <input type="checkbox"/> Holz	<input type="checkbox"/> lackierter Stahl
Aufzug	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Etagen einsch. EG / DG:	.....	.....

Bauüberwachung

Bemerkung

Überprüfung des Bauzustandes / Bautenstandes während gesamter Bauzeit
Schlußgutachten / Förmliche Abnahme

- TÜV / unabh. Institution
- Feststellung der Mängel
- Feststellung der prospektgemäßen Durchführung
- Feststellung der DIN-gerechten Ausführung
- Überprüfung der Mängelbeseitigung
- vereidigter Sachverständiger
- unabh. Architekt Bauingenieur

Testat des Bautenstandes (Zahlungsfreigabe) durch:

- TÜV / unabh. Institution
- vereidigter Sachverständiger
- unabh. Architekt Bauingenieur

Angaben zum Generalübernehmervertrag / Bauvertrag

Bemerkung

Vertragserfüllungsbürgschaft (min. 5% der Bausumme)
Sicherheitseinbehalt (min. 5% der Bausumme)
Gewährleistungsdauer
Gewährleistungsbürgschaft (min. 4% der Bausumme)
Fertigstellungstermin
Nachbegehung vor Ablauf der Gewährleistungsfrist

- liegt vor
- ja
- 5 Jahre
- liegt vor
- vertraglich vereinbart
- vertraglich vereinbart
- nein
- nein
- 2 Jahre
- nein
- nicht vereinbart
- nicht vereinbart

Ausführungsvorschriften

Bemerkung

Die Bauausführung erfolgt nach den allgemein anerkannten Regeln der Bautechnik unter Berücksichtigung der folgenden DIN Vorschriften in ihrer aktuellen Fassung:

- DIN 18300 Erdarbeiten
- DIN 18301 Bohrarbeiten
- DIN 18302 Brunnenarbeiten
- DIN 18303 Verbauarbeiten
- DIN 18304 Rammarbeiten
- DIN 18305 Wasserhaltungsarbeiten
- DIN 18313 Schlitzwandarbeiten mit stürzenden Flüssigkeiten
- DIN 18330 Maurerarbeiten
- DIN 18331 Beton- und Stahlbetonarbeiten
- DIN 18332 Naturwerksteinarbeiten
- DIN 18333 Betonwerksteinarbeiten
- DIN 18334 Zimmer- und Holzbauarbeiten
- DIN 18335 Stahlbauarbeiten
- DIN 18336 Abdichtungsarbeiten
- DIN 18338 Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten
- DIN 18339 Klempnerarbeiten
- DIN 18350 Putz- und Stuckarbeiten
- DIN 18352 Fliesen- und Plattenarbeiten
- DIN 18353 Estricharbeiten
- DIN 18354 Gußasphaltpflasterarbeiten
- DIN 18355 Tischlerarbeiten
- DIN 18356 Parkettarbeiten
- DIN 18357 Beschlagarbeiten
- DIN 18360 Metallbauarbeiten, Schlosserarbeiten
- DIN 18361 Verglasungsarbeiten
- DIN 18363 Maler- und Lackierarbeiten
- DIN 18364 Korrosionsschutzarbeiten an Stahl- und Aluminiumarbeiten
- DIN 18365 Bodenbelagsarbeiten
- DIN 18366 Tapezierarbeiten
- DIN 18379 Raumluftechnische Anlagen
- DIN 18380 Heizanlagen- und zentrale Wassererwärmungsanlagen
- DIN 18381 Gas-, Wasser- und Abwasserinstallationsarbeiten
- DIN 18382 Elektrische Kabel- und Leitungsarbeiten
- DIN 18384 Blitzschutzanlagen
- DIN 18421 Dämmarbeiten an technischen Anlagen
- DIN 18451 Gerüstarbeiten
- DIN 18202 Maßtoleranzen im Hochbau
- DIN 4108 Wärmeschutz
- DIN 4109 Schallschutz
- DIN 4102 Brandschutz
- DIN 68800 Holzschutz

Alle verwendeten Baustoffe müssen den Anforderungen des Bauprodukten-Gesetzes entsprechen. Es sollen Materialien zur Verwendung kommen, die hinsichtlich ihrer Gewinnung, Verarbeitung und Funktion eine hohe Umweltfreundlichkeit aufweisen.

Qualität = Güte – Beschaffenheit

HINWEISE

Die Verantwortlichen

Die auf der Innenseite dargestellte "Checkliste Neubau" (Wohnobjekte) wurde vom Architekturbüro Reinhard Müller GmbH, einem Tochterunternehmen der WERT-KONZEPT-BERLIN KG in Abstimmung mit dem TÜV Süddeutschland Bau und Betrieb GmbH (München) und Heinz Gerlach – Direkter Anlegerschutz (Oberursel) entwickelt. Sie soll als Instrument zur Bewertung der Bauqualität dienen, um damit die hochwertigen Immobilienangebote von den geringwertigen unterscheiden zu können.

Sinn und Zweck

Baubeschreibungen sind in erster Linie Werbebroschüren und nur in seltenen Fällen aussagekräftige Unterlagen über die angestrebte Bauqualität. Der Sinn und Zweck dieser Checkliste liegt darin, daß Initiatoren und Bauträger hier Rede und Antwort stehen sollen. Mit der ausgefüllten und unterschriebenen Liste hat der Kauf- oder Anlageinteressent eine eindeutige Auskunft über die Bauqualität der ihm angebotenen Immobilie.

Bauqualität als Anlagekriterium

Neben der Lage der Immobilie ist ihre Ausstattungsqualität von entscheidender Bedeutung. Insbesondere bei einer Entscheidung über eine Anlageinvestition im Immobilienbereich besteht die Gefahr, vor allem steuerliche Aspekte in den Vordergrund zu stellen und andere Gesichtspunkte zu vernachlässigen. Doch eine Immobilieninvestition kann nur dann langfristig erfolgreich sein, wenn die optimale Bauqualität unter Beachtung der entsprechenden DIN-Normen und der anerkannten Regeln der Technik erreicht wird, denn die Rentabilität und die langfristige Ertragssicherheit eines Objektes hängen entscheidend von seiner Qualität ab. Ist die Bauqualität der Immobilie nicht ausreichend berücksichtigt, besteht die Gefahr, daß ihre Wirtschaftlichkeit durch nicht kalkulierte Instandhaltungskosten zunichte gemacht wird.

Aufbau der Checkliste

Die Checkliste ist so aufgebaut, daß die Bauqualität einer Ausführung sofort ablesbar ist. Die Merkmale einer technisch hochwertigen Ausstattung befinden sich auf der linken Seite im **grünen Bereich**. Je weiter die Merkmale zur rechten Seite – also in den **roten Bereich** – tendieren, um so minderwertiger ist die Ausstattung. Zusätzlich sind einzelne Merkmale gewichtet worden, so daß erkennbar ist, ob es sich um ein besonders gutes Merkmal – ein grüner Kreis ○ – oder ein besonders bedenkliches Merkmal – eine rote Raute ◇ – handelt.

Aussage der Checkliste

Die Checkliste umfaßt nicht jedes Detail des gesamten Bauvorhabens. Aber es sind schätzungsweise 90% und somit weitaus mehr, als zur Zeit gesetzlich gefordert werden. Um z.B. standortspezifische Besonderheiten oder eine subjektiv andere Gewichtung der Merkmale zu erläutern, ist in jeder Spalte Raum für eigene Anmerkungen vorhanden. Hier können – bei Bedarf – die individuellen Erfordernisse und Betrachtungsweisen aufgeführt werden. Grundsätzlich ist festzustellen: Überwiegen die Kreuze auf der linken Seite der Checkliste, spricht dies für eine gute Ausstattungsqualität. Einzelne Kreuze auf der rechten Seite können unbedenklich sein. Hier ist der Kunde oder Anlageberater gefordert, subjektiv Prioritäten zu setzen.

Vervielfältigungserlaubnis

Die Vervielfältigung dieser Checkliste ist ausdrücklich gestattet, jedoch ohne Änderung der hier aufgeführten Inhalte. Mit dieser Kopiererlaubnis soll gegenüber möglichst vielen Anwendern die Bauqualität der Immobilie transparent gemacht werden.

Für weitere Fragen wenden Sie sich bitte an:

WERT-KONZEPT

Beratungs- und Vermittlungsgesellschaft für
Finanzierungen und Vermögensanlagen m.b.H.
D-50981 Köln (Rodenkirchen) · Postfach 502161
Telefon ☎ 0221/935570-0 · Fax 0221/ 935570-30
e-mail: info@wert-konzept.de

Ein Unternehmen der IVG 