

Checkliste Kauf einer Gebrauchtt-Immobilie

1) Unterlagensichtung

1.1) Grundbuchauszug

Eine der wichtigsten Unterlagen beim Immobilienkauf ist der **Grundbuchauszug**.

Der Grundbuchauszug besteht aus:

Deckblatt, Bestandsverzeichnis, Abteilung I, Abteilung II, Abteilung III.

Bestandsverzeichnis:

Hier erkennen Sie, um welche Rechtsform es sich bei der Immobilie handelt. Also ob es sich um ein Erbbaurecht, einen Miteigentumsanteil mit Sondernutzungsrecht (Wohnungseigentum), oder um ein herkömmliches Grundstück mit oder ohne Gebäude handelt. Weiterhin erkennen Sie die Nutzungsart (Gebäude- und Freifläche, landwirtschaftliche Fläche, etc.), wobei dieser Beschrieb lt. Grundbuch keinen öffentlichen Glauben genießt, d.h. es kann auch aktuell eine andere Nutzung vorhanden sein. Wichtig ist die Lagebezeichnung, also Gemarkung, Flurstücknummer, Straßenbezeichnung und die Grundstücksgröße. Diese Angaben sollten Sie auf alle Fälle mit den Angaben gemäß Expose bzw. Angaben des Verkäufers vergleichen. Wenn Sie ein Haus (Reihenhaus oder Doppelhaushälfte) in der Rechtsform Wohnungseigentum kaufen (also im Grundbuch oder im Kaufvertrag Miteigentumsanteile genannt sind), sollten Sie auf alle Fälle im Aufteilungsplan, in dem Ihr ideeller Grundstücksanteil verzeichnet ist, nachprüfen, ob diese Fläche auch der rechnerischen Fläche (Miteigentumsanteil mal Gesamtgrundstück) in etwa entspricht. Sollte dieser Grundstücksanteil minderwertigere Flächen beinhalten, die einen schlechten bis gar keinen Nutzwert aufweisen (schmaler Schlauch, Randstreifen o. ä.), sollten Sie für diese Flächen einen niedrigeren Preis zahlen, als für die Hauptfläche. Rechte, die mit dem Eigentum am berechtigten Grundstück verbunden sind (Wegerechte, Sondernutzungsrechte, o. ä.) sind ebenfalls im Bestandsverzeichnis des „herrschenden Grundstücks“ eingetragen. Achtung bei Erbbaurechten! Hier gibt es einige Besonderheiten, auf die an anderer Stelle noch ausführlich eingegangen wird.

Abteilung I:

Sie erkennen in Abteilung I des Grundbuchs, wer derzeit Eigentümer ist und auch wer in der Vergangenheit Eigentümer der Immobilie war (Unterstrichene Eintragungen). Vorsicht kann geboten sein, wenn in kurzen Zeitabständen mehrere Eigentümerwechsel statt gefunden haben. Dies kann darauf hindeuten, dass die Immobilie Negativmerkmale aufweist, die evtl. auf den ersten Blick nicht zu erkennen sind. In der Spalte „Grundlage der Eintragung sehen Sie von wann der Vertrag ist, auf dessen Basis die Eigentumsumschreibung statt gefunden hat. Sollte es sich um einen Zeitpunkt innerhalb der letzten zehn Jahre handeln, fragen Sie nach dem damaligen Kaufpreis. Dieser ist i. d. R. ein wertvoller Anhaltspunkt für den eventuellen jetzigen Marktwert. Aber Vorsicht! Gerade bei Wohnungseigentum gab es Anfang bis Mitte der neunziger Jahre eine Hochpreisphase, deren [Preise](#) heute (2006/ 2007) in der Regel nicht wieder zu erzielen sind. Näheres hierzu können Sie unter dem Punkt Wohnungseigentum nachlesen. Auch sind Neubaupreise von damals heute meist nicht wieder zu erzielen.

Abteilung II:

Für die Immobilienbewertung ist die Abt. II des Grundbuchs sehr wichtig, da hier Lasten und Beschränkungen verzeichnet sind, die den Wert einer Immobilie erheblich mindern können.

Wohnrechte, Dienstbarkeiten, Wegrechte, Reallasten etc. können den Wert der Immobilie erheblich mindern. Vorsicht, wenn solche Rechte bei Erwerb bestehen bleiben sollen. Dann sollten Sie auf alle Fälle einen Sachverständigen hinzuziehen.

Abteilung III:

Hier werden Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden eingetragen, die auf dem Flurstück lasten. Für die Wertermittlung und auch den Immobilienerwerb haben diese Rechte in der Regel keinen Einfluss, da sie bei Kauf vom Voreigentümer zur Löschung zu bringen sind (Rückzahlung der bestehenden Schulden aus dem Verkaufserlös).

1.2) Lageplan

Auf dem Lageplan ist die Lage des Flurstücks im Gelände verzeichnet (Maßstab in der Regel 1:500 oder 1:1000). Man erkennt die amtlich vermessenen Grundstücksgrenzen, die durch Linien zwischen den verschiedenen Messpunkten kenntlich gemacht werden. Grenzbebauungen, Grenzüberbauungen etc. sind aus dem Lageplan ersichtlich, ebenso die Gebäude und Gebäudeteile, die sich auf dem Flurstück befinden. Durch einen Vergleich mit den Daten im Grundbuch kann ein Flurstück zweifelsfrei identifiziert werden.

1.3) Baulastenverzeichnis

Baulasten sind öffentlich-rechtliche Verpflichtungen, die durch Erklärung des Grundstückseigentümers gegenüber der Baubehörde entstehen. Außer in Bayern wird in den Baurechtsbehörden (Stadtbauamt für Stadtkreise, Landratsamt für Gemeinden) dieses Verzeichnis geführt. Baulasten können ebenfalls wertmindernd sein, z. B. wenn Sie die Bebaubarkeit des belasteten Grundstücks einschränken oder dessen Nutzwert herabsetzen.

1.4) Denkmalschutzliste/ Denkmalschutzbuch

Die Denkmalschutzliste wird bei den Gemeinden bzw. Städten geführt, das Denkmalschutzbuch bei der oberen Denkmalschutzbehörde (Landratsamt).

In diese Verzeichnisse werden erhaltenswerte Baudenkmäler eingetragen. Dies kann wichtig sein, da es für denkmalgeschützte Gebäude Auflagen bei der Modernisierung gibt, die sich stark auf die Modernisierungskosten auswirken können. Zudem erfordern Umbauten und Modernisierungen die Zustimmung und Beteiligung der Denkmalbehörde.

Es wird oft mit der Denkmal- AfA gem. § 7 i EStG für denkmalgeschützte Objekte (insbesondere Wohnungen) geworben. Diese Steuersparmodelle können auch ganz interessant sein, aber nur dann, wenn dem Kaufpreis nicht nur der Steuervorteil, sondern auch ein entsprechend werthaltiges Objekt als Gegenwert entgegensteht. Bei Verkauf innerhalb der Abschreibungszeit kann nämlich der Steuervorteil nicht „mitverkauft“ werden, weshalb bei Zweitverkäufen solcher Objekte oft mit erheblichen Einbußen zu rechnen ist.

1.5) Bauantrag

Zum Bauantrag gehören der Lageplan, die Baubeschreibung, die Berechnung der Wohnfläche und des umbauten Raums.

Aus der Baubeschreibung können die beim Bau verwendeten Materialien, die Art und Dimensionierung der Heizanlage und i. d. R. auch die damaligen Herstellungskosten (getrennt nach Rohbau- und Ausbauskosten) entnommen werden.

1.6) Baugenehmigung

Die Baugenehmigung sollte mit dem Bauantrag übereinstimmen. Gibt es Wohn- oder Nutzflächen, für die kein Bauantrag bzw. Genehmigung vorliegt, sollte man dies hinterfragen. Grundsätzlich ist es wichtig, dass die vorhandenen Nutzungen auch durch die Baurechtsbehörde genehmigt wurden, da ansonsten ein Rückbau oder eine Nutzungsänderung erzwungen werden kann. Grundsätzlich sollte insbesondere bei nachträglich zu Wohnzwecken ausgebauten Flächen geprüft werden, ob diese den baurechtlichen, statischen und brandschutztechnischen Vorschriften entsprechen. Mindestens sollten sie über eine ausreichende Belichtung (Tageslicht), Raumhöhe und Raumgröße verfügen.

Ist die Genehmigung unter Auflagen oder Einschränkungen erfolgt (z. B. Nutzung nur durch bestimmte Nutzergruppen), sind diese ebenfalls zu beachten.

Zusätzlich sollten *bei Eigentumswohnungen* folgende Unterlagen eingesehen werden:

1.7) Teilungserklärung

Im Schriftteil können Sie die Aufteilung der Miteigentumsanteile sehen und mit welchem Sondernutzungsrecht diese jeweils verbunden sind. Zudem sind wichtige Details wie Stimmrecht, Verwaltung, Gemeinschaftseigentum etc. geregelt. Im Aufteilungsplan sind die einzelnen abgeschlossenen Einheiten und das Gemeinschaftseigentum sowie evtl. Sondernutzungsflächen in Grundrissplänen dargestellt. Bei nachträglich aufgeteilten Mietshäusern (Umwandlungsfall) besteht in den meisten Ballungsräumen eine so genannte Sperrfrist (oft bis zu 10 Jahren), innerhalb derer die Mieter Kündigungsschutz genießen. Dies sollte beim Kauf einer solchen Wohnung beachtet werden, sofern noch ein Mietverhältnis übernommen werden soll. Solche nachträglich aufgeteilten Objekte – oft aus den 60er oder 70er Jahren – sollten genau angeschaut werden. Oft wird nur eine oberflächliche, auf die optische Verbesserung gerichtete Modernisierung durchgeführt. Man sollte sich hier genau über das Preisniveau informieren, da man sonst schnell zu viel für solche Objekte zahlt und nachher zusätzlich mit hohen Instandhaltungskosten Lehrgeld bezahlt.

1.8) Protokolle der Eigentümerversammlungen

Es sollten die letzten 3 Protokolle der Eigentümerversammlungen eingesehen werden. Hier können evtl. drohende *Sonderumlagen* der nächsten Zukunft, *bautechnische Probleme*, *Streitigkeiten* innerhalb der Eigentümergemeinschaft oder auch mit Nachbargrundstücks-Eigentümern frühzeitig erkannt werden.

Je höher der *Eigennutzeranteil in der Anlage* ist, desto besser ist oft der Objektzustand, da Selbstnutzer ein höheres Interesse an einem hohen Wohnwert haben als Vermieter. Dies sollten Sie sowohl beim Kauf der Wohnung als Kapitalanlage als auch beim Kauf zur Selbstnutzung beachten. Ein hoher Selbstnutzeranteil verringert u. U. nämlich Ihre Rendite, da viele Instandhaltungsmaßnahmen beschlossen werden.

1.9) Wirtschaftsplan/ Rücklagen

Wurden ausreichende Rücklagen gebildet, so dass notwendige Instandhaltungen vorgenommen werden können? Ansonsten drohen teure Sonderumlagen.

Wichtig ist in diesem Zusammenhang auch, ob die Erschließungskosten bereits vollständig abgerechnet und bezahlt wurden.

Die Rücklagen sind in der Regel im Kaufpreis mit enthalten.

2.0) Nebenkostenabrechnung

Aus der Nebenkostenabrechnung können Sie schnell Preistreiber beim Wohnungseigentum identifizieren.

Die zwei größten Posten sind oft die Wartung und Pflege der Aufzuganlage und die Hausmeisterkosten. Auch umfangreiche Grünanlagen haben nicht nur ihre Vorteile, sondern schlagen oft mit umfangreichen Kosten für die Pflege und den Pflanzenschnitt zu Buche.

Bei bisher unsanierten Flachdächern und unsanierten Fassaden aus den 60er bis Ende 70er Jahren sollten Sie sich ebenfalls auf erhöhte Kosten für künftige Sanierungsmaßnahmen gefasst machen.

2.1) Mietpools/ Mietgarantien

Mietgarantien sind mit Vorsicht zu genießen, da sie oft eine Sicherheit widerspiegeln, die nachher nur auf dem Papier steht. Die Garantie wird oft von einer GmbH gegeben, die im Falle eines Konkurses diese Garantien nicht mehr einlöst. Ebenso sollte man zurückhaltend sein bei so genannten Mietpools; hier tragen Sie das Mietausfallwagnis nicht nur für die eigene sondern auch u. U. für alle anderen Wohnungen der Anlage. Lassen Sie daher solche Verträge genau prüfen. Solche Mietpools bedienen die Bequemlichkeit, da sie gegen eine Vergütung die Objektverwaltung für Sie übernehmen. Dies ist gerade dann ein gerne vorgebrachtes Verkaufsargument, wenn die Entfernung zwischen Ihrem Wohnort und dem Anlageobjekt sehr groß ist. Erfahrungsgemäß gibt es aber gerade bei dieser Konstellation die größten Probleme. Oft wird eine Wohnung gekauft, ohne vorher das Objekt angeschaut zu haben. Dies sollten Sie nie tun. Es gibt durchaus auch in schwierigen Märkten (z.B. derzeit neue Bundesländer) Chancen, niedrige Einstiegspreise in Städten mit einem prognostizierten Wertsteigerungspotential zu nutzen. Einzelwohnungen sind jedoch hier keine geeignete Anlageform für die Altersvorsorge. Schon alleine deshalb nicht, da sie bei einem kleineren Vermögen keine Möglichkeit der Risikostreuung bieten. Also grundsätzlich Finger weg von solchen Steuersparmodellen.

Thema Erbbaurecht

Ihnen sollte bewusst sein, dass Sie bei einem Erbbaurecht nicht das Grundstück besitzen, sondern nur für eine bestimmte Laufzeit das Recht erwerben, das Grundstück zu nutzen bzw. zu bebauen (In der Regel 99 Jahre).

Wichtig ist bei bereits bestehenden Erbbaurechten, wie lange das Erbbaurecht noch läuft. Es sollte noch eine ausreichend lange Restlaufzeit haben. Grundsätzlich gilt, dass Ihre Verhandlungsposition als Käufer umso besser wird, je kürzer die Restlaufzeit des Erbbaurechts ist. Dies liegt daran, dass nach Ablauf der Vertragslaufzeit des Erbbaurechts dieses wieder dem Grundstückseigentümer anheim fällt. Eine Verlängerung des Erbbaurechts ist dann ggf. neu zu verhandeln (ebenso ein neuer, meist deutlich höherer Erbbauzins). Wichtig ist in dem Zusammenhang, was im Erbbaurechtsvertrag bezüglich der Entschädigung für bei Ablauf bestehende Gebäude vereinbart wurde. In der Regel muss der Grundstückseigentümer, sollte er das Erbbaurecht nicht verlängern, eine Entschädigung für aufstehende Gebäude leisten, die sich in der Regel nach einem Gutachten eines unabhängigen Sachverständigen bemisst.

Bei Wohnungserbbaurechten sollten Sie nicht die gleichen Preise zahlen, wie für „normales“ Wohnungseigentum! Dies ist allein deshalb schon nicht angemessen, weil Sie ja noch den Erbbauzins zu zahlen haben und dieser Ihre monatlichen Nebenkosten erhöht!

Der angemessene Preis sollte theoretisch also mindestens um den auf die Restnutzungsdauer der Wohnung abgezinsten Erbbauzins unter den herkömmlichen Wohnungspreisen liegen. Es wurden hier schon recht clevere Modelle am Markt beobachtet, bei denen der Projektentwickler das teure Grundstück als Eigentümer behielt, die Wohnungen im Erbbaurecht gleich teuer wie normale Wohnungen verkaufte und zusätzlich noch den Erbbauzins kassierte. Natürlich gilt aber auch hier – der Preis, der sich am Markt durchsetzen lässt, ist eben der Marktpreis, der für solche Objekte gezahlt wird. Einige Gutachterausschüsse veröffentlichen auch Vergleichspreise für Erbbaurechte bzw. Wohnungserbbaurechte.

Vergleichen Sie auch den zu zahlenden Erbbauzins mit den ortsüblichen Erbbauzinsen. Auch hier kann in der Regel der Gutachterausschuss weiterhelfen. Sollte dieser keine Informationen bereithalten, können Sie auch bei der Kirchenverwaltung nachfragen; die Kirchen halten viele Erbbaurechte und kennen oft die aktuellen Preise sehr gut.

Thema Eigentumswohnung

Hier einige **Tipps** bezüglich des Erwerbs einer Eigentumswohnung:

- 1) Kaufen Sie die Wohnung nicht zu klein. Generell ist der Immobilienerwerb mit hohen Kosten verbunden (Notar- und Grundbuchkosten, Makler, Grunderwerbsteuer). Denken Sie daher bereits an die Zukunft, damit Ihnen nicht innerhalb kürzerer Zeit ein Zimmer fehlt und sie eine andere Wohnung kaufen müssen. Dies gilt insbesondere bei Kauf einer Neubauwohnung vom Bauträger, da in den letzten Jahren die Wiederverkaufspreise in der Regel weit unter den Neubaupreisen lagen.
- 2) Achten Sie auf die Ausrichtung der Wohnung nach der Himmelsrichtung; als ideal gilt eine Süd-West-Ausrichtung der Wohnräume, da diese eine gute Belichtung der Räume gewährleistet.
- 3) Achten Sie auf *Negativpunkte* wie z.B. :
 - schlechte Belichtung bei Wohnungen im Erdgeschoss bzw. unteren Geschossen
 - befindet sich eine Tiefgaragenabfahrt an der Längsseite ihrer Wohnung, durch die sie störenden Lärmimmissionen ausgesetzt sind
 - innen liegendes Bad ohne Tageslicht
 - gefangene Räume, die nicht vom Flur sondern nur durch andere Räume erreichbar sind
 - bei nachträglich aufgeteilten Wohnungen werden oft Raumproportionen zerschnitten, was zu Räumen mit einem seltsamen „Raumgefühl“ führt. Achten Sie daher auch darauf, ob Sie sich in den Räumen wohl fühlen.
 - Bei Wohnungen in Großstädten sollte unbedingt ein Stellplatz mit gekauft werden, falls man ein Auto besitzt. Ohne Stellplatz leidet sonst schnell die Lebensqualität, wenn man mehrere Runden drehen muss, bis man einen Parkplatz in der Straße findet und dann oft nur hunderte Meter von der Wohnung entfernt.
 - Balkone werden m. E. oft überschätzt. Viele Balkone haben einen geringen bis gar keinen Gebrauchswert, da sie nach der falschen Himmelsrichtung ausgerichtet sind, keine ausreichende Größe für eine Nutzung bieten, oder in viel befahrenen Straßen großen Lärm- oder Feinstaubimmissionen ausgesetzt sind.
 - Ein Aufzugsschacht direkt neben der Wohnung kann bei älteren Baujahren ebenfalls mit Lärmbeeinträchtigung verbunden sein
 - Thema Wohnfläche:
Hier ist Vorsicht angesagt. Oft werden in Exposés eher zu hohe Wohnflächen ausgewiesen. Darauf sollten Sie ein Auge haben. Deshalb wird in Kaufverträgen oft der Passus gewählt: Gekauft wie gesehen, für Flächenangaben wird keine Haftung übernommen. Von Maklern wird oft das Argument gebracht, dass man ja keine m² kauft sondern die Wohnung an sich. Das ist schon richtig, aber doch natürlich falsch, weil es schon üblich ist am Markt, den Preis nach dem Vergleichspreis pro qm Wohnfläche zu bestimmen. Man muss schon davon ausgehen, dass die Vergleichspreise mit den größtenteils richtigen m²- Flächen abgeleitet wurden. Sie würden also zu viel für Ihre Wohnung zahlen, wenn Sie die zu hohe m²- Zahl akzeptieren würden.

Oft werden große Terrassenflächen zur Hälfte in die Wohnfläche eingerechnet. Dies ist nicht immer gerechtfertigt (je nach Nutzwert der Flächen). Sie sollten für solche Flächen, wenn sie einen verhältnismäßig hohen Anteil an der Gesamtfläche ausmachen, nicht den vollen m² - Preis wie für Innenraumflächen zahlen.

Generell sollten Sie auf die Zusammensetzung der Wohnfläche schauen. Hobbyräume und sonstige Nutzflächen sind hier in der Regel fehl am Platz. Ebenso ist auf übermäßig große Verkehrsflächen zu achten. Diese Flächen rechtfertigen in der Regel einen Preisabschlag auf den normalen Vergleichspreis für Standardwohnungen.

4) Thema seniorengerechte Wohnungen/ betreutes Wohnen

Diese Wohnungen werden über den Vergleichspreisen für normales Wohnungseigentum angeboten, da mit den Betreuungseinrichtungen in der Wohnanlage argumentiert wird. Dies ist auch ein Argument, jedenfalls so lange, wie der Betreiber diese Einrichtungen weiterführt. Hier liegen noch sehr wenige Erfahrungen vor, inwieweit der höhere Preis wirklich gerechtfertigt ist und ob bei Wiederverkauf mit sehr hohen Preisabschlägen zu rechnen ist. Die Tendenz geht jedoch unseres Erachtens eher in Richtung Mehrgenerationenwohnen mit ambulanten Verpflegungsdiensten und Dienstleistungen.

5) Thema Wohnungen in Ostdeutschland

Wir haben ja bereits zur Vorsicht bei Steuersparmodellen gemahnt. Was Sie bei Wohnungen im Osten generell beachten sollten, ist das im Vergleich zu westdeutschen Ballungsgebieten (insbesondere denen in Süddeutschland) teilweise unfassbar niedrige Preisniveau. So bekommt man teilweise im Umkreis von Berlin (30 km) (Stand 2007) bis zu 10 Jahre alte Wohnungen für unter 500 € pro m² Wohnfläche! Also Preise, die einem mit normalen westdeutschen Preisvorstellungen sehr niedrig vorkommen, sind in diesen Märkten teilweise ganz normal. Dies sollte man daher vor einem Kauf recherchieren oder von einem Sachverständigen prüfen lassen, um sich vor überteuerten Kaufpreisen zu schützen. Natürlich gibt es auch in Ostdeutschland (insbesondere Berlin, Leipzig, Dresden, Erfurt) hochpreisige Wohnungen jenseits der 2.000 EUR/ m² (Neubau, hochwertig sanierter Altbau). Aber das ist doch zurzeit noch eher die Ausnahme und nur in sehr guten Lagen mit gehobener Ausstattung gerechtfertigt.

Allgemeine Tipps (Häuser und Wohnungen)

- lassen Sie sich nie unter Druck setzen bei Ihrer Kaufentscheidung. Oft wird versucht, mit dem Hinweis auf andere Interessenten Druck aufzubauen. Verkäuferregel: Möglichst noch vor dem Wochenende zum Notar, damit am Wochenende nicht doch noch Fragen auftauchen und der Kunde abspringt. Falls dann mal wirklich ein Käufer schneller ist als Sie – das nächste Angebot kommt bestimmt und wirkliche Schnäppchen werden selten angeboten und wenn, dann meist nur unter der Hand und nicht über einen Makler. Also gelassen bleiben.
- Besichtigen Sie mehrmals und zu unterschiedlichen Zeiten. Gerade bei Wohnungen nimmt man z. B. Hellhörigkeit eher abends wahr, da dann die „lauten Nachbarn“ auch zu Hause sind.
- Falls *Inventar* wie Einbauschränke, -küchen etc. mitverkauft wird, sollte das im Kaufvertrag gesondert ausgewiesen oder außerhalb des notariellen Kaufvertrags abgewickelt werden. So kann man einige Euro Grunderwerbsteuer sparen.
- Thema *Grunderwerbsteuer* bei Bauträgerobjekten. Hier kann es sehr ärgerlich werden, wenn das Finanzamt einen Zusammenhang zwischen Grundstücksverkauf und Werkvertrag für das Haus herstellen möchte, wenn es feststellt, dass beides über den Bauträger vertrieben wurde. Normalerweise ist Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer der Grundstückswert inkl. aller wesentlichen Bestandteile. Das bedeutet also beim unbebauten Grundstück ist zunächst nur der Grundstückskauf zu versteuern, sofern Voreigentümer des Grundstücks nicht gleichzeitig der Bauträger ist (sachlicher Zusammenhang). Ist der Bauträger nicht Voreigentümer des Grundstücks (sondern ein Dritter oder eine reine Grundstücksvertriebsgesellschaft) besteht in der Regel keine Steuerpflicht, es sei denn, das Finanzamt stellt fest, dass der Grundstückskauf auch über den Bauträger zustande gekommen ist. Auch bei fertiger Beplanung des Grundstücks und entsprechend zeitnahe Bauantrag könnte ein sachlicher Zusammenhang zwischen Grundstückskauf und Werkvertrag hergestellt werden, so dass die Grunderwerbsteuer auf beides zu zahlen wäre. Die Rechtsprechung in solchen Fällen bleibt abzuwarten. (Stand 2007)
- Grundsätzlich gilt: Sollten Sie unsicher sein, was den Bauzustand des Objekts oder auch sonstige Merkmale (rechtliche Konstellationen) angeht, schalten Sie besser einen Sachverständigen ein. Die Mehrkosten sind meist gut investiertes Geld, das Sie vor größerem Schaden bewahrt.

Bautechnische Besonderheiten, auf die man bei verschiedenen Baujahresgruppen achten sollte (genannt werden nur die häufigsten Schwachstellen – im Zweifel empfiehlt es sich immer, Expertenrat einzuholen)

1) Objekte älter 1920 – Gründerzeitobjekte (1880 – 1918)

- teilweise fehlen in den Wohnungen noch die Bäder, Grundrißveränderungen notwendig – dabei werden oft Raumproportionen zerstört
- oft „Berliner Zimmer“ und/oder gefangene Räume
- Abwasserrohre und Rohinstallationen oft auf Putz; keine Schallisolierung der Abwasserrohre. Ingesamte Rohinstallation meist erneuerungsbedürftig.
- Elektroinstallation ist oft noch zweiadrig ohne Erdung, noch kein Sicherungskasten mit FI- Schaltern sondern Schaltbrett mit Schraubsicherungen, zu wenige Steckdosen und Lichtauslässe, meist nur ein Telekommunikationsanschluss
- Innenputz weist Fehlstellen mit Hohlräumen auf, insbesondere am Kamin oder in dessen Nähe (durch Abklopfen hör- und fühlbar); Deckenputz inkl. Putzträger (meist Schilfrohmatten) schadhaft (evtl. mit Glasfasertapeten sanierbar)
- Bodenbeläge meist erhaltenswert, da Vollholzdielen, die nachbearbeitet, abgeschliffen und neu versiegelt eine sehr schöne Optik bieten
- Holzbalkendecken schwingen und hängen durch, keine Trittschall- und Wärmedämmung, Zwischenfüllung manchmal mit Schadstoffen belastet (bleihaltige Schlacken u. ä.). Ideale Estrichform bei Sanierung der Böden ist der Bitumenestrich, da er sehr gute Eigenschaften hat, insbesondere leichter ist als Zementestriche und kaum Baufeuchte entsteht.
- Außendämmung der Fassade meist aufgrund des Denkmalschutzes nicht möglich; Klinkermauerwerk oft nicht mehr schlagregenfest; Sanierung erforderlich
- Kamine in der Regel versottet und Kaminköpfe beschädigt. Sanierung erforderlich
- Unausgebaute Dachräume ohne Wärmedämmung und keine Dämmung der obersten Geschossdecke
- Innentüren meist erhaltenswert, da eine stilechte Modernisierung mit Erhalt des ursprünglichen Raumcharakters und Baustils in der Regel einem Komplettaustausch vorzuziehen ist
- Fenster: Alte, gut erhaltene Kastenfenster oft erhaltenswert. Ansonsten oft Sanierung notwendig, insbesondere, wenn noch einglasige Scheiben vorhanden sind.
- Keller: Meist Bruchsteinmauerwerk ohne Horizontalsperre. Folge: Aufsteigende Feuchtigkeit im Mauerwerk. Je nach Ausprägung Abgrabung an Kelleraußenwänden und Abdichtung erforderlich.
- Schallschutz und Wärmeschutz in der Regel nicht zeitgemäß

Fazit: Stilecht sanierte Altbauten dieser Baujahrsklasse, mit gut nutzbaren Grundrissen und einer modernen Gebäudetechnik haben einen großen Charme und bei normalen Marktverhältnissen einen guten Wiederverkaufswert. Diese Sanierung ist aber nicht ganz billig, so dass man für solche Objekte nach Sanierung mit Kosten wie für Neubauobjekte oder gar darüber rechnen muss.

2) Baujahre 1920 – 1959

Für diese Baujahre gilt im Prinzip das gleiche wie für die vorherige Baujahrsgruppe. Sehr begehrt sind die 20er bis 30er Jahre Villen mit zwei Vollgeschossen und dem typischen steilen Walmdach oder Zeltdach. Diese Gebäude weisen gerade in städtischen Wohnlagen gute sanierungsfähige Bausubstanz auf und haben sehr schöne harmonische Proportionen.

Insbesondere für die Baujahre direkt nach dem Krieg (1945) gilt, dass oft Trümmermaterial für den Wiederaufbau verwendet und ziemlich sparsam mit allem umgegangen wurde. Insbesondere sollte man hier auf statische Erfordernisse (Wand- und Deckenstärken) achten, da diese oft heutigen Ansprüchen nicht mehr genügen. Zudem wurde meist recht einfach gebaut, wenig ansprechende Architektur und mit oft sehr kleinen Raumgrößen (Siedlungshäuschen).

3) Baujahre 1960 – 1979

Typische Merkmale dieser Baujahre sind:

- die aufkommende Verwendung von Beton und Betonbauteilen (Wärmebrückenproblematik, Schallbrücken, Probleme bei auskragenden Betonbauteilen wie Balkonen etc. mit rostender Stahlbewehrung)
- Glasbausteine (schlechte Wärmedämmung)
- Fassadenverkleidungen mit asbesthaltigen Eternit- Platten, teilweise fehlende Hinterlüftung der vorgehängten Fassaden
- Oft sehr große Treppenhäuser (Verkehrsflächen) und ungünstiges Ausbauverhältnis mit erhöhten Heizkosten pro m² Wohnfläche (gerade bei den 70er Baujahren)
- Typische Dachform: Flachdach. Seit dem damaligen Baujahr unsanierte Flachdächer sind in der Regel ein Sanierungsfall. Hier sollte auf alle Fälle ein auf Flachdächer spezialisierter Dachdecker hinzugezogen werden, da die Beurteilung aufgrund der Kiesschüttung oft schwierig ist.
- Sanitärausstattung, Bodenbeläge, Heizungssystem und Fenster entsprechen in der Regel nicht mehr heutigen Ansprüchen und müssen ausgetauscht werden. Elektroinstallation meist noch ausreichend, aber oft ebenfalls unmodern.
- Gesundheitsschädliche Holzanstriche zum Schutz vor Holzschädlingen. Oft nur durch Laborprüfung erkennbar, da die flüchtigen Bestandteile bereits zum Großteil ausgegast sind.
- Nachtspeicheröfen: Diese sind heute unwirtschaftlich und teuer in der Entsorgung.

4) Baujahre 1980 – 90er Jahre

Verbesserter Wärmeschutz, oft bereits 30er Außenwände, jedoch in der Regel kein Niedrigenergiestandard bei Eigenheimen (fehlende Luftdichtheit von Außenbauteilen (Außenwände, Dachflächen). Typisches Merkmal sind oft die dunkelbraunen Holzfenster bzw. Fensterelemente bei den 80er Baujahren.