

# check STAND 2000 liste neubau

WOHNEN MIT GEWERBE

ENTSCHEIDUNGSHILFE  
FÜR DEN INTERESSENTEN VON  
NEUBAUOBJEKTEN

## WERT-KONZEPT-BERLIN KG

Kurfürstenstraße 132  
D-10785 Berlin  
Tel. 030/2647 67-0  
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: ..... mit .....m<sup>2</sup> Wohnfläche

b) Anzahl der Büros und Praxen: ..... mit .....m<sup>2</sup> Nutzfläche

c) Anzahl der Laden-/ Gewerbeflächen: ..... mit .....m<sup>2</sup> 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 checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" 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	
<b>Konstruktion</b>	(Konventionell / Stahlbeton-Skelett / etc.): .....	.....	
<b>Gründung</b>			
Bodenbeschaffenheit	<input type="checkbox"/> einfache Gründungsverhältnisse <input type="checkbox"/> schwierige Gründungsverhältnisse	.....	
Fundamente	(Platten / Einzel- oder Steifenfundament / etc.): .....	.....	
Sohlplatte unterseitig gedämmt	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	.....	
<b>Maßnahmen gegen Feuchtigkeit im KG</b>	<input type="checkbox"/> WU-Beton "weiße Wanne" <input type="checkbox"/> nicht erforderlich <input type="checkbox"/> Beton mit Anstrich	<input checked="" type="checkbox"/> nein	.....
<b>Außenwände in Geschossen</b>	<input type="checkbox"/> Mauerwerk <input type="checkbox"/> Ortbeton <input type="checkbox"/> Fertigteile	.....	
<b>Mauerwerk</b>	<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	.....	
<b>Tragende Innenwände und Stützen</b>	<input type="checkbox"/> Mauerwerk (geputzt) <input type="checkbox"/> Ortbeton (geputzt / gespachtelt) <input type="checkbox"/> Fertigteile (geputzt / gespachtelt)	.....	
<b>Decken</b>	<input type="checkbox"/> Ortbeton (geputzt) <input type="checkbox"/> Filigrandecken (geputzt / gespachtelt) <input type="checkbox"/> sonstige Fertigteile (geputzt / gespachtelt)	.....	
<b>Fußboden</b>	<input type="checkbox"/> schwimm. Estrich	<input checked="" type="checkbox"/> Verbundestrich	.....
<b>Dachkonstruktion</b>	(Schrägdach / Flachdach / etc.): .....	.....	
	<input type="checkbox"/> zimmermannsmäßige Konstruktion <input type="checkbox"/> Betonfertigteile und aufgesetzte Sparren <input type="checkbox"/> hinterlüftete Konstruktion <input type="checkbox"/> nicht hinterlüftete Konstruktion	.....	
Belichtungsart	(Gauben / Lichtkuppeln / etc.): .....	.....	
<b>Dacheindeckung</b>	<input type="checkbox"/> Dachziegel <input type="checkbox"/> Zinkblech	.....	
Flachdacheindeckung	System: .....	.....	
<b>Fenster</b>	<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	.....
<b>Wärmeschutz</b>			
Bauteile entsprechend Wärmeschutznachweis	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	.....
<b>Bodenbeläge</b>			
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 <sup>2</sup>	.....
WC-Anlagen, Bäder	<input type="checkbox"/> Fliesen	Materialrichtpreis (ohne MwSt): .....DM/m <sup>2</sup>	.....
<b>Oberflächen von Wänden</b>			
Treppenhaus	<input type="checkbox"/> Gewebetapete <input type="checkbox"/> Kunststoffputz <input type="checkbox"/> Anstrich	.....	
Büros, Zimmer, Flure	<input checked="" type="checkbox"/> Gewebetapete <input type="checkbox"/> Rauhfaser <input type="checkbox"/> Anstrich <input type="checkbox"/> mieterseitig	.....	
WC-Anlagen, Bäder	<input type="checkbox"/> Fliesen	Materialrichtpreis (ohne MwSt): .....DM/m <sup>2</sup>	.....
Küchen	<input type="checkbox"/> Fliesen	Materialrichtpreis (ohne MwSt): .....DM/m <sup>2</sup>	.....
<b>Sonstige Ausstattung</b>			
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:	.....	.....	



## 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** 