SPREEBAU PRO

Altbau kaufen in Berlin

Was Sie prüfen müssen, bevor Sie unterschreiben

Checkliste 1/5

Bausubstanz & Zustand

- ☐ Baujahr und Bauweise ermitteln (Gründerzeit, Zwischenkrieg, DDR-Plattenbau?)
- ☐ Zustand des Daches prüfen: Eindeckung, Dämmung, Gauben, Dachrinnen
  Lassen Sie sich die letzten Wartungsberichte zeigen.
- ☐ Fassade und Außenputz auf Risse, Abplatzungen, Feuchtigkeitsflecken untersuchen
- ☐ Keller auf Feuchtigkeitsschäden, Schimmel und Salpeterausblühungen prüfen
  Typischer Schwachpunkt bei Berliner Altbauten vor 1930.
- ☐ Zustand der Fenster und Außentüren: einfach-, doppel- oder dreifachverglast?
- ☐ Geschossdecken: Holzbalkendecke oder Stahlbetondecke? Zustand prüfen lassen
  Holzbalkendecken können Feuchtigkeitsschäden und Schädlingsbefall aufweisen.

Haustechnik & Leitungen

- ☐ Alter und Zustand der Heizungsanlage: wann zuletzt erneuert?
  Heizkessel älter als 20–25 Jahre sind meist zu ersetzen.
- ☐ Leitungsmaterial Warmwasser/Kaltwasser: Blei, Kupfer, Stahl oder Kunststoff?
  Bleirohre (vor 1973) müssen zwingend erneuert werden.
- ☐ Abwasserleitungen: Material und Alter prüfen (Steinzeug, Guss, PVC)
- ☐ Elektroinstallation: Alter der Leitungen, Sicherungskasten (Schraubsicherungen = Erneuerung notwendig)
  Leitungen aus den 1950er–1970ern sind oft unterdimensioniert.
- ☐ Strangsanierung: wurde sie bereits durchgeführt? Dokumentation vorhanden?
- ☐ Gasanschluss vorhanden? Leitungen und Zustand der Gaszähler prüfen

Energetischer Zustand

- ☐ Energieausweis anfordern und Energieeffizienzklasse prüfen
  Pflicht bei Besichtigung – Verkäufer muss vorlegen.
- ☐ Dachdämmung vorhanden? Wenn ja: Material und U-Wert?
- ☐ Kellerdeckendämmung vorhanden?
- ☐ Fassadendämmung vorhanden oder reine Außenputzfassade?
- ☐ Nachrüstpflichten nach GModG 2026 prüfen: Dachdämmung + Leitungsisolierung innerhalb 2 Jahre nach Kauf
  Bei Eigentümerwechsel verpflichtend.
- ☐ Förderfähigkeit prüfen: BEG-Förderung, KfW, Berliner Senatsprogramme

Rechtliches & Unterlagen

- ☐ Grundbuchauszug (nicht älter als 3 Monate) anfordern: Lasten, Rechte, Hypotheken
- ☐ Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung bei ETW einsehen
- ☐ Protokolle der letzten drei WEG-Eigentümerversammlungen lesen
  Zeigen geplante Investitionen und Streitigkeiten.
- ☐ Wirtschaftsplan und Höhe der Instandhaltungsrücklage prüfen
  Rücklage unter 30 €/m²/Jahr ist ein Warnsignal.

- ■ Denkmalschutzstatus klären: steht das Gebäude unter Denkmalschutz?
  Schränkt Maßnahmen ein, bietet aber Steuervorteile (§ 7i EStG).
- ■ Baugenehmigungen für Umbauten der letzten Jahre einsehen
- ■ Mietverhältnisse prüfen: laufende Mietverträge, Mietspiegel, Modernisierungspotenzial

Kostenplanung

- ■ Realistisches Sanierungsbudget kalkulieren: Bausubstanz + Haustechnik + Energetik
  Faustregel Berlin: 800–2.000 €/m² je nach Zustand.
- ■ Baunebenkosten einplanen: Notar (1,5 %), Grunderwerbsteuer Berlin (6 %), Makler, ggf. Statiker
- ■ Finanzierungsrahmen inkl. Sanierungsreserve mit Bank besprechen
  Mindestens 15–20 % Reserve auf die Sanierungskosten einplanen.
- ■ Unabhängigen Baugutachter oder Sachverständigen zur Besichtigung mitnehmen

■ *Tipp von SpreeBau Pro: Lassen Sie sich vor dem Kauf von einem unabhängigen Fachmann begleiten. Viele Mängel sind bei der Besichtigung nicht sofort sichtbar – aber kostspielig. Wir geben Ihnen gerne eine erste Einschätzung.*

Kostenloses Erstgespräch: +49 176 967 082 96 · info@spreebaupro.de · www.spreebaupro.de