

## Haus und Umgebung Gegebenheiten

- **Gute Lage/Region:** Eine gute Infrastruktur mit Supermärkten, Kultureinrichtungen und Unternehmen, die Arbeitsplätze bereitstellen, machen eine Wohnlage attraktiv. Eine Wohngegend mit positiven Entwicklungsperspektiven wird auch in mehreren Jahren noch interessant für Mieter sein. Wenn die Bevölkerungszahlen in Regionen abnimmt, wird auch die Infrastruktur dieser Entwicklung angepasst: Weniger Supermärkte, Post und Bankstellen schliessen, geringere medizinische Versorgung, weniger Nahverkehr-Verbindungen. Dadurch, wird die Region zum Wohnen uninteressant.
- **Zustand der Immobilie:** Um den Allgemeinzustand des Anlageobjekts zu bewerten, ist die Unterstützung eines Gutachters ratsam. Dieser kann die möglichen Renovierungskosten sowie versteckte Altlasten und Baumängel feststellen. Solche Mängel könnten für den zukünftigen Eigentümer hohe Kosten nach sich ziehen und den erhofften Gewinn reduzieren.
- **Geringe Nebenkosten für Mieter:** Eine schlechte Wärmedämmung oder veraltete Heizanlagen treiben die Nebenkosten für künftige Mieter in die Höhe. Zu hohe Nebenkosten schrecken viele Wohnungssuchende ab, da diese den gesamten Mietzins im Blick haben.
- **Grundriss der Wohnung:** Mieter bevorzugen grosse, helle Räume statt kleine oder ungünstig geschnittene Zimmer. Ist der Grundriss der favorisierten Wohnung nicht perfekt, kann ein Gutachter feststellen, ob sich die Zimmereinteilung mit angemessenem Aufwand ändern lässt.
- **Preis:** Negative Punkte, die anhand der Hauskauf-Checkliste erarbeitet wurden, können als Argumente für einen Rabatt genannt werden. Zudem ist vorab ein Vergleich mit ähnlichen Häusern der Umgebung durchzuführen. Wer zu stark feilscht, der kann das Gebäude auch an einen anderen Käufer verlieren.
- **Haus:** Freistehend/ Reihenhaus/ Eigentumswohnung/ Attikawohnung/ Loft  
Holzhaus oder Steinhaus/ Modern oder Rustical/ Fertig oder zum Basteln/ Alt oder Neubau/  
Parterre oder oben/ Aussicht oder nicht / Von wo aus hat man Aussicht und wieviel/Besonnung/  
**Nachbarbebauung:** Sind die Grundstücke der direkten Nachbarn bebaut oder werden noch weitere Häuser hochgezogen? Dies könnte das Landschaftsbild beeinträchtigen/ Das Schlafzimmer sollte zur ruhigen Seite des Hauses ausgerichtet sein. Bestenfalls kann auch bei geöffnetem Fenster niemand nach Innen schauen.  
**Untervermietung:** Große Häuser sind nicht grundsätzlich auszuschließen. Eine Untervermietung kann Geld einbringen, bzw. die monatlichen Aufwendungen reduzieren.  
**Vermieten worauf achten:** Vom Mieter eine oder mehrere Kontaktpersonen in dessen Umfeld geben lassen. Damit kann allenfalls verhindert werden, dass ein Mieter im Todesfall Wochenlang unentdeckt bleibt. Mietzinskaution verlangen: Gesetzlich 3 Monate erlaubt. So können Mietzinsausfälle gemindert werden: Mietzins, Nebenkosten, Räumungs- und Reinigungskosten, Desinfektionskosten (Todesfall) = Angehörige von Mietern können das Erbe ausschlagen und haften somit nicht für die verbleibende Wohnung, Frist für die Ausschlagung 3 Monate, in dieser Zeit kann weder Renoviert noch weitervermietet werden.

- **Baujahr:** Altbau letzte Renovation/ wie ist Renoviert worden –Feuchtigkeit –wie warm ist`s im Haus? Viele Fachwerk-Häuser stehen beispielsweise unter Denkmalschutz. Hier dürfen die geschützten Bereiche nicht verändert werden. Die Renovierung wird dadurch oftmals teuer. Das Baujahr ist somit in die Überlegungen einzubeziehen.
- **Wohnraum/ Anzahl Zimmer/ m<sup>2</sup>/ m<sup>3</sup>:** *3Zimmer ca.100m<sup>2</sup>/ 4 Zimmer ca.120-150m<sup>2</sup>/ Reihenhaus mit 5 Zimmer ca. 140-150m<sup>2</sup>/ Wohn und Esszimmer mind. 30m<sup>2</sup>/ Schlafzimmer ca.14m<sup>2</sup>/Raumhöhe ca 2,4 Meter*  
**Einrichtungsmöglichkeiten:** Anzahl Zimmer/ Tragbare wände/ Wände einsetzen/ Einbauschränke.  
**Anzahl:** Wie viele Schlafzimmer werden benötigt? Eines für die Eltern und mindestens eins für jedes Geschlecht der Kinder. Hier ist zudem zu erwähnen, dass ein eigenes Zimmer pro Kind ein stressfreieres Wohnen ermöglicht. **Gästezimmer:** Ein häufiger Umzugsgrund ist das Zusammenlegen zweier Privatwohnungen. Auch der Auszug aus dem Elternhaus führt häufig in das Eigenheim. Verwandte kommen gelegentlich zu Besuch und manchmal bleiben sie über Nacht. Ein Gästezimmer beherbergt die Besucher **Gäste-WC:** Es ist sehr angenehm, wenn Besucher eine eigene Toilette im Haus aufsuchen können. Dies gewährt den Bewohnern in ihrem Badezimmer die größtmögliche Privatsphäre.
- **Stauraum/ Keller:** Nicht nur für Kartons mit alten Klamotten und für nicht mehr verwendete Elektrogeräte wird Stauraum benötigt. Gerade im Keller befinden sich häufig die Waschmaschine, der Trockner und die Gefriertruhe oder der Gefrierschrank.  
**Wassertrog im Keller/ Lavabos etc:** Wenig tiefe spritzt alles voll.  
**Hobbyraum:** Die elektrische Eisenbahn, der Poolbillard-Tisch oder die Tischtennisplatte befinden sich zumeist im Hobbyraum. Und dieser wird häufig in Keller, Garage oder Dachboden eingerichtet. Auch eine Werkstatt ist in vielen Häusern zu finden
- **Bad:** Anzahl Nasszellen/ Ausbau Standard/ Bad oder nur Dusche oder beides. / Hat es ein Fenster.  
**Toilette:** Hier kann auf die Höhe der Anschlüsse geachtet werden. Gerade im Alter ist es angenehm, wenn das WC etwas höher angebracht wird. Dies erleichtert das Aufstehen. **Fliesen:** Geflieste Wände sind im Bad sehr leicht zu reinigen. Zudem kann hier das Material nicht anfangen zu verrotten.  
**Fugen:** Wer das Bad besichtigt, der sollte einen näheren Blick auf die Fugen werfen. Wird das Zimmer nicht ausreichend gelüftet, sind diese ein Schimmelherd.

- **Küchen Ausstattung und Gestaltung:** Abdeckung/ Kochfeld/ Backofen / Steamer/Geschirrspüler/ Kochinsel oder getrennt/ Kühl/Gefrierschrank/ wie ist die Küche ausbaubar? Hier stellt sich zunächst die Frage, ob die Küche übernommen wird. Denn bestimmte Modelle werden exakt für einen Raum eingepasst und können schwerlich anderswo verwendet werden. Ist die Küche im Kaufpreis enthalten, kann so Geld gespart werden. Die Ausstattung und die Anordnung von Spüle, Waschmaschine, Herd und Arbeitsfläche müssen natürlich gefallen. Ohne Keller ist auch die Waschmaschine zumeist in der Küche oder im Hausanschlussraum zu finden. **Größe:** Bei der Hauskauf-Planung sollte die Größe der Küche bedacht werden. Ist sie ein wichtiger Lebensmittelpunkt? Treffen sich Vater, Mutter und die Kinder jeden Morgen vor der Schule dort zum Frühstück? Dann sollte Gemütlichkeit ein wichtiges Kriterium sein. Als Single wird eine kleine Küche weniger stören.  
In der Küche entsteht viel Wasserdampf. Eine gute Lüftung und ein Fenster sind essentiell. Ansonsten wird es schnell sehr warm. Auch in der Küche besteht die Gefahr von Schimmel.
- **Waschküche:** Tumbler oder Abzug
- **Böden: -mit Struktur z.B Schiefer sind schön jedoch nicht praktisch:** Schwer zum Aufnehmen, der Schmutz und Kalk bleibt in den Rillen stecken (Durch Kalk werden die Rillen weiss)  
**Fugenlos** und Wasserabweisende Böden von viterma Ag  
Parket/ Laminat/ Keramikplatten/ bei Teppich was ist darunter?
- **Farben: Warme Farben Kalte Farben was passt:**  
In Räumen zum Entspannen – warme Farben z.B sonniges Gelb oder Beige.  
Küche: Appetitanregende Farben die an Früchte oder Gemüse erinnern – Orange oder sattes Grün (Giftgrün, Violett oder Blau – verbindet man mit Verdorbenem oder Giftigem)
- **Anschlüsse:** TV/ Radio, Starkstrom und gewöhnliche Steckdosen, sowie ein Wasseranschluss werden in der Küche benötigt. Für die eigene Planung müssen diese Anschlüsse vielleicht verlegt werden.  
**Steckdose ausserhalb des Spiegelschranks montieren:** Kabel beim Föhnen bringen Dosen zum Absturz
- **Heizungstechnik:** Welche Heizung ist im Haus verbaut (Gas, Öl, Strom, etc.)? Wie alt ist die Anlage und in welchem Zustand befindet sie sich?  
**Energieeffizienz:** Minergie, Boden oder Radiator Heizung - in allen Räumen?
- **Akustik:** Eine Stereoanlage oder das Heimkino sind von einer guten Akustik abhängig. Dies geht oftmals mit dem Schnitt, aber auch mit der Höhe des Raums einher.  
**Bauakustik bei Eigentumswohnungen:** Es sollte SIA Norm 181 im Vertrag stehen ansonsten ist der Schallschutz weniger gut gewährt.  
Böden, Schränke etc. dürfen nicht direkt an der Wand sein, sie müssen entkoppelt werden (Abstand)

- **Zustand:** Wände, Dach/-boden, Böden, Toilette, Badewanne, Sanitär Anlagen, Türen, Fenster (Wärmeschutzverglasung)

**Fenster:** «Fenster und Fenstertüren»: Fenster sollten gegen Schlagregen mindestens die Klasse 4A, gegen Windlasten B2 und gegen Luftdurchlässigkeit die Klasse 2 garantieren. Neue Fenster würden in der Regel Klasse 3 oder 4 bei der Luftdichtheit erreichen, vor allem, wenn sie mit zwei Dichtungen ausgerüstet sind. Die zweite raumseitige Dichtung wird in der Branche als Überschlagdichtung bezeichnet. Dass ein Fenster mit zwei Dichtungen ausgerüstet wird, ist nicht nur für den Komfort wichtig, es ist auch aus bauphysikalischen Gründen entscheidend. Denn die beiden Dichtungen schützen den dazwischen liegenden Falzraum – das äussere Gummiband vor eindringendem Regen, die innere Dichtung vor warmer Luft, die in diesem Zwischenraum Kondenswasser ausscheiden würde.

### Schallschutz

Nur wenn öffentliche Gelder für den Einbau von Schallschutzfenstern ausbezahlt werden, sind Mindestanforderungen einzuhalten, und dies nicht nur bezüglich Schallschutz. Für das ganze Fenster sollte in diesen Fällen die Schalldämmung mindestens 35 dB sein. Es handelt sich dabei um das «bewertete Bauschalldämmmass (am Bau gemessen)». Dieser Mindestwert ist zum Beispiel mit einer 3-fach-Wärmeschutzverglasung realisierbar, in der Glasstärken von 8 mm, 4 mm und 4 mm mit

Scheibenzwischenräumen von jeweils 12 mm kombiniert sind. Dass die Scheiben ungleich dick sind, mindert die Schallübertragung durch die Verglasung. Falls das Fenster ein Bauschalldämmmass von mindestens 38 dB garantieren sollte, sind Verbundgläser nötig. Bei diesen Verglasungen sind zwei Scheiben durch eine Kunststoffolie miteinander verbunden. Ausser einer schalldämmenden Verglasung sind gemäss Urs Uehlinger eine zweite Dichtung sowie ein sorgfältiger Einbau des Fensters unverzichtbar, damit die Anforderungen an den Schallschutz erreicht werden. «Nur etwas Schaum reicht nicht», meint Uehlinger.

**Außenansicht:** Hier ist bereits die Haussubstanz zu untersuchen. Blättert der Putz vielleicht ab oder ist die Holzverkleidung in einem ramponierten Zustand, so müssten weitere Gelder aufgewandt werden. Auch der Zustand des Daches kann von außen, mit einem fachkundigen Blick, abgeschätzt werden. **Schimmel:** Diese Räumlichkeiten sind insbesondere auf eine Schimmelbelastung zu untersuchen. Der Keller ist häufig der feuchteste Raum im Haus. Hier muss eine gute Durchlüftung möglich sein, um Schimmel vorzubeugen. Aber auch auf dem Dachboden und in der Garage kann der Mikroorganismus entstehen.

**Dämmung:** Wärme kann durch die Seitenwände entweichen, aber auch nach oben. Ist der Dachboden schlecht gedämmt, so steigen die Heizkosten. Diese sind grundsätzlich so niedrig wie möglich zu halten.

**Dacheindeckung:** Sind die Stützbalken trocken und in einem guten Zustand? Ist das Dach dicht? Wie alt sind die Ziegel und wann wurde die Eindeckung zuletzt erneuert?

- **Stellfläche:** Wie viele Autos gehören zum Fuhrpark? Sind genügend Abstellflächen vorhanden, auch wenn die Kinder irgendwann fahren können oder Besuch erwartet wird? In der Garage oder einem Carport muss im Winter nicht gekratzt werden und im Sommer heizt sich der PKW nicht auf.

- **Aussenbereich und Wintergarten/ m2:** Garten/ Terrasse/ Balkon/ Wintergarten oder Möglichkeiten für Wintergarten Umbau, **Schnitt:** Am einfachsten zu pflegen ist ein Grundstück, welches eckig oder trapezförmig ist. Viele Ecken können beim Rasenmähen problematisch sein und wären dann auch nicht von überall einzusehen.  
**Grundstück:** Liegt das Haus am Hang? Auch hier sollte das Rasenmähen bedacht werden. Zudem fließt Wasser bergab. Die Immobilie liegt also besser oben.  
**Bepflanzung:** Stimmt die Begrünung mit den eigenen Vorstellungen überein oder müssen Zäune durch Hecken getauscht und Bäume gefällt werden?  
**Größe:** Ein Garten ist sehr schön und gilt als Oase der Entspannung. Damit dies so ist, muss aber jährlich Arbeit hineingesteckt werden. Je größer die Grundfläche, desto mehr ist zu tun. Es sollte daher überlegt werden, ob der Garten zu klein oder groß ist.  
**Beschattung:** Um auf der Terrasse zu sitzen, ist eine Art Überdachung bei starker Hitze nötig.  
**Bodenbeschaffenheit:** Handelt es sich eher um einen Lehmboden, um Sand oder um Kies? Auch der Grundwasserspiegel kann überprüft werden.
- **Treppe:** Auch die Substanz der Treppen des Hauses ist zu prüfen. Bei Mängeln kann über einen Austausch nachgedacht werden. Breite: Behindertenlift möglich
- **Wohnen im Alter:** Treppenlift möglich/ Zugang zum Haus / **Altersgerechtes Wohnen:** Beim Hauskauf planen ist es das Ziel, das Objekt für den Rest des Lebens zu bewohnen. Aber ist das Gebäude auch für das Alter 80+ geeignet? Barrierefreiheit und leichter Zugang zu den wesentlichen Stellen des Hauses sind sinnvoll. Alternativ sollte die Immobilie zu einem entsprechenden Umbau geeignet sein.
- **Nachbarn:** Einsicht Nachbarn ins oder ums Haus/ Stimmung Nachbarn/ Wie ist der Garten von den Nachbarn abgetrennt, stimmt die Nähe der Pflanzen? Ist bereits eine angenehme Bepflanzung vorhanden? Welche Farbe hat das Haus? Befindet sich das Haus in der engeren Auswahl, so kann ein kurzes Gespräch mit den Nachbarn Aufschluss bringen, ob die „Chemie“ stimmt. Immerhin sollen die nächsten Jahre neben ihnen gewohnt werden  
**Bebauungsplan:** Ein Blick in den Bebauungsplan gibt Aufschluss, was, wo und in welcher Höhe Nachbarn bauen dürfen. Dies trifft natürlich auch auf die eigenen Pläne zu, falls an- oder ausgebaut werden soll.
- **Agglomeration:** ÖV/ Bahnhof / Schulen/Kindergarten/ Krippe/ Spielplätze/ Autobahnanschluss Lifestyle Einkaufsmöglichkeiten/ Coiffeur/ Arzt/ Kosmetikstudios/ Wäscherei/ Autowaschanlag

- **Standort:** Nähe zum Arbeitsplatz/ Natur/ nahe Stadt/ direkt in der Stadt/ Ruhig/ Elektromog (Standortanalyse: Er muss mit der aktuellen Lebenssituation und den zukünftigen Zielen übereinstimmen.) Nah am Wald kann ein schöner Ausblick genossen werden. Vielleicht dringt aber Wild in den Garten ein. In der Nähe eines Sumpfgebietes wird eine erhöhte Belastung von Stechmücken vorzufinden sein.  
**Hochwassergebiet:** Ist Hochwasser für die Region typisch? Dies sollte aus versicherungstechnischen Gründen überprüft werden.  
**Lärmbelästigung:** Ist Industrie in der Nähe? Führt ein Bahngleis in geringer Entfernung zum zukünftigen Wohnort durch? Oder können die Nachbarn lautstark gehört werden? Auch der typische Straßenlärm ist zu bedenken. In diesem Sinne sind gelegentlich sogar Erschütterungen zu spüren. Kinderspielplatz/ Schule mag mit eigenen Kindern interessant sein, ist der Kinderlärm auch noch ertragbar, wenn die Kinder erwachsen sind?  
**Geruchsbelästigung:** Hier ist auch die Nähe zu Industrie, aber auch zur Landwirtschaft zu bedenken.  
**Strahlung:** Viele Leute sind empfindlich gegen Funkwellen. Ein Ansiedeln in der Nähe einer Mobilfunkantenne oder eines Hochspannungsmastes ist nicht empfehlenswert.  
Erst messen, dann handeln  
Dies können Anwohner von Hochspannungsleitungen tun.
  - Lassen Sie die Belastung Ihrer Wohnung messen. Kosten: Bis 600 Franken. Fachleute vermittelt das Institut für biologische Elektrotechnik, Tel. 0848 844 440 oder [www.ibes.ch](http://www.ibes.ch)
  - Mieter einer belasteten Wohnung sollten umziehen.
  - Wohneigentümer können versuchen, Magnetfelder durch Gegenfelder kompensieren zu lassen. Kosten: mehrere tausend Franken.
  - Erheben Sie Einsprache gegen Neu- und Ausbau von Leitungen. Bis zur zweiten Instanz sind Einsprachen gratis. Tipps dazu: IG Elektromog-Betroffene, Hans-Ulrich Jakob, Tel. 031 731 04 31 oder [www.gigaherz.ch](http://www.gigaherz.ch).**Grundstück:** Was ist darunter verborgen