

TDD-Checkliste

Technische Due Diligence vor dem Immobilienkauf · 24 Prüfpunkte

Diese Checkliste fasst die zentralen technischen Prüfpunkte vor einem Immobilienankauf zusammen. Sie ersetzt keine objektbezogene Begehung, gibt aber die Struktur für eine erste Einordnung.

1. Dach und Fassade

- **Dacheindeckung: Zustand, Alter, Restlebensdauer?**
Ziegel, Flachdach, Bitumen: typisch 25 bis 40 Jahre Lebensdauer
- **Dachentwässerung funktionsfähig?**
Rinnen, Fallrohre, Dachabläufe, Notentwässerung
- **Fassade: Risse, Abplatzungen, Hohlstellen?**
Klopfprobe, Thermografie bei WDVS
- **Fenster und Türen: Baujahr, Verglasung, Dichtungen?**
Zweifach gegen dreifach, Uw-Werte, Beschläge

2. Keller und Gründung

- **Kellerwände: Feuchtigkeit, Salzausblühungen?**
Messung mit Feuchtemessgerät, nicht nur visuell
- **Abdichtung: Art und Zustand der Kellerabdichtung?**
Bitumen, KMB, Drainage vorhanden?
- **Bodenplatte: Risse, Setzungen erkennbar?**
Setzungsrisse diagonal sind kritisch
- **Grundleitungen: Kamerabefund vorhanden?**
Wurzeleinwuchs, Scherbenbildung, Rückstau

3. Tragwerk und Statik

- **Tragende Wände und Stützen ohne Risse?**
Vertikale Risse in tragenden Wänden: sofort Statiker
- **Decken ohne Durchbiegung?**
Sichtprüfung, Wasserwaage, Lasermessung
- **Statische Unterlagen vorhanden?**
Stand sicherheitsnachweis, Prüfbericht
- **Umbaumaßnahmen statisch dokumentiert?**
Wanddurchbrüche, Deckenöffnungen mit Nachweis?

4. Gebäudetechnik (TGA)

- **Heizungsanlage: Alter, Zustand, Effizienz?**
Kessel älter als 20 Jahre: Austausch einplanen (GEG)
- **Elektroinstallation: Baujahr, Sicherungskasten?**
Alu-Leitungen vor 1970: Kompletterneuerung
- **Wasserinstallation: Material, Druckprüfung?**
Bleileitungen, Kupfer, Kunststoff? Korrosion?

- **Lüftung: mechanische Lüftung vorhanden oder nötig?**
Schimmelgefahr bei Fenstertausch ohne Lüftungskonzept

5. Schadstoffe und Altlasten

- **Asbest: Verdacht bei Baujahr vor 1993?**
Eternit, Flex-Platten, Putze, Fliesenkleber, Dämmstoffe
- **KMF: künstliche Mineralfasern (alte Dämmung)?**
Vor 1996: krebsverdächtig, Sonderentsorgung
- **PCB oder PAK: Fugendichtungen, Parkettkleber?**
Häufig in Bauten der 60er und 70er Jahre
- **Bodengutachten: Altlasten im Grundstück?**
Altlastenkataster abgefragt?

6. Brandschutz und Genehmigungen

- **Baugenehmigung vollständig und aktuell?**
Nutzungsänderungen genehmigt? Bestandsschutz prüfen
- **Brandschutzkonzept vorhanden und umgesetzt?**
Flucht- und Rettungswege, Feuerwehrrzufahrt, Abschottungen
- **Rauchmelder normgerecht?**
Pflicht in Wohnungen, DIN 14676
- **Brandschutztüren mit Prüfzeugnis?**
T30/T90, Selbstschließer, keine Verkeilung

Red Flags – sofortigen Kaufabbruch prüfen

Statische Mängel ohne Standsicherheitsnachweis · großflächiger Schimmel- oder Feuchtebefall im Tragwerk · Asbest in großen Flächen (Kosten schnell sechsstellig) · fehlende Baugenehmigung für wesentliche Gebäudeteile · Altlasten im Boden ohne Sanierungskonzept · Denkmalschutz mit unklaren Auflagen

Professionelle TDD vor Ihrem Ankauf?

Kostenfreies Erstgespräch: +49 178 604 1571 · info@schneidertheissing.de · schneidertheissing.de/kontakt