

Checkliste Zustandsbericht

Systematische Zustandsanalyse für Bewirtschafter, Makler und Berater. Diese Checkliste führt Sie strukturiert durch Vorbereitung, Begehung und Nachbereitung einer professionellen Objektaufnahme.

i Diese Checkliste ist eine Vorbereitungs- und Arbeitshilfe zur Zustandsbericht-Plattform von zustandsbericht.ch. Sie ergänzt die digitale Erstellung, ersetzt jedoch keinen vollständigen Zustandsbericht und keine fachtechnische Beurteilung durch Spezialisten.

Objekt / Adresse	Datum der Aufnahme
Auftraggeber / Eigentümer	Aufgenommen durch

Vorbereitung vor der Begehung

Vor dem Vor-Ort-Termin klären und bereitstellen.

Termin & Beteiligte

- | | | |
|--|---|---|
| ☐ Termin mit Eigentümer vereinbart | ☐ Hauswart / Facility Manager beigezogen | ☐ Verwaltung informiert |
| ☐ Mieter (falls Zutritt nötig) avisiert | ☐ Zutrittsberechtigung geklärt | ☐ Ansprechperson vor Ort definiert |

Unterlagen bereit

- | | | |
|--|---|--|
| ☐ Grundbuchauszug | ☐ Situations- & Grundrisspläne | ☐ Baubeschrieb |
| ☐ frühere Zustandsberichte | ☐ Wartungs- & Serviceverträge | ☐ GEAK / Energieausweis |
| ☐ bekannte Mängel-/Schadenliste | ☐ Gebäudeversicherungsunterlagen | |

Zutritt & Schlüssel

- | | | |
|--|--|--|
| ☐ Alle Schlüssel / Badges vollständig | ☐ Schlüssel für Technikräume | ☐ Schlüssel Keller / Estrich / Dachzugang |
| ☐ Zugang Heizung / Lüftung / Elektro | ☐ Codes / Alarmanlage geklärt | ☐ Liftschlüssel / Notruf |

Hilfsmittel für die Begehung vor Ort

Ausrüstung mitnehmen und vor Abfahrt prüfen.

Ausrüstung

- | | | |
|---|---|---|
| ☐ Smartphone / Tablet (Plattform-Zugang) | ☐ Kamera / Fotofunktion | ☐ Taschenlampe |
| ☐ Massband / Lasermessgerät | ☐ Feuchtigkeitsmessgerät | ☐ Leiter / Trittleiter |
| ☐ Schutzkleidung / Handschuhe | ☐ Warnweste | ☐ Notizmaterial / Klemmbrett |
| ☐ Powerbank / Ladegerät | | |

↳ Hilfsmittel für die Begehung vor Ort (Fortsetzung)

Digital

- | | | |
|--|--|---|
| ☐ Internetverbindung / mobile Daten geprüft | ☐ Login zustandsbericht.ch bereit | ☐ Objekt in der Plattform angelegt |
| ☐ Foto-Upload getestet | ☐ Offline-Notfalllösung | |

1 Objekt & Stammdaten

- | | | |
|---|---|---|
| ☐ Objektbezeichnung | ☐ Adresse | ☐ PLZ / Ort |
| ☐ Parzellen-Nr. | ☐ Gebäude-Nr. | ☐ Eigentümer |
| ☐ Verwaltung | ☐ Baujahr | ☐ Jahr letzter Sanierungen |
| ☐ Gebäudetyp | ☐ Nutzung | ☐ Anzahl Gebäude |
| ☐ Anzahl Wohnungen / Einheiten | ☐ Grundstückfläche | ☐ Gebäudevolumen |
| ☐ Energiebezugsfläche / Nutzfläche | ☐ Anzahl Geschosse | ☐ Untergeschoss vorhanden |
| ☐ Dachgeschoss vorhanden | | |

2 Dokumentation / Grundlagen

- | | | |
|---|---|--|
| ☐ Grundbuchauszug | ☐ Situationsplan | ☐ Grundrisspläne |
| ☐ Schnittpläne | ☐ Fassadenpläne | ☐ Baubeschrieb |
| ☐ Gebäudeversicherungsunterlagen | ☐ frühere Zustandsberichte | ☐ Sanierungsunterlagen |
| ☐ Wartungsunterlagen | ☐ Serviceverträge | ☐ Energieausweis / GEAK |
| ☐ Schadstoffabklärungen | ☐ behördliche Auflagen | ☐ bekannte Mängel |
| ☐ bekannte Schäden | ☐ geplante Sanierungen | |

3 Grundstück & Umgebung

Grundstück

- | | | |
|---|--|--|
| ☐ Gelände / Topografie | ☐ Entwässerung | ☐ Böschungen |
| ☐ Stützmauern | ☐ Grundstücksentwässerung | ☐ Werkleitungen |
| ☐ Kanalisation | | |

Umgebung

- | | | |
|---|--------------------------------------|--|
| ☐ Zufahrt | ☐ Wege | ☐ Plätze |
| ☐ Parkplätze | ☐ Garagen | ☐ Aussenbeleuchtung |
| ☐ Zäune / Geländer | ☐ Grünanlagen | ☐ Spielplätze |
| ☐ Aussenanlagen | | |

4 Gebäudehülle

Fassade

- | | | |
|---|--|---------------------------------------|
| ☐ Fassadenoberfläche | ☐ Putz | ☐ Anstrich |
| ☐ Verkleidungen | ☐ Rissbildungen | ☐ Abplatzungen |
| ☐ Feuchtigkeit | ☐ Wärmebrücken | ☐ Dämmung |
| ☐ Anschlüsse | ☐ Sockelbereich | |

↳ 4 · Gebäudehülle (Fortsetzung)

Fenster

- | | | |
|--|---|--|
| ☐ Fensterrahmen | ☐ Verglasung | ☐ Dichtungen |
| ☐ Beschläge | ☐ Öffnungsfunktion | ☐ Sonnenschutz |
| ☐ Rollläden | ☐ Storen | ☐ Fensteranschlüsse |

Dach

- | | | |
|---|---|---|
| ☐ Dachkonstruktion | ☐ Dachdeckung | ☐ Abdichtung |
| ☐ Unterdach | ☐ Dämmung | ☐ Dachfenster |
| ☐ Dachaufbauten | ☐ Spenglerarbeiten | ☐ Dachentwässerung |
| ☐ Flachdach | ☐ Begrünung | ☐ Photovoltaik |
| ☐ Solarthermie | | |

Balkone / Terrassen

- | | | |
|-------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|
| ☐ Bodenbelag | ☐ Abdichtung | ☐ Entwässerung |
| ☐ Geländer | ☐ Beton | ☐ Risse |
| ☐ Korrosion | ☐ Anschlüsse | |

5 Tragwerk / Konstruktion

⚠ Bei Verdacht auf statische Probleme: Fachingenieur / Spezialabklärung empfehlen.

- | | | |
|--|---|--|
| ☐ Fundamente | ☐ Kellerwände | ☐ Aussenwände |
| ☐ Innenwände | ☐ Decken | ☐ Stützen |
| ☐ Unterzüge | ☐ Treppen | ☐ Tragende Bauteile |
| ☐ sichtbare Risse | ☐ Verformungen | ☐ Feuchtigkeit |
| ☐ Korrosion | ☐ erkennbare statische Auffälligkeiten | |

6 Innenausbau**Allgemeine Bereiche**

- | | | |
|---|--------------------------------------|----------------------------------|
| ☐ Böden | ☐ Wände | ☐ Decken |
| ☐ Türen | ☐ Geländer | ☐ Treppen |
| ☐ Beschichtungen | ☐ Oberflächen | |

Wohnungen / Nutzungseinheiten

- | | | |
|--------------------------------------|--|------------------------------------|
| ☐ Bodenbeläge | ☐ Wandoberflächen | ☐ Decken |
| ☐ Türen | ☐ Fenster | ☐ Küche |
| ☐ Badezimmer | ☐ Sanitärapparate | ☐ Einbauten |

Keller / Nebenräume

- | | | |
|--|---------------------------------------|-----------------------------------|
| ☐ Boden | ☐ Wände | ☐ Decken |
| ☐ Türen | ☐ Feuchtigkeit | ☐ Schimmel |
| ☐ Lagerbereiche | | |

7 Gebäudetechnik

Heizung

- | | | |
|---|--|-------------------------------------|
| ☐ Wärmeerzeuger | ☐ Wärmeverteilung | ☐ Heizkörper |
| ☐ Bodenheizung | ☐ Regelung | ☐ Warmwasser |
| ☐ Speicher | ☐ Alter | ☐ Zustand |
| ☐ Energieeffizienz | | |

Lüftung / Klima

- | | | |
|---|---|--------------------------------------|
| ☐ Lüftungsanlage | ☐ Abluft | ☐ Zuluft |
| ☐ Filter | ☐ Wärmerückgewinnung | ☐ Klimaanlage |
| ☐ Regelung | | |

Sanitär

- | | | |
|--|--|--|
| ☐ Wasserleitungen | ☐ Abwasserleitungen | ☐ Armaturen |
| ☐ Sanitärapparate | ☐ Warmwasserleitungen | ☐ Druck |
| ☐ Leckagen | ☐ Kanalisation | ☐ Zustand / Alter |

Elektro

- | | | |
|--|---|--|
| ☐ Hauptverteilung | ☐ Unterverteilungen | ☐ Leitungen |
| ☐ Steckdosen | ☐ Beleuchtung | ☐ Erdung |
| ☐ Blitzschutz | ☐ Sicherheitskontrolle | ☐ Elektro-Ladestationen |
| ☐ Photovoltaik | | |

Gebäudeautomation

- | | | |
|------------------------------------|---|--|
| ☐ Steuerung | ☐ Regelung | ☐ Gebäudeautomation |
| ☐ Sensorik | ☐ Smart-Building-Systeme | |

Lift

- | | | |
|-------------------------------------|---|--|
| ☐ Liftanlage | ☐ Steuerung | ☐ Kabine |
| ☐ Türen | ☐ Sicherheitseinrichtungen | ☐ Wartungsvertrag |
| ☐ Alter | ☐ Zustand | |

8 Sicherheit / Brandschutz

- | | | |
|---|---|---|
| ☐ Brandschutztüren | ☐ Fluchtwege | ☐ Notausgänge |
| ☐ Feuerlöscher | ☐ Brandmeldeanlage | ☐ Rauchmelder |
| ☐ Sicherheitsbeleuchtung | ☐ Fluchtwegbeleuchtung | ☐ Geländer |
| ☐ Absturzsicherungen | ☐ Erdbebensicherheit | ☐ weitere sicherheitsrelevante Risiken |

9 Feuchtigkeit / Schäden / Mängel

△ Für jeden Schaden: Bauteil · Standort · Beschreibung · Ursache · Foto · Ausmass · Dringlichkeit · Risiko · Massnahme · Fachspezialist · Kostenschätzung.

- | | | |
|---|---|--|
| ☐ Wassereintritt | ☐ Feuchtigkeit | ☐ Schimmel |
| ☐ Kondensation | ☐ Risse | ☐ Abplatzungen |
| ☐ Korrosion | ☐ Verformungen | ☐ Undichtigkeiten |
| ☐ Wärmebrücken | ☐ Schädlingsbefall | ☐ andere Schäden |

10 Schadstoffe

△ Keine Schadstoffdiagnose aufgrund reiner Sichtprüfung. Bei Verdacht Spezialistenabklärung empfehlen.

- | | | |
|---|--|------------------------------------|
| ☐ Asbest | ☐ PCB | ☐ PAK |
| ☐ künstliche Mineralfasern | ☐ belastete Baustoffe | ☐ Altlasten |
| ☐ weitere Schadstoffe | | |

11 Energie / Nachhaltigkeit

- | | | |
|---|---|--|
| ☐ Gebäudehülle | ☐ Wärmedämmung | ☐ Fenster |
| ☐ Heizsystem | ☐ Warmwasser | ☐ Lüftung |
| ☐ Photovoltaik | ☐ Solarthermie | ☐ Energieverbrauch |
| ☐ GEAK vorhanden | ☐ CO2-relevante Massnahmen | ☐ energetisches Sanierungspotenzial |

12 Bauteilbewertung

Je Bauteil erfassen: Baujahr · Sanierungsjahr · Material · Zustand · sichtbare Schäden · Restlebensdauer · Erneuerungsjahr · Massnahme · Priorität · Kostenschätzung · Foto · Bemerkung.

Zustandsbewertung

1	sehr gut	keine Massnahmen erforderlich
2	gut	normale Wartung / Beobachtung
3	akzeptabel	mittelfristige Massnahme
4	schlecht	Sanierung / Ersatz erforderlich
5	sehr schlecht	dringende Massnahme / Risiko

13 Priorisierung

Sofort	Sicherheitsrisiko · erheblicher Schaden · Gefahr weiterer Schäden · Betriebsunterbruch möglich
Kurzfristig (0-2 Jahre)	dringende Instandsetzung · notwendiger Ersatz · vorbeugende Massnahme
Mittelfristig (3-5 Jahre)	geplante Erneuerung · Sanierung · Optimierung
Langfristig (6-10+ Jahre)	strategische Erneuerung · energetische Sanierung · Modernisierung · Ersatzinvestition

14 Massnahmenplanung

Je Massnahme: Beschreibung · Bauteil · Ursache · Ziel · Priorität · empfohlenes Jahr · Kostenschätzung · Fachplaner · Abklärungen · Kombination · Bemerkungen.

15 Mehrjahresplanung

Massnahmen 0-2 / 3-5 / 6-10 / 10+ Jahre · jährliches Investitionsbudget · Gesamtkosten · Erneuerungszyklen · Kombination von Massnahmen.

16 Dokumentation

Fotodokumentation · Mängelliste · Bauteilliste · Zustandsbewertung · Massnahmenliste · Kostenschätzung · Priorisierung · Mehrjahresplanung · Empfehlungen · offene Punkte · Spezialabklärungen.

17 Abschluss

Gesamtbeurteilung · wichtigste Risiken · dringendste Massnahmen · mittel- und langfristiger Investitionsbedarf · Empfehlungen · Datum nächste Aufnahme · verantwortliche Person · Unterschrift / Freigabe.

Nachbereitung nach der Begehung

Nach dem Vor-Ort-Termin veranlassen und dokumentieren.

Bericht & Auswertung

- | | | |
|--|---|---|
| ☐ Fotos & Notizen auf Plattform hochgeladen | ☐ Bauteilbewertung finalisiert | ☐ Massnahmen priorisiert |
| ☐ Kostenschätzungen ergänzt | ☐ Bericht generiert & geprüft | ☐ Bericht an Eigentümer / Auftraggeber übermittelt |

Abklärungen & Aufträge

- | | | |
|--|--|---|
| ☐ Spezialabklärungen terminiert (Statik, Schadstoffe) | ☐ Offerten für dringende Massnahmen eingeholt | ☐ Aufträge erteilt / freigegeben |
| ☐ Fachplaner beauftragt | ☐ Behördliche Auflagen geklärt | |

Termine & Verträge

- | | | |
|--|---|--|
| ☐ Folgetermine im Kalender erfasst | ☐ Serviceverträge geprüft / erneuert | ☐ Wartungsintervalle festgelegt |
| ☐ Nächste Zustandsaufnahme terminiert | ☐ Verantwortlichkeiten definiert | ☐ Mehrjahresplan im System hinterlegt |

Ort / Datum

Unterschrift / Freigabe

Jetzt digital erstellen auf zustandsbericht.ch