precheck.lu
CHECK BEFORE YOU SIGN

Prüfbericht vor dem Kauf

3-Zimmer-Wohnung, 2. Stock

Residenz von 1987, 14 Einheiten, Luxemburg (fiktive Adresse)

Beispiel – fiktives Dokument zur Veranschaulichung

Datum des Termins
12. November 2026, 14:00 – 15:45 Uhr

Zeit vor Ort
1 Std. 45 Min.

Angegebene Fläche
92 m²

Anwesend
Käufer, Makler des Verkäufers, precheck-Prüfer

Bedingungen
Trocken, 9 °C, Heizung an

Berichtssprache
Deutsch

Referenz
PC-2026-0000

Zusammenfassung

Unser Urteil in einem Satz

> Eine gesunde, gepflegte Wohnung ohne Mängel an der Bausubstanz, aber mit zwei Punkten, die bald behoben werden sollten (Sicherungskasten, Duschdichtung), und einer bereits beschlossenen Fassadensanierung, die im Preis berücksichtigt werden sollte.

7	5	2	1
In Ordnung	Beobachten	Einplanen	Dringend

Einzuplanende Arbeiten (1 bis 3 Jahre): 9.100 – 14.700 €

Größenordnungen inkl. MwSt., ohne Verschönerungsarbeiten. Keine Kostenvoranschläge.

Drei Punkte, die vor dem Compromis geklärt werden sollten

1. Sicherungskasten von einem zugelassenen Elektriker prüfen lassen: kein FI-Schutz 30 mA für den Badstromkreis erkennbar.
2. Im Compromis regeln, wer die in der Eigentümerversammlung vom 18. März 2025 beschlossene Fassadensanierung bezahlt.
3. Den Verkäufer bitten, die Dichtung der Duschtasse zu erneuern, oder dies im Preis berücksichtigen.

In Ordnung — Kein Handlungsbedarf.
Beobachten — In den nächsten Jahren im Auge behalten.
Einplanen — Arbeiten in 1 bis 3 Jahren einplanen.
Dringend — Vor oder direkt nach dem Kauf beheben.

Befunde im Detail

Bereich	Befund	Einstufung	Geschätzte Kosten
Bausubstanz und Fassade			
Fassade	Putz in gutem Zustand, keine durchgehenden Risse. Dehnungsfugen sauber.	In Ordnung	—
Balkon	Platte gesund, Geländer fest verankert, Entwässerung funktioniert.	In Ordnung	—
Treppenhaus	Feine Putzrisse im 1. Stock, keine Anzeichen von Bewegung.	Beobachten	—
Innenräume			
Badezimmer	Erhöhte Werte am Fuß der Dusche (siehe Feuchtemessung). Dichtung der Duschtasse gerissen, Silikon schwarz.	Einplanen	600 – 1.200 €
Fenster Wohnzimmer	Original-Doppelverglasung (1987), Dichtungen verschlissen, Funktion in Ordnung. Austausch mittelfristig einplanen.	Beobachten	0 € derzeit · 8.000 – 11.000 € in 5–10 Jahren
Böden und Wände	Parkett in gutem Zustand, keine Feuchtigkeit am Wandfuß der Schlafzimmer.	In Ordnung	—

Befunde im Detail (2/2)

Bereich	Befund	Einstufung	Geschätzte Kosten
Installationen			
Sicherungskasten	Originalverteilung, teilweise erneuert. Kein FI-Schutz 30 mA für den Badstromkreis erkennbar.	Dringend	1.500 – 2.500 €
Steckdosen und Licht	Geerdete Steckdosen in Küche und Bad. Ein dauerhaftes Verlängerungskabel im Schlafzimmer 2.	In Ordnung	—
Heizung	Gas-Wandkessel von 2011, jährliche Wartung bis 2025 belegt. Voraussichtliches Lebensende in 3 bis 5 Jahren.	Beobachten	3.500 – 5.000 € in 3–5 Jahren
Lüftung	Abluft im Bad funktioniert, Umluft-Dunstabzug in der Küche.	In Ordnung	—
Nebenflächen			
Keller Nr. 7	Leichter Feuchtegeruch, Werte normal für einen erdberührten Keller. Keine Spuren von Überschwemmung.	In Ordnung	—
Stellplatz Nr. 12	Wie in der Anzeige, Zufahrt mit Badge.	In Ordnung	—
Miteigentum			
Fassadensanierung	Beschlossen am 18. März 2025, Arbeiten für 2027 geplant. Anteil nach Tausendsteln der Wohnung geschätzt.	Einplanen	7.000 – 11.000 €
Aufzug	Modernisierung in der Versammlung 2025 besprochen, nicht beschlossen.	Beobachten	—
Unterlagen			
Fläche	92 m² angegeben, 89,5 m² laut Plänen. Die Differenz ist vermutlich der in der Anzeige mitgezählte Balkon.	Beobachten	—
Summe der einzuplanenden Arbeiten			**9.100 – 14.700 €**

Feuchtemessung

Messung mit kapazitivem Feuchtemessgerät, als Relativwert. Jeder Wert wird mit einer gesunden Referenzwand im selben Raum verglichen.

Raum	Messstelle	Wert	Referenz	Bewertung
Badezimmer	Wandfuß, Duschseite	78	24	**Erhöht – Undichtigkeit an der Fuge**
Badezimmer	Trennwand zum Flur	29	24	Normal
Küche	Unter der Spüle	26	22	Normal
Wohnzimmer	Nordecke, Wandfuß	25	23	Normal
Schlafzimmer 1	Unter dem Fenster	31	23	Leicht erhöht – Kondensation
Keller Nr. 7	Erdberührte Wand, 50 cm Höhe	58	—	Normal für eine erdberührte Wand

Ein Messwert an der Außenfassade ist nicht aussagekräftig: Er hängt vor allem vom Wetter der Vortage ab.

Fotos



Foto 1 – Putzriss, Treppenabsatz 1. Stock

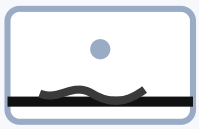


Foto 2 – Dichtung der Duschtasse

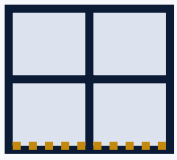


Foto 3 – Fensterdichtung Südseite



Foto 4 – Sicherungskasten

Miteigentum und Unterlagen

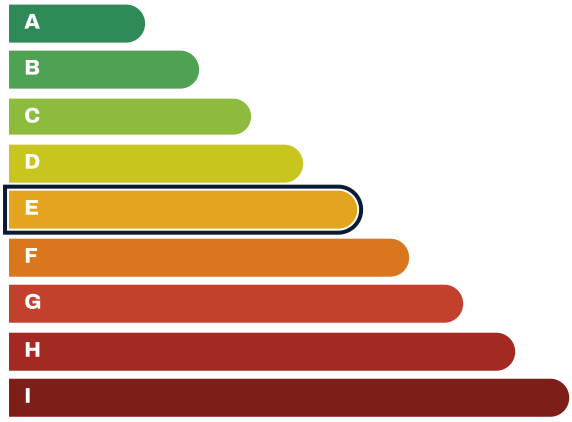
Unterlagen vom Makler des Verkäufers am 10. November 2026 erhalten und vor dem Termin gelesen.

Protokolle der Eigentümerversammlungen 2023, 2024 und 2025	**Gelesen**
Nebenkostenabrechnungen 2023 und 2024	**Gelesen**
Stand des Arbeitsfonds zum 31.12.2025	**Gelesen**
Teilungserklärung	**Gelesen, Auszug Einheit 7**
Energiepass (2022)	**Gelesen**
Pläne der Wohnung	**Gelesen**

Befunde im Detail

- Arbeitsfonds: der Wohnung zurechenbares Guthaben rund 2.300 €. Es bleibt bei der Wohnung und senkt den Fassadenanteil.
- Laufende Nebenkosten stabil: 2.640 € im Jahr 2023, 2.710 € im Jahr 2024.
- Keine laufenden Streitigkeiten erwähnt, keine nennenswerten Zahlungsrückstände.
- Im Compromis zu regeln: Die Fassade wurde vor dem Verkauf beschlossen, die Aufteilung zwischen Verkäufer und Käufer muss schriftlich festgehalten werden.

Energiepass



Angezeigte Klasse: E für die Energieeffizienz, E für die Wärmedämmung.

- Stimmig mit dem, was wir gesehen haben: Originalfenster, keine Außendämmung, Gaskessel von 2011.
- Die beschlossene Fassadensanierung könnte die Klasse verbessern, wenn sie eine Dämmung umfasst. Das Protokoll sagt dazu nichts: beim Syndic nachfragen.

Maßnahmenplan

Vor dem Compromis

- Elektrik: Einschätzung eines zugelassenen Elektrikers.
- Fassade: Klausel zur Kostenaufteilung im Compromis.
- Dusche: Reparatur durch den Verkäufer oder Preisnachlass.

In den nächsten 12 Monaten

- Jährliche Wartung des Kessels.
- Kondensation unter dem Fenster in Schlafzimmer 1 beobachten, lüften.

In 1 bis 3 Jahren

- Fassadenanteil (2027).

Beobachten

- Fenster im Wohnzimmer, Kessel, Risse im Treppenhaus.

Methode und Grenzen

- Visuelle, zerstörungsfreie Prüfung der am Termin zugänglichen Teile. Keine Demontage, Sondierung oder Laboranalyse.
- Die Kosten sind Größenordnungen inkl. MwSt. als Hilfe für Entscheidung und Verhandlung. Sie ersetzen kein Angebot eines Fachbetriebs.
- Dieser Bericht ist kein Gerichtsgutachten, kein statisches Gutachten, keine Prüfung der Elektro-oder Gasanlage auf Konformität und keine Asbestuntersuchung.
- Versteckte Mängel, die bei einer normalen Sichtprüfung nicht erkennbar sind, können nicht ausgeschlossen werden.

Prüfung durchgeführt von

precheck.lu

Bericht übergeben am 13. November 2026