

Checkliste Hausbesichtigung

1. Welche Unterlagen Sie vom Makler bzw. Eigentümer zur Beurteilung der Immobilie (teils schon vor der Besichtigung) erhalten sollten:

- Grundrisse (Baupläne)
- Wohn- und Nutzflächenberechnungen
- Baubeschreibung
- Lageplan/Flurkartenauszug (evtl. bei der Gemeinde besorgen)
- Auszug aus dem Grundbuch (am besten nicht älter als drei Monate) und dem Baulastenverzeichnis: Prüfen Sie, ob auf dem Grundstück Grund- und Baulasten wie etwa Wegerechte oder auch eine Grundschuld bzw. Hypothek eingetragen sind. Hinweis: In Bayern werden die Baulasten ins Grundbuch eingetragen.
- Bebauungsplan (evtl. bei der Gemeinde besorgen)
- Freiflächengestaltungsplan (evtl. bei der Gemeinde besorgen)
- Bauakte (falls beim Verkäufer nicht mehr vorhanden, lässt sich diese auch bei der örtlichen Baubehörde einsehen): Prüfen Sie, ob eine Baugenehmigung vorliegt, insbesondere auch bei nachträglichen Umbauten wie Dachgauben, Wintergärten, Anbauten usw.
- Handwerkerrechnungen mit Leistungsbeschreibungen zu durchgeführten Umbauten und größeren Modernisierungsmaßnahmen
- Energieausweis
- ggf. individueller Sanierungsfahrplan eines Energieeffizienzexperten
- Informationen zum Unterhalt der Immobilie
- Grundsteuerbescheid
- Versicherungsnachweise
- Schornsteinfegerprotokolle
- ggf. WEG-Teilungserklärung und die letzten WEG-Versammlungsprotokolle (auch bei Reihenhaus möglich)
- Wartungsunterlagen wie E-Check, Heizungscheck, Wintergartencheck etc.
- ggf. Unterlagen zu Mietern, wenn die Immobilie vermietet ist

2. Was muss ich zur Hausbesichtigung mitnehmen?

- Feuchtigkeitsmesser
- Meterstab
- Stift und Notizblock
- kleine Taschenlampe (auch als App im Smartphone verfügbar)
- Kamera (auch als App im Smartphone verfügbar)
- Wasserwaage (auch als App im Smartphone verfügbar)
- Kompass (um die Ausrichtung von Räumen und Garten zu prüfen)
- Liste mit Fragen (siehe unten in der Checkliste Hausbesichtigung)
- bei der zweiten Besichtigung: Gutachter bzw. Bausachverständiger

3. Worauf muss ich beim Rundgang durchs Haus achten?

In der Umgebung:

- Welche Nachbarn wohnen dort? Familien mit Kindern, eher ältere Leute etc.
- Versuchen Sie mit den Nachbarn in Kontakt zu treten. Oft können sie wertvolle Informationen zum Bau des Hauses, zu Wasserschäden oder auch zum Bebauungsplan geben.
- Prüfen Sie, ob eine Schule, Kindergarten und Kita in der Nähe ist.
- Wie lange wäre der Weg zur Arbeit?
- Gibt es Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe?
- Gibt es Ärzte, Apotheken und Krankenhäuser in der Umgebung?
- Gibt es Freizeitanlagen wie Sportparks oder Schwimmbäder in der Nähe?
- Sind Kultureinrichtungen wie Theater oder Kino in der näheren Umgebung vorhanden?
- Gibt es eine Kirche in der Nähe?
- Wie ist die öffentliche Verkehrsanbindung: Wo befindet sich die nächste Bus-, Tram- oder U-Bahn-Haltestelle, wo der nächste Bahnhof?
- Gibt es in der Nähe Industrieanlagen?
- Gibt es Windräder oder Hochspannungsmasten in Sichtweite?
- Ist eine Bahntrasse in der Nähe?
- Nach welchen Himmelsrichtungen ist das Gebäude orientiert? In welcher Himmelsrichtung liegen der Eingang, der Wohnbereich und die Schlafzimmer?
- Befindet sich in der Nähe der Immobilie ein Gewässer, z. B. ein Bach oder Teich?
- Wie groß ist der Abstand zur Nachbarbebauung?

Im und rund um das Gebäude:

- Prüfen Sie die Feuchtigkeit an und in den Wänden, vor allem an neuralgischen Stellen in Zimmerecken, Außenwänden und an Fensterstürzen.
- Sind Heizungsrohre, Sanitär- und Elektroleitungen noch gut in Schuss oder zeigen sich schadhafte Stellen?
- Öffnen Sie Armaturen und lassen das Wasser kurz laufen. Legen Sie Lichtschalter um: Funktioniert die Elektrik?
- Wie ist die Lautstärke bei geschlossenen Fenstern? Ist z. B. Straßenlärm noch zu hören?
- Wie ist die Dämmung des Dachs? Ist es gar nicht gedämmt, ist nur die oberste Geschossdecke gedämmt oder gibt es eine Zwischensparrendämmung oder eine Aufdachdämmung?
- Welche Fenster sind vorhanden? Besitzen die Verglasungen eine gute Wärmedämmung?
- Kontrollieren Sie, ob die Fenster und Türen dicht abschließen.
- Achten Sie insbesondere im Keller darauf, ob es muffig riecht. Das könnte auf Feuchtigkeit oder Schimmel hindeuten.

- Sind Risse in den Wänden zu sehen?
- Klären Sie, mit welchem Energieträger das Haus beheizt wird.
- Wie viele Stellplätze und/oder Garage(n) gibt es?
- Gibt es irgendwo Mäusekot oder andere Anzeichen für Ungeziefer oder Rattenbefall?
- Checken Sie an verschiedenen Stellen im Haus, wie der Mobilfunkempfang ist.
- Prüfen Sie, ob Maßnahmen zum Einbruchschutz ergriffen wurden.
- Achten Sie auf die Barrierefreiheit des Gebäudes: Wo sind Schwellen, Treppen und Stufen?

4. Welche Fragen sollte man bei der Hausbesichtigung stellen?

Fragen zum Verkauf

- Darf ich Fotos machen? Darf ich filmen?
- Warum verkaufen Sie die Immobilie?
- Wie viele Vorbesitzer hat das Gebäude bislang?
- Wie lange steht die Immobilie schon zum Verkauf?
- Gibt es weitere Interessenten?
- Wann wäre die Immobilie verfügbar?

Fragen zur Immobilie

- Wann wurde das Haus gebaut?
- Gab es ein Bodengutachten vor dem Bau?
- Wann wurde das letzte Mal saniert? Welche Modernisierungsmaßnahmen wurden durchgeführt?
- Liegt das Gebäude in einem reinen Wohngebiet oder in einem Mischgebiet? (Die Information lässt sich möglicherweise auch online über das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS-D herausfinden. Einige Bundesländer veröffentlichen auf dem Portal neben dem Bodenrichtwert auch die Art der Nutzung von Grundstücken.)
- Gibt es Wegerechte oder sonstige Nutzungsrechte, die im Grundbuch eingetragen sind?
- Bei einem Reihenhaus: Besteht eine WEG? Wenn ja, was gehört zum Sondereigentum, was zum Gemeinschaftseigentum? Wie hoch ist das Hausgeld?
- Gab es in der Vergangenheit einen Wasserschaden? Wenn ja, wo?
- Gab es in der Vergangenheit Hochwasser und/oder Überschwemmungen? Gab es Problem mit dem Grundwasser?
- Gibt oder gab es Probleme mit der Bausubstanz?
- Werden Mobiliar wie Einbauschränke oder Küche mitverkauft?
- Wurde im Haus geraucht?
- War die Immobilie durchgängig bewohnt?
- Welche Wände sind tragend?
- Kann der Keller/das Dach ausgebaut werden?
- Ist der Kellerboden gedämmt?

- Aus welchem Material sind die Innenwände? Aus welchem Material sind die Geschossdecken?
- Ist eine Hebeanlage für Abwasser eingebaut?
- Welche Internetgeschwindigkeit ist in der Region möglich?
- Welcher TV-Anschluss ist möglich?

Fragen zum Energieverbrauch

- Wie hoch sind die Heizkosten? Wie hoch sind die Stromkosten?
- Ist der Energieausweis ein Bedarfsausweis oder ein Verbrauchsausweis? Wenn es sich um einen Energieverbrauchsausweis handelt, sollten Sie diesen auf Plausibilität prüfen. Passt die angegebene Energieeffizienzklasse zum Sanierungszustand des Gebäudes? Eventuell wurde das Haus nur zum Teil beheizt, sodass der Energieausweis zu gute Werte für den energetischen Zustand aufweist.
- Wie alt ist die Heizungsanlage?
- Wie ist das Haus gedämmt?
- Wie alt sind die Fenster?
- Welche energetischen Sanierungsmaßnahmen wurden durchgeführt?
- Bei einer Ölheizung: Welches Fassungsvermögen hat der Öltank? Wie alt ist der Tank und ist er mit einem Auslaufschutz versehen?

Fragen bei vermieteten Immobilien

- Wie hoch sind die Mieteinnahmen?
- Wie lange wohnen die Mieter bereits im Haus?
- Gab es in der Vergangenheit Streit zwischen den Parteien? Wenn ja, über welche Punkte?
- Sind die Mieter zuverlässige Zahler?
- Ist eine Kündigung wegen Eigenbedarf möglich?

Fragen zur Umgebung

- Sind in der näheren Umgebung Verkehrs- oder besondere Bauvorhaben geplant?
- Sind künftige Veränderungen in Bezug auf Industrie und Wirtschaft in der Gegend bekannt?