

Checkliste Immobilienbesichtigung

Haus oder Wohnung beim Kauf systematisch prüfen – von der Lage über den Zustand bis zu den Unterlagen

Objekt (Anschrift)			Besichtigung am
Kaufpreis (€)	Wohnfläche (m²)	Baujahr	Ansprechpartner

1 Lage und Umfeld

☐ Verkehrsanbindung (ÖPNV, Straße, Arbeitsweg)	
☐ Einkaufen, Schulen, Kitas, Ärzte in der Nähe	
☐ Lärm- und Geruchsquellen Hauptstraße, Bahn, Flugroute, Gewerbe, Gastronomie – auch zu anderen Tageszeiten prüfen	
☐ Ausrichtung und Tageslicht Himmelsrichtung von Wohnräumen, Balkon, Garten; Verschattung	
☐ Parkmöglichkeiten, Stellplatz oder Garage	
☐ Bauvorhaben und Bebauungsplan in der Umgebung Auskunft beim Bauamt der Gemeinde	
☐ Hochwasser- und Starkregenrisiko Gefahrenkarten des Bundeslandes	

2 Gebäude von außen

☐ Dach: Eindeckung, Alter, Dämmung, Dachrinnen Fehlende Ziegel, Moos, Feuchtigkeitsspuren im Dachboden	
☐ Fassade: Risse, Abplatzungen, Feuchtigkeit	
☐ Fenster und Außentüren: Alter, Verglasung, Zustand Doppel- oder Dreifachverglasung, Dichtungen, Rahmen	
☐ Sockel und Kelleraußenwände Feuchte Stellen, Ausblühungen, Abdichtung	
☐ Außenanlagen, Garten, Zäune, Wege	

3 Innenräume und Technik

- ☐ Wände und Decken: Risse, Flecken, Schimmel
Besonders hinter Möbeln, in Ecken, an Fensterlaibungen
- ☐ Keller: Geruch, Feuchtigkeit, Nutzbarkeit
- ☐ Böden: Zustand, Unebenheiten, Material
- ☐ Heizung: Art, Baujahr, letzte Wartung
Alte Öl- und Gaskessel können nach dem Gebäudeenergiegesetz austauschpflichtig sein
- ☐ Warmwasserbereitung
- ☐ Elektrik: Alter, Sicherungskasten, FI-Schutzschalter
Anzahl der Steckdosen, zweiadrige Altleitungen
- ☐ Wasserleitungen: Material und Alter
In Altbauten auf Bleileitungen achten
- ☐ Bäder und Küche: Zustand, Anschlüsse, Lüftung
- ☐ Dämmung der obersten Geschossdecke bzw. des Dachs
- ☐ Grundriss: Raumaufteilung, Stauraum, Barrierefreiheit

4 Unterlagen anfordern und prüfen

- ☐ Energieausweis
Muss spätestens bei der Besichtigung vorgelegt werden (§ 80 GEG)
- ☐ Grundbuchauszug (Abteilung II und III)
Wegerechte, Wohnrechte, Grundschulden
- ☐ Flurkarte, Grundrisse, Wohnflächenberechnung
- ☐ Baugenehmigung, Baubeschreibung, Nachweise über Modernisierungen
- ☐ Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
Beim Bauamt; in Bayern gibt es kein Baulastenverzeichnis
- ☐ Bei Eigentumswohnungen: Teilungserklärung, Protokolle der letzten drei Jahre, Wirtschaftsplan, Hausgeld, Erhaltungsrücklage, geplante Sonderumlagen

5 Kosten und Gesamteindruck

Position	Betrag (€)	Notiz
Kaufpreis		
Kaufnebenkosten (Grunderwerbsteuer, Notar, Grundbuch, Makler)		
Sofort nötige Renovierung / Modernisierung (Schätzung)		
Laufende Kosten pro Monat (Hausgeld bzw. Nebenkosten, Rücklage)		
Gesamtinvestition		

Gesamteindruck

☐ sehr gut ☐ gut ☐ mittel ☐ eher nicht ☐ nein

Was hat gefallen, was stört, welche Fragen sind offen?

Nächste Schritte

- ☐ Zweite Besichtigung zu anderer Tageszeit
- ☐ Fachkundige Begleitung (Bausachverständige/r)
- ☐ Wert des Objekts einschätzen lassen
- ☐ Finanzierung klären und bestätigen lassen
- ☐ Kaufvertragsentwurf vom Notar anfordern
- ☐ Unterlagen vollständig prüfen

Rechnen Sie Kaufnebenkosten und Monatsrate vorab durch: www.immonetzwk.de/finanzieren (Kaufnebenkosten-, Budget- und Tilgungsrechner). Eine unabhängige Werteinschätzung erhalten Sie unter www.immonetzwk.de/immobilienbewertung.