

# Checkliste zur Immobilien-Besichtigung / Teil1

---

## 1. Der allgemeine Zustand / die Lage

- Was wurde in den letzten Jahren saniert / erneut bzw. renoviert?
- Wie ist der allgemeine Zustand von Dach, Fassade, Heizung, sanitären Anlagen inkl. Installation, Elektroinstallation und Treppen zu beurteilen (der erste Eindruck)?
- Steht das Haus unter Denkmalschutz?
- Wie ist das soziale Umfeld (im Objekt / Nachbarschaft)?
- Wie ist die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel?
- Gibt es Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie ärztliche Versorgung in der Nähe?
- Sind Freizeitangebote (Kultur, Sport etc.) in der Nähe?
- Wie viel weitere Eigentümer / Mieter wohnen im Objekt? \*
- Gibt es eine Hausverwaltung / Hausmeisterdienst? \*

## 2. allgemeines

- Weshalb wird verkauft?
- Baujahr
- Bauweise
- Fläche
  - Gesamte Fläche (Wohnfläche / Nutzfläche)
  - Größe des Grundstücks (Sondernutzungsrecht bei ETW?) \*

## 3. Unterlagen

- Exposé
- Grundriss
- Energieausweis
- Grundbuchauszug
- Lageplan
- Bebauungsplan
- Baugenehmigung
- Teilungserklärung (bei ETW) \*

#### 4. Die Nebenkosten

- Wasser / Abwasserkosten (nach Verbrauch / Wohnfläche / Personenzahl)
- Gemeinschaftsstrom \*
- Grundsteuer
- Versicherungen
- Müllentsorgung \*
- Hausverwaltung \*
- Hausmeister \*
- Kontogebühren \*

#### 5. Hausgeld / Instandhaltung

- Sind Instandsetzungsmaßnahmen geplant / fällig?
- Einen groben Überblick verschafft der Wirtschaftsplan der letzten 5 Jahre. \*
- Bestehen Rücklagen? Wenn ja, in welcher Höhe (gesamt / für die Wohnung)? \*
- Hat die Hausgemeinschaft evtl. sogar Schulden (Verbindlichkeiten)? \*
- Leisten alle weiteren Eigentümer die Zahlungen pünktlich bzw. bestehen Zahlungsrückstände? \*
- Decken die Rücklagen evtl. geplante Sanierungsmaßnahmen oder sind weitere Zahlungen fällig? \*
- Bestehen (langfristige) Verträge (auch Wartungsverträge) für Heizung, Aufzug oder Energielieferanten (Strom / Gas)? \*
- Nehmen Sie Einsicht in den Hausverwalter-Vertrag. Wie lange ist er für das Objekt tätig? \*
- Lassen sie sich die Protokolle der letzten Eigentümerversammlungen zeigen. \*

## Checkliste zur Immobilien-Besichtigung / Teil2

---

### - Außenanlagen / Grundstück:

- Lage (Wohngebiet, Mischgebiet, Gewerbegebiet)
- Verkehrsanbindung
- Fluss- oder Seenähe (Hochwassergefahr?)
- Insektenprobleme?
- umliegende Bebauung (Schatten, Lärm etc.)
- Außenbeleuchtung (Zeitsteuerung, Bewegungsmelder, Helligkeit ausreichend?)
- Eingangsbereich (Briefkasten, Gegensprechanlage, Überdachung)
- allgemeiner Eindruck des Grundstücks (Einzäunung, Pflegezustand, Baumbestand)
- Garten (Mitbenutzung gestattet, Tiere erlaubt?)

### - Parkmöglichkeiten / Abstellflächen

- Gibt es Stellplätze (öffentlich / eigene)?
- Gibt es eigene Garagen / Carports? Für wie viel Fahrzeuge?
- Ist die Garage ein Einzelparkplatz / Tiefgarage / Duplexparker...? \*
- Gibt es einen Speicher, Schuppen oder weitere Abstellmöglichkeiten?

### - Zustand der Fassade (Prüfung auf Risse, Undichtigkeiten, Wasserschäden..)

- Außenwände und Putz
- Abgrenzung zum Erdreich
- Holzverkleidung
- Dämmung
- Balkone und Terrassen
- Türen (Eingang, Terrassen, Balkone, Keller)
- Treppen im Außenreich

- **Zustand des Kellers (Prüfung auf Schimmel, Feuchtigkeit, Hausschwamm...)**
  - Ist das Haus voll- oder teilunterkellert?
  - Welcher Keller gehört zur Wohnung ? Wie groß ist der Keller? \*
  - Gibt es Gemeinschaftsräume im Keller (Waschmaschine / Fahrräder)? \*
  - Sind alle Hausanschlüsse vorhanden?
  - Gibt es ausreichend Licht und Steckdosen im Keller?
  - Ist eine Rückstau-Klappe (Abwasser) installiert?
  - Gab es schon Wasser im Keller (Hochwasser / Grundwasser)?
  - Horizontalsperre Keller / Erdgeschoss vorhanden?
  - Zustand des Schornsteins prüfen
  
- **Zustand der Treppen, Fenster und Türen (Prüfung aus Dichtheit, Isolierung...)**
  - **Treppen:**
    - Sind alle Treppen stabil und ohne Beschädigungen?
    - Aus welchem Material sind die Treppen gebaut (Holz / Stahl / Stahlbeton)?
  - **Fenster:**
    - Baujahr / Alter
    - Holz / Aluminium / Kunststoff (Achten Sie auf den U-Wert, dieser gibt den Wärmedurchgang an desto geringer, desto besser)
    - Mehrfach-Verglasung / Einfach-Verglasung / Isolierglas
    - Rollläden / spezielle Einbruchsicherung (gedämmte Rollläden / Zapfenverriegelung / abschließbare Griffe)
  - **Innen-Türen:**
    - Baujahr / Alter
    - Aus welchem Material?
    - Anstrich / Austausch nötig?
    - Dicht schließend?

**- Zustand der Fußböden / Decken / Wände (Prüfung Dämmung / Dichtigkeit...)**

**- Fußböden:**

- Wärmedämmung / Schallisolierung
- Zustand / Schäden
- Art des Bodenbelag (Teppich, Laminat, PVC....)
- Ausführung (Holz, Stahlbeton)

**- Decken:**

- Wärmedämmung / Schallisolierung
- Zustand / Schäden
- Ausführung (Holz, Stahlbeton)
- evtl. abgehangen / verkleidet / vertäfelt / gespannt

**- Wände:**

- Sind die Wände massiv / teilmassiv / in Ständer-Bauweise ausgeführt?
- Wärmedämmung / Schallisolierung
- Risse / Feuchtigkeit

**- Zustand des Lift**

- Wie alt ist der Lift?
- Wurde er regelmäßig geprüft / gewartet?
- Allgemeiner Eindruck (Optik, Lautstärke, Geschwindigkeit)

**- Zustand des Daches ( Prüfung Isolierung / Regenrinnen / Gebälk...)**

- Dachausbau (voll ausgebaut, teil ausgebaut, nicht ausgebaut / ausbaufähig)
- Zustand der Regenrinnen (Laubgitter vorhanden?)
- Material der Regenrinne (Blech, Kupfer, Plastik)
- Zustand des Schornstein? (Evtl. Nachrüstung für Zimmer-Öfen vorhanden?)
- Freie Züge im Kamin zum Anschluss eines Kamin in der Wohnung?

**- Zustand der Elektroinstallation**

- Wie alt ist die Elektroinstallation (Nachweis durch Belege)?
- Wie ist der Zustand der Unterverteilung zu bewerten?
- Welchen Zustand haben Schalter /Steckdosen?
- Wie hochwertig ist die Installation (SAT, TV, Telefon, Netzwerk, Beschallung / Hersteller der Schalter & Dosen)?
- Sind Leerrohre verlegt?
- Gibt es ausreichend Steckdosen (auch Telefon, SAT bzw. EDV) in allen Räumen?
- Sind die Lampenanschlüsse ausreichend und sinnvoll platziert?

**- Zustand von Heizung / Wasserleitungen / Bad, WC & Küche**

**- Heizung**

- Baujahr / Alter (Rechnungen vorhanden?)
- Etagenheizung / Zentralheizung / Fußbodenheizung
- Öl / Gas / Festbrennstoff / Wärmepumpe / Solaranlage
- Protokolle der letzten Messung / Wartung (Schornsteinfeger / Wartungsvertrag)
- Wurde die Anlage regelmäßig gewartet? (Belege vorhanden?)

**- Wasserleitungen**

- Aus welchem Material ist die Installation (Kupfer / Edelstahl / Plastik)?
- Gab es evtl. Wasserschäden / Rohrbrüche (ggfs. bei Versicherung nachfragen)?

**- Bad, WC & Küche**

- Baujahr / Alter
- Gibt es Wanne / Dusche / Waschbecken / WC (evtl. separat) / Bidet im Bad?
- Gibt es ein weiteres Bad / Gäste-WC?
- Ist im Bad eine Abluft-Möglichkeit vorhanden (Fenster oder Entlüftung)?
- Allgemeiner Zustand der Installation
- Ist die Installation im Bad zugänglich (Vorwand-Installation)?
- Wie ist der Zustand der Fliesen / Armaturen zu beurteilen?
- Ist das Bad / die Bäder Raumhoch gefliest?
- Gibt es Schimmel im Bad?
- Ist in der Küche ein Fliesenspiegel vorhanden?
- Ist in der Küche ein Anschluss für Abluft (Dunstabzug) vorhanden?
- Ist eine Einbauküche vorhanden? Falls ja: in welchem Zustand / inkl. E-Geräte?