

# Wer gut aufpasst, wohnt besser.

Checkliste für Immobilienbesichtigungen.

Mein  
Zuhause,  
mein  
PlanetHome.

Ihr Partner  
für Immobilien-  
geschäfte

**planethOme**  
Immobilien

# Immobilienbesichtigung: Tipps und Checkliste für Käufer



Die Überprüfung der nachfolgenden Punkte zeigt Ihnen schon bei der ersten Besichtigung, wie es um die Immobilie steht und woran Sie sonst noch denken sollten. Aspekte, auf die Sie nur bei Gebrauchtimmobilen achten sollten, sind zusätzlich aufgeführt.



## Gut zu wissen:

Das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) löst die Energieeinsparverordnung ab und schreibt zwingend vor, dass bei Verkauf, Vermietung oder Verpachtung einer Immobilie die Verpflichtung besteht, dem Nutzer unaufgefordert einen Energieausweis vorzulegen. Und das bereits zum Zeitpunkt der Besichtigung des Kauf- bzw. Mietobjekts. Damit soll dem potenziellen Mieter oder Käufer die Möglichkeit gegeben werden, sich über den Endenergiebedarf und -verbrauch zu informieren und die zu erwartenden Energiekosten einzuschätzen.



## Allgemeines

Objekt:

.....  
.....  
.....

Besichtigt am:

.....



## Lage / Infrastruktur

Hand aufs Herz: Entspricht die Lage des Objekts wirklich Ihren Bedürfnissen? Für Familien ist es z. B. wichtig, Kindergärten und Schulen in der Nähe zu haben. Singles achten eher mehr auf ein breites Unterhaltungs- und Freizeitangebot.

.....  
.....  
.....



## Grundriss

Sind die Räume so zugeschnitten, dass die Flächen optimal genutzt werden können? Durchgangszimmer, schmale Räume, lange Gänge und unzureichender Lichteinfall verringern die nutzbaren Flächen.

.....  
.....  
.....



## Baubeschreibung

Die Baubeschreibung ist der wichtigste Bestandteil eines Bauvertrages und enthält alle Daten für den Bau eines Gebäudes. Was hier nicht aufgelistet ist, muss auch nicht erbracht werden. Hinweis: Wurden energetische Standards, z. B. der KfW-Effizienzhausstandard, vertraglich vereinbart, ist der Auftragnehmer zur Übergabe aller Unterlagen verpflichtet, die der Verbraucher benötigt, um einen entsprechenden Nachweis darüber zu erbringen.

.....  
.....  
.....



## Fassade / Außenwände

Gebrauchtimmoblie: Risse in den Wänden deuten auf Bewegungen im Mauerwerk hin. Putzablösungen sind Anzeichen für feuchtes Mauerwerk. Beide Schäden ziehen unter Umständen kostspielige Sanierungsarbeiten in naher Zukunft nach sich. Fragen Sie nach dem letzten Sanierungsdatum!

---

---

---



## Innenwände

Wand- und Deckenputz dürfen keine Unebenheiten aufweisen. Auch Anstriche und Tapezierungen sollten Sie bei hellem Licht auf ihre Ausführungsqualität überprüfen.

Gebrauchtimmoblie: Feuchte Stellen an Innenwänden signalisieren mangelhafte Wärmeisolierungen oder auch schadhafte Leitungen.

---

---

---



## Fenster / Türen

Defekte Verschließmechanismen erhöhen die Einbruchgefahr. Also: Funktionieren alle Dreh-, Kippbeschläge und Türschlösser? Lassen sich die Rollläden problemlos öffnen und schließen? Schlecht schließende Fenster und Türen sowie schadhafte Isolierverglasungen und defekte Dichtungsgummis führen zu erhöhtem Energieverbrauch. Gebrauchtimmoblie: Wann wurden Fenster und/oder Türen letztmals erneuert?

---

---

---



## Dach

Flachdächer sind in der Regel anfälliger als Satteldächer und müssen häufiger instand gehalten werden. Gebrauchtimmoblie: Informieren Sie sich über die letzte Sanierung oder Erneuerung.

---

---

---



## Böden / Decken

Sind die Böden – Teppich, Parkett – sauber und gerade verlegt? Sind die Fliesen in Bad, Küche und Flur ordentlich verfugt? Und bietet der Balkon ein Gefälle nach außen, damit das Regenwasser ablaufen kann? Gebrauchtimmoblie: Durchhängende Böden und Decken lassen bei Altbauten statische Probleme durch schadhafte Deckenbalken vermuten. Ursache sind häufig Holzschwamm- oder Ungezieferbefall. Kosmetische Maßnahmen reichen nicht aus. Hier ist eine grundlegende Sanierung erforderlich.

---

---

---



## Heizung / Wasser / Sanitär

Sind alle Wasserleitungen angeschlossen, und zwar auch seitenrichtig (kalt/warm)? Ist die Toilettenspülung intakt? Und sind die Wasserabläufe dicht? Funktionieren die Regler an den Heizkörpern?  
Gebrauchtimmoblie: Hier lohnt eine Nachfrage zum Alter der Heizungsanlage, denn die Kosten einer grundlegenden Erneuerung sind erheblich.

---

---

---



## Elektroinstallation

Der Phasenprüfer oder eine Lampe geben Ihnen Gewissheit, ob alle Steckdosen angeschlossen sind. Überprüfen Sie, ob alle Deckenleitungen auch schaltbar sind. Und achten Sie darauf, dass die Steckdosen in Nassräumen mit einer Abdeckung versehen und über einen Fehlerstromschutzschalter im Sicherungskasten abgesichert sind. Stehen zudem ausreichend Antennen- und Telefonsteckdosen zur Verfügung?  
Gebrauchtimmoblie: Sind die Elektroinstallationen zeitgemäß und ausreichend dimensioniert?

---

---

---



## Keller / Kfz-Stellplatz

Überprüfen Sie das Kellerabteil nach Lage und Größe! Und befindet sich Ihr Kfz-Stellplatz dort, wo er Ihnen zugesagt wurde?  
Gebrauchtimmoblie: Bei Altbauten ist Ihre Nase gefragt. Modriger Geruch weist auf durchfeuchtetes Mauerwerk hin, Gefahr des Schwammbefalls ist hier nicht ausgeschlossen.

---

---

---



## Hausflur / Treppenhaus

Gebrauchtimmoblie: Der Eingangsbereich ist die Visitenkarte eines Hauses. Ist dieser in schlechtem Zustand oder funktioniert der Fahrstuhl nicht, kümmert sich der Hausverwalter nur unzureichend um die Instandhaltung der Gemeinschaftsanlage.

---

---

---







## Baumängel / Gewährleistung

Falls Sie Zweifel an der Ausführungsqualität der Immobilie haben, ziehen Sie bei der Besichtigung oder Neubaubnahme einen Architekten zu Rate. Der erkennt Planungs- und Ausführungsmängel und bewahrt Sie vor teuren Bauschäden. Falls Sie beim Bauträger kaufen, achten Sie darauf, dass die Regeln des Gesetzes über die Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB-Gesetz) auch für die individuell vereinbarten Klauseln gelten. Damit sind alle Gewährleistungsansprüche gesichert.

---

---

---



## Bauabschnitte

Fragen Sie, ob und wie viele weitere Bauabschnitte einer Wohnanlage geplant sind und bis wann diese fertiggestellt werden, damit Sie wissen, wie lange Sie in Ihrem Umfeld noch mit einer Baustelle zu rechnen haben oder wann die Gartenanlage Ihrer EG-Wohnung und der Kinderspielplatz angelegt werden.

---

---

---



## Eigentümer / Mieterstruktur

Bei Wohnanlagen gilt aller Erfahrung nach: Je höher der Anteil der Selbstnutzer, desto besser wird die Anlage in Schuss gehalten, weil die Eigentümer vor Ort sich für ihren Besitz engagieren. Und fragen Sie nach dem Hausverwalter: Ein guter Hausmeisterservice spart Kosten und Ärger. Wichtig bei Eigentumswohnungen: Studieren Sie die Teilungserklärung gründlich, in der die Miteigentumsanteile, die Verteilung der laufenden Kosten für das Gemeinschaftseigentum und die Stimmrechte auf der Eigentümerversammlung festgelegt sind. Gebrauchtimmoblie: Häufig überklebte Namensschilder an Briefkästen und Klingeln sprechen für regen Mieterwechsel.

---

---

---



## Homeoffice

Ein gutes WLAN und eine passende Raumaufteilung ist heute ein wichtiger Bestandteil des Arbeitslebens. Daher sollten Sie ggf. auch Ihre persönlichen Kriterien für die Arbeit von zu Hause überprüfen.

---

---

---

# Wissen Sie, was Ihre Immobilie wert ist?



## Jetzt Immobiliencheck<sup>1</sup> anfordern – kostenlos und unverbindlich!

Ja, ich möchte kostenlos den Marktwert<sup>2</sup> meiner Immobilie erfahren und bitte um unverbindliche Kontaktaufnahme per Telefon und/oder E-Mail.

Um zeitnah mit Ihnen Kontakt aufnehmen zu können, bitten wir Sie diesen Flyer vollständig auszufüllen und per E-Mail an [serviceteam@planethome.com](mailto:serviceteam@planethome.com) weiterzuleiten. Vielen Dank.

**i** Das Angebot für eine kostenlose PlanetHome Immobilienbewertung gilt auch für Ihre Familie und Freunde.

Name, Vorname<sup>3</sup>

Telefon

Straße, Hausnummer

Mobilnummer

PLZ, Wohnort

Standort/PLZ der Immobilie

E-Mail-Adresse

Immobilienart

Ort, Datum

Unterschrift Eigentümer

**planethome**  
Immobilien

<sup>1</sup> Hierbei handelt es sich um eine unverbindliche softwarebasierte erste Indikation des zum jeweiligen Zeitpunkt bei einem Verkauf erzielbaren Preises auf Grundlage der uns vorliegenden Informationen. Es erfolgt keine Besichtigung vor Ort.

<sup>2</sup> Mit dem Marktwert ermitteln wir den Wert, der beim Verkauf einer Immobilie zum jeweiligen Zeitpunkt am Markt voraussichtlich zu erzielen ist.

<sup>3</sup> Sie willigen ein, dass wir Sie auf dem von Ihnen gewünschten Weg kontaktieren. Datenschutzrechtlich Verantwortlicher ist die PlanetHome Group GmbH, Kundenservice, Feringastrasse 11, 85774 Unterföhring bei München. Unter dieser Adresse erreichen Sie auch unseren Datenschutzbeauftragten. Wir verwenden Ihre Daten nur, um Sie auf dem von Ihnen gewählten Weg zu kontaktieren. Rechtsgrundlage dafür ist Art. 6 Abs. 1 a) DSGVO (Einwilligung). Ihre Daten geben wir nicht weiter, intern nutzen sie nur unser Kundenservice. Ohne erfolgreiche Kontaktaufnahme löschen wir Ihre Daten nach zwei Monaten. Sie können Ihre Einwilligung jederzeit mit Wirkung für die Zukunft widerrufen. Bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen stehen Ihnen verschiedene Betroffenenrechte zu, ebenso ein Beschwerderecht bei der zuständigen Datenschutz-Aufsichtsbehörde. Weitere Details finden Sie auf [planethome.de/datenschutz](http://planethome.de/datenschutz)