

# Checkliste für Immobilienbesichtigungen.

## Wer gut aufpasst, wohnt besser.

Die Überprüfung folgender 15 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 Gebrauchtimmobilien achten sollten, sind zusätzlich aufgeführt.

Die Energiesparverordnung 2014 schreibt vor, dass bei Verkauf, Vermietung oder Verpachtung einer Immobilie seit Mai 2014 die Verpflichtung besteht, dem neuen Nutzer 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.

### 1 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.

### 2 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.

### 3 BAUBESCHREIBUNG

Stahlbeton ist nicht jedermanns Sache, dagegen steigt das Interesse an ökologischer Bauweise. Falls Sie ein neues Objekt kaufen wollen, fragen Sie den Bauträger, bei einer Gebrauchtimmoblie den Eigentümer nach der Baubeschreibung. Sie sollte genaue Angaben über die verwendeten Materialien und die Ausstattung der Räume enthalten, z.B. beim Teppich oder Parkett den Preis pro Quadratmeter.



Objekt:

---

---

---

---

---

---

---

---

Besichtigung am:

---

---



---

---



---

---



---

---

---


---

---

---

#### 4 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!




---



---




---

#### 5 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.




---



---




---

#### 6 FENSTER / TÜREN

Defekte Verschleißmechanismen 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?




---



---



---




---

#### 7 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.




---



---

#### 8 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.




---



---



---



---



---

### 9 HEIZUNG / WASSER / SANITÄR

Sind alle Wasserleitungen angeschlossen, und zwar auch seitlich (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.




---

---

---

---

---

---

### 10 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?




---

---

---

---

---

---

### 11 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.




---

---

---

---

---

---

### 12 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.




---

---

---

---

---

---

### 13 BAUMÄNGEL / GEWÄHRLEISTUNG

Falls Sie Zweifel an der Ausführungsqualität der Immobilie haben, ziehen Sie bei der Besichtigung oder Neubauabnahme 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.




---

---

---


---

---

---

**14 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.




---



---



---




---

**15 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.




---



---



---



---



---



---



---

**Alles über die HypoVereinsbank:**

Internet: [hvb.de](http://hvb.de)

E-Mail: [info@hvb.de](mailto:info@hvb.de)