

Checkliste Hausbesichtigung.

Übersichtlich und mit viel Platz für deine Notizen: Die Baufi24 Checkliste für die Hausbesichtigung ist dein Begleiter für den Hauskauf.

Vorbereitung:

Unterlagen für die Hausbesichtigung

- SCHUFA-Auskunft**
- Selbstauskunft mit Foto**
- Finanzierungszertifikat**
erhältst du von Baufi24

Vorbereitung:

Diese Unterlagen solltest du vor der Besichtigung kennen.

- Grundbuchauszug**
- Liegenschaftskarte/Flurkarte**
- Altlasten-/Baulastenverzeichnis**
- Energieausweis**
- Baupläne**
- Anliegerbescheinigung**
- Grundriss**
- Wohnflächenberechnung**

Tipp: So bist du optimal ausgestattet für die Besichtigung.

Damit du bei der Hausbesichtigung gut vorbereitet bist solltest du, abgesehen von dieser Checkliste, diese Dinge auf jeden Fall dabei haben: Stift und Papier, einen Zollstock bzw. ein Maßband, einen Kompass (Tipp: als App auf dem Smartphone), eine Kamera (auch hier kannst du dein Handy nutzen) und das Exposé des Hauses. Optional für die erste Besichtigung: ein Spannungsprüfer und eine Feuchtigkeitsmessgerät

Fragen zur Immobilie und zum Grundstück:

- Weshalb wird das Haus verkauft?
- Seit wann steht das Haus zum Verkauf?
- Weist das Haus Schäden bzw. Mängel auf?
- Wie häufig und wann gab es Eigentumswechsel?
- Wie groß ist das Haus (Wohnfläche, Nutzfläche)?
- Wie groß ist das Grundstück?
- Wie ist die Ausrichtung des Hauses und ggf. der Terrasse(n) und/oder Balkone zur Sonne?
- Wie ist der Boden beschaffen?
- Wie verhält es sich mit der Abtrennung vom Nachbargrundstück?
- Gibt es noch Erschließungskosten? (Beispiel: offene Kosten für bereits abgeschlossene Kanalarbeiten)
- Ist das Grundstück teilbar?
- Wie hoch ist der Grundwasserspiegel?
- Gibt es ein dauerhaftes Wegerecht?

Fragen zu Lage und Umgebung:

- Wie ist die Verkehrsanbindung?
- Gibt es ausreichend öffentliche Parkplätze und wenn ja, wo?
- Wo sind Schulen und Kindergärten?
- Nahversorgung Einkaufsmöglichkeiten: Gibt es in der Nähe Supermärkte und Drogerien?
- Wie ist die medizinische Versorgung in der Umgebung? (Krankenhäuser, Ärzte/Ärztinnen, Apotheken)
- Sind geplante oder laufende Bauprojekte in der näheren Umgebung bekannt?
- Gibt es Quellen für Belästigung durch Lärm oder Geruch? (z. B. Industriegebiete, Fabriken, Flughafen, Bahngleise etc.)
- Wie sieht es mit der Nachbarschaft aus? (Familien mit Kindern, Alleinstehende, ältere Personen etc.)



Notizen & Anmerkungen:

Fragen

zum Haus von Außen:

- Eingangsbereich
- Dach
- Fassade und Dämmung
- Fenster
- Türen
- Garten
- Garage/Carport
- Ladestation/Wallbox fürs E-Auto (sofern vorhanden)
- Datum der Errichtung
- Haustyp
- verwendete Baumaterialien
- Umbaumaßnahmen (welche, wann?)
- Anbaumaßnahmen (welche, wann?)
- Sanierungen/Modernisierungen (welche, wann?)

Weitere Fragen & Notizen:

Fragen

zum Haus von Innen:

- Größe und Aufteilung der Räume
- Höhe der Decken
- Wohn- und Schlafräume
- Badezimmer/Toiletten inklusive Sanitärinstallationen
- Küche inklusive Armaturen/Ablauf
- Keller
- Dachboden
- Böden
- Treppen
- Heizungsanlage
- Elektrik
- Internet- und Telefonanschlüsse, Kabelanschluss
- ggf. Lüftung
- Steckdosen/Stromleitungen
- Wasserleitungen/Trinkwasseranlage



Fragen zur Bausubstanz:

Vom Keller bis zum Dach: Nicht alle Mängel sind sofort ersichtlich, manche wurden in der Vergangenheit zwar behoben, können aber in Zukunft erneut auftreten oder Probleme machen. Stelle Fragen zu:

- Feuchtigkeit und Schimmel (Wände, Dach, Mauerwerk, Fenster usw.)
- Rissen, insbesondere im Mauerwerk
- Schäden und Rissen am Putz
- Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen und den Gründen
- Wasserschäden durch bspw. Grundwasser, Regen, Überschwemmungen,
- defekte Leitungen etc.
- sonstige durch Außeneinwirkung verursachte Schäden wie durch Feuer, Erdbeben o. ä.
- undichten Leitungen
- Dämmung/Dämmfehlern
- Baustoffen (Beispiel: Wurde Asbest verbaut?)

Fragen zu Umbauten:

- Sind Umbauten generell möglich?
- Welche Umbauten sind möglich?
- Sind bereits Umbauten geplant?
- Wurden in der Vergangenheit Umbauten durchgeführt? (welche, wann?)
- Liegen für alle Umbauten Baugenehmigungen vor?

Fragen zur Energie:

- Gibt es einen Energieausweis?
- Wie wird aktuell geheizt?
- Wie hoch sind aktuell die Betriebskosten?
- Von wann ist die Heizungsanlage?
- Wie ist gedämmt?
- Gibt es weitere/ggf. ungenutzte Anschlüsse, z. B. für Gas?
- Wurden energetische Sanierungsmaßnahmen ergriffen? (welche, wann?)

Unsere Profis empfehlen:

Lass die Bausubstanz von Sachverständigen prüfen: Sie können Messungen und Sichtprüfungen vornehmen. So werden Mängel (auch versteckte!) aufgedeckt und du erlebst keine bösen Überraschungen!

Tipp: Stelle Fragen zu erfolgten Umbaumaßnahmen!

Wurden am Haus bauliche Veränderungen vorgenommen? Dann lasse dir auf jeden Fall bestätigen, dass diese baurechtlich abgenommen wurden und überprüfe die Antwort anschließend durch Einsichtnahme in die Bauakte bei der zuständigen Stadtverwaltung.

Achtung: Nicht genehmigte bauliche Maßnahmen können zu einer Rückbaupflicht führen und im äußersten Fall sogar zu einer Abrisspflicht. Wer auf der sicheren Seite sein möchte, lässt im Kaufvertrag eine rechtlich bindende Erklärung des Verkäufers/der Verkäuferin integrieren: So haftest nicht du.

