

Hausbesichtigung: Schritt-für-Schritt-Anleitung

Notizen zur Ortsbegehung

- Wie ist die Verkehrsanbindung?
- Wie ist die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr?
- Gibt es Einkaufsmöglichkeiten?
- Wie ruhig oder laut ist es?
- Wo sind Naherholungsgebiete, Spielplätze?
- Wie ist die Parksituation?
- Baustellen in der Nähe?
- Industrie in der Nähe?
- Wie wirkt die Nachbarschaft?
- Wie wirkt die Immobilie aus der Nähe?

Vorbereitung zur Hausbesichtigung

Zu besorgende Dokumente (ggf. im Exposé enthalten)

- Grundbuchauszug (Nachweis der Besitzverhältnisse)
- Energieausweis
- Flurstückkarte
- Bebauungspläne
- Nachweis Erschließungsbeiträge
- Wohnflächenberechnung mit Architekten-Stempel (wenn möglich)
- Genehmigte Pläne

Einzuholende Eckdaten der Immobilie

- Baujahr
- Wohnfläche
- Grundriss
- Gebäudetyp (Massiv, Holz, Muster)

Hausbesichtigung

Einpacken/Mitbringen

- Messwerkzeug (wie Zollstock, Maßband)
- Zettel und Stift
- Kamera oder Smartphone

- Taschenlampe
- Wasserwaage
- Die Maße Ihrer Lieblingsmöbel
- Kompass
- Schuhüberzieher
- Gehaltsnachweise, Schufa-Auskunft
- Klemmbrett
- Diese Checkliste!

Hier sollten sie genauer hinsehen:

- Dach: Zustand Dämmung
- Fassade (Zustand, gibt es offensichtliche Schäden oder Mängel, verdächtige Flecken?)
- Fenster und Türen (Zustand, Baujahr, gibt es Rollläden, alt oder neu, Verglasung, Einbruchssicherheit?)
- Keller (ausgebaut oder verkleidet, Schäden in Putz oder Mauerwerk, Feuchtigkeit, verdächtige Gerüche?)
- Zustand des Abwassersystems (Blick in den Revisionsschacht, wurde evtl. in der Vergangenheit eine Dichtheitsprüfung gemacht?)
- Zustand der Elektrik
 - Wo sind Steckdosen?
 - Wie sieht der Sicherungskasten aus, wie viele Sicherungen sind vorhanden?
 - Wie viele Stromkreise sind verlegt?
 - Gibt es einen Fehlerstrom-Schutzschalter (FI-Schalter)?
- Wasseranschlüsse (überall da, wo benötigt?)
- Heizung (Art/Baujahr/PV-Anlage? Solarthermie?)
 - Auch Zustand der Heizkörper ansehen
- Trinkwasseranlage
 - Zustand der Rohre
 - Bei Altbau: Sind möglicherweise Bleirohre vorhanden?
- Fußböden
 - Aus welchem Material sind die Fußböden und entspricht er dem eigenen Geschmack?
 - Muss der Boden ggf. erneuert werden?
 - Sind Unebenheiten oder andere Mängel vorhanden? (mit Wasserwaage prüfen)
- Generell: Gibt es frisch gestrichene Innen- oder Außenwände? Wenn ja: Warum? Sollten Mängel oder Schäden verdeckt werden? Ggf. Sachverständigen beauftragen!

Fragenkatalog

Gebäude

- Gibt es einen Gasanschluss?
- Falls nicht bereits geschehen: Ist ein Ausbau des Kellers/Dachbodens möglich?
- Ist ein Anbau möglich?
- Beheizung erfolgt
 - zentral
 - dezentral
- Warmwasser über
 - Boiler
 - Solarthermie
 - Durchlauferhitzer
 - Gasheizung/Therme
 - Anderes: _____
- Ist das Gebäude wärme gedämmt?
- Wurden Sanierungsarbeiten vorgenommen?
 - Wenn ja, wann und was genau?
- Wie ist der Verkehrslärm? Auf Windrichtungen achten.
- Wie verändert sich die Helligkeit im Gebäude im Tagesverlauf?
 - Ist es insgesamt eher hell/dunkel
- Steht das Gebäude unter Denkmalschutz?
- Bestehen Einschränkungen durch den Bebauungsplan/die Gestaltungssatzung?

Grundstück

- Welche Parkmöglichkeiten gibt es (Garageneinfahrt etc.)?
- Ist das Grundstück laut Bebauungsplan im Gewerbe/Wohn/Mischgebiet?
- Gibt es eine Belastung oder Einschränkung durch Dritte (Erbbaurecht, Wegerecht)?
- Gab es Probleme mit Grundwasser z.B. bei Starkregen?
- Wie ist der Boden beschaffen (Lehm, felsig, sandig etc.)
- Gab es Industrieanlagen auf dem Boden
 - Ist mit Altlasten (Chemie, Öl) zu rechnen

Garten

- Wie ist die Einsehbarkeit durch Dritte?
- Wie verläuft die Sonne im Garten/Gibt es Verschattung durch Bäume aus Nachbargärten?
- Wie ist der Garten zu erreichen?
 - Nebeneingang/Tor
 - Garagendurchgang
 - Hintertür im Haus

- Gibt es eine barrierefreie Möglichkeit?
- Wie ist die Erde beschaffen (sauer, mager, trocken, feucht etc.)?
- Wie ist der Bewuchs?
- Gibt es Wasser und Stromanschlüsse?
- Ist es Gerätehäuschen vorhanden?

Nachbarschaft und Umgebung

- Wird die Lage als ruhig empfunden?
- Sind Probleme mit Nachbarn bekannt?
- Wie ist die Bebauungsdichte in der Nachbarschaft?
- Plant die Gemeinde Bauprojekte in der Nähe?
- Wo sind Naherholungsmöglichkeiten?
- Wo sind Spielplätze, Schulen, Kindergärten, das nächste Krankenhaus?
- Sind neue Verkehrsanbindungen geplant?
- Gibt es Industrie in der Nähe
 - Wenn ja: Ist mit Lärmbelästigung zu rechnen?
 - Ist mit Geruchsbelästigung zu rechnen?
- Ist in der Nähe eine
 - Güterzugtrasse?
 - Personenzugtrasse?
 - Autobahn?
 - Straßenbahnlinie?
 - Einflugschneise?
 - Gibt es in der Nähe Dienstleistungen und eine gute Nahversorgung? Was fehlt?

Allgemeine Fragen

- Warum wird das Haus verkauft?
- Seit wann wird das Haus zum Verkauf angeboten?
- Wie oft haben die Eigentümer gewechselt?
- Ist das Haus aktuell bewohnt?
- Gibt es noch andere Interessenten?
- Wann ist die Immobilie frühestens verfügbar?
- Ist eine Untervermietung erlaubt? (Bei Miete des Hauses)
- Gibt es eine Hausverwaltung? Wenn ja, was kostet sie?
- Ist das Haus möbliert?
 - Welche Möbel können zu welchem Preis übernommen werden?
- Wie hoch waren die letzten Nebenkosten?
- Ist Tierhaltung erlaubt? (Bei Miete des Hauses wichtig)
- Wie schnell ist der Internetzugang (DSL/Kabel/Glasfaser)?
- Kann das Gebäude auch gewerblich genutzt werden?

Abschluss der Hausbesichtigung:

- Zweiter Termin möglich?
- Kaufpreis verhandelbar?
- Vorkaufrecht/Reservierung möglich?

Bei Gefallen: Vorbereitung des zweiten Termins

- Eventuell einen Bausachverständigen als Begleitung für den zweiten Termin hinzuziehen