Checkliste: die Besichtigung

Stand September 2026 · immo-be.net

Eine Besichtigung dauert selten länger als eine Stunde, und in dieser Stunde entscheidet sich eine Ausgabe über Jahrzehnte. Wer weiß, wohin er schaut, sieht in derselben Zeit deutlich mehr.

Nehmen Sie die Liste mit, ausgedruckt oder auf dem Telefon. Die Punkte sind zum Abhaken.

Mitnehmen

- ☐ Taschenlampe
  Für Keller, Dachboden und alles hinter Verkleidungen.
- ☐ Zollstock oder Maßband
  Ob die eigene Küche passt, entscheidet sich in Zentimetern.
- ☐ Handy für Fotos
  Vorher fragen. Nach der dritten Besichtigung verschwimmen die Objekte.
- ☐ Diese Liste und etwas zum Schreiben

Außen

- ☐ Dach: Ziegel vollständig, Rinnen und Fallrohre in Ordnung?
  Ein Dach ist der teuerste Einzelposten nach der Heizung.
- ☐ Fassade: Risse, abplatzender Putz, feuchte Sockel?
- ☐ Fenster: Alter, Verglasung, Dichtungen
  Zweifach- oder Dreifachverglasung? Ein Blick auf den Abstandhalter zwischen den Scheiben verrät oft das Baujahr.
- ☐ Gelände: Fällt es zum Haus hin ab?
  Oberflächenwasser, das zum Haus läuft, ist eine der häufigsten Ursachen für feuchte Keller.
- ☐ Nachbarschaft und Lärm zur Tageszeit des Besuchs
  Kommen Sie ein zweites Mal, abends oder am Wochenende.

Innen

- ☐ Keller: Feuchtigkeit, Salzränder, Geruch
  Der Geruch verrät mehr als der Anstrich. Frische Farbe unten an den Wänden ist ein Anlass zum Nachfragen, kein Beweis für einen Mangel.
- ☐ Decken und Ecken: Stockflecken, dunkle Ränder
  Besonders unter Bädern und in Außenecken.
- ☐ Heizung: Art, Baujahr, letzte Wartung
  Steht auf dem Typenschild und im Schornsteinfegerprotokoll.
- ☐ Elektrik: Sicherungskasten mit FI-Schalter?
  Schraubsicherungen und fehlender FI bedeuten meist eine Erneuerung.
- ☐ Wasserleitungen: Material sichtbar?
  Bleileitungen sind in Deutschland nicht mehr zulässig; verzinkter Stahl aus den Sechzigern ist am Ende seiner Lebensdauer.
- ☐ Fußböden: Schiefstände, knarrende Dielen, Gefälle
  Eine Murmel auf dem Boden ist kein Gutachten, aber ein Hinweis.
- ☐ Dachboden: Dämmung vorhanden, Sparren trocken?
- ☐ Mobilfunk- und Internetempfang im Haus prüfen

Fragen, die Sie stellen sollten

- ☐ Warum wird verkauft?
- ☐ Wie lange steht das Objekt schon am Markt?
- ☐ Was wurde wann saniert, und gibt es Rechnungen dazu?
- ☐ Wie hoch waren die Heizkosten der letzten drei Jahre?
  Der Energieausweis sagt etwas über das Gebäude, die Abrechnung etwas über die Wirklichkeit.
- ☐ Gibt es Rechte Dritter, etwa Wegerecht, Wohnrecht oder Nießbrauch?
  Steht in Abteilung II des Grundbuchs. Ein Wohnrecht kann den Wert erheblich mindern.

- [ ] Gibt es Baulasten?
  Die stehen nicht im Grundbuch, sondern im Baulastenverzeichnis der Gemeinde.
- [ ] Bei Eigentumswohnungen: Hausgeld, Rücklage, beschlossene Sanierungen?

Nach der Besichtigung

- [ ] Eindrücke notieren, solange sie frisch sind
  Nach der dritten Besichtigung verschwimmen die Objekte.
- [ ] Ein zweites Mal kommen, zu einer anderen Tageszeit
- [ ] Unterlagen anfordern, die gefehlt haben
  Energieausweis, Grundriss, Wohnflächenberechnung, Sanierungsnachweise, bei Wohnungen Protokolle und Hausgeld.
- [ ] Bei ernsthaftem Interesse: Bausachverständigen hinzuziehen
  Ein paar hundert Euro gegen den Preis eines übersehenen Dachs.

Diese Liste ersetzt weder ein Gutachten noch eine Rechtsberatung. Bei Zweifeln am Bauzustand lohnt sich ein Bausachverständiger. Die Kosten dafür sind klein gegen den Preis eines übersehenen Dachs.