



Immobilienkauf: Die große Besichtigungs-Checkliste

*Was Sie beim Besichtigungstermin wirklich prüfen sollten — zum Ausdrucken
und Mitnehmen*

Kostenloser Ratgeber für Immobilieneigentümer

www.nova-immobilienbewertung.de



Einleitung

Eine Besichtigung dauert oft nur 30 bis 60 Minuten — doch in dieser kurzen Zeit fällt häufig die Entscheidung über einen Kauf, der über Jahrzehnte wirkt. Wer unvorbereitet durch die Räume geht, sieht vor allem das, was der Verkäufer zeigen möchte: helle Räume, frische Farbe, ein gepflegter Eindruck. Was dabei leicht übersehen wird, sind genau die Stellen, die später teure Überraschungen auslösen können.

Welches Problem behandelt dieser Ratgeber?

Er liefert eine strukturierte, bauteilweise gegliederte Checkliste, mit der Sie während des Besichtigungstermins gezielt die relevanten Punkte prüfen und direkt ankreuzen können — statt sich im Nachhinein zu fragen, worauf Sie eigentlich hätten achten sollen.

Warum ist das Thema wichtig?

Mängel, die bei der Besichtigung übersehen werden, verursachen später oft die größten Zusatzkosten — sei es durch Feuchtigkeit im Keller, eine veraltete Heizung oder verdeckten Sanierungsstau. Eine systematische Prüfung vor Ort reduziert dieses Risiko erheblich.

Für wen ist dieser Ratgeber gedacht?

Für Käuferinnen und Käufer, die vor oder während einer Objektbesichtigung stehen — unabhängig davon, ob es sich um ein Einfamilienhaus, eine Eigentumswohnung oder ein Mehrfamilienhaus handelt.

Welchen konkreten Nutzen erhalten Sie?

Sie erhalten eine druckbare Checkliste, mit der Sie beim Termin selbst systematisch durch Außenbereich, Keller, Innenräume, Technik und rechtliche Kurzprüfung gehen — sowie eine Liste konkreter Fragen an Verkäufer und Makler.

Dieser Ratgeber ersetzt kein bautechnisches Gutachten. Er hilft Ihnen, bei der Besichtigung selbst die wichtigsten Punkte systematisch zu prüfen — bei konkretem Verdacht auf Mängel sollte immer ein Sachverständiger hinzugezogen werden.

Inhaltsverzeichnis

- 1 Vorbereitung auf den Termin
- 2 Außenbereich
- 3 Keller und Fundament
- 4 Innenräume
- 5 Technik
- 6 Energetischer Zustand und Wohnfläche
- 7 Rechtliche Kurzprüfung vor Ort
- 8 Sanierungsbedarf grob einschätzen
- 9 Die wichtigsten Fragen an Verkäufer und Makler

Zusammenfassung · Besichtigungs-Checkliste zum Ausdrucken · Hinweise · Kontakt

1. Vorbereitung auf den Termin

Eine gute Besichtigung beginnt bereits vor dem eigentlichen Termin.

- **Unterlagen anfordern:** Bitten Sie vorab um Grundriss, Energieausweis, Wohnflächenberechnung und, falls vorhanden, Modernisierungsnachweise. So können Sie diese vor Ort mit dem tatsächlichen Zustand abgleichen.
- **Tageslicht wählen:** Vereinbaren Sie den Termin nach Möglichkeit bei Tageslicht. Feuchtigkeit, Risse und Verfärbungen sind bei künstlichem Licht deutlich schwerer zu erkennen.
- **Zweite Person mitnehmen:** Eine Begleitperson sieht oft andere Details und kann sich zusätzlich Notizen machen, während Sie sich auf das Gespräch mit Verkäufer oder Makler konzentrieren.
- **Ausrüstung einpacken:** Taschenlampe, Zollstock oder Maßband, diese Checkliste, ein Klemmbrett und eine Kamera bzw. das Smartphone für Fotos erleichtern die Prüfung erheblich.
- **Zeit einplanen:** Kalkulieren Sie wenn möglich mehr Zeit ein als vom Makler vorgeschlagen — für einen ersten Rundgang und eine anschließende, ruhigere zweite Runde.

Merkkasten: Erscheinen Sie nach Möglichkeit zu einem zweiten Termin allein oder mit einem Sachverständigen, wenn der erste Eindruck positiv war. Beim ersten Termin fallen oft nicht alle Details auf.

2. Außenbereich

Der äußere Zustand eines Gebäudes gibt oft die zuverlässigsten Hinweise auf den allgemeinen Instandhaltungsstand.

Dach:

- Eindecken auf fehlende, verrutschte oder beschädigte Dachziegel/-pfannen prüfen
- Dachrinnen und Fallrohre auf Durchhang, Rost oder undichte Verbindungen ansehen
- Nach sichtbaren Reparaturstellen oder Nachbesserungen am Dach fragen

Fassade:

- Putz auf Risse, Abplatzungen oder Feuchtigkeitsflecken untersuchen
- Sockelbereich gesondert betrachten, da hier Feuchtigkeit besonders häufig auftritt
- Auf erkennbare Wärmedämmung und deren Zustand achten

Fenster:

- Rahmen auf Verzug, Risse oder undichte Stellen prüfen
- Verglasung auf beschlagene Scheiben zwischen den Glasscheiben kontrollieren (Hinweis auf defekte Isolierverglasung)
- Fenster probeweise öffnen und schließen, um die Leichtgängigkeit zu testen

Merkkasten: Ein einzelner kleiner Riss im Putz ist meist unauffällig. Mehrere Risse an unterschiedlichen Stellen, insbesondere in Kombination mit Rissen im Sockelbereich, sollten dagegen genauer hinterfragt und im Zweifel fachlich geprüft werden.

3. Keller und Fundament

Der Keller verrät häufig mehr über den tatsächlichen Zustand eines Gebäudes als die repräsentativen Wohnräume.

- **Feuchtigkeit:** Wände und Boden auf feuchte oder dunkel verfärbte Stellen abtasten und ansehen, besonders in Ecken und entlang der Bodenanschlüsse
- **Risse:** Auf Risse im Mauerwerk oder im Estrich achten und deren Verlauf (waagrecht, senkrecht, diagonal) mit dem Smartphone dokumentieren
- **Geruch:** Bewusst auf muffigen oder modrigen Geruch achten — ein typisches, oft frühes Anzeichen für Feuchtigkeit oder beginnenden Schimmel, auch wenn optisch noch nichts sichtbar ist
- **Abdichtung:** Nach dem Alter und der Art der Kelleraußenabdichtung fragen, insbesondere bei älteren Gebäuden
- **Höhe und Nutzung:** Deckenhöhe und mögliche Nutzungseinschränkungen (z. B. bei nachträglichem Ausbau) einschätzen

Merkkasten: Frisch gestrichene Kellerwände sind kein Beleg für Trockenheit — im Gegenteil, ein neuer Anstrich kann auch dazu dienen, vorhandene Feuchtigkeitsspuren kurzfristig zu überdecken. Fragen Sie im Zweifel gezielt nach dem Grund einer kürzlichen Renovierung im Keller.

4. Innenräume

- **Schimmel:** Ecken, Fensterlaibungen und Bereiche hinter Möbeln auf Schimmelbildung oder verdächtige Verfärbungen prüfen
- **Wände:** Auf Risse, Ausblühungen (weiße, kristalline Ablagerungen) und hohl klingende Stellen beim Abklopfen achten
- **Böden:** Beläge auf Unebenheiten, Knarren, Wellenbildung oder sichtbare Feuchtigkeitsschäden prüfen
- **Decken:** Auf Wasserflecken oder Verfärbungen achten, die auf frühere oder bestehende Undichtigkeiten hindeuten können
- **Raumklima:** Bewusst auf Gerüche und die allgemeine Luftqualität achten, insbesondere bei geschlossenen Fenstern während der Besichtigung

5. Technik

Technische Anlagen sind für Laien schwerer zu beurteilen als optische Mängel, verursachen im Erneuerungsfall aber oft die höchsten Kosten.

- **Heizung:** Alter, Hersteller und Wartungsnachweise erfragen; auf sichtbaren Rost, Undichtigkeiten oder ungewöhnliche Geräusche am Heizkessel achten
- **Elektrik:** Alter der Elektroinstallation erfragen, Zustand des Sicherungskastens ansehen (moderne Sicherungsautomaten oder noch alte Schraubsicherungen) und Anzahl der Steckdosen in den Räumen auf Zeitgemäßheit prüfen
- **Wasserleitungen:** Nach dem Material der Leitungen fragen (z. B. Kupfer, Kunststoff oder ältere Bleileitungen bei sehr alten Gebäuden) und den Wasserdruck an einem Wasserhahn testen
- **Warmwasserbereitung:** Art der Warmwasserbereitung erfragen und deren Alter einschätzen lassen
- **Sanitäranlagen:** Bad und Küche auf Undichtigkeiten unter Waschbecken, Dusche und Spüle prüfen

Merkkasten: Fragen Sie gezielt nach dem letzten hydraulischen Abgleich der Heizung sowie nach dem Datum der letzten Wartung. Beides sind einfache Fragen, die viel über den tatsächlichen Pflegezustand der Technik verraten.

6. Energetischer Zustand und Wohnfläche

Ein vollständiger energetischer Check gehört nicht in eine Besichtigung — dafür ist der Energieausweis da. Vor Ort lohnt sich dennoch einige kurze Prüfpunkte:

- Energieausweis vorlegen lassen und Energieeffizienzklasse sowie Ausstellungsdatum notieren
- Erkennbare Dämmmaßnahmen (z. B. an Fassade, Dach oder Kellerdecke) mit den Angaben im Energieausweis abgleichen
- Art der Fenster (Einfach-, Doppel- oder Dreifachverglasung) grob einschätzen

Da der Energieausweis ein eigenständiges, umfangreiches Thema ist, behandelt der separate Ratgeber **"Energieausweis beim Immobilienverkauf"** die rechtlichen Anforderungen und Ausweistypen im Detail.

Auch die angegebene Wohnfläche verdient einen kurzen Blick vor Ort:

- Angegebene Wohnfläche mit dem eigenen Eindruck der Raumgrößen grob plausibilisieren
- Dachsrägen, Balkone oder ausgebauten Kellerräume gesondert betrachten, da diese häufig unterschiedlich in die Wohnflächenberechnung einfließen

Wie die Wohnfläche korrekt berechnet wird und welche Fehler dabei häufig vorkommen, erklärt der separate Ratgeber **"Wohnfläche richtig berechnen"** ausführlich.

7. Rechtliche Kurzprüfung vor Ort

- **Grundbuchauszug anfordern:** Bitten Sie um Einsicht in einen aktuellen Grundbuchauszug oder fragen Sie gezielt nach eingetragenen Rechten wie Wegerechten, Wohnrechten oder Nießbrauch
- **Nach Baulasten fragen:** Erkundigen Sie sich, ob im Baulastenverzeichnis der zuständigen Gemeinde Eintragungen bestehen, die die Nutzung oder Bebaubarkeit einschränken könnten
- **Erschließung klären:** Fragen Sie nach, ob das Grundstück vollständig erschlossen ist und ob Erschließungskosten bereits vollständig beglichen wurden
- **Nachbarschaftsverhältnisse:** Fragen Sie, ob Streitigkeiten mit Nachbarn (z. B. Grenzverlauf, Wegerecht) bekannt sind

Ein aktueller Grundbuchauszug lässt sich beim zuständigen Grundbuchamt anfordern und gehört zu den wichtigsten Unterlagen, bevor eine Kaufentscheidung endgültig getroffen wird.

8. Sanierungsbedarf grob einschätzen

Merkkasten — diese Anzeichen deuten auf höheren Sanierungsbedarf und spätere Kosten hin:

- mehrere, unterschiedlich alte Ausbesserungen an Fassade, Dach oder Innenwänden
- sichtbar veraltete Heizungsanlage ohne Nachweis regelmäßiger Wartung
- alte Schraubsicherungen statt moderner Sicherungsautomaten im Sicherungskasten
- muffiger Geruch in Keller oder Bad ohne erkennbare, plausible Ursache
- einfach verglaste oder stark verzogene Fenster im gesamten Gebäude
- fehlende oder nur mündlich behauptete Nachweise zu Modernisierungen
- auffällig kurzfristige Renovierungen kurz vor dem Besichtigungstermin ohne erkennbaren Anlass
- deutliche Diskrepanz zwischen Baujahr und angeblich "vollständig saniertem" Zustand

Kein einzelnes dieser Anzeichen ist automatisch ein Ausschlusskriterium — in der Summe sollten sie jedoch dazu führen, vor einer endgültigen Entscheidung eine fachkundige Prüfung einzuholen.

9. Die wichtigsten Fragen an Verkäufer und Makler

- 1 Warum wird die Immobilie verkauft?
- 2 Wie alt sind Heizung, Elektrik und Wasserleitungen, und wann wurden sie zuletzt gewartet oder erneuert?
- 3 Welche Modernisierungen wurden in den letzten Jahren durchgeführt, und liegen dazu Rechnungen vor?
- 4 Gab es in der Vergangenheit Feuchtigkeitsschäden, einen Wasserschaden oder Schimmelbefall?
- 5 Welche Nebenkosten (Heizung, Wasser, Grundsteuer, ggf. Hausgeld) fallen monatlich tatsächlich an?
- 6 Sind im Grundbuch Rechte Dritter eingetragen, etwa Wegerechte, Wohnrechte oder Nießbrauch?
- 7 Bestehen Baulasten oder sonstige öffentlich-rechtliche Einschränkungen für das Grundstück?
- 8 Wie ist die energetische Qualität laut Energieausweis, und ab wann ist der Ausweis gültig?
- 9 Sind alle Erschließungskosten vollständig bezahlt?
- 10 Gibt es bekannte Streitigkeiten mit Nachbarn, etwa zu Grenzverlauf oder Wegerecht?
- 11 Welche Einrichtungsgegenstände oder Einbauten sind im Kaufpreis enthalten?
- 12 Wie schnell soll der Verkauf abgeschlossen werden, und gibt es bereits andere Interessenten?

Zusammenfassung

Eine strukturierte Besichtigung folgt keinem Zufallsprinzip, sondern einer klaren Reihenfolge:

Nr.	Bereich	Kurz gesagt
1	Vorbereitung	Unterlagen, Tageslicht und eine zweite Person erhöhen die Prüfqualität
2	Außenbereich	Dach, Fassade und Fenster geben erste Hinweise auf den Pflegezustand
3	Keller und Fundament	Feuchtigkeit, Risse und Geruch verraten oft mehr als der Wohnbereich
4	Innenräume	Schimmel, Wände und Böden auf verdeckte Schäden prüfen
5	Technik	Heizung, Elektrik und Wasserleitungen bestimmen künftige Kosten maßgeblich
6	Energie und Wohnfläche	Energieausweis vorlegen lassen, Wohnfläche grob plausibilisieren
7	Rechtliche Kurzprüfung	Grundbuchauszug und Baulasten vor Ort ansprechen
8	Sanierungsbedarf	mehrere Warnsignale zusammen sollten zu fachlicher Prüfung führen
9	Fragen an Verkäufer/Makler	gezielte Fragen schaffen Transparenz vor der Entscheidung

Wer diese neun Bereiche bei jeder Besichtigung konsequent durchgeht, verschafft sich eine deutlich belastbarere Grundlage für die Kaufentscheidung als bei einem rein gefühlsbasierten Rundgang.

Besichtigungs-Checkliste zum Ausdrucken und Mitnehmen

Vorbereitung

- ☐ Grundriss, Energieausweis und Wohnflächenberechnung vorab angefordert
- ☐ Termin bei Tageslicht vereinbart
- ☐ Zweite Person, Taschenlampe, Zollstock und diese Checkliste mitgenommen

Außenbereich

- ☐ Dacheindeckung auf fehlende oder beschädigte Ziegel geprüft
- ☐ Dachrinnen und Fallrohre auf Rost und Undichtigkeiten geprüft
- ☐ Fassade auf Risse, Abplatzungen und Feuchtigkeitflecken geprüft
- ☐ Fenster auf Verzug, Undichtigkeiten und beschlagene Scheiben geprüft

Keller und Fundament

- ☐ Wände und Boden auf Feuchtigkeit und Verfärbungen abgetastet
- ☐ Risse im Mauerwerk oder Estrich dokumentiert
- ☐ Bewusst auf muffigen oder modrigen Geruch geachtet

Innenräume

- ☐ Ecken und Fensterlaibungen auf Schimmel geprüft
- ☐ Wände auf Risse und Ausblühungen geprüft
- ☐ Böden auf Unebenheiten und Feuchtigkeitsschäden geprüft
- ☐ Decken auf Wasserflecken geprüft

Technik

- ☐ Alter und Wartungsnachweise der Heizung erfragt
- ☐ Zustand von Sicherungskasten und Elektrik geprüft
- ☐ Material der Wasserleitungen erfragt und Wasserdruck getestet

Energie und Wohnfläche

- ☐ Energieausweis vorgelegt und Effizienzklasse notiert
- ☐ Angegebene Wohnfläche grob mit eigenem Eindruck plausibilisiert

Rechtliche Kurzprüfung

- ☐ Nach aktuellem Grundbuchauszug und eingetragenen Rechten gefragt
- ☐ Nach Baulasten und offenen Erschließungskosten gefragt

Sanierungsbedarf

- ☐ Auffällige Warnsignale (siehe Kapitel 8) bewusst gegengeprüft

Das könnte Sie auch interessieren

- Sie haben bei der Besichtigung Risse, Feuchtigkeit oder andere Warnsignale entdeckt? Lesen Sie unseren kostenlosen Ratgeber „**Bauschäden erkennen: 15 Warnsignale, die Eigentümer ernst nehmen sollten**“.

Hinweis

Dieser Ratgeber bietet allgemeine Informationen und ersetzt keine individuelle rechtliche, steuerliche, technische oder finanzielle Beratung. Die Beurteilung einzelner Bauteile und technischer Anlagen erfordert bei konkretem Verdacht auf Mängel immer eine fachkundige Prüfung vor Ort.

Abschluss und Kontakt

Sie benötigen eine individuelle Immobilienbewertung, ein Gutachten oder eine fachkundige Einschätzung Ihrer Immobilie?

NOVA Immobilienbewertung unterstützt Sie bei der neutralen und nachvollziehbaren Bewertung Ihrer Immobilie.

Weitere Informationen:

www.nova-immobilienbewertung.de

Sie möchten noch tiefer in das Thema einsteigen?

Dieser kostenlose Ratgeber vermittelt Ihnen einen fundierten Überblick über das Thema. Wenn Sie Ihr Wissen vertiefen und das Gelernte direkt in der Praxis anwenden möchten, empfehlen wir Ihnen unseren NOVA Premium-Ratgeber.

Die Premium-Version besteht aus zwei aufeinander abgestimmten PDF-Dateien:

NOVA Premium-Ratgeber – Band 1

Der große Praxisleitfaden zum Immobilienkauf

Ausführliche Erklärungen, zahlreiche Praxisbeispiele, Profi-Tipps sowie Schritt-für-Schritt-Anleitungen für die sichere Anwendung in der Praxis.

NOVA Premium-Ratgeber – Band 2

Arbeitshilfen, Checklisten und Vorlagen zum Immobilienkauf

Druckfertige Checklisten, Tabellen, Übersichten, Vorlagen und Arbeitsblätter, die Sie sofort für Ihre eigene Immobilie nutzen können.

Das erwartet Sie in der Premium-Version

- ✓ deutlich ausführlichere Erklärungen
- ✓ zahlreiche Praxisbeispiele
- ✓ Profi-Tipps aus der täglichen Praxis
- ✓ Schritt-für-Schritt-Anleitungen
- ✓ Checklisten und Vorlagen
- ✓ ausfüllbare Tabellen und Arbeitsblätter
- ✓ sofort als PDF verfügbar

Jetzt Premium-Version sichern

Zur Premium-Version

Benötigen Sie eine professionelle Immobilienbewertung?
Ich unterstütze Sie gerne mit:

- Verkehrswertgutachten
- Restnutzungsdauergutachten
- Wohnflächenberechnung
 - Immobilienverkauf
 - Schadensgutachten

www.nova-immobilienbewertung.de