

Checkliste für den Kauf einer gebrauchten Immobilie



Wer hegt nicht den Traum vom eigenen Heim? Raus aus der Mietwohnung und endlich seine eigenen vier Wände. Doch der Kauf einer Immobilie sollte gut überlegt sein. Gerade vermeintliche Schnäppchen sollten auf Herz und Nieren überprüft werden.

Diese Checkliste hilft Ihnen, sich ein realistisches Bild der Immobilie zu machen. So können Sie abschätzen, wie hoch die eventuellen Renovierungs- bzw. Sanierungskosten sein werden und ob sich der Kauf lohnt.

Zustand der Immobilie

- **Außenfassade:**

guter Zustand	<input type="checkbox"/>
ausbesserungsbedürftig	<input type="checkbox"/>
sanierungsbedürftig	<input type="checkbox"/>

- **Tragende Wände/Innenwände:**

Trocken	<input type="checkbox"/>
Feucht	<input type="checkbox"/>
Schimmelbefall	<input type="checkbox"/>

- **Kellerwände:**

Trocken	<input type="checkbox"/>
Feucht	<input type="checkbox"/>
Schimmelbefall	<input type="checkbox"/>
Hausschwammbefall	<input type="checkbox"/>
(dann am Besten Hände weg)	

- **Außenmauern:**

Material:

Stärke:

Wärmedämmung: ja nein

- **Haustür:**

Massive Füllung: (Holz, Metall, Sicherheitsglas)	ja <input type="checkbox"/>	nein <input type="checkbox"/>
Sicherheits-/Getriebschloss:	ja <input type="checkbox"/>	nein <input type="checkbox"/>
Sicherheitsbeschläge:	ja <input type="checkbox"/>	nein <input type="checkbox"/>

• **Fenster/Türen:**

Sind	dicht	<input type="checkbox"/>
	undicht	<input type="checkbox"/>
	unterschiedlich	<input type="checkbox"/>

• **Fenster:**

Isolierverglasung:	ja	<input type="checkbox"/>	nein	<input type="checkbox"/>
Sicherheitsverglasung	ja	<input type="checkbox"/>	nein	<input type="checkbox"/>
Rollladen	ja	<input type="checkbox"/>	nein	<input type="checkbox"/>
- wenn ja, funktionieren diese?	ja	<input type="checkbox"/>	nein	<input type="checkbox"/>

• **Treppen:**

Stabiler Zustand	ja	<input type="checkbox"/>	nein	<input type="checkbox"/>
<u>Treppengeländer:</u>				
Stabiler Zustand	ja	<input type="checkbox"/>	nein	<input type="checkbox"/>

• **Geschossdecken:**

Gute Schalldämmung	<input type="checkbox"/>
Mittlere Schalldämmung	<input type="checkbox"/>
Schlechte Schalldämmung	<input type="checkbox"/>

• **Fußböden:**

<u>Zustand:</u>						
Flur:	gut	<input type="checkbox"/>	mittel	<input type="checkbox"/>	schlecht	<input type="checkbox"/>
Küche:	gut	<input type="checkbox"/>	mittel	<input type="checkbox"/>	schlecht	<input type="checkbox"/>
Bad:	gut	<input type="checkbox"/>	mittel	<input type="checkbox"/>	schlecht	<input type="checkbox"/>
Wohnzimmer:	gut	<input type="checkbox"/>	mittel	<input type="checkbox"/>	schlecht	<input type="checkbox"/>
Schlafzimmer:	gut	<input type="checkbox"/>	mittel	<input type="checkbox"/>	schlecht	<input type="checkbox"/>
Kinderzimmer:	gut	<input type="checkbox"/>	mittel	<input type="checkbox"/>	schlecht	<input type="checkbox"/>
Arbeitszimmer:	gut	<input type="checkbox"/>	mittel	<input type="checkbox"/>	schlecht	<input type="checkbox"/>
Zimmer 5:	gut	<input type="checkbox"/>	mittel	<input type="checkbox"/>	schlecht	<input type="checkbox"/>
Zimmer 6:	gut	<input type="checkbox"/>	mittel	<input type="checkbox"/>	schlecht	<input type="checkbox"/>

• **Badezimmer:**

Zustand:	gut	<input type="checkbox"/>	mittel	<input type="checkbox"/>	schlecht	<input type="checkbox"/>
Achten Sie auf:						
• angeschlagene Fliesen						<input type="checkbox"/>
• „wackelige“ Waschbecken/Halterungen						<input type="checkbox"/>
• Schimmelbefall						<input type="checkbox"/>
Sonstiges:	<input type="text"/>					

• **Küche:**

Zustand:	gut <input type="checkbox"/>	mittel <input type="checkbox"/>	schlecht <input type="checkbox"/>
<u>Einbauküche:</u>	ja <input type="checkbox"/>	nein <input type="checkbox"/>	
Baujahr:	<input type="text"/>		
Zustand:	gut <input type="checkbox"/>	mittel <input type="checkbox"/>	schlecht <input type="checkbox"/>
Komplett:	ja <input type="checkbox"/>	nein <input type="checkbox"/>	
Sonstiges:	<input type="text"/>		

• **Dach:**

Ist der Dachboden ausgebaut?	ja <input type="checkbox"/>	nein <input type="checkbox"/>	
- wenn ja, fachmännisch?	ja <input type="checkbox"/>	nein <input type="checkbox"/>	
Ist der Dachstuhl isoliert?	ja <input type="checkbox"/>	nein <input type="checkbox"/>	
- wenn ja, womit	<input type="text"/>		
Ist das Dachstuhl-Gebälk in einwandfreiem Zustand?	ja <input type="checkbox"/>	nein <input type="checkbox"/>	
Zustand der Dacheindeckung:	gut <input type="checkbox"/>	mittel <input type="checkbox"/>	schlecht <input type="checkbox"/>
Zustand der Dachrinnen (Regenrinnen):	gut <input type="checkbox"/>	mittel <input type="checkbox"/>	schlecht <input type="checkbox"/>

• **Leitungen:**

<u>Wasserleitungen:</u>		
Zustand:	einwandfrei	<input type="checkbox"/>
	1-2x ausgebessert	<input type="checkbox"/>
	mehrfach ausgebessert	<input type="checkbox"/>
	reparaturbedürftig	<input type="checkbox"/>
Gab es Wasserrohrbrüche?	ja <input type="checkbox"/>	nein <input type="checkbox"/>
Liegen in den Wänden Leerrohre?	ja <input type="checkbox"/>	nein <input type="checkbox"/>
<u>Stromleitungen:</u>		
Zustand:	modernisiert	<input type="checkbox"/>
	veraltet	<input type="checkbox"/>
<u>Telefonanschluß:</u>		
	Ja	<input type="checkbox"/>
	-Analog	<input type="checkbox"/>
	-ISDN	<input type="checkbox"/>
	Nein	<input type="checkbox"/>
<u>Kabelanschluß:</u>		
	Ja	<input type="checkbox"/>
	Nein	<input type="checkbox"/>

- **Heizung:**

Wie alt sind Heizkessel und Brenner?	
1 – 5 Jahre	<input type="checkbox"/>
6 – 12 Jahre	<input type="checkbox"/>
> 12 Jahre	<input type="checkbox"/>
Wenn die Anlage älter als 12 Jahre ist, seien Sie besonders kritisch.	
Überprüfen Sie den Abgaswert	<input type="checkbox"/>
Wie ist der Zustand der Heizkörper?	
gut	<input type="checkbox"/>
mittel	<input type="checkbox"/>
schlecht	<input type="checkbox"/>
<u>Bei Ölheizung:</u>	
Überprüfen Sie die Sicherheit.	
Ist der Raum als Auffangwanne konstruiert?	<input type="checkbox"/>
Vorschriftsmäßige Boden- u. Wandbeschichtung?	<input type="checkbox"/>
Sonstiges:	<input type="text"/>

- **Balkon/
Terrasse:**

<u>Balkon:</u>	
guter Zustand	<input type="checkbox"/>
ausbesserungsbedürftig	<input type="checkbox"/>
sanierungsbedürftig	<input type="checkbox"/>
Überprüfen Sie die Sicherheit:	
Geländer stabil und hoch genug	<input type="checkbox"/>
<u>Terrasse:</u>	
Terrassenbelag:	gut <input type="checkbox"/> mittel <input type="checkbox"/> schlecht <input type="checkbox"/>
Terrassengefälle führt vom Haus weg	
	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>
Sonneneinstrahlung:	stark <input type="checkbox"/> mittel <input type="checkbox"/> wenig <input type="checkbox"/>

- **Garten:**

Zustand:	gepflegt <input type="checkbox"/>	vernachlässigt <input type="checkbox"/>	verwildert <input type="checkbox"/>
Zustand des Gartenzauns/-tors:			
	gut <input type="checkbox"/>	mittel <input type="checkbox"/>	schlecht <input type="checkbox"/>
Lage des Gartens:			
	gut <input type="checkbox"/>	mittel <input type="checkbox"/>	schlecht <input type="checkbox"/>

- **Garage:**

Garage vorhanden? ja nein
 - wenn ja, Zustand gut mittel schlecht

Lage der Immobilie

- **Wohnlage:**

Lage: bevorzugt gut mittel schlecht

Befand sich früher ein Industriebetrieb o.ä. auf dem Grundstück? ja nein

Wenn Ja, gibt es eine Bodenanalyse? ja nein

Wie stark ist der Verkehrslärm der Immobilie?
 stark mittel gering

Sind in der Nähe der Immobilie Bauvorhaben geplant?
 ja nein

Verkehrsanbindung: gut mittel schlecht

Sonstiges

- **Bau-
genehmigungen:**

Liegen für alle nachträglichen Anbauten (Garagen, Wintergarten, Balkon, Dachausbau etc.) vor
 ja nein

Folgende fehlen:

- **Erschließungs-
Kosten:**

Sind bezahlt: ja teilweise nein

Fragen Sie bei der Gemeinde nach.

- **Eigene
Anmerkungen:**

- **Sonstige Tipps:**

- Nehmen Sie bei der Besichtigung der Immobilie einen Handwerker Ihres Vertrauens, einen Sachverständigen oder einen Architekten mit.

- Sollten Sie sich für ein Fachwerkhaus interessieren, sollte auf jeden Fall ein Zimmermann zugegen sein, da hier eine fachmännische Prüfung des Holzzustandes unerlässlich ist.

- Planen Sie immer mit höheren Kosten für Reparaturen und Sanierungen. Trotz Kalkulationen fallen die tatsächlichen Kosten meistens höher aus.

Kein Anspruch auf Vollständigkeit.

Diese Checkliste soll lediglich dazu dienen, dass Sie sich ein Bild über das Ausmaß eventueller Reparatur- oder Sanierungskosten machen können. Eine der hier genannten Schwachpunkte soll Sie nicht grundsätzlich von dem Kauf der Immobilie abhalten, sondern Sie sollten abwägen, ob sich ein Kauf lohnt oder nicht.

