

Checkliste für die Besichtigung einer Immobilie

Allgemeines:

- Lage? Unmittelbare Umgebung / Nachbarn?
- Öffentliche Anbindung/Infrastruktur?
- Grundriss / Räume (Art, Anzahl, Größe, Straßenseitig oder hofseitig, barrierefrei, Pläne)?
- Garage / Autoabstellplatz?
- Preis/Leistung Verhältnis?
- Förderbar?
- Baujahr? Saniert? Erstbezug?

Fenster:

- Wie alt sind die eingebauten Fenster?
- Doppelverglasung / Dreifachverglasung?
- Ist die Isolierverglasung intakt?
- Sind die Dichtung in Ordnung?
- Lassen sich alle Fenster gut öffnen und schließen?
- Haben die Fenster einen Einbruchsschutz?
- Können die Fenster abgeschlossen werden (Kindersicherung)? Sind alle Schlüssel vorhanden?
- Gibt es einen Sonnenschutz?
- Sind die Lamellen des Sonnenschutzes in Ordnung?
- Sind die Führungsschienen und Seile des Sonnenschutzes in Ordnung?

Türen:

- Weist die Furnier Mängel auf?
- Gehen alle Türen einfach auf und zu?
- Sind alle Schlüssel vorhanden? (Probe!)

- Ist die Eingangstüre eine Sicherheitstür? Welche Sicherheitsklasse? Ist ein Sicherheitsschloss vorhanden?

Wände:

- Befinden sich Löcher (Nägel) in den Wänden?
- Sind Risse vorhanden?
- Sind die Wände frisch gestrichen? Sind Wände nur teilweise gemalt? Warum?
- Gibt es nasse Flecken auf den Wänden?
- Sind Ausblühungen / Schimmel ersichtlich?
- Stromanschlüsse? Reichen die Stromanschlüsse für meine Bedürfnisse?

Decken:

- Befinden sich Löcher (Nägel) in den Wänden?
- Sind Risse vorhanden?
- Sind die Wände frisch gestrichen? Sind Wände nur teilweise gemalt? Warum?
- Gibt es nasse Flecken auf den Wänden?
- Sind Ausblühungen / Schimmel ersichtlich?
- Auslässe / Stromanschlüsse für Deckenbeleuchtung?

Böden:

- Ist der Bodenbelag einheitlich?
- Ist der Boden eben?
- Abnutzung? Kratzer? Fehlende Stücke? Flecken? Fest verklebt?
- Sind durchgehend Sesselleisten vorhanden? Wenn nein, gibt es die vorhandenen Sesselleisten zum Nachkaufen?

Sanitärräume / Küche:

- Entsprechen die Leitungen heutigen Standards?
- Ist der Wasserdruck ausreichend hoch?
- Zustand der Fliesen?
- Waschbecken?
- Dusch- bzw. Badewanne?
- Anschlüsse für Waschmaschine?

- Ist genug Platz für die Waschmaschine meiner Vorstellungen? Kann ich eventuell einen Trockner darüber/daneben stellen?
- Wo kann man Wäsche zum Trocknen hinhängen?

Heizung:

- Um welche Heizung handelt es sich?
- Können alle Räume separat beheizt werden?
- Gibt es in jeden Raum einen Raumthermostat?
- Wie werden die Heizkosten abgerechnet?
- Welches Baujahr haben Heizkessel und Boiler?
- Wie hoch ist die Energieeffizienz?
- Warmwasserheizkörper: Wird ein Zweirohr- oder Einrohrsystem verwendet?

Elektroinstallation:

- Entsprechen die Elektroinstallationen der Elektrotechnikverordnung?
- Sind die Sicherungen intakt?
- Wie viele getrennte Stromkreise gibt es? Gibt es für Großverbraucher (Heizanlage, Herd, Warmwassererhitzer, Waschmaschinen) einen getrennten Stromkreis?
- Gibt es für das Bad eine FI-Sicherung?
- Gibt es einen Leitungsplan?
- Wie viele Telefon-/Internet-/Antennenanschlüsse gibt es?
- Welche Anbieter von Fernsehen und Internet versorgen das Haus?
- Sind Rauchmelder vorhanden?

Keller:

- Befindet sich Feuchtigkeit im Keller?
- Wie ist die Beleuchtung im Keller?
- Ist der Keller groß genug für meine Bedürfnisse?
- Verbietet die Hausordnung das Einlagern von bestimmten Gegenständen?

Zustand des Hauses:

- Ist ein Innenhof vorhanden? Wie wird dieser genützt? Wie darf dieser genützt werden?
- Wie ist der Erhaltungszustand des Hauses? (Außenfassade, Stiegenhaus, Fenster,

Eingangstüre, Sprechanlage, Briefkastenanlage, etc. ...)

- Gibt es einen Fahrradabstellraum?
- Gibt es einen Kinderwagenabstellraum?
- Gibt es eine Waschküche?
- Gibt es einen Aufzug?
- Ist der Einbau von Klimageräten erlaubt? Welche Klimageräte dürfen eingebaut werden?
- Ist das Anbringen von Satellitenantennen erlaubt?
- Befinden sich Sendemasten auf dem Gebäude bzw. in unmittelbarer Umgebung?
- Habe ich guten Empfang auf meinem Mobilgerät?

Umgebung:

- Welche Schulen gibt es in der Umgebung?
- Welche ärztliche Versorgung / Apotheke gibt es in der Umgebung?
- Welche Nahversorger befinden sich in der Umgebung?
- Öffentliche Verkehrsmittel?
- Öffentlicher Parkplatz?
- Grünanlagen bzw. Kinderspielplatz in der näheren Umgebung?

Nachbarn:

- Wer wohnt noch im Haus?
- Wer wohnt nebenan?
- Rauchen meine Nachbarn?
- Steht auf dem Balkon neben/unter dem der Immobilie ein Griller?
- Könnten Bäume auf dem Nachbargrundstück Einfluss auf meinen Garten / meinen Balkon haben? Sonnenlauf beachten!
- Gibt es einen Gewerbebetrieb in der Umgebung von dem Lärm und/oder Geruchsbeeinträchtigungen ausgehen könnten?
- Gibt es einen Hausbesorger?
- Wohnt der Vermieter selbst auch im Haus?

Fragen zum Mietverhältnis:

- Ist der Mietzins angemessen? Höhe der Betriebskosten?
- Handelt es sich um einen unbefristeten oder befristeten Mietvertrag?

- Wann kann ich einziehen?
- Wer ist mein Vermieter?
- Sind Haustiere erlaubt?
- Ist Rauchgestattet?

Fragen zum Kauf:

- Ist der Kaufpreis angemessen? Wie hoch sind die Betriebskosten?
- Wann ist der Kaufpreis fällig?
- Wie hoch sind die Kaufnebenkosten?
- Wann kann ich einziehen?
- Wer ist mein Verkäufer?
- Sind alle Baubewilligungen vorhanden und ordnungsgemäß?
- Ist ein Nutzwertgutachten und der Wohnungseigentumsvertrag vorhanden?
- Energieausweis? Grundbuchsauszug? Betriebskostenabrechnung?
- Wer beauftragt den Anwalt? Ich empfehle, dass der Käufer, der meistens die Kosten für die Kaufvertragserrichtung zu tragen hat, den Anwalt seines Vertrauens bestimmt.
- Welche Gewährleistungen werden übernommen?