Checkliste Hausbesichtigung

20 Prüfpunkte vom Sockel bis zum Dachraum. Für jeden Punkt steht, was unauffällig ist und wann Sie genauer hinsehen sollten. Haken Sie beim Rundgang ab und notieren Sie, was Sie gesehen haben.

OBJEKT

DATUM DER BESICHTIGUNG

So nutzen Sie das Protokoll

Halten Sie fest, was Sie sehen. Ziehen Sie die Schlussfolgerung nicht selbst. Ein markierter Punkt bedeutet keinen Schaden: Ein Riss kann harmlos sein, ein feuchter Fleck von einer längst behobenen Ursache stammen. Umgekehrt kann hinter einer sauberen Oberfläche etwas liegen. Fotografieren Sie jede Auffälligkeit mit etwas Umgebung im Bild, damit die Stelle später zuzuordnen ist.

Sie sehen bei einer Besichtigung nur Oberflächen. Was hinter Verkleidungen, unter dem Putz oder im Boden liegt, bleibt offen. Ein unauffälliger Rundgang ist deshalb kein Nachweis für einen mangelfreien Zustand.

BEREICH 1 VON 6

Außen, Sockel und Entwässerung

Beginnen Sie draußen. Viele Feuchteschäden im Inneren haben ihre Ursache an der Außenseite, und dort sind sie meist leichter zu sehen.

Regenrinne und Fallrohre

Gehen Sie einmal um das Haus. Wo endet jedes Fallrohr? Führt es in einen Anschluss im Boden oder endet es frei vor der Wand?

UNAUFFÄLLIG IST

Jedes Fallrohr hat einen festen Anschluss. Die Rinne hängt gerade und ist frei von Laub.

GENAUER HINSEHEN BEI

Ein Fallrohr endet offen vor dem Sockel. Dunkle Spuren oder Moos auf der Wand darunter. Rinne hängt durch oder ist an Stößen undicht.

Fotografieren: Jedes Fallrohr am unteren Ende, mit der Wand dahinter im Bild.

☐ Unauffällig ☐ Auffällig ☐ Nicht prüfbar

NOTIZ

Sockel und Spritzwasserzone

Der Bereich vom Boden bis etwa 30 Zentimeter Höhe, rund ums Haus. Vergleichen Sie die Wetterseite mit der geschützten Seite.

UNAUFFÄLLIG IST

Gleichmäßige Oberfläche, Erdreich liegt tiefer als der Sockelputz.

GENAUER HINSEHEN BEI

Abplatzender Putz, weiße Ausblühungen, Erdreich oder Beete direkt an der Wand aufgeschüttet, dauerhaft feuchte Streifen.

Fotografieren: Die auffälligste Stelle plus eine unauffällige Stelle zum Vergleich.

☐ Unauffällig ☐ Auffällig ☐ Nicht prüfbar

NOTIZ

.....

.....

Risse in der Fassade

Verlauf und Breite. Läuft der Riss waagerecht, senkrecht oder diagonal? Geht er über Fenster- oder Türecken hinweg?

UNAUFFÄLLIG IST

Feine Haarrisse im Putz, die an der Oberfläche bleiben und nicht über Bauteilgrenzen hinweglaufen.

GENAUER HINSEHEN BEI

Diagonale Risse von Fenster- oder Türecken ausgehend. Risse, die sich zu einem Ende hin erkennbar verbreitern. Versatz zwischen den beiden Rissseiten.

Fotografieren: Riss mit einem Maßstab daneben, zum Beispiel einem Geldstück oder Zollstock.

☐ Unauffällig ☐ Auffällig ☐ Nicht prüfbar

NOTIZ

.....

.....

Frisch gestrichene oder neu verputzte Flächen

Einzelne Flächen, die deutlich neuer wirken als der Rest. Besonders im Sockelbereich, in Ecken und an Innenwänden zum Keller.

UNAUFFÄLLIG IST

Das ganze Haus wurde erkennbar zusammenhängend renoviert.

GENAUER HINSEHEN BEI

Nur eine einzelne Wand oder ein Streifen ist frisch. Frische Farbe genau dort, wo man einen Schaden vermuten würde.

Fotografieren: Übergang von neuer zu alter Fläche.

☐ Unauffällig ☐ Auffällig ☐ Nicht prüfbar

NOTIZ

.....

.....

BEREICH 2 VON 6

Keller und Untergeschoss

Ein Keller, der beim Termin trocken wirkt, ist nicht automatisch trocken. Wetter, Jahreszeit und frisches Lüften verändern den Eindruck erheblich.

Geruch beim Betreten

Bleiben Sie direkt nach dem Öffnen der Tür kurz stehen, bevor Sie weitergehen. Der erste Eindruck zählt, danach gewöhnt sich die Nase.

UNAUFFÄLLIG IST

Kühl und neutral.

GENAUER HINSEHEN BEI

Muffiger oder erdiger Geruch. Auffällig frischer Geruch nach Reinigungsmittel kann einen Geruch überdecken.

☐ Unauffällig ☐ Auffällig ☐ Nicht prüfbar

NOTIZ

Wände und Wandfuß

Fahren Sie mit der Hand über den unteren Wandbereich. Schauen Sie hinter Regale, Kartons und in die Ecken.

UNAUFFÄLLIG IST

Gleichmäßig kühle, trockene Oberfläche im ganzen Raum.

GENAUER HINSEHEN BEI

Salzartige weiße Kristalle, abblätternde Farbe, dunklere Zonen am Wandfuß, Stockflecken auf gelagerten Kartons.

Fotografieren: Wandfuß in jeder Kellerecke.

☐ Unauffällig ☐ Auffällig ☐ Nicht prüfbar

NOTIZ

Was verstellt oder verkleidet ist

Vorgestellte Platten, frisch verkleidete Wände, Regale dicht an der Wand, abgedeckte Bodenbereiche.

UNAUFFÄLLIG IST

Offene, einsehbare Wandflächen.

GENAUER HINSEHEN BEI

Eine Wand ist verkleidet und die anderen nicht. Sie können einen Bereich nicht einsehen und bekommen dafür keine Erklärung.

Fotografieren: Die verdeckte Stelle und ihre Lage im Raum.

☐ Unauffällig ☐ Auffällig ☐ Nicht prüfbar

NOTIZ

BEREICH 3 VON 6

Wohnräume

Gehen Sie in jeden Raum, auch in die, die beim Rundgang übersprungen werden sollen. Schauen Sie in die Ecken hinter Möbeln.

Raumecken an Außenwänden

Die Ecken unten und oben an Wänden, die nach draußen zeigen. Besonders hinter Schränken und Betten.

UNAUFFÄLLIG IST

Saubere, trockene Ecken ohne Verfärbung.

GENAUER HINSEHEN BEI

Dunkle Punkte, flächige Verfärbung, tapetenseitige Wellen oder abgelöste Tapetenkanten.

Fotografieren: Jede auffällige Ecke mit etwas Raum drumherum zur Einordnung.

☐ Unauffällig ☐ Auffällig ☐ Nicht prüfbar

NOTIZ

Türen und Fenster schließen

Öffnen und schließen Sie jede Tür und jedes Fenster einmal vollständig. Achten Sie darauf, wo es klemmt.

UNAUFFÄLLIG IST

Türen schließen ohne Druck, Fenster lassen sich überall gleich leicht bedienen.

GENAUER HINSEHEN BEI

Eine Tür klemmt an einer bestimmten Stelle. Eine Tür steht von allein auf oder fällt zu. Ein Fenster lässt sich nur mit Kraft verriegeln.

☐ Unauffällig ☐ Auffällig ☐ Nicht prüfbar

NOTIZ

Bodenbeläge

Gehen Sie jeden Raum einmal ab und achten Sie auf Geräusche und Nachgeben. Schauen Sie an den Rändern unter die Sockelleiste.

UNAUFFÄLLIG IST

Gleichmäßiger, fester Tritt, saubere Anschlüsse am Rand.

GENAUER HINSEHEN BEI

Nachgeben, Knarren an einer bestimmten Stelle, aufgewölbte Fugen bei Parkett oder Laminat, Verfärbungen am Rand.

☐ Unauffällig ☐ Auffällig ☐ Nicht prüfbar

NOTIZ

Heizkörper im Vergleich

Wenn geheizt wird: Fassen Sie in jedem Raum den Heizkörper an. Wird er gleichmäßig warm?

UNAUFFÄLLIG IST

Alle Heizkörper werden warm, oben wie unten.

GENAUER HINSEHEN BEI

Ein einzelner Heizkörper bleibt kalt oder wird nur oben warm, während die anderen laufen. Gluckern.

☐ Unauffällig ☐ Auffällig ☐ Nicht prüfbar

NOTIZ

BEREICH 4 VON 6

Bad und Nassbereiche

Die sichtbare Oberfläche sagt wenig über die Abdichtung dahinter. Eine neue Fuge beweist nicht, dass die Ursache beseitigt wurde.

Silikonfugen in Dusche und Wanne

Den Übergang zwischen Wanne oder Duschtasse und Wand, und die Ecken der Duschkabine.

UNAUFFÄLLIG IST

Durchgehende, fest sitzende Fuge ohne dunkle Stellen.

GENAUER HINSEHEN BEI

Dunkle Verfärbung in der Fuge, abgelöste Kanten, oder eine auffällig frisch gezogene Fuge in einem sonst älteren Bad.

Fotografieren: Fuge in ganzer Länge und die Ecken einzeln.

☐ Unauffällig ☐ Auffällig ☐ Nicht prüfbar

NOTIZ

Die Wand auf der anderen Seite

Gehen Sie in den Raum hinter der Dusche und schauen Sie auf die gemeinsame Wand, unten und an den Rändern.

UNAUFFÄLLIG IST

Unauffällige, trockene Wandfläche.

GENAUER HINSEHEN BEI

Verfärbung, abblätternde Farbe oder Wellen in der Tapete auf Höhe der Duschrückwand.

Fotografieren: Die Wand im Nachbarraum, mit Blick auf den Wandfuß.

☐ Unauffällig ☐ Auffällig ☐ Nicht prüfbar

NOTIZ

BEREICH 5 VON 6

Dach und Dachraum

Lassen Sie sich den Dachraum zeigen, auch wenn er nicht ausgebaut ist. Nehmen Sie eine Taschenlampe mit, das Handylicht reicht oft nicht.

Holzmehl und Bohrlöcher

Den Boden unter den Balken und die Balkenoberflächen. Kleine runde Löcher und feines helles Mehl.

UNAUFFÄLLIG IST

Sauberer, staubiger Boden ohne Häufchen.

GENAUER HINSEHEN BEI

Helle Mehlhäufchen unter Balken, runde Ausfluglöcher, Holz, das sich an der Oberfläche abtragen lässt.

Fotografieren: Mehlhäufchen und Balken darüber in einem Bild.

☐ Unauffällig ☐ Auffällig ☐ Nicht prüfbar

NOTIZ

Balkenköpfe an der Außenwand

Die Stellen, an denen die Deckenbalken in die Außenwand laufen. Das ist der am häufigsten geschädigte Punkt im Altbau.

UNAUFFÄLLIG IST

Trockenes, festes Holz bis zum Auflager.

GENAUER HINSEHEN BEI

Dunkle Verfärbung am Balkenende, weiches Holz, Pilzbewuchs, sichtbare Feuchtespuren in der Wand daneben.

Fotografieren: Jeden einsehbaren Balkenkopf einzeln.

☐ Unauffällig ☐ Auffällig ☐ Nicht prüfbar

NOTIZ

Blick zur Dacheindeckung

Von innen nach oben. Sehen Sie Tageslicht? Gibt es Wasserspuren auf dem Holz oder auf der Dämmung?

UNAUFFÄLLIG IST

Geschlossene Fläche, trockenes Holz, gleichmäßige Dämmung.

GENAUER HINSEHEN BEI

Lichteinfall an einzelnen Stellen, Wasserränder auf Holz, verfärbte oder zusammengesackte Dämmung, aufgestellte Eimer.

☐ Unauffällig ☐ Auffällig ☐ Nicht prüfbar

NOTIZ

Unterlagen und Fragen an den Verkäufer

Fragen Sie beim Termin danach und notieren Sie die Antwort. Was Ihnen nicht gezeigt wird, ist eine eigene Information.

Baupläne und Grundrisse

Fragen Sie nach Bauakte, Grundrissen und Schnitten. Stimmen die Pläne mit dem überein, was Sie sehen?

UNAUFFÄLLIG IST

Pläne vorhanden, Raumaufteilung passt.

GENAUER HINSEHEN BEI

Keine Pläne auffindbar. Räume, Anbauten oder Ausbauten, die in keinem Plan auftauchen.

☐ Unauffällig ☐ Auffällig ☐ Nicht prüfbar

NOTIZ

Nachweise zu Sanierungen

Für jede genannte Sanierung: Rechnungen, Fotos von der Baustelle, Angaben zur ausführenden Firma und zum Jahr.

UNAUFFÄLLIG IST

Zu den wesentlichen Maßnahmen gibt es Belege oder zumindest Firmennamen und Jahr.

GENAUER HINSEHEN BEI

„Das hat damals ein Bekannter gemacht." Keine Rechnungen. Eine Sanierung wird genannt, aber nicht belegt.

☐ Unauffällig ☐ Auffällig ☐ Nicht prüfbar

NOTIZ

Energieausweis

Lassen Sie ihn sich zeigen. Bedarfs- oder Verbrauchsausweis? Welches Ausstellungsdatum?

UNAUFFÄLLIG IST

Gültiger Ausweis liegt vor und wird unaufgefordert gezeigt.

GENAUER HINSEHEN BEI

Kein Ausweis vorhanden oder er wird erst auf mehrfache Nachfrage gezeigt.

☐ Unauffällig ☐ Auffällig ☐ Nicht prüfbar

NOTIZ

Frage nach bekannten Schäden

Fragen Sie direkt: Gab es Wasserschäden, Schimmel oder Setzungen? Was wurde dagegen gemacht?

UNAUFFÄLLIG IST

Offene Antwort mit Jahr, Ursache und durchgeführter Maßnahme.

GENAUER HINSEHEN BEI

Ausweichende Antwort, Verweis auf Vorbesitzer ohne Details, oder ein Schaden wird genannt, aber nicht die Ursache.

☐ Unauffällig ☐ Auffällig ☐ Nicht prüfbar

NOTIZ

.....

.....

Wenn Punkte offen bleiben

Sie haben etwas markiert und wissen nicht, wie ernst es ist? Schicken Sie mir Ihre markierten Punkte mit den Fotos. Sie bekommen eine Einschätzung, ob und welche Prüfung sinnvoll ist. Steht ein Notartermin an, schreiben Sie das bitte dazu.

Richard Mütze · Bausachverständiger
Liststraße 10, 01127 Dresden
0351 88942112 · buero@baugutachtendresden.de

Ablauf und Umfang der vollständigen Prüfung vor dem Kauf: baugutachtendresden.de/leistungen/hauskaufberatung-dresden
Diese Checkliste zum Ausfüllen am Handy und der Ratgeber dazu: baugutachtendresden.de/checkliste-hausbesichtigung