



Horst-Dieter Theis

HAUS- BESICHTIGUNG

- E-BOOK -



STAND 2020

HAUSBESICHTIGUNG

Noch bevor man einen Blick auf das Haus an sich wirft, sollte man klären, ob der Standort geeignet ist. Dazu gehört, sich die Nachbarschaft näher anzuschauen, die Wege zur Arbeit abzuchecken und Einkaufsmöglichkeiten sowie Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel abzuklären. Hinsichtlich des Hauses selbst sollte man die genaue Größe des Grundstücks und der Wohnfläche in Erfahrung bringen und sich schon vor der Hausbesichtigung über den Zustand des Hauses informieren zu lassen. Liegen Mängel vor, sind Verkäufer verpflichtet, diese dem potenziellen Käufer auch mitzuteilen, insofern sie davon wissen. Dennoch sollte man bei der Hausbesichtigung auf mögliche Mängel achten.

Schon vor Betreten des Hauses kann man einen prüfenden Blick auf die Fassade richten. Einerseits sollte man dabei in Erfahrung bringen, mit welchen Materialien die Fassade gestaltet wurde, andererseits sollte man auf feuchte Stellen oder dunkel verfärbten Putz achten. Auch Risse und feuchte Tür- und Fensterrahmen können auf Mängel hindeuten, die nach einem Kauf Mehrkosten verursachen können.

Zustand von Dach und Keller begutachten

Eine Hausbesichtigung dient einerseits dazu herauszufinden, ob die jeweilige Immobilie für einen Hauskauf überhaupt in Frage kommt, andererseits soll sie Fragen zum Hauskauf klären und aufdecken, ob es mögliche Folgekosten geben kann. Ein Mangel, den der Käufer kennt, muss kein Ausschlusskriterium für den Kauf sein, er sollte aber bekannt sein, um die durch ihn entstehenden Kosten einzukalkulieren. Unablässig ist daher, bei der Hausbesichtigung Fragen zum Baujahr und zum Zustand von Dach und Keller zu stellen sowie beide auch selbst zu besichtigen. Zu den typischen Fragen bei einer Hausbesichtigung gehört dementsprechend auch die Frage nach Feuchtigkeitsproblemen. Zudem sollte man erfragen, welche Reparaturen durchgeführt wurden, wann die letzte Sanierung stattgefunden hat, was und wie saniert wurde. Zum Dach fragt man nach der Eindeckung, hinsichtlich des Kellers ist die Ausstattung interessant. Wer den Keller ausbauen möchte, profitiert zum Beispiel davon, wenn er von vornherein die nötigen Voraussetzungen hierfür bietet.

Grundriss und Raumaufteilung unter die Lupe nehmen

Idealerweise hat man schon vor der Hausbesichtigung einen Blick auf den Grundriss geworfen und die Raumaufteilung sowie die Größe der Räume unter die Lupe genommen. Normalerweise ist der Grundriss bereits im Exposé enthalten, den man

vom Immobilienmakler ausgehändigt bekommt. Bei der Hausbesichtigung kann man bei einem Gang durch die Räume die Aufteilung noch einmal näher betrachten und die vorhandene Ausstattung prüfen. Vor einem Hauskauf sollte eine Besichtigung der Bodenbeläge und der möglicherweise vorhandenen Einbauten auf keinen Fall ausbleiben. Auch die Heizung und die Elektro-Ausstattung sollte man bei der Hausbesichtigung beachten. Sollte man in Betracht ziehen, ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung oder ein Haus mit Büro oder Gewerberäumen zu kaufen, sollte man zudem klären, ob hierfür separate Eingänge vorhanden sind.

Hinweis:

Achten Sie auf gefangene Räume (z.B. Kinderzimmer ist nur über das Elternschlafzimmer erreichbar)

Garage oder Stellplatz vorhanden?

Ganz egal, ob man derzeit selbst ein Auto hat oder vorhat, eines zu kaufen. Zur Hausbesichtigung gehört dazu, die gegebenenfalls vorhandene Garage zu besichtigen und die Frage nach Stellplätzen zu klären. Spätestens, wenn ein Zweitwagen nötig wird oder sich Besuch ankündigt, wird die Frage nach Parkplätzen dringend werden.

Lichtverhältnisse bei Tag

Wände kann man in der Lieblingsfarbe streichen, Bodenbeläge zur Not austauschen, schwieriger jedoch wird es, Fensterflächen zu vergrößern. Daher sollte man die Hausbesichtigung unbedingt tagsüber durchführen und auf die Lichtverhältnisse achten. Nur bei Tag kann man sehen, wie viel Tageslicht tatsächlich in die Innenräume fällt und ob sie hell und luftig wirken.

Wasser marsch!

Im Badezimmer sollte die Prüfung der Sanitärgegenstände auf der Checkliste zur Hausbesichtigung stehen. Müssen sie eventuell ausgetauscht werden? Wann wird eine Sanierung fällig? Auch den Zustand der Fliesen und Bohrungen sollte man im Blick behalten. Wer beschädigte Fliesen entdeckt, sollte nach vorhandenen Ersatzfliesen fragen, denn diese sind im Handel häufig nur schwer erhältlich und einzelne defekte Fliesen können sich auf das Ambiente des gesamten Bades auswirken.

Neben der Ausstattung spielt das Thema Energie eine Rolle. So sollte man bei der Hausbesichtigung nach dem Energiepass fragen und nicht nur klären, wie das Haus beheizt wird, sondern auch, wie die Warmwassererzeugung erfolgt und wann sowie wie die letzte energetische Sanierung erfolgt ist.

Vor der Hausbesichtigung:

Stelle eigene Erkundigungen zur Lage, Infrastruktur und Umgebung der Immobilie an. Kläre Sie mit dem Makler oder Verkäufer,

1. dass die Besichtigung unverbindlich ist.
2. dass genügend Zeit für die Besichtigung zur Verfügung haben.
3. dass Du ein umfassendes Exposé mit allen Plänen und relevanten Unterlagen bekommst

Nehmen Sie ggf. eine Begleitperson mit zur Besichtigung. Werden mündliche Absprachen getroffen, kann Ihre Begleitperson auch als Zeuge dienen.

Die zweite Besichtigung – eventuell mich Fachmann

Nach der ersten Hausbesichtigung fallen Ihnen mit Sicherheit noch Dinge ein, die Sie vergessen haben zu fragen oder zu prüfen. Diese sollten Sie auf die Checkliste für die zweite Hausbesichtigung setzen. Bei diesem Termin lassen Sie sich am besten von einem Bausachverständigen, Bauingenieur oder einem erfahrenen Architekten begleiten. Handwerker reichen meist nicht, denn ein Elektriker kann zwar den Zustand der Elektro-Installationen beurteilen, aber nicht den des Dachs oder der Dämmung.

Da die zweite Hausbesichtigung in der Regel länger dauert, sollten Sie mit dem Hausbesitzer oder Makler einen entsprechenden Termin vereinbaren. Achten Sie dabei wieder auf Tageslicht!

Die Begleitung durch einen Gutachter kostet zwischen 200 und 500 EUR, je nach vereinbartem Leistungsumfang. Dies können ein Beratungsgespräch bzw. ein mündliches oder schriftliches Gutachten beinhalten.

Auf versteckte Kosten achten

Achte darauf, dass alle erforderlichen Nachrüstungen gemäß der Energieeinsparverordnung (EnEV) erledigt wurden. Sonst kann es teuer werden. Zum Beispiel dürfen mehr als 30 Jahre alte Öl- und Gas-Standardheizkessel nicht mehr betrieben werden.

Heizung überprüfen

Lass dir die Unterlagen zur jährlichen Betriebsprüfung geben. Darin wird die Leistungsfähigkeit der Anlage beschrieben. Außerdem sollte ein Fachmann die Heizungsanlage überprüfen. Gerade Leitungen und Heizkörper können in die Jahre kommen.

Geringere Heizkosten - gute Wärmedämmung?

Bei geringen Heizkosten kannst du von einer guten Wärmedämmung ausgehen. Aber Achtung: Auch Leerstand reduziert die Heizkosten. Frage deshalb immer nach, ob die Immobilie das ganze Jahr bewohnt wurde.

Tatsächliche Größe der Wohnung überprüfen

Nicht immer ist die Quadratmeterzahl im Kaufvertrag richtig angegeben. Wirf immer einen Blick in die Bauakte. Zur Not hilft dir ein Zollstock.

Kosten für anstehende Reparaturen richtig einschätzen

Welche Reparaturen sind unverzichtbar, welche können noch warten? Erstelle konkrete Kostenvoranschläge, damit du besser planen kannst.

Gibt es fehlende Baugenehmigungen?

Prüfe, ob nachträglich angebaute Garagen oder Wintergärten von den Behörden genehmigt wurden oder genehmigungsfrei sind. Sonst kann es zum Abriss des Gebäudeteils kommen.

Baujahr von Türen und Fenstern überprüfen

Alte Fenster und Türen haben oft schlechte Dämmwerte. Bei Fenstern findest du das Baujahr auf einem Metallschild, bei Isolierfenstern zwischen den Scheiben, bei Türen in der Laibung.

Nach der Hausbesichtigung:

Wenn Sie Interesse an der Immobilie haben, dann sollten Sie einen weiteren Besichtigungstermin vor dem Hauskauf vereinbaren. Bis dahin können Sie aber schon weitere Informationen einholen:

Bei ernsthaftem Interesse lassen Sie sich ein Vorkaufsrecht für mindestens 14 Tage geben. Diesen Zeitraum nutzen Sie, um alle offenen Fragen inklusive der Finanzierung zu klären.

Lassen Sie sich eine aktuellen Grundbuchauszug zeigen, um die Eigentumsverhältnisse zu überprüfen und zu sehen, ob auf dem Grundstück noch Lasten liegen. Diese müssen kein Hinderungsgrund sein, sollten aber in die Preisberechnung mit einfließen.

Werfen Sie einen Blick in den Bebauungsplan. So können Sie feststellen, ob Ihnen ggf. die schöne Aussicht verbaut werden kann oder gewerbliche Ansiedlungen zulässig sind. Prüfen Sie beim Bauamt auch, ob Neubauten geplant sind oder Straßensanierungen, an deren Kosten Sie sich beteiligen müssen. Im Baulastverzeichnis finden Sie auch Hinweise auf eventuelle Überwegungsrechte, also für den Fall, dass das Grundstück nur über das des Nachbarn zu erreichen ist.

Sehen Sie sich auch die Baugenehmigung an. Eventuell gibt es Einschränkungen oder Denkmalschutzauflagen bei den Modernisierungsplänen zu berücksichtigen.

Statten Sie der Gegend mehrere Besuche an verschiedenen Tagen und zu verschiedenen Uhrzeiten ab. Nur so bekommen Sie ein realistisches Bild.

Nehmen Sie zur zweiten Hausbesichtigung einen Profi, beispielsweise einen Sachverständigen oder Architekten mit, der auch versteckte Mängel entdeckt.

Familien mit Kindern

Für Familien mit Kindern sind besonders Informationen zur Umgebung und Infrastruktur rund um die Immobilie interessant. Vor allem die, die die Kinder und deren Versorgung betreffen. Darum sollten Sie sich in der näheren Umgebung ein wenig auskennen, um solche Fragen beantworten zu können:

1. Gibt es Kindergärten in der Nähe, wenn ja, welche?
2. Wie sind die Kindertagesstätten erreichbar?
3. Gibt es Schulen in der Nähe, wenn ja, welche?
4. Wie sind die Schulbusanbindungen?
5. Welche Freizeitmöglichkeiten für Kinder gibt es in der Nähe? (Jugendzentren, Sportvereine, Spielplätze, u.ä.)
6. Wie sind die Einkaufsmöglichkeiten
7. Arzt und Apotheke
8. Gibt es Kinder in der Nachbarschaft?
9. Wo können die Kinder draußen spielen?
10. Sind die Kinderzimmer ungefähr gleich groß?

Wichtiger Hinweis:

Bitte beachten Sie: Unsere E-Books ersetzen keine Beratung durch einen Gutachter oder Juristen. Bei Unsicherheiten oder Fragen wenden Sie sich daher bitte immer persönlich an einen Fachanwalt oder Gutachter. Bei Fragen zu Finanzierungen, Bausparen oder Versicherungen stehen Ihnen unsere Berater natürlich jederzeit zur Verfügung. Bei Fragen rund um die Immobilienvermittlung und -verrentung stehen Ihnen unsere Immobilienexperten gerne zur Seite.