

Hauskauf-Checkliste

Die fünf Phasen vom ersten Dokument bis zum Notartermin — zum Ausdrucken und Abhaken vor Ort.

Objekt: _____ Baujahr: _____

Datum: _____ Uhrzeit: _____ Besichtigung: ☐ bei Tageslicht ☐ bei Regen Wetter: ☐ trocken ☐ Regen

OK = geprüft, unauffällig bzw. erledigt · Auffällig = gesehen, aber unklar oder kritisch (Nachfrageliste) · Belegt = Foto oder Dokument als Nachweis gesichert.

PHASE 1

Unterlagen prüfen — vor der Besichtigung, am Schreibtisch

	OK	AUFFÄLLIG	BELEGT	NOTIZ
Grundbuchauszug: Lasten in Abteilung II (Wege-/Wohn-/Leitungsrechte) + Grundschulden in Abteilung III	☐	☐	☐	
Energieausweis: Bedarfs- oder Verbrauchsausweis? Endenergiekennwert + Effizienzklasse	☐	☐	☐	
Bei Eigentumswohnung: Teilungserklärung + Protokolle der letzten 3 Eigentümerversammlungen	☐	☐	☐	
Bei Eigentumswohnung: Höhe von Hausgeld + Instandhaltungsrücklage, beschlossene Sonderumlagen	☐	☐	☐	
Baulastenverzeichnis (nicht im Grundbuch; in Bayern stattdessen Grunddienstbarkeiten im Grundbuch)	☐	☐	☐	
Baugenehmigungen für Garage, Wintergarten, Gaube, Dachausbau? (fehlende = Rückbau-/Nachgenehmigungsrisiko)	☐	☐	☐	
Wohn-/Nutzflächenberechnung — stimmt die beworbene Fläche?	☐	☐	☐	
Modernisierungsnachweise mit Jahr: Dach, Fassade, Heizung, Fenster, Elektrik, Leitungen	☐	☐	☐	
Heizung: Typ + Baujahr (keine Austauschpflicht mehr, aber Lebensdauer und Folgekosten einplanen)	☐	☐	☐	
Heiz- und Nebenkostenabrechnungen der letzten 3 Jahre anfordern — sie schlagen jeden Energieausweis	☐	☐	☐	
Schornsteinfeger: letzter Feuerstättenbescheid / Kehrprotokoll	☐	☐	☐	
Altlasten: Eintrag im Altlastenkataster? (bei Verdacht oder gewerblicher Vornutzung)	☐	☐	☐	
Denkmalschutz-Eintrag prüfen? (Auflagen und Genehmigungspflichten, aber auch Fördermöglichkeiten)	☐	☐	☐	
PV-Anlage vorhanden? Einspeisevertrag, Netzanschluss, Förderdarlehen (KfW-Zweckbindung) — Übertragung vor Kauf klären	☐	☐	☐	
Wärmepumpe mit Erdsonde oder Grundwasser: wasserrechtliche Erlaubnis gehört in die Kaufunterlagen	☐	☐	☐	
Flurkarte / Lageplan	☐	☐	☐	

Besichtigung vorbereiten — Werkzeug + erster Eindruck + der Moment mit dem Verkäufer

	OK	AUFFÄLLIG	BELEGT	NOTIZ
Werkzeug: Taschenlampe, Zollstock, Wasserwaagen-App, Steckdosen-Tester, Feuchtemessgerät, Kamera, diese Checkliste	☐	☐	☐	
Möglichst zweimal besichtigen — einmal bei Tageslicht, einmal bei Regen	☐	☐	☐	
Nase nutzen: muffiger oder modriger Geruch = Hinweis auf Feuchte oder Schimmel	☐	☐	☐	
Türen & Fenster: klemmen sie? Schiefe Böden? (Hinweise auf Setzung)	☐	☐	☐	
Hellhörigkeit / Trittschall prüfen (Decken, Treppenhaus)	☐	☐	☐	
Internet- & Mobilfunk-Verfügbarkeit checken (Glasfaser, DSL, Empfang)	☐	☐	☐	
Mängelfrage stellen: bekannte Mängel, Wasserschaden, Feuchte, Schimmel? — Antwort sofort notieren	☐	☐	☐	
Eigenleistung bei Elektrik, Dach, Abdichtung? — Antwort notieren	☐	☐	☐	
Was bleibt im Haus (Einbauküche, Markise, Gartenhaus)? — für den Vertrag notieren	☐	☐	☐	

Bausubstanz prüfen — hier liegt das Geld · erst von unten nach oben, dann Technik & Schadstoffe quer durchs Haus

Keller & Fundament

	OK	AUFFÄLLIG	BELEGT	NOTIZ
Kellerwände: nasse Ecken, Salzausblühungen, abplatzender Putz (Feuchtemessgerät nutzen)	☐	☐	☐	
Aufsteigende Feuchte: durchgehender Feuchte- oder Salzrand am Wandfuß? = Verdacht fehlende Horizontalsperre — Fachprüfung	☐	☐	☐	
Wasserstandslinien / Schlammränder (früherer Wassereintritt, Rückstau, Hochwasser)	☐	☐	☐	
Risse in Bodenplatte oder Sockel	☐	☐	☐	
Holz im Keller (Treppe, Schalung, Auflager, auch hinter Verkleidungen): würfelige Fäule, Pilzrasen, dumpfer Klang? = Holzfäule-/Hausschwamm-Verdacht — Fachprüfung	☐	☐	☐	
Erdgeschoss über Kriechkeller oder Erdreich: Boden kalt oder feucht, Laminat wellt sich? — Luke öffnen	☐	☐	☐	

Grundstück & Außen

	OK	AUFFÄLLIG	BELEGT	NOTIZ
Gefälle & Entwässerung: läuft Regenwasser vom Haus weg? Drainage oder Sickerschacht, stehendes Wasser nach Regen?	☐	☐	☐	
Bäume nah am Haus — Wurzeln an Wegen, Platten, Leitungen? Efeu/Bewuchs an der Fassade: dahinter schauen	☐	☐	☐	
Terrasse/Balkon: Risse in der Platte, Anschluss ans Haus, Gefälle — Platte von UNTEN ansehen (Abplatzungen, Rostfahnen = Bewehrungskorrosion)	☐	☐	☐	
Garage/Carport/Nebengebäude: Dach, Tor, Boden, Feuchte — separat prüfen	☐	☐	☐	

Fassade & Wände

	OK	AUFFÄLLIG	BELEGT	NOTIZ
Risse: Verlauf (diagonal/treppenförmig = Setzungsverdacht) und Breite beurteilen	☐	☐	☐	
Putz abklopfen: klingt es hohl? Abplatzungen, Ausblühungen	☐	☐	☐	
Sockel: Feuchte-, Algen- oder Salzränder (aufsteigende Feuchte)	☐	☐	☐	
Wärmedämmung (WDVS) vorhanden? Risse, Specht- oder Einschlaglöcher	☐	☐	☐	
Wände & Decken innen: Flecken, abplatzende Tapete, auffällig frisch gestrichene Einzelstellen? (kann Überdeckung sein)	☐	☐	☐	

Bad & Feuchteräume

	OK	AUFFÄLLIG	BELEGT	NOTIZ
Silikonfugen im Bad verfärbt, brüchig oder mehrfach übersilikoniert (alte Fuge darunter)? = wiederholte Nachbesserung statt Ursachenbehebung	☐	☐	☐	
Fliesen im Dusch-/Wannenbereich: Risse, größere hohle Bereiche (abklopfen), ausgebauchte Wand? = Belag abgelöst — im Duschbereich Feuchteverdacht, Abdichtung prüfen lassen	☐	☐	☐	
Lüftung: Abluftventilator vorhanden und läuft beim Einschalten?	☐	☐	☐	
Decke unter dem Bad: Flecken, Ausbesserungen, frisch gestrichene Felder? (Spuren alter Wasserläufe)	☐	☐	☐	

Dach & Dachboden

	OK	AUFFÄLLIG	BELEGT	NOTIZ
Eindeckung: lose, verrutschte oder gebrochene Ziegel, starker Moosbewuchs	☐	☐	☐	
Dachstuhl: feuchte/dunkle Stellen, morsche Sparren, Holzschädlinge (Bohrlöcher, Bohrmehl), Tageslicht durch die Eindeckung	☐	☐	☐	
Unterspannbahn + Dämmung vorhanden? Dämmstärke, Feuchteschäden	☐	☐	☐	
PV-/Solaranlage: Baujahr, Montage und Eindeckung intakt, Alter des Wechselrichters; Einspeisezähler fotografieren	☐	☐	☐	
Schornstein: Risse, lose Steine, Versottungsspuren (schwarze Ausblühungen)	☐	☐	☐	
Dachrinnen & Fallrohre: Zustand, Überlaufspuren an der Fassade	☐	☐	☐	

Fenster & Türen

	OK	AUFFÄLLIG	BELEGT	NOTIZ
Verglasung: einfach, zwei- oder dreifach (Beschriftung im Scheibenzwischenraum prüfen)	☐	☐	☐	
Rahmen + Dichtungen: spröde, undicht, spürbare Zugluft?	☐	☐	☐	
Kondenswasser zwischen den Scheiben = defekte Isolierverglasung	☐	☐	☐	
Haustür + Erdgeschoss-Fenster: Sicherheitsbeschläge / RC-Widerstandsklasse?	☐	☐	☐	

Heizung & Warmwasser

	OK	AUFFÄLLIG	BELEGT	NOTIZ
Wärmeerzeuger: Typ (Gas/Öl/Wärmepumpe/Fernwärme) + Baujahr vom Typenschild	☐	☐	☐	
Alter Konstanttemperaturkessel über 30 Jahre? (kein Betriebsverbot mehr, aber am Lebensdauer-Ende)	☐	☐	☐	
Heizöltank vorhanden? (Platz, Zustand, spätere Entsorgungskosten)	☐	☐	☐	
Heizkörper oder Fußbodenheizung, Hinweise auf hydraulischen Abgleich	☐	☐	☐	
Warmwasser: zentral oder dezentral (Durchlauferhitzer / Boiler)	☐	☐	☐	

Elektroinstallation

	OK	AUFFÄLLIG	BELEGT	NOTIZ
Leitungen zwei- oder dreidrig? Alte zweidrigte Leitungen ohne Schutzleiter = Erneuerung nötig	☐	☐	☐	
Leiterenden im Zählerschrank: Aluminium (silbergrau, verbaut ~1965–1975)? = Brandrisiko an Klemmstellen — Elektrofachkraft prüfen lassen	☐	☐	☐	
FI-Schutzschalter (RCD) im Verteiler vorhanden?	☐	☐	☐	
Zählerschrank: Alter, Anzahl Stromkreise, Reserve für heutige Lasten	☐	☐	☐	
Steckdosen mit Schutzkontakt (Schuko)? Mit Steckdosen-Tester prüfen	☐	☐	☐	
Sichtbare Stoff-/Aufputz-Altinstallation oder provisorische Verkabelung	☐	☐	☐	

Sanitär & Wasserleitungen

	OK	AUFFÄLLIG	BELEGT	NOTIZ
Leitungsmaterial: Blei (gesundheitsschädlich, Austausch!), verzinkt (Korrosion), Kupfer/Kunststoff (ok)	☐	☐	☐	
Abfluss-/Grundleitungen: Faserzement (vor ~1993 asbesthaltig!) oder Guss = alt; modern HT/KG, historisch Steinzeug	☐	☐	☐	
Wasserdruck: mehrere Hähne gleichzeitig öffnen	☐	☐	☐	
Abflüsse: läuft Wasser zügig ab? Geruch aus dem Abfluss?	☐	☐	☐	
Sichtbare Korrosion, Kalk oder feuchte Stellen an Leitungen	☐	☐	☐	
Abwasser: Kanalanschluss oder Grube? Rückstauklappe vorhanden?	☐	☐	☐	

Schadstoffe nach Baujahr

	OK	AUFFÄLLIG	BELEGT	NOTIZ
Asbest: Eternit-Dach-/Fassade, Floor-Flex-Bodenplatten, Rohrisolierung im Heizungsraum und unter Decken (bis Ende 1994), Nachtspeicheröfen (nur bis ~1976)	☐	☐	☐	
Alte Mineralwolle (KMF) in Dämmungen (vor 1996 hergestellt; ohne RAL-Gütezeichen bis 2000 verdächtig)	☐	☐	☐	
PCB in Fugenmassen (bis ~1978), Teer/PAK in Klebern, Anstrichen und Teerpappe (bis ~1990, Schwerpunkt 1950er–1970er)	☐	☐	☐	
Holzschutzmittel (PCP/Lindan) an Dachbalken (verbaut 1950er–1980er)	☐	☐	☐	

Brandschutz & Sicherheit

	OK	AUFFÄLLIG	BELEGT	NOTIZ
Rauchwarnmelder vorhanden (gesetzlich Pflicht)?	☐	☐	☐	
Geländer/Brüstungen: Höhe + Stababstand (Absturzsicherung, v. a. mit Kindern)	☐	☐	☐	
Kaminofen: Fabrikat oder Eigenbau? Ofenrohr-Durchführung und Abstand zu brennbaren Bauteilen	☐	☐	☐	
Rettungsweg: Fenster aus jedem Schlaf- und Kinderzimmer erreichbar und zu öffnen?	☐	☐	☐	

Kaufnebenkosten & Reserve — 9–12 % auf den Kaufpreis, meist aus Eigenkapital

	OK	AUFFÄLLIG	BELEGT	NOTIZ
Nebenkosten durchrechnen: Grunderwerbsteuer 3,5–6,5 % · Notar + Grundbuch ca. 1,5–2 % · Makler 0–3,57 % inkl. USt	☐	☐	☐	
Summe einplanen: ca. 9–12 % des Kaufpreises — zusätzlich zum Preis, meist aus Eigenkapital	☐	☐	☐	
Sanierungsreserve: 15–20 % auf das Sanierungsbudget (bei Feuchte/ Setzung eher mehr)	☐	☐	☐	

Der Notartermin — erst nach geprüfter Substanz und realistischem Budget

	OK	AUFFÄLLIG	BELEGT	NOTIZ
Vertragsentwurf rechtzeitig lesen (bei Verbrauchern i. d. R. ~2 Wochen vorher)	☐	☐	☐	
Privatkauf: meist Gewährleistungsausschluss — Ausnahme: arglistig verschwiegene Mängel (deshalb Mängelfrage schriftlich)	☐	☐	☐	
Auflassungsvormerkung: sichert Ihren Anspruch ab — erklären lassen	☐	☐	☐	
Zahlungsfälligkeit und Schlüsselübergabe klären	☐	☐	☐	
Übergabeprotokoll: Zählerstände und Zustand schriftlich festhalten	☐	☐	☐	
Jede unklare Klausel vom Notar erklären lassen	☐	☐	☐	

Ihre Auffälligkeiten-Liste

Jede markierte Auffälligkeit gehört schriftlich an den Verkäufer — am besten mit Foto oder Dokument als Beleg (Stichwort Mängelfrage). Sammeln Sie Ihre Fotos sortiert zu den notierten Punkten: Sie helfen bei der späteren Auswertung und bei der Preisverhandlung. Notieren Sie unten jede Auffälligkeit mit Ort und Kurzbeschreibung und haken Sie „geklärt“ ab, sobald die Frage beantwortet ist.

1. _____ geklärt ☐
2. _____ geklärt ☐
3. _____ geklärt ☐
4. _____ geklärt ☐
5. _____ geklärt ☐
6. _____ geklärt ☐
7. _____ geklärt ☐
8. _____ geklärt ☐
9. _____ geklärt ☐
10. _____ geklärt ☐
11. _____ geklärt ☐
12. _____ geklärt ☐