

Besichtigungs-Checkliste

Zum Ausdrucken und Mitnehmen · Kapitel 2.3

Objekt

Datum, Uhrzeit

Wetter

wichtig für die Beurteilung von Feuchtigkeit

Anwesend

Verkäufer, Makler, Mieter, eigene Begleitung

A · Umfeld und Mikrolage

☐	Straßenlärm zur Besichtigungszeit beurteilt <i>einmal zur Hauptverkehrszeit wiederkommen</i>
☐	Nahversorgung, Haltestelle, Schule zu Fuß erreichbar
☐	Zustand der Nachbargebäude, Leerstände in der Straße
☐	Parksituation am Abend
☐	Mobilfunkempfang in der Wohnung geprüft <i>ein häufiger Mietgrund und selten im Exposé</i>

B · Die fünf Substanzpunkte

Hier liegt das Geld. Wenn nur fünf Dinge geprüft werden, dann diese.

☐	1 · Dach: Alter, Eindeckung, Dämmung, Spuren im Dachboden <i>Feuchtigkeitsränder an der obersten Geschossdecke ansehen</i>
☐	2 · Fassade und Fenster: Risse, Putzschäden, Verglasung, Baujahr der Fenster <i>Einfachverglasung oder Fenster vor 1995 sind ein Kostenpunkt</i>
☐	3 · Heizung: Baujahr des Kessels, Energieträger, Wartungsprotokoll <i>Typenschild fotografieren – das Baujahr steht dort und nicht im Exposé</i>
☐	4 · Elektrik: Zählerschrank, Sicherungen, Anzahl der Steckdosen je Raum <i>Schraubsicherungen deuten auf eine Anlage vor 1980</i>
☐	5 · Feuchtigkeit und Keller: Geruch, Salzausblühungen, Kellerwände, Dusche und Bad <i>Nase und Handrücken sind hier zuverlässiger als das Auge</i>

C · Die Wohnung

☐	Grundriss praktisch, Zimmer möblierbar, Durchgangszimmer?
☐	Bad mit Fenster oder Entlüftung, Zustand der Fliesen und Fugen
☐	Küche: Anschlüsse vorhanden, Einbauküche im Kaufpreis enthalten? <i>gesondert im Vertrag ausweisen – das senkt die Grunderwerbsteuer</i>
☐	Boden- und Wandbeläge, Renovierungsbedarf vor Neuvermietung
☐	Schallschutz zur Nachbarwohnung und zum Treppenhaus
☐	Balkon, Keller, Stellplatz: vorhanden, im Kaufpreis enthalten, Sondernutzungsrecht?

D · Der WEG-Teil

Der Teil, der nach dem Kauf am teuersten wird, wenn man ihn vor dem Kauf überspringt.

☐	Protokolle der letzten drei Eigentümerversammlungen angefordert und gelesen <i>auf beschlossene, aber noch nicht ausgeführte Maßnahmen achten</i>
☐	Beschlusssammlung eingesehen
☐	Höhe der Erhaltungsrücklage je m ² erfragt <i>unter 15 €/m² ist dünn, über 30 €/m² beruhigend</i>
☐	Wirtschaftsplan des laufenden Jahres erhalten
☐	Sonderumlagen der letzten fünf Jahre und geplante Sonderumlagen erfragt
☐	Hausgeld aufgeschlüsselt: umlagefähiger und nicht umlagefähiger Teil <i>nur der nicht umlagefähige Teil belastet Deinen Cashflow</i>
☐	Teilungserklärung und Aufteilungsplan gelesen, Sondernutzungsrechte geprüft
☐	Verwalter: Name, Bestellung bis wann, Erreichbarkeit
☐	Zahlungsrückstände anderer Eigentümer erfragt <i>sie landen am Ende bei der Gemeinschaft</i>

E · Gebäudeenergiegesetz

☐	Nachrüstpflichten nach §§ 47, 71, 72 GEG geprüft <i>fallen innerhalb von zwei Jahren nach Kauf Kesseltausch, Rohrdämmung oder Dämmung der obersten Geschossdecke an?</i>
☐	Energieausweis liegt vor, Kennwert und Klasse notiert
☐	Zuständigkeit geklärt: Gemeinschaft oder Sondereigentum

F · Mietverhältnis

☐	Mietvertrag gelesen, Laufzeit, Kündigungsausschluss, Staffel oder Index
☐	Ist-Miete gegen die ortsübliche Vergleichsmiete gestellt
☐	Kautions: Höhe, Anlageform, Nachweis der insolvenzfesten Anlage
☐	Zahlungsverhalten der letzten zwölf Monate nachgewiesen
☐	Betriebskostenabrechnungen der letzten zwei Jahre eingesehen
☐	Mieterhöhungspotenzial nach § 558 BGB abgeschätzt <i>Kappungsgrenze und Sperrfristen beachten</i>

G · Fazit

Was mir gefallen hat

Was mich Geld kosten wird

Geschätzter Aufwand in den ersten
24 Monaten

Preisabschlag, den ich dafür
verhandle

Entscheidung

weiterverfolgen / nachfassen / raus

Zwei Regeln aus der Praxis: Fotografiere jedes Typenschild und jeden Zählerstand – am Abend erinnerst Du Dich an nichts davon. Und geh nie allein zur zweiten Besichtigung.

Bei unklaren Bauschäden gehört vor dem Kaufabschluss ein unabhängiger Bausachverständiger dazu. Sein Honorar ist der günstigste Teil dieses Geschäfts.