



Hausbesichtigung Checkliste

32 Prüfpunkte für Hauskäufer — Dach, Keller, Heizung, Statik,
Unterlagen

VORLAGE-ID **HWR-C01** VERSION **1.0** STAND **JULI 2026**

Dach & Dachboden

- ☐ • Dachpfetten und Balken auf Schädlingsbefall (Holzbock, Holzwurm — erkennbar an Bohrmehl)
- ☐ • Dachziegel: fehlende oder verrutschte Ziegel von außen sichtbar (mit Fernglas prüfen)
- ☐ Dachrinnen und Fallrohre auf Schäden und Verstopfungen
- ☐ Dachbodendämmung vorhanden und ausreichend (mind. 14 cm nach GEG)
- ☐ Baujahr und Alter des Dachs vom Verkäufer erfragen (Lebensdauer: 40–80 Jahre)

Keller & Feuchtigkeit

- ☐ • Kellerwände auf Feuchtigkeitsflecken, Salzausblühungen oder frisch gestrichene Stellen
- ☐ • Geruch im Keller: modrig oder muffig deutet auf aktive Feuchtigkeitsschäden hin
- ☐ • Drainage und Kellerabdichtung sichtbar — Sanierung kostet 15.000–60.000 €
- ☐ Keller-Belüftung ausreichend — Fenster vorhanden und funktionsfähig

Heizung & Energie

- ☐ • Baujahr der Heizungsanlage erfragen — Gasheizung älter 20 Jahre: Ersatz einkalkulieren
- ☐ • Energieausweis einsehen: Effizienzklasse und Jahresenergiebedarf
- ☐ Heizkörpergröße für Wärmepumpen-Eignung prüfen (wichtig ab 2045)
- ☐ Warmwasserboiler: Baujahr, Typ (Durchlauferhitzer oder Speicher)
- ☐ Photovoltaikanlage: Eigentümervertrag und Einspeisevergütung prüfen

Statik & Bausubstanz

- ☐ • Risse in Außen- oder Innenwänden — breiter als 3 mm oder über Türrahmen: Sachverständiger
- ☐ • Anbauten und Umbauten vorhanden — sind alle genehmigt? (Baugenehmigung erfragen)

- ☐ Fenster: Baujahr, Isolierverglasung, Dichtungen — Austausch: 600–1.200 € je Fenster
- ☐ Türen: Schwergängigkeit deutet auf Setzungen im Gebäude hin
- ☐ Kamin oder Schornstein: TÜV-Abnahme vorhanden?

Innenräume

- ☐ • Schimmel in Badezimmer, Küche und an Außenwänden (besonders Ecken prüfen)
- ☐ • Elektrische Anlage: Sicherungskasten-Typ (alte Sicherungen = Erneuerung nötig)
- ☐ Wasseranschlüsse: Drucktest durch kurzes Öffnen aller Hähne gleichzeitig
- ☐ Abwassergerüche in Bad und Küche prüfen
- ☐ Böden: Dielen auf Feuchtigkeit und Schwingungen testen

Grundstück & Außenanlagen

- ☐ Garage oder Carport: genehmigt? Zustand Dach und Tor?
- ☐ • Grenzverläufe klären — Grundbuch und Katasterauszug anfordern
- ☐ Bäume auf dem Grundstück: Verkehrssicherungspflicht und Baumschutzverordnung
- ☐ • Öltank vorhanden? — Pflicht zur Entsorgung oder Umrüstung prüfen
- ☐ Zufahrt und Wegerecht: im Grundbuch eingetragen?

Unterlagen & Dokumente

- ☐ • Aktueller Grundbuchauszug (nicht älter als 3 Monate)
- ☐ • Energieausweis (Pflicht, muss bei Besichtigung vorgelegt werden)
- ☐ • Baupläne und Baugenehmigungen aller Anbauten
- ☐ Versicherungsnachweise (Gebäude, Haftpflicht) und Schadenhistorie
- ☐ Nachweise über Sanierungs- und Wartungsarbeiten der letzten 10 Jahre

Empfehlung: Bausachverständigen hinzuziehen

Bei Immobilien ab 300.000 € lohnt sich ein unabhängiger Bausachverständiger (ca. 400–800 €). Er erkennt versteckte Mängel und gibt Ihnen in der Preisverhandlung ein konkretes Argument. Beauftragen Sie ihn vor Unterzeichnung des Kaufvertrags.



haus-wert-rechner.de
Kostenlose Vorlage – QR-Code führt zum Online-Rechner