

Checkliste für die Wohnungsbesichtigung

Vor der Wohnungsbesichtigung:

Selbst definieren, wonach Sie suchen

- Wozu dient die Eigentumswohnung (Kapitalanlage, Altersvorsorge, Zuhause)?

- Möchten Sie die Wohnung selbst bewohnen oder vermieten?

selbst bewohnen

vermieten

- Welche Kriterien sind Ihnen besonders wichtig?

Finanzierungsmöglichkeiten klären

- Was können Sie sich leisten?

_____ €

- Wie viel Eigenkapital benötigen Sie?

_____ €

- Möchten Sie sich mit einem Zertifikat einen Vorteil gegenüber anderen Interessenten verschaffen?

Wichtige Dokumente und Unterlagen besorgen beziehungsweise mitbringen

- Personalausweis oder Reisepass

- Baufinanzierungs-Zertifikat

- Liste mit relevanten Fragen

Bringen Sie auch Ihr *Smartphone* oder eine *Kamera* mit, um das Gesehene besser im Gedächtnis zu behalten.

Exposé anfragen

Mit dem Exposé können Sie sich einen ersten Überblick verschaffen:

- Baujahr
- Grundriss
- Größe der Wohnfläche
- Größe der Nutzfläche
- Anzahl der Räume
- Energieeffizienz (Energieausweis)
- Kaufpreis
- Ausstattung
- Lage: Checken Sie die Umgebung möglicherweise auch vorab zu verschiedenen Tageszeiten, prüfen Sie Fahrten zur Arbeit, Kita und/oder Schule

Weitere wichtige Fragen:

- Handelt es sich um ein Massivhaus (verputzt oder unverputzt), Fertighaus oder Holzhaus?

- Ist die Wohnung aktuell vermietet oder bezugsfrei?
 - vermietet
 - bezugsfrei
- Was ist der Grund für den Verkauf?

Während der Wohnungsbesichtigung:

(Planen Sie circa 30 bis 60 Minuten ein)

Wohnungseigenschaften klären

Die Wohnung ist _____m² groß

Wohnfläche _____m²

Nutzfläche _____m²

Grundriss

- Haben die Wände die angegebene Länge?
- Wie ist die Wohnung geschnitten?

- Können Wände verändert oder versetzt werden?
 - Ja
 - Nein

- Gibt es Einschränkungen für Renovierungsarbeiten oder bauliche Eingriffe?
 - Ja
 - Nein

- In welche Richtung ist der Balkon oder das Schlafzimmer ausgerichtet?

Genau hinschauen: Mängel und Sanierungsbedarf erkennen

Versteckte Mängel und ein hoher Sanierungsbedarf können die Kosten nach oben treiben. Achten Sie daher am besten auf folgende Dinge bei der Besichtigung:

- Sind sichtbare Spuren von Schimmel oder einem Wasserschaden zu sehen?
Fragen Sie ggf. explizit danach
- Sind Risse in Fliesen, Fugen oder an der Decke vorhanden?
- Wie ist der Zustand der Fußböden, Fenster, Türen und Einbauten (auch aus energetischer Sicht)?

- Wie hoch ist der Renovierungs- und Sanierungsbedarf?
_____ €
- Welche Maßnahmen wurden bereits in den vergangenen Jahren durchgeführt und welche energetischen Maßnahmen sind am Gebäude noch geplant?

- Welche Heizungsanlage ist installiert und benötigt diese eine energetische Verbesserung?

- Wie energieeffizient ist die Wohnung?

Oft lohnt es sich, wenn Sie die Immobilie mit einer Person besichtigen, die sich baulich auskennt und Kosten grob kalkulieren kann.

Lage

- Ist die Verkehrsanbindung gut?
 - Ja
 - Nein
- Gibt es Lärmquellen in der Umgebung? Lässt sich der Lärm, wenn nötig, durch neue Fenster und Türen verringern?
 - Ja, _____
 - Nein
- Gibt es eine Geruchsbelästigung?
 - Ja
 - Nein
- Gibt es einen Parkplatz für Autos und Stellplätze für Fahrräder? Gibt es die Möglichkeit, einen Parkplatz zu einem späteren Zeitpunkt zu bekommen?
 - Ja

- Nein
- Gibt es Lademöglichkeiten für E-Bikes/Elektroautos?
 - Ja
 - Nein
- Sind Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten gut erreichbar?
 - Ja
 - Nein
- Gibt es genügend Grünflächen in der Nähe?
 - Ja
 - Nein
- Wie ist die Umgebung zu verschiedenen Tageszeiten?

- Wie ist das Erscheinungsbild der Häuser aus der Nachbarschaft?

Ausstattung und Zustand

- Welche Einrichtungsgegenstände werden mitverkauft (z.B. Küche, Elektrogeräte, Möbel)?

- Ist die Einrichtung, die in der Wohnung bleibt in gutem Zustand?
 - Ja
 - Nein
- Wie ist der Zustand des Badezimmers? Hat es eine Dusche oder Badewanne?

- Wo ist der Waschmaschinenanschluss? Muss dieser ggf. verlegt werden?

- Wie ist der Zustand der Heizung, Sanitäreanlagen und Elektrik?

- Wie wird das Warmwasser für die Wohnung erzeugt und wie ist der Zustand der Leitungen?

- Gibt es einen Kabel- oder Satellitenanschluss für den Fernseher?
- Gibt es in allen Räumen genügend Steckdosen, Telefon- und Internetanschlüsse oder müssen welche nachgerüstet werden?
- Gibt es ausreichend Stauraum?
- Kann die Wohnung gut gelüftet werden?
- Wie hellhörig ist die Wohnung?
- Wirkt die Wohnung hell? Wann scheint wo die Sonne rein?
- Wie ist die Aussicht aus den Fenstern?
- Gibt es auch Räume ohne Fenster und Tageslicht? Würde sich hier ein Fenster oder eine Lüftung einbauen lassen?

Keller

- Ist Feuchtigkeit sichtbar? Riecht es muffig oder feucht? Sind an den Wänden alte Wasserschäden zu erkennen?
- Welche Heizung wird genutzt? Wie ist der Zustand?
- Sind die Leitungen undicht, veraltet oder isoliert?
- Ist der Zustand des Kellers allgemein in Ordnung?
- Ist die Kellerdecke gedämmt? (Besonders interessant bei einer Erdgeschoss-Wohnung)

Wenn kein Keller vorhanden ist: Kann ein späterer Kellerausbau realisiert werden oder gibt es anderen Stauraum (z. B. einen Dachboden)?

Haus, Fassade und Außenanlage

- Wie ist der Allgemeinzustand des Hauses?
- Wann wurde die Wohnung, besonders Dach, Fassade, Küche, Bad etc. zuletzt saniert?
- Gibt es nötige Reparaturen oder Sanierungspflichten mit dem Kauf?
- Sind Risse an der Fassade erkennbar?
- Wie ist die Wärmedämmung des Daches? (Besonders bei einer Obergeschoss-Wohnung interessant)
- Wie ist die Wärmedämmung der Außenwände?

- Gibt es zusätzliche Räume? (Aufzug, Keller, Dachboden, Balkon, Abstellkammer, Garage)
- Wie ist der Zustand des Hausflurs? Besteht die Möglichkeit einen Kinderwagen abzustellen (falls relevant)?
- Wie ist der Stand der Haustechnik? (z. B. auch der Klimaanlage)
- Hat die Eingangstür einen Einbruchschutz?
- Wie ist der Zustand des Gartens, des Gartenzauns und der Garage (wenn vorhanden)?
- Ist mit dem Sicherungskasten alles in Ordnung?

Wohnungsgemeinschaft

- Wie ist die Eigentümergemeinschaft aufgebaut und wie setzen sich ihre Mitglieder zusammen?
- Wie oft finden Eigentümerversammlungen statt, wie und was wird dort entschieden?
- Was wurde in den letzten Eigentümerversammlungen besprochen, was steht in den Protokollen und was steht an Veränderungen an?
- Gibt es eine Hausordnung und was beinhaltet sie?
- Was sagen die Teilungserklärung und die Instandhaltungspläne aus?
- Wie hoch sind die Rücklagen der Eigentümergemeinschaft?
- Welches monatliche Budget wurde bisher auf alle Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer umgelegt? Nach welchem Maßstab erfolgte die Verteilung?
- Gibt es eine Hausverwaltung und einen Hausmeisterdienst?
- Wie ist die Qualität der Hausverwaltung?
- Wie wirken die anderen Mieterinnen oder Eigentümer? Wie wirkt ihr Verhältnis untereinander?
- Gehört der Garten (falls vorhanden) zur entsprechenden Wohnung oder zur Hausgemeinschaft?
- Werden die Gemeinschaftsbereiche von einem Dienstleistungsunternehmen gepflegt oder müssen Sie sich selbst darum kümmern? (Putzplan, Gartenarbeiten, Mülltonnen rausstellen)

Kosten

Der Kaufpreis beträgt _____ €

Die Kaufnebenkosten betragen _____ €

Das monatliche Hausgeld beträgt _____ €

Gab es in der Vergangenheit unerwartete Erhöhungen?

- Ja, _____
- Nein

Weitere geplante Kosten _____ €

Wichtige Unterlagen

- Teilungserklärung inkl. Gemeinschaftsordnung
- Protokolle der Eigentümerversammlungen
- Instandhaltungspläne
- Energieausweis
- Baupläne
- Reparaturkostenaufstellungen



