MICHAEL GIESE · IMMOBILIENBERATUNG & BEWERTUNG

IHR BEGLEITER ZUR KAUFENTSCHEIDUNG

Hauskauf-Kompass

Besser hinsehen. Klüger nachfragen. Souveräner entscheiden.



Praxistipps, Prüffragen und Arbeitsblätter

Berlin & Brandenburg

immobilienberater-berlin.com

EINFÜHRUNG

Beobachtung ist keine Diagnose.

Eine Hausbesichtigung ist nur eine Momentaufnahme. Halten Sie zuerst fest, was Sie wirklich wissen.

EIN BEISPIEL

„Die Kellerwand ist verfärbt“ beschreibt einen sichtbaren Befund. „Die Abdichtung ist defekt“ wäre bereits eine technische Schlussfolgerung.

DAS KÖNNEN SIE SELBST

Sinnvoll beobachten

- Sichtbare Auffälligkeiten samt Ort und Datum dokumentieren.
- Unterlagen und konkrete Antworten anfordern.
- Fotos mit einem Überblick und einem Detailbild ergänzen.

GRENZE DES RATGEBERS

Dieser Kompass ersetzt keine Begutachtung, Verkehrswertermittlung oder rechtliche Prüfung.

DER ABLAUF

Sieben Stationen. Ein klares Bild.

Ein guter Rundgang folgt einer Reihenfolge. Nicht alles muss an einem Termin geklärt werden.

01 Vorbereitung
Unterlagen, Exposé und Fragen sammeln.

02 Grundstück
Umfeld, Wege und Wasserführung prüfen.

03 Gebäude
Dach, Fassade und Anschlüsse ansehen.

04 Innenräume
Feuchtespuren und Funktionen dokumentieren.

05 Technik
Anlagenalter und Wartung hinterfragen.

06 Unterlagen & Kosten
Rechte, Nachweise und Budget abgleichen.

07 Entscheidung
Offene Punkte nach Wichtigkeit ordnen.

STATION 1

Grundstück und Umfeld

Der Standort lässt sich nicht renovieren. Beobachten Sie deshalb den Alltag rund um das Haus, nicht nur die Fassade.



VOR ORT

Das sollten Sie beobachten

- Zufahrt, Wege, Parkmöglichkeiten und Zugang: Was ist tatsächlich nutzbar?
- Geräuschquellen, Verschattung, Gerüche und Nachbarnutzung: Was hängt von Tageszeit oder Wochentag ab?
- Geländeneigung und sichtbare Ableitung von Niederschlagswasser: Wo könnte Wasser stehen bleiben?

STATION 1 · EINORDNUNG

Vor dem Kauf klären

Aussagen mit Unterlagen abgleichen und Unklarheiten gezielt prüfen lassen.

FRAGEN

Das müssen Sie klären

- Welche Grundstücksflächen gehören rechtlich dazu?
- Sind Wege, Stellplätze oder Leitungen durch Rechte anderer betroffen?
- Gibt es bekannte Probleme mit Oberflächenwasser, Starkregen oder Entwässerung?

FÜR IHRE ENTSCHEIDUNG

Wichtig ist die Trennung zwischen Grundstückseindruck und rechtlich belegter Nutzung. Eine schöne Einfahrt sagt noch nichts über ihre gesicherte Erreichbarkeit.

NOTIZ / NÄCHSTE FRAGE

STATION 2

Gebäudehülle und Dach

Nicht jeder Riss ist kritisch. Aber jeder sichtbare Hinweis verdient eine genaue Ortsbeschreibung, bevor Ursachen diskutiert werden.



BEI DER BESICHTIGUNG

Die richtigen Beobachtungen

- Risse: Verlauf, Länge, grobe Breite, Lage und eventuelle Veränderungen dokumentieren.
- Dach und Fassade nur vom sicheren Standplatz anschauen. Keine riskanten Eigenkontrollen.
- Fensterbänke, Außentüren, Übergänge und neu bearbeitete Teilflächen fotografieren.

FORTSETZUNG →

STATION 2 · EINORDNUNG

Vor dem Kauf klären

Aussagen mit Unterlagen abgleichen und Unklarheiten gezielt prüfen lassen.

VOR DEM KAUF

Die richtigen Nachweise

- Nach früheren Instandsetzungen und deren Anlass fragen.
- Rechnungen, Fotos aus der Bauphase oder prüfbare Leistungsbeschreibungen anfordern.
- Bei Hinweisen auf tragende Bauteile gezielt sachverständige Prüfung vereinbaren.

FÜR IHRE ENTSCHEIDUNG

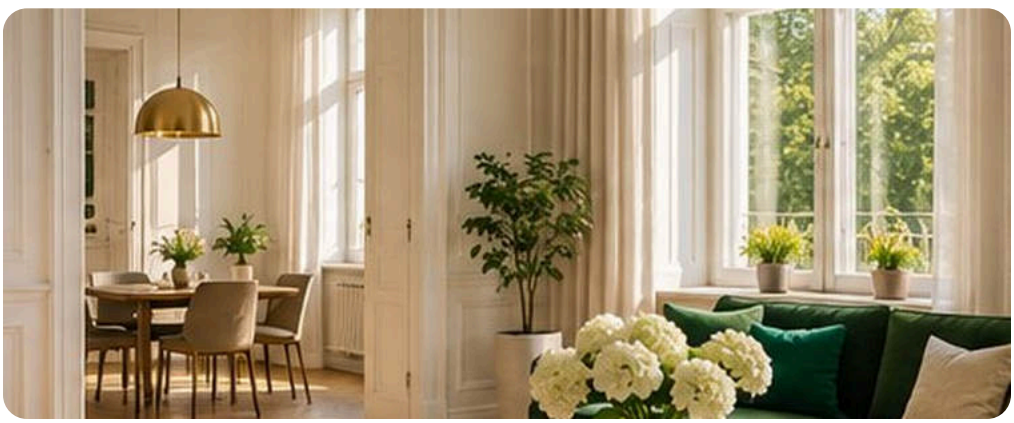
Ein neuer Anstrich ist eine Oberfläche. Ob dahinter ein Schaden behoben wurde, ergibt sich aus dem tatsächlichen Umfang und den verfügbaren Nachweisen.

NOTIZ / NÄCHSTE FRAGE

STATION 3

Innenräume und Feuchte

Eine auffällige Oberfläche ist nur ein Teil der Geschichte. Wetter, Nutzung und verdeckte Bauteile begrenzen die Aussage jeder Besichtigung.



ERKENNEN

Beobachtungen sinnvoll erfassen

- Kellerwände, Raumecken, Fensterlaibungen und an Nassräume angrenzende Flächen anschauen.
- Geruch, Verfärbungen, Ablösungen oder nicht zugängliche Bereiche möglichst genau lokalisieren.
- Bei Fotos eine Übersicht des Raums und erst danach Details aufnehmen.

STATION 3 · EINORDNUNG

Vor dem Kauf klären

Aussagen mit Unterlagen abgleichen und Unklarheiten gezielt prüfen lassen.

VERSTEHEN

Vorsicht bei Schlussfolgerungen

- Eine momentane Trockenheit beweist keinen dauerhaft trockenen Bauteilzustand.
- Schimmel, Salze und Verfärbungen können unterschiedliche Ursachen haben.
- Klären Sie Ursache und Umfang durch geeignete Fachleute, bevor Maßnahmen beauftragt werden.

FÜR IHRE ENTSCHEIDUNG

Wer eine Ursache errät, kauft womöglich die falsche Reparatur. Die saubere Beobachtung ist wertvoller als eine vorschnelle Diagnose.

NOTIZ / NÄCHSTE FRAGE

STATION 4

Technik und Energie

Nicht das bloße Vorhandensein einer Anlage entscheidet, sondern Zustand, Alter, Dokumentation und die Anforderungen Ihrer künftigen Nutzung.



ERFRAGEN

Der Anlagen-Steckbrief

- Baujahr, Systemart, bekannte Störungen und Wartungsstand der Heizung.
- Sichtbare Elektroinstallation und vorhandene Prüfunterlagen, ohne selbst Verteilungen zu öffnen.
- Material und Erneuerungszeitpunkte von Wasser- und Abwasserleitungen.

FORTSETZUNG →

STATION 4 · EINORDNUNG

Vor dem Kauf klären

Aussagen mit Unterlagen abgleichen und Unklarheiten gezielt prüfen lassen.

EINORDNEN

Energie und Folgekosten

- Energieausweis und tatsächliche Nutzungsdaten getrennt betrachten.
- Wärmeschutz, Fenster, Dach und Heizung als Gesamtsystem begreifen.
- Modernisierungen nicht allein nach optischem Eindruck budgetieren.

FÜR IHRE ENTSCHEIDUNG

Ein Energiekennwert ist keine Heizkostenrechnung für Ihren konkreten Haushalt. Prüfen Sie immer Annahmen, Nutzungsweise und geplante Veränderungen.

NOTIZ / NÄCHSTE FRAGE

STATION 5

Unterlagen mit System

Was Ihnen nicht vorliegt, ist kein automatischer Mangel. Es ist aber eine offene Grundlage, die Sie vor der Bindung klären sollten.



GEBÄUDE

Technische und bauliche Nachweise

- Aktuelle Grundrisse, Bauunterlagen und gegebenenfalls Genehmigungen.
- Flächenangaben und dokumentierte Umbauten mit dem tatsächlichen Zustand abgleichen.
- Rechnungen, Prüfberichte und Wartungsunterlagen wichtiger Bauteile sammeln.

FORTSETZUNG →

STATION 5 · EINORDNUNG

Vor dem Kauf klären

Aussagen mit Unterlagen abgleichen und Unklarheiten gezielt prüfen lassen.

GRUNDSTÜCK

Rechte und Verpflichtungen

- Aktuellen Grundbuchauszug und gegebenenfalls weitere öffentlich-rechtliche Auskünfte prüfen lassen.
- Erklären lassen, ob Rechte Dritter oder Nutzungsbeschränkungen bestehen.
- Offene Fragen im Notar- und Beratungsprozess ausdrücklich adressieren.

FÜR IHRE ENTSCHEIDUNG

Dokumente sind keine lästige Beilage. Sie entscheiden darüber, ob aus einer Annahme eine belastbare Grundlage für die Kaufentscheidung wird.

NOTIZ / NÄCHSTE FRAGE

STATION 6

Kaufpreis und Gesamtbudget

Ein vermeintlich günstiger Preis kann teuer werden, wenn Erwerbsnebenkosten, Modernisierung und Reserven erst später auftauchen.



MARKT

Kaufpreis prüfen

- Vergleichbarkeit anderer Immobilien nach Lage, Größe, Zustand und Rechten hinterfragen.
- Angebotspreis und tatsächlichen Marktwert nicht gleichsetzen.
- Bei Unsicherheit eine unabhängige Bewertung des konkreten Objekts erwägen.

FORTSETZUNG →

STATION 6 · EINORDNUNG

Vor dem Kauf klären

Aussagen mit Unterlagen abgleichen und Unklarheiten gezielt prüfen lassen.

FINANZEN

Vier Beträge getrennt erfassen

- 1. Kaufpreis einschließlich vereinbarter Bestandteile.
- 2. Erwerbsnebenkosten und Finanzierungskosten.
- 3. Notwendige Maßnahmen mit belastbaren Angeboten.
- 4. Sicherheitsreserve für Unvorhergesehenes.

FÜR IHRE ENTSCHEIDUNG

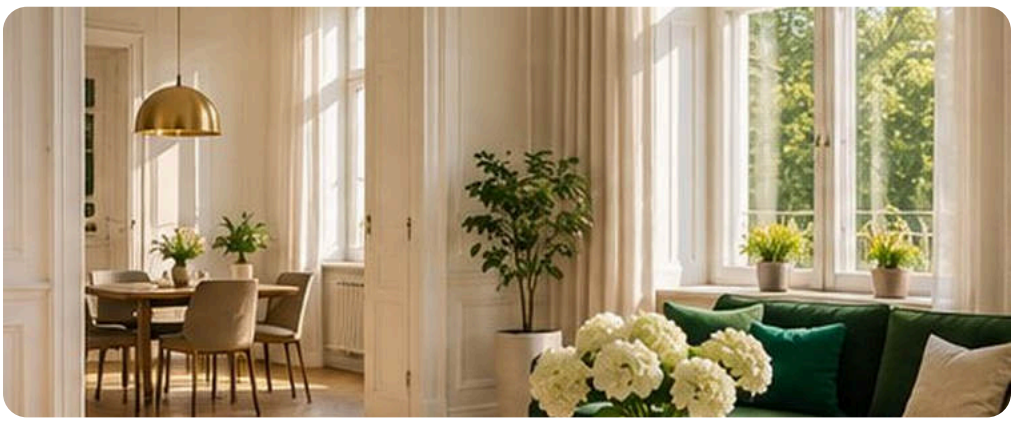
Eine Kostenposition ohne Grundlage ist zunächst ein Platzhalter. Beschriften Sie Beträge mit Quelle, Datum und Unsicherheitsgrad.

NOTIZ / NÄCHSTE FRAGE

SONDERFALL

Eigentumswohnung richtig prüfen

Bei einer Wohnung wirkt nicht nur Ihre Einheit auf die Wirtschaftlichkeit. Beschlüsse und Zustand der Gemeinschaft können entscheidend sein.



SONDEREIGENTUM

Die Wohnung selbst

- Raumaufteilung, Bauteilzustand und tatsächliche Nutzbarkeit dokumentieren.
- Flächenangaben und Sondernutzungsrechte anhand der richtigen Unterlagen prüfen.
- Geplante eigene Umbauten auf Genehmigungsbedarf untersuchen.

FORTSETZUNG →

SONDERFALL · EINORDNUNG

Vor dem Kauf klären

Aussagen mit Unterlagen abgleichen und Unklarheiten gezielt prüfen lassen.

GEMEINSCHAFT

Das Gebäude dahinter

- Wirtschaftsplan, Abrechnungen, Rücklagenentwicklung und Hausgeld verstehen.
- Beschlüsse und Protokolle der Eigentümerversammlungen auswerten.
- Angekündigte Sanierungen und mögliche zusätzliche Zahlungen klären.

FÜR IHRE ENTSCHEIDUNG

Ein frisch modernisiertes Bad schützt nicht vor einem sanierungsbedürftigen Gemeinschaftsdach. Wohnung und Gebäude müssen gemeinsam betrachtet werden.

NOTIZ / NÄCHSTE FRAGE

GESPRÄCH · FRAGEN

Rückfragen 1 bis 4

Stellen Sie konkrete Fragen. Notieren Sie zu wesentlichen Antworten Gesprächspartner und Datum.

01 Welche größeren Schäden sind bekannt, und wann wurden sie zuletzt untersucht?

02 Welche Sanierungen wurden aus welchem Anlass ausgeführt? Wer war beteiligt?

03 Wo weicht die tatsächliche Nutzung vom vorhandenen Planstand ab?

04 Welche Bereiche oder Bauteile waren heute nicht zugänglich?

GESPRÄCH · FRAGEN

Rückfragen 5 bis 8

Stellen Sie konkrete Fragen. Notieren Sie zu wesentlichen Antworten Gesprächspartner und Datum.

05 Welche laufenden Kosten sind belegt, und für welchen Zeitraum?

06 Welche Wartungen oder Prüfungen sind überfällig oder dokumentiert?

07 Welche Rechte, Verpflichtungen oder Beschlüsse beeinflussen die Nutzung?

08 Welche Unterlagen und Antworten erhalten wir noch vor dem Notartermin?

ARBEITSBLATT

Beobachtungen: Außen & Gebäude

Notieren Sie Ort, Beobachtung und Ihre offene Frage. Keine eigene Diagnose erforderlich.

01 Zufahrt, Grenzen und Nachbarnutzung

02 Außenflächen, Entwässerung und Gelände

03 Dach, Fassade und sichtbare Anschlüsse

ARBEITSBLATT

Beobachtungen: Außen & Gebäude

Notieren Sie Ort, Beobachtung und Ihre offene Frage. Keine eigene Diagnose erforderlich.

04 Fenster, Außentüren und Laibungen

05 Risse und andere Veränderungen

06 Nicht zugängliche Bereiche

ARBEITSBLATT

Beobachtungen: Innen & Technik

Notieren Sie Ort, Beobachtung und Ihre offene Frage. Keine eigene Diagnose erforderlich.

01 Keller, Sockel und Wandflächen

02 Raumecken, Innenklima und Gerüche

03 Bäder und angrenzende Räume

ARBEITSBLATT

Beobachtungen: Innen & Technik

Notieren Sie Ort, Beobachtung und Ihre offene Frage. Keine eigene Diagnose erforderlich.

04 Bodenbeläge, Treppen und Türen

05 Heizung, Elektro und Wasser

06 Energiezustand und bekannte Maßnahmen

ARBEITSBLATT

Unterlagen: Teil 1

Es zählt nicht nur, ob ein Papier existiert. Inhalt, Aktualität und Bedeutung müssen ebenfalls geklärt werden.

Aktuelle Grundrisse und Flächenangaben

☐ Da ☐ Fehlt ☐ Prüfen

Bauunterlagen und Genehmigungen

☐ Da ☐ Fehlt ☐ Prüfen

Grundbuchstand und relevante Rechte

☐ Da ☐ Fehlt ☐ Prüfen

Baulasten und Nutzungsbeschränkungen

☐ Da ☐ Fehlt ☐ Prüfen

ARBEITSBLATT

Unterlagen: Teil 2

Es zählt nicht nur, ob ein Papier existiert. Inhalt, Aktualität und Bedeutung müssen ebenfalls geklärt werden.

Energieausweis und Anlagendaten

☐ Da ☐ Fehlt ☐ Prüfen

Rechnungen und Sanierungsnachweise

☐ Da ☐ Fehlt ☐ Prüfen

Wartung, Prüfberichte, Schornsteinfeger

☐ Da ☐ Fehlt ☐ Prüfen

Bei WEG: Beschlüsse und Abrechnungen

☐ Da ☐ Fehlt ☐ Prüfen

BUDGET · ARBEITSBLATT

Kostenrahmen 1/2

Jede Zahl benötigt eine Quelle, einen Zeitpunkt und gegebenenfalls eine Unsicherheit.

Kaufpreis

BETRAG IN EURO	QUELLE / STAND

Erwerbsnebenkosten

BETRAG IN EURO	QUELLE / STAND

Finanzierung / Gebühren

BETRAG IN EURO	QUELLE / STAND

Pflichtmaßnahmen

BETRAG IN EURO	QUELLE / STAND

BUDGET · ARBEITSBLATT

Kostenrahmen 2/2

Jede Zahl benötigt eine Quelle, einen Zeitpunkt und gegebenenfalls eine Unsicherheit.

Wunschmodernisierung

BETRAG IN EURO	QUELLE / STAND

Reserve

BETRAG IN EURO	QUELLE / STAND

Gesamtsumme

BETRAG IN EURO	QUELLE / STAND

RECHENREGEL

Gesamtbudget = Kaufpreis + Nebenkosten + notwendige Maßnahmen + Reserve. Laufende Belastungen getrennt betrachten.

ARBEITSBLATT

Offene Fragen priorisieren

Nicht jede Kleinigkeit muss vor dem Kauf erledigt sein. Entscheidend ist, wann die Frage geklärt sein muss.

A Vor Vertrag klären

Risiken, die Nutzung, Preis oder Kaufentscheidung wesentlich beeinflussen.

B Vor Übergabe regeln

Nachweise, Fristen und konkrete Verpflichtungen festhalten.

C Später planen

Wünsche und Maßnahmen ohne unmittelbaren Entscheidungsdruck.

ENTSCHEIDUNG

Mein Kaufprotokoll 1/2

Was weiß ich? Was vermute ich? Was muss vor dem Notartermin noch geklärt werden?

Was spricht für das Objekt?

Lage, Nutzung, Zustand, persönliche Gründe

Was spricht dagegen?

Nachweise, Risiken, Folgekosten, Einschränkungen

ENTSCHEIDUNG

Mein Kaufprotokoll 2/2

Was weiß ich? Was vermute ich? Was muss vor dem Notartermin noch geklärt werden?

Worauf basiert meine Preisvorstellung?

Vergleiche, Einschätzungen, Annahmen

Was muss vor dem Notartermin vorliegen?

Die entscheidenden offenen Punkte

Gute Fragen führen zu besseren Entscheidungen.

Eine Immobilie ist mehr als ein Exposé. Offene Fragen zu Zustand, Unterlagen oder Kaufpreis verdienen eine unabhängige Einordnung.

DIGITALER HAUSBESICHTIGUNGS-CHECK

Sieben Themenbereiche direkt auf dem Handy bearbeiten und ein persönliches PDF-Protokoll sichern.

immobilienberater-berlin.com/hausbesichtigung-check/

Michael Giese

Immobilienberatung & Bewertung

Berlin und Brandenburg

Dieser Ratgeber ist eine allgemeine Orientierung und ersetzt keine individuelle fachliche, rechtliche oder steuerliche Beratung.