

CHECKLISTE zur IMMOBILIENBESICHTIGUNG

Detaillierter Kauf-Check für Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Ziel der Checkliste

Diese Unterlage unterstützt eine strukturierte Erst- und Zweitbesichtigung. Sie hilft, sichtbare Auffälligkeiten, fehlende Unterlagen, technische Risiken und mögliche Investitionsbedarfe systematisch zu erfassen. Sie ersetzt keine zerstörende Untersuchung, Fachplanung, Schadstoffanalyse, Rechtsberatung oder abschließende Begutachtung durch entsprechend qualifizierte Fachleute.

Warum stellt die IMMOBROS GmbH diese Checkliste kostenfrei zur Verfügung?

Der Kauf einer Immobilie ist für viele Menschen eine der größten finanziellen Entscheidungen ihres Lebens. Gleichzeitig werden Schäden, Baumängel und notwendige Sanierungsmaßnahmen immer kostspieliger. Bereits einzelne übersehene Probleme an Dach, Keller, Fassade, Heizung oder Haustechnik können schnell erhebliche Folgekosten verursachen.

Trotzdem ist es aus unserer Sicht nicht bei jeder ersten Besichtigung sinnvoll oder wirtschaftlich, direkt einen Sachverständigen hinzuzuziehen. Gerade wenn mehrere Immobilien besichtigt werden, können dadurch bereits vor einer konkreten Kaufentscheidung erhebliche Beratungskosten entstehen.

Genau aus diesem Grund stellt die **IMMOBROS GmbH diese Checkliste kostenfrei zur Verfügung**.

Unsere Erfahrung zeigt, dass Kaufinteressenten eine Immobilie häufig sehr subjektiv wahrnehmen. Gefällt das Haus auf den ersten Blick, geraten technische Auffälligkeiten schnell in den Hintergrund. Ein erfahrener Sachverständiger geht dagegen systematisch vor: Gebäudehülle, Dach, Keller, Feuchtigkeit, Haustechnik, energetischer Zustand und mögliche Kostenrisiken werden Schritt für Schritt betrachtet.

Diese Checkliste soll Ihnen dabei helfen, bei Ihrer ersten Besichtigung ähnlich strukturiert vorzugehen. Sie gibt Ihnen einen klaren Ablauf an die Hand, hilft dabei, wichtige Punkte nicht zu übersehen und unterstützt Sie dabei, eine Immobilie objektiver einzuschätzen.

Dabei gilt jedoch: **Eine Checkliste kann die Untersuchung durch einen erfahrenen Sachverständigen nicht ersetzen**. Sie hilft vielmehr dabei, frühzeitig zu erkennen, bei welchen Immobilien sich eine vertiefte Prüfung tatsächlich lohnt.

Wenn Sie unsicher sind, sprechen Sie uns gerne an

Sollten während oder nach Ihrer Besichtigung Fragen entstehen, können Sie sich jederzeit an die **IMMOBROS GmbH** wenden.

Wir bieten Ihnen ein **kostenfreies Erstgespräch**, in dem wir erste Fragen zur Immobilie, zu sichtbaren Auffälligkeiten, möglichen Sanierungsmaßnahmen, Fördermöglichkeiten oder zum weiteren Vorgehen gemeinsam besprechen können, ohne dass Ihnen hierfür Kosten entstehen.

Wenn sich anschließend zeigt, dass eine professionelle Begleitung sinnvoll ist, unterstützen wir Sie auf Wunsch umfassend bei Ihrer Kaufentscheidung.

Als **Immobilienfachverständige, Bausachverständige und Energie-Effizienzexperten** betrachten wir Ihre Immobilie nicht nur aus einer einzelnen Perspektive, sondern ganzheitlich, von der Gebäudesubstanz über energetische Themen bis hin zu Sanierung, Förderung und langfristigen Kosten.

IMMOBROS GmbH – damit aus einem guten ersten Eindruck, auch eine gute Kaufentscheidung wird!



E-Mail: kontakt@immo-pros.de

Tel.: 0177 233 9829

Web: www.immo-pros.de

Objekt / Bezeichnung		Adresse	
Datum / Uhrzeit		Anbieter / Makler	
Verkäufer		Besichtigt von	
Kaufpreis		Wohnfläche laut Angebot	
Nutzfläche		Grundstücksfläche	
Baujahr		An-/Umbaujahre	
Letzte Modernisierung		Anzahl Wohneinheiten	
Keller		Dachgeschoss ausgebaut?	

Bewertungssystem

GRÜN	Unauffällig	Keine offensichtliche Auffälligkeit erkennbar.
GELB	Beobachten / nachfragen	Unklar, altersbedingt oder ergänzende Unterlagen erforderlich.
ORANGE	Sanierungsbedarf möglich	Kosten bzw. weiterführende Prüfung einplanen.
ROT	Kritisch / Fachmann erforderlich	Vor Kauf fachlich klären bzw. bewerten lassen.
—	Nicht geprüft	Nicht zugänglich, nicht getestet oder nicht ausreichend beurteilbar.

Vor der Besichtigung – Unterlagen & Vorbereitung

Empfehlung

Je mehr Unterlagen vor oder unmittelbar nach der Besichtigung vorliegen, desto besser lassen sich Bauzustand, Modernisierungen und Kostenrisiken einordnen. Fehlende Nachweise sollten ausdrücklich dokumentiert werden.

Prüfpunkt	Bewertung	Notiz / Messwert
Exposé, Grundrisse und Flächenberechnung Stimmen Angaben und tatsächliche Nutzung augenscheinlich überein?	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Bauzeichnungen / Schnitte / Ansichten Insbesondere bei Umbauten, Anbauten und ausgebautem Dachgeschoss.	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Baugenehmigungen / Genehmigungsunterlagen Für nachträgliche An- und Umbauten, Nutzungsänderungen, Wintergärten etc.	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Energieausweis Art, Ausstellungsdatum, Kennwert und Energieträger notieren.	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Rechnungen / Nachweise zu Modernisierungen Dach, Fenster, Fassade, Heizung, Elektrik, Leitungen, Abdichtung.	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Wartungs- und Schornsteinfegerunterlagen Heizung, Feuerstätte, Schornstein.	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Verbrauchsdaten der letzten 3 Jahre Wärme, Strom, ggf. Wasser; Nutzungsverhalten berücksichtigen.	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Grundbuch / Baulasten / Altlasten / Erschließung Nicht technisch abschließend bewertbar – separat prüfen lassen.	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Versicherungs- oder Schadensunterlagen Wasser, Sturm, Brand, Leitungswasser, Überschwemmung.	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Bei vermieteten Objekten: Miet-/Nutzungsunterlagen Nicht Teil der technischen Bewertung; separat prüfen.	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	

Mitnehmen / vorbereiten

- Taschenlampe, Maßband / Lasermessgerät, Smartphone/Kamera
- Bei fachlicher Besichtigung: geeignete Feuchtemessstechnik, Thermo-/Hygrometer und ggf. weitere Messgeräte
- Vorab klären, welche Bereiche zugänglich sind: Spitzboden, Technikraum, Garage, Nebengebäude, Revisionsöffnungen

1. Lage, Umfeld und Grundstück

1.1 Umfeld und Nutzung

Prüfpunkt	Bewertung	Notiz / Messwert
Verkehrslärm / Bahn / Flugverkehr	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Gewerbe, Gastronomie oder Industrie in relevanter Nähe	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Gerüche, Staub oder sonstige Immissionen	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Parkplatz- und Zufahrtssituation	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
ÖPNV, Einkauf, Schulen, Ärzte	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Nachbarschaft, Leerstände, auffällige Nutzungen	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Verschattung durch Nachbarbebauung / Bäume	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Topografie und Geländesituation	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	

IMMOPROS
 GmbH
 bewerten • beraten • begleiten

1.2 Grundstück und Außenentwässerung

Prüfpunkt	Bewertung	Notiz / Messwert
Geländegefälle zum Gebäude Gefälle zum Haus kann Oberflächenwasser an die Fassade führen.	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Stauunässe / Wasseransammlungen Mulden, abgesackte Flächen, feuchte Zonen.	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Regenwasserführung Fallrohre, Einläufe, Versickerung, Zisternen, Entwässerungsrinnen.	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Zufahrt, Wege, Terrassen Risse, Setzungen, Gefälle, Stolperstellen.	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Stützwände / Einfriedungen Neigung, Risse, Ausbeulungen, Korrosion.	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Bäume / Wurzeln nahe am Haus Abstand, Schäden an Wegen/Fassade, Entwässerung.	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Grundstücksgrenzen / Nebengebäude Plausibilität, Grenzbebauung separat prüfen.	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Garage / Carport / Schuppen Dach, Tragwerk, Feuchte, Elektrik, Genehmigung separat prüfen.	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	

IMMOPROS
GmbH
bewerten • beraten • begleiten

2. Fassade, Sockel und Gebäudehülle

2.1 Außenwände und Fassade

Prüfpunkt	Bewertung	Notiz / Messwert
Sichtbare Risse / Putzrisse / Mauerwerksrisse	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Abplatzender oder hohl klingender Putz	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Feuchte Stellen / Verfärbungen	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Algen-, Moos- oder mikrobieller Bewuchs	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Offene Fugen / beschädigtes Sichtmauerwerk	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Provisorische Reparaturen / unterschiedliche Fassadenbereiche	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Wärmedämmverbundsystem vorhanden / Zustand	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Anschlüsse an Fensterbänke, Dach, Balkon und Anbauten	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	

2.2 Sockel und erdberührte Bereiche

Prüfpunkt	Bewertung	Notiz / Messwert
Feuchtigkeit / Abplatzungen / Ausblühungen	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Geländehöhe im Verhältnis zur Abdichtung / Sockelzone	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Spritzwasserschutz und Oberflächengefälle	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Lichtschächte und Kellerfenster	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Durchdringungen / Leitungsanschlüsse	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Hinweise auf nachträgliche Abdichtungsarbeiten	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	

3. Tragwerk, Risse und Verformungen

Besonders wichtig

Risse sind nicht allein nach ihrer Breite zu bewerten. Verlauf, Lage, Bauteil, Alter, Veränderung und mögliche Ursachen sind entscheidend. Auffällige oder aktive Risse sollten vor dem Kauf fachlich eingeordnet werden.

Prüfpunkt	Bewertung	Notiz / Messwert
Risse an Außenwänden Horizontal, diagonal, treppenförmig, an Öffnungen oder Gebäudeecken?	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Risse an Innenwänden / Decken Durchlaufend, wiederkehrend oder nur oberflächlich?	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Setzungsanzeichen Schiefe Böden, klemmende Türen/Fenster, versetzte Fugen.	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Durchbiegungen Decken, Balken, Dachflächen oder Unterzüge sichtbar verformt?	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Korrosion an Stahlbauteilen Rost, Abplatzungen, freiliegende Bewehrung.	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Holztragwerk Verfärbungen, Fraßspuren, Fäulnis, Rissbildung, Verformung.	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Anschluss Altbau / Anbau Risse, unterschiedliche Setzungen, Feuchtefugen.	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Kellerwände / Bodenplatte Risse, Wasserdruckanzeichen, Verformungen.	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	

IMMOPROS
GmbH
bewerten • beraten • begleiten

4. Dach, Dachentwässerung und Dachgeschoss

4.1 Dach außen

Prüfpunkt	Bewertung	Notiz / Messwert
Dachfläche gleichmäßig / keine Durchbiegungen	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Dachdeckung vollständig und augenscheinlich intakt	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
First, Ortgang, Kehlen und Anschlüsse	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Schornstein, Verwahrungen und Abdeckungen	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Dachfenster / Gauben / Durchdringungen	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Dachrinnen, Fallrohre und Befestigungen	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Moosbewuchs / Verschmutzungen / stehendes Wasser	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
PV-/Solarbefestigungen und Dachdurchdringungen	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	

4.2 Dachraum / Dachkonstruktion

Prüfpunkt	Bewertung	Notiz / Messwert
Feuchte- oder Wasserlaufspuren	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Schimmel / muffiger Geruch	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Holzverfärbungen / Fäulnis / Schädlingsspuren	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Verformte Sparren, Pfetten oder Balken	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Dämmung: Lage, Stärke, Vollständigkeit	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Dampfbremse / Luftdichtheit sichtbar plausibel	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Belüftung des Dachraums	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Ausbauzustand und Genehmigung separat klären	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	

5. Fenster, Außentüren und Sonnenschutz

Prüfpunkt	Bewertung	Notiz / Messwert
Baujahr / Hersteller / Verglasung Einfach-, 2-fach- oder 3-fach-Verglasung; Beschriftung im Scheibenzwischenraum prüfen.	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Rahmenzustand Holz, Kunststoff oder Aluminium; Verformung, Fäulnis, Korrosion.	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Öffnen / Schließen / Verriegeln Mehrere Fenster tatsächlich bedienen.	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Dichtungen / Zugluft Porös, fehlend oder sichtbar undicht?	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Kondensat zwischen Scheiben Hinweis auf defekten Randverbund.	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Fensteranschlüsse / Laibungen Risse, Feuchte, Schimmel, Wärmebrückenanzeigen.	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Fensterbänke außen Gefälle, seitliche Anschlüsse, Beschädigungen.	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Haustür / Nebeneingangstüren Dichtheit, Verzug, Schließfunktion, Schwelle.	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Rollläden / Raffstores Funktion, Kästen, Gurte/Motoren, erkennbare Wärmebrücken.	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Einbruchschutz Nur überschlägige Sichtprüfung; kein Sicherheitsgutachten.	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	

6. Keller, Feuchtigkeit und Abdichtung

Hinweis zur Feuchtebewertung

Ein einzelner Messwert ist ohne Kenntnis von Baustoff, Messverfahren, Temperatur, Salzbelastung und Vergleichsbereichen nur eingeschränkt aussagekräftig. Sichtbefund, Geruch, Schadensbild und Messwerte sollten gemeinsam betrachtet werden.

Prüfpunkt	Bewertung	Notiz / Messwert
Kellergeruch / Luftfeuchtigkeit	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Sichtbare Feuchteflecken an Außenwänden	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Feuchte im unteren Wandbereich / Sockel	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Abblättrender Putz / hohlliegender Putz	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Salz-/Kristallausblühungen	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Schimmel / mikrobieller Bewuchs	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Feuchtigkeit am Boden / Boden-Wand-Anschluss	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Risse in Kellerwänden / Bodenplatte	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Kellerfenster und Lichtschächte	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Horizontalsperre / Außenabdichtung erkennbar	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Drainage vorhanden / Zustand unbekannt	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Rohrdurchführungen und Hauseinführungen	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Pumpensumpf / Rückstausicherung / Hebeanlage	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Nutzung als Wohnraum trotz Kellerbauweise?	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	

7. Innenräume, Oberflächen und Nutzung

Prüfpunkt	Bewertung	Notiz / Messwert
Wände / Decken: Risse, Flecken, Verfärbungen	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Boden: Unebenheiten, Schwingungen, Schäden	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Muffiger / chemischer / ungewöhnlicher Geruch	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Schimmel an Außenwandecken / hinter Möbeln	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Feuchte an Fensterlaibungen / Deckenanschlüssen	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Türen: Funktion, Schleifen, Verzug	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Raumhöhen und Grundriss plausibel	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Ausreichende Belichtung / Belüftung	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Heizflächen vorhanden und sinnvoll angeordnet	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Steckdosen / Anschlüsse augenscheinlich ausreichend	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Schallschutz zwischen Räumen / Nachbarn subjektiv auffällig	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Offensichtliche Nutzungsänderungen / Umbauten	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	

Raumprotokoll

Raum	Wände/Decke	Boden	Fenster/Tür	Auffälligkeiten

8. Heizung, Warmwasser und Wärmeverteilung

8.1 Wärmeerzeuger

Prüfpunkt	Bewertung	Notiz / Messwert
Heizsystem / Energieträger Gas, Öl, Wärmepumpe, Biomasse, Fernwärme etc.	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Hersteller / Typ / Baujahr Typenschild fotografieren.	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Wartungszustand / Wartungsnachweise Letzte Wartung und bekannte Störungen.	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Abgasführung / Schornstein Schornsteinfegerunterlagen anfordern.	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Leckagen / Korrosion / ungewöhnliche Geräusche Sichtprüfung bei zugänglichen Bereichen.	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Regelung / Heizkurve / Außentemperaturfühler Bedienbarkeit und Modernität.	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Speicher / Pufferspeicher Volumen, Dämmung, Leckagen.	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Brennstofflager Bei Öl/Biomasse: Zustand und Geruch, separaten Prüfbedarf beachten.	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	

8.2 Wärmeverteilung und Warmwasser

Prüfpunkt	Bewertung	Notiz / Messwert
Heizkörper / Flächenheizung vollständig	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Thermostatventile / Einzelraumregelung	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Rohrleitungen gedämmt	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Hydraulischer Abgleich dokumentiert?	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Umwälzpumpen modern / regelbar	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Warmwasserbereitung und Zirkulation	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Warmwasser an mehreren Zapfstellen testen	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Legionellen-/Hygienethemen bei großen Anlagen separat prüfen	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Verbrauchsdaten / Brennstoffkosten vorhanden	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	

9. Elektroinstallation

Sicherheitsgrenze

Die Checkliste umfasst nur eine Sicht- und Plausibilitätsprüfung. Eine fachgerechte Beurteilung der Elektroanlage erfordert Messungen durch eine Elektrofachkraft.

Prüfpunkt	Bewertung	Notiz / Messwert
Zählerschrank / Unterverteilung zugänglich	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Sicherungsautomaten / alte Schraubsicherungen	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
FI-/RCD-Schutzschalter vorhanden	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Beschriftung der Stromkreise	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Anzahl Stromkreise plausibel	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Potentialausgleich / Erdung sichtbar	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Offene Leitungen / lose Kabel / Provisorien	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Steckdosen und Schalter beschädigt	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Ausreichende Steckdosen / Datenanschlüsse	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Feuchträume: Installationen augenscheinlich geeignet	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Außenanlagen / Garage / Gartenstrom	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
PV-Anlage / Speicher / Wallbox vorhanden	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Dokumentation / Prüfprotokolle vorhanden	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	

10. Sanitär, Wasser und Abwasser

Prüfpunkt	Bewertung	Notiz / Messwert
Wasserdruck Mehrere Zapfstellen testen, soweit möglich.	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Warmwasserverfügbarkeit Dauer bis Warmwasser anliegt, Temperaturstabilität.	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Abflussverhalten Waschbecken, Dusche, Wanne; Gluckern / Rückstau beobachten.	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Sichtbare Leckagen Unter Waschbecken, an Armaturen, Rohranschlüssen.	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Silikon- und Anschlussfugen Risse, Ablösungen, Verfärbungen.	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Fliesen / Abdichtung Risse, hohle Bereiche, Feuchteanzeichen.	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Lüftung Bad / WC Fenster oder mechanische Abluft vorhanden.	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Rohrmaterial / Leitungsalter Kupfer, Stahl, Kunststoff etc.; Nachweise erfragen.	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Frühere Rohrbrüche / Wasserschäden Ort, Umfang, Trocknung und Reparaturenachweise.	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Abwasserleitungen Material, Alter, bekannte Schäden / Kamerabefahrung.	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Rückstauschutz Insbesondere bei Entwässerungsstellen unter Rückstauenebene.	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Wasserenthärtung / Filter Wartungszustand und Hygiene beachten.	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	

bewerten • beraten • begleiten

11. Energetischer Zustand

Prüfpunkt	Bewertung	Notiz / Messwert
Dachdämmung / oberste Geschossdecke Art, Stärke, Alter soweit erkennbar.	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Fassadendämmung WDVS, Kerndämmung oder ungedämmt; Nachweise.	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Kellerdecke / Boden gegen Erdreich Dämmung vorhanden?	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Fenster energetischer Standard Baujahr / Verglasung / Rahmen.	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Luftdichtheit / offensichtliche Zugscheinungen Keine Luftdichtheitsmessung im Rahmen der Checkliste.	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Heizung energetischer Zustand Alter, Regelung, Verteilung.	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Lüftungsanlage vorhanden Zu-/Abluft, Wärmerückgewinnung, Wartung.	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
PV / Solarthermie Leistung, Baujahr, Eigentum, Unterlagen.	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Verbrauchswerte plausibel Nutzungsverhalten und Leerstand berücksichtigen.	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Sanierungsfahrplan / Energieberatung vorhanden iSFP, sonstige Konzepte oder frühere Berechnungen.	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Förderfähigkeit geplanter Maßnahmen Vor Auftragserteilung gesondert prüfen.	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	

12. Schadstoffe, Altbaurisiken und besondere Bauteile

Wichtig

Schadstoffe lassen sich durch eine normale Sichtprüfung häufig nicht sicher erkennen. Bei Verdachtsmaterialien oder geplanten Eingriffen sind Probenahmen und Laboranalysen durch geeignete Fachleute erforderlich.

Prüfpunkt	Bewertung	Notiz / Messwert
Asbestverdächtige Materialien z. B. alte Faserzementplatten, Bodenbeläge/Kleber, Brandschutzprodukte.	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Künstliche Mineralfasern Bei älteren Dämmstoffen Schutzmaßnahmen erforderlich.	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Holzschutzmittel Insbesondere alte Dachstühle und Holzverkleidungen.	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
PCB / PAK / teerhaltige Baustoffe Je nach Baualter und Bauteil möglich.	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Bleihaltige Altanstriche / alte Rohrleitungen Baujahr und Material prüfen.	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Öltank / Altanlagen Leckage, Stilllegung, Rückbau oder Prüfpflichten separat klären.	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Radon / regionale Besonderheiten Bei relevanter Lage gesondert prüfen.	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Schädlingsbefall Holzschädlinge, Nager, Insekten, Kot-/Nagespuren.	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Brandschutzauffälligkeiten Offene Durchdringungen, fehlende Abtrennungen; fachlich prüfen.	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Denkmalschutz / gestalterische Bindungen Auswirkungen auf Sanierungen separat klären.	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	

13. Anbauten, Umbauten und Modernisierungen

Prüfpunkt	Bewertung	Notiz / Messwert
Anbau / Wintergarten / Garage augenscheinlich vorhanden	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Dachgeschoss nachträglich ausgebaut	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Tragende Wände offensichtlich verändert	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Große Wandöffnungen / Unterzüge nachträglich	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Bäder oder Küchen verlegt	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Heizungssystem wesentlich geändert	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Fensterformate / Fassadenöffnungen verändert	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Keller zu Wohnzwecken ausgebaut	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Nutzungsänderung von Nebenflächen	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Balkon / Terrasse / Überdachung nachträglich	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Nachweise / Genehmigungen liegen vor	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Übereinstimmung Planunterlagen / Ist-Zustand plausibel	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	

Dokumentation durchgeführter Maßnahmen

Bauteil / Maßnahme	Jahr	Firma	Rechnung/Nachweis	Garantie / Hinweise

14. Direkte Fragen an Verkäufer / Makler

Prüfpunkt	Bewertung	Notiz / Messwert
Welche bekannten Mängel oder Schäden bestehen?	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Gab es Feuchtigkeit, Schimmel oder Wassereintritt?	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Gab es Rohrbrüche oder Leitungswasserschäden?	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Gab es Dachundichtigkeiten oder Sturmschäden?	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Gab es Setzungen, Risse oder statische Untersuchungen?	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Gab es Versicherungsfälle? Wenn ja: welche und wann?	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Welche Bauteile wurden wann erneuert?	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Gibt es Rechnungen, Garantien oder Fachunternehmernachweise?	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Welche Arbeiten sind aus Sicht des Verkäufers kurzfristig erforderlich?	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Warum wird die Immobilie verkauft?	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Gab es Streitigkeiten mit Nachbarn / Behörden zu baulichen Themen?	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Sind Anbauten / Ausbauten genehmigt?	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Gab es Schädlings- oder Schadstoffuntersuchungen?	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Sind Leitungen, Kanal oder Drainage jemals untersucht worden?	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	
Gibt es wiederkehrende Probleme bei Starkregen?	☐ Grün ☐ Gelb ☐ Orange ☐ Rot ☐ n. geprüft	

15. Maßnahmen- und Kostenrisikomatrix

Einordnung

Kostenschätzungen bei einer Besichtigung sind nur überschlägig. Für Kaufentscheidungen sollten kritische Positionen durch Fachangebote oder belastbare Kostenschätzungen abgesichert werden.

Maßnahme / Risiko	Dringlichkeit	Zeithorizont	Kosten grob	Fachprüfung	Priorität
	☐ G ☐ Y ☐ O ☐ R	☐ sofort ☐ < 2 J. ☐ später	_____ €	☐ ja ☐ nein	1 / 2 / 3
	☐ G ☐ Y ☐ O ☐ R	☐ sofort ☐ < 2 J. ☐ später	_____ €	☐ ja ☐ nein	1 / 2 / 3
	☐ G ☐ Y ☐ O ☐ R	☐ sofort ☐ < 2 J. ☐ später	_____ €	☐ ja ☐ nein	1 / 2 / 3
	☐ G ☐ Y ☐ O ☐ R	☐ sofort ☐ < 2 J. ☐ später	_____ €	☐ ja ☐ nein	1 / 2 / 3
	☐ G ☐ Y ☐ O ☐ R	☐ sofort ☐ < 2 J. ☐ später	_____ €	☐ ja ☐ nein	1 / 2 / 3
	☐ G ☐ Y ☐ O ☐ R	☐ sofort ☐ < 2 J. ☐ später	_____ €	☐ ja ☐ nein	1 / 2 / 3
	☐ G ☐ Y ☐ O ☐ R	☐ sofort ☐ < 2 J. ☐ später	_____ €	☐ ja ☐ nein	1 / 2 / 3
	☐ G ☐ Y ☐ O ☐ R	☐ sofort ☐ < 2 J. ☐ später	_____ €	☐ ja ☐ nein	1 / 2 / 3
	☐ G ☐ Y ☐ O ☐ R	☐ sofort ☐ < 2 J. ☐ später	_____ €	☐ ja ☐ nein	1 / 2 / 3
	☐ G ☐ Y ☐ O ☐ R	☐ sofort ☐ < 2 J. ☐ später	_____ €	☐ ja ☐ nein	1 / 2 / 3

Kaufpreis-Risikopuffer

Kaufpreis Angebot	
Sofortmaßnahmen	
Mittelfristige Maßnahmen	
Risikopuffer unbekannte Punkte	
Nebenkosten / Sonstiges	
Orientierungswert nach Risiken	

16. Abschließende Einschätzung

16.1 Positive Punkte

16.2 Wesentliche Risiken

16.3 Vor dem Kauf unbedingt noch prüfen

- ☐ Bausachverständiger / Gebäudediagnostik
- ☐ Statiker / Tragwerksplaner
- ☐ Dachdecker / Zimmerer
- ☐ Fachbetrieb Feuchte / Abdichtung
- ☐ Elektrofachbetrieb
- ☐ Heizungs-/Sanitärfachbetrieb
- ☐ Energieberatung / Förderfähigkeit
- ☐ Schadstoffuntersuchung
- ☐ Kanal-/Entwässerungsprüfung
- ☐ Grundbuch / Baulasten / Genehmigungen
- ☐ Versicherungs-/Schadensunterlagen
- ☐ Weitere Angebote / Kostenschätzungen

17.4 Gesamteindruck

- ☐ Sehr guter Zustand / geringe erkennbare Risiken
- ☐ Guter Zustand mit überschaubaren Maßnahmen
- ☐ Interessant, aber mehrere Punkte müssen vor Kauf geklärt werden
- ☐ Erhöhter Sanierungs- und Kostenbedarf
- ☐ Hohes technisches Risiko – Kauf nur nach vertiefter Fachprüfung

Persönliche Kaufentscheidung	
Maximaler Kaufpreis nach Risiken	
Offene Punkte bis	
Nächster Schritt	