CHECKLISTE FÜR KÄUFER

Hauskauf-Check für die Besichtigung

Gebrauchtes Haus richtig prüfen · 24 Prüfpunkte in 6 Bereichen · Stand November 2026

Beim Kauf gilt meist: gekauft wie gesehen.

Im Kaufvertrag für gebrauchte Häuser wird die Haftung für Sachmängel fast immer ausgeschlossen. Was Sie bei der Besichtigung übersehen, zahlen Sie später selbst. Ausnahme: Der Verkäufer hat einen Mangel arglistig verschwiegen, das ist aber schwer zu beweisen.

Nehmen Sie sich Zeit, besichtigen Sie zweimal (einmal bei Regen, wenn möglich) und fragen Sie nach Unterlagen.

1
Taschenlampe, Zollstock, Handy für Fotos, diese Liste mitnehmen.

2
Von außen nach innen, von oben (Dach) nach unten (Keller) prüfen.

3
Auffälliges notieren und vor dem Notartermin fachlich klären.

1. Unterlagen

✓	Prüfpunkt	Woran erkennen / worauf achten	Notiz
☐	**Grundbuchauszug**	Lasten in Abteilung II/III, Wegerechte, Wohnrechte, Grundschulden.	
☐	**Baugenehmigung und Pläne**	Stimmen Grundriss, Anbauten, Dachausbau mit der Genehmigung überein?	
☐	**Energieausweis**	Pflicht bei Besichtigung; Verbrauch, Heizungsart, Baujahr der Heizung.	
☐	**Baulastenverzeichnis / Altlasten**	Bei der Stadt bzw. dem Kreis abfragen.	
☐	**Rechnungen von Sanierungen**	Dach, Fenster, Heizung, Leitungen: wann, von wem, mit Garantie?	

2. Außen und Dach

✓	Prüfpunkt	Woran erkennen / worauf achten	Notiz
☐	**Fassade und Sockel**	Risse, abplatzender Putz, grüne oder dunkle Stellen am Sockel.	

✓	Prüfpunkt	Woran erkennen / worauf achten	Notiz
☐	**Dacheindeckung**	Verschobene, gebrochene oder moosige Ziegel; Alter des Daches erfragen.	
☐	**Rinnen und Fallrohre**	Durchgerostet, schief, Wasser läuft an der Fassade herunter?	
☐	**Grundstück**	Gefälle zum Haus hin, Bäume nah am Haus, Zustand von Zäunen und Wegen.	

3. Keller und Feuchte

✓	Prüfpunkt	Woran erkennen / worauf achten	Notiz
☐	**Geruch**	Muffiger Geruch ist ein Warnsignal für Feuchte oder Schimmel.	
☐	**Wände unten**	Weiße Salzränder (Ausblühungen), abblätternde Farbe, dunkle Ränder.	
☐	**Frische Farbe**	Nur eine Wand frisch gestrichen? Nachfragen, was darunter war.	
☐	**Lichtschächte und Kellertreppe**	Laub, stehendes Wasser, fehlender Ablauf.	

4. Innen

✓	Prüfpunkt	Woran erkennen / worauf achten	Notiz
☐	**Risse**	Über Türen und Fenstern, an Deckenecken; Breite messen und fotografieren.	
☐	**Fenster**	Baujahr (Aufkleber im Rahmen), Beschlag, Dichtungen, Beschlag am Glas.	
☐	**Schimmel**	Hinter Schränken, in Zimmerecken, an Fensterlaibungen, im Bad schauen.	
☐	**Böden**	Knarren, Wellen, hohlliegende Fliesen (abklopfen).	

5. Haustechnik

✓	Prüfpunkt	Woran erkennen / worauf achten	Notiz
☐	**Heizung**	Baujahr, Wartungsnachweise, Austauschpflicht nach GEG prüfen lassen.	
☐	**Elektro**	Alter Sicherungskasten mit Schraubsicherungen? Fehlender FI-Schutz?	
☐	**Wasserleitungen**	Bleirohre (Baujahr vor ca. 1973 möglich), verzinkte Rohre mit rostigem Wasser.	

✓	Prüfpunkt	Woran erkennen / worauf achten	Notiz
☐	**Abwasser**	Wurde die Grundleitung je geprüft oder befahren (Kamera)?	

6. Kosten realistisch planen

✓	Prüfpunkt	Woran erkennen / worauf achten	Notiz
☐	**Kaufnebenkosten**	Grunderwerbsteuer NRW 6,5 %, Notar und Grundbuch ca. 1,5–2 %, ggf. Makler.	
☐	**Sanierungsbedarf**	Dach, Fenster, Heizung, Dämmung grob beziffern lassen, bevor Sie zusagen.	
☐	**Fördermittel**	Vor Vertragsabschluss mit Energieberater sprechen, manche Förderung muss vorher beantragt werden.	

Vor dem Notartermin: einmal mit Fachmann hin.

Hauskaufbegleitung: 650 € beim Einfamilienhaus zzgl. Anfahrt · inkl. Einschätzung von Sanierungsbedarf und Kosten

Kostenloses Erstgespräch: **0179 3627863** (Anruf oder WhatsApp) · info@hausbau-coach.de · hausbau-coach.de

David John Walters · zertifizierter Bausachverständiger für Schäden an Gebäuden · unabhängig, kein Makler, kein Verkaufsinteresse

Haftungsausschluss: Diese Unterlage beruht auf gesammelten Erfahrungen und Recherchen (Stand November 2026). Trotz sorgfältiger Erarbeitung lassen sich Fehler nicht ganz ausschließen; der Herausgeber übernimmt keine Haftung für Schäden aus Fehlern oder Unvollständigkeiten. Sie ersetzt keine fachkundige Begutachtung vor Ort. · Hausbau Coach | DaJoWa Bausachverständiger, Rosemannstraße 14, 41836 Hückelhoven