


Checkliste: Immobilien-Besichtigung II

Der Technik-Check

Objekt:	Datum:
----------------	---------------

So funktioniert die Ampel: Grün = Selbst einschätzbar | Gelb = Genauer hinschauen | Rot = Sachverständigen hinzuziehen

✓	Prüfpunkt	Hinweis
 HEIZUNG & ENERGIE		
<input type="checkbox"/>	Alle Heizkörper werden warm?	<i>Kalt = Luft im System oder defektes Ventil</i>
<input type="checkbox"/>	Heizungstyp und Alter?	<i>Über 20 Jahre = 5-stellige Tauschkosten einplanen</i>
<input type="checkbox"/>	Letzte Wartung / Protokoll?	<i>Kein Nachweis = Risikofaktor</i>
<input type="checkbox"/>	Energieausweis-Klasse?	<i>Ab Klasse E: Hohe Energiekosten</i>
GEG/GMG-Check bei der Heizung:		
<input type="checkbox"/>	Welcher Heizkesseltyp? (Konstanttemperatur, Niedertemperatur oder Brennwert?)	
<input type="checkbox"/>	Baujahr des Kessels? (Älter als 30 Jahre = Austauschpflicht nach Kauf!)	
<input type="checkbox"/>	Hat die Kommune bereits eine Wärmeplanung veröffentlicht?	
<input type="checkbox"/>	Wenn ja: Ist Fernwärme oder Wasserstoff in Ihrer Straße geplant?	
<input type="checkbox"/>	Ist ein individueller Sanierungsfahrplan (iSFP) vorhanden?	
<input type="checkbox"/>	Dämmung (Dach/Wand/Keller)?	<i>Fehlend = GEG-Nachrüstpflicht möglich</i>
<input type="checkbox"/>	Schimmel (Wände/Fenster)?	<i>Wärmebrücke oder bauliches Problem</i>
 ELEKTRIK		
<input type="checkbox"/>	Genug Steckdosen pro Raum?	<i>Zu wenig = Kabelsalat</i>
<input type="checkbox"/>	FI-Schutzschalter vorhanden?	<i>Ohne FI = veraltete Elektrik</i>
<input type="checkbox"/>	Belastungstest bestanden?	<i>Sicherung fliegt = unterdimensioniert</i>
<input type="checkbox"/>	Steckdosen in Nassräumen?	<i>Schutzkontakt fehlend = Sicherheitsrisiko</i>
<input type="checkbox"/>	Schraubsicherungen?	<i>Elektrik 60er/70er → Kompletterneuerung</i>
 FENSTER, TÜREN & ROLLLÄDEN		
<input type="checkbox"/>	Mechanik (öffnen/kippen)?	<i>Klemmt = meist Verschleiß / Justierung</i>
<input type="checkbox"/>	Rollläden funktionsfähig?	<i>Defekt = ärgerlich, kein Dealbreaker</i>
<input type="checkbox"/>	Zimmertüren & Schlüssel?	<i>Schleifen kann auf gesetzte Böden hindeuten</i>
<input type="checkbox"/>	Fensterdichtungen intakt?	<i>Undicht = Energieverlust (400-800 €/Fenster)</i>
 DACH, KELLER & FUNDAMENT		
<input type="checkbox"/>	Zustand Dacheindeckung?	<i>> 40 Jahre = Sachverständigen hinzuziehen</i>
<input type="checkbox"/>	Dachrinnen & Fallrohre?	<i>Defekt führt zu Feuchteschäden</i>
<input type="checkbox"/>	Dachinnenseite?	<i>Wasserflecken = Sofortiger Handlungsbedarf!</i>
<input type="checkbox"/>	Kellerfenster dicht?	<i>Eintrittspunkt für Wasser</i>
<input type="checkbox"/>	Kellerwände trocken?	<i>Feucht = Sanierung kann sehr teuer werden</i>
<input type="checkbox"/>	Größere Risse in den Wänden?	<i>Hinweis auf Statik-Probleme</i>
 AUSSENANLAGEN		

<input type="checkbox"/>	Garage / Carport Zustand?	<i>Selten ein Dealbreaker</i>
<input type="checkbox"/>	Fassade (Risse/Algen)?	<i>Breite Risse = Experte nötig!</i>
<input type="checkbox"/>	Grundstücksgrenzen klar?	<i>Im Zweifel Flurkarte prüfen</i>
<input type="checkbox"/>	Große Bäume am Haus?	<i>Wurzeln können Fundamente schädigen</i>
 GEMEINSCHAFTSBEREICHE (Wohnungen)		
<input type="checkbox"/>	Treppenhaus: Sauberkeit & Pflege?	<i>Zeigt Zustand der Hausgemeinschaft</i>
<input type="checkbox"/>	Aufzug: Vorhanden & funktionsfähig?	
<input type="checkbox"/>	Tiefgarage: Feuchtigkeit / Abplatzungen?	
<input type="checkbox"/>	Gemeinschaftsdach: Sanierungshistorie?	<i>Sanierung anstehend = Sonderumlage möglich</i>

Notizen:

Diese Checkliste ersetzt keine Begutachtung durch einen Sachverständigen.