HS
Dipl.-Ing. (FH) Heinrich Schneider
Ingenieurbüro für Bauherrenberatung

Checkliste Immobilienkauf

Technische Prüfpunkte vor dem Kauf einer Bestandsimmobilie

Beim Kauf eines gebrauchten Hauses sehen Sie vor allem Oberflächen. Die teuren Fragen liegen dahinter: Feuchte, Dach, Haustechnik und Schadstoffe. Diese Checkliste hilft Ihnen, bei der Besichtigung systematisch vorzugehen. Sie ersetzt keine Prüfung durch einen Fachmann.

Unterlagen

- [ ] Grundrisse, Schnitte und Baubeschreibung liegen vor.
- [ ] Für alle Anbauten und Umbauten gibt es Baugenehmigungen; die Bauakte ist beim Bauamt eingesehen.
- [ ] Der Energieausweis liegt vor.
- [ ] Nachweise über Modernisierungen sind vorhanden, etwa für Dach, Fenster und Heizung.
- [ ] Wartungs- und Prüfprotokolle der Heizung und des Schornsteinfegers sind eingesehen.

Dach und Fassade

- [ ] Dacheindeckung ohne Schäden, verschobene oder gebrochene Ziegel; Alter bekannt.
- [ ] Dachrinnen und Fallrohre sind intakt und leiten das Wasser vom Haus weg.
- [ ] Fassade und Fenster ohne auffällige Risse, Feuchteflecken oder Schäden; Alter der Fenster bekannt.
- [ ] Sockel ohne Feuchtigkeit und Ausblühungen; das Gelände fällt vom Haus weg.

Keller und Feuchte

- [ ] Kein muffiger Geruch, keine Flecken, Ausblühungen oder abplatzender Putz.
- [ ] Es ist bekannt, ob und wie der Keller abgedichtet ist.
- [ ] Lichtschächte, Kellertüren und Durchführungen sind dicht.
- [ ] Eine Rückstausicherung ist vorhanden oder ihr Fehlen ist bekannt.
- [ ] Bei Verdacht wurde die Feuchte gemessen, nicht nur geschätzt.

Tragwerk und Innenräume

- [ ] Risse sind dokumentiert und bewertet; Decken und Böden hängen nicht durch.
- [ ] Der Dachstuhl ist ohne Schäden an Holz und Verbindungen.
- [ ] Keine Schimmelspuren in Ecken, hinter Möbeln oder an Fensterlaibungen.

Haustechnik

- [ ] Heizung: Art, Baujahr und Zustand sind bekannt, ebenso die voraussichtliche Restnutzungsdauer.
- [ ] Elektro: Zustand des Verteilers, Fehlerstromschutz, Anzahl der Stromkreise und Steckdosen geprüft.
- [ ] Wasserleitungen: Material und Zustand bekannt.
- [ ] Abwasserleitungen: Zustand bekannt, bei älteren Häusern eine Kamerabefahrung erwogen.

Schadstoffe

- [ ] Baujahr und Zeitpunkt früherer Umbauten sind bekannt.
- [ ] Verdacht auf belastete Baustoffe, etwa in Platten, Klebern oder Bodenbelägen, ist geprüft.
- [ ] Bei begründetem Verdacht ist eine Laboruntersuchung vor dem Kauf beauftragt.

Kosten und Entscheidung

- [ ] Der Sanierungsbedarf ist nach dringend, mittelfristig und wünschenswert sortiert.
- [ ] Eine Kostenschätzung für die Sanierung liegt vor.
- [ ] Das Gesamtbudget umfasst Kaufpreis, Kaufnebenkosten, Sanierung und Reserve.
- [ ] Der Zeitplan bis zum Einzug ist realistisch, inklusive Planung und Genehmigungen.

Überblick ohne Anspruch auf Vollständigkeit; ersetzt keine Beratung im Einzelfall und keine Rechtsberatung. Stand: Oktober 2026.

Haus gefunden? Lassen Sie es prüfen.

Wir prüfen Bestandsimmobilien vor dem Kauf aus Sicht eines Bauingenieurs und schätzen den Sanierungsbedarf ein. Das erste Gespräch ist unverbindlich und vertraulich.

Beratungsgespräch anfragen

Ingenieurbüro Heinrich Schneider
Dipl.-Ing. (FH) Heinrich Schneider
Bleichstraße 77a
33607 Bielefeld

E-Mail	schneider@ibschneider.net
Website	ibschneider.net
Kontaktformular	ibschneider.net/#kontakt
Microsoft Teams	Chat starten oder Videotermin