



Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH) Manuela Erles

Zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024

Immobilienökonomin (ebs)

Sachverständige für die Bewertung bebauter und  
unbebauter Grundstücke sowie Mieten und Pachten

Mitglied im Gutachterausschuss Sinsheim

Bahnhofstraße 13  
69151 Neckargemünd  
Telefon: 06223 – 8660160

Karl-Marx-Straße 12  
64625 Bensheim  
Telefon: 06251 – 9369339

Internet: [www.wertreal.de](http://www.wertreal.de)  
E-Mail: [info@wertreal.de](mailto:info@wertreal.de)

## Tipps für die Hausbesichtigung

### ➤ **Der richtige Termin**

Wer eine Immobilie besichtigt, sollte dies unbedingt bei hellem Tageslicht tun. Dann lassen sich nicht nur Mängel besser entdecken, sondern auch die Lichtverhältnisse insgesamt beurteilen. Wer wissen will, ob Verkehrslärm oder Gewerbe in der Nähe nerven, sollte werktags besichtigen – vor oder nach der Mittagszeit.

### ➤ **Zeit lassen**

Eine gründliche Immobilienbesichtigung benötigt Zeit – und die sollten sich Verkäufer und Kaufinteressierte auch nehmen. Lassen Sie jeden Raum auf sich wirken, achten Sie auf Details wie Heizkörper, Fenster, Türen und Beschläge. Lassen Sie sich alles in Ruhe zeigen und machen Sie abschließend noch einen zweiten Rundgang. Dann fallen Ihnen sicher noch offene Fragen ein und sie bekommen einen nachhaltigeren Eindruck.

### ➤ **Mindestens vier Augen**

Auch bei einem ersten Besichtigungstermin empfiehlt es sich, sich einen Begleiter mitzunehmen. Das Vier-Augen-Prinzip macht jeden Besichtigungstermin doppelt so ergiebig, da jeder Mensch auf andere Dinge achtet. Die Gefahr etwas Wesentliches zu übersehen, ist so deutlich geringer.

### ➤ **Fotos machen**

Wenn Sie zu zweit eine Immobilie besichtigen, sollte einer unbedingt Fotos von allen Räumen und von außen machen. Sie helfen dabei, später das Gesehene nochmals zu reflektieren und eventuell Details zu klären.

➤ **Fragenkatalog und Kriterienliste**

Achten Sie darauf, dass sie Ihre Vorstellungen und Wünsche am Objekt überprüfen. Dabei hilft eine Liste der wichtigsten Kriterien, die das Haus erfüllen soll, sowie eine Liste der wichtigsten Fragen, die mit dem Verkäufer geklärt werden müssen. Solche Listen vereinfachen den Besichtigungstermin erheblich.

➤ **Grundriss mitnehmen**

Lassen Sie sich im Anschluss an die Besichtigung einen Bauplan oder eine Grundrisszeichnung nebst Wohnflächenberechnung aushändigen oder fotokopieren Sie diese. Ein digitales Foto davon tut es zur Not auch. Dann können Sie sich in Ruhe überlegen, ob die Raumaufteilung Ihren Anforderungen entspricht und ob die gewünschten Möbel auch ihren Platz finden würden.

➤ **Augenmerk auf Bausubstanz und Anlagentechnik**

Insbesondere bei gebrauchten Immobilien sollten Sie Wände, Fenster, Türen, Dachstuhl und Keller so genau wie möglich unter die Lupe nehmen. Haben sich irgendwo Fäulnis oder Feuchtigkeit Ihren Weg gebahnt, kann es bei einer Sanierung schnell teuer werden. Achten Sie auf möglichen Schimmelbefall in Zimmerecken oder hinter gestellten Möbeln, probieren Sie Fenster, Rollläden und Türen auch aus. Nehmen Sie auch die Haustechnik unter die Lupe: Wie alt ist der Heizkessel? In welchem Zustand sind die Strom- und Wasserleitungen?

➤ **Energieausweis**

Wer eine Immobilie verkauft, muss zwingend einen Energieausweis vorlegen. Bei vielen Immobilienangeboten heißt es, er wäre in Arbeit. Käufer sollten aber nicht freiwillig darauf verzichten, sondern vielmehr darauf bestehen. Nur dann erhält er einen Vergleichswert für den Energiehunger einer Immobilie, vor allem was den kostspieligen Heizbedarf betrifft. Aber Achtung: Es gibt zwei Varianten, den Bedarfs- und den Verbrauchsausweis. Letzterer informiert nur darüber, wie viel Energie die vorherigen Bewohner im Durchschnitt von drei Jahren verbraucht haben – und das ist abhängig, von ihrem individuellen Heizverhalten. Der Bedarfsausweis richtet sich nur nach der Gebäudesubstanz und Durchschnittswitterung und ist objektiver.

➤ **Sachverständigen hinzuziehen**

Kommt die Immobilie nach der ersten Besichtigung ernsthaft in Frage, lohnt es sich, einen weiteren Termin mit einem Sachverständigen zu vereinbaren. Dieser Sachverständige sollte in der Lage sein, wesentliche Mängel wahrzunehmen, die für den Laien kaum erkennbar sind, und natürlich den marktüblichen Preis feststellen.

➤ **Nachbarschaft besichtigen**

Zu einer Immobilienbesichtigung sollte auch immer ein Spaziergang durch die Nachbarschaft gehören. So werden Sie sich klar darüber, wie gut die Infrastruktur in direkter Umgebung ist, ob von irgendwo eine Lärmquelle stört und die Entfernungen zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen oder Haltestellen für Bus und Bahn abzuschätzen. Nicht zuletzt spielt auch die Atmosphäre in einem Wohnquartier eine wichtige Rolle.