

# Wie Sie eine Immobilie richtig besichtigen

## Ein Leitfaden für Käufer

**Marco Hergeth**

Berlin, 24. Februar 2026

---

## Vorwort

Der Kauf einer Immobilie ist für die meisten Menschen die größte finanzielle Entscheidung ihres Lebens. Ob Eigenheim, Eigentumswohnung oder Renditeobjekt – der Erwerb bindet oft Kapital für Jahrzehnte und prägt die Lebensqualität nachhaltig. Umso wichtiger ist es, bei der Besichtigung nichts dem Zufall zu überlassen.

Dieses Buch führt Sie systematisch durch alle Schritte einer professionellen Immobilienbesichtigung. Sie lernen, worauf Sie achten müssen, welche Fragen Sie stellen sollten und wie Sie versteckte Mängel erkennen. Mit der richtigen Vorbereitung und einem geschulten Blick vermeiden Sie teure Fehlentscheidungen und finden die Immobilie, die wirklich zu Ihnen passt.

## 1. Vorbereitung vor der Besichtigung

### 1.1 Die richtige Einstellung

Eine Immobilienbesichtigung ist keine Formsache – sie ist Ihre Chance, die Qualität und Eignung des Objekts zu prüfen. Lassen Sie

sich nicht unter Zeitdruck setzen und nehmen Sie sich mindestens 60 bis 90 Minuten Zeit[1].

### **Wichtige Grundregeln:**

- Vereinbaren Sie Termine bei Tageslicht (idealerweise vormittags oder früher Nachmittag)
- Planen Sie genügend Zeitpuffer ein – Besichtigungen dauern länger als gedacht
- Nehmen Sie eine zweite Person mit – vier Augen sehen mehr als zwei[2]
- Besuchen Sie das Objekt mindestens zweimal zu unterschiedlichen Tageszeiten
- Bleiben Sie emotional distanziert und bewahren Sie einen kritischen Blick

## **1.2 Dokumente vorab anfordern**

Fordern Sie bereits vor dem Besichtigungstermin wichtige Unterlagen an. Das spart Zeit und ermöglicht eine fundierte Vorbereitung[3].

### **Essentielle Dokumente:**

Dokument	Zweck
Exposé	Grunddaten, Fotos, Lage, erste Übersicht
Grundbuchauszug	Eigentumsverhältnisse, Lasten, Rechte Dritter
Energieausweis	Energieeffizienz, zu erwartende Heizkosten
Grundriss	Raumaufteilung, Wohnfläche nachvollziehen
Flurkarte	Grundstücksgrenzen, Lage des Gebäudes
Baulastenverzeichnis	Eingetragene Baulasten (Wegerechte, Leitungen)
Teilungserklärung	Bei Eigentumswohnungen: Gemeinschaftseigentum
Protokolle Eigentümerversammlung	Beschlüsse, geplante Sanierungen, Konflikte
Bauunterlagen	Ursprüngliche Baubeschreibung, Modernisierungen

Table 1: Wichtige Unterlagen für die Immobilienprüfung

## 1.3 Ihre Besichtigungsausrüstung

Kommen Sie gut ausgerüstet zur Besichtigung. Die richtige Vorbereitung zeigt auch dem Verkäufer, dass Sie es ernst meinen.

### **Das gehört in Ihre Besichtigungstasche:**

- Zollstock oder Maßband (5-10 Meter)
- Notizblock und Stifte (oder Tablet/Smartphone)
- Kamera oder Smartphone für Fotos und Videos
- Taschenlampe (für dunkle Ecken, Keller, Dachboden)
- Wasserwaage (prüft Boden- und Wandneigung)
- Feuchtigkeitsmessgerät (optional, aber hilfreich)
- Checkliste zum Abhaken
- Kompass-App (Ausrichtung der Räume prüfen)
- Steckdosentester (prüft Elektrik)

- Fernglas (für Dach und Fassade aus der Distanz)

## 1.4 Recherche zur Lage

Informieren Sie sich vor der Besichtigung gründlich über die Lage und das Umfeld[4].

### **Online-Recherche:**

1. Google Maps und Street View nutzen (Umgebung virtuell erkunden)
2. Lärmkarten der Stadt abrufen (Verkehrslärm, Fluglärm)
3. Bebauungsplan beim Bauamt einsehen (geplante Bauprojekte)
4. Bodenrichtwerte recherchieren (Wertentwicklung einschätzen)
5. Kriminalitätsstatistiken prüfen (Sicherheit im Viertel)
6. Nahverkehrsanbindung checken (Bus, Bahn, S-Bahn)
7. Infrastruktur kartieren (Supermärkte, Ärzte, Schulen, Kindergärten)

### **Vor-Ort-Recherche:**

Fahren Sie am besten schon ein oder zwei Tage vor der offiziellen Besichtigung zur Immobilie. Erkunden Sie die Nachbarschaft zu verschiedenen Tageszeiten:

- Morgens zur Rushhour (Verkehrslage)
- Mittags (Kindergarten- und Schullärm)
- Abends (Sicherheitsgefühl, Beleuchtung)
- Am Wochenende (Freizeitlärm, Nachbarn)

## 2. Die Besichtigung – Systematisch vorgehen

### 2.1 Erster Eindruck – Außenbereich

Der erste Eindruck zählt – auch bei Immobilien. Beginnen Sie Ihre Prüfung außerhalb des Gebäudes.

## Grundstück und Zufahrt

- Ist das Grundstück eingezäunt und gepflegt?
- Wie ist der Zustand von Wegen, Einfahrt und Stellplätzen?
- Gibt es ausreichend Parkmöglichkeiten?
- Ist das Grundstück eben oder abschüssig?
- Wie ist die Beschaffenheit des Bodens (sandig, lehmig, felsig)?
- Gibt es Anzeichen von Staunässe oder schlechter Drainage?

## Fassade

Die Fassade verrät viel über den Zustand des Hauses[5].

- Gibt es Risse in der Fassade? (Haarrisse sind normal, breite Risse problematisch)
- Sind Verfärbungen, Schimmel oder Grünbelag sichtbar?
- Blättert der Putz ab oder ist er feucht?
- Wie ist der Zustand der Fugen bei Klinkerfassaden?
- Ist die Fassade gedämmt? (Wärmedämmverbundsystem erkennbar?)
- Wann wurde die Fassade zuletzt renoviert?

**Profi-Tipp:** Nutzen Sie ein Fernglas, um die Fassade aus der Distanz genau zu betrachten. So erkennen Sie Details, die aus der Nähe übersehen werden.

## Dach

Das Dach ist eines der teuersten Bauteile. Eine Dachsanierung kann schnell 20.000 bis 50.000 Euro kosten.

- Welche Dachform und Eindeckung liegt vor? (Ziegel, Schiefer, Bitumen)
- Sind Ziegel verrutscht, gebrochen oder fehlen welche?
- Wie ist der Zustand von Dachrinnen und Fallrohren?
- Gibt es Moosbildung oder Verfärbungen?
- Ist der Schornstein intakt und fugendicht?
- Wann wurde das Dach zuletzt gewartet oder saniert?
- Ist das Dach gedämmt? (Energieausweis gibt Hinweise)

## Fenster und Türen

- Sind Fenster aus Holz, Kunststoff oder Aluminium?
- Wie ist der Pflegezustand der Rahmen?
- Sind die Fenster dicht oder zieht es?
- Welche Verglasung liegt vor? (Einfach-, Doppel-, Dreifachverglasung)
- Beschlagen die Fenster von innen? (Hinweis auf Feuchtigkeit)
- Funktionieren alle Fenster und Türen einwandfrei?
- Gibt es Rollläden oder Außenjalousien?
- Wie ist der Zustand der Haustür? (Sicherheit, Dämmung)

## 2.2 Keller und Fundament

Viele Käufer übersehen den Keller – ein Fehler. Hier zeigen sich oft die schwerwiegendsten Mängel.

### Feuchtigkeitsprüfung

- Riecht es modrig oder muffig?
- Sind Wände oder Böden feucht? (Mit der Hand prüfen)
- Gibt es Wasserflecken, Salzausblühungen oder Schimmel?
- Ist eine Horizontalsperre vorhanden? (Verhindert aufsteigende Feuchtigkeit)
- Funktioniert die Drainage um das Haus?
- Gibt es eine Kellerabdichtung von außen?

**Achtung:** Feuchte Keller verursachen hohe Sanierungskosten (10.000 bis 30.000 Euro) und deuten auf Fundamentprobleme hin[6].

### Bausubstanz

- Sind Risse im Mauerwerk sichtbar?
- Wie dick sind die Kellerwände? (Hinweis auf Tragfähigkeit)
- Gibt es Setzungsrisse? (V-förmige Risse sind kritisch)
- Ist der Kellerboden betoniert oder nur gestampfter Lehm?

## 2.3 Innenräume – Raum für Raum

Nehmen Sie sich Zeit für jeden einzelnen Raum. Hetzen Sie nicht und lassen Sie sich nicht ablenken.

### Böden

- Welcher Bodenbelag liegt vor? (Parkett, Laminat, Fliesen, Teppich)
- Gibt es Kratzer, Dellen oder Wasserflecken?
- Knarrt oder wippt der Boden beim Gehen?
- Sind Fliesen gesprungen oder lose?
- Wie alt ist der Bodenbelag und wie viele Jahre hält er noch?

**Profi-Tipp:** Legen Sie eine Wasserwaage auf den Boden. Starke Neigungen können auf Setzungen hindeuten.

### Wände und Decken

- Sind Risse, Verfärbungen oder feuchte Stellen sichtbar?
- Gibt es Schimmelbildung? (Besonders in Ecken und hinter Möbeln)
- Wie ist die Wandqualität? (Tapete, Putz, Farbe)
- Sind die Wände gerade oder wellig?
- Gibt es Spuren von Wassereintritt? (Ränder an der Decke)

**Schimmeltest:** Schimmel ist nicht immer sofort sichtbar. Achten Sie auf:

- Muffigen Geruch
- Dunkle Flecken in Zimmerecken
- Feuchte Tapeten oder abblätternde Farbe
- Kondenswasser an Fenstern

### Elektrik

- Wo ist der Sicherungskasten und wie alt ist er?
- Gibt es ausreichend Steckdosen in jedem Raum?
- Sind FI-Schutzschalter installiert? (Sicherheit bei Kurzschluss)
- Funktionieren alle Lichtschalter und Steckdosen?
- Wie ist der Zustand der Leitungen? (Alter erfragen)

- Ist ein Starkstromanschluss vorhanden? (Für E-Auto, Sauna)

**Achtung:** Elektroinstallationen älter als 30 Jahre sollten erneuert werden. Kosten: 50 bis 100 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

## Heizung und Sanitär

Die Heizungsanlage ist ein Kostenfaktor – sowohl in der Anschaffung als auch im Betrieb[7].

- Welches Heizsystem ist installiert? (Gas, Öl, Wärmepumpe, Fernwärme)
- Wie alt ist die Heizungsanlage? (Lebensdauer ca. 15-20 Jahre)
- Sind alle Heizkörper funktionsfähig?
- Gibt es Warmwasser über die Heizung oder separate Boiler?
- Wie hoch sind die jährlichen Heizkosten? (Belege zeigen lassen)
- Ist eine Fußbodenheizung vorhanden?
- Wurde die Heizung regelmäßig gewartet?

### Sanitär:

- Wie ist der Zustand von Badezimmer und WC?
- Gibt es Schimmel oder feuchte Fugen?
- Funktioniert die Abwasserableitung einwandfrei?
- Sind Wasserleitungen aus Kupfer, Kunststoff oder noch Blei? (Blei muss ersetzt werden!)
- Wie alt sind Badewanne, Dusche und Armaturen?

## Raumklima und Belüftung

- Wie ist die Luftqualität in den Räumen?
- Gibt es eine zentrale Lüftungsanlage?
- Beschlagen die Fenster von innen? (Hinweis auf Feuchtigkeit)
- Ist die Luftfeuchtigkeit angemessen? (40-60% ideal)

## 2.4 Dachboden und Dachstuhl

Der Dachboden wird oft vernachlässigt – dabei ist er Gold wert bei der Mängelsuche.

- Gibt es Spuren von Wassereintritt? (Flecken, Verfärbungen)

- Ist der Dachstuhl intakt oder gibt es Risse im Holz?
- Gibt es Anzeichen von Schädlingen? (Holzwurm, Hausbock)
- Ist das Dach von innen gedämmt?
- Wie ist die Dachkonstruktion? (Sparren, Pfetten)
- Ist der Dachboden ausgebaut oder ausbaufähig?

**Holzwurm-Check:** Klopfen Sie auf Holzbalken. Klingt es hohl und rieselt Holzmehl heraus? Dann ist Schädlingsbefall wahrscheinlich.

## 3. Die richtigen Fragen stellen

Eine Besichtigung lebt vom Dialog. Stellen Sie dem Verkäufer oder Makler gezielte Fragen[8].

### 3.1 Fragen zum Gebäude

- Wann wurde das Haus gebaut?
- Gab es Umbauten, Anbauten oder Modernisierungen? Wenn ja, wann und mit Genehmigung?
- Welche Sanierungen wurden durchgeführt? (Dach, Fassade, Heizung, Fenster)
- Gibt es Garantien oder Gewährleistungen auf durchgeführte Arbeiten?
- Sind alle Baumaßnahmen genehmigt und abgenommen?
- Steht das Gebäude unter Denkmalschutz?
- Wurden Schadstoffe verbaut? (Asbest, PAK, Holzschutzmittel)

### 3.2 Fragen zu Kosten

- Wie hoch sind die jährlichen Heizkosten?
- Wie hoch sind die Stromkosten?
- Welche Nebenkosten fallen an? (Grundsteuer, Müll, Abwasser, Versicherung)
- Bei Eigentumswohnungen: Wie hoch ist das Hausgeld?
- Gibt es eine Instandhaltungsrücklage? Wie hoch ist sie?
- Sind Sonderumlagen geplant oder beschlossen?
- Wie hoch ist die Grundsteuer?

## 3.3 Fragen zur Eigentümergemeinschaft (bei Wohnungen)

- Wie viele Wohneinheiten gibt es im Haus?
- Wie ist die Eigentümerstruktur? (Eigennutzer oder Vermieter)
- Gab es Konflikte in der Eigentümergemeinschaft?
- Wer ist der Hausverwalter und wie ist die Zusammenarbeit?
- Welche Beschlüsse wurden in den letzten Jahren gefasst?
- Sind Sanierungen geplant? (Dach, Fassade, Heizung, Aufzug)

## 3.4 Fragen zum Verkauf

- Warum wird die Immobilie verkauft?
- Wie lange steht die Immobilie schon zum Verkauf?
- Gab es bereits Kaufinteressenten?
- Ist der Preis verhandelbar?
- Wann wäre die Übergabe möglich?
- Gibt es bekannte Mängel, die noch nicht erwähnt wurden?

**Profi-Tipp:** Achten Sie nicht nur auf die Antworten, sondern auch auf die Reaktion des Verkäufers. Ausweichende oder zögerliche Antworten können auf Probleme hinweisen.

# 4. Nach der Besichtigung

## 4.1 Dokumentation und Bewertung

Erstellen Sie unmittelbar nach der Besichtigung eine detaillierte Dokumentation[9].

**Bewertungstabelle erstellen:**

Kriterium	Gewichtung	Note (1-5)	Punkte
Lage und Infrastruktur	Hoch	4	12
Zustand Gebäude	Sehr hoch	3	15
Grundriss und Raumaufteilung	Mittel	4	8
Energieeffizienz	Hoch	2	6
Preis-Leistungs-Verhältnis	Sehr hoch	3	15
Modernisierungsbedarf	Hoch	3	9
Außenbereich und Garten	Niedrig	5	5
Gesamtpunktzahl:			70

Table 2: Beispiel einer Bewertungsmatrix

## 4.2 Vergleich mit anderen Objekten

Besichtigen Sie immer mehrere Immobilien, bevor Sie sich entscheiden. Erstellen Sie eine Vergleichstabelle mit den wichtigsten Kriterien.

## 4.3 Zweitbesichtigung

Bei ernsthaftem Interesse ist eine zweite Besichtigung unerlässlich[10].

### **Vorteile einer Zweitbesichtigung:**

- Sie können Details überprüfen, die Ihnen beim ersten Mal entgangen sind
- Sie erleben die Immobilie zu einer anderen Tageszeit (Licht, Lärm)
- Sie können einen Sachverständigen mitbringen
- Sie haben Zeit für vertiefende Gespräche
- Sie können das Bauchgefühl überprüfen

### **Was bei der Zweitbesichtigung mitbringen:**

- Sachverständiger oder Baugutachter
- Architekt (bei geplanten Umbauten)

- Handwerker (für Kostenschätzungen)
- Partner oder Familie (finale Entscheidung)

## 4.4 Gutachten einholen

Wenn Sie eine Immobilie ernsthaft in Erwägung ziehen, sollten Sie ein professionelles Gutachten in Auftrag geben.

### Arten von Gutachten:

- Baugutachten (allgemeiner Zustand, Mängel, Sanierungsbedarf)
- Wertgutachten (Verkehrswert der Immobilie)
- Schadstoffe-Gutachten (Asbest, PAK, Schimmel)
- Statik-Gutachten (bei baulichen Veränderungen)

**Kosten:** Ein Baugutachten kostet zwischen 500 und 1.500 Euro – eine Investition, die sich lohnt.

## 5. Häufige Fehler vermeiden

### 5.1 Emotionale Entscheidungen

**Problem:** Viele Käufer verlieben sich in eine Immobilie und übersehen Mängel.

**Lösung:** Bleiben Sie rational. Erstellen Sie eine Pro-und-Contra-Liste. Bewerten Sie objektiv nach Kriterien.

### 5.2 Zeitdruck

**Problem:** Verkäufer oder Makler setzen Interessenten unter Druck ("Es gibt noch andere Interessenten").

**Lösung:** Lassen Sie sich nicht hetzen. Eine fundierte Entscheidung braucht Zeit. Seriöse Verkäufer akzeptieren das.

## 5.3 Mängel übersehen

**Problem:** Bei Massenbesichtigungen oder zu kurzen Terminen werden Mängel übersehen.

**Lösung:** Bestehen Sie auf ausreichend Zeit (mindestens 60 Minuten). Führen Sie eine zweite Besichtigung durch.

## 5.4 Keine Unterlagen prüfen

**Problem:** Wichtige Dokumente werden nicht gelesen oder nicht verstanden.

**Lösung:** Fordern Sie alle Unterlagen an und lassen Sie sich Zeit für die Prüfung. Ziehen Sie bei Bedarf einen Anwalt oder Sachverständigen hinzu.

## 5.5 Sanierungskosten unterschätzen

**Problem:** Käufer kalkulieren Modernisierungen zu niedrig.

**Lösung:** Holen Sie Kostenvoranschläge von Handwerkern ein. Planen Sie einen Puffer von 20-30% ein.

### Typische Sanierungskosten (Richtwerte):

Maßnahme	Kosten
Dachsanierung	20.000 - 50.000 €
Fassadendämmung	15.000 - 40.000 €
Neue Heizung	10.000 - 25.000 €
Fensteraustausch	8.000 - 20.000 €
Badsanierung	10.000 - 25.000 €
Elektrik erneuern	50 - 100 €/m <sup>2</sup>
Kellerabdichtung	10.000 - 30.000 €

Table 3: Übersicht typischer Sanierungskosten

# 6. Spezielle Immobilientypen

## 6.1 Altbau (vor 1945)

### **Besonderheiten:**

- Hohe Decken und großzügige Raumhöhen (Vor- und Nachteil)
- Holzbalkendecken (Schallschutz oft unzureichend)
- Einzelöfen oder Etagenheizung (Modernisierung notwendig)
- Oft keine Wärmedämmung
- Denkmalschutz möglich (Einschränkungen bei Sanierung)

### **Worauf achten:**

- Zustand der Holzbalkendecken (Schädlinge, Durchbiegung)
- Feuchtigkeit im Mauerwerk (fehlende Horizontalsperre)
- Zustand der Stuckdecken
- Elektrik und Wasserleitungen (oft uralt)

## 6.2 Neubau (nach 2000)

### **Vorteile:**

- Moderne Baustandards
- Gute Energieeffizienz
- Gewährleistungsansprüche (5 Jahre)
- Keine Sanierung in nächster Zeit notwendig

### **Worauf achten:**

- Bauqualität (Pfusch am Bau kommt vor)
- Schallschutz (oft schlechter als im Altbau)
- Raumhöhen (oft nur 2,40 m)
- Bautrocknung abgeschlossen? (Feuchtigkeit in Wänden)

## 6.3 Eigentumswohnungen

### Besonderheiten:

- Gemeinschaftseigentum vs. Sondereigentum
- Abhängigkeit von Eigentümergemeinschaft
- Hausgeld und Instandhaltungsrücklage
- Beschlussrecht bei Sanierungen

### Worauf achten:

- Protokolle der letzten drei Eigentümerversammlungen lesen
- Höhe der Instandhaltungsrücklage prüfen
- Geplante Sonderumlagen erfragen
- Hausordnung prüfen (Einschränkungen bei Nutzung)
- Zustand des Gemeinschaftseigentums (Treppenhaus, Fassade, Dach)

## 7. Checkliste für die Besichtigung

### Vor der Besichtigung

- Termine bei Tageslicht vereinbart
- Begleitperson organisiert
- Ausrüstung gepackt (Zollstock, Kamera, Taschenlampe, Notizblock)
- Unterlagen angefordert (Energieausweis, Grundriss, Grundbuchauszug)
- Lage und Umgebung recherchiert
- Fragenkatalog vorbereitet

### Während der Besichtigung

#### Außenbereich:

- Grundstück und Zufahrt geprüft
- Fassade auf Risse und Feuchtigkeit kontrolliert
- Dach, Dachrinnen, Schornstein begutachtet
- Fenster und Türen getestet

### **Keller:**

- Feuchtigkeit geprüft (Geruch, Tasten, Sichtprüfung)
- Risse im Mauerwerk gesucht
- Abdichtung und Drainage vorhanden

### **Innenräume:**

- Böden auf Schäden und Neigung geprüft
- Wände und Decken auf Risse, Feuchtigkeit, Schimmel kontrolliert
- Elektrik getestet (Steckdosen, Sicherungskasten, FI-Schalter)
- Heizung und Heizkörper geprüft
- Sanitäranlagen begutachtet
- Raumklima und Belüftung bewertet

### **Dachboden:**

- Dachstuhl auf Schäden geprüft
- Wassereinbruch ausgeschlossen
- Dämmung vorhanden
- Schädlingsbefall ausgeschlossen

### **Fragen gestellt:**

- Baujahr und Modernisierungen erfragt
- Heiz- und Nebenkosten erfragt
- Grund für Verkauf erfragt
- Bekannte Mängel erfragt
- Bei Wohnung: Hausgeld und Rücklagen erfragt

## **Nach der Besichtigung**

- Fotos und Notizen durchgesehen
- Bewertung erstellt
- Vergleich mit anderen Objekten durchgeführt
- Bei Interesse: Zweitbesichtigung vereinbart
- Sachverständigen-Gutachten in Auftrag gegeben

# 8. Fazit

Der Kauf einer Immobilie ist eine Entscheidung, die Ihr Leben über Jahre, wenn nicht Jahrzehnte prägen wird. Eine gründliche Besichtigung ist daher keine Zeitverschwendung, sondern eine kluge Investition in Ihre Zukunft.

## **Die wichtigsten Erfolgsfaktoren:**

1. Bereiten Sie sich gründlich vor – Wissen ist Macht
2. Nehmen Sie sich Zeit – Hetze führt zu Fehlentscheidungen
3. Bleiben Sie kritisch – Emotionen können teuer werden
4. Stellen Sie Fragen – Verkäufer müssen Auskunft geben
5. Dokumentieren Sie alles – Fotos und Notizen helfen bei der Entscheidung
6. Holen Sie Expertise ein – Gutachter entdecken, was Laien übersehen
7. Besichtigen Sie mehrmals – verschiedene Tageszeiten offenbaren verschiedene Facetten
8. Vergleichen Sie Objekte – nur so erkennen Sie Preis und Wert

Mit diesem Leitfaden sind Sie bestens gerüstet, um Ihre Traumimmobilie zu finden – ohne böse Überraschungen. Viel Erfolg bei Ihrer Suche!

# Anhang: Nützliche Kontakte und Ressourcen

## **Sachverständige und Gutachter:**

- Verband Privater Bauherren (VPB): [www.vpb.de](http://www.vpb.de)
- TÜV Rheinland Bausachverständige: [www.tuv.com](http://www.tuv.com)
- Dekra Immobilien-Gutachter: [www.dekra.de](http://www.dekra.de)

## **Behörden und Ämter:**

- Grundbuchamt (beim Amtsgericht)
- Bauamt (Bebauungsplan, Baulastenverzeichnis)

- Katasteramt (Flurkarten)

### **Weiterführende Informationen:**

- Verbraucherzentrale: Ratgeber Immobilienkauf
- Stiftung Warentest: Tests und Vergleiche zu Immobilienfinanzierung
- Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

## **Glossar**

**Altlast:** Belastung eines Grundstücks durch frühere gewerbliche Nutzung (z.B. Chemikalien)

**Baulast:** Verpflichtung des Grundstückseigentümers gegenüber der Baubehörde

**Energieausweis:** Dokument über die energetische Qualität eines Gebäudes (Pflicht beim Verkauf)

**Erschließung:** Anbindung eines Grundstücks an Straße, Strom, Wasser, Kanal

**Flurkarte:** Amtliche Karte mit Grundstücksgrenzen und Gebäuden

**Grundbuch:** Amtliches Register über Eigentumsverhältnisse und Belastungen

**Grundschuld:** Belastung einer Immobilie als Sicherheit für ein Darlehen

**Hausgeld:** Monatliche Vorauszahlung bei Eigentumswohnungen für Betriebskosten

**Horizontalsperre:** Abdichtung gegen aufsteigende Feuchtigkeit im Mauerwerk

**Instandhaltungsrücklage:** Ansparung für zukünftige Reparaturen (bei Eigentumswohnungen)

**Teilungserklärung:** Dokument, das Gemeinschafts- und Sondereigentum definiert

**Verkehrswert:** Geschätzter Marktwert einer Immobilie

**Wegerecht:** Recht, über ein fremdes Grundstück zu gehen oder zu fahren

**Wohnflächenberechnung:** Ermittlung der anrechenbaren Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung

## Über den Autor

Dieses Handbuch wurde erstellt, um Immobilienkäufern eine fundierte Entscheidungsgrundlage zu bieten. Es basiert auf aktuellen Best Practices und Expertenwissen aus der Immobilienbranche.

Viel Erfolg bei Ihrer Immobiliensuche!

---

**Berlin, Februar 2026**

## References

[1] Verbraucherzentrale NRW. (2023). Kauf eines gebrauchten Hauses - Ratgeber. <https://shop.verbraucherzentrale.de/rubriken/alle-titel-von-a-z/kauf-eines-gebrauchten-hauses/9783863361587>

[2] VR Banken. (2025). Checkliste zur Immobilienbesichtigung - Tipps für Kaufinteressenten. <https://www.vr.de/privatkunden/themenwelten/wohnen-immobilien/bauen-kaufen/checkliste-besichtigung.html>

[3] von Poll Real Estate. (2024). Checkliste für Ihre Immobilienbesichtigung. <https://www.von-poll.com/de/immobilienblog/checkliste-immobilienbesichtigung>

[4] VO Immobilien. (2025). Checkliste Hausbesichtigung - Darauf sollten Sie achten. <https://www.voimmobilien.de/ratgeber/immobilienkauf/checkliste-hausbesichtigung/>

[5] Hebisch, B. (2018). Immobilien richtig besichtigen. Thalia/Verlag. <https://www.thalia.de/shop/home/artikeldetails/A1047811047>

- [6] Lukinski. (2024). Buchempfehlung Hauskauf: Bewertung, Besichtigung und Kaufvertrag. <https://lukinski.de/buchempfehlung-hauskauf-bewertung-besichtigung-und-kaufvertrag-inkl-bestseller/>
- [7] VR Banken. (2025). Checkliste zur Immobilienbesichtigung - Ausstattung und Zustand. <https://www.vr.de/privatkunden/themenwelten/wohnen-immobilien/bauen-kaufen/checkliste-besichtigung.html>
- [8] City Immobilienmakler. (2023). Die 5 größten Fehler beim Besichtigungstermin und wie Sie sie vermeiden können. <https://city-immobilienmakler.de/immobilien-tipps/die-5-groesten-fehler-beim-besichtigungstermin-und-wie-sie-sie-vermeiden-konnen>
- [9] VO Immobilien. (2025). Nach der Besichtigung: Entscheidung, Vergleich und Bewertung. <https://www.voimmobilien.de/ratgeber/immobilienkauf/checkliste-hausbesichtigung/>
- [10] VR Banken. (2025). Zweitbesichtigung vereinbaren - Checkliste Immobilienbesichtigung. <https://www.vr.de/privatkunden/themenwelten/wohnen-immobilien/bauen-kaufen/checkliste-besichtigung.html>