

Checkliste Hauskauf – Mit Sachverständigenanalyse

**Bausachverständigenbüro für
Bauzustandsanalysen, Bauwerksdiagnostik
Schadenfeststellung und Bauforensik**



Rufen Sie uns an. Gerne beraten wir Sie. Kostenlos und unverbindlich!

0176 805 43 533

Ruhrstraße 17 - 24539 Neumünster
www.baugutachter-steenbock.de

Steenbock 
Bausachverständigenbüro
und Beratungsstelle

1. Vorbereitung und Unterlagenbeschaffung

Allgemeine Vorbereitungen:

- Finanzierungsrahmen klären (inkl. Eigenkapital, Kreditrahmen)
- Vorabzusage von Bank oder Finanzierungspartner einholen
- Fördermöglichkeiten prüfen (z. B. KfW, BAFA)

Objektunterlagen vom Verkäufer/Makler anfordern:

- Aktueller Grundbuchauszug (nicht älter als 3 Monate)
- Lageplan / Katasterauszug
- Baupläne / Grundrisse / Schnitte (ideal: mit Maßstab)
- Baubeschreibung (v. a. bei Neubauten oder Fertighäusern)
- Energieausweis (Bedarfs- oder Verbrauchsausweis)
- Nachweise zu Modernisierungen / Sanierungen
- Wohn- und Nutzflächenberechnung

- Versicherungsnachweise (z. B. Wohngebäudeversicherung)
- Bei Eigentumswohnungen: Teilungserklärung, Protokolle der Eigentümerversammlungen, Rücklagenstand

2. Besichtigung mit Sachverständigem

Äußere Gebäudeanalyse:

- Zustand der Fassade (Putz, Verkleidung, Wärmedämmung)
- Prüfung auf Setzrisse, Putzabplatzungen, Feuchtigkeit
- Dachdeckung: Alter, Zustand, Dichtigkeit, Material
- Zustand von Dachrinnen, Fallrohren, Entwässerung
- Prüfung des Dachstuhls (Zugänglichkeit, Schädlingsbefall, Feuchtigkeit)
- Fenster & Außentüren: Alter, Material, Wärmeschutzverglasung, Dichtheit

Statik und Bausubstanz:

- Sichtprüfung auf tragende Risse oder Verformungen
- Prüfung auf Feuchtigkeitsschäden in Wänden & Decken
- Keller: Abdichtung, Schimmel, Bodenfeuchte, Lüftung
- Bodenplatte und Fundament (soweit zugänglich)

Innenräume:

- Zustand von Wänden, Decken und Böden
- Prüfung von Dämmung, ggf. Hohlraumuntersuchung
- Treppen und Geländer: Sicherheit, Material, Abnutzung
- Bäder und Küche: Fliesen, Armaturen, Abläufe
- Geruchsprüfung (Hinweis auf Feuchtigkeit/Schimmel)

Haustechnik:

- Heizung (Typ, Baujahr, Wartungsprotokolle, Energieeffizienz)
- Elektroinstallation: Zustand Sicherungskasten, FI-Schutzschalter vorhanden?
- Leitungsführung (sichtbare Mängel, Alter der Leitungen)
- Sanitärleitungen: Material (Blei, Kupfer, Kunststoff?)
- Alter der Zu- und Abwasserleitungen
- Warmwasserversorgung (zentral/dezentral?)
- Lüftung / Schimmelrisiko (z. B. in Bad ohne Fenster)

Außenbereiche:

- Zustand von Balkon/Terrasse, Abdichtung & Beläge
- Garten, Bewuchs, Grenzbebauung
- Zufahrten, Hofbefestigung, ggf. Stellplätze
- Garage/Carport: Zustand, Feuchtigkeit, Statik

3. Bewertung und Entscheidungsgrundlage

Sachverständigen-Leistungen nach der Begehung:

- Schriftlicher Kurzbericht oder vollständiges Gutachten
- Feststellung sichtbarer Mängel
- Risikobewertung versteckter Mängel
- Sanierungsbedarf mit Kostenschätzung
- Einschätzung zu Marktwert / Verkehrswert
- Prüfung, ob Kaufpreis realistisch oder überzogen ist
- Hinweise auf mögliche Baumängel / Schwarzbauten / ungenehmigte Anbauten

4. Kaufentscheidung & Abschluss

Entscheidung vorbereiten:

- Vergleich mit anderen Objekten & Preisen in der Region
- Einschätzung durch Sachverständigen einholen: Kaufempfehlung ja/nein?
- Klärung, ob Sanierungen (z. B. Dach, Elektrik) im Budget möglich sind

Notar & Kaufvertrag:

- Notar auswählen (Käuferwahlrecht!)
- Vorabprüfung des Kaufvertragsentwurfs
- Klärung von Altlasten, Wegerechten, Baulasten etc.
- Ggf. Eintragung einer Vormerkung im Grundbuch
- Beurkundung des Kaufs beim Notar

Tipp: Was ein Sachverständiger nicht beurteilen kann:

- Grundstücksrechtliche Fragen → Notar oder Rechtsanwalt
- Bauplanungsrecht / Umnutzungen → Bauamt
- Energieberatung → Energieberater (ergänzend sinnvoll)

Gerne stellen wir Ihnen auf Wunsch weiterführende Informationen zur Verfügung.

Darüber hinaus bieten wir Ihnen die Möglichkeit, einen kostenfreien Beratungstermin in unserer Beratungsstelle oder per Videocall wahrzunehmen.

Bitte vereinbaren Sie vorab einen Termin.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr Gutachterteam für Schleswig-Holstein, Hamburg und Mecklenburg-Vorpommern

Kontakt

Ihr Gutachterteam für Schleswig-Holsten, Hamburg und Mecklenburg-Vorpommern

Ruhrstr.17

24539 Neumünster

Tel: 04321 99 88 50

Mobil: 0176 805 43 533

Internet: www.baugutachter-steenbock.de

Email: bau-sv-steenbock@web.de