

01

Bevor du überhaupt zur Besichtigung fährst

Eine gute Hausbesichtigung beginnt nicht erst in dem Moment, in dem du vor der Haustür stehst.

Sie beginnt schon vorher.

Je besser du dich auf eine Besichtigung vorbereitest, desto leichter wird es dir später fallen, dich auf das Haus zu konzentrieren. Dabei geht es nicht darum, schon zu Hause herauszufinden, ob das Haus gut oder schlecht ist. Das kannst du anhand eines Exposés, einiger Fotos oder eines Grundrisses sowieso nicht beurteilen.

Es geht vielmehr darum, vorher möglichst viele Informationen zu sammeln, damit du bei der Besichtigung weißt, worauf du achten und welche Fragen du stellen möchtest.

Und ganz nebenbei nimmt dir eine gute Vorbereitung auch etwas von der Aufregung.

Denn sind wir ehrlich: Wenn du vor einem Haus stehst, das dir auf den ersten Blick richtig gut gefällt, schaltet sich der Verstand manchmal schneller aus, als einem lieb ist.

Was weißt du bereits über das Haus?

Beginne ganz einfach mit den Informationen, die dir bereits vorliegen.

Das können zum Beispiel sein:

- Baujahr
- Wohnfläche und Grundstücksgröße
- Anzahl der Etagen
- Keller oder Teilkeller
- ausgebautes oder nicht ausgebautes Dachgeschoss
- Garage oder Carport
- Heizungsart
- Energieausweis
- bekannte Umbauten, Renovierungen oder Sanierungen
- Grundrisse und Bauunterlagen

Du musst daraus noch keine Bewertung ableiten.

Ein Haus aus den 1970er-Jahren ist nicht automatisch schlecht und ein Haus aus den 2000er-Jahren nicht automatisch gut.

Die Informationen helfen dir zunächst nur dabei, das Haus besser einzuordnen.

Interessant wird es häufig erst dann, wenn verschiedene Informationen nicht so richtig zusammenpassen.

Im Exposé steht beispielsweise eine bestimmte Wohnfläche, im Grundriss findest du aber einen nachträglich ausgebauten Bereich. Oder es wird mit einem modernisierten Haus geworben, du erfährst aber zunächst nicht, was eigentlich modernisiert wurde und wann.

Solche Dinge musst du nicht sofort beurteilen.

Du solltest sie dir merken und Fragen daraus machen.

Das ist bereits ein Teil deiner Spurensuche.

Schau dir das Haus schon vorher an

Bevor du zur Besichtigung fährst, kannst du dir über Google Maps und – wenn verfügbar – Street View einen ersten Eindruck vom Haus und seiner Umgebung verschaffen.

Schau dabei nicht nur auf die Adresse.

Zoomte ruhig etwas heraus.

Wie liegt das Grundstück? Wie dicht stehen die Nachbarhäuser? Befindet sich in der Nähe eine größere Straße, eine Bahnstrecke oder ein Gewerbegebiet? Liegt das Grundstück möglicherweise an einem Hang? Was befindet sich hinter dem Haus?

Auch die Satellitenansicht kann interessant sein.

Vielleicht erkennst du größere Bäume unmittelbar am Gebäude, Anbauten, Nebengebäude oder andere Dinge, die auf den Bildern im Exposé überhaupt nicht zu sehen waren.

Mit Street View kannst du – sofern entsprechende Aufnahmen vorhanden sind – manchmal sogar schon einen ersten Blick auf die Straßenseite des Hauses und die unmittelbare Nachbarschaft werfen.

Aber Vorsicht:

Diese Aufnahmen können mehrere Jahre alt sein.

Betrachte sie deshalb niemals als Darstellung des heutigen Zustands. Sie sind lediglich eine zusätzliche Informationsquelle.

Manchmal kann gerade das Alter einer Aufnahme aber interessant sein. Siehst du auf einem älteren Bild beispielsweise etwas, das heute völlig anders aussieht, hast du vielleicht schon deine nächste Frage:

Was wurde dort verändert – und warum?

Sherlock-Tipp

Schau nicht nur auf das Haus. Schau dir auch an, wo dieses Haus steht.

Denn später kaufst du nicht nur vier Wände und ein Dach. Du kaufst auch ein Grundstück, eine Umgebung und gewissermaßen ein Stück Nachbarschaft.

04

Der Außenrundgang: Einmal komplett ums Haus

Jetzt beginnt deine eigentliche Besichtigung.

Du hast dir einen ersten Eindruck vom Haus und seiner Umgebung verschafft. Bevor wir aber durch die Haustür gehen, schauen wir uns das Gebäude zunächst von außen an.

Und zwar nicht nur von der Straßenseite.

Wir gehen einmal komplett ums Haus.

Das klingt selbstverständlich, wird bei einer Besichtigung aber schnell vergessen. Man steht mit dem Makler oder Eigentümer vor dem Eingang, wechselt ein paar Worte und schon befindet man sich im Flur.

Wir machen es anders.

Bevor wir hineingehen, möchten wir wissen, wie das Haus von allen Seiten aussieht.

Aber vorher müssen wir noch über etwas sprechen, das uns von jetzt an durch die gesamte Besichtigung begleiten wird.

Deine wichtigsten Werkzeuge hast du immer dabei

Taschenlampe, Handy und Zollstock sind nützlich.

Deine wichtigsten Werkzeuge für eine Hausbesichtigung hast du aber sowieso dabei:

Deine Augen. Deine Nase. Deine Ohren. Deine Hände. Und deine Füße.

Eine Hausbesichtigung findet nämlich nicht nur mit den Augen statt.

Manchmal siehst du eine Auffälligkeit.

Manchmal riechst du etwas, bevor du überhaupt etwas siehst.

Manchmal hörst du etwas.

Und manchmal bemerkst du erst beim Darüberlaufen, dass sich ein Boden anders anfühlt.

Deshalb begleitet uns von jetzt an ein einfacher Satz:

Schau hin. Rieche. Höre. Fühle. Und achte auf deine Füße.

Sehen – aber nicht nur nach Schäden suchen

Natürlich wirst du während einer Hausbesichtigung sehr viel anschauen.

Dabei geht es aber nicht darum, krampfhaft nach Schäden zu suchen.

Viel interessanter ist manchmal etwas anderes:

Unterschiede.

Warum sieht dieser Bereich anders aus als der daneben?

Warum wurde hier etwas erneuert?

Warum ist nur diese eine Wand frisch gestrichen?

Warum sieht ein Teil des Sockels anders aus als der Rest?

Ein Unterschied ist noch kein Mangel.

Aber er kann dir einen Grund geben, noch einmal genauer hinzuschauen oder später eine Frage zu stellen.

Riechen – deine Nase vergisst du bitte nicht

Gerüche werden besonders interessant, wenn wir später das Haus betreten.

Ein Keller, ein Dachgeschoss oder auch ein Wohnraum kann dir manchmal schon beim Betreten einen ersten Hinweis geben.

Muffig, modrig, ungewöhnlich feucht oder vielleicht auffällig stark nach Duftspray?

Auch hier gilt:

Ein Geruch liefert dir keine Diagnose.

Aber er kann eine Spur sein.

Deshalb solltest du einen auffälligen Geruch nicht einfach mit

„Ist halt ein alter Keller.“

abhaken.

Du merkst ihn dir und schaust später genauer hin.

Hören – nicht nur auf das Haus

Bleib während deiner Besichtigung auch mit den Ohren aufmerksam.

Verkehr, Bahnstrecke, Flugzeuge, Gewerbe oder Geräusche aus der Nachbarschaft können für deine spätere Entscheidung genauso interessant sein wie der Zustand eines Bauteils.

Später im Haus können dir natürlich auch andere Geräusche auffallen.

Aber auch hier bleiben wir bei unserem Grundsatz:

Erst wahrnehmen. Dann überlegen, ob es wichtig ist.

Besichtigungsdaten & Vorbereitung

Besichtigungsdaten

Objekt / Adresse:

Datum der Besichtigung:

Uhrzeit:

Ansprechpartner / Eigentümer / Makler:

Telefon / E-Mail:

Wer kommt mit zur Besichtigung?

Was weiß ich bereits über das Haus?

Baujahr:

Wohnfläche:

Grundstücksgröße:

Heizung / Baujahr, soweit bekannt:

Bekannte Umbauten, Renovierungen oder Sanierungen:

Sonstige Informationen:

Unterlagen

Was habe ich bereits erhalten beziehungsweise eingesehen?

- | | |
|---|---|
| ☐ Grundrisse | ☐ Wohnflächenangaben |
| ☐ Energieausweis | ☐ Informationen zur Heizungsanlage |
| ☐ Rechnungen / Nachweise über Sanierungen oder Reparaturen | ☐ Weitere vorhandene Unterlagen |

Noch fehlende oder angekündigte Unterlagen:

Meine persönlichen Fragen

Was möchte ich bei dieser Besichtigung unbedingt herausfinden?

1.

2.

3.

4.

5.

Meine persönlichen Prioritäten

Was ist mir bei diesem Haus besonders wichtig?

Habe ich alles dabei?

- | | |
|---|---|
| ☐ Handy | ☐ Powerbank |
| ☐ Taschenlampe | ☐ Block und Stift |
| ☐ Zollstock | ☐ Nummerierte Post-its |
| ☐ Dieses Buch / benötigte Arbeitsblätter | |

Bevor ich losfahre

- ☐ Ich habe genügend Zeit eingeplant.
- ☐ Ich gehe möglichst ausgeschlafen zur Besichtigung.
- ☐ Ich lasse mich nicht unter Zeitdruck setzen.
- ☐ Ich weiß, welche Punkte ich besonders anschauen möchte.

Mein Sherlock-Moment vor der Besichtigung

**Ich fahre nicht hin, um mir zu beweisen, dass dies mein Traumhaus ist.
Ich fahre hin, um herauszufinden, ob es mein Traumhaus werden könnte.**