

Checkliste zur Hausbesichtigung für Käuferinnen und Käufer

Besichtigen Sie demnächst eine Immobilie? Hier erfahren Sie, worauf Sie als Käuferin oder Käufer achten und welche Fallstricke Sie vermeiden sollten.

Worauf Sie bei der Immobilienbesichtigung achten sollten

- **Gebäudezustand prüfen:** Wie ist der Zustand der Fassade und der Innenräume? Haben die Wände Risse? Gibt es Schimmel? Wie ist das Gebäude isoliert? Weist das Dach Schäden auf? Gibt es Sanierungsbedarf?
- **Raumaufteilung begutachten:** Entsprechen die Räume Ihren Bedürfnissen? Gibt es genügend Stauraum? Wie hell sind die Zimmer? Bietet die Küche genügend Arbeitsfläche? Hat es ausreichend Badezimmer? Sind die Böden in Ordnung? Besteht Sanierungsbedarf?
- **Elektronik und Haushaltsgeräte ansehen:** Sind genügend Steckdosen vorhanden? Wie ist der Empfang? Hat es einen Glasfaseranschluss? Müssen die elektronischen Grundinstallationen neu verlegt werden? Funktionieren die Haushaltsgeräte?
- **Heizung und Warmwasseranlagen:** Welche Heizung wird verwendet? Wie alt ist sie? Wie steht es um die Energieeffizienz? Wie wird das Wasser erhitzt? Wie alt ist die Anlage und wie viele Liter fasst sie? Wie hoch ist der Härtegrad des Wassers?
- **Instandhaltungsarbeiten und Unterhalt:** Ist die Immobilie gut unterhalten worden? Sind die sanitären Einrichtungen gepflegt? Wie steht es um den Pflegeaufwand rund um die Immobilie? Gibt es wartungsintensive Installationen?
- **Auf Sicherheit achten:** Ist das Gebäude genügend gegen Einbrüche gesichert? Hat es ungesicherte Fenster oder Nebenräume (Keller, Garage, Estrich etc.)?
- **Gartengestaltung anschauen:** Entspricht der Garten Ihren Vorstellungen? Wie ist der Zustand der Pflanzen (insbesondere Bäume und Hecken)? Wie aufwändig ist der Garten?

- **Denkmalschutz nicht vergessen:** Steht das Haus unter Denkmalschutz? Oder steht es auf der Inventarliste der schützenswerten Objekte? Bestehen dadurch bauliche Einschränkungen?
- **Ausnutzungsziffer prüfen:** Die Ausnutzungsziffer beschreibt die rechtlich maximal erlaubte Bebauung eines Grundstücks. Massgebend ist das Verhältnis zwischen Grundstücksfläche und Bruttogeschossfläche. Je höher die Ziffer, desto mehr Quadratmeter des Grundstücks dürfen Sie als Wohnfläche nutzen. Bei älteren Immobilien ist das Grundstück oft noch nicht vollständig ausgenutzt. Das bietet Ihnen Spielraum für die Realisierung von Wohn(t)räumen.

Fallstricke bei der Hausbesichtigung

- **Keine Zweitbesichtigung vereinbaren:** Fällt die Immobilie in Ihre engere Wahl? Vereinbaren Sie eine Zweitbesichtigung. Ziehen Sie bei älteren Immobilien einen Immobilienspezialisten zu Rate – dieser kann allfällige versteckte Mängel besser aufdecken und den Renovierungsbedarf einschätzen. Vereinbaren Sie den Termin zu einer anderen Tageszeit und einem anderen Wochentag. So sammeln Sie unterschiedliche Eindrücke vom Quartierleben, den Lichtverhältnissen und der Lärmbelästigung.
- **Sich direkt zum Kaufabschluss drängen lassen:** Seriöse Verkäuferinnen und Verkäufer gewähren Ihnen eine Zweitbesichtigung und Zeit zum Kaufentscheid. Drängen sie Sie zum schnellen Kaufabschluss, sollten Sie im Zweifel besser die Finger vom Angebot lassen.
- **Unterlagen nicht genau prüfen:** Lesen Sie die Dokumente genau durch und prüfen Sie sie auf Vollständigkeit. Ergeben sich daraus Fragen, können Sie direkt bei der Besichtigung nachhaken. Bei ernsthaftem Interesse studieren Sie die Unterlagen am besten mit einer Fachperson.
- **Immobilie bei Dunkelheit besichtigen:** Bei Tageslicht erhalten Sie einen besseren Eindruck von der Immobilie. Insbesondere die Helligkeit der Innenräume lässt sich nur bei natürlichem Licht beurteilen. Zudem sind Mängel in der Dunkelheit häufig schwer zu erkennen.

Über comparis.ch

Mit über 100 Millionen Besuchen im Jahr zählt comparis.ch zu den meistgenutzten Schweizer Websites. Das Unternehmen vergleicht Tarife und Leistungen von Krankenkassen, Versicherungen, Banken sowie Telecom-Anbietern und bietet das grösste Schweizer Online-Angebot für Autos und Immobilien. Dank umfassender Vergleiche und Bewertungen bringt das Unternehmen Transparenz in den Markt. Dadurch stärkt comparis.ch die Entscheidungskompetenz der Konsumenten. Gegründet 1996 vom Ökonomen Richard Eisler beschäftigt das Unternehmen heute rund 175 Mitarbeiter in Zürich.