Ratgeber:
Hauskauf in München: Checkliste vor der Besichtigung

Ein Haus ist eine der größten Entscheidungen im Leben. Dieser Ratgeber zeigt, worauf Sie vor der Besichtigung, bei der Prüfung der Unterlagen und vor der Unterschrift achten sollten.

Das Wichtigste in Kürze

- Klären Sie vor der Besichtigung Bedarf, Budget und gewünschte Lage.
- Achten Sie bei der Besichtigung auf Feuchtigkeit, Dach, Keller, Fenster und Haustechnik.

Stand: Oktober 2026

1. Vor der Besichtigung

Klären Sie, was Sie wirklich brauchen. Lage, Größe, Grundstück und Zustand bestimmen Ihren Spielraum. Ein klares Anforderungsprofil hilft, Angebote schneller einzuordnen.

- [ ] Wunschliste mit Muss- und Kann-Kriterien erstellt
- [ ] Finanzierungsrahmen mit der Bank besprochen
- [ ] Wunschlage und Pendelweg geprüft
- [ ] Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeiten grob recherchiert

2. Bei der Besichtigung achten

Gehen Sie das Haus ruhig und systematisch durch. Achten Sie auf Feuchtigkeit, Risse, den Zustand von Dach und Keller sowie auf Heizung und Elektrik. Fotografieren Sie alles, was Ihnen auffällt.

- Feuchte Stellen, Schimmel und Geruch im Keller
- Risse im Mauerwerk und Zustand der Fassade
- Alter und Zustand von Heizung, Fenstern und Leitungen
- Lärm, Besonnung und Umgebung zu unterschiedlichen Tageszeiten

3. Unterlagen prüfen

Vollständige Unterlagen sind die Grundlage für eine sichere Entscheidung. Fehlende Dokumente sollten Sie früh anfordern und nicht erst beim Notartermin.

- [ ] Grundbuchauszug liegt vor und wurde gelesen

Bayernwerte Immobilien | Steinsdorfstraße 21, 80538 München | T +49 89-21 90 97 33 | anfrage@bayernwerte.de

Mehr Informationen: https://bayernwerte.de/

© 2026 Bayernwerte Immobilien. Alle Rechte vorbehalten. Nur zur persönlichen Verwendung.

- [ ] Energieausweis ist vorhanden und gültig
- [ ] Baupläne, Wohnflächenberechnung und Baugenehmigungen liegen vor
- [ ] Nachweise zu Sanierungen und Umbauten sind vorhanden
- [ ] Erschließungs- und Anliegerbeiträge wurden geklärt

4. Vor der Unterschrift

Der Kaufvertrag wird beim Notar beurkundet. Lassen Sie den Entwurf rechtzeitig vorab prüfen und offene Punkte klären, bevor Sie Termin und Zahlung festlegen.

> **Vertrag rechtzeitig prüfen**
> Bitten Sie den Notar um den Vertragsentwurf vor dem Beurkundungstermin.

- Gewährleistungsausschluss und Sachmängel verstehen
- Übergabetermin und Besitzübergang festlegen
- Verantwortlichkeiten für Nebenkosten und Steuern klären

5. Häufige Fragen

Brauche ich ein Gutachten vor dem Hauskauf?

Nicht immer. Bei Unsicherheiten zu Bausubstanz oder Feuchtigkeit kann ein Sachverständiger sinnvoll sein. Das entscheidet sich im Einzelfall.

Wann sollte die Finanzierung geklärt sein?

Idealerweise vor dem Angebot, damit Sie handlungsfähig sind. Zusagen klären Sie mit Ihrer Bank.

Ihr Wunschhaus in München gemeinsam prüfen

Wir begleiten Sie bei der Besichtigung und bei der Einschätzung von Lage, Zustand und Preis. Sprechen Sie uns gern an.

anfrage@bayernwerte.de | bayernwerte.de/kontakt

Jetzt anrufen: +49 89-21 90 97 33

Bayernwerte Immobilien | Steinsdorfstraße 21, 80538 München | T +49 89-21 90 97 33 | anfrage@bayernwerte.de

Mehr Informationen: https://bayernwerte.de/

© 2026 Bayernwerte Immobilien. Alle Rechte vorbehalten. Nur zur persönlichen Verwendung.

Über Bayernwerte Immobilien

Bayernwerte Immobilien ist Ihr Immobilienmakler und Mietverwalter in München mit Inhaber Sandy J. Miehling. Wir betreuen Eigentümer, Käufer, Verkäufer, Vermieter, Mieter und Kapitalanleger in allen 25 Münchner Stadtbezirken und im Münchner Umland. Unsere Leistungen: Immobilienbewertung, Immobilienverkauf, Grundstücksverkauf, Immobilienvermietung und Mietverwaltung.

Schlagworte: Hauskauf München Checkliste, Haus kaufen München, Hausbesichtigung Checkliste, Unterlagen Hauskauf, Kaufvertrag Haus München, Bayernwerte Immobilien

> **Hinweis**
> Dieser Ratgeber dient der allgemeinen Information und ersetzt keine rechtliche, steuerliche oder finanzielle Beratung. Bitte lassen Sie sich im Einzelfall von der zuständigen Fachperson beraten, etwa Notar, Fachanwalt, Steuerberater oder Energieberater.

Bayernwerte Immobilien | Steinsdorfstraße 21, 80538 München | T +49 89-21 90 97 33 | anfrage@bayernwerte.de

Mehr Informationen: https://bayernwerte.de/

© 2026 Bayernwerte Immobilien. Alle Rechte vorbehalten. Nur zur persönlichen Verwendung.