BERISHA SANIERUNG

Checkliste Hauskauf im Altbau

Zum Ausdrucken und Mitnehmen. Stand 3. November 2026.

Ihr Haus

Adresse _____ Termin _____

Baujahr _____ Wohnungen _____ Energieklasse _____

Vor dem Termin

- ☐ Fragen Sie nach dem Baujahr, am besten nach dem Tag des Baubeginns.
- ☐ Prüfen Sie Ihre Adresse im Kartendienst Wassergefahren des Landesamts für Umwelt und in seiner groben Karte für hohes Grundwasser. Steht in beiden nichts, ist das keine Entwarnung, denn nicht jedes Gewässer ist berechnet.
- ☐ Planen Sie Tageslicht ein, Taschenlampe und Zollstock helfen.

Was das Baujahr sagt

Baujahr oder Einbau	Was möglich ist	Ihre Frage
Haus gebaut vor 1973	Bleileitungen, in Teilen Bayerns schon seit Ende des 19. Jahrhunderts nicht mehr	Aus welchem Werkstoff ist die Wasserleitung?
Bis Ende der 1980er Jahre	Chemisch behandelte Balken im Dachstuhl	Wurde das Holz behandelt, womit und wann?
Baubeginn vor November 1993	Asbest in Platten, Belägen, Kleber, Putz und Spachtelmasse	Gibt es Unterlagen zu Schadstoffen?
Baujahr 1993 bis 1996	Asbest, je nach Tag des Baubeginns	An welchem Tag begann der Bau?
Dämmung eingebaut vor Juni 2000	Alte Mineralwolle	Von wann ist die Dämmung?

Außen und im Keller

Haken Sie ab, was Sie gesehen haben, und notieren Sie, was auffällt.

Punkt	gesehen	fällt auf
Dach ansehen. Fehlen Ziegel, wächst Moos, sind die Rinnen frei? Wann wurde es neu gedeckt?	☐	☐
Dach- oder Fassadenplatten ansehen. Sind sie spröde oder gebrochen?	☐	☐
Fassade ansehen. Risse oder abgeplatzter Putz, und seit wann?	☐	☐
Gab es schon Wasser im Haus?	☐	☐
Kellerwände ansehen und riechen. Flecken, Salz, modriger Geruch oder frisch gestrichene Stellen?	☐	☐
Was wurde abgedichtet, liegt die Rechnung vor?	☐	☐
Rückstausicherung im Keller? Gab es schon Rückstau?	☐	☐

Technik

Nichts öffnen und nichts anritzen, fragen Sie lieber nach.

Punkt	gesehen	fällt auf
Wasserleitung am Zähler ansehen. Ist sie silbergrau? Fragen Sie nach Werkstoff und Aufschub vom Gesundheitsamt.	☐	☐
Leitungen im unbeheizten Keller ansehen. Sind sie gedämmt?	☐	☐
Kessel und Typschild ansehen. Von wann ist die Heizung?	☐	☐
Öltank ansehen. Wie groß ist er, riecht es, hat er eine Prüfplakette?	☐	☐
Zählerschrank ansehen. Sind die Sicherungen alt, ist ein Fehlerstromschutz da?	☐	☐
Nachtspeicheröfen im Haus? Von wann sind sie?	☐	☐

Wohnräume, Bad und Küche

Nur ansehen, nichts anheben und nichts anbohren.

Punkt	gesehen	fällt auf
Wände und Decken ansehen. Risse, Flecken oder frische Farbe?	☐	☐
Fenster ansehen. Schließen sie dicht, von wann sind sie?	☐	☐
Alte Bodenbeläge ansehen. Sind sie lose oder angebrochen, und was liegt darunter?	☐	☐
Außenecken in Bad und Küche ansehen. Feuchte oder Schimmel?	☐	☐
Wann wurden Bad und Leitungen zuletzt erneuert?	☐	☐

Dachboden

Notieren Sie die Antworten mit Datum.

Punkt	gesehen	fällt auf
Oberste Decke ansehen. Ist sie gedämmt, oder das Dach darüber?	☐	☐
Wohnte der damalige Eigentümer am 1. Februar 2002 selbst im Haus?	☐	☐
Wann ging das Haus danach zuerst an einen neuen Eigentümer, durch Verkauf, Schenkung oder Erbe?	☐	☐
Balken ansehen. Stockflecken, Wasserspuren oder Pilzbefall?	☐	☐
Wurde der Dachstuhl behandelt, womit und wann?	☐	☐
Offene alte Dämmwolle nicht anfassen. Von wann ist die Dämmung?	☐	☐

Unterlagen

Fehlt etwas, fragen Sie vor dem Notartermin danach.

Punkt	gesehen	fällt auf
Energieausweis ansehen. Bis wann gilt er, welche Klasse hat das Haus, von wann ist die Heizung?	☐	☐
Baupläne und Genehmigung zeigen lassen.	☐	☐
Rechnungen früherer Arbeiten zeigen lassen.	☐	☐
Wartung, Messprotokoll und Feuerstättenbescheid der Heizung zeigen lassen.	☐	☐
Unterlagen zum Öltank zeigen lassen, sie gehen beim Verkauf an Sie über (§ 43 AwSV). Liegt ein Prüfbericht vor?	☐	☐
Prüfprotokoll der Elektrik zeigen lassen, falls es eines gibt.	☐	☐
Unterlagen zu Schadstoffen zeigen lassen, falls es welche gibt. Vor Arbeiten geben Sie sie an den Betrieb weiter (§ 5a GefStoffV).	☐	☐
Steht das Haus in der Denkmalliste, in einem Ensemble oder neben einem Denkmal? Der Denkmal-Atlas gibt einen ersten Hinweis.	☐	☐

Was dahintersteht

Blei. Bleileitungen mussten bis zum 12. Januar 2026 entfernt oder stillgelegt sein. Ein Aufschub vom Gesundheitsamt für den eigenen Haushalt endet ein Jahr nach dem Eigentumswechsel (§ 17 TrinkwV).

Öltank. Einen Prüfbericht gibt es nicht für jeden Öltank. Unter der Erde ist die Prüfung durch Sachverständige immer Pflicht. Über der Erde gilt sie ab mehr als 1.000 Litern vor dem ersten Betrieb und nach wesentlichen Änderungen, alle fünf Jahre aber erst ab mehr als 10.000 Litern, in Schutz- und Überschwemmungsgebieten schon ab mehr als 1.000 Litern (§ 46 AwSV).

Asbest. Fest gebundener Asbest in intakten Platten oder Belägen gefährdet bei normaler Nutzung nicht, sagt das Umweltbundesamt. Sind asbesthaltige Beläge lose oder angebrochen oder solche Platten spröde und brüchig, müssen sie fachgerecht entfernt werden.

Frist zum Nachrüsten. Nachzurüsten sind eine oberste Decke ohne Mindestwärmeschutz oder das Dach darüber und ungedämmte, zugängliche Heiz- und Warmwasserleitungen in unbeheizten Räumen. Zwei Jahre Zeit hat der neue Eigentümer nur, wenn das Haus höchstens zwei Wohnungen hat und der damalige Eigentümer am 1. Februar 2002 selbst darin wohnte (§ 35 Abs. 3, § 69 Abs. 3 und 4 GModG). Sonst gilt die Pflicht ohne diese Frist. Die zwei Jahre laufen ab dem ersten Eigentumsübergang nach diesem Tag, beim Kauf ab der Eintragung im Grundbuch (§ 873 BGB). Nach dem Wortlaut zählt beim Erbe schon der Erbfall (§ 1922 BGB), und ein späterer Kauf startet die Frist nicht neu. Ein Urteil oder eine Behördenauskunft dazu haben wir nicht gefunden. Wohnen Sie selbst in einem Haus mit höchstens zwei Wohnungen, entfällt die Pflicht für die Decke nur, soweit sich die Dämmung nicht in angemessener Frist bezahlt macht (§ 35 Abs. 4 GModG). Für Härtefälle gibt es eine Befreiung auf Antrag (§ 102 GModG).

Was verdeckt ist. Was hinter Wand und Boden liegt, schätzt ein Bausachverständiger ein, am besten bei einem zweiten Termin. Der Begriff ist nicht geschützt. Wer öffentlich bestellt ist, steht bei der IHK oder im Sachverständigennavi des Handwerks. Klären Sie vor dem Notartermin, was Ihnen aufgefallen ist. Denn für einen Mangel, den Sie bei der Unterschrift kennen, haben Sie später keine Rechte (§ 442 BGB). Auch sonst schließt der Kaufvertrag die Haftung meist aus, sagt der Bauherren-Schutzbund.

Stand 3. November 2026. Diese Liste stammt von Berisha Sanierung. Ein Haus haben wir dafür nicht begangen. Wir sind keine Gutachter. Wir planen und führen Sanierungen als Generalunternehmer. Was meisterpflichtig ist wie Elektrik und Heizung, führen eingetragene Fachbetriebe aus. Arbeiten an Asbest übernehmen Fachfirmen, die dafür die nötige Zulassung oder Genehmigung haben.

Quellen

§ 35, § 69, § 102 GModG; § 17 TrinkwV; § 5a, § 11a GefStoffV; § 43, § 46 AwSV; § 442, § 873, § 1922 BGB: gesetze-im-internet.de; GModG-Infoportal: gmodg.bund.de; DNotI-Report 5/2025: dnoti.de

Umweltbundesamt, Asbest, Bleirohre, Mineralwolle: umweltbundesamt.de

Landesamt für Umwelt, Wassergefahr prüfen, Hohe Grundwasserstände, Heizöl, Anlagenprüfung, Holzschutz: lfu.bayern.de

Bauherren-Schutzbund, Bausubstanz prüfen: bsb-ev.de; Verband Privater Bauherren, Glossar: vpb.de

Denkmal-Atlas: blfd.bayern.de; IHK-Sachverständigenverzeichnis: svv.ihk.de; Sachverständigennavi: svd-handwerk.de

Berisha Sanierung

Straubinger Straße 37, 94405 Landau an der Isar
Telefon **+49 9954 7006266**, Mo bis Fr 08:00 bis 18:00 Uhr

kontakt@berishasanierung.de
berishasanierung.de

Der ausführliche Beitrag mit allen Quellen: **berishasanierung.de/ratgeber/checkliste-hauskauf-altbau**
Pflichten für Ihr Haus einordnen: **berishasanierung.de/altbau-check**