

CHECKLISTE HAUSKAUF

Diese Checkliste enthält wichtige Aspekte, die Sie beim Kauf einer Immobilie berücksichtigen sollten.

ZU BEGINN: Beobachten und sondieren Sie den Markt, kontaktieren Sie Freund, Bekannte und Arbeitskollegen um Ihre Traumimmobilie zu finden.

<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Anforderungsprofil festlegen (Größe, Lage, Ausstattung, etc.) <input type="checkbox"/> Kostenlimit festlegen (inkl. Kaufnebenkosten und ggf. Renovierungs- / Modernisierungskosten) <input type="checkbox"/> Suche auf Immobilienportalen (wie z. B. Immobilienscout24, etc.) <input type="checkbox"/> Suche auf Kleinanzeigenportalen (wie z. B. Ebay Kleinanzeigen, etc.) 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Anzeigen in lokalen und/oder überregionalen Tageszeitungen <input type="checkbox"/> Aushänge bei Banken, Sparkassen, Immobilienmaklern <input type="checkbox"/> Fragen Sie bei Freunden und Arbeitskollegen, nutzen Sie soziale Netzwerke (wie z. B. Facebook) <input type="checkbox"/> Informieren Sie sich über Zwangsversteigerungen <input type="checkbox"/> Beauftragen Sie ggf. einen Makler mit der Suche
---	---

BESICHTIGUNG: Sie sind auf Ihrer Suche nach einer geeigneten Immobilie fündig geworden? Kontaktieren Sie den Verkäufer / Makler telefonisch und klären vorab die noch offenen Punkte, die aus dem Inserat nicht hervorgehen. Sind alle Punkte geklärt vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Offene Punkte und Fragen vorab telefonisch geklärt <input type="checkbox"/> Einen passenden Besichtigungstermin vereinbaren <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Ausreichend Tageslicht? <input type="checkbox"/> Max Lärmbelastung? (z: B. Verkehrslärm, Bahn, Schule, Kindergarten sind am Wochenende vermindert oder nicht vorhanden). <input type="checkbox"/> Nehmen Sie Ausrüstung und Unterlagen mit zum Termin: <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Handy oder Kamera (Fragen Sie vorher um Erlaubnis Fotos machen zu dürfen) <input type="checkbox"/> Inserat / Exposé, Ihre Fragen zur Immobilie und etwas zum Schreiben, Papier, Stift oder Tablet 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Meterstab / Laser-Entfernungsmesser (Damit lassen sich Grundrisse stichprobenhaft überprüfen) <input type="checkbox"/> Mit einer Kompass-App können Sie die Ausrichtung von Haus, Balkonen und Garten prüfen <input type="checkbox"/> Mit einer Wasserwaage können Sie prüfen, ob die Wände im Lot sind <input type="checkbox"/> Nehmen Sie ggf. einen Gutachter mit zur realistischen Wertermittlung (beim zweiten Termin, wenn konkretes Kaufinteresse vorliegt) <input type="checkbox"/> Nehmen Sie ggf. einen Handwerker mit zur realistischen Quantifizierung von größeren Schäden (beim zweiten Termin, wenn konkretes Kaufinteresse vorliegt)
---	---

INNEN-BESICHTIGUNG: Stellen Sie Fragen und haken Sie bei ausweichenden Antworten ruhig nach. Lassen Sie sich alle Räume zeigen. Fragen Sie nach kritischen Punkten.

<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Wann fand die letzte Renovierung / Modernisierung statt und was genau wurde renoviert / modernisiert. Gibt es Belege oder Quittungen? <input type="checkbox"/> Befindet sich die Immobilie in einem Hochwasser-/Überschwemmungsgebiet? <input type="checkbox"/> Gibt oder gab es Ungezieferbefall: <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Mäuse / Ratten <input type="checkbox"/> Kakerlaken <input type="checkbox"/> Ameisen <input type="checkbox"/> Silberfische <input type="checkbox"/> Waschbären <input type="checkbox"/> Sonstige <input type="checkbox"/> Sind umfangreiche Baumaßnahmen oder ein öffentliches Sanierungsverfahren geplant? 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Gibt es einen Internetanschluss und welche Geschwindigkeit ist möglich? <input type="checkbox"/> Gibt es Kabel-TV oder eine Satellitenanlage? <input type="checkbox"/> Welche Einbauten / Möbel werden mitverkauft? <input type="checkbox"/> Welche Bodenbeläge sind verbaut, gibt es eine Fußbodenheizung? <input type="checkbox"/> Gibt es in einzelnen Zimmer oder im Keller feuchte Wände oder Schimmelbefall? <input type="checkbox"/> Gibt es seltsame Gerüche / Lärmquellen? <input type="checkbox"/> Wie ist die Raumaufteilung der Zimmer, gibt es Durchgangszimmer, Stützpfeiler, Dachschrägen? <input type="checkbox"/> Gibt es Gemeinschaftsanlagen (Aufzug, Heizung, TG) und wie ist der Wartungszustand?
--	--

**INNEN-BESICHTIGUNG (2): Prüfen Sie die Funktionalität von Fenster u. Türen.
Informieren Sie sich über Elektro-/Heizungs- und die Wasserinstallation**

<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Wie alt sind die Fenster? <input type="checkbox"/> Welche Fenster sind verbaut (Holz, Alu, Kunststoff, etc.?) <input type="checkbox"/> Welche Verglasung haben die Fenster? <input type="checkbox"/> In welchem Zustand sind Fensterrahmen und Dichtungen innen und außen? <input type="checkbox"/> Prüfen Sie jedes Fenster auf deren Funktionalität. Schließen die Fenster richtig, schwergängig, im Lot? <input type="checkbox"/> In welchem Zustand sind Rollos oder Fensterläden? <input type="checkbox"/> Identifizieren Sie Lärmquellen bei geschlossenen und geöffneten Fenster. Sind die Fenster Schallisoliert? <input type="checkbox"/> Prüfen Sie, ob sich die Zimmertüren normal öffnen und schließen lassen und im Lot sind 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Sind ausreichend Lichtschalter und Steckdosen für Strom vorhanden? Testen Sie die Lichtschalter und die Steckdosen. Wie alt sind die Elektroinstallationen mit Sicherungskasten? <input type="checkbox"/> Wie erfolgt die Warmwasserversorgung? <input type="checkbox"/> Funktioniert die Warmwasser-aufbereitung? Welche Temperatur ist eingestellt (>60 C)? Testen Sie die Funktionalität der Wasserhähne. Ist der Wasserdruck ausreichend? <input type="checkbox"/> Welche Heizungsanlage wurde wann verbaut? Wie alt sind die verlegten Heizungs- und Wasserrohre? <input type="checkbox"/> In welchem Zustand ist die Heizungsanlage und wurden die jährlichen Wartungen durchgeführt? <input type="checkbox"/> Wie hoch sind die Heizkosten? <input type="checkbox"/> Gibt es einen Kamin und erfüllt dieser die aktuellen gesetzlichen Vorschriften?
---	---

AUSSEN-BESICHTIGUNG: Begutachten Sie die Immobilie von Außen und erkunden Sie die unmittelbare Wohngegend.

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> In welchen Zustand ist die Fassade? Gibt es Schäden, oder Risse? Benötigt es einen Farbanstrich? <input type="checkbox"/> Gibt es sichtbare Schäden an der Dacheindeckung oder am Dachstuhl? <input type="checkbox"/> Gibt es im Dachgeschoss Undichtigkeiten oder Feuchtigkeitsschäden? <input type="checkbox"/> In welchem Zustand sind Balkone und Terrassen? Ist die Abdichtung in Ordnung? <input type="checkbox"/> In welchem Zustand sind die Außenanlagen (z. B. Garten- und Gewächshäuser, Abstützung bei Hanglagen)? <input type="checkbox"/> In welchem Zustand sind die Zufahrten, Zuwege, Stellplätze und Garagen? | <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> In welchem Zustand sind die Einfriedungen, Bepflanzungen, Gartenteich? <input type="checkbox"/> Gibt es Lärmquellen in der näheren Umgebung (Gewerbe, Verkehr, Schulen, etc.)? <input type="checkbox"/> Wie ist der Grundstückszuschnitt? <input type="checkbox"/> Werden baurechtliche Abstandsflächen eingehalten? <input type="checkbox"/> Gibt es Erweiterungspotentiale (Anbau, Wintergarten, etc.)? <input type="checkbox"/> Wie ist die Verkehrsanbindung und die Parkplatzsituation? <input type="checkbox"/> Gibt es Geschäfte des täglichen Bedarfs in der näheren Umgebung? <input type="checkbox"/> Gibt es Arztpraxen und Apotheken in der näheren Umgebung? <input type="checkbox"/> Wie ist die unmittelbare Nachbarschaft. Unterhalten Sie sich mit den direkten Nachbarn, bevor Sie das Haus kaufen. |
|---|--|

UNTERLAGEN: Bevor Sie über den Kaufpreis sprechen und einen Kaufvertrag unterschreiben, beschaffen und sichten Sie wichtige Unterlagen zur Immobilie.

<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Aktueller Grundbuchauszug vom Amtsgericht (Eigentumsverhältnisse, Hypotheken / Grundschulden, Dienstbarkeiten, Lasten, etc.). <input type="checkbox"/> Aktuelle Flurkarte/Lageplan vom Katasteramt (Wege-/Leitungsrechte, etc.). <input type="checkbox"/> Einblick in das Baulastenverzeichnis (Bauaufsichtsbehörde), in Bayern in Abt. II Grundbuch eingetragen <input type="checkbox"/> Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis (bei Verdacht) <input type="checkbox"/> Auskunft zum Denkmalschutz (falls vorhanden) <input type="checkbox"/> Gültiger Energieausweis <input type="checkbox"/> Übersicht über wesentliche Schäden, Instandsetzungen und Modernisierungen der letzten 15 Jahre vom Eigentümer 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Baugenehmigung und Abnahmebescheinigung (bei ETW Abgeschlossenheitsbescheinigung) <input type="checkbox"/> Baubeschreibung mit Grundrissen, Schnitten und Ansichten <input type="checkbox"/> Wohnflächen und Nutzflächenberechnung <input type="checkbox"/> Wartungs-/Prüfprotokolle <input type="checkbox"/> Teilungserklärung (bei ETW / MFH) <input type="checkbox"/> Die letzten drei Protokolle der Eigentümerversammlung (ETW / MFH) <input type="checkbox"/> Die letzten drei Nebenkosten Abrechnungen der Hausverwaltung <input type="checkbox"/> Prüfung Instandhaltungsrücklage im Verhältnis zum Gebäudezustand und anstehenden Maßnahmen <input type="checkbox"/> Mieterliste / Mietverträge, Leerstand, Fluktuation, Prozesse <input type="checkbox"/> Versicherungen (Gebäude)
---	--

KAUFPROZESS: Sie haben das Objekt besichtigt und alle relevanten Unterlagen gesichtet? Dann geht es darum den angemessenen Preis für das Objekt zu finden.

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Klärung offener Fragen aus der Besichtigung <input type="checkbox"/> Vereinbaren Sie ggf. einen 2. Besichtigungstermin und ziehen Sie ggf. einen Gutachter hinzu. <input type="checkbox"/> Beauftragen Sie einen unabhängigen, zertifizierten Gutachter zur Wertermittlung, wenn Angebots- und Kaufpreis auseinander liegen. <input type="checkbox"/> Klären Sie Details im Kaufvertrag <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> In welchem Zustand wird die Immobilie verkauft? <input type="checkbox"/> Welches Inventar wird mitverkauft? <input type="checkbox"/> Welche Renovierungen nimmt der Verkäufer vor? <input type="checkbox"/> Datum wann das Objekt auf den Käufer übergeht? <input type="checkbox"/> Mit oder ohne Auflassungsvormerkung? <input type="checkbox"/> Wie erfolgt die Abrechnung der Grundsteuer und der Nebenkosten? | <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Klären Sie vor dem Notartermin die Finanzierung mit Ihrer Bank. Nutzen Sie Vergleichsportale und holen Sie sich Angebote mehrerer Banken ein. Berücksichtigen Sie die ggf. benötigte Anschlussfinanzierung nach dem Auslaufen der Zinsbindung in ihrer Finanzplanung. <input type="checkbox"/> Informieren Sie sich über Fördermöglichkeiten durch die KfW. <input type="checkbox"/> Berücksichtigen Sie in Ihrer Finanzplanung die Kaufnebenkosten (Grunderwerbssteuer, Notarkosten, Grundbucheintragung, Maklerprovision, Gutachterkosten). <input type="checkbox"/> Halten Sie im Kaufvertrag fest, wie der Kaufpreis beglichen wird. <input type="checkbox"/> Vereinbaren Sie einen Notartermin, sobald der Kaufvertrag fertig ausgehandelt ist und die Finanzierungszusage der Bank schriftlich bestätigt wurde. |
|--|--|

NOTARTERMIN: Prüfen Sie den notariellen Kaufvertragsentwurf gründlich und klären Sie Fragen und Änderungswünsche im Vorfeld zu dem Notartermin.

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Den notariellen Kaufvertragsentwurf im Vorfeld zum Notartermin kritisch prüfen. Ist alles was vorher Besprochen und vereinbart wurde enthalten? Stimmen die Angaben zu den Flächen, werden die richtigen Flurstücke übertragen, stimmt die Kaufpreissumme und der Zustand der Immobilie, Lastenfreiheit, etc. <input type="checkbox"/> Prüfen der Kaufpreisfälligkeit-voraussetzungen (Lastenfreistellung, Verwalterzustimmung (ETW), Umgang mit Vorkaufsrechten. <input type="checkbox"/> Finanzierung: Ist die Grundschuldbestellung, Rangfolge im Grundbuch, Auszahlungsvoraussetzungen der Bank (z. B. Auflassungs-vormerkung) richtig geregelt? | <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Notartermin. Alle erforderlichen Unterlagen wie bspw. Personalausweis, Vollmachten bei Vertretung dabei? <input type="checkbox"/> Beim Notartermin liest der Notar den Kaufvertrag vor und es bleibt Gelegenheit Fragen zu stellen und Unklarheiten zu klären. <input type="checkbox"/> Wenn alle Punkte geklärt und keine Fragen offen sind, dann wird von allen Beteiligten der Kaufvertrages beim Notar unterschrieben und beurkundet. <input type="checkbox"/> Der Notar versendet die beglaubigten Kaufverträge an alle Beteiligten, veranlasst die Kaufpreisfälligkeitsmitteilung und nach der Kaufpreiszahlung die und Eintragung des neuen Eigentümers in das Grundbuch. |
|---|--|

FAST GESCHAFFT: Nach dem Notartermin sind noch ein paar Dinge zu erledigen. Von der Schlüsselübergabe bis zur Information der Energieversorger über den Eigentümerwechsel.

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Bezahlung des Kaufpreises an den Verkäufer, oder die Kaufpreisfälligkeitsmitteilung an die finanzierende Bank weiterleiten (falls nicht vom Notar direkt an die Bank die Mitteilung erfolgt). <input type="checkbox"/> Der Verkäufer bestätigt dem Notar den Erhalt des Kaufpreises. <input type="checkbox"/> Der Notar schickt den zuständigen Ämtern / Behörden wie dem Finanzamt eine Veräußerungsanzeige gemäß § 18 GrEstG (Grunderwerbssteuergesetz). <input type="checkbox"/> Das Finanzamt schickt den Grunderwerbssteuerbescheid. <input type="checkbox"/> Bezahlung der Maklerkosten <input type="checkbox"/> Grundbuchumschreibung durch das Amtsgericht, veranlasst durch den Notar. | <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Terminierung Schlüsselübergabe <input type="checkbox"/> Umschreibung der Gebäudeversicherung (Sonderkündigungsrecht bei Eigentümerwechsel) <input type="checkbox"/> Energieversorger den Eigentümerwechsel mitteilen (Wasser, Müllabfuhr, Strom, Gas) <input type="checkbox"/> Die Stadt, der kommunale Versorger nehmen den Eigentümerwechsel vor und versenden die Gebührenbescheide <input type="checkbox"/> Das Finanzamt versendet den Grundsteuerbescheid (zumeist ab dem neuen Jahr) <hr/> <p style="text-align: center;">UNSERN HERZLICHEN
GLÜCKWUNSCH ZU
IHRER EIGENEN IMMOBILIE!</p> <hr/> |
|---|--|