

## **Checkliste – Hauskauf**

Es gibt eine Vielzahl an unterschiedlichen und teils sehr objektspezifischen Themen, die beim Erwerb einer Immobilie zu beachten sind. Diese Checkliste kann Ihnen daher nur einen Überblick über die relevantesten Punkte liefern und Sie für einzelne Themen sensibilisieren.

### Grundüberlegungen:

- Herausfinden in welcher Wohngegend man zukünftig beheimatet sein möchte
- Welche Art der Immobilie soll es werden? (z.B. Eigentumswohnung oder Haus, als Bestandsimmobilie oder Neubau, Fertighaus oder Massivbau)
- Unterschiedliche Möglichkeiten der Immobiliensuche nutzen (z.B. Internetportale, Zeitungen, Aushänge, persönliche Kontakte, regionale Maklergesellschaften)
- Eventuell selbst inserieren
- Eigenen Haushaltsplan aufstellen und Budget klären
- Eventuell frühzeitige Kontaktaufnahme mit Finanzierungspartner

Sie haben nun beispielsweise eine Bestandsimmobilie von einem Makler angeboten bekommen und möchten diese prüfen.

### Vorbereitung der Besichtigung:

- Umgebung erkunden und Infrastruktur checken
- Grundriss vorab anfordern
- Exposé, Fotoapparat, Zollstock und eventuell Kompass mitnehmen

### Besichtigung:

- Prüfen ob der Grundriss den tatsächlichen Gegebenheiten entspricht
- Sind Feuchtigkeitsprobleme, Risse oder Schäden erkennbar?
- Ist ein Schädlingsbefall erkennbar? (z.B. Schimmel, Asbest, Hausschwamm)
- Ist das Haus gedämmt? (z.B. Fassade, oberste Geschossdecke oder Dach)
- Wie alt ist das Dach bzw. die Dacheindeckung und ist dieses dicht?
- Wie alt sind die Fenster, welches Material und welche Verglasung ist vorhanden?
- Wie alt ist die Heizung? Wurden die Wartungsintervalle eingehalten?
- Sind die Räume sinnvoll bzw. den eigenen Wünschen entsprechend angeordnet und zugeschnitten? Lassen sich Umbauwünsche realisieren?
- Funktioniert die Stromversorgung und sind die vorhandenen Steckdosen und Anschlüsse ausreichend?
- Gibt es veraltete Trinkwasser-Versorgungsrohre aus gesundheitsschädlichem Blei?
- Hat das Bad ein Fenster zwecks Lüftungsmöglichkeit?
- Müssen Fußbodenbeläge erneuert werden? Wie sieht es mit dem Trittschall aus?
- Gibt es genügend Stauraum im Haus? Ist das Dachgeschoss ausbaubar?
- Wie hoch ist der Investitionsbedarf? (Instandhaltung, Modernisierung etc.)
- Gibt es Lärm- oder Geruchsbelästigungen?
- Eventuell mal Nachbarn kontaktieren und ergänzende Informationen einholen

#### Ergänzende Prüfung im Falle eines Ankaufinteresses:

- Welche Angaben sind bereits im Exposé enthalten? (z.B. Baujahr, Wohnfläche, Nutzfläche, Grundstücksangaben)
- Energieausweis
- Grundbuchauszug
- Teilungserklärung, Aufteilungsplan beim Kauf einer Eigentumswohnung
- Klärung von Wohngeld und Rücklagen beim Kauf einer Eigentumswohnung
- Baubeschreibung
- Unterlagen hinsichtlich Statik
- Eventuell Baulastenverzeichnis und Auszug aus dem Altlastenkataster
- Liegt Denkmalschutz o.ä. vor? Wenn ja, welche Auflagen sind zu beachten?
- Entspricht das vorhandene Gebäude dem Bebauungsplan bzw. der Baugenehmigung? Sind vorhandene Anbauten oder der Dachausbau genehmigt?
- Eventuell Bauamt kontaktieren, falls Unklarheiten bestehen
- Energieeinsparpotential? Gibt es alternative Heizsysteme für diese Immobilie?

#### Finanzierung:

- Vergleich unterschiedlicher Finanzierungsangebote
- Konditionen, Eigenkapitalquote und monatliche Belastung prüfen
- Tilgungsmöglichkeiten checken
- Staatliche Förderungen und KfW-Programme prüfen und eventuell einbeziehen

#### Notar / Kaufvertrag:

- Notar des Vertrauens aussuchen
- Kaufvertragsentwurf in Auftrag geben und relevante Unterlagen zur Verfügung stellen
- Vertragsentwurf in Ruhe prüfen, eventuell Anwalt hinzuziehen
- Klären ob Verträge (Versicherung, Verwalter, Wartungen o.ä.) übernommen werden sollen
- Notartermin festlegen
- Eventuell Finanzierungsbestätigung der Bank abwarten
- Notarielle Beurkundung und Kauf der Immobilie