Checkliste Hauskauf: Von der ersten Besichtigung bis zur Schlüsselübergabe

Für den Kauf eines Hauses in Deutschland, insbesondere einer Bestandsimmobilie. Haken Sie einen Punkt erst ab, wenn er geprüft und ausreichend geklärt ist. Nicht zutreffende Punkte können Sie streichen; offene Fragen und fehlende Unterlagen sollten Sie vor verbindlichen Zusagen festhalten.

Die Checkliste dient der allgemeinen Orientierung. Sie ersetzt keine individuelle rechtliche, steuerliche oder bautechnische Prüfung.

1. Objektdaten und offene Fragen

Objektanschrift: _____

Angebotspreis: _____ Baujahr: _____

Grundstücksfläche: _____ Wohnfläche: _____

Verkäufer oder Makler, Kontakt: _____

Besichtigungstermine: _____

Geplanter Einzug oder Nutzungsbeginn: _____

Offene Frage / zuständige Person / Frist / Ergebnis: _____

_____

- ☐ Eigennutzung, Vermietung oder gemischte Nutzung festgelegt.
- ☐ Mindestanforderungen an Lage, Fläche und Zimmerzahl notiert.
- ☐ Unverzichtbare Anforderungen und Ausschlusskriterien festgelegt.
- ☐ Gewünschten Einzugstermin mit der Verfügbarkeit des Hauses abgeglichen.

2. Budget und gesamte Kaufkosten

Kostenübersicht: Kaufpreis _____ Euro; Grunderwerbsteuer _____ Euro; Notar und Grundbuch _____ Euro; Makler _____ Euro; Sanierung und Modernisierung _____ Euro; Umzug und Ausstattung _____ Euro; Reserve _____ Euro; Gesamtkosten _____ Euro.

- ☐ Verfügbares Eigenkapital anhand aktueller Nachweise ermittelt.
- ☐ Separate Liquiditätsreserve für unvorhergesehene Ausgaben eingeplant.
- ☐ Maximalen Kaufpreis aus dem Gesamtbudget abgeleitet.

- ☐ Grunderwerbsteuer mit dem Satz des jeweiligen Bundeslandes berechnet.
- ☐ Notar- und Grundbuchkosten einschließlich Finanzierungskosten berücksichtigt.
- ☐ Maklerprovision, Zahlungspflicht und Fälligkeit schriftlich geklärt.
- ☐ Kosten für Gutachten, Vermessung oder zusätzliche Prüfungen berücksichtigt.
- ☐ Kurzfristig notwendige Reparaturen und Modernisierungen kalkuliert.
- ☐ Kosten für energetische Maßnahmen und mögliche Nachrüstpflichten berücksichtigt.
- ☐ Umzug, Küche, Möbel und gegebenenfalls doppelte Wohnkosten eingeplant.
- ☐ Monatliche Belastung einschließlich Kreditrate, Betriebskosten und Instandhaltung berechnet.
- ☐ Aktuellen Grundsteuerbescheid und möglichst Betriebskostenbelege eingesehen.
- ☐ Finanzielle Belastbarkeit bei Einkommensausfall und höheren Anschlusszinsen geprüft.

3. Finanzierung vor einer verbindlichen Zusage

- ☐ Mehrere Finanzierungsangebote auf vergleichbarer Grundlage eingeholt.
- ☐ Effektiven Jahreszins, Zinsbindung und anfängliche Tilgung verglichen.
- ☐ Monatliche Rate und Restschuld zum Ende der Zinsbindung berechnen lassen.
- ☐ Sondertilgungsrechte und Möglichkeiten zum Tilgungssatzwechsel geprüft.
- ☐ Bereitstellungszinsen und bereitstellungszinsfreie Zeit geprüft.
- ☐ Auszahlungsbedingungen und erforderliche Sicherheiten verstanden.
- ☐ Fördermöglichkeiten und gegebenenfalls notwendige Anträge vor Maßnahmenbeginn geprüft.
- ☐ Erforderliche Eigenmittel zum vorgesehenen Zahlungstermin verfügbar gemacht.
- ☐ Finanzierungsprüfung für genau dieses Objekt abgeschlossen.
- ☐ Schriftliche Finanzierungszusage auf Vorbehalte und offene Bedingungen geprüft.
- ☐ Darlehensvertrag, Widerrufsfrist und Notartermin zeitlich abgestimmt.
- ☐ Finanzierung des gesamten Vorhabens vor der Beurkundung verbindlich gesichert.

4. Lage, Grundstück und Umfeld

- ☐ Umfeld an Werktagen und am Wochenende besichtigt.
- ☐ Lärm, Gerüche und Verkehr zu unterschiedlichen Tageszeiten geprüft.
- ☐ Arbeitswege und tatsächliche Fahrzeiten getestet.
- ☐ Erreichbarkeit von Einkauf, Ärzten, Schulen und öffentlichem Verkehr geprüft.
- ☐ Mobilfunkempfang und verfügbare Internetanschlüsse geprüft.
- ☐ Sonneneinstrahlung, Verschattung und Privatsphäre beurteilt.

- ☐ Geplante Bauvorhaben, Straßenprojekte und Nachverdichtung bei der Gemeinde erfragt.
- ☐ Hochwasser- und Starkregengefahren anhand verfügbarer Gefahrenkarten geprüft.
- ☐ Hanglage, mögliche Rutschungen oder Bergbaueinflüsse bei Bedarf fachlich geprüft.
- ☐ Altlasten und frühere gewerbliche Nutzungen bei der zuständigen Stelle abgefragt.
- ☐ Grundstücksgrenzen mit Flurkarte und tatsächlicher Nutzung abgeglichen.
- ☐ Zufahrt und Zugang zum Grundstück rechtlich und tatsächlich geprüft.
- ☐ Entwässerung des Grundstücks und mögliche Wasserwege zum Haus geprüft.
- ☐ Offene Erschließungs- oder Ausbaubeiträge bei der zuständigen Stelle geklärt.
- ☐ Baumschutz, Grenzbebauung und erkennbare Nachbarschaftskonflikte geprüft.

5. Unterlagen und rechtliche Verhältnisse

Grundbuch, Baulastenverzeichnis und Bauakte beantworten unterschiedliche Fragen. Baulasten werden je nach Bundesland unterschiedlich dokumentiert; die zuständige Behörde kann Auskunft geben.

- ☐ Aktuellen Grundbuchauszug vollständig eingesehen.
- ☐ Eigentümerstellung und gegebenenfalls Vertretungsvollmacht geprüft.
- ☐ Grundstück und mitverkaufte Flurstücke eindeutig identifiziert.
- ☐ Wegerechte, Wohnrechte, Nießbrauch und weitere Belastungen geklärt.
- ☐ Umgang mit eingetragenen Grundschulden und Hypotheken im Vertrag geklärt.
- ☐ Baulasten beziehungsweise entsprechende öffentlich-rechtliche Verpflichtungen geprüft.
- ☐ Flurkarte oder Liegenschaftskarte eingesehen.
- ☐ Bauakte mit Zustimmung der berechtigten Person eingesehen.
- ☐ Baugenehmigungen und genehmigte Pläne mit dem Bestand verglichen.
- ☐ Genehmigungen für Anbauten, Dachausbau und Nutzungsänderungen geprüft.
- ☐ Wohnflächenberechnung und Anrechnung von Dachschrägen, Terrassen und Kellerräumen geprüft.
- ☐ Zulässigkeit der vorgesehenen Nutzung geklärt.
- ☐ Bebauungsplan und relevante Gestaltungsvorgaben geprüft.
- ☐ Denkmalschutz und gegebenenfalls Erhaltungssatzung geprüft.
- ☐ Energieausweis erhalten und Gebäudeangaben auf Plausibilität geprüft.
- ☐ Nachweise über Sanierungen, Wartungen und größere Reparaturen erhalten.
- ☐ Bekannte Schäden und Mängel schriftlich abgefragt.
- ☐ Frühere Wasser-, Brand- und Versicherungsschäden samt Sanierung dokumentiert.

- [ ] Bestehende Miet-, Pacht- oder sonstige Nutzungsverhältnisse geklärt.

6. Besichtigung: Bausubstanz und Feuchtigkeit

Bei ernsthaftem Kaufinteresse ist eine weitere Besichtigung mit einer unabhängigen Bausachverständigen oder einem unabhängigen Bausachverständigen sinnvoll. Verdeckte Bauteile und Schadstoffe lassen sich durch eine reine Sichtprüfung nicht zuverlässig beurteilen.

- [ ] Haus bei Tageslicht und ohne unnötigen Zeitdruck besichtigt.
- [ ] Alle Räume einschließlich Keller, Dachboden und Nebengebäude zugänglich gemacht.
- [ ] Feststellungen und Fotos mit Zustimmung dokumentiert.
- [ ] Dachdeckung auf beschädigte oder fehlende Teile prüfen lassen.
- [ ] Dachstuhl auf Feuchte, Schädlingsspuren und auffällige Verformungen prüfen lassen.
- [ ] Dachrinnen, Fallrohre und Anschlüsse auf Schäden geprüft.
- [ ] Fassade auf Risse, Abplatzungen und Feuchtespuren geprüft.
- [ ] Auffällige Risse hinsichtlich Ursache und Bedeutung fachlich bewerten lassen.
- [ ] Sockel und erdberührte Wände auf Feuchtigkeit geprüft.
- [ ] Keller auf muffigen Geruch, Ausblühungen und Wasserflecken geprüft.
- [ ] Wände und Decken auf Schimmel und überstrichene Schadstellen geprüft.
- [ ] Ursachen vorhandener Feuchte- oder Schimmelschäden klären lassen.
- [ ] Fenster auf Dichtheit, Schäden und Funktionsfähigkeit geprüft.
- [ ] Türen, Rollläden und Sonnenschutz ausprobiert.
- [ ] Böden und Decken auf Unebenheiten, Schwingungen und Schäden geprüft.
- [ ] Treppen, Geländer und Absturzsicherungen auf Zustand geprüft.
- [ ] Balkone und Terrassen auf Abdichtung, Gefälle und Schäden geprüft.
- [ ] Garage, Carport, Gartenmauern und Stützmauern geprüft.
- [ ] Schadstoffverdacht, etwa auf Asbest oder alte Holzschutzmittel, fachlich abklären lassen.
- [ ] Bei konkretem Verdacht erforderliche Fachuntersuchungen vor der Kaufentscheidung veranlasst.

7. Heizung, Energie und Haustechnik

- [ ] Baujahr, Typ und Energieträger der Heizung erfasst.
- [ ] Heizungswartungen und Schornsteinfegerunterlagen eingesehen.
- [ ] Erkennbare Störungen und anstehende Reparaturen der Heizung geklärt.

- ☐ Verbrauchsabrechnungen mehrerer Jahre eingesehen und bisherige Nutzung berücksichtigt.
- ☐ Wärmedämmung von Dach, oberster Geschossdecke, Fassade und Kellerdecke erfasst.
- ☐ Mögliche Pflichten nach dem Gebäudeenergiegesetz bei Eigentümerwechsel fachlich geprüft.
- ☐ Fristen, Ausnahmen und Kosten möglicher Nachrüstpflichten objektbezogen geklärt.
- ☐ Mögliche künftige Heizlösung einschließlich technischer Voraussetzungen geprüft.
- ☐ Warmwasserversorgung und Zustand der Speicher geprüft.
- ☐ Alter und Material der Trinkwasserleitungen erfragt.
- ☐ Vorhandensein von Bleileitungen und gegebenenfalls erforderlichen Austausch geklärt.
- ☐ Wasserdruck, Armaturen und sichtbare Leitungen auf Auffälligkeiten geprüft.
- ☐ Abwasserleitungen auf Zustand, Rückstauprobleme und bekannte Schäden geprüft.
- ☐ Vorhandene Kanaluntersuchungen und gegebenenfalls Prüfpflichten geklärt.
- ☐ Rückstauschutz, Hebeanlage und Pumpen auf Wartung geprüft.
- ☐ Elektroverteilung, Leitungszustand und Schutzmaßnahmen durch eine Fachkraft prüfen lassen.
- ☐ Ausreichende Anschlussleistung für geplante Wärmepumpe oder Wallbox geklärt.
- ☐ Lüftungsanlage und Filter auf Zustand und Wartung geprüft.
- ☐ Photovoltaik, Speicher oder Solarthermie auf Eigentum, Funktion und Verträge geprüft.
- ☐ Öltank, Gastank oder Brunnen auf Zustand und relevante Prüfunterlagen geprüft.

8. Sanierungsbedarf und Kaufentscheidung

Maßnahme / Dringlichkeit / geschätzte Kosten / Grundlage der Schätzung:

_____

_____

- ☐ Unabhängige bautechnische Bewertung vor verbindlicher Kaufentscheidung eingeholt.
- ☐ Sofortmaßnahmen von später möglichen Modernisierungen getrennt.
- ☐ Für größere Maßnahmen belastbare Kostenschätzungen oder Angebote eingeholt.
- ☐ Planungs-, Genehmigungs- und Entsorgungskosten berücksichtigt.
- ☐ Zeitplan und mögliche Verzögerungen der Sanierung berücksichtigt.
- ☐ Bewohnbarkeit während der Arbeiten und Ersatzunterkunft geklärt.
- ☐ Kostenreserve für verdeckte Schäden eingeplant.
- ☐ Kaufpreis mit geeigneten Vergleichsobjekten und gegebenenfalls einer Bewertung abgeglichen.

- ☐ Preisverhandlung auf dokumentierte Eigenschaften und Mängel gestützt.
- ☐ Wesentliche ungeklärte Risiken vor der Entscheidung ausgeräumt.
- ☐ Gesamtkosten nach den Prüfergebnissen neu berechnet.
- ☐ Endgültige Kaufentscheidung mit Budget und ursprünglichen Anforderungen abgeglichen.

9. Zusätzliche Prüfung bei besonderen Eigentumsformen

Nur ausfüllen, wenn das Haus vermietet ist, im Erbbaurecht steht oder zu einer Wohnungseigentümergemeinschaft gehört.

- ☐ Bei Vermietung alle Mietverträge und Nachträge eingesehen.
- ☐ Miethöhen, Kautionen, Zahlungsrückstände und Streitigkeiten geprüft.
- ☐ Beachtet, dass der Kauf bestehende Mietverhältnisse grundsätzlich nicht beendet.
- ☐ Geplante Eigennutzung und deren rechtliche Voraussetzungen gesondert prüfen lassen.
- ☐ Beim Erbbaurecht Restlaufzeit, Erbbauzins und Anpassungsklauseln geprüft.
- ☐ Zustimmungserfordernisse, Heimfallregelungen und Entschädigung beim Erbbaurecht geprüft.
- ☐ Finanzierbarkeit des Erbbaurechts mit der Bank geklärt.
- ☐ Bei Wohnungseigentum Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung eingesehen.
- ☐ Abgrenzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum geprüft.
- ☐ Beschlusssammlung und Protokolle der letzten Eigentümerversammlungen eingesehen.
- ☐ Wirtschaftsplan, Jahresabrechnungen und Vermögensbericht geprüft.
- ☐ Erhaltungsrücklage, Hausgeldrückstände und geplante Sonderumlagen geklärt.
- ☐ Anstehende Gemeinschaftssanierungen und laufende Rechtsstreitigkeiten geprüft.

10. Kaufvertrag und Notartermin

Der notarielle Kaufvertrag ist rechtlich bindend. Lassen Sie unklare oder wirtschaftlich bedeutsame Regelungen vor der Unterschrift erläutern. Die notarielle Beurkundung ersetzt keine technische Objektprüfung.

- ☐ Vertragsentwurf rechtzeitig vor dem Termin erhalten und vollständig gelesen.
- ☐ Ausreichende Prüfzeit und gegebenenfalls gesetzliche Vorabfristen eingehalten.
- ☐ Namen, Anschriften und Vertretungsverhältnisse aller Parteien kontrolliert.
- ☐ Grundbuchangaben und sämtliche Kaufgegenstände kontrolliert.
- ☐ Mitverkauftes Inventar eindeutig aufgeführt und realistisch bewertet.

- ☐ Kaufpreis und Zahlungsempfänger eindeutig geregelt.
- ☐ Voraussetzungen der Kaufpreisfälligkeit verstanden.
- ☐ Absicherung durch Auflassungsvormerkung erläutern lassen.
- ☐ Löschung nicht übernommener Belastungen vertraglich abgesichert.
- ☐ Übernommene Rechte und Verpflichtungen ausdrücklich festgehalten.
- ☐ Bekannte Mängel und zugesagte Eigenschaften konkret dokumentiert.
- ☐ Haftungsausschlüsse und deren Grenzen erläutern lassen.
- ☐ Vereinbarte Reparaturen und Räumungsarbeiten mit Fristen festgehalten.
- ☐ Übergabetermin und Übergabezustand eindeutig geregelt.
- ☐ Übergang von Besitz, Nutzen, Lasten und Gefahr verstanden.
- ☐ Regelung für verspätete Zahlung oder Übergabe geprüft.
- ☐ Kostenverteilung und gegebenenfalls Maklerregelungen geprüft.
- ☐ Alle wesentlichen Nebenabreden in den notariellen Vertrag aufgenommen.
- ☐ Offene Fragen vor der Unterzeichnung beantwortet.
- ☐ Beurkundeten Vertrag und zugehörige Unterlagen erhalten.

11. Zwischen Beurkundung und Übergabe

- ☐ Unterlagen zur Grundschuldbestellung mit Bank und Notariat abgestimmt.
- ☐ Benötigte Eigenmittel und Darlehensauszahlung rechtzeitig bereitgestellt.
- ☐ Notarielle Fälligkeitsmitteilung abgewartet und Zahlung nach Vertragsvorgaben veranlasst.
- ☐ Bei geänderten Bankdaten deren Echtheit über einen bekannten Kontaktweg geprüft.
- ☐ Zahlungsbelege und Bestätigung des Kaufpreiseingangs gesichert.
- ☐ Grunderwerbsteuerbescheid geprüft und fristgerecht bezahlt.
- ☐ Übergabetermin nach den vertraglichen Voraussetzungen bestätigt.
- ☐ Gebäudeversicherung, bestehenden Schutz und Versichererwechsel rechtzeitig geklärt.
- ☐ Versicherungsschutz für Elementargefahren geprüft.
- ☐ Versorgungsverträge und erforderliche Anmeldungen vorbereitet.
- ☐ Vereinbarte Räumung und Reparaturen vor der Übergabe nachverfolgt.

12. Schlüsselübergabe und Übergabeprotokoll

Übergabe am: _____ Uhrzeit: _____

Anwesende Personen: _____

Zählerart / Zählernummer / Zählerstand: _____

_____

Schlüsselart / Anzahl: _____

Festgestellter Mangel / vereinbarte Erledigung / Frist: _____

_____

Übergebene Unterlagen: _____

Unterschrift Verkäuferseite: _____

Unterschrift Käuferseite: _____

- ☐ Alle Räume und Außenbereiche gemeinsam begangen.
- ☐ Zustand mit Kaufvertrag und letzter Besichtigung abgeglichen.
- ☐ Vereinbarte Räumung und Entfernung von Abfällen kontrolliert.
- ☐ Mitverkauftes Inventar auf Vollständigkeit geprüft.
- ☐ Vereinbarte Reparaturen und Restarbeiten kontrolliert.
- ☐ Neue Schäden und offene Punkte schriftlich und fotografisch dokumentiert.
- ☐ Zählernummern und Zählerstände für Strom, Wasser, Gas und Wärme erfasst.
- ☐ Gegebenenfalls Brennstoffbestand und dessen Abrechnung dokumentiert.
- ☐ Alle Haus-, Nebenraum-, Garagen- und Briefkastenschlüssel übernommen.
- ☐ Fernbedienungen, Zugangscodes und digitale Zugriffsrechte übernommen.
- ☐ Bedienungsanleitungen, Wartungsunterlagen und vorhandene Garantien erhalten.
- ☐ Einweisung in Heizung, Absperrventile und technische Anlagen erhalten.
- ☐ Kontaktdaten zuständiger Wartungsbetriebe erhalten.
- ☐ Übergabeprotokoll von beiden Seiten unterzeichnen lassen.
- ☐ Je eine vollständige Ausfertigung des Protokolls ausgehändigt.

13. Nach der Übergabe

- ☐ Zählerstände an die zuständigen Versorger übermittelt.
- ☐ Schließzylinder nach Bedarf ausgetauscht.
- ☐ Digitale Zugangsdaten geändert und fremde Zugriffsrechte entfernt.
- ☐ Rauchwarnmelder und andere vorhandene Sicherheitseinrichtungen geprüft.
- ☐ Meldepflichten und Adressänderungen erledigt.
- ☐ Versicherungsschutz und Mitteilungen an Versicherer abschließend kontrolliert.
- ☐ Eigentumsumschreibung im Grundbuch nach deren Vollzug kontrolliert.
- ☐ Fristen für erforderliche Nachrüstungen und Wartungen im Kalender erfasst.
- ☐ Offene Übergabepunkte bis zur Erledigung nachverfolgt.

☐ Kaufvertrag, Rechnungen, Pläne und Prüfberichte dauerhaft geordnet abgelegt.