

Checkliste Hauskauf



Die wichtigsten Punkte im Überblick

Sie brauchen:

- Fotoapparat bzw. Handykamera, um Bilder machen zu können.
- Zollstock, um ggf. etwas nachzumessen.
- Notizbuch und Stift, um Fragen bzw. Anmerkungen zu notieren.
- Genug Zeit und Geduld.

Vor Ort prüfen:

- Sie überprüfen die Immobilien von innen und außen.
- Sie machen Fotos und checken jede Ecke der Immobilie, insbesondere von Keller, Fassade, Dach, Außenanlage und Umfeld.
- Sie überprüfen die technische Anlagen der Immobilie.
- Sie prüfen die genauen Flächen der Immobilien.
- Sie checken Alt- und Baulasten.
- Sie überprüfen den Boden. Es gibt verschiedene Bodenklassen von Sand bis Felsen.
- Liegt die Immobilie in einem Sanierungsgebiet?
- Gibt es genug Steckdosen und Anschlüsse?
- Überprüfen Sie das Dach. In welchem Zustand ist es?
- Überprüfen Sie die Raumaufteilung. Sind die Räume sinnvoll angeordnet?

Vor bzw. nach der Besichtigung überprüfen:

- Sie prüfen sämtliche Unterlagen der Immobilie.
- Sie checken die Vorkaufsrechte zur Immobilie.
- Sie überprüfen die Marktpreise in der Umgebung.
- Sie nehmen ein Beleihungswertverfahren der Immobilie vor.
- Sie nehmen ein Sachwertverfahren der Immobilie vor.
- Sie nehmen ein Ertragswertverfahren der Immobilie vor.
- Sie nehmen ein einen Vergleichswert der Immobilie vor.
- Sie überprüfen die Verbindlichkeiten gegenüber der Kommune, der Stadt oder des Bundeslandes.
- Sie prüfen Nutzen und Lasten.
- Sie prüfen die Lastenfreistellung der Gläubiger.
- Sie checken das genaue Baujahr.
- Sie überprüfen die Akte der Immobilie im Bauaktenarchiv und Grundbuchamt.
- Sie prüfen die Verträge mit Lieferanten (Kontakt mit Energie etc.) und/oder Mietern.
- Sie überprüfen, ob die Immobilie denkmalgeschützt ist.
- Sie checken die Nutzen und Lasten auf dem Grundstück, z.B. Leistungsrecht.
- Gibt es ein Erbbaurecht?
- Gibt es Nießbrauch?
- Gibt es eine Gebäudeversicherung?
- Gibt es Vorkaufsrechte (dinglich oder sachlich)?
- Gibt es ein Holzgutachten bei unsanierten Immobilien?

Zur Finanzierung:

- Gibt es in Zukunft nach dem Kauf Zahlungen/Kosten nach Aufhebung des Sanierungsgebietes?
- Wie hoch ist der Boden- und Bauzins bzw. wie finde ich diese Angaben heraus?
- Wann endet die Spekulationsfrist für den Verkauf?
- Wer übernimmt die Kosten des Maklers und wann muss dieser bezahlt werden?
- Wer trägt die Nebenkosten beim Kauf?
- Wie hoch ist die Grundstücksteuer pro Jahr?
- Wie wertet die Bank die Immobilie ein und wie hoch ist die Bemessung auf Real- und Personaldarlehen?

Informieren Sie sich zusätzlich über:

- Was ist das Bestellerprinzip?
- Was bedeutet DSGVO?
- Was hat es mit dem Geldwäschegesetz auf sich?
- Was hat es mit der Schenkungs- und Erbschaftssteuer auf sich?

Zu guter Letzt...

- Wie emotional und rational ist Ihr Empfinden bei der Immobilie?
Fühlen Sie sich mit der Immobilie wohl?