

Hauskauf-Checkliste

Ein praktischer Leitfaden für Ihre sichere Immobilienentscheidung

1. Vor dem Hauskauf – Grundsätzliche Überlegungen

- ☐ Budget inklusive Kaufnebenkosten festgelegt
 - ☐ Finanzierungsrahmen mit der Bank abgestimmt
 - ☐ Eigenkapital vorhanden
 - ☐ Wunschlage definiert (Infrastruktur, Umgebung, Zukunftsperspektiven)
 - ☐ Immobilienart festgelegt (freistehend, Reihenhaus, Eigentumswohnung etc.)
 - ☐ Fördermöglichkeiten (z. B. KfW, BAFA) geprüft
 - ☐ Zukunftsplanung berücksichtigt (Familienzuwachs, Arbeitsplatz, Altersvorsorge)
-

2. Objektprüfung / Besichtigung

Bausubstanz & Haustechnik

- ☐ Dach (Zustand, Isolierung, Eindeckung)
- ☐ Außenwände & Fassade (Risse, Feuchtigkeit, Dämmung)
- ☐ Fenster & Türen (Alter, Dichtheit, Einbruchschutz)
- ☐ Keller (Feuchtigkeit, Geruch, Schimmelbefall)
- ☐ Heizung (Alter, Typ, Energieeffizienz)
- ☐ Warmwasseraufbereitung (System, Zustand)

- ☐ Elektrik (Absicherung, Leitungsalter, FI-Schalter)
- ☐ Sanitär & Bäder (Zustand, Wasserleitungen)
- ☐ Dachboden (Isolierung, Schädlingsfreiheit)
- ☐ Bodenbeläge, Decken und tragende Bauteile geprüft

Außenbereich

- ☐ Zustand von Garten, Wegen, Einfahrt
 - ☐ Garage / Carport vorhanden und funktionsfähig
 - ☐ Zäune, Mauern, Grenzbebauung geklärt
 - ☐ Sichtschutz / Lärmquellen in der Umgebung
-

3. Unterlagen & Dokumente prüfen

- ☐ Grundbuchauszug (Eigentumsverhältnisse, Belastungen)
- ☐ Flurkarte / Lageplan
- ☐ Aktueller Energieausweis (gültig & vollständig)
- ☐ Baupläne, Baubeschreibung, Baugenehmigungen
- ☐ Wohnflächenberechnung plausibel?
- ☐ Protokolle der Eigentümerversammlungen (bei ETW)
- ☐ Teilungserklärung (bei Eigentumswohnungen)

☐ Sanierungsnachweise / Modernisierungen belegt

☐ Versicherungsunterlagen (Gebäudeversicherung etc.)

4. Finanzen & Kosten einschätzen

☐ Marktgerechter Kaufpreis? (ggf. durch Sachverständigen prüfen lassen)

☐ Kaufnebenkosten einkalkuliert (Notar, Steuer, Makler etc.)

☐ Sanierungs- oder Renovierungskosten berücksichtigt

☐ Instandhaltungsrücklagen bei ETW geprüft

☐ Finanzierung final geklärt und schriftlich bestätigt

☐ Fördermöglichkeiten genutzt (z. B. KfW, BAFA)

5. Vor dem Kaufvertrag / Notartermin

☐ Kaufvertrag vorab erhalten und geprüft

☐ Kaufpreis, Übergabetermin und Inventar klar definiert

☐ Zusicherungen schriftlich festgehalten

☐ Zahlungsmodalitäten abgestimmt

☐ Finanzierung & Auszahlungsbedingungen mit Bank geklärt

☐ Mängel schriftlich dokumentiert

☐ Notartermin vereinbart

6. Nach dem Kauf / Übergabe

- ☐ Übergabeprotokoll erstellt (Zählerstände, Schlüssel etc.)
- ☐ Versicherungen angepasst (Haftpflicht, Gebäudeversicherung)
- ☐ Ummeldung bei Stadt/Gemeinde
- ☐ Handwerker oder Energieberater beauftragt
- ☐ Modernisierungsmaßnahmen geplant
- ☐ Einzug organisiert

Tipp: Lassen Sie sich bei der Kaufentscheidung von einem unabhängigen Sachverständigen begleiten. So erkennen Sie Risiken frühzeitig – und treffen Ihre Entscheidung mit Sicherheit.

Diese Checkliste dient als allgemeine Orientierungshilfe beim Immobilienkauf und ersetzt keine individuelle Begutachtung oder rechtliche Beratung. Sie erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und berücksichtigt nicht alle objektspezifischen Gegebenheiten. Trotz sorgfältiger Erstellung übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Folgen der Anwendung dieser Checkliste.