CHECKLISTE

Haus kaufen

Diese Checkliste führt Sie Schritt für Schritt durch den Hauskauf – von der ersten Planung bis nach dem Notartermin. Sie ist bewusst detailliert: Besonders bei Besichtigung und Bausubstanz finden Sie konkrete Prüfpunkte, die über teure Folgekosten entscheiden.

1. Vorbereitung

Hier entscheidet sich, wonach Sie suchen und was finanziell tragbar ist.

- ☐ Bestand oder Neubau – und damit die Bereitschaft zu Renovierung und Sanierung klären
- ☐ Haustyp festlegen: freistehend, Doppelhaushälfte oder Reihenhaus
- ☐ Anforderungsprofil definieren (Lage, Wohnfläche, Grundstück, Zustand) und Muss- von Kann-Kriterien trennen
- ☐ Kostenlimit inkl. Kaufnebenkosten festlegen (Grunderwerbsteuer, Notar, Grundbuch, ggf. Makler)
- ☐ laufende Kosten für Haus und Grundstück sowie Rücklagen für Reparaturen einplanen
- ☐ Finanzierung mit Bank klären und erste Einschätzung einholen
- ☐ Fördermöglichkeiten prüfen

2. Suche

Auf mehreren Kanälen suchen und passende Häuser früh vorsortieren.

- ☐ Suchprofil mit klaren Eckdaten anlegen (Haustyp, Lage, Fläche, Grundstück, Preis)
- ☐ Immobilienportale nutzen
- ☐ Kleinanzeigen- und regionale Portale einbeziehen
- ☐ Aushänge von Banken/Sparkassen und Inserate der Lokalzeitung prüfen
- ☐ eigenes Gesuch aufgeben
- ☐ Suchagent bzw. E-Mail-Benachrichtigung einrichten
- ☐ persönliches Umfeld informieren
- ☐ Makler beauftragen oder in den Verteiler aufnehmen lassen
- ☐ Kaufpreis grob auf Plausibilität prüfen (Lage, Zustand, Vergleichsobjekte)
- ☐ Exposé anfragen und prüfen

3. Besichtigung

Die wichtigste Phase – hier passieren die teuersten Fehler. Optik täuscht: Prüfen Sie Substanz und Lage, nicht die Einrichtung.

Vorbereitung & Zeitpunkt

- ☐ vorab telefonisch Kontakt aufnehmen und gezielt nach nicht inserierten Punkten fragen
- ☐ Fragenliste, Zollstock, Kompass (Ausrichtung), ggf. Wasserwaage, Gutachter mitnehmen
- ☐ werktags und bei Tageslicht besichtigen
- ☐ das Haus einmal bei maximaler Lärmbelastung erleben (Schule zur Pause, Bahntrasse zur ICE-Zeit, Parksituation zum Feierabend)

Wohngegend

- [ ] ÖPNV-Anbindung, Parksituation und Naherholung prüfen
- [ ] Entfernung zu Schule, Kita, Ärzten und Geschäften des täglichen Bedarfs einschätzen
- [ ] mit Nachbarn sprechen

Haus von außen & kritische Fragen

- [ ] Fassade, Dach, Balkon und Außenanlagen begutachten
- [ ] kritische Punkte erfragen: Renovierungen/Modernisierungen, Hochwasser, Ungeziefer, Schimmel, Wärmedämmung
- [ ] verfügbare Internet-Geschwindigkeit und Anschlüsse klären
- [ ] geplante öffentliche Baumaßnahmen erfragen (z. B. Rohr- oder Glasfaserarbeiten)
- [ ] klären, welche Einbauten und Möbel mitverkauft werden

Räume & Flächen einzeln prüfen

- [ ] Wohn-, Schlaf-, Kinder- und Arbeitszimmer
- [ ] Küche und Esszimmer, Bad (Fenster? Lüftung?)
- [ ] Keller (feuchte Wände? Abstell- und Waschräume? Lüftung?)
- [ ] Dachboden bzw. Dachgeschoss
- [ ] Garten, Garage und Stellplatz
- [ ] Raumaufteilung beachten (Durchgangszimmer, Dachschrägen, tragende Wände, Kamin)

Technik & Bausubstanz

- [ ] Fenster öffnen und schließen: Alter, Verglasung (Schallschutz), Zustand der Rahmen
- [ ] ausreichend Steckdosen und Anschlüsse vorhanden?
- [ ] Wasserversorgung: Warmwasseraufbereitung, Boiler/Heizkessel, Wasserdruck im ganzen Haus
- [ ] Stromversorgung: Alter der Elektrik (Sicherungen), Funktion im ganzen Haus
- [ ] Heizung: Art, Alter, Zustand, eingehaltene Wartungsintervalle, Höhe der Heizkosten

Vor der Kaufentscheidung

- zweiten Besichtigungstermin zu einer anderen Tageszeit vereinbaren
- alle Familienmitglieder mitnehmen
- bei Sanierungs-/Modernisierungsbedarf einen Immobiliensachverständigen hinzuziehen

4. Unterlagen

Vor Preisverhandlung und Notartermin die wichtigsten Dokumente beschaffen und prüfen.

- [ ] aktueller Grundbuchauszug (max. 6 Monate alt)
- [ ] Flurkarte/Lageplan (Gemeinde/Katasteramt, max. 6 Monate alt)
- [ ] gültiger Energieausweis
- [ ] Übersicht zu Schäden, Instandsetzungen und Modernisierungen der letzten 30 Jahre
- [ ] Baulastenverzeichnis
- [ ] Abnahmebescheinigung der Baubehörde (bei neueren Gebäuden)
- [ ] Bauantrag, Baubeschreibung sowie Unterlagen zu An- und Umbauten
- [ ] Bauzeichnungen und Grundrisse aller Geschosse
- [ ] Kubaturberechnung (umbauter Raum)
- [ ] Wohn- und Nutzflächenberechnung

Vom Verkäufer zu übergeben

- ☐ Gebäudeversicherung (Brandschutzversicherung)
- ☐ Bedienungsanleitungen (Heizung, Rollläden, Gebäudetechnik)
- ☐ Garantieurkunden sowie aktuelle/größere Rechnungen für Einbauten und Handwerker
- ☐ Kontaktdaten Kaminkehrer und die letzten zwei Feuerstättenbescheide

Zusätzlich bei einem vermieteten Haus

- bestehende Mietverträge und aktuelle Mietaufstellung
- Übersicht der Nebenkostenabrechnungen

5. Kaufabschluss & Notar

Jetzt wird der Kauf rechtsverbindlich – Sorgfalt beim Vertrag zahlt sich aus.

- ☐ mit dem Verkäufer auf einen Kaufpreis einigen
- ☐ Vertragsdetails klären: Lasten/Rechte, Auflassungsvormerkung, Kaufpreisaufteilung
- ☐ mitverkauftes Inventar auflisten und mit Preis versehen (spart Grunderwerbsteuer)
- ☐ Zustand bei Übergabe, offene Renovierungen und Übergabedatum festhalten
- ☐ Zahlungsweise klären und ob die Schlüsselübergabe vorab erfolgt
- ☐ Finanzierung mit der Bank verbindlich machen
- ☐ Notartermin vereinbaren und Anwesende klären (Notar, alle Käufer/Verkäufer, ggf. Makler/Bank)
- ☐ Personalausweis mitbringen, ggf. notariell beglaubigte Vollmacht
- ☐ Kaufvertragsentwurf vorab vollständig prüfen und offene Punkte vor der Beurkundung ansprechen
- ☐ Beurkundung: Vertrag wird vorgelesen, erklärt und von allen unterschrieben

6. Nach dem Kauf

Die letzten formalen Schritte bis zum Eintrag im Grundbuch.

- ☐ Notar veranlasst Auflassungsvormerkung und (bei Finanzierung) Eintragung der Grundschuld
- ☐ Kaufpreis erst nach der Fälligkeitsmitteilung des Notars zahlen
- ☐ Übergabeprotokoll erstellen: Schlüssel, Zählerstände und Zustand festhalten
- ☐ Versorgerverträge (Strom, Wasser, Heizung) übernehmen oder neu abschließen
- ☐ Gebäudeversicherung auf den eigenen Namen umschreiben
- ☐ Umschreibung im Grundbuch abwarten – danach sind Sie offiziell Eigentümer
- ☐ Grunderwerbsteuerbescheid und (meist im Folgejahr) Grundsteuerbescheid beachten
- ☐ Eigennutzer: sich beim Einwohnermeldeamt ummelden

Sie möchten beim Hauskauf auf Nummer sicher gehen?

Unsere Makler begleiten Sie von der Suche bis zur Schlüsselübergabe. Vereinbaren Sie ein kostenloses Erstgespräch auf heid-immobilienmakler.de.

Heid Immobilienmakler • Geschäftsführer: André Heid, Katharina Heid • Hauptstr. 5 • 69190 Walldorf
E-Mail: kontakt@heid-immobilienmakler.de • Tel.: 0158-884 916 68 • www.heid-immobilienmakler.de