

CHECKLISTE

Wohnung kaufen

Diese Checkliste führt Sie Schritt für Schritt durch den Kauf einer Eigentumswohnung. Anders als beim Haus spielen hier die Eigentümergemeinschaft, das Hausgeld und das Gemeinschaftseigentum eine zentrale Rolle – diese Punkte sind in den einzelnen Phasen besonders berücksichtigt.

1. Vorbereitung

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

- ☐ Zweck klären: Eigennutzung oder Kapitalanlage
- ☐ Bestand oder Neubau
- ☐ Lage, Stockwerk und Erschließung beachten (Aufzug? Barrierefreiheit?)
- ☐ Anforderungsprofil definieren (Größe, Zimmerzahl, Ausstattung, Ausrichtung, Schnitt) und Muss- von Kann-Kriterien trennen
- ☐ Kostenlimit inkl. Kaufnebenkosten festlegen (Grunderwerbsteuer, Notar, Grundbuch, ggf. Makler)
- ☐ laufende Kosten einplanen – vor allem das monatliche Hausgeld und Rücklagen
- ☐ Finanzierung mit Bank oder Finanzierungsanbieter klären und erste Einschätzung einholen
- ☐ Fördermöglichkeiten prüfen

Zusätzlich bei einer Kapitalanlage

- Mietrendite und ortsübliches Mietniveau prüfen
- steuerliche Aspekte (z. B. Abschreibung) klären
- Vermietbarkeit von Lage und Wohnungstyp einschätzen
- rechtliche Vorgaben bei Vermietung prüfen (z. B. Mietpreisbremse, Sperrfrist nach Umwandlung)

2. Suche

Auf mehreren Kanälen suchen und passende Wohnungen früh vorsortieren.

- ☐ Suchprofil mit klaren Eckdaten anlegen (Lage, Größe, Stockwerk, 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
- ☐ Exposé anfragen und prüfen

Markt & Preis einordnen

- ☐ aktuelle Verkaufspreise vergleichbarer Wohnungen in der Umgebung prüfen
- ☐ regionale Preisentwicklung beobachten
- ☐ geplante Bauprojekte und Infrastrukturentwicklungen in der Umgebung recherchieren

3. Besichtigung

Prüfen Sie nicht nur die Wohnung, sondern auch das gesamte Gebäude und die Gemeinschaft.

Wohnung & Zustand

- ☐ Lage, Größe, Zuschnitt sowie Ausrichtung und Lichteinfall prüfen
- ☐ allgemeinen baulichen Zustand der Wohnung beurteilen
- ☐ auf Feuchtigkeitsschäden und Schimmel achten
- ☐ Zustand von Fenstern und Türen prüfen
- ☐ technische Anlagen testen (Elektrik, Wasser, Heizung)
- ☐ Hellhörigkeit und Schallschutz einschätzen

Gemeinschaftseigentum & Gebäude

- ☐ Zustand von Treppenhaus, Fassade, Dach und Keller begutachten
- ☐ Gemeinschaftsräume (Fahrradraum, Waschküche) und Außenanlagen ansehen
- ☐ Gesamteindruck: wirkt das Haus gepflegt und gut verwaltet?
- ☐ Sondernutzungsrechte klären (Stellplatz, Kellerabteil, Gartenanteil)

Umgebung

- ☐ Umfeld zu verschiedenen Zeiten erleben (Lärm, Anbindung, Infrastruktur)
- ☐ mit Nachbarn bzw. anderen Eigentümern sprechen

Vor der Kaufentscheidung

- zweiten Besichtigungstermin zu einer anderen Tageszeit vereinbaren
- bei Unsicherheit zum Zustand einen Sachverständigen hinzuziehen

4. Unterlagen

Bei einer Eigentumswohnung sind die Unterlagen der Eigentümergemeinschaft entscheidend – sie zeigen den wahren Zustand und die künftigen Kosten.

- ☐ aktueller Grundbuchauszug
- ☐ Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung
- ☐ Protokolle der letzten drei Eigentümerversammlungen
- ☐ aktueller Wirtschaftsplan und Hausgeldabrechnungen
- ☐ Höhe der Instandhaltungsrücklage
- ☐ aktuelle Betriebs- bzw. Nebenkostenabrechnung
- ☐ gültiger Energieausweis inkl. Energieeffizienzklasse
- ☐ Übersicht zu Sanierung und Modernisierung (auch am Gemeinschaftseigentum)
- ☐ Baulastenverzeichnis
- ☐ Hinweise auf beschlossene oder geplante Sonderumlagen prüfen

Zusätzlich bei einer vermieteten Wohnung

- bestehende Mietverträge und aktuelle Mietaufstellung
- Übersicht der Betriebskostenabrechnungen gegenüber dem Mieter

5. Kaufabschluss & Notar

Jetzt wird der Kauf rechtsverbindlich – bei der Eigentumswohnung mit einigen Besonderheiten.

- ☐ mit dem Verkäufer auf einen Kaufpreis einigen
- ☐ prüfen, ob laut Teilungserklärung die Zustimmung des Verwalters zum Verkauf nötig ist
- ☐ Vertragsdetails klären: übernommene Lasten/Rechte, Auflassungsvormerkung
- ☐ mitverkauftes Inventar auflisten und mit Preis versehen
- ☐ klären, wie mit dem Anteil an der Instandhaltungsrücklage und offenen Sonderumlagen verfahren wird
- ☐ Zustand bei Übergabe und Übergabedatum festhalten; Zahlungsweise klären
- ☐ Finanzierung mit der Bank verbindlich machen
- ☐ Notartermin vereinbaren und Anwesende klären; Personalausweis, ggf. notarielle Vollmacht
- ☐ Kaufvertragsentwurf vorab vollständig prüfen und offene Punkte 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 Grundsschuld
- ☐ Kaufpreis erst nach der Fälligkeitsmitteilung des Notars zahlen
- ☐ Übergabeprotokoll erstellen: Schlüssel, Zählerstände und Zustand festhalten
- ☐ sich bei der Hausverwaltung als neuer Eigentümer anmelden
- ☐ eigene Versorgerverträge ummelden, soweit sie nicht über das Hausgeld laufen
- ☐ eigene Versicherungen prüfen (Wohngebäudeversicherung läuft i. d. R. über die WEG; Hausrat selbst abschließen)
- ☐ Umschreibung im Grundbuch abwarten – danach sind Sie offiziell Eigentümer
- ☐ Grunderwerbsteuerbescheid und (meist im Folgejahr) Grundsteuerbescheid beachten
- ☐ Eigennutzer: sich beim Einwohnermeldeamt ummelden

Sie möchten beim Wohnungskauf auf Nummer sicher gehen?

Unsere Makler begleiten Sie von der Suche bis zur Schlüsselübergabe und behalten auch die Unterlagen der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) im Blick. Vereinbaren Sie ein kostenloses Erstgespräch auf heid-immobilienmakler.de.