



Checkliste Immobilienkauf

Objekt / Adresse

Name

Datum

1. Vorbereitung und Finanzierung

- ☐ Budget aus Eigenkapital, tragbarer Rate und Reserve festlegen
- ☐ Grunderwerbsteuer, Notar / Grundbuch, gegebenenfalls Makler und Finanzierungskosten einzeln berechnen
- ☐ Finanzierungsbestätigung der Bank einholen
- ☐ Aktuelle Fördermöglichkeiten prüfen
- ☐ Haushaltsrechnung einschließlich Reparaturpuffer erstellen

2. Lage prüfen

- ☐ Infrastruktur
- ☐ Lärmquellen und Parkplatzsituation
- ☐ Planungsrecht und mögliche künftige Bebauung
- ☐ Hochwasser- und sonstige Risikogebiete
- ☐ Umfeld zu verschiedenen Tageszeiten ansehen

3. Unterlagen prüfen

- ☐ Grundbuchauszug
- ☐ Teilungserklärung (bei ETW)
- ☐ Energieausweis
- ☐ Baupläne und Wohnflächenberechnung
- ☐ Protokolle der Eigentümerversammlungen (bei ETW)
- ☐ Wirtschaftsplan und Rücklagenstand (bei ETW)
- ☐ Baulastenverzeichnis und Altlastenauskunft

3. Unterlagen prüfen - Fortsetzung

- ☐ Mietvertrag (falls vermietet)

4. Bausubstanz prüfen

- ☐ Dach und Dämmung
- ☐ Heizung einschließlich aktueller GEG-Anforderungen fachlich einordnen lassen
- ☐ Fenster und Elektrik
- ☐ Wasserleitungen
- ☐ Feuchtigkeit und Schimmel
- ☐ Fassade und Balkonabdichtung

5. Wirtschaftlichkeit

- ☐ Hausgeld und Nebenkosten realistisch einordnen
- ☐ Rücklagenstand bewerten
- ☐ Geplante oder absehbare Sanierungen
- ☐ Vergleichspreise mit einheitlichem Stichtag prüfen
- ☐ Sanierungs- und Finanzierungskosten kalkulieren

6. Kaufvertrag

- ☐ Bekannte Mängel und getroffene Vereinbarungen im Entwurf nachvollziehen
- ☐ Lastenfreistellung und übernommene Rechte prüfen
- ☐ Mietverhältnisse korrekt übernehmen
- ☐ Übergabetermin festlegen
- ☐ Vertragsentwurf mit ausreichender Zeit sowie bei Bedarf durch Notar oder qualifizierte Beratung prüfen

7. Nach dem Kauf

- ☐ Eigentumsumschreibung und neue Grundsteuerbescheide prüfen
- ☐ Versorger ummelden
- ☐ Versicherungsschutz abstimmen
- ☐ Schlüssel und Unterlagen vollständig übernehmen
- ☐ Vertragliche Haftungs- und Mängelregelungen sowie vereinbarte Fristen dokumentieren

Hinweis: Die Sichtprüfung ersetzt keine technische Begutachtung. Kosten, Förderung, GEG-Pflichten und Vertragsfolgen hängen vom Einzelfall und aktuellen Rechtsstand ab; bitte fachlich, rechtlich und finanziell prüfen lassen.

Notizen / Ergänzungen