



Checkliste: Hauskauf

Diese Checkliste hilft Ihnen bei der Suche und beim Kauf Ihrer Traumimmobilie. Schritt für Schritt führen wir Sie durch die wichtigsten Phasen des Immobilienerwerbs und geben wertvolle Tipps, worauf Sie achten sollten.

Phase 1: Vorbereitung und Suche

Das ist in dieser Phase wichtig

Wunschgegend erkunden <ul style="list-style-type: none">• Befinden sich Angebote des täglichen Bedarfs in der näheren Umgebung (Schulen, Ärzte, Supermarkt)?• Wie weit ist die Immobilie von Ihrem Arbeitsplatz entfernt?• Ist die Wohngegend an den öffentlichen Nahverkehr angebunden?• Gibt es Freizeitmöglichkeiten oder Naherholungsgebiete in der Nähe?• Befindet sich die Immobilie in der Nähe von (zukünftigen) Lärmquellen (Autobahn, Flugschneise etc.)?• Gibt es Lärmschutzvorrichtungen?• Sind Überlandleitungen, Funkmasten oder Windräder in der Nähe des Grundstücks?	
Immobilienuche <ul style="list-style-type: none">• Offen sein: Kontakte nutzen, Augen und Ohren offenhalten, nicht nur altbekannte Wege zur Haussuche beschreiten• sich nicht nur auf eine einzige Immobilienart fixieren• keine Exklusivverträge mit Maklern unterschreiben• selbst inserieren• Immobilienteile der Wochenzeitungen checken• Online-Immobilienbörsen aufsuchen und E-Mail-Suchagenten konfigurieren: breit aufstellen in Sachen Immobilienuche, z. B. mehrere Makler engagieren oder selbst inserieren	
Haushaltsplan aufstellen	
Budget berechnen <ul style="list-style-type: none">• herausfinden: Wie hoch darf der Preis Ihres Eigenheims inklusive aller Kaufnebenkosten sein?• nicht jeden Preis akzeptieren, der aufgerufen wird• sich selbst klare, finanzielle Grenzen setzen und diese nicht überschreiten• finanzielle Grenzen nicht nur hinsichtlich des Kaufpreises setzen, sondern auch in Bezug auf die Monatsrate	
Beratungstermin vereinbaren: Unsere fachkundigen Spezialist:innen für Baufinanzierung stehen Ihnen bei Dr. Klein während des gesamten Hauskaufs zur Seite.	

Phase 2: Die Besichtigung

Vor Ort prüfen

Steckdosen und Anschlüsse: <ul style="list-style-type: none">• Zollstock mitnehmen, um Räume und Deckenhöhe auszumessen• Lage und Ausrichtung des Grundstücks beachten• Mängel dokumentieren	
Keller <ul style="list-style-type: none">• Ist Feuchtigkeit erkennbar?• Sind die Kellerräume gut zu lüften?• Ist ausreichend Abstellfläche vorhanden? Gibt es Anschlüsse für Waschmaschine, Trockner und Co.?	
Heizungsanlage: <ul style="list-style-type: none">• Wie alt ist sie?• In welchem Zustand ist sie?• Wurden die Wartungsintervalle eingehalten?	
Dach <ul style="list-style-type: none">• Wie alt ist es?• In welchem Zustand ist es?	



Dämmung <ul style="list-style-type: none">• Wie ist das Haus gedämmt?• Welche Energiewerte hat es?	
Wasserversorgung <ul style="list-style-type: none">• Wie wird Warmwasser aufbereitet?• Funktionieren alle Wasserhähne?• Sind alle Boiler / Heizkessel in Ordnung? Stimmt der Wasserdruck im ganzen Haus?	
Strom <ul style="list-style-type: none">• Funktioniert die Stromversorgung im ganzen Haus?• In welchem Zustand sind die Leitungen?• Wie alt sind sie?	
Fenster <ul style="list-style-type: none">• Welche Verglasung ist vorhanden?• Wie alt sind die Fenster?• In welchem Zustand sind die Fensterrahmen?• Schließen sie gut?	
Fassade <ul style="list-style-type: none">• Welchen Eindruck macht sie?• Sind erkennbare Mängel zu sehen?	
Fußböden <ul style="list-style-type: none">• Welche Fußbödenarten sind im Haus vertreten?• Gibt es erkennbare Mängel?• Wie sieht es mit der Trittschalldämmung aus?	
Raumaufteilung <ul style="list-style-type: none">• Sind die Räume sinnvoll angeordnet?• Gibt es überall genügend Stellflächen, oder versperren Dachschrägen den Weg?• Sind viele Durchgangszimmer vorhanden?	
Bad <ul style="list-style-type: none">• Hat das Bad ein Fenster?• Lässt es sich gut lüften?• In welchem Zustand sind die Sanitärobjekte?	
Stauraum <ul style="list-style-type: none">• Ist im gesamten Haus genügend Staufläche vorhanden?	
Dachboden <ul style="list-style-type: none">• Ist der Dachboden als Staufläche nutzbar?• Ist er gut erreichbar?	

Im Exposé prüfen

Baujahr des Objekts	
Größe der Wohnfläche	
Größe der Nutzfläche	
Grundriss	
Auszug aus dem Grundbuch	
ggf. Teilungserklärungen	
Energieausweis	
Beschreibung, welche Einbauten mitverkauft werden sollen (Einbauküche, Garage, Kamin, Markisen?)	

Ggf. zusätzlich prüfen

beim Bauamt Baupläne einsehen: Welche Neubauten / Straßensanierungen etc. sind in Kürze geplant und verursachen eventuell sogar Kosten bei Ihnen?	
beim Bauamt Baulastenverzeichnis einsehen: Gibt es z. B. Überwegungsrechte?	



Phase 3: Die Finanzierung

Das ist in dieser Phase wichtig

Kassensturz machen	
Aufstellung der Gesamtkosten erstellen <ul style="list-style-type: none">• einmalige Kosten: Kaufkosten, Nebenkosten, Maklergebühren• laufende monatliche Kosten: monatliche Kreditrate, Betriebskosten, Kosten für Versicherungen• sonstige Kosten: z. B. für den Umzug, für notwendige Modernisierungen, Reparaturen und Renovierungsarbeiten vor dem Einzug	
festlegen, wie hoch die Darlehenssumme sein darf	
Finanzierungsangebote vergleichen	
verschiedene Darlehensformen prüfen	
Beratungstermin bei Dr. Klein vereinbaren Wir sprechen mit Ihnen Ihre individuelle Situation genau durch und schicken Ihnen darauf basierend passende Finanzierungsvorschläge zu.	
vorhandene Bausparverträge und Riester-Verträge prüfen lassen und in die Finanzierung einbeziehen	
Sondertilgungsoptionen prüfen	
Fördermöglichkeiten prüfen (KfW-Programme, BAFA, regionale Förderprogramme)	

Phase 4: Der Kauf

Vor dem Kauf

Einsicht ins Grundbuch nehmen und prüfen, ob es Vorlasten gibt	
beim Bauamt: Baulastenverzeichnis einsehen, um von Überwegungsrechten Kenntnis zu erhalten	
den Kaufpreis verhandeln: Kaufkosten, Nebenkosten, Maklergebühren	
Vertrag in Ruhe prüfen (muss mindestens zwei Wochen vor dem Notartermin vorliegen)	
Notartermin realistisch setzen: Banken benötigen für die Prüfung der Finanzierungsanfrage Zeit; ggf. nachfragen, wann die schriftliche Finanzierungsbestätigung kommt und erst dann einen Notartermin für die Zeit danach vereinbaren	
immer erst die schriftliche Finanzierungsbestätigung der Bank abwarten, dann den Kaufvertrag unterschreiben	



Phase 5: Absicherung

Familie finanziell absichern

	kombinierte Risikolebensversicherung: sichert Käufer und Partner im Todesfall gegenseitig finanziell ab	
	Berufsunfähigkeitsversicherung: springt ein, wenn das Gehalt aufgrund von Arbeitsunfähigkeit wegfällt	
	Hausrat- und Haftpflichtversicherungen auf den neuesten Stand bringen: stimmen Deckungssummen noch?	
	Vorsorgevollmacht erstellen und notariell bestätigen lassen (ohne notarielle Bestätigung kann das Haus trotz Vollmacht im Ernstfall nicht veräußert oder beliehen werden)	

Gebäude absichern

	Gebäudeversicherung gegen Feuer, Wasser, Hagel, Sturm	
	in Risikogebieten (z. B. Hochwassergebieten) ggf. durch eine Elementarschäden-Versicherung	

Modernisierungsvorhaben absichern

	Bauherrenhaftpflicht: springt während der Bauphase bei Haftpflichtansprüchen Dritter gegen den Bauherren ein	
	Bauleistungsversicherung: greift bei unvorhergesehenen Sachschäden am Bau, z. B. im Fall von Diebstahl oder bei Vandalismus	

Vorsorgen

	Instandhaltungsrücklagen für kommende Reparaturen und notwendige Modernisierungsarbeiten bilden (Faustregel: je nach Alter der Immobilie 10 bis 17 €/m ² jährlich)	
	parallel laufende, kleinere Bausparverträge abschließen (Vorteil: zinsgünstige Darlehen)	
	frühzeitig vor Ablauf der Zinsbindung um eine Anschlussfinanzierung kümmern, um das Zinsänderungsrisiko zu minimieren	

Sollten Sie Probleme beim Ausfüllen haben, können Sie hier die aktuelle Version des kostenfreien Adobe Acrobat Readers herunterladen:
<https://www.adobe.com/de/acrobat/pdf-reader.html>