

CHECKLISTE IMMOBILIENKAUF

1. VORBEREITUNG

○ **WAS suchen Sie?**

- gebrauchtes Haus, nur Grundstück, Eigentumswohnung
- Wohngegend
 - Wo möchten Sie wohnen? Stadt, Stadtteil
 - Wie ist die Infrastruktur? Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Verkehrsanbindung etc.

○ **WIE wollen Sie Ihre Immobilie finden?**

- Verschaffen Sie sich einen ersten **Überblick** über den Immobilienmarkt
 - Gibt es für Sie interessante Objekte?
 - Wie sind die Preise?
- Wollen Sie **selbst** weiter suchen oder sich an einen **Makler** wenden?

○ **WELCHE finanziellen Möglichkeiten haben Sie?**

Prüfen Sie Ihre **finanziellen Möglichkeiten**.

- Welche Kaufpreisvorstellungen haben Sie generell?
- Berücksichtigen Sie die „**Nebenkosten**“ eines Immobilienkaufs: Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten, etwaiger Makler
- Haben Sie mit Ihrer Bank über ihren konkreten finanziellen Rahmen gesprochen?

2. OBJEKT PRÜFEN

○ **Haben Sie alle DATEN?**

Beschaffen Sie sich alle Daten zum Objekt, indem Sie sich das **Exposé** besorgen und mit dem Verkäufer / Makler sprechen.

- Größe des Grundstücks
- Wohnfläche
- Baujahr
- Skizze / Grundriss
- allgemeiner Zustand: Fenster, Heizung, Dämmung, Energiewerte (Energieausweis)
- bekannte Mängel? z.B. Feuchtigkeitsschäden
- Bisherige Nebenkosten (z.B. Strom, Gas, Versicherungen, Grundsteuer)
- Wichtig: Bestehen Gebäude- und Haftpflichtversicherungen?
- Kann z.B. eine Einbauküche oder ein Kaminofen übernommen werden?
- Eigentumswohnung: Wer ist der Verwalter? Beschaffen Sie sich die Teilungserklärung und die Gemeinschaftsordnung. Lesen Sie die Protokolle der letzten Eigentümerversammlungen.

○ **BESICHTIGUNG**

Kaufen Sie keine Immobilie, ohne sie besichtigt zu haben!

- Alles dabei: Können Sie Fotos machen und ggf. messen?
- vor Ort den Zustand der Immobilie prüfen
- Sind Schäden / Mängel festzustellen? Wie steht es um die etwaig mitzukaufenden Sachen?
- Nachbarn? Wo genau verläuft die Grundstücksgrenze (ggf. mit Plan abgleichen)? Wie ist die Einfriedung des Grundstücks?
- Entspricht der Raumzuschnitt Ihren Vorstellungen?
- Welche Renovierungen sind notwendig oder sinnvoll?

○ **Landkreis / Stadt / Gemeinde**

- Erschließung: vorhandene Erschließung bereits abgerechnet oder noch (teilweise) offen?
- Ausbaumaßnahmen: etwaiger Straßenausbau geplant?
Vorhandene Straße bereits abgerechnet oder noch (teilweise) offen?
- Baulastenverzeichnis einsehen

○ **Vermietung beabsichtigt?**

Wenn Sie die Immobilie vermieten möchten, klären Sie vorher die steuerlichen Folgen mit Ihrem Steuerberater.

3. FINANZIERUNG KLÄREN

○ **Haben Sie die Finanzierung **abschließend** mit Ihrer Bank geklärt?**

4. NOTAR

○ **Notariat kontaktieren**

- Notar auswählen:** Nach dem Gesetz trägt der Käufer die Notarkosten (§ 448 BGB). Regelmäßig wählt er daher auch den Notar seines Vertrauens aus.
- Informieren** Sie das Notariat:
 - Daten zum Verkäufer und Käufer: Namen, Anschriften etc.
 - Welche Immobilie soll gekauft werden?
 - Wie hoch ist der Kaufpreis?
 - Wann kann frühestens gezahlt werden?
 - Wird z.B. eine Einbauküche mitgekauft?
 - Erfolgt eine Finanzierung über eine Bank?
 - Gibt es Besonderheiten? Beispiel: Immobilie ist vermietet.
- Entwurf** anfordern

○ **Vertragsentwurf in Ruhe prüfen**

- Stimmen alle Daten, etwa die Anschriften, die Höhe des Kaufpreises etc.?
- Etwaige Änderungs-/Ergänzungswünsche mit der Verkäufer abstimmen und das Notariat informieren
- Bank informieren

○ **Termin zur Beurkundung vereinbaren**

- Planen Sie **vorsorglich 1 Stunde** für die Beurkundung ein
- Haben Sie **Grundschildunterlagen** von der Bank erhalten?
Falls ja: Sparen Sie sich Zeit und informieren das Notariat, damit die Grundschild möglichst im Anschluss an den Vertragsschluss errichtet werden kann.

○ **Im Beurkundungstermin**

- Stimmen alle Angaben / Daten?
- Bestehen irgendwelche Unklarheiten? Fragen Sie den Notar!

5. NACH DER BEURKUNDUNG

○ **Grunderwerbsteuer**

- Steuerbescheid erhalten?
- Grunderwerbsteuer zahlen

○ **Kaufpreis zahlen**

- Fälligkeitsmitteilung vom Notar erhalten?
- Kaufpreis zahlen

Wenn Sie den Kaufpreis finanzieren: Mitteilung an die Bank weitergeben, damit diese die Zahlung vornehmen kann.

○ „Schlüsselübergabe“

In der Regel erfolgt die Besitzübergabe erst nach der Kaufpreiszahlung.

- Setzen Sie sich mit dem Verkäufer in Verbindung für die Übergabe
- Notieren Sie die Zählerstände
- Sind z.B. Schäden oder Mängel festzustellen?
- Lassen Sie sich Geräte im Haus (z.B. Heizung, Sauna) erklären und alle Anschlüsse (z.B. Wasser, Telefon) zeigen.
- Alle Schlüssel erhalten?
- Dokumente zum Haus und übernommener Sachen
- Unterlagen zur Gebäude- und Haftpflichtversicherung

○ Versicherungen und Versorger

- Informieren Sie die Gebäude- und ggf. Haftpflichtversicherung
- Setzen Sie sich spätestens jetzt mit dem Strom-, Wasser- und Gasversorger sowie der Müllabfuhr in Verbindung

○ Eigentumsumschreibung erfolgt?

Sie erhalten Nachricht vom Notar, sobald Sie als neuer Eigentümer im Grundbuch eingetragen worden sind.

Sie können die Gebäudeversicherung wechseln. Die Kündigungsfrist beträgt einen Monat und beginnt mit der Eigentumsänderung im Grundbuch.