

# CHECKLISTE: IMMOBILIENKAUF

## Vor dem Kauf

### Finanzielle Planung

- Budget festlegen:**
  - Gesamtkosten inklusive Kaufpreis, Nebenkosten (Notar, Grundbuch, Grunderwerbssteuer), Maklergebühren, Renovierungskosten
- Finanzierungsplan erstellen:**
  - Eigenkapital prüfen
  - Finanzierungsangebote vergleichen (Zinssatz, Tilgung, Laufzeit)
  - Fördermöglichkeiten (z. B. KfW-Kredite) in Betracht ziehen
- Finanzierungszusage der Bank** einholen

### Standort und Umfeld

- Lage analysieren:**
  - Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte, Verkehrsanbindung)
  - Lärmbelastung, Umweltverschmutzung
- Nachbarschaft erkunden:**
  - Soziale Struktur, zukünftige Bauprojekte in der Umgebung

### Objektbesichtigung

- Mehrfache Besichtigungen zu verschiedenen Tageszeiten**
- Baulichen Zustand prüfen:**
  - Dach, Fassade, Fenster, Türen
  - Heizung, Sanitäreanlagen, Elektrik
- Grundrisse und Raumaufteilung** überprüfen
- Lichtverhältnisse und Ausrichtung** (Sonnenlicht) beachten
- Ausstattung und eventuellen Renovierungsbedarf** feststellen
- Gemeinschaftseigentum** (bei Eigentumswohnungen) inspizieren:
  - Zustand der gemeinschaftlich genutzten Bereiche (Treppenhaus, Keller, Dachboden)
- Baumängel und Sanierungsbedarf** erkennen

## Rechtliche Aspekte

- Grundbuchauszug anfordern und prüfen:**
  - Belastungen, Dienstbarkeiten, Wegerechte
- Baulastenverzeichnis einsehen**
- Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung (bei Eigentumswohnungen) prüfen**
- Energieausweis** anfordern und prüfen
- Flächennutzungsplan und Bebauungsplan** der Gemeinde einsehen

## Nebenkosten und laufende Kosten

- Nebenkosten abschätzen:**
  - Notarkosten, Grundbuchgebühren, Grunderwerbssteuer, Maklerprovision
- Monatliche Belastungen kalkulieren:**
  - Grundsteuer, Gebäudeversicherung, Heizkosten, Hausgeld (bei Eigentumswohnungen)

## Vertragliches

- Kaufvertrag gründlich prüfen** (ggf. durch einen Anwalt)
- Konditionen für Rücktrittsrecht** und Schadensersatz regeln
- Termin für die Schlüsselübergabe** festlegen

## Nach dem Kauf

### Versicherungen und Behördengänge

- Gebäudeversicherung abschließen**
- Ummeldung bei der Gemeinde**
- Versorgungsverträge** (Strom, Gas, Wasser, Internet) anpassen oder neu abschließen

### Renovierung und Einzug

- Renovierungsarbeiten planen und durchführen**
- Umzug organisieren**

### Eigentümergeinschaft

- Kontakt zu Miteigentümerinnen und -eigentümern herstellen** (bei Eigentumswohnungen)
- Hausordnung und Gemeinschaftsregeln** beachten