

1<sup>st</sup>

LIVING

# CHECKLISTE



## Haus- und Wohnungskauf

[firstliving.com/checklisten](https://firstliving.com/checklisten)

Die richtige Deckenhöhe, ein schöner Garten, die netten Nachbarn, der Zugschnitt der Zimmer, die Lage des Pools, die Dimmer in den Zimmern – der Traum von der eigenen Stadtwohnung, dem schicken Penthouse oder dem Einfamilienhaus im Grünen ist für viele von uns die wichtigste finanzielle Entscheidung im Leben: Aber auch eine der emotionalsten. Damit Sie als Haus- oder Wohnungskäufer einen kühlen Kopf bewahren, bieten wir Ihnen eine umfassende Checkliste mit den wichtigsten Themen und Fragen, die Sie möglichst beachten sollten.

1. DIE LAGE —

## Liebe auf den ersten Blick?



Haben Sie die Lage des Objekts / der Wohnung analysiert?

Wie haben sich die Immobilienpreise rund um Ihre Traumimmobilie bislang entwickelt?

Haben Sie sich eine unabhängige Werteinschätzung eines Experten eingeholt?

Liegt ein Verkehrswertgutachten vor?

Eigentumswohnungen: Sind Sie schon auf einen Kaffee bei einem der anderen Eigentümern gewesen, d.h. haben Sie sich über Bewohnerstruktur und -fluktuation informiert?

Welche der neuen, netten Nachbarn sitzen in der Eigentümergesellschaft und ggf. im Verwaltungsbeirat?

Frau/Herr .....

Bei einer geplanten Vermietung: Haben Sie den Mietspiegel und die Mietobergrenzen gecheckt?

Wie gefallen Ihnen die Nachbarschaft und die vorhandene Infrastruktur?

Verkehrsanbindung: Wie schnell kommen Sie hin und wieder weg?

Ist es laut rund um Ihr Haus – oder gibt es sonstige Belästigungen?

Sind in der Nähe öffentliche Bauvorhaben – wie zum Beispiel Windräder – geplant?

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

2. DIE BESICHTIGUNG —



## Einmal tief in die Augen schauen.

- Liegen laut Grundbuch Beschränkungen bei Um- oder Ausbauten vor?
- Welche Rechte anderer sind eventuell im Grundbuch eingetragen?
- Welche dieser Rechte im Grundbuch könnten sich gegebenenfalls gegen Sie als Erwerber auswirken?
- Wie steht es um Vorschriften des Denkmalschutzes (Altbauten)?
- In welchem baulichen Zustand befindet sich das Haus – Elektrik/Dach/Fenster/Keller?
- Liegt eine Baubeschreibung vor?  
Diese kann Hinweise auf die Qualität der Bauausführung geben!
- Keep cool & stay warm: Wie steht es um die Energieeffizienz des Hauses?
- Dämmwolle kratzt! Wie und mit welchen Baustoffen ist das Haus gedämmt?

3. BAUMÄNGEL UND SCHÄDEN DOKUMENTIEREN —



## Nobody is perfect.

- Schauen Sie ruhig unter's Sofa und in dunkle Ecken – insbesondere bei Altbauten. Haben Sie Mängel und Schäden genau notiert – Schimmel, Schwämme oder gar Asbest?
- Die schöne Altbauwohnung oder das reetgedeckte Haus haben Sie von einem Sachverständigen oder Gutachter prüfen lassen?
- Im Kaufvertrag steht hoffentlich nichts über Ausschlüsse von Gewährleistungsansprüchen an den Verkäufer?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

#### 4. WORAUF SIE NOCH ACHTEN MÜSSEN —

### Der Teufel steckt im Detail



- Keine Lust darauf, Bob der Baumeister zu spielen? Planen Sie mögliche Um- und Ausbaurbeiten?
- Wer steigt auf's Dach? Beim Ausbau von Dachgeschossen geht ohne Architekten nichts – haben Sie bereits ein gutes Architekturbüro gefunden?
- Bei größeren Erweiterungen oder Maßnahmen: Haben Sie eine Baugenehmigung eingeholt?
- Mich trifft der Schlag? Haben Sie geprüft, ob und wo im Haus oder in der Wohnung Elektroarbeiten – zum Beispiel Dimmer, LED-Deckenleuchten, Funkschaltungen und vieles mehr – baulich überhaupt machbar sind?
- Bei Verlegung neuer Stromleitungen: Haben Sie die Lage der Wasser- und anderen Versorgungsleitungen im Blick?
- Den Elektrogrill auf der Terrasse anzuschließen, geht ganz einfach – aber haben Sie an Strom- und auch Wasseranschlüsse auf Balkonen oder an Terrassen gedacht?
- Safety first: Sind Überwachungskameras oder ein Alarmsystem erforderlich? Und ist eventuell ein Safe sinnvoll?
- Brandschutz: Rauchmelder sind unerlässlich und in den meisten Bundesländern auch Pflicht – denken Sie daran?

#### 5. DIE FINANZIERUNG —

### Money makes the world go round – und Ihr Haus



- Haben Sie zuerst mit Ihrer Hausbank über eine Finanzierung gesprochen?
- Haben Sie aber auch mit weiteren Kreditinstituten verhandelt?
- Waren Sie bei einem unabhängigen Finanzierungsvermittler?
- Haben Sie die Zinshöhe eines Kredits und auch die Länge der Zinsbindungsfristen gecheckt?
- Können Sie Sondertilgungen vornehmen?
- Haben Sie die Erwerbsnebenkosten fest im Blick – zum Beispiel Notar- und Gerichtskosten, Grunderwerbsteuer und Maklergebühren?

6. DER KAUFVERTRAG —



## Drum prüfe, wer sich ewig bindet.

- Erinnern Sie sich an die Vertragsgrundlagen für jeden Haus- oder Wohnungskauf? Wenn nicht, hier sind sie: BGB, Makler- und Bau trägerverordnungen und das Wohneigentumsgesetz.
- Was gehört in den Vertrag? Na klar: Der Kaufvertrag mit genauer und detaillierter Objektbeschreibung!
- Haben Sie den Vertrag rechtzeitig zur Prüfung erhalten? Ihnen steht beim Kauf einer Immobilie eine 14-tägige Prüffrist zu!
- Sind andere wichtige Unterlagen gecheckt worden – Grundsteuerbescheid, Bauakte, Wohnflächenberechnung?
- Gibt es eine Gemeinschaftsordnung und was legt diese fest? Alles nach gesetzlichem Schema? Und wie steht es mit der Kostenverteilung: Folgt diese den gesetzlichen Regeln oder ist eine abweichende Regelung vorgesehen?
- Papier ist geduldig – aber haben Sie trotzdem die bisherigen Protokolle und Beschlüsse der Eigentümerversammlung sowie Jahresabrechnungen und Investitionspläne gelesen?
- Schöner wohnen: Hat die Eigentümergesellschaft Rücklagen für Instandhaltungen, Renovierungen oder geplante Modernisierungen gebildet?
- Haben einzelne Eigentümer Beiträge noch nicht entrichtet oder gar Schulden bei der Eigentümergemeinschaft? Hat die Eigentümergemeinschaft selbst Verbindlichkeiten?
- Welche langfristigen Verwaltungs-, Wartungs- und sonstigen Verträge hat die Eigentümergemeinschaft abgeschlossen?
- Der Kaufvertrag muss notariell beurkundet werden. Haben Sie ihn vorab von einem eigenen Anwalt prüfen lassen?
- Zum Tag der Beurkundung müssen Sie beim Notar einen Ausweis oder Pass vorlegen.
- Die Tinte ist trocken? Prima – aber hat der Notar die Auflassungsvormerkung im Grundbuch eintragen lassen?
- Das Finanzamt ist schnell. Der Bescheid für die Grunderwerbsteuer wird Ihnen zeitnah zugestellt. Nach Zahlung der Steuer wird die sogenannte Unbedenklichkeitsbescheinigung ausgestellt.
- Sind alle Voraussetzungen aus dem Kaufvertrag erfüllt, wird der Notar Ihnen dies bestätigen und Sie zur Zahlung des Kaufpreises auffordern. Zahlen Sie erst jetzt den Kaufpreis!
- Nun erfolgt die Umschreibung im Grundbuch und Sie werden als Eigentümer eingetragen.

7. ÜBERGABE —

**Home alone**



Haben Sie gegebenenfalls einen Bausachverständigen zur Abnahme der Immobilie mitgebracht und auf eine sorgfältige Dokumentation festgestellter Mängel geachtet?

Hat sich der Besitzer verpflichtet, bestimmte Baumaßnahmen vor oder nach der Übergabe durchzuführen? Dann müssen diese genauestens dokumentiert werden!

Spätestens zur Übergabe muss Ihnen auch der Energieausweis der Immobilie übergeben werden. Hierzu ist der Verkäufer verpflichtet. Der Ausweis dokumentiert, wie energieeffizient und umweltfreundlich Ihre neue Immobilie ist.

Eigentumswohnungen: Haben Sie den Keller und andere Gemeinschaftsräume gesehen und offiziell „abgenommen“? Bei der Übergabe einer Neubauwohnung (Bauträger) haben Sie das Recht, bei der Abnahme des Gemeinschaftseigentums anwesend zu sein.

Haben Sie alle Schlüssel für das Objekt erhalten und wurden diese mit ihrer jeweiligen Funktion im Übergabeprotokoll vermerkt?

Im Übergabeprotokoll wurde auch ansonsten nichts vergessen? Wurden die Zählerstände (Gas, Strom, Wasser) notiert und von beiden Vertragspartnern bestätigt?

Gas ..... Strom ..... Wasser .....

Haben Sie die im Haus oder in der Wohnung vorhandenen Geräte überprüft – und daran gedacht, sich Garantiedokumente, Wartungsberichte etc. aushändigen zu lassen?

Die Versicherungen des vorherigen Besitzers nicht gleich kündigen? Richtig – diese gehen an Sie als Käufer über; lassen Sie sich daher die Verträge und letzten Rechnungen übergeben. Bei Feuerversicherungen haben Sie als Käufer zum Beispiel ein Sonderkündigungsrecht (vier Wochen nach Kauf). Prüfen Sie also erst einmal, ob Sie eine preiswertere finden.

Das könnte teuer werden: Das neue Zuhause verlangt sicher nach einem Update in der Hausrats- und gegebenenfalls in der Haftpflichtversicherung!

Wurde das Übergabeprotokoll von beiden Vertragspartnern unterschrieben?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

8. DIE FIRSTLIVING-EXPERTENDATENBANK —



## Yes, we can!

Suchen Sie einen Experten, den besten seines Fachs? Dann sehen Sie sich unter den 400 Experten in der first-living.com-Datenbank um: Hier finden Sie Profis rund um die Themen Küche, Sauna, Bodenbeläge, Kaminbau, Wanddesign, Sicherheit und Pool, aber zum Beispiel auch Umzugs- oder Smart-Home-Experten.

9. DER UMZUG —



## Am Rande des Nervenzusammenbruchs?

Haben Sie einen Masterplan für den Umzug erstellt? Hilft ungemein – dazu eine Liste mit allen Umzugsgütern und beschriftete Umzugskartons für jedes Zimmer vorbereiten. Früh planen – ist der Nachsendeauftrag für die Post erledigt?

Und haben Sie die lieben Ämter (Einwohnermeldeamt, Kfz-Zulassungsstelle, Finanzamt) informiert sowie die neue Adresse Ihren Vertragspartnern (Banken, Versicherungen, Telefon, DSL usw.) mitgeteilt?

Ist ein Umzugsunternehmen beauftragt und haben Sie einen Festpreis ausgehandelt?

Wie steht es mit Versicherungsleistungen, -höhe und -schutz für Ihr Eigentum, falls die fleißigen Helfer Scherben produzieren?

Wenn Sie selbst oder Ihre Freunde mit anpacken: Haben Sie sich über den Versicherungsschutz informiert?

Für den Notfall: Haben Sie einen Werkzeugkoffer gepackt?

Absolutes Halteverbot – aber nicht für Ihre Umzugswagen! Haben Sie bzw. hat das Umzugsunternehmen eine Absperrung und Standzone für den Umzugs-Lkw bei der örtlichen Kommune beantragt? Am neuen und am alten Wohnort?

Haben Sie für den Flügel, Tresore oder Ihre Kunstsammlung jeweils ein Spezialunternehmen beauftragt?

---

---

---

---

---

---

---

---

10. ÜBERGABE —

## Home alone



Wenn Sie in eine Wohnung ziehen: Haben Sie die Dimensionen des Aufzugs, unter anderem die Breite der Tür, ausgemessen? Dann wissen Sie gleich, wer eventuell die schweren, sperrigen Möbel treppauf und treppab schleppen darf ...

Abmessungen Tür:

Abmessung Fahrstuhl:

Höhe ..... x Breite .....

Höhe ..... x Breite .....

Dokumentieren Sie mit dem Umzugsunternehmen vor Transport der Möbel bestehende Schäden im Aufzug/Treppenhaus.

Diamonds are forever: Schon überlegt, den Klunker und andere Wertgegenstände selbst und separat zu verpacken?

Haben Sie die alte Wohnung/das alte Haus ebenfalls mit dem Eigentümer oder neuen Besitzer begangen und protokolliert – und auch die Zählerstände notiert?

Ich bin dann mal weg: Haben Sie den Briefkasten geleert und Namensschilder abmontiert?

Ohne Datenabsturz ins neue Zuhause? Das geht – wenn man Back-ups der Festplatten aller Rechner und Laptops erstellt.

Dschungelcamp? Besser nicht! Haben Sie ein kleines „Survival Kit“ gepackt – für den Fall, dass die Umzugskartons nicht oder nicht rechtzeitig eintreffen?

Wegen des Jobs in eine neue Stadt gezogen? Sammeln Sie alle Belege der Umzugskosten, um diese als Werbungskosten bei der Steuererklärung geltend machen zu können!

Let's party: Wenn Sie es bis hierher ohne Nervenzusammenbruch geschafft haben – denken Sie an die Einweihungsparty?

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....