

Hauskauf-Checkliste

Der private Hauskauf ist eine gewaltige Investition. Unsere Hauskauf-Checkliste soll Ihnen bei der Planung helfen. Von der Budgetplanung über die Suche und Besichtigung der Immobilien bis hin zur Baufinanzierung und dem Abschluss des Hauskaufes begleiten wir Sie Schritt für Schritt auf dem Weg in Ihr neues Haus. Weitere Infos und Tipps finden Sie im [Verivox-Ratgeber „Checkliste Hauskauf“](#)

Schritt 1: Finanzrahmen abstecken

Maximale Rate für den Baukredit bestimmen

Monatlichen Überschuss ausrechnen – [Haushaltsrechner](#) hilft bei der Kalkulation

Miete addieren

Instandhaltungs- und Nebenkosten im neuen Haus abziehen (pauschal ca. 3,50 Euro pro Quadratmeter)

Monatlichen Finanzpuffer abziehen (ca. 200 Euro)

Maximale Höhe der Baufinanzierung ausrechnen

Max. Gesamtlaufzeit der Baufinanzierung = Zeit bis zum Renteneintritt

Je länger die Laufzeit, desto höher kann der Kredit sein

Faustformel zur Berechnung der max. Kreditsumme: (Monatlicher Überschuss + Kaltmiete) x 12 x 20

i Eine Anleitung für eine genauere Berechnung finden Sie hier: [Wie viel Haus kann ich mir leisten?](#)

Maximalen Kaufpreis ermitteln

- Eigenkapital zur max. Kreditsumme addieren
- Nebenkosten (Steuern, Notar, evtl. Makler) abziehen.

i Nebenkosten sind individuell unterschiedlich. Für eine erste Schätzung setzen Sie 10 Prozent des Kaufpreises an.

Schritt 2: Suche nach dem richtigen Haus

Eigene Wohnwünsche klären

- Wie viel Wohnfläche brauchen Sie? Wie viele Zimmer?
- Wohnung oder Haus? Neubau oder Bestandsimmobilie?
- Mit Garten / Balkon / Terrasse?
- Lage: Zentrum, stadtnah oder ländlich?
- Infrastruktur: Verkehrsanbindung (ÖPNV oder Auto), Kita/Schule in der Nähe, Einkaufsmöglichkeiten usw.

i Prioritäten klären und kompromissbereit bleiben.

Immobilien suchen

- Immobilienanzeigen durchforsten (Immobilienteil der Zeitung, Aushänge in Banken und im Supermarkt)
- Online-Immobilien suche nutzen – E-Mail-Suchagenten benachrichtigen Sie über neue passende neue Inserate
- Beziehen Sie Ihr privates Netzwerk in die Suche ein

i Der Kauf über Makler erhöht Ihre Nebenkosten.

Schritt 3: Besichtigung interessanter Immobilien

Zur Besichtigung mitnehmen

- Zollstock / Lasermessgerät
- Kompass (in welche Himmelsrichtung sind Garten / Terrasse / Balkon ausgerichtet?)
- Fotoapparat / Smartphone zum Bildermachen
- Stift und Papier für Notizen und Skizzen
- Bei Bedarf professionellen Gutachter

Checkliste fürs Exposé: Was muss enthalten sein?

- Wohnfläche und Größe des Grundstücks
- Grundriss
- Baujahr
- Datum der letzten Renovierung / Sanierung
- Auszug aus dem Grundbuch
- Ggf. Teilungserklärung (z. B. bei Eigentumswohnung – dann auch Höhe des Hausgelds)
- Mitverkaufte An- und Einbauten (z. B. Küche, Wintergarten usw.)
- Energieausweis
- Frühester Einzugstermin
- Kaufpreis

Während der Besichtigung prüfen

Elektrik:

- Alter und allgemeinen Zustand prüfen
- Fehlerstrom- und Überspannungsschutz vorhanden?
- Genügend Steckdosen in allen Räumen?

Heizung:

- Alter und Zustand prüfen
- Wurden Wartungsintervalle eingehalten?
- Bestände nach dem Hauskauf Modernisierungspflicht?

Wasserversorgung:

- Warmwasserversorgung zentral oder dezentral?
- Wasserdruck im ganzen Haus okay?
- Vorhandener Wasserspeicher passend dimensioniert?
- Zugängliche Warmwasserleitungen gedämmt?
- im Altbau: Sind noch Bleileitungen verbaut?

Fassade:

- Wann zum letzten Mal verputzt / verfugt
- Gibt es sichtbare Mängel (Risse, abgeplatzten Putz)?
- Moos-/Algenbewuchs erkennbar?
- Ist die Fassade gedämmt?

Dach:

- Alter und Zustand von Dachstuhl und Eindeckung?
- Dachboden als Wohn- oder als Stauraum nutzbar?
- Dach / oberste Geschossdecke gedämmt?

Fenster:

- Alter und energetischen Zustand (U-Wert) erfragen
- Schließen die Fenster dicht?
- Schimmel oder Feuchteschäden rund um die Fenster?
- Einbruchschutz vorhanden?

Während der Besichtigung prüfen

Fußböden:

- In welchem Zustand sind die Böden?
- Welche Materialien sind verbaut?
- Gibt es Ausbesserungsbedarf? Zu welchen Kosten?
- Trittschalldämmung vorhanden und intakt?

Keller:

- Grundwasserabdichtung intakt?
- Schimmel und Feuchteschäden erkennbar?
- Gute Belüftung möglich?
- Gibt es Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner?
- Ausreichend Abstellfläche vorhanden?

Badezimmer:

- Gut zu lüften (Fenster/Lüftungsanlage)?
- Badewanne und/oder Dusche?
- Sind Fliesen und Einrichtung renovierungsbedürftig?

Raumaufteilung:

- Gibt es reine Durchgangszimmer?
- Haben Schlaf- und Kinderzimmer eine gute Größe?
- Genügend Stellfläche für Möbel vorhanden?
- Ist das Haus altersgerecht / barrierefrei gebaut?

Außenanlagen und Anbauten:

- Entspricht der Garten Ihren Vorstellungen?
- Genügend Platz für Gartengeräte?
- Garage / Carport vorhanden?
- Außensteckdosen vorhanden und in gutem Zustand?
- Außenbeleuchtung vorhanden und intakt?

Bei Interesse am Haus zusätzlich prüfen

- Ist das Haus denkmalgeschützt?
- Beim Bauamt Bebauungsplan und Baupläne einsehen: Neubauten oder Straßenerneuerungen geplant?
- Baulastenverzeichnis einsehen: Gibt eine eingetragene Überwegungsrechte oder andere Baulasten?

Schritt 4: Passende Baufinanzierung finden

Gesamtkosten / Finanzbedarf ermitteln

- Kaufpreis
- Nebenkosten (Grunderwerbsteuern, Notar- und Grundbuchkosten, Maklerprovision)
- Kosten für Renovierung und Modernisierung
- Kosten für den Umzug
- Evtl. Rückstellungen für Instandhaltungsarbeiten

Baufinanzierung abschließen

- Im Baukredit-Vergleich günstigen Anbieter finden
- Finanzierung individuell auf Ihre Wünsche anpassen (Zinsbindung, Eigenkapital, Sondertilgungen)
- Fördermöglichkeiten prüfen (KfW, BAFA, Förderbank Ihres Bundeslandes, kommunale Fördermittel)
- Bis zur Rente sollte das Haus abbezahlt sein – Tilgungsplan prüfen

Schritt 5: Hauskauf abschließen

Vor dem Kauf

- Grundbuch einsehen, um etwaige Vorlasten zu klären
- Kaufpreis verhandeln
- Finanzierungszusage der Bank und Genehmigungen für die beantragten Fördermittel abwarten
- Kaufvertrag prüfen (muss zwei Wochen vor dem Notartermin vorliegen)

Beim Notartermin

- Gültigen Ausweis mitnehmen
- Kaufvertrag wird verlesen, juristische Begriffe erklärt
- Letzte Möglichkeit für Änderungen im Kaufvertrag (Änderungswünsche möglichst schon vorher klären)
- Verlesung sämtlicher Nebenabreden
- Ggf. Löschung bestehender Grundschuld
- Käufer und Verkäufer unterschreiben den Kaufvertrag

Nach dem Notartermin

- Notar veranlasst Auflassungsvormerkung und schickt eine Veräußerungsanzeige ans Finanzamt
- Finanzamt erhebt Grunderwerbsteuer
- Nach Zahlung der Steuer und des Kaufpreises veranlasst der Notar Ihre Eintragung ins Grundbuch
- Mit dem Eintrag ins Grundbuch sind Sie offiziell der neue Eigentümer. Herzlichen Glückwunsch!