



## Checkliste – Hauskauf

Sie haben sich dazu entschlossen, ein Haus zu kaufen. Das neue Eigenheim soll teilweise finanziert werden. Wir gehen in unserer Aufstellung davon aus, dass Vorgespräche mit der Bank über die Höhe des finanziellen Rahmens stattgefunden haben. Der Hauskauf ist somit in einer entscheidenden Phase. Wird das auserwählte Objekt nun der neue Lebensmittelpunkt der Familie? Hierfür brauchen Sie für die finanzierende Bank bei Ihrem Vorhaben meist diverse Unterlagen, damit die Kreditentscheidung der Bank zum Hauskauf fallen kann. Ferner sollten Sie auch diverse Unterlagen und Dokumente erhalten, damit Ihnen so viel wie möglich über ihr neues Objekt bekannt ist. Wir haben daher unterschieden zwischen Unterlagen für Ihre Bank (in Kopie bei Ihnen verbleibend) und Unterlagen, die für Sie sowie Ihre Bank benötigen. Also beide.



### Unterlagen für Wohnungskauf

Angefordert	Vorhanden	Dokumente	Bank u. Sie	für Sie
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<a href="#">Exposé</a> des Verkäufers bzw. des Maklers		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<a href="#">Grundrisse</a> , Schnitte, <a href="#">Wohnfläche</a> ,		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<a href="#">Baugenehmigung</a>		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<a href="#">Baubeschreibung</a>		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Umfang der bisher <a href="#">durchgeführten Modernisierungen</a>		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<a href="#">Bewirtschaftungskosten</a>		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<a href="#">Brandversicherungspolice</a> (in Kopie)		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<a href="#">Baujahr</a>		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<a href="#">Energieausweis</a>		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<a href="#">Grundbuchauszug</a>		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Eingetragene und nicht eingetragene <a href="#">Rechte oder Lasten</a>		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<a href="#">Fotos</a> vom Objekt		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<a href="#">Mietverträge</a> , ggf. Mieterhöhungen und auch Mietkürzungen		

## *Exposé des Verkäufers bzw. des Maklers*

Das Exposé stellt in der Regel auf die erste Entscheidung des Käufers (Interesse Ja oder Nein) ab. Es soll dem Kaufinteressenten mit dem Exposé Appetit gemacht werden. Wissenswert ist, dass die Inhalte nicht verbindlich definiert sind und auch nicht immer den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechen müssen. Eine Prospekthaftung, wie bei Anlageberatern üblich, kann meist aus dem Exposé nicht abgeleitet werden. Das Exposé sollte folgende wesentliche Daten des Objekts beinhalten. Der Lageplan des Gebäudes, der Grundriss der Hauses mit Ausrichtung der Räume (Himmelsrichtungen), die Wohnfläche sowie Nutzfläche, aktuelle Fotos des Hauses (Außen- und Innenaufnahmen), das Baujahr, Beschreibungen über den Zustand der Objektes (Modernisierungen, Bodenbeläge, usw.), die Anschrift vom Haus und nicht zuletzt den Kaufpreis. Meist ist bei Immobilienmakler (Nachweis- oder Vermittlungsmakler) noch eine Maklerklausel über die Provisionshöhe enthalten.

[Checkliste](#)

## *Grundrisse, Schnitte, Wohnfläche*

Die Grundrisse geben Auskunft über die Aufteilung der Räume im Haus. Hier ist wesentlich die Lage der einzelnen Räume. Sind gefangene Räume vorhanden (Durchgangszimmer), sind Fenster in den Räumen oder handelt es sich zum Beispiel um ein Dunkelbad. Die Flächenangaben in den Plänen sind in der Regel als Wohnfläche ausgewiesen. Es kann jedoch nicht grundsätzlich hiervon ausgegangen werden. Es sollten bei der Wohnungsbesichtigung unbedingt selbst vergleichende Messungen stattfinden, um eine Abweichung zu vermeiden. Einfach mal einen Raum nachmessen.

Schnitte stellen die Zeichnung (Plan) eines senkrechten Schnitts durch das Haus dar. Hieraus ergibt sich die Höhe der Stockwerke, des Daches und Kellers und nicht zuletzt auch die Gesamthöhe des Gebäudes und dessen Breite. Schnitte sind in den Plänen meist mit bestimmten alphabetischen Namen versehen (Schnitt A-A). Diese Bezeichnung finden Sie dann im Grundriss wieder, meist mit einer gestrichelten Linie, und dem Vermerk A-A. Damit Sie wissen, wo der Schnitt im Gebäude dargestellt wurde.

Die Wohnfläche ergibt sich in der Regel aus der Summe der Flächenangaben. Bei der Wohnfläche im Bereich von Dachgeschossen ist auch noch die Höhe zu berücksichtigen (daher die Schnitte). Die genauen Regelungen sind aus der Wohnflächenberechnungsverordnung zu entnehmen. Eine Zusammenfassung, was gehört zur Wohnfläche und was nicht, finden Sie am Ende der Checkliste.

[Checkliste](#)

## *Baugenehmigung*

Die Errichtung, Änderung oder auch eine Nutzungsänderung (z. B. Büro zu Wohnen) eines Gebäudes bedarf immer einer Baugenehmigung. Die Grundlage hierfür sind die Landesbauordnungen. Das Vorhaben darf dem Bebauungsplan nicht widersprechen. Es besteht die Möglichkeiten einiger Abweichungen vom Bebauungsplan, die von der Genehmigungsbehörde (Bauamt) erteilt werden.

Baugenehmigungen können auch unter Auflagen erteilt werden. Diese Auflagen können auch zeitlich befristet sein. Durch die Errichtung eines „Austragshauses“ im Ortsrandbereich kann es vorkommen, dass die Baugenehmigung an das Leben der Bewohner gebunden ist. Ein Anbau kann für die Dauer von mehreren Jahren geduldet sein und muss dann entfernt werden. Daher ist es wichtig die Baugenehmigung einzusehen bzw. zu überprüfen.

Wurde ein Umbau des Objekts durchgeführt, so ist auch hierfür eine Baugenehmigung erforderlich, außer der Umbau fällt unter die Voraussetzungen der Genehmigungsfreistellung (z. B. Gebäude mit weniger als 50 m<sup>3</sup> umbauter Raum).

[Checkliste](#)

## *Baubeschreibung (Gebäude)*

Die Baubeschreibung des Objekts beschreibt die technische Ausstattung. Welche Bauprodukte wurden in Art und Güte verwendet. Zum Beispiel welcher Ziegel wurde verwendet und wie dick war der Ziegel. Welche Dachziegel sind auf dem Satteldach, oder ist es ein Flachdach mit Bitumenabdichtung oder mit Folien. Welcher Bodenbelag ist im Treppenhaus vorhanden und welches Geländer ist verbaut. Es kann somit der Ausstattungsstandard abgeleitet werden.

Die von Maklern meist erstellte Baubeschreibung ist eher eine prosaische Erläuterung der verwendeten Baumaterialien als eine detaillierte Baubeschreibung. Die Baubeschreibung ist oftmals Bestandteil der Bauakte und liegt in der Regel dem Verkäufer vor. Sollte keine Baubeschreibung vorhanden sein, ist es erforderlich, dass der Makler Ihnen bei der Datenermittlung behilflich ist. Diese Daten sind erforderlich für den Energieausweis bzw. zur thermischen Berechnung und Kalkulation einer kommenden Modernisierung.

Zunehmend gewinnen die neuen Medien an Bedeutung. Die Verbindungsgeschwindigkeit von DSL ist ebenso wie der Empfang von digitalem Kabelfernsehen (Installation 862 MHz tauglich) zu prüfen.

[Checkliste](#)

## *Umfang der bisher durchgeführten Modernisierungen*

Beim Erwerb eines Bestandsobjekts ist es wichtig zu wissen, welche Maßnahmen am Objekt ausgeführt wurden, um es auf einem bautechnisch aktuellen Stand zu halten. Hierzu zählen unter anderem der Fensteraustausch (z. B. Holzfenster durch Kunststofffenster ersetzt) oder auch die Dämmung des obersten Stockwerks (Vorgabe der EnEV), die Erneuerung der Heizungsanlage, usw..

Des Weiteren ist es erforderlich, dass Sie Rechnungskopien der Modernisierungsarbeiten erhalten, sofern diese nicht länger als 5 Jahre zurückliegen. Gewährleistungsansprüche auf die Ausführung der Arbeiten der Handwerker verjähren nach BGB in 5 Jahren. Sollte der Handwerker einen Fehler bei der Ausführung gemacht haben, können Sie ihn ggf. noch in die Pflicht nehmen. Diese Ansprüche sollten auch im Kaufvertrag vom Verkäufer an den Käufer abgetreten werden.

Es kann aus einer Modernisierungsaufstellung oder auch Sanierungsaufstellung abgeleitet werden, welche Maßnahmen in den kommenden Jahren vermutlich für Sie als Käufer erforderlich sein werden.

[Checkliste](#)

## *Bewirtschaftungskosten*

Als Bewirtschaftungskosten für ein Gebäude bezeichnet man alle anfallenden Kosten, die vom Eigentümer getragen werden müssen. Hierunter fallen die Versicherungen, die Grundsteuer, der Energieträger (z. B. Gasrechnung), Kaminkehrer, Heizungswartung, Kabelfernsehen, Versorgung mit Strom sowie Wasser u. Abwasser.

[Checkliste](#)

## *Brandversicherungspolice (in Kopie)*

Mit der Brandversicherungspolice weisen Sie nach, dass für den Fall eines Brandes das Objekt versichert ist. Somit steht ein Dritter, die Versicherung, für den Wiederaufbau des Objektes gerade. Ferner ist in der Brandversicherungspolice der Versicherungswert von 1914 aufgeführt. Der Versicherungswert 1914 ist eine reine Rechengröße. Er gibt an, was das Haus 1914 gekostet hätte, wenn es damals gebaut worden wäre. Dieser Wert wird dann über einen Index hochgerechnet. Viele Versicherungsgesellschaften haben heute bereits Versicherungswerte von 2000. Die Bank kann somit den Neubauwert des Gebäudes mit dem Versicherungswert ermitteln.

[Checkliste](#)

## *Baujahr*

Das Baujahr des Objektes ist in der Regel aussagekräftig für die verwendeten Bauprodukte sowie den allgemeinen Zustand des Gebäudes. Ein 30cm starker Ziegel von 1970 hat andere Energiewerte wie ein Ziegel der gleichen Stärke aus dem Jahre 2010. Ferner lassen sich aus dem Baujahr die entsprechende Normen (Wärmeschutz im Hochbau, usw.) bestimmen. Gleiches gilt für die Ausführung der Bauarbeiten der Handwerker, den sogenannten Stand der Technik. Es gilt in der Regel die Bauantragsstellung als ausschlaggebend für die Einhaltung der Normen und Gesetze. Wenn der Bauantrag nicht vorliegt, kann auf das Bauantragsdatum, je nach Größe des Objektes, vom Baujahr aus zurückgerechnet werden.

[Checkliste](#)

## *Energieausweis*

Der Energieausweis bewertet den energetischen Verbrauch eines Gebäudes. In Deutschland ist die Grundlage die Energieeinsparverordnung (EnEV). Der Energieausweis ist bundesweit einheitlich aufgebaut. Oft wird dieser auch als Energiepass bezeichnet. Im Energieausweis finden Sie den Energiewert des Gebäudes in „Kw/h m<sup>2</sup> a“ (Kilowattstunden je Quadratmeter Gebäudenutzfläche). Ein Rückschluss auf die tatsächlichen Energiekosten kann in der Regel nicht abgeleitet werden. Der angegebene Wert ist jedoch im Vergleich zu anderen Objekten hilfreich für die Entscheidungsfindung des Hauskäufers.

Der Energiewert kann durch die theoretische Berechnung (Bedarfsausweis) des Wärmedurchlasses der einzelnen Bauteile (Wärmeverlust von innen (+20° C) nach außen (-5° C) bei Normtemperaturen) des Objektes erfolgen oder von realen Verbrauchswerten (Verbrauchsausweis) aus 3 Jahren abgeleitet werden.

Ferner kann dem Energieausweis auch entnommen werden, welche Modernisierungsmaßnahmen der ausstellende Energieberater oder Ingenieur für eine Energieeinsparung am Wunschobjekt vorschlägt. Diese Vorschläge sollten ein Bestandteil Ihrer künftigen Kalkulation für die Modernisierungen sein.

[Checkliste](#)

## *Grundbuchauszug*

Der Grundbuchauszug ist eine Abschrift des Grundbuchs. Das Grundbuch ist ein amtliches Verzeichnis der Grundstücke. Das Grundbuch wird von den Grundbuchämtern (beim Amtsgericht angesiedelt) geführt. Alle Flächen / Grundstücke müssen, Ausnahmefälle sind manche öffentliche Flächen, im Grundbuch geführt werden. Das Grundbuch dient zur Rechtssicherheit im Grundstücksverkehr. Ferner sind Rechte eingetragen, die das Grundstück betreffen. Z. B. Wem gehört das Grundstück (hier Flurstück), wie groß ist es, welche Flurnummer hat es und welches Recht lastet auf dem Grundstück bzw. welches Recht hat das Grundstück an anderen Grundstücken. Es ist davon auszugehen, dass die Eintragungen im Grundbuch immer richtig sind. Sollten Falscheintragungen vorhanden sein (kommt so gut wie nie vor), ist die Eintragung dennoch richtig, bis das Gegenteil bewiesen ist. Die ist der öffentliche Glaube (die Öffentlichkeit kann darauf vertrauen, dass die Eintragung im Grundbuch korrekt ist). Der Notar prüft das Grundbuch bei einem Verkauf / Kauf und informiert die Beteiligten über die Eintragungen.

Das „Erbbaugrundbuch“ und das „Wohnungsgrundbuch“ sind Sonderformen des Grundbuchs.

[Checkliste](#)

## *Eingetragene und nicht eingetragene Rechte und Lasten*

Im Grundbuch werden Grundpfandrechte eingetragen. Hier wird in der Regel unterschieden zwischen Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden. Der Gläubiger eines Grundpfandrechtes hat einen Anspruch auf Ausgleich seiner Forderung und kann sich nach Erhalt eines Vollstreckungstitels aus dem Grundstück bedienen. Das Grundstück dient dem Gläubiger als Sicherheit. Wenn diese Rechte nicht gelöscht werden, übernimmt der neue Eigentümer in der Regel auch die persönliche Schuld gegenüber dem Gläubiger der Grundpfandrechte.

Bei Rechten ist zwischen „beschränkt persönlichen Rechten“ (z. B. Nießbrauch) und Grunddienstbarkeiten zu unterscheiden. Grunddienstbarkeiten werden immer auf dem dienenden Grundstück (das mit dem Recht belastete Grundstück) eingetragen. Auf Antrag kann die Eintragung auch im Grundbuch, im Bestandsverzeichnis, des herrschenden Grundstücks erfolgen. Grunddienstbarkeiten beschränken die unmittelbare Nutzung des Grundstücks oder verpflichten zur Duldung (Begehung des Grundstücks, Einwirkung von Immission, usw.). Diese Rechte sind genau zu prüfen und zu hinterfragen. Diese Rechte/Lasten gehen auf den Folgeeigentümer über.

Nicht eingetragene Rechte können vor allem Verpflichtungen des Eigentümers gegenüber Dritte sein, wenn das Recht nicht grundbuchfähig ist. Baulasten sind nicht grundbuchfähig. Sie können ein baurechtliches Recht an einem Grundstück beschreiben, dass ein Dritter etwas nutzen darf (z. B. eine Abstandsflächenübernahme, beschränkt die Bebaubarkeit des belasteten Grundstücks). Vereinbarungen mit dem Mieter, z. B. über eine langjährige Mietdauer, sind auch nicht eintragungsfähig. Nachdem jedoch der Kauf die Miete nicht bricht (es wird nur der Vertragspartner des Mieters getauscht, Eigentümerwechsel) steigen Sie mit Kauf in die Verträge automatisch mit ein.

[Checkliste](#)

## *Fotos vom Objekt (Gebäude)*

Der optische Eindruck des Gebäudes zählt hier. Sieht das Objekt von außen ansprechend aus oder ist es eher abgewohnt und unansehnlich? Hier kann der Kreditsachbearbeiter gewisse Einschätzungen vornehmen.

[Checkliste](#)

## *Mietverträge, ggf. Mieterhöhungen und auch Mietkürzungen*

Sie möchten zu Ihrer Altersabsicherung ein vermietetes Haus kaufen und das Objekt ist beim Kauf derzeit vermietet? Hier ist es tatsächlich von entscheidender Bedeutung, dass Ihnen die Mietverträge, sämtliche Nachträge zu den Verträgen sowie auch sämtliche Vereinbarungen zwischen dem bisherigen Vermieter (Verkäufer) und dem Mieter vorliegen. Auch Mietkürzungen müssen, sofern sie durch den Mieter durchgeführt wurden, für Sie nachvollziehbar dokumentiert werden. Ferner sind die Betriebskostenabrechnungen einzusehen, damit Sie auch diese auf Richtigkeit überprüfen können. Auch die Kautionszahlung ist anzusprechen. Denn Sie als Käufer haften gegenüber dem Mieter für die Kautionszahlung nebst Zinsen des Mieters, auch wenn Sie die Kautionszahlung vom Voreigentümer nicht erhalten haben.

Dem Mieter obliegt in Deutschland ein sehr großer Schutz durch den Gesetzgeber. Sie können nicht einfach einem Mieter kündigen, ihm die Miete erhöhen oder für eine Wohnungsbesichtigung vor seiner Tür stehen. Es empfiehlt sich grundsätzlich die Verträge und Nachträge rechtlich von einem Juristen prüfen zu lassen, ob hier ggf. Fallstricke für Sie vorhanden sind. So kann es bei alten Mietverträgen durchaus vorkommen, dass bestimmte Betriebskosten nicht ausdrücklich vereinbart wurden und somit nicht umgelegt werden können. Oder dass der Mieter eine Endrenovierungsklausel in einem Standardvertrag stehen hat die zum besenreinen Auszug führen kann. Hier gilt grundsätzlich, prüfe wer sich bindet!

[Checkliste](#)

*Was gehört zur Wohnfläche?*

Ob es sich um Wohnfläche handelt oder nicht ist oft eine strittige Frage. Wir haben hier auf der Grundlage der Wohnflächenberechnungsverordnung (WoFIV) die in der Verordnung enthaltenen Definitionen zusammengefasst und aufgeschlüsselt.

**Wohnflächenberechnungsverordnung (WoFIV)**

ab 01.01.2004

Die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören.	JA	Nein	§ 2WoFIV (1)
Wintergarten	X		§ 2 (2) 1.
Schwimmbad, und ähnliche allseitig geschlossene Räume	X		§ 2 (2) 1.
Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen (ausschließlich zur Wohnung gehörend)	X		§ 2 (2) 2.
Kellerräume		X	§ 2 (3) 1 a.
Abstellräume		X	§ 2 (3) 1 b.
Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung		X	§ 2 (3) 1 b.
Waschküche		X	§ 2 (3) 1 c.
Bodenräume		X	§ 2 (3) 1 d.
Trockenräume		X	§ 2 (3) 1 e.
Heizungsräume		X	§ 2 (3) 1 f.
Garagen		X	§ 2 (3) 1 g.
Räume, die den Anforderungen der BO u. LBO entsprechen		X	§ 2 (3) 2
Gschäftsräume		X	§ 2 (3) 3
Die Grundfläche ist nach den lichten Maßen zu ermitteln. Bei fehlender Begrenzung durch Bauteile ist der bauliche Abschluss zu Grunde zu legen. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind namentlich einzubeziehen bzw. auszulasen die Grundflächen von:	JA	Nein	§ 3 WoFIV (1)
Tür- und Fensterbekleidungen sowie Tür- und Fensterumrahmungen	X		§ 3 (2) 1.
Fuß-, Sockel- und Schrammleisten	X		§ 3 (2) 2.
fest eingebaute Gegenstände, wie z. B. Öfen, Heiz- und Klimageräte, Herde, Bade- oder Duschwannen	X		§ 3 (2) 3.
freiliegende Installationen	X		§ 3 (2) 4.
Einbaumöbel	X		§ 3 (2) 5.
nicht ortsgebundenen, versetzbaren Raumteilern	X		§ 3 (2) 6.
Schornsteinen, Vormauerungen, Bekleidungen, freistehenden Pfeilern und Säulen, wenn sie eine Höhe von mehr als 1,50 Meter aufweisen und ihre Grundfläche mehr als 0,1 Quadratmeter beträgt		X	§ 3 (3) 1.
Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze		X	§ 3 (3) 2.
Türnischen und		X	§ 3 (3) 3.
Fenster- und offenen Wandnischen, die nicht bis zum Fußboden herunterreichen oder bis zum Fußboden herunterreichen und 0,13 Meter oder weniger tief sind		X	§ 3 (3) 4.

Die Grundfläche ist durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum zu ermitteln, oder auf Grund einer Bauzeichnung, die			§ 3 (4)
für ein Genehmigungs-, Anzeige-, Genehmigungsfreistellungs- oder ähnliches Verfahren nach dem Bauordnungsrecht der Länder gefertigt oder, wenn ein bauordnungsrechtliches Verfahren nicht erforderlich ist, für ein solches geeignet sein und	X		§ 3 (4) 1.
die Ermittlung der lichten Maße zwischen den Bauteilen im Sinne des Absatzes 1 ermöglichen	X		§ 3 (4) 2.
Ist abweichend von der Bauzeichnung gebaut worden, ist die Grundfläche im fertig gestellten Wohnraum zu ermitteln.			

Zur Grundfläche werden angerechnet	Ja	Nein	§ 4 WoFIV
Räume und Raumteile mit einer lichten Höhe über 2 Meter	100 %		§ 4 1.
Räume und Raumteile mit einer lichten Höhe von 1 Meter und weniger als 2 Meter	50%		§ 4 2.
unbeheizbare Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen	50%		§ 4 3.
Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind in der Regel (max. 50 %)	25%		§ 4 4.

Ist die Wohnfläche bis zum 31. Dezember 2003 nach der Zweiten Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), in der jeweils geltenden Fassung berechnet worden, bleibt es bei dieser Berechnung. Soweit in den in Satz 1 genannten Fällen nach dem 31. Dezember 2003 bauliche Änderungen an dem Wohnraum vorgenommen werden, die eine Neuberechnung der Wohnfläche erforderlich machen, sind die Vorschriften dieser Verordnung anzuwenden.			§ 5 WoFIV
---	--	--	-----------

[Checkliste](#)