

Checkliste für deinen Immobilienkauf

Der partimo Kompass — von der Vorbereitung bis zur Übergabe

Objekt & Ansprechpartner

ADRESSE DER IMMOBILIE

OBJEKTART · BAUJAHR · WOHNFLÄCHE

ANGEBOTSPREIS

VERKÄUFER / MAKLER

TELEFON

E-MAIL

BESICHTIGUNG AM

0 Vorbereiten

NOTIZEN

- ☐ **Haushaltsrechnung aufstellen: Was bleibt jeden Monat übrig?**
Miete fällt zwar weg, dafür kommen allerdings Tilgung, Zins sowie Hausgeld und ggf. Rücklagen dazu.
- ☐ **Eigenkapital und Puffer festlegen**
Kaufnebenkosten (Grunderwerbsteuer, Notar, Makler) finanziert kaum eine Bank mit. Reserve für Umzug und Unvorhergesehenes berücksichtigen. Bei Sanierung empfiehlt sich ein Puffer von 5–10 % des Kaufpreises.
- ☐ **Schufa-Selbstauskunft einholen, veraltete oder falsche Einträge korrigieren lassen**
Kostenlos als Datenkopie nach Art. 15 DSGVO: [schufa.de/datenkopie](https://www.schufa.de/datenkopie)
- ☐ **Kaufpreis-Obergrenze ableiten**
Faustformel: tragbare Rate (30–40 % vom Netto) $\times 12 \div 5,5 \%$ (4 % Zins + 1,5 % Tilgung) = mögliches Darlehen, plus Eigenkapital = Budget, davon gehen rund 10 % Kaufnebenkosten ab. Beispiel: 1.400 € Rate $\rightarrow$ 305.000 € Darlehen, + 60.000 € Eigenkapital = 365.000 € Budget $\rightarrow$ Kaufpreis bis ca. 330.000 €.
- ☐ **Finanzierungsbestätigung bei deiner Bank einholen**
Geht in der Regel problemlos digital.

1 Suchen & Analysieren

NOTIZEN

- ☐ **Exposé prüfen: Wohnfläche, Hausgeld (Rücklage enthalten?), Energiekennwert, Baujahr**
- ☐ **Vergleichspreise in der Umgebung recherchieren, in Euro je Quadratmeter**
Entweder über andere Inserate oder über Portale: Preisatlanten von ImmoScout24 und Homeday (kostenlos), Sprengnetter-Kurzgutachten oder die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses (kostenpflichtig).
- ☐ **Jedes ernsthafte Objekt durchrechnen: Rendite, Cashflow bzw. Wohnkosten und Vermögensaufbau**
- ☐ **Objekte im Vergleich gegenüberstellen**

2 Prüfen & Verhandeln

NOTIZEN

Unterlagen vom Verkäufer oder Makler anfordern und prüfen:

- ☐ **Grundbuchauszug (aktuell)**
Abteilung I: Ist der Verkäufer wirklich Eigentümer? Abteilung II: Wegerechte, Wohnrechte, Vorkaufsrechte, die du übernehmen würdest. Abteilung III: Grundschulden des Verkäufers, die vor der Übergabe gelöscht werden müssen.
 - ☐ **Energieausweis und Angaben zur Heizung**
Energiekennwert und Effizienzklasse, Art und Baujahr der Heizung, letzte Wartung. Eine alte Heizung ist der teuerste Posten, der bald anstehen kann.
 - ☐ **Teilungserklärung, Protokolle der letzten drei Eigentümerversammlungen, Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung** **ETW**
Was gehört dir allein, was der Gemeinschaft? Gibt es Streit, geplante Sanierungen oder Sonderumlagen? Wie hoch ist die Instandhaltungsrücklage, wie hoch das Hausgeld?
 - ☐ **Bauakte oder Baupläne, Baulastenverzeichnis und Altlastenkataster** **HAUS**
Sind An- und Umbauten genehmigt? Bestehen Baulasten zugunsten der Nachbarn? Frühere Nutzung des Grundstücks (z. B. Werkstatt, Tankstelle).
 - ☐ **Mietvertrag, Kautionsnachweis, Vorkaufsrecht des Mieters (§ 577 BGB)** **VERMIETUNG**
Miethöhe, letzte Erhöhung, Kündigungsschutz. Der Mietvertrag geht mit allen Rechten und Pflichten auf dich über.
 - ☐ **Nebenkostenabrechnungen und Grundsteuerbescheid der letzten Jahre**
 - ☐ **Zweite Besichtigung vereinbaren und das Objekt gründlich prüfen**
Beim ersten Termin übersieht man vieles. Notizblock mitnehmen, Gedanken und Fragen aufschreiben. Prüfen: Feuchtigkeit und Schimmel (Keller, Fensterlaibungen), Risse, Zustand von Dach, Fassade und Fenstern, Alter von Elektrik und Leitungen. Alles fotografieren.
 - ☐ **Bausachverständigen zur Besichtigung mitnehmen** **OPTIONAL**
Kostet einige hundert Euro und liefert eine belastbare Einschätzung des Sanierungsbedarfs, auch als Verhandlungsargument.
 - ☐ **Mängel und Sanierungsbedarf beziffern und in den Preis einrechnen**
 - ☐ **Eigene Preisgrenze festlegen, bevor das Gespräch beginnt**
 - ☐ **Angebot abgeben, Konditionen verhandeln (Übergabetermin, Inventar, Reparaturen)**
 - ☐ **Reservierungsvereinbarung oder Vorvertrag nur mit gesicherter Finanzierung unterschreiben**
Makler bieten oft eine Reservierung gegen Gebühr an, die verfällt, wenn du abspringst. Verbindlich ist ohnehin nur der notarielle Kaufvertrag; bis dahin kann auch der Verkäufer noch abspringen.

NOTIZEN

3 Finanzierung fixieren

NOTIZEN

- ☐ **Unterlagenmappe für jeden Darlehensnehmer zusammenstellen**
 - ☐ Personalausweis
 - ☐ Letzter Steuerbescheid
 - ☐ Nachweis Eigenkapital
 - ☐ Grundriss + Energieausweis
 - ☐ Letzte 3 Gehaltsabrechnungen
 - ☐ Kontoauszüge der letzten 3 Monate
 - ☐ Exposé / Kaufvertragsentwurf
 - ☐ Teilungserklärung + Wirtschaftsplan (ETW)
 - ☐ Mietvertrag (Vermietung)
 - ☐ **Finanzierung bei verschiedenen Banken oder Vermittlern wie Dr. Klein anfragen und vergleichen**

Onlinebanken bieten häufig den günstigeren Zins, Filialbanken einen persönlichen Ansprechpartner. Wer einmal ein oder zwei Raten stunden muss oder früh über die Anschlussfinanzierung sprechen möchte, ist dort meist besser aufgehoben.
 - ☐ **Höhe des Eigenkapitals abwägen**

Mehr Eigenkapital senkt den Zinsaufschlag der Bank (stufenweise, etwa bei 80 % und 60 % Beleihung), verringert aber deinen Puffer und die Rendite auf das eingesetzte Kapital.
 - ☐ Sondertilgungsoption anfragen
 - ☐ **Tilgungsfreie Anlaufzeit einplanen, um die Doppelbelastung aus Miete und Rate zu vermeiden**

Die Zinsen laufen in dieser Zeit trotzdem und müssen eingeplant werden.
 - ☐ **Bei der Bank fragen: Welche Förderprogramme sind kombinierbar, und wann genau wird der Antrag gestellt?**

Neben der KfW gibt es Länderprogramme wie die BayernLabo mit Zuschüssen oder günstigen Konditionen.
 - ☐ **Angebot prüfen: Darlehenssumme, Sollzins und Effektivzins, Zinsbindung, Tilgungssatz, Rate, Sondertilgung, Bereitstellungszinsen (ab wann, wie hoch)**

Stimmen die Zahlen mit deiner eigenen Rechnung überein? Ab wann läuft die Zinsbindung, wann die erste Rate?
 - ☐ **Klären, wer Eigentümer wird und wer Kreditnehmer ist (z. B. bei Paaren)**

Beides muss nicht identisch sein, die Bank verlangt aber meist, dass alle Eigentümer die Grundschuld bestellen.
 - ☐ **Darlehensvertrag unterzeichnen**

4 Beurkunden

NOTIZEN

- ☐ **Notar auswählen und beauftragen**
Wählen darf, wer zahlt, also meist der Käufer. Mit Makler übernimmt dieser oft die Abstimmung; beim Privataufkauf meldest du dich selbst bei einem Notariat und schickst die Eckdaten (Grundbuchdaten, Kaufpreis, Übergabetermin, finanzierende Bank).
- ☐ **Kaufvertragsentwurf gründlich lesen, Fragen notieren und zum Termin mitnehmen**
Prüfen: Kaufpreis, Übergabetermin, mitverkauftes Inventar, Fälligkeit der Zahlung, Haftungsausschluss für Mängel.
- ☐ **Beurkundungstermin wahrnehmen: Der Notar liest den Vertrag vor, beide Seiten unterschreiben**
Meist wird im selben Termin die Grundschrift für deine Bank bestellt.

5 Abwicklung & Übergabe

NOTIZEN

- ☐ Fälligkeitsmitteilung des Notars abwarten
Erst mit ihr wird der Kaufpreis fällig. Bis dahin nichts überweisen.
- ☐ Kaufpreis bezahlen: Wer zahlt wann an wen? Im Zweifel mit dem Bankberater klären
In der Regel überweist du den Eigenanteil selbst, das Darlehen ruft die Bank ab und zahlt direkt an den Verkäufer.
- ☐ Grunderwerbsteuer bezahlen, sobald der Bescheid vom Finanzamt kommt
- ☐ Rechnungen von Notar und Grundbuchamt bezahlen
- ☐ Übergabe: Protokoll mit Mängeln, Schlüsseln, Zählerständen (Strom, Gas, Wasser), Fotos
Ab jetzt trägst du Kosten und Risiko (Besitz, Nutzen, Lasten). Versorger mit den Zählerständen ummelden.
- ☐ Eintragungsnachricht der Eigentumsumschreibung ablegen
Ab diesem Datum läuft die Zwei-Jahres-Frist für die Nachrüstplichten.

6 Bewirtschaften

NOTIZEN

- ☐ Wohngebäudeversicherung prüfen, ggf. Elementarschutz ergänzen
- ☐ Ummeldung beim Einwohnermeldeamt innerhalb von zwei Wochen nach Einzug **SELBSTNUTZUNG**
- ☐ Mietersuche starten, Mietvertrag abschließen; Belege ab dem Kaufentschluss sammeln, auch aus der Zeit vor der ersten Miete **VERMIETUNG**
- ☐ Rücklage für Instandhaltung einplanen, Hausgeldabrechnung jährlich prüfen
- ☐ Nachrüstplichten innerhalb von zwei Jahren erfüllen: oberste Geschossdecke und zugängliche Heizungsleitungen in unbeheizten Räumen dämmen
Bei Eigentumswohnungen ist dafür meist die Eigentümergemeinschaft zuständig.

+ Falls eine Sanierung geplant ist

NOTIZEN

- ☐ Beschluss der Eigentümerversammlung für Arbeiten am Gemeinschaftseigentum einholen **ETW**
- ☐ Energieeffizienz-Experten aus der offiziellen Expertenliste des Bundes beauftragen (dena, energie-effizienz-experten.de)
Ohne ihn zahlt bei den meisten Programmen keine Förderstelle; ein Sanierungsfahrplan (iSFP) erhöht teils den Fördersatz.
- ☐ Reihenfolge einhalten: erst Antrag, dann Zusage, erst danach Auftrag
- ☐ Mehrere Angebote je Gewerk einholen, Fachunternehmererklärung vereinbaren, Zustand vorher fotografieren, nur unbar zahlen
- ☐ Abnahme je Gewerk, Mängel schriftlich festhalten, Verwendungsnachweis fristgerecht einreichen

RECHTLICHER HINWEIS: Allgemeine Orientierungshilfe für den Ablauf eines Immobilienkaufs, keine Steuer-, Rechts-, Finanz- oder Anlageberatung; sie ersetzt nicht die Prüfung des Einzelfalls durch Notar, Bank, Steuerberater oder Sachverständige. Fristen und Förderbedingungen können sich ändern, für Vollständigkeit wird keine Gewähr übernommen. Es gelten die Nutzungsbedingungen von partimo.