

# Hauskauf-Checkliste

Die fünf Phasen vom ersten Dokument bis zum Notartermin — zum Ausdrucken und Abhaken vor Ort.

## PHASE 1

### Unterlagen prüfen — vor der Besichtigung, am Schreibtisch

- Grundbuchauszug: Lasten in Abteilung II (Wege-/Wohn-/Leitungsrechte) + Grundschulden in Abteilung III
- Energieausweis: Bedarfs- oder Verbrauchsausweis? Endenergiekennwert + Effizienzklasse
- Bei Eigentumswohnung: Teilungserklärung + Protokolle der letzten 3 Eigentümerversammlungen
- Bei Eigentumswohnung: Höhe von Hausgeld + Instandhaltungsrücklage, beschlossene Sonderumlagen
- Baulastenverzeichnis (öffentlich-rechtliche Verpflichtungen, nicht im Grundbuch)
- Wohn-/Nutzflächenberechnung — stimmt die beworbene Fläche?
- Modernisierungsnachweise mit Jahr: Dach, Fassade, Heizung, Fenster, Elektrik, Leitungen
- Heizung: Typ + Baujahr (Austauschpflicht nach GEG bei alten Konstanttemperaturkesseln)
- Schornsteinfeger: letzter Feuerstättenbescheid / Kehrprotokoll
- Altlasten: Eintrag im Altlastenkataster? (bei Verdacht oder gewerblicher Vornutzung)
- Flurkarte / Lageplan

## PHASE 2

### Besichtigung vorbereiten — Werkzeug + erster Eindruck

- Werkzeug: Taschenlampe, Zollstock, Wasserwaagen-App, Steckdosen-Tester, Kamera, diese Checkliste
- Möglichst zweimal besichtigen — einmal bei Tageslicht, einmal bei Regen
- Nase nutzen: muffiger oder modriger Geruch = Hinweis auf Feuchte oder Schimmel
- Türen & Fenster: klemmen sie? Schiefe Böden? (Hinweise auf Setzung)
- Hellhörigkeit / Trittschall prüfen (Decken, Treppenhaus)
- Internet- & Mobilfunk-Verfügbarkeit checken (Glasfaser, DSL, Empfang)

## PHASE 3

### Bausubstanz prüfen — Element für Element — hier liegt das Geld

#### Dach & Dachboden

- Eindeckung: lose, verrutschte oder gebrochene Ziegel, starker Moosbewuchs
- Dachstuhl: feuchte/dunkle Stellen, morsche Sparren, Holzschädlinge (Bohrlöcher, Bohrmehl)
- Unterspannbahn + Dämmung vorhanden? Dämmstärke, Feuchteschäden
- Schornstein: Risse, lose Steine, Versottungsspuren
- Dachrinnen & Fallrohre: Zustand, Überlaufspuren an der Fassade

### Fassade & Wände

- Risse: Verlauf (diagonal/treppenförmig = Setzungsverdacht) und Breite beurteilen
- Putz abklopfen: klingt es hohl? Abplatzungen, Ausblühungen
- Sockel: Feuchte-, Algen- oder Salzränder (aufsteigende Feuchte)
- Wärmedämmung (WDVS) vorhanden? Risse, Specht- oder Einschlaglöcher

### Keller & Fundament

- Kellerwände: nasse Ecken, Salzausblühungen, abplatzender Putz (Feuchtemessgerät nutzen)
- Horizontalsperre gegen aufsteigende Feuchte vorhanden?
- Wasserstandslinien / Schlammränder (früherer Wassereintritt, Rückstau, Hochwasser)
- Risse in Bodenplatte oder Sockel

### Fenster & Türen

- Verglasung: einfach, zwei- oder dreifach (Beschriftung im Scheibenzwischenraum prüfen)
- Rahmen + Dichtungen: spröde, undicht, spürbare Zugluft?
- Kondenswasser zwischen den Scheiben = defekte Isolierverglasung
- Haustür + Erdgeschoss-Fenster: Sicherheitsbeschläge / RC-Widerstandsklasse?

### Heizung & Warmwasser

- Wärmeerzeuger: Typ (Gas/Öl/Wärmepumpe/Fernwärme) + Baujahr vom Typenschild
- Alter Konstanttemperaturkessel über 30 Jahre? (Austauschpflicht nach GEG)
- Heizöltank vorhanden? (Platz, Zustand, spätere Entsorgungskosten)
- Heizkörper oder Fußbodenheizung, Hinweise auf hydraulischen Abgleich
- Warmwasser: zentral oder dezentral (Durchlauferhitzer / Boiler)

### Elektroinstallation

- Leitungen zwei- oder dreidrig? Alte zweidrigte Leitungen ohne Schutzleiter = Erneuerung nötig
- FI-Schutzschalter (RCD) im Verteiler vorhanden?
- Zählerschrank: Alter, Anzahl Stromkreise, Reserve für heutige Lasten
- Steckdosen mit Schutzkontakt (Schuko)? Mit Steckdosen-Tester prüfen
- Sichtbare Stoff-/Aufputz-Altinstallation oder provisorische Verkabelung

### Sanitär & Wasserleitungen

- Leitungsmaterial: Blei (gesundheitsschädlich, Austausch!), verzinkt (Korrosion), Kupfer/Kunststoff (ok)
- Wasserdruck: mehrere Hähne gleichzeitig öffnen
- Abflüsse: läuft Wasser zügig ab? Geruch aus dem Abfluss?
- Sichtbare Korrosion, Kalk oder feuchte Stellen an Leitungen
- Abwasser: Kanalanschluss oder Grube? Rückstauklappe vorhanden?

### Schadstoffe nach Baujahr

- Asbest: Eternit-Dach/-Fassade, Floor-Flex-Bodenplatten, Nachtspeicheröfen (bis ~1993)
- Alte Mineralwolle (KMF) in Dämmungen (bis ~1996)
- PCB in Fugenmassen (bis ~1978), Teer/PAK in Klebern und Anstrichen (bis Ende 1970er)
- Bleirohre in der Trinkwasserinstallation (Altbau)
- Holzschutzmittel (PCP/Lindan) an Dachbalken

### Brandschutz & Sicherheit

- Rauchwarnmelder vorhanden (gesetzlich Pflicht)?
- Geländer/Brüstungen: Höhe + Stababstand (Absturzsicherung, v. a. mit Kindern)
- Zweiter Rettungsweg / Fluchtweg vorhanden?

#### PHASE 4

### Kaufnebenkosten & Reserve — 9–12 % auf den Kaufpreis, meist aus Eigenkapital

- Grunderwerbsteuer: 3,5–6,5 % (je nach Bundesland)
- Notar: ca. 1,0–1,5 %
- Grundbuch: ca. 0,5 %
- Maklerprovision: 0–3,57 % inkl. USt (seit 2020 meist geteilt)
- Summe Nebenkosten einplanen: ca. 9–12 % — zusätzlich zum Kaufpreis
- Sanierungsreserve: 15–20 % auf das Sanierungsbudget (bei Feuchte/Setzung eher mehr)

#### PHASE 5

### Der Notartermin — erst nach geprüfter Substanz und realistischem Budget

- Vertragsentwurf rechtzeitig lesen (bei Verbrauchern i. d. R. ~2 Wochen vorher)
- Privatkauf: meist Gewährleistungsausschluss — Mängel nach Beurkundung sind Ihr Risiko
- Auffassungsvormerkung: sichert Ihren Anspruch ab — erklären lassen
- Zahlungsfälligkeit und Schlüsselübergabe klären
- Übergabeprotokoll: Zählerstände und Zustand schriftlich festhalten
- Jede unklare Klausel vom Notar erklären lassen