



COMMERZBANK

Checkliste Hauskauf

Vom Besichtigungstermin bis zur Schlüsselübergabe

Sie haben Ihre potenzielle Wunschimmobilie gefunden oder stehen kurz davor?

Dann beginnt nun der entscheidende Teil des Hauskaufs:
Besichtigung, Preisverhandlung, Kaufvertrag und Übergabe.

1. Besichtigung vorbereiten und durchführen

Ein guter Eindruck zählt – aber ein prüfender Blick ist entscheidend.

- Besichtigungstermin rechtzeitig vereinbaren:** Planen Sie ausreichend Zeit ein, idealerweise bei Tageslicht. So können Sie alles genau begutachten und Mängel fallen schneller ins Auge.
- Fragen vorbereiten:** Notieren Sie sich wichtige Punkte zum Zustand der Immobilie, Technik, Energieeffizienz und Nachbarschaft. Gab es Reparaturen oder Schäden in den letzten Jahren oder bekannte Probleme? Stehen Straßenarbeiten an?
- Notieren Sie während der Besichtigung alles Wichtige:** Nehmen Sie auch Hilfsmittel wie einen Block und etwas zu Schreiben mit. Zollstock und Handykamera sind nützliche Hilfsmittel, um wichtige Details festzuhalten und sich im Nachhinein ein klareres Bild von der Immobilie zu machen, als es allein durch Erinnern möglich ist.
- Wichtige Unterlagen einsehen:** Fordern Sie Energieausweis, Grundbuchauszug, Bauunterlagen und ggf. Teilungserklärung bei Eigentumswohnungen an. Prüfen Sie Nießbrauchrechte im Grundbuch – diese können Probleme bei der Bankanfrage machen (Wert der Immobilie sinkt).
- Prüfen Sie den Zustand kritisch bei der Besichtigung:**
 - Bausubstanz (gibt es Substanzschäden an der Fassade, Dach oder Feuchtigkeitsprobleme?)
 - Energetischer Zustand (Dämmung, Energiewerte)
 - Haustechnik (Heizungs-, Strom- und Wasserleitungen)
 - Ist alles funktionsfähig? (Steckdosen, Anschlüsse, Lichtschalter, Sanitäranlagen)
 - Wie sieht es aus mit Anschlüssen und Internetausbau & Verfügbarkeit?
- Modernisierungs- und Renovierungsbedarf einschätzen:** Kalkulieren Sie auch mögliche Kosten für eine nötige Modernisierung ein. Bei Immobilien mit Denkmalschutz fallen Modernisierungskosten beispielsweise deutlich höher aus.



COMMERZBANK

Benötigen Sie einen **weiteren Besichtigungstermin**, weil Sie mit einem Experten **eventuelle Auffälligkeiten** besprechen oder Mängel ausschließen möchten? Besonders bei älteren Häusern ist ein Bausachverständiger für ein unabhängiges Urteil sinnvoll. Vereinbaren Sie also – auch in Absprache mit dem Experten – einen erneuten Besichtigungstermin.

2. Entscheidung treffen und Kaufpreis verhandeln

Wenn die Immobilie überzeugt, folgt der nächste Schritt: die Verhandlung des Kaufpreises.

- Immobilienwert prüfen:** Holen Sie Vergleichsangebote ein oder lassen Sie eine Wertermittlung durchführen.
- Eventuelle Modernisierungs- oder Sanierungskosten berücksichtigen:** Diese können ein Argument bei der Preisverhandlung sein.
- Kaufpreis realistisch verhandeln:** Argumentieren Sie sachlich, aber selbstbewusst – besonders mit Bankzusage im Rücken.
- Finanzierung final abstimmen:** Stimmen Kaufpreis und Nebenkosten mit Ihrem geplanten Darlehen überein?

3. Kaufvertrag rechtlich prüfen

Vor dem Notartermin sollten alle Inhalte des Vertrags geklärt sein.

- Kaufvertragsentwurf vom Notar anfordern:** Diesen erhalten Sie in der Regel einige Tage vor dem Termin.
- Vertrag prüfen (lassen):** Entweder durch einen Juristen, durch Ihre Bank oder einen Immobilienberater. Prüfen Sie auch selbst Ihre persönlichen Daten und ob alle Unterlagen vollständig sind.
- Offene Fragen klären:** z. B. zu Fristen, Übergabetermin, Einbauten, Wegerechten oder Mängelregelungen.
- Finanzierung bestätigen:** Reichen Sie den Vertragsentwurf ggf. bei der Bank ein, bevor der Kreditvertrag unterzeichnet wird.



COMMERZBANK

4. Notartermin & rechtliche Abwicklung

Jetzt wird der Kauf offiziell.

- Notartermin wahrnehmen und Vertrag beurkunden:** Beide Parteien müssen persönlich erscheinen oder sich vertreten lassen.
- Kaufpreis fristgerecht überweisen:** Erst nach Aufforderung des Notars – meist nach Eintrag der Auflassungsvormerkung.
- Grunderwerbsteuer zahlen:** Innerhalb weniger Wochen erhalten Sie einen Bescheid vom Finanzamt.
- Eintrag ins Grundbuch abwarten:** Nach Zahlung und Freigabe erfolgt der Eigentumswechsel – das kann einige Wochen dauern.

5. Übergabe organisieren & Einzug vorbereiten

Jetzt steht nur noch die Schlüsselübergabe zwischen Ihnen und Ihrem neuen Zuhause.

- Übergabetermin abstimmen:** Vereinbaren Sie einen festen Tag zur offiziellen Übergabe.
- Übergabeprotokoll erstellen:** Zählerstände, übergebene Schlüssel, etwaige Mängel und Vereinbarungen sollten unbedingt schriftlich festgehalten werden.
- Versicherungen abschließen:** Wohngebäudeversicherung und ggf. Hausrat- oder Haftpflichtversicherung nicht vergessen. Bestehende Immobilienversicherungen können vom vorherigen Besitzer übernommen werden.
- Renovierung oder Sanierung planen:** Klären Sie Zeitrahmen, Handwerkertermine und Materialbedarf, wenn Renovierung oder Sanierung anstehen.
- Einzug organisieren:** Umzugsunternehmen, Adressänderungen, Nachsendungen – je früher Sie starten, desto stressfreier läuft der Umzug in Ihre Traumimmobilie.