

# Checkliste Hauskauf

Strukturierte Prüfpunkte vor dem Notartermin — von Objektprüfung.de

## Grundbuch & Eigentumsverhältnisse

- Aktueller Grundbuchauszug (nicht älter als 3 Monate) angefordert.
- Abt. II geprüft: Wegerechte, Wohnrechte, Nießbrauch, Reallasten, Erbbaurechte.
- Abt. III geprüft: Grundschulden, Hypotheken, Löschungsbewilligungen liegen vor.
- Baulastenverzeichnis der Gemeinde eingesehen (nicht in allen Bundesländern im Grundbuch).
- Altlastenkataster / Bodenschutzverzeichnis des Landkreises abgefragt.

## Bausubstanz & Zustand

- Baubeschreibung, Grundrisse und Schnittzeichnungen liegen vollständig vor.
- Statik-, Blower-Door- oder Feuchte-Messungen vorhanden? (Bei Verdacht Sachverständigen einbinden.)
- Dachstuhl geprüft: Zustand Holz, Dämmung, Eindeckung, Dachrinnen.
- Keller: Feuchtigkeit, Salzausblühungen, Drainage, Kellerabdichtung.
- Fenster & Fassade: Alter, Verglasung (2- oder 3-fach), Risse, Wärmebrücken.
- Elektrik: Zählerschrank, FI-Schutzschalter, Sicherungsart, Leitungsalter.
- Trinkwasserleitungen: Material (Blei, Kupfer, Kunststoff), Legionellenprüfung bei Vermietung.
- Abwasser: Anschluss ans öffentliche Netz oder Kleinkläranlage / Grube – Nachrüstpflichten prüfen.

## Heizung, Energie & GEG

- Energieausweis vorhanden (Bedarfs- oder Verbrauchsausweis, gültig 10 Jahre).
- Heizungsanlage: Baujahr, Art, Wartungsprotokoll, Reststoff-Emissionswert.
- GEG-Pflichten geprüft: Austauschpflicht Öl-/Gaskessel > 30 Jahre, oberste Geschossdecke gedämmt, Warmwasserleitungen gedämmt.
- Photovoltaik / Solarthermie / Wärmepumpe: Anlagenpass, Einspeisevertrag, Wartungshistorie.
- Schornsteinfegerprotokoll der letzten 2 Kehrungen.

## Grundstück & Außenanlagen

- Amtliche Grundstücksgröße vs. tatsächliche Nutzung abgeglichen (Katasterauszug).
- Zufahrt / Zuwegung dinglich gesichert (Grundbuch oder Baulast).
- Bebauungsplan / § 34 BauGB: Was ist heute noch anbau- / ausbaufähig?
- Bäume mit Schutzstatus (Baumschutzsatzung der Gemeinde).
- Zaun, Hecke, Grenzsteine – Grenzverlauf mit Nachbarn unstrittig?

## Vertrag & Kaufabwicklung

- Notar-Entwurf mindestens 14 Tage vor Beurkundung erhalten (§ 17 Abs. 2a BeurkG).
- Kaufpreisfälligkeit an klare Bedingungen geknüpft (Auflassungsvormerkung, Löschungsbewilligungen).
- Übergabetermin, übernommenes Inventar und Gewährleistungsausschluss klar geregelt.
- Grunderwerbsteuer (3,5–6,5 %), Notar & Grundbuch (~1,5–2 %), Makler ggf. 3,57 % einkalkuliert.
- Finanzierungszusage der Bank liegt schriftlich vor.

## Versicherungen & laufende Kosten

- Wohngebäudeversicherung: bestehender Vertrag geht laut § 95 VVG auf Käufer über – Beitrag und Deckung prüfen.
- Elementarschadendeckung (Hochwasser, Rückstau, Erdbeben) ausdrücklich enthalten?
- Grundsteuerbescheid (neu ab 2025) und letzte drei Nebenkostenaufstellungen (Wasser, Abwasser, Müll, Straßenreinigung).
- Öltank / Gastank: Standsicherheitsprüfung und Umwelthaftpflicht.

Diese Checkliste ersetzt keine notarielle, rechtliche oder bautechnische Beratung. Für eine dokumentenbasierte Ersteinschätzung Ihres konkreten Objekts: [objektpruefung.de/einreichen](https://objektpruefung.de/einreichen)