

## 7 Einführung und Gebrauchsanweisung

Gebrauchsanweisung für „Kauf eines gebrauchten Hauses: Die Checklisten“ 9 |  
**Übersicht:** Die Schritte von der Suche bis zur Übergabe  
mit den dazugehörigen Informationen 10 |  
Der Besichtigungskoffer 12 |

## 13 1. Haussuche

14 **Hinweisblatt** Emotionen, Kauftypen und notwendige Zeiträume

Umgang mit „gefühlten“ Kauf-Aspekten 14 | Kauftyp 15 |  
Geben Sie sich so viel Zeit wie nötig 26 |

17 **Hinweisblatt** Maklerangebot und Maklercourtage

Doppelte Maklercourtage 18 | Kontaktaufnahme zum Makler 19 |

## 22 2. Erstbesichtigung und engere Auswahl

23 **Hinweisblatt** Besichtigungsformular und Reservierungsvereinbarung Makler

25 **Checkliste** Erstbesichtigung

Einige Hinweise vorab 25 |

Allgemeines 27 | Lage 28 | Grundstück 28 | Hausgröße 29 | Keller 29 |

Erd- und Obergeschoss 30 | Dachgeschoss 31 | Fenster 32 |

Hausinstallationen 32 | Wasser- und Warmwasserversorgung 34 |

Abwasser 35 | Elektroinstallation/Telefon/TV/IT 35 |

36 **Erläuterungen zur Checkliste**

Einige Hinweise vorab 36 |

Allgemeines 36 | Lage 39 | Grundstück 42 | Keller 45 |

Erd- und Obergeschoss 50 | Dachgeschoss 57 | Fenster 58 |

Heizung 59 | Wasser/Warmwasserinstallation 64 | Abwasser 66 |

Elektroinstallation/Telefon/IT/TV 68 |

- 69 **Hinweisblatt** Energiegesetze und -verordnungen  
71 **Auswertung** Energiegesetze und -verordnungen  
Auswertung Gebäude Heizung 71 |  
Auswertung Abgasverlustgrenzwert 72 |  
Auswertung Gebäudedämmung 73 |

### 74 **3. Folgebesichtigung und technische Beurteilung**

Einige Hinweise vorab 75 |

- 76 **Hinweisblatt** Hausbaujahre und ihre typischen Probleme  
78 **Hinweisblatt** Sachverständige

#### 82 **Die Checklisten**

Einige Hinweise vorab 80 |

- 84  Checkliste Haussetzungen  
86  Checkliste Fassadenrisse  
88  Checkliste Schadstoffe  
93  Checkliste Grundwasser und Kellerabdichtung  
96  Checkliste Stauwasser  
98  Checkliste Statik  
100  Checkliste Fäulnis tragender Holzbauteile  
103  Checkliste Bodenkontamination des Grundstücks  
105  Checkliste Objektlage  
108  Checkliste Grundlasten und Baulasten  
111  Checkliste Wohnungseigentumsrecht  
114  Checkliste Kaufpreis  
117  Checkliste Dachstuhl und Dach  
122  Checkliste Schallschutz  
127  Checkliste Wärmedämmung  
131  Checkliste Trinkwasser und Abwasser  
137  Checkliste Heizung  
143  Checkliste Elektroinstallation / Telefon / IT / TV  
147  Checkliste Wohnflächen

#### 151 **4. Kaufpreiseinschätzung**

- 152 **Hinweisblatt** Gutachterausschüsse
- 154 **Hinweisblatt** Individuelle Wertermittlung
- 155 **Hinweisblatt** Beleihungswert
- 157 **Hinweisblatt** Nebenkosten und Zusatzkosten

#### 159 **5. Prüfung des Kaufvertrags und der Vertragsanlagen**

- 160 **Hinweisblatt** Kaufvertrag
- 163 **Hinweisblatt** Grundbuch
- 166 **Hinweisblatt** Baulastenverzeichnis
- 167 **Der Kaufvertrag – 2 Beispiele mit Erläuterungen**
- 168 **Kaufvertrag Beispiel 1**
- 182 **Kaufvertrag Beispiel 2**
- 194 **Hinweisblatt** Kaufvertragsanlagen
  - Baubeschreibung 196 | Gebäudepläne + Statikpläne 197 |
  - Wohnflächenberechnung 197 | Schall- und Wärmeschutznachweis 197 |
  - Bodengutachten 198 | Bauverträge/Kaufverträge/Handwerkerrechnungen 198 |
  - Wartungsverträge 199 | Gewährleistungsunterlagen und Garantiescheine 200 |
  - Gebäudeenergieausweis 201 | Schornsteinfegerprotokolle 202 |
  - Versicherungsvertrag und Versicherungsschein 203 |

#### 202 **6. Vorberatungstermin Notar**

- Einige Hinweise vorab 203 |
- 205 **Hinweisblatt** Fragenkatalog zum Kaufvertragsentwurf
- 207 **Hinweisblatt** Notar und Beurkundungsgesetz
  - Bundesnotarordnung 207 |
  - Beurkundungsgesetz 208 |
- 212 **Hinweisblatt** Notarvergütung und Kostenordnung
  - Übersicht Kostenordnung und entstehende Notarkosten 212 |
  - So können Sie sich gegenüber dem Notar verhalten 219 |
- 220 **Hinweisblatt** Rechtsanwalt

222 **7. Entscheidung sowie Kauffinanzierungs- und Risikoabsicherung**

- 223 **Hinweisblatt** Kauffinanzierungssicherung  
225 **Hinweisblatt** Kaufvertragsbesprechung mit der Bank  
226 **Hinweisblatt** Kreditvertragssicherung  
229 **Hinweisblatt** Risikolebensversicherung  
231 **Hinweisblatt** Berufsunfähigkeitsversicherung

232 **8. Beurkundung beim Notar**

- 233 **Hinweisblatt** Beurkundungstermin

235 **9. Hausübergabe und Gebäudeversicherung**

- 236 **Hinweisblatt** Hausübergabe  
239 **Checkliste** Hausübergabe  
242 **Hinweisblatt** Sonderkündigungsrecht Gebäudeversicherungen

244 **Anhang**

- 244 Adressen  
246 Impressum