

Checkliste - Hauskauf

klaus rappold
der Immobilienverhandler der Südsteiermark

Umgebung

Regionalplanung: Raumordnung und Flächenwidmungspläne

- künftige Gebietsentwicklung
- Straßenplanung
- Bebauungspläne

Verkehrsanbindung:

- öffentliche Verkehrsmittel
- Straßenverbindungen
- Radwege
- Weg zur Schule
- Weg zum Arbeitsplatz

Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs

- Supermarkt
- Apotheke
- Postamt
- Arzt
- Sport- und Kulturstätten

Lärm, Staub, Geruch

- Gewerbe- und landwirtschaftliche Betriebe
- Straßen
- Einflugschneise Flughafen

Gefahrenzone

- Lawinenzone
- Überschwemmungsgebiet

Grundstück

Rechtsform laut Grundbuchauszug

- Alleineigentum
- Miteigentum
- Wohnungseigentum
- Pacht

Belastungen

- Wohnbauförderung
- Dienstbarkeiten und Rechte Dritter (Wegrechte, Leitungsführungen)

Grundstücksgröße

- bebaute Fläche
- Gartengröße

Grundstückslage

- Hauptwindrichtung (witterungsgeschützt)
- Sonneneinfall (Bäume am Nachbarsgrundstück)

Aufschließung

- Zufahrt von Gehsteig vorhanden?
- Wasserqualität
- Ortswasserleitung
- Hausbrunnen
- Senkgrube
- Kanal
- Kanal mit Planung? (Anschlusszwang, Kosten)
- Strom
- Gas
- Fernwärme
- Telefon- und Kabelanschluss

Grundstücksgrenzen

- Umzäunung
- Grenzmarken
- Ausflockung durch Geometer (Kosten)

Baugrundeigenschaften

- Bodenverhältnisse
- Grundwasser
- Altlasten (Problemstoffe)
- Hanglage
- Oberflächenwässer
- Erdenergien

Form und Größe

- Möglichkeit von Zu- und Umbauten
- Mindestabstände laut Bauvorschriften

Nebengebäude

Zustand von

- Garage
- Gerätehaus

Garten

- Bepflanzung (alte Bäume)
- Einfriedung
- Gartenwege
- Stützmauern
- Wasser- und Stromanschlüsse (Beleuchtung)

Gebäude

Alter des Hauses, Genehmigungen

- Baugenehmigung
- Benützungsbewilligung (Fertigstellungsanzeige) vorhanden

Spätere Umbauten

- Genehmigungen
- Befunde
- Rechnungen, wenn Gewährleistungsfrist noch nicht abgelaufen ist

Lage

- Orientierung nach Himmelsrichtungen
- Beheizung
- Belichtung
- Hauptwindrichtung

Geschoße

- Keller
- Erdgeschoss
- Obergeschoss
- Dachboden ausgebaut oder ausbaufähig

Räume

- Anzahl und Orientierung (zB zur Straße)
- Grundriss
- Abstellflächen
- Arbeitszimmer
- Hobbyraum (Keller)
- Entsprechen die Räume Ihren Anforderungen?

Sanitäranlagen

- in jedem Geschoss?
- Ausführungsqualität
- Zustand dem Stand der Technik entsprechend ?
- Feuchtigkeitsisolierung

Treppen oder Geländer

- Zustand
- Art (gewendelt) ,
- Kellerabgang innen oder außen liegend ?

Haustechnik

- Zustand dem Stand der Technik entsprechend?
- Wasser- und Abwasserleitungen (Material)
- elektrische Anlage (Dimensionierung, Erdung)
- Gasleitung (Dichtheit)
- Telefon- und Kabelleitungen (Verrohrungen)

Beheizung von Warmwasser

- Heizungsanlage von Kamin (Art, Zustand)
- Warmwasseraufbereitung (Art, Zustand)

Fußböden

- Material (Holz, Teppich, Fliesen)
- Ausführungsqualität
- Zustand
- Trittschalldämmung ausreichend?

Dachstuhl

- Zustand (Ungeziefer, Nässeschäden)
- Dämmung
- für späteren Ausbau geeignet ?

Außen- und Zwischenwände, Decken

- Wärmedämmung (Material)
- Isolierung
- (Setzungs-)Risse
- Feuchtigkeitsspuren
- Verputz/Verkleidung

Keller

- Isolierung
- Feuchtigkeit an Boden und Wänden

Fundamente, Drainage, Kanalanschluss

- Fundamentplatte
- Streifenfundament
- Putzmöglichkeit
- Zustand des Revisionsschachtes

Dach, Kaminköpfe, Blitzschutz

- Deckung und Verblechung
- Zustand der Regenrinnen ?
- Ausführungsqualität
- Blitzschutz ausreichend ?

Einrichtung und Möbel

- Zustand und Alter (Gewährleistung) von Küchengeräten, Inventar ect., das übergeben werde soll

Kosten

Kaufpreis angemessen?

- unter Umständen abhängig von der technischen Überprüfung des Gebäudes durch Fachkundige

Nebenkosten

- Honorar des Vertragsrichters (Wer trägt das Honorar?)
- Beglaubigungskosten
- Grunderwerbssteuer
- Eintragungsgebühr
- Maklerprovision
- Finanzierungskosten

Kosten der Renovierung bzw. Umbauten

- laut Kostenvoranschlägen

Kosten der Einrichtung

- laut Kostenvoranschlägen

Laufende Wohnkosten

Darlehensrückzahlung

- laut Kreditvertrag

Öffentliche Abgaben für das Grundstück

- Fragen Sie beim Vorbesitzer nach dessen Belastung, lassen Sie sich dessen Vorschriften zeigen
- Wasser- und Kanalgebühren
- Energie- und Heizkosten

Prämien für Versicherungen

- laut Versicherungsvertrag

Telefon, Rundfunk

- laut Tarifen

Kaufvertragsvorbereitung und Abwicklung

Finanzierung

- Wohnbauförderung möglich?
- Bausparkassen- oder Bankdarlehen zugesichert?
- Zeitpunkt der Auszahlung bei Fremdfinanzierung

Technische Überprüfung

- Liegen alle Überprüfungsberichte vor?

Gewährleistung von Pönalevereinbarung

- Wofür soll der Käufer haften?
- Wie wird die Haftung abgesichert? (Kaufpreiseinbehalte) ?
- Pönalevereinbarung für den Fall der verspäteten Übergabe des Hauses?

Vertragserrichter

- Welcher Rechtsanwalt oder Notar wird beauftragt?
- Klärung der Honorarhöhe – wie viel wofür?
- Führt der Vertragserrichter die Abgaben und Gebühren im Selbstberechnungsverfahren ab?

Kaufpreisabsicherung

- Treuhandvereinbarung; wann soll welcher Teilbetrag ausbezahlt werden?
- Rangordnungsbeschluss
- Vormerkung des Eigentumsrechtes
- Lastenfreistellung
- Genehmigung der Grundverkehrskommission
- Verbücherung des Eigentumsrechtes

Übergabezeitpunkt und Lastenübergang

- Unmittelbar nach Kaufvertragsunterzeichnung oder erst später?
- Soll die Genehmigung der Grundverkehrskommission abgewartet werden? (Danach richtet sich auch der Verrechnungsstichtag für Abgaben, Gebühren und Verbrauchskosten.)

Übergabe von Urkunden

- Was soll an den Käufer übergeben werden:
- behördliche Genehmigungen und Bewilligungen samt Plänen
- Befunde
- Rechnungen zur Geltendmachung von (abgetretenen) Gewährleistungssprüchen

bei einer Miteigentümeranlage

Hier brauchen Sie zusätzliche Benützungsvereinbarungen,

- Wohneigentumsvertrag
- Vereinbarungen über die Kostenverteilung gemeinschaftlicher Aufwendungen
- Auskunft des Verwalters über eine Reparaturrückanlage und eventuelle Zahlungsrückstände anderer Miteigentümer