
Checkliste Hauskauf Altbau

Checkliste: Rechtliche Aspekte beim Kauf eines Altbaus

1. Vorbereitung

- Finanzierungsplan aufstellen: Eigenkapital, Darlehen, Fördermittel prüfen
- Bonität überprüfen (Schufa-Auskunft einholen)
- Kaufpreis und Nebenkosten (Notar, Grunderwerbsteuer, Makler) berechnen
- Fördermöglichkeiten für Altbausanierung prüfen
- Energieberatung einholen (z. B. KfW-Förderprogramme)

2. Prüfung des Kaufobjekts

- Grundbuchauszug anfordern (Eigentumsverhältnisse, Belastungen, Rechte Dritter)
- Flurkarte und Liegenschaftskataster einsehen
- Baulastenverzeichnis einsehen (öffentliche Lasten, Wegerechte, Leitungsrechte)
- Altlasten- und Denkmalschutz prüfen
- Erschließungskosten klären (z. B. Straßenbau, Wasser, Abwasser)
- Wohnrecht oder Nießbrauchsrecht Dritter prüfen
- Zustand der Bausubstanz bewerten (Statik, Feuchtigkeit, Schimmel, Risse)
- Dach, Fassade, Fenster und Türen auf Schäden überprüfen
- Elektro-, Wasser- und Heizungsinstallationen auf Modernisierungsbedarf prüfen
- Energieeffizienz und Heizungsart kontrollieren (z. B. Sanierungsbedarf bei alter Heizanlage)
- Asbest- oder Schadstoffbelastung prüfen
- Typische Mängel bei Altbauwohnungen:

- Feuchtigkeit und Schimmel: Besonders in Bädern, Kellern und schlecht gedämmten Außenwänden
- Schlechte Wärmedämmung: Hohe Energiekosten durch ungedämmte Fassaden oder alte Fenster
- Veraltete Elektrik: Alte Stromleitungen, unzureichende Absicherung, fehlende FI-Schalter
- Marode Wasser- und Abwasserleitungen: Rostige oder undichte Rohre, Blei- oder Stahlleitungen
- Asbest oder schadstoffhaltige Baustoffe: In alten Bodenbelägen, Farben oder Fassadenplatten
- Verzogene Fenster und Türen: Schlechte Isolierung und Undichtigkeiten
- Risse in Wänden und Decken: Hinweis auf mögliche Setzungsprobleme oder statische Mängel
- Unzureichender Schallschutz: Besonders in Altbau-Mehrfamilienhäusern häufig problematisch

3. Kaufvertragsprüfung

- Notariellen Kaufvertragsentwurf anfordern und prüfen lassen
- Klauseln zu Mängelhaftung und Gewährleistung prüfen (oft „gekauft wie gesehen“ bei Altbauten)
- Zahlungskonditionen und Fälligkeit der Kaufpreiszahlung klären
- Übergabetermin und Zustand der Immobilie festhalten
- Rücktrittsrechte und Vertragsstrafen prüfen
- Eventuelle Vormerkung im Grundbuch für Kaufpreiszahlung sichern

4. Finanzierung und Absicherung

- Darlehensvertrag genau prüfen (Zinsen, Tilgung, Sondertilgungen, Laufzeit)
- Fördermittel für Sanierungsmaßnahmen recherchieren
- Grundschuld oder Hypothek als Sicherheit klären
- Versicherungsschutz prüfen (Wohngebäudeversicherung, Haftpflicht, ggf. Denkmalschutzversicherung)

5. Kaufabwicklung und Übergabe

- Notartermin vereinbaren und Kaufvertrag beurkunden lassen
- Grunderwerbsteuer zahlen (innerhalb der Frist, meist 4 Wochen nach Bescheid)
- Eigentumsumschreibung im Grundbuch beantragen
- Hausübergabe protokollieren (inkl. Zählerstände, Mängel, Schlüsselübergabe)
- Ummeldung bei Energieversorgern, Wasser, Müllentsorgung, Telekommunikation
- Planung der Sanierungsmaßnahmen mit Fachfirmen abstimmen

6. Nach dem Kauf

- Steuerliche Aspekte klären (z. B. Abschreibungsmöglichkeiten bei Sanierung)
- Anwohnerpflichten beachten (Grundstückspflege, Winterdienst, Baugenehmigungen bei Umbauten)
- Mitgliedschaften in WEG oder Nachbarschaftsverein prüfen (bei Eigentumswohnungen)
- Bauanträge und Genehmigungen für Umbauten einholen
- Fördermittel für energetische Sanierungen oder Denkmalpflege nutzen

Diese Checkliste hilft dabei, rechtliche und bauliche Risiken beim Kauf eines Altbaus zu minimieren und sicherzustellen, dass alle relevanten Aspekte geprüft werden.

© 2025 voss.legal | Rechtliche Hinweise: Dieses Dokument dient ausschließlich Informationszwecken und stellt keine Rechtsberatung dar.

Hinweis: Dieses Dokument hat keine rechtliche Bindungswirkung und ersetzt keine individuelle anwaltliche Beratung. Für rechtsverbindliche Aussagen konsultieren Sie bitte einen Rechtsanwalt.