

# Checkliste/ Zusammenfassung

Worauf zu achten ist



## Kauf einer gebrauchten Immobilie

### Kaufvertrag

- Prüfung des Kaufvertrags durch einen Fachanwalt, Sichtung des Grundbuchs, Prüfung des Baulastenverzeichnisses

### Baubeschreibung / Bausubstanz

- Prüfung der Bausubstanz idealerweise durch einen **DESAG** Gutachter

### Bodengutachten

- Vorlage eines Bodengutachtens

### Teilungserklärung

- Bei Reihenhäusern und Wohnungen nach dem WEG Überprüfung der Teilungserklärung, der WE-Finanzrücklagen und der WE-Beschlusslage

### Energieausweis

- Gebäudeenergieausweis nach EnEV

## Kauf einer neuen Immobilie samt Grundstück vom Bauträger

### Kaufvertrag

- Prüfung des Kaufvertrags durch einen Fachanwalt, Sichtung des Grundbuchs, Prüfung des Baulastenverzeichnisses
- Prüfung ob Erschließungskosten ausstehen

### Baubeschreibung / Planunterlagen

- Prüfung von Baubeschreibung und Plänen idealerweise **DESAG** Gutachter hinzuziehen

### Teilungserklärung

- Bei Reihenhäusern und Wohnungen nach dem WEG Überprüfung der Teilungserklärung, der WE-Finanzrücklagen und der WE-Beschlusslage

### Bodengutachten

- Vorlage eines Bodengutachtens

### Wohnflächenberechnung

- Wohnflächenberechnung nach WoFIV

### Energieausweis

- Gebäudeenergieausweis nach EnEV

## Neubau eines Hauses auf eigenem Grundstück

### Kaufvertrag / Planervertrag / Bauvertrag

- Prüfung des Planervertrages, des Kaufvertrages oder des Bauvertrags durch einen Fachanwalt

### Baubeschreibung

- Liegt eine vollständige und detaillierte Baubeschreibung vor

### Planunterlagen

- Einholung eines vollständigen Baugesuchs

### Bodengutachten

- Beauftragung eines Bodengutachtens durch einen **DESAG** Gutachter

### Wohnflächenberechnung

- Wohnflächenberechnung nach WoFIV

### Energieausweis

- Vorlage des Energiebedarfsausweises nach EnEV

## Erwerb eines Grundstücks

### Kaufvertrag

- Prüfung des Kaufvertrags durch einen Fachanwalt, Sichtung des Grundbuchs, Prüfung des Baulastenverzeichnisses
- Prüfung ob Erschließungskosten ausstehen

### Planunterlagen

- Bebaubarkeit des Grundstücks nach Bebauungsplan prüfen

### Bodengutachten

- Vorlage eines Bodengutachtens

# Infolyer Hauskauf & Hausbau



Damit Zukunft planbar wird **DESAG**  
Deutsche Sachverständigen Gesellschaft

## Achtung Kaufvertrag

Immobilienkaufverträge müssen immer vor einem Notar geschlossen werden damit die Vertragsunterzeichnung beurkundet wird. Derartige Verträge richten sich nach dem Kaufvertragsrecht des BGB §§ 433-453. Bei Neu-Immobilien gilt zusätzlich die MaBV Makler- und Bauträgerverordnung.



Lassen Sie Vorsicht walten, wenn im Kaufvertrag von den Regelungen des BGB oder der MaBV zu abgewichen wird. Besonders gefährlich sind Sach- und Rechtsmängelausschlüsse, kurze Zahlungsfristen bei Neubauten, ausgeschlossene Mängel einbehalte bei Zahlungen und nicht vereinbarte förmliche Abnahme des Bauwerks. Sie sollten vor Vertragsabschluss einen Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht zu Rate ziehen.

## Achtung Baubeschreibung

Ein wichtiger Vertragsbestandteil bei Neubauten ist die Baubeschreibung welche festlegt, wie die Immobilie, mit welchen Baustoffen und in welcher Bauqualität errichtet wird. Die Baubeschreibung muss umfassend und detailliert sein, da nur Ihnen nur die dort geschilderten Ausführungen rechtlich geschuldet werden. Leider gibt es keine rechtlichen Vorschriften für die Art und die Inhalte der Baubeschreibung. Hier hilft nur exakte Kontrolle und die Hilfe von qualifizierten Fachplanern oder Gutachtern.

## Achtung Planunterlagen

Ein wichtiger Vertragsbestandteil bei Neubauten sind detaillierte Planunterlagen welche mindestens im Maßstab 1:100 vermasst sein sollten. Achten Sie auf die Höhenmaße von Geschossen und Räumen. Idealerweise machen Sie das Baugesuch zum Vertragsbestandteil da dieses im Maßstab 1:100 eingereicht werden muss und zum Zeitpunkt des Immobilienverkaufs vorliegen müsste.

## Achtung Teilungserklärung

Die Teilungserklärung ist beim Kauf einer Eigentumswohnung und oftmals auch beim Kauf eines Reihenhauses Vertragsbestandteil. Diese richtet sich nach dem WEG Wohnungseigentumsgesetz. Bestehend aus einem schriftlichen und einem zeichnerischen Teil legt diese dar, in welcher Form ein Gebäude, in Bezug auf Räumlichkeiten sowie weiterer Rechte und Pflichten, unter den Eigentümern aufgeteilt ist. Nach dem Wohnungseigentumsgesetz wird ein Verwalter für die Eigentümergemeinschaft bestellt.

Beim Kauf sollten Sie den Verwalter und alle Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft kennen. Nur so erfahren Sie, ob und in welcher Höhe Finanzrücklagen gebildet wurden und ob Sanierungen anstehen.

## Achtung Bauvertrag

Bauen Sie auf Ihrem eigenem Grundstück oder erwerben hierfür ein Grundstück, dann wird nach dem BGB §§ 631-651 ein Bauvertrag geschlossen. In der Vergangenheit richteten sich diese auch nach der VOB Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen. Nach einem BGH Urteil aus 2008 dürfen die Regelungen allerdings nicht mehr ohne weiteres in Verbraucherverträgen angewendet werden.



Bauverträge nach VOB müssen geprüft werden, ob diese eventuell AGB-Rechte nach dem BGB §§ 307-309 verletzen. Bevor Sie einen Bauvertrag unterzeichnen sollten Sie einen Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht zu Rate ziehen.

## Achtung Planervertrag

Sobald Sie mit einem Architekten bauen wird ein Architektenvertrag nach BGB §§ 631-651 geschlossen. Die Abrechnung mit Architekten erfolgt nach HOAI Honorarordnung für Architekten und Ingenieure.

Da sowohl die Honorarordnung als auch das Architektenvertragsrecht äußerst kompliziert ist sollten Sie unbedingt den Rat eines Gutachters hinzuziehen und den Vertrag vor Unterzeichnung von einem Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht prüfen lassen.

## Achtung Bodengutachten

Um bei einem Neubau mögliche Risiken zu vermeiden sollten Sie unbedingt einen Gutachter hinzuziehen um ein Bodengutachten des Grundstücks erstellen zu lassen.

Nur mit einem qualifizierten Bodengutachten können Sie Belastungen von Schadstoffen ausschließen und Sie erhalten Informationen über den



Grundwasserspiegel, welcher zentrale Bedeutung für die Ausführung von Fundamenten und des Kellers hat und somit direkten Einfluss auf die Baukosten hat.

Sollten Sie das Grundstück beim Bauträger erwerben sind Bodengutachten regelmäßig Vertragsbestandteil und eine extra Honorierung unüblich.

## Achtung Wohnflächenberechnung

Wenn Sie eine Immobilie erwerben sollten Sie unbedingt darauf achten, dass die korrekte Wohnfläche und die verwendete Berechnungsgrundlage angegeben ist. Als Berechnungsgrundlage kommen die WoFIV Wohnflächenverordnung, die DIN oder aber die II.BV zweite Berechnungsverordnung zum Einsatz, welche allerdings außer Kraft gesetzt ist.

Für Sie als Käufer ist ausschließlich eine Berechnung nach WoFIV interessant, da die DIN 277 eine Flächenberechnungsnorm für Planer zur Baukostenermittlung ist.

Eine Wohnflächenberechnung nach WoFIV sollte Vertragsbestandteil sein!

## Achtung Energieausweis

Der Energiebedarfsausweis hat zentrale Bedeutung für Ihr Bauprojekt und muss gemäß EnEV Energieeinsparverordnung gemeinsam mit dem Bauantrag eingereicht werden.

Wenn Sie einen Neubau von einem Bauträger kaufen, sollte der Ausweis Vertragsbestandteil sein, da dieser beim Baugesuchs vorliegen muss.

Wenn Sie eine gebrauchte Immobilie erwerben muss Ihnen beim Kauf ein Gebäudeenergieausweis vorgelegt werden. Der Verkäufer ist hierzu verpflichtet. Den Gebäudeenergieausweis gibt es in zwei Varianten, als bedarfs- und als verbrauchsorientierten Ausweis.

Der Hausbau oder -kauf ist die größte Investition für Sie und Ihre Familie. Sorgsame Vorbereitung und gut geplante Durchführung müssen somit im Vordergrund stehen.

Unabhängig davon, ob Sie neu Bauen oder gebraucht kaufen - Wer frühzeitig die wichtigsten Punkte beachtet, kann seine eigenen vier Wände bei Einzug umso mehr genießen.

Haben Sie weitere Fragen oder suchen Sie einen Ansprechpartner für die erfolgreiche Umsetzung Ihres Hausbau- oder Hauskaufprojekts?

Wir helfen gerne weiter!



Deutsche Sachverständigen Gesellschaft mbH  
Axlerhof 2 • 40721 Hilden  
Tel.: 021 03 - 961 930 • Fax: 021 03 - 961 93 200

[mail@deutsche-sachverstaendigen-gesellschaft.de](mailto:mail@deutsche-sachverstaendigen-gesellschaft.de)  
[www.deutsche-sachverstaendigen-gesellschaft.de](http://www.deutsche-sachverstaendigen-gesellschaft.de)