Geipel ImmoWerte

Checkliste Kauf gebrauchtes Haus

Grundbuch		**ja**	**nein**
- Liegt ein aktueller Grundbuchauszug mit allen Abteilungen vor? (nicht älter als 2 Monate)			
- Gibt es ungeklärte Eintragungen in Abteilung II?			
- Kann die Lastenfreiheit in Abteilung III garantiert werden?			
- Gibt es evtl. alte Grundschuldbriefe die gesucht werden müssen? (evtl. Aufgebotsverfahren)			
- Besteht Realteilung?			
- Stimmt die Grundstücksgröße mit den Angaben des Verkäufers überein? (Vorsicht: Grundstückgröße im Grundbuch unterliegt nicht dem öffentlichen Glauben!)			
- Besteht das Grundstück aus mehreren Flurstücken?			
Haus		**ja**	**nein**
- Liegt ein aktueller Bauplan vor? (inkl. aller Änderungen, Ansichten, Schnitt, Grundriss je Etage)			
- Ist die Baubeschreibung lückenlos vorhanden? (Hinweise auf schädliche Baustoffe beachten)			
- Nach welcher DIN oder Verordnung wurde die Wohnfläche berechnet. Ist diese passend mit dem Bauantrag? (oft werden zusätzliche Räume zur Wohnfläche berechnet ohne Genehmigung. Nur der Bauantrag zählt)			
- Stimmen die Bezeichnungen der Räume im Bauplan mit der tatsächlichen Nutzung überein? (falls nicht könnt es sich um eine nicht genehmigte Nutzung nach BauNVO oder Landens Bauordnung handeln, ggf. Abriß oder Rückbau)			
- Sind alle Kosten gem. §127 ff. BauGB bezahlt? (schriftliche Bestätigung unbedingt erforderlich, keine Verjährung!)			

TÜVRheinland ZERTIFIZIERT
Geprüfte Qualifikation Prüfzeichen gültig bis: 08.10.2021
www.tuv.com ID 0000058613
DEKRA

- Kommunalabgabengesetz (KAG) wie ein Punkt zuvor (!)			
- Besteht oder bestand eine Vermietung?			
- Mietverträge eingesehen?			
- Wurde eine Mietkaution gezahlt?			
- Wurde eine Abrechnung erstellt? (neuer Eigentümer haftet)			
- Besteht oder bestand Leerstand?			
- Wenn ja, wie lange? Wie wurde das Haus abgesichert?			
- Erfolgte eine professionelle Feuchtigkeitsmessung? (kein Messgerät aus dem Supermarkt! Oft werden Holzfeuchtemessgeräte verwendet, diese funktionieren aber nicht bei Stein)			
- Welche Stromverkabelung besteht? (16A oder höher? Querschnitt der Leitungen beachten)			
- FI vorhanden? (falls nein, nachrüsten möglich?)			
Energieeinsparverodnung		**ja**	**nein**
- Liegt ein gültiger Energieausweis bei Erstbesichtigung vor? (gesetzliche Vorschrift, wenn Energieauseis vorgeschrieben)			
- Wurde der richtige Energieausweis für das Gebäude erstellt? (auf den Unterschied zwischen Verbrauchs- und Bedarfsausweis achten)			
- Sind alle Nachrüstpflichten des § 10 der EnEv 2014 eingehalten? (falls nicht können teure Nachrüstungen anfallen)			
- Muss ggf. die Heizung ausgetauscht werden, oder ist sie von der 30 Jahre-Frist befreit?			
- Liegen die Meßwerte des Schornsteinfegers vor?			
- Gibt es einen Wartungsvertrag für die Heizung welcher übernommen werden soll oder muß?			

- Falls Öl-Tanks vorhanden sind: Liegt die TÜV-Bescheinigung vor?			
- Sind die Tanks ordnungsgemäß abgesichert? Unabhängig von der TÜV-Bescheinigung? (eine aktuelle ordentliche Prüfung geht über die TÜV-Bescheinigung hinaus, oft ist diese bereits älter)			
B-Plan		**ja**	**nein**
- Gibt es Verstöße gegen den § 30 BauGB			
- Falls sich das Gebäude in einem 34´er Gebiet befindet, gibt es offensichtliche Widersprüche?			
- Welche Festsetzungen legen die jetzige und zukünftige B-Pläne fest? (sind Änderungen geplant?)			
- Befindet sich in der Nachbarschaft ein Bauerwartungsland gem. ImmoWertV § 5 ?			
- Welche Art ist im B-Plan vorgeschrieben?			
- F-Plan vorhanden? (und eingesehen?)			
Bebauung		**ja**	**nein**
- Alle Abstandsfläche gem. Landes Bauordnung eingehalten?			
- Aktuelle (nicht älter als 6 Monate, sollte i.d.R. ausreichen) Katasterkarte vorhanden (inkl. aller Gebäude!)			
- Grenzbebauung vorhanden?			
- Baulastenverzeichnis eingesehen? Liegt eine Negativauskunft schriftlich (!) vor? Baulasten sind nicht zwingend im Grundbuch eingetragen (Ausnahme Bayern)! Baulasten können sein: Stellplatzbaulast, Vereinigungs-baulast, Abstandsflächenbaulast, usw.			
- Zuwegung gesichert? (sonst oft keine Beleihung möglich)			
- Sind Grenzsteine vorhanden?			
- Besteht eine Überbauung?			

Diese Liste ist nicht abschließend. Sie soll einige wichtige Punkte aufzeigen.

TÜVRheinland ZERTIFIZIERT Geprüfte Qualifikation Prüfzeichen gültig bis: 08.10.2021 www.tuv.com ID 0000058613
DEKRA