

# CHECKLISTE FÜR DEN HAUSKAUF

## Lage-/Immobilienprüfung

Sie haben Ihr Traumhaus schon im Auge?

Herzlichen Glückwunsch! Bevor Sie sich endgültig für den Kauf entschließen, prüfen Sie bitte, ob das Haus wirklich in allen Belangen Ihren Wohnwünschen entspricht. Der nachfolgende Leitfaden zeigt Ihnen, worauf Sie beim Hauskauf besonders achten sollen.

Wenn es sich bei Ihrem Traumhaus um ein älteres Haus handelt, sollten Sie sich besonders intensiv mit den erforderlichen Reparatur- und Umbauarbeiten auseinandersetzen.

▪ **Lage des Hauses:**

Sehr gut       Gut       Weniger gut       Schlecht

▪ **Ausstattung des Hauses:**

Sehr gut       Gut       Weniger gut       Schlecht

▪ **Entspricht das Haus Ihren Wohnbedürfnissen?**

	Ja	Nein
Baustil	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Größe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anzahl der Räume	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Raumaufteilung, Grundriss	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Lage, Aussicht, Belichtung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Garten, Terasse	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Freizeitmöglichkeiten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hobbyräume	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**Wie sieht es mit der Infrastruktur in der Umgebung aus?**

	Gut	Weniger gut
Einkauf Nahversorgung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Öffentliche Verkehrsmittel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Verkehrsverbindungen Auto	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kindergarten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Schule	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Raiffeisenbank	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ärzte	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sportmöglichkeiten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

- **Wie sind nahe Familienangehörige, gute Freunde, Vereine, Tennisclub, etc. zu erreichen?**

Gut  Weniger gut

- **Entspricht die unmittelbare Umgebung Ihren Vorstellungen vom Wohnen?**

Ja  Nein

- **Was darf in der unmittelbaren Umgebung künftig erbaut werden?**  
(Aus Flächenwidmungs-/Bebauungsplan am Gemeindamt ersichtlich)

	Gut	Weniger gut
Wohnbauten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hochleistungsstraßen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Autobahnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gewerbebetriebe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Industriebetriebe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

▪ **Der Zustand des Hauses:**

Die folgenden Punkte können nur grobe Anhaltspunkte für die Erstbesichtigung sein. Genaue Aufschlüsse über den Zustand des Hauses und die erforderlichen Renovierungs- und Sanierungskosten kann Ihnen ein Fachmann des jeweiligen Gewerbes (zB. Architekt, Baumeister, Dachdecker,...) geben.

	Sehr gut	Reparaturbedarf	Erneuerungsbedarf
Tragendes Mauerwerk	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dachkonstruktion	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dachdeckung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wärmeschutz	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zwischendecken	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kamine, Heizung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fassade	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fenster	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fußböden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Malerei, Tapeten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sanitärinstallation	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wasserleitungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Umzäunung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zufahrtswege	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nebengebäude	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

▪ **Müssen Umbauten vorgenommen werden, um das Haus Ihren Wohnbedürfnissen anzupassen?**

Ja                       Nein

Wenn ja, wer beauftragt die Professionisten? \_\_\_\_\_

(Wenn Sie selbst die Arbeiten vergeben, haben Sie die Möglichkeit, Vergleichsofferte einzuholen und den Bestbieter zu wählen.) Welche Kosten fallen hier an?

▪ **Welche Renovierungsarbeiten sind für den Bezug des Hauses unbedingt erforderlich?**

	Ja	Nein	Kosten
Heizung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	EUR _____
Wand-/Bodenbeläge	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	EUR _____
Sanitärinstallationen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	EUR _____
Elektroinstallationen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	EUR _____
Fenster	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	EUR _____
Dach	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	EUR _____
Fassade	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	EUR _____

▪ **Wie ist das Objekt aufgeschlossen?**

	Ja	Nein
Wasser	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Strom	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Starkstrom	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kanal	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Telefon	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kabel-TV	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## Die rechtliche Seite

- **Sind Baubewilligung und Benützungsbewilligung vorhanden?**  
(auch für Zu- oder Anbauten)

Ja  Nein

- **Gibt es Bauauflagen, Richtlinien des Denkmalschutzes oder andere Auflagen?**(Information bei der Baubehörde am Gemeindeamt)

Ja  Nein

- **Erlauben Bauordnung und Flächenwidmung die von Ihnen gewünschten Um- und Zubauten?** (Information bei der Baubehörde bzw. Einsicht in den Bebauungs- und Flächenwidmungsplan am Gemeindeamt)

Ja  Nein

Besorgen Sie eine Grundbuchabschrift. Sie erhalten diese gegen Gebühr beim Bezirksgericht. Auch Notare und viele Rechtsanwälte können über Datenleitung auf das Grundbuch zugreifen. Anhand der Grundbuchabschrift können Sie folgende Fragen beantworten:

- **Wer ist Eigentümer?** \_\_\_\_\_

- **Bestehen Dienstbarkeiten oder Reallasten?**(zB. Wegerecht, Reallast des Nichthöherbauens)

Ja  Nein

- **Bestehen pfandrechtliche Sicherstellungen für Darlehen?**

Ja  Nein

- **Bestehen andere Belastungen?**(Wohnrecht, Vorkaufsrecht, Veräußerungsverbot, Leistungsführung von Strom, Gas, ...)

Ja  Nein

Kann das Grundstück nicht lastenfrem gekauft werden, holen Sie bitte vor Kauf unbedingt die Beratung eines Notars oder Rechtsanwaltes ein. Falls die Größe unklar oder eine Teilung des Grundstückes erforderlich ist, nehmen Sie mit dem Vermessungsamt Kontakt auf bzw. beauftragen Sie einen Ziviltechniker mit dem Teilungsplan.

## Tipps

### Vor dem Kauf:

- Prüfen Sie den Zustand des Hauses.
- Kalkulieren Sie Schäden oder erforderliche Reparaturen ein und berücksichtigen Sie diese beim Kaufpreis.
- Lassen Sie sich Kostenschätzungen geben und besprechen Sie den Finanzierungsbedarf mit dem Berater Ihrer Raiffeisenbank.
- Lassen Sie sich alle vorliegenden Professionistenrechnungen für durchgeführte Bauarbeiten übergeben. Für Mängel besteht eine Haftung von drei Jahren.
- Bedenken Sie, dass neben dem Kaufpreis auch Provisionskosten, Vertragsgebühren, Grunderwerbsteuer, Grundbucheintragungsgebühr sowie diverse Nebengebühren anfallen.

### Der Kaufvertrag

- Der Kaufvertrag sollte unbedingt mit dem Notar oder Rechtsanwalt aufgesetzt werden.
- Sprechen Sie den Kaufvertrag Punkt für Punkt durch.