

Checkliste und praktische Handlungsempfehlungen: In 4 Phasen zum sicheren Immobilienkauf

Damit der gemeinsame Immobilienerwerb auch ohne Tauschein sicher gelingt, empfiehlt sich ein strukturiertes Vorgehen in vier aufeinander aufbauenden Phasen.

Die folgende Checkliste gibt Ihnen einen praxisnahen Überblick über alle wichtigen Schritte.

Phase 1: Vorbereitung (3–6 Monate vor dem Kauf)

1. Finanzielle Situation analysieren:

- Eigenkapital, monatliche Belastbarkeit, SCHUFA-Einträge beider Partner prüfen
- Berufliche Stabilität und Perspektiven klären

2. Finanzierungsrahmen klären:

- Budget und maximale Kreditbelastung realistisch bestimmen
- Fördermöglichkeiten prüfen (z. B. KfW, Wohnungsbauprämie)

3. Partnerschaftsvertrag entwerfen:

- Eigentumsverhältnisse,
- Finanzierungsbeiträge
- Ausgleichsansprüche und Abfindungsregelungen

4. Steuerliche und rechtliche Beratung einholen:

- Steuerberater: Gestaltungsmöglichkeiten
- Notar/Rechtsanwalt: Vertragsgestaltung, Erbrecht

5. Versicherungsschutz prüfen:

- Risikolebensversicherung, Berufsunfähigkeitsversicherung, ggf. Restschuldversicherung

Phase 2: Immobiliensuche und -bewertung

1. Suchkriterien definieren:

- Lage, Größe, Infrastruktur, Budgetrahmen

2. Objekte besichtigen und prüfen:

- Bausubstanz, Energieeffizienz, Modernisierungsbedarf

3. Sachverständigen-Gutachten einholen (bei Unsicherheit):

- Marktwert, Renovierungsbedarf, versteckte Mängel

4. Finanzierungsangebote vergleichen:

- Effektivzins, Sondertilgung, Fördermittel einbeziehen

5. Notar für Kaufvertrag wählen:

- Entwurf Immobilienkaufvertrag vorab zur Prüfung einholen

Phase 3: Vertragsabschluss

1. Kaufvertrag notariell beurkunden lassen:

- Eigentumsverhältnisse, Auflassungsvormerkung, Übergabezeitpunkt

2. Partnerschaftsvertrag beurkunden:

- Absicherung im Trennungs- und Todesfall, Regelungen zur Nutzung

3. Finanzierung abschließen:

- Vertrag unterzeichnen, Auszahlung sicherstellen

4. Versicherungen abschließen:

- Vertragsstart an Darlehensauszahlung koppeln

5. Grundbucheintragung veranlassen

Phase 4: Nach dem Kauf

1. Alle Unterlagen sichern:

- Kaufvertrag, Grundbuchauszug, Darlehensvertrag, Versicherungen

2. Nachlassplanung vervollständigen:

- Testament oder Erbvertrag erstellen und beim Notar hinterlegen
- Vorsorgevollmacht und Patientenverfügung in notarieller Form ergänzen

3. Regelmäßige Überprüfung:

- Verträge, Versicherungen und rechtliche Situation alle 2–3 Jahre prüfen
- Anpassung z. B. bei Familienzuwachs, Umzug, Berufswandel oder Trennung