

# ANWALTSBÜRO NELSEN

Kanzlei für Miet-, Bau- und Immobilienrecht

Anwaltsbüro Nelsen Glockengießerwall 26 20095 Hamburg

Jürgen Nelsen  
Rechtsanwalt  
Immobilienökonom ebs

Scholvienshaus  
Glockengießerwall 26  
20095 Hamburg

Fon: 040 809081 -598  
Fax: 040 809081 -599

E-Mail: [info@anwalt-nelsen.de](mailto:info@anwalt-nelsen.de)  
Internet: [www.anwalt-nelsen.de](http://www.anwalt-nelsen.de)

**Bitte stets angeben:**

## Checkliste – Kauf eines Altbaus

Der Kauf eines Altbaus als erster Schritt hin zu einem eigenen Haus ist immer mit einer ganz erheblichen finanziellen Verpflichtung für den Käufer verbunden. Vielfältige Fragen zur Bausubstanz, den Renovierungs- und Inspektionsintervallen oder auch zum Denkmalschutz sind zu bedenken. In der Regel ist er weder in technischer noch in juristischer Hinsicht Fachmann. Er wird daher ein großes Interesse daran haben, sich auf den Erwerb so umfassend wie möglich vorzubereiten, um alle notwendigen Informationen für die Kaufentscheidung zu versammeln.

Zu unterscheiden sind dabei zum einen die Informationen, die Sie von den Behörden erhalten können, und solche, die der Verkäufer mitteilen sollte.

Anhand dieser Checkliste und der hier gestellten Fragen kann der Käufer sich ein besseres Bild von dem Kaufangebot machen. Gleichwohl empfiehlt sich es sich, die Datenbasis mit einem Fachmann weiter zu besprechen.

### Objekt

#### Lage / Infrastruktur

- ...
- Grundstücksgröße:
- Wohnfläche:

#### Ausstattung / Zustand

- ...

## Beteiligte Personen (natürliche oder juristische)

- Verkäufer
- Notar
- Makler
- Käufer

-----

## **Altbautypen und deren Vor- und Nachteile**

- Altbauwohnung in einem freistehenden Gebäude
  - Architektenhaus  
Für einen solchen Altbau spricht insbesondere die hohe Individualität und das meist auch durch das Äußere begründete Prestige. In der Regel dürfte das Gebäude aber an die Bedürfnisse der Erbauer angepasst sein, die zu eigenwilligen Grundrissen führen kann. Zudem sind die Erwerbskosten hier höher und der Verkauf schwieriger.
  - Altes Steinhaus oder Bürgerhaus  
Diese Altbauten stehen in der Regel in zentraler, meist auch in guter Lage und sind beliebt wegen der hohen Räume, die nicht selten mit Stuckverzierungen versehen. Ein Wiederverkauf dürfte daher auch leicht sein. Allerdings sind die Erwerbs- sowie Nebenkosten hoch.
  - Moderner Neubau  
Ein solches Gebäude ist häufiger in einem bautechnisch akzeptablen Zustand, so dass geringe Sanierungs- und Instandhaltungskosten entstehen. Sie haben einen zeitgemäßen Grundriss und moderne Ausstattung. Im Vergleich zu klassischen Gebäuden haben sie aber eine geringere Individualität.
  - Altes Fachwerkhaus  
In Fachwerkhaus strömt Freundlichkeit, Gemütlichkeit, Romantik aus und hat eine hohe Individualität. Der Aufwand, welcher bei der Herrichtung des Gebäudes betrieben werden muss, ist dagegen hoch. Zudem mangelt es solchen Häusern in der Regel an Raumhöhe und -größe.
  - Fertighaus  
Fertighäuser sind in der Regel als Gebrauchtimmoblie recht preisgünstig zu haben. Es dürften eher durchschnittliche Aufwendungen für Sanierung und Betriebskosten fällig werden; der Kaufpreis ist eher niedrig. Immanent ist aber auch die geringe Individualität, und die schlechte Wiederverkaufbarkeit steht ebenfalls auf der Nachteilseite.
- Altbauwohnung in geschlossener Bauweise
  - Reihen- oder Doppelhaus  
Reihen- oder Doppelhäuser sind meist günstig zu erwerben. Man ist immer auch Teil einer Nachbarschaft. Dabei bleibt auch hier die Individualität auf der Strecke. Die Grundrisse zeichnen sich in der Regel durch geringe Grundfläche aus; die Räume sind eher klein. Die Bebauung ist hoch verdichtet. Insbesondere in älteren Reihenhäusern gibt es Probleme mit Trittschall.
  - Mehrfamilienhaus  
Kauft man ein Mehrfamilienhaus als Ganzes, so ist dies unter Umständen eine gute Kapitalanlage. Für die Nutzer kann sich ein gedeihliches, gemeinsames Wohnen entwickeln. Demgegenüber stehen aber auch die üblichen Probleme des dichten Beisammenwohnens. Bei hohen Leerständen oder hohen Renovierungskosten ist die Anlage aber meist auch nicht rentierbar.

## Technische Grundlagen

Für den Erhalt einer Immobilie sind regelmäßige Renovierungsarbeiten zwingend erforderlich.

**Frage: Wann und in welchem Umfang wurden die letzten Arbeiten an dem Objekt ausgeführt? –Keller, -Fassade, -Fenster/Türen, Dach, Technik, Maler.**

Je gepflegter der Eindruck einer Immobilie ist, desto größer ist die Wahrscheinlichkeit einer guten Bausubstanz. In viele Teile des Bauwerks kann man aber leider nicht hineinsehen. Oft gibt es auch hier versteckte Mängel. Es ist daher wichtig, soviel als möglich über die Geschichte des Hauses zu erfahren.

**Frage: Gibt es Planunterlagen, Baupläne, Statiken, evtl. Handwerkerrechnungen oder alte Fotos, die Aufschluss über die Geschichte des Hauses geben? Welcher Anbau stammt aus welcher Zeit?**

**Frage: Wie oft hat das Haus seinen Besitzer gewechselt?**

**Frage: Sind Schäden bekannt? Brand, Sturmschaden, Kriegsschaden, Überflutung. – Schäden durch Baumängel? Feuchtigkeit, Schimmel, Schwamm, Hausbock?**

**Frage: Gibt es Pläne, die die Leitungsführung dokumentieren? Wie ist die Kanalisation des Hauses ausgeführt? (Vorsicht: Der Ist-Zustand entspricht nicht in jedem Fall den Plänen.)**

**Frage: Ist die Kanalisation an die aktuellen Siele der Stadt angeschlossen? Entspricht Sie den umweltbehördlichen Bestimmungen? Überlegen Sie die Möglichkeit einer Kamerafahrt durch die Rohre.**

-----

## Besichtigung des Objekts

Besehen Sie sich das Haus von allen Seiten, schauen Sie innen in alle Ecken. Begutachten Sie den Fußboden, die Wände, die Decken und die Ecken. Gibt es Feuchte, Flecken, Ablagerungen, Schmutz oder Risse? Notieren Sie auch unscheinbare Dinge. Gibt es Gerüche? Gehen Sie in den Dachboden. Wie sieht das Holz aus? Ist gedämmt? Liegen Tierkot oder Staubhaufen herum? Schauen Sie aufs Dach. Wie sieht der Schornsteinkopf aus? Liegen die Pfannen gerade? Wo bleibt das Dachwasser? Sind Rinnen und Fallrohre in Ordnung und angeschlossen? Am besten Sie arbeiten die Liste unten ab.

Das Auge des Fachmanns sieht hier natürlich mehr. Wir können Ihnen daher nur empfehlen vor dem Kauf die Begutachtung durch einen Architekten oder anderen Baufachmann vornehmen zu lassen.

## Bautechnische Belange

- Zustand der Immobilie / Letzte Renovierung
- ...
- Fußboden
- Wand
- Decke
- Fenster
- Türen
- Einbauten
- Balkone

- ...
- Zustand / Standard / Baujahr der Installationen
- Elektro
- Heizung
- Sanitär
- Küche
- Bad
- Sind Änderungen hinsichtlich ENEC erforderlich?
- Zustand der Gesamtimmobilie
- ...
- Dach
- Keller
- Fassade
- Regenentwässerung
- Gartenbewuchs (nicht zu fällende Bäume)
- Pflaster, Schächte, Zäune, Einfriedungen, Pergolen, ...
- Höhenunterschied zum Nachbarn
- Gibt es bekannte Probleme hinsichtlich Durchfeuchtung / Holzfraß / Schwamm, etc?
- Sind Renovierungsarbeiten geplant / abgeschlossen?

-----

### **Baurechtliche Belange**

- Ausweisung
- entspr. das Objekt der Baugenehmigung
- liegen Akten vor?
- Welche Erweiterungen / Änderungen sind möglich?
- Gibt es Einschränkungen (z. B. Denkmalschutz)?
- Kann der Dachstuhl ausgebaut werden?
- Ist ein Aufzug möglich?

-----

### **Wohnqualität**

- Lage
- Ausrichtung der Räume
- Deckung mit Nutzungsanforderungen
- ...
- Möglichkeiten der Anpassung
- Lärmquellen im Haus
- Lärmquellen außen
- Belästigung durch Gerüche

-----

### **Rechtliche Grundlagen**

#### Notwendige Unterlagen

- Notarieller Kaufvertrag
- Grundbuchauszug

- Lageplan, Grundrisse, Ansichten, sonstige Zeichnungen (z.B. Entwässerung, Detailzeichnungen, etc.)
- Serviceverträge

### **Juristische Fragestellungen**

Über die Regelungen in dem notariellen Kaufvertrag hinaus stellen sich weitere Rechtsprobleme, die anhand des nachfolgenden Fragekatalogs angegangen werden können. Teilweise sind diese Regelungen aber auch schon im Notarvertrag enthalten, oder sollten es jedenfalls sein.

**Frage: Gibt es noch Gewährleistungsansprüche gegen Bauhandwerker?**

Wird ein Werk mangelbehaftet übergeben, so stehen Ihnen Gewährleistungsansprüche zu die Sie dazu berechtigen, von dem Handwerker die Nachbesserung zu verlangen oder weitergehende Ansprüche zu stellen. Daher ist es für den Käufer einer Eigentumswohnung sehr wichtig zu wissen, gegen wen und wie lange solche Ansprüche noch bestehen könnten. Ein versierter Architekt kann Ihnen dabei behilflich sein festzustellen, ob die Arbeiten mangelbehaftet sind.

**Frage: Gibt es Streitigkeiten mit Nachbarn, Miteigentümern, gerichtlich oder außergerichtlich, verwaltungsbehördlich?**

Da man sich durch den Kauf einer – selbstgenutzten – Eigentumswohnung auf längere Zeit an einen bestimmten Wohnstandort bindet, ist es für den Erwerber selbstverständlich interessant, etwas über das Klima zwischen den Eigentümern und zu den Nachbarn der Wohnungseigentumsanlage zu erfahren.

**Frage: Wie hoch ist der voraussichtliche Instandhaltungsaufwand in den nächsten Jahren?**

Diese Frage sollte eine Verwaltung (falls beauftragt) beantworten können. Die Angaben sollten aber durch einen versierten Architekten überprüft werden.

**Frage: Bestehen gemeindliche Vorkaufsrechte?**

**Frage: Steht das Gebäude unter Denkmalschutz? Gibt es denkmalschutzrechtliche Auflagen?**

Gebäude oder Teile von Gebäuden können denkmalgeschützt sein. Dies schließt in der Regel die Möglichkeit aus, diese zu ändern oder gar wegzunehmen. Vielmehr besteht die Verpflichtung für den Eigentümer, die Denkmäler zu erhalten. Dem gegenüber stehen allerdings auch Vorteile, die von Zuschüssen bei Renovierung und Sanierung bis hin zu steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten gehen.

Notwendige Informationen vom Verkäufer

**Frage: Wer ist Verkäufer ?**

**Frage: Liegt ein aktueller Grundbuchauszug vor, aus dem sich die Angaben zu allen drei Abteilungen ergeben?**

Das Grundbuch enthält für Sie alle wichtigen Informationen über ein zu kaufendes Grundstück. Für Sie gilt alles, was eingetragen ist (= positive Publizität) und alles, was nicht eingetragen ist, gilt nicht (negative Publizität). Insbesondere erfahren Sie etwas über mögliche Belastungen zu Ih-

rem Nachteil [z.B. über Grundschulden (diese werden aber i.d.R. vor dem Kauf durch den Verkäufer abgelöst), Leitungsrechte, Überbaurechte, etc.].

**Frage: Liegen Baulasten zugunsten von Nachbarn (z.B. ein Wegerecht) vor ? Liegt das Baulastverzeichnis vor ?**

**Frage: Liegen nach Erkenntnissen des Verkäufers Belastungen des Erdreichs vor ? Ist in dem notariellen Kaufvertrag ein Rücktrittsrecht vorgesehen, wenn Kontaminationen festgestellt werden ? Liegt ein Gutachten hierzu vor?**

**Frage: Welche Ansprüche des Maklers hat der Käufer zu befriedigen ?**

**Frage: Gibt es Rechtsstreitigkeiten betreffend das zu kaufende Grundstück ?**

-----

Für weitere Fragen wenden Sie sich bitte an:

Anwaltsbüro Nelsen  
Glockengießerwall 26  
20095 Hamburg  
Tel.: (+49) 40 809081 -598  
Fax.: (+49) 40 809081 -599  
info@anwalt-nelsen.de  
www.anwalt-nelsen.de

### **Rechtlicher Hinweis**

Die Vervielfältigung dieser Checkliste ist ausdrücklich erlaubt, jedoch ohne Veränderung des Inhalts. Das Checklisten-Muster wurde sorgfältig erstellt. Das Anwaltsbüro Nelsen sichert jedoch nicht die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der bereitgestellten Inhalte zu. Bei der Muster-Checkliste für den Kauf eines Altbaus handelt es sich lediglich um eine Entscheidungshilfe. Das Anwaltsbüro Nelsen übernimmt keine Gewähr dafür, dass die Muster-Checkliste für die konkreten Bedürfnisse des Käufers passend, richtig und aktuell ist. Der Nutzer wählt die Inhalte der Muster-Checkliste eigenverantwortlich aus und verwendet diese auf eigene Gefahr. Vor einer Übernahme des unveränderten Inhalts muss der Nutzer selbständig und eigenverantwortlich prüfen, ob die einzelnen Punkte mit Gesetz und Rechtsprechung vereinbar sind und ob das Muster an seine konkret zu regelnde Situation und/oder die Rechtsentwicklung angepasst werden muss. Die Muster-Checkliste dient lediglich als Anhaltspunkt und ersetzt somit keinesfalls eine fachkundige individuelle anwaltliche und technische Beratung.