

## Checkliste beim Immobilienkauf

### Vor dem Kauf

| Check                    | Aktion                                    | Erklärung  |
|--------------------------|---|--|
| <input type="checkbox"/> | Investitionsziele klar definieren         | Lege deine lang- und kurzfristigen Investitionsziele fest. Kapitalwachstum? Cashflow? Eine Kombination aus beidem?   |
| <input type="checkbox"/> | Finanzierung vorbereiten                  | Stelle sicher, dass deine Finanzierung gesichert ist, damit du bei sich bietenden Gelegenheiten schnell handeln kannst.  |
| <input type="checkbox"/> | Marktwertanalyse durchführen              | Die Marktwertanalyse ist ein wichtiges Instrument für jeden Immobilieninvestor. Sie ermöglicht es, den aktuellen Wert einer Immobilie auf Basis einer Reihe relevanter Marktdaten zu ermitteln und mit dem Kaufpreis zu vergleichen. |
| <input type="checkbox"/> | Marktwertvergleich und Renditeberechnung  | Analysiere die Marktwerte ähnlicher Immobilien und berechne die mögliche Rendite auf der Grundlage der erwarteten Einnahmen und der Gesamtkosten.  |
| <input type="checkbox"/> | Grundbuchauszug einholen                  | Kläre Pfandrechte, Hypotheken und andere Rechte, indem du einen Auszug aus dem Grundbuch einholst, um rechtliche Belastungen zu klären.  |
| <input type="checkbox"/> | Flächenwidmungs- und Bebauungsplan prüfen | Prüfe die zulässige Nutzung des Grundstücks und eventuelle baurechtliche Einschränkungen durch Einsichtnahme in den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan.  |

|                          |                             |   |
|--------------------------|-----------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> | Standortanalyse durchführen | Bewerte die wirtschaftliche Stabilität, das Entwicklungspotenzial und die Nachfrage am Standort sowie die lokale Infrastruktur und soziodemografische Daten. Detaillierte Informationen hierzu findest du in unserem Ratgeber <a href="#">„Lagebewertung beim Immobilienkauf“</a> . |
| <input type="checkbox"/> | Aufschließungskosten klären | Kläre, ob das Grundstück voll erschlossen ist, oder ob zusätzliche Kosten für die Anbindung an die Infrastruktur anfallen.  |
| <input type="checkbox"/> | Energieausweis überprüfen   | Überprüfe in einem weiteren Schritt den Energieausweis, um die Energieeffizienz zu beurteilen und die Betriebskosten abzuschätzen.  |

## Vor Ort

| Check                    | Aktion                                  | Erklärung  |
|--------------------------|---|--|
| <input type="checkbox"/> | Zustand der Immobilie prüfen            | Untersuche sorgfältig die Bausubstanz und den Zustand wichtiger Bauteile wie Dach, Fenster und Heizung. Berücksichtige den Renovierungsbedarf.   |
| <input type="checkbox"/> | Plan-Ist-Vergleich durchführen          | Überprüfe, ob der Grundriss/Plan mit der Realität übereinstimmt oder ob es Unterschiede gibt.  |
| <input type="checkbox"/> | 2. Begehung mit einem Fachmann/Experten | Lade ggf. einen Spezialisten ein, um versteckte Mängel zu erkennen und zu bewerten. Ein Experte hat den richtigen Blick für Details, insbesondere bei Dach, Fenstern, Heizung und Fassade.                                       |
| <input type="checkbox"/> | Einnahmepotenzial einschätzen           | Schätze das Ertragspotenzial durch Vermietung oder Wiederverkauf ab. Prüfe in diesem Zusammenhang auch die örtlichen Mietpreise und die Nachfrage nach Wohnraum in der Umgebung. Kläre, ob und wie die Miete erhöht werden kann. |

## Beim Kauf

| Check                    | Aktion   | Erklärung   |
|--------------------------|--|---|
| <input type="checkbox"/> | Kaufabwicklung organisieren                      | Koordiniere die Kaufabwicklung professionell. Sorge dafür, dass alle Vertragsdetails korrekt sind und die Transaktion effizient abläuft. Aus Sicherheitsgründen werden Immobilienkäufe häufig treuhänderisch über einen Notar oder Rechtsanwalt abgewickelt.      |
| <input type="checkbox"/> | Kaufvertrag und rechtliche Bedingungen prüfen    | Stelle beim Hauskauf bzw. Immobilienkauf sicher, dass sämtliche Vertragsdetails korrekt sind und der Vertrag alle notwendigen Informationen enthält, wie z. B. den Namen der Gemeinde, eventuelle Miteigentumsanteile und eine genaue Beschreibung der Immobilie. |
| <input type="checkbox"/> | Genehmigungen für den Grunderwerb sichern        | Vergewissere dich, dass alle erforderlichen Genehmigungen vorliegen, vorwiegend bei Nicht-EU/EWR-Bürgern. Der Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken erfordert in Österreich der Genehmigung durch die Grundverkehrsbehörde des Bundeslandes.               |
| <input type="checkbox"/> | Eigentumserwerb und Steuerangelegenheiten klären | Achte darauf, dass die Grunderwerbssteuer entrichtet wurde und eine Unbedenklichkeitsbescheinigung sowie eine rechtskräftige Genehmigung (falls erforderlich) vorliegen. Kläre außerdem die Immobilienertragssteuer, falls ein Veräußerungsgewinn erzielt wird.   |

## Nach dem Kauf

| Check                    | Aktion   | Erklärung   |
|--------------------------|--|---|
| <input type="checkbox"/> | Sanierung / Verbesserungsmaßnahmen durchführen | Setze die notwendigen Sanierungs- und ggf. gewünschte Verbesserungsmaßnahmen um. Diese müssen vor der Vermietung abgeschlossen sein. Hol rechtzeitig Angebote ein und organisiere frühzeitig die Handwerker, damit nach dem Kauf zügig mit den Arbeiten begonnen werden kann.   |
| <input type="checkbox"/> | Langfristige Strategie planen                  | Entwickle einen Plan für das Management und die Weiterentwicklung der Immobilie.  |
| <input type="checkbox"/> | Vermietungen organisieren                      | Wenn die Wohnung(en) nicht vermietet ist/sind: Beauftrage einen Makler (oder stelle die Wohnungen selbst in entsprechende Portale ein) und führe Besichtigungen durch. Lass den Mietvertrag am besten von einem spezialisierten Anwalt aufsetzen. Kümmere dich auch um die Kaution und das Übergabeprotokoll.   |
| <input type="checkbox"/> | Management der Immobilie koordinieren          | Überwache die Zahlungseingänge und fordere diese gegebenenfalls an. Erstelle Nebenkostenabrechnungen und nimm an Eigentümerversammlungen teil. Bearbeite Reparaturen und Problemmeldungen von Mietern. Führe Mietzinsanpassungen durch und überwache das Auslaufen von Mietverträgen. Diese Aufgaben kannst du ggf. auch einer Hausverwaltung übertragen. |

Mit Soldd triffst du schnelle und fundierte Immobilienentscheidungen. Starte jetzt deine kostenlose Testphase und finde die besten Anlageimmobilien auf [www.soldd.com](http://www.soldd.com).