VIVA RHEIN
VERWALTUNG · VERKAUF

Kostenlose Vorlage
Stand September 2026

KAUFEN

Kaufcheckliste für Kapitalanleger

28 Punkte zu Lage, Bausubstanz, Rendite und WEG — zum Ausdrucken und Abhaken.

01 Vor der Besichtigung

- [ ] **Exposé prüfen** — Stimmen Baujahr, Wohnfläche und Grundriss mit dem Grundbuch überein?
- [ ] **Lage recherchieren** — Mietspiegel, Infrastruktur, Entwicklungspotenzial
- [ ] **Bodenrichtwert abrufen** — BORIS.NRW oder lokaler Gutachterausschuss
- [ ] **Vergleichspreise prüfen** — Was kosten ähnliche Objekte im Stadtteil?
- [ ] **Rendite-Vorabkalkulation** — Kaufpreis / Jahresnettomiete = Kaufpreisfaktor (>25 = teuer)

02 Unterlagen anfordern

- [ ] **Teilungserklärung** — Sondernutzungsrechte, Stimmrechte, Kostenverteilung
- [ ] **Letzte 3 WEG-Protokolle** — Beschlossene und geplante Sanierungen, Konflikte
- [ ] **Aktueller Wirtschaftsplan** — Hausgeld, Rücklagen-Zuführung, Verwaltergebühren
- [ ] **Letzte Hausgeldabrechnung** — Nachzahlungen, Sonderumlagen
- [ ] **Instandhaltungsrücklage** — Mind. 10 €/m² nach 20 Jahren
- [ ] **Energieausweis** — Effizienzklasse, Heizungsart, Sanierungsempfehlungen
- [ ] **Mietvertrag** — Laufzeit, Miethöhe, Mieterhöhungspotenzial

03 Bei der Besichtigung

- [ ] **Dach** — Alter der Eindeckung, sichtbare Schäden, Dachrinnen
- [ ] **Fassade** — Risse, Feuchtigkeit, Dämmung vorhanden?
- [ ] **Keller** — Feuchtigkeit, Schimmel, Abdichtung, Geruch
- [ ] **Fenster** — Alter, Verglasung (2-fach/3-fach), Dichtungen
- [ ] **Heizungsanlage** — Typ, Baujahr, Wartungsnachweise

- [ ] **Steigleitungen** — Material (Kupfer/Blei/Kunststoff), Alter
- [ ] **Elektrik** — Sicherungskasten, FI-Schutzschalter, Leitungsalter
- [ ] **Gemeinschaftsflächen** — Treppenhaus, Tiefgarage, Aufzug

04 Rendite berechnen

- [ ] **Jahresnettomiete ermitteln** — Kaltmiete × 12 - nicht umlagefähige Kosten
- [ ] **Kaufnebenkosten einrechnen** — Grunderwerbsteuer 6,5 % + Notar ~2 % + ggf. Makler
- [ ] **Instandhaltungskosten** — 1–2 % des Gebäudewerts pro Jahr
- [ ] **Nettomietrendite** — Jahresnettomiete / (Kaufpreis + NK) × 100
- [ ] **Cashflow prüfen** — Miete - Finanzierung - Hausgeld - Rücklage

05 Vor dem Notartermin

- [ ] **Finanzierung bestätigt** — Darlehenszusage der Bank liegt vor
- [ ] **Kaufvertragsentwurf prüfen** — Haftungsausschlüsse, Übergabetermin
- [ ] **Grundbuch prüfen** — Lasten, Rechte Dritter, Grundschulden

Professionelle Kaufbegleitung ab 499 €

Diese Checkliste gibt Ihnen den Überblick. Für die bautechnische Expertise vor Ort sind wir da.

→ vivarhein.de/leistungen/kaufbegleitung