

Kaufcheckliste für Kapitalanleger

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

Monca Hausverwaltung · monca-immobilien.de · März 2026

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)

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

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
-

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
-

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.

→ monca-immobilien.de/leistungen/kaufbegleitung