

BENISCH IMMOBILIEN · CHECKLISTE

Immobilie kaufen – Schritt für Schritt

Von der ersten Budgetrechnung bis zur Schlüsselübergabe: die Punkte, die Sie als Käufer abhaken sollten – mit den Kaufnebenkosten für Sachsen, allen Unterlagen und den Fragen für den Notartermin.

Bevor Sie suchen

Wer sein Budget kennt, entscheidet ruhiger – und verliert kein Objekt an der Finanzierung.

- ☐ **Kaufnebenkosten von Anfang an einrechnen**
In Sachsen 5,5 % Grunderwerbsteuer plus üblicherweise ca. 1,5–2,0 % für Notar und Grundbuch – zusammen rund 7 bis 7,5 % des Kaufpreises. Banken finanzieren diese Kosten in der Regel nicht mit.
- ☐ **Maklerprovision am jeweiligen Angebot prüfen**
Die Höhe steht bei jedem Objekt dabei. Bei Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen mit privatem Käufer darf ein für beide Seiten tätiger Makler die Provision nur von beiden in gleicher Höhe verlangen (§ 656c BGB); der Maklervertrag braucht Textform (§ 656a BGB).
- ☐ **Finanzierung klären, bevor Sie besichtigen**
Sprechen Sie früh mit Ihrer Bank und fragen Sie, welche Nachweise sie von Ihnen und zum Objekt braucht. Eine Finanzierungsbestätigung macht Ihr Angebot für den Verkäufer belastbar.
- ☐ **Suchprofil statt Zufallstreffer**
Legen Sie vorher fest, was Lage, Größe, Zustand und Höchstpreis erfüllen müssen – und hinterlegen Sie ein Suchprofil, damit passende Angebote Sie erreichen.
- ☐ **Laufende Kosten mitdenken**
Grundsteuer, Versicherung, Energie, Instandhaltung – bei einer Eigentumswohnung zusätzlich das Hausgeld. Fragen Sie nach den tatsächlichen Beträgen des letzten Jahres.

Bei der Besichtigung

- ☐ **Energieausweis vorlegen lassen**
Verkäufer und Makler müssen ihn Ihnen spätestens bei der Besichtigung vorlegen (§ 80 Abs. 4 GEG, Rechtsstand Juli 2026). Notieren Sie Energiekennwert sowie Art und Baujahr der Heizung.
- ☐ **Sanierungsstau erkennen**
Fragen Sie nach Alter und letzter Modernisierung von Dach, Fenstern, Heizung, Elektrik und Leitungen. Feuchte Kellerwände, Salzausblühungen und Risse ansprechen, nicht überlesen. Alte Konstanttemperaturkessel können nach 30 Jahren unter die Austauschpflicht fallen (§ 72 GEG mit Ausnahmen, Rechtsstand Juli 2026).
- ☐ **Zweiten Termin vereinbaren**
Beim zweiten Mal sehen Sie anderes als beim ersten: andere Tageszeit, mehr Ruhe, gern mit einer zweiten Person oder einem Fachhandwerker.
- ☐ **Fragen schriftlich stellen und Antworten notieren**
Gebrauchte Immobilien werden regelmäßig „gekauft wie gesehen“ verkauft. Dieser Ausschluss gilt nicht, soweit ein Mangel arglistig verschwiegen wurde (§ 444 BGB) – dokumentierte Fragen und Antworten sind deshalb mehr als Höflichkeit.

SEITE 2 · UNTERLAGEN UND NOTARTERMIN

Unterlagen anfordern

Diese Unterlagen liegen beim Verkäufer, bei Ämtern oder bei der Hausverwaltung – und Ihre Bank sieht am Ende dieselbe Liste (je nach Bank abweichend). Zwei Hinweise: Baulasten stehen nicht im Grundbuch, und den Nachweis der Gebäudeversicherung verlangen Banken regelmäßig als Auszahlungsvoraussetzung.

Bei jeder Immobilie

☐ Grundbuchauszug (max. ca. 3 Monate alt)	☐ Flurkarte / Liegenschaftskarte
☐ Grundrisse und Baupläne aller Geschosse	☐ Wohnflächenberechnung
☐ Baubeschreibung und Baujahr	☐ Nachweise über Modernisierungen
☐ Energieausweis (Kopie)	☐ Nachweis der Gebäudeversicherung
☐ Baulastenverzeichnis-Auszug (§ 83 SächsBO)	☐ Grundsteuerbescheid, Betriebskosten letztes Jahr
☐ Bei Vermietung: Mietvertrag, Nebenkosten, Kaution	☐ Kaufvertragsentwurf des Notars

Zusätzlich bei einer Eigentumswohnung

☐ Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung	☐ Aufteilungsplan
☐ Protokolle der letzten 2–3 Eigentümerversammlungen	☐ Aktueller Wirtschaftsplan
☐ Letzte Hausgeldabrechnung	☐ Stand der Erhaltungsrücklage (Vermögensbericht)
☐ Beschlossene oder diskutierte Sonderumlagen	☐ Verwaltervertrag bzw. Verwalterbescheinigung

Vor dem Notartermin

- ☐ **Vertragsentwurf in Ruhe lesen**
Bei Verbraucherverträgen – wenn also ein Unternehmen an eine Privatperson verkauft – soll der Notar den Entwurf zwei Wochen vor der Beurkundung zur Verfügung stellen (§ 17 Abs. 2a S. 2 Nr. 2 BeurkG). Beim Kauf von privat gilt diese Frist nicht; nehmen Sie sich die Zeit trotzdem.
- ☐ **Fragen an den Notar vorbereiten**
Was steht in Abteilung II und III des Grundbuchs, und was davon wird gelöscht? Wann wird der Kaufpreis fällig? Was gehört zum Kaufgegenstand? Wann gehen Besitz, Nutzen und Lasten über? Rechtsfragen zum Vertrag erklärt der Notar – er belehrt beide Seiten (§ 17 BeurkG).
- ☐ **Mitverkauftes Zubehör separat ausweisen**
Bewegliche Gegenstände wie Einbauküche oder Markise gehören mit eigenem Wert in den Vertrag: Sie mindern in der Regel die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer – die Aufteilung vorher mit Notar oder Steuerberater klären.
- ☐ **Reservierungsgebühren hinterfragen**
Eine in Makler-AGB vereinbarte Reservierungsgebühr hat der Bundesgerichtshof gekippt (Urteil vom 20.04.2023, I ZR 113/22). Zahlen Sie nichts, ohne zu wissen, was Sie dafür bekommen und wann Sie es zurückerhalten.

SEITE 3 · VOM KAUFPREIS BIS ZUM GRUNDBUCH

Nach dem Notartermin

Zahlen, übergeben, umschreiben – in dieser Reihenfolge und erst auf Zuruf des Notars.

- ☐ **Fälligkeitsmitteilung abwarten – erst dann zahlen**
Der Notar schickt sie, wenn die Auflassungsvormerkung an rangrichtiger Stelle im Grundbuch steht (§ 883 BGB), die Lösungsunterlagen für nicht übernommene Belastungen vorliegen und die Gemeinde ihr Vorkaufsrecht nicht ausübt (§ 28 BauGB).
- ☐ **Grunderwerbsteuer einplanen**
Der Bescheid kommt vom Finanzamt. Erst nach Zahlung erteilt es die Unbedenklichkeitsbescheinigung – ohne sie schreibt das Grundbuchamt das Eigentum nicht um.
- ☐ **Übergabe protokollieren**
Übergabeprotokoll mit Zählerständen für Strom, Gas, Wasser und Wärme, Anzahl der Schlüssel, Zustand der Räume und offenen Punkten – von beiden Seiten unterschrieben. Zählerstände direkt an die Versorger melden.
- ☐ **Gebäudeversicherung klären**
Der Vertrag des Verkäufers geht mit der Eigentumsumschreibung im Grundbuch kraft Gesetzes auf Sie über (§ 95 VVG). Die Veräußerung ist dem Versicherer unverzüglich anzuzeigen (§ 97 VVG). Innerhalb eines Monats nach der Umschreibung können Sie kündigen (§ 96 VVG) – aber erst, wenn der Anschlusschutz steht, denn Ihre Bank erwartet durchgehenden Schutz.
- ☐ **Verträge und Ämter nachziehen**
Strom, Gas, Wasser, Internet, Adressänderung – und nach der Umschreibung läuft auch der Grundsteuerbescheid auf Sie.
- ☐ **Eigentumsumschreibung abwarten**
Ab der Übergabe tragen Sie Nutzen und Lasten, Eigentümer sind Sie erst mit dem Grundbucheintrag (§ 873 BGB). Je nach Grundbuchamt dauert das Wochen bis Monate.

Ein sauber organisierter Verkauf hilft auch der Käuferseite

Bei Benisch Immobilien gehören vollständige Objektunterlagen, koordinierte Termine, die Abstimmung mit dem Notar und die Übergabe mit Protokoll und Zählerständen zum Verkauf dazu – davon profitiert auch die Käuferseite. Als vom Verkäufer beauftragter Makler sind wir dabei zur Unparteilichkeit verpflichtet; Rechts- und Steuerfragen zu Ihrem Kauf beantworten Notar, Rechtsanwalt und Steuerberater.

benisch-immobilien.de/immobilie-kaufen · 0351 810 602 60

Stand: Juli 2026. Alle Angaben ohne Gewähr; Gebühren und Bearbeitungszeiten der Ämter können sich ändern. Diese Checkliste ersetzt keine Rechts- oder Steuerberatung.