

Fragebögen und Checklisten für den Immobilienkauf

Liebe Leserin, lieber Leser,

auf den folgenden Seiten finden Sie Fragebögen für Ihre Immobilienanbieter von Neubauten, zur Besichtigung von Bestandsimmobilien und Checklisten zur Durchsicht von Immobilienverträgen. Diese helfen Ihnen, die Kosten- und Vertragsrisiken Ihres geplanten Immobilienkaufs richtig einzuschätzen.

Dieser Download ist ein Auszug aus dem Ratgeber

„Kosten- und Vertragsfallen beim Immobilienkauf“

Haus oder Wohnung – neu oder gebraucht
Mit mehr als 120 Checkblättern

2. Auflage 2017, 272 Seiten, 19,90 Euro
ISBN 978-3-86336-075-7

Dort finden Sie viele wichtige Informationen,
Unterstützung und Hilfe zum Thema.



Hier können Sie den Ratgeber bestellen:

per Internet: www.ratgeber-verbraucherzentrale.de
telefonisch: (0211) 38 09-555

Die folgenden Seiten enthalten sechs Bögen:

Zwei Fragebögen für geplante Neubauvorhaben (Haus und Wohnung), die Sie ausdrucken können, um sie Ihrem Immobilienanbieter vorlegen vorzulegen, damit er durch Ausfüllen die Vollständigkeit seines Angebots offenlegt.

Zwei weitere Fragebögen zum Ausdrucken dienen dazu, sie bei der Besichtigung einer Bestandsimmobilie (Haus oder Wohnung) mitzunehmen und selbst auszufüllen, um potentielle Sanierungsnotwendigkeiten eintragen zu können.

Die letzten beiden Bögen sind Checklisten, in die Sie potentielle Vertragsrisiken eintragen können, die Sie beim Durcharbeiten von Ihnen vorgelegten Kaufverträgen mit dem Ratgeber erkennen. Auch dies einmal für Neubauten (Haus oder Wohnung) und einmal für Bestandsimmobilien (ebenfalls Haus oder Wohnung).

Sie finden die sechs Bögen in folgender Reihenfolge:

- **Fragebogen für den Immobilienanbieter bei Neubau:**
„Leistungsumfang des von Ihnen angebotenen Neubau-Hauses“
- **Fragebogen für den Immobilienanbieter bei Neubau:**
„Leistungsumfang der von Ihnen angebotenen Neubau-Eigentumswohnung“
- **Fragebogen zur Bestandsimmobilie:**
„Besichtigung eines gebrauchten Hauses“
- **Fragebogen zur Bestandsimmobilie:**
„Besichtigung einer gebrauchten Eigentumswohnung“
- **Vertrags-Checkliste:**
„Neubau – Haus oder Wohnung“
- **Vertrags-Checkliste:**
„Bestandsimmobilie – Haus oder Wohnung“

Fragebögen für den Immobilienanbieter bei Neubauten:

Die Fragebögen hierzu sind so aufgebaut, dass Sie sie Ihrem Immobilienanbieter vorlegen können, und er sie in gut fünf Minuten im Ankreuzverfahren mit „Ja“ oder „Nein“ beantworten kann.

Hat Ihr Immobilienanbieter im Fragebogen „Nein“ – und damit nicht in seinem Leistungsumfang enthalten – angekreuzt, können Sie nun im dazu passenden Checkblatt im Ratgeber nachsehen, welche Kosten dieses „Nein“ nach sich ziehen kann und welche Alternativen es gibt.

Fragebögen zu Bestandsimmobilien:

Den Ausdruck dieser Fragebögen sollten Sie zum Besichtigungstermin mitnehmen und ihn währenddessen oder direkt danach ausfüllen.

Mit den von Ihnen selbst ausgefüllten Fragebögen lassen sich auch hier die passenden Checkblätter im Ratgeber nachschlagen und die versteckten Kosten aufdecken.

So können Sie sich noch vor einer Vertragsunterzeichnung zum Kauf eines gebrauchten Hauses oder einer gebrauchten Wohnung einen Überblick über mögliche Zusatzkosten und Kostenrisiken verschaffen.

Danach haben Sie die Möglichkeit, auf einer deutlich sichereren Basis zu entscheiden, ob die Immobilie – trotz der eventuell zu erwartenden Zusatzkosten und Kostenrisiken – für Sie noch in Frage kommt oder nicht.

Vertrags-Checklisten:

In diesen Checklisten sammeln Sie die Ergebnisse Ihrer Vertragsprüfung für neue oder gebrauchte Immobilien, Haus oder Wohnung. Alle Vertragspunkte, die Sie überprüfen sollten, finden Sie im Ratgeber. Es gibt in Verträgen verhandelbare und nicht verhandelbare Punkte. Die nicht verhandelbaren Punkte sind in den beiden Checklisten bereits ausgefüllt in der Spalte „ersatzlos streichen“.

Fragebogen zum Leistungsumfang des von Ihnen angebotenen Neubau-Hauses

Welche Leistungen sind in Ihrem Immobilienangebot enthalten und welche nicht?
Bitte einfach „Ja“ (= enthalten) oder „Nein“ (= nicht enthalten) ankreuzen.

	Ja	Nein
1 Genehmigungsgebühren (Baugenehmigung und evtl. notwendige Sondergenehmigungen)	☐	☐
2 Statik	☐	☐
3 Falls erforderlich: Prüfstatik	☐	☐
4 Erschließungsbeiträge (alle Ersterschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch)	☐	☐
5 Vermessungs- und Katastergebühren (Grundstückseinmessung, Gebäudeeinmessung, Gebäudeabsteckung)	☐	☐
6 Bodengutachten (auf Bodenklasse, Bodentragfähigkeit und Grundwasser)	☐	☐
7 Freiräumung Grundstück	☐	☐
8 Baustelleneinrichtung (soweit erforderlich inklusive Baustraßen, Materiallagerplatz und Kranstandplatz)	☐	☐
9 Baustrom- / Bauwasseranschluss und spätere Demontage (inklusive Genehmigung und Genehmigungsgebühr)	☐	☐
10 Baustrom- / Bauwasserverbrauch	☐	☐
11 Grundwasserhaltung in der Baugrube (falls notwendig bei hohem Grundwasserstand)	☐	☐
12 Abfahrt und Deponiegebühr des Erdaushubs	☐	☐
13 Wasser- und Abwasseranschlüsse inklusive Kontrollschacht (lückenlos, vom öffentlichen Netz bis ins Haus bzw. umgekehrt, betriebsfertig) sowie Regenwasser-Entwässerungskanal	☐	☐
14 Hebeanlage		
Abwasserhebeanlage	☐	☐
Kondensatwasserhebeanlage (Heizung)	☐	☐
Fäkalabwasserhebeanlage	☐	☐
15 Gasanschluss (lückenlos vom öffentlichen Netz bis ins Haus, betriebsfertig)	☐	☐
16 Stromanschluss (lückenlos vom öffentlichen Netz bis ins Haus, betriebsfertig)	☐	☐
17 Elektroausstattung ausreichend (Umfang mindestens 50 Steckdosen, 30 Schalter, 20 Deckenauslässe, 20 Wandauslässe im gesamten Haus inklusive Keller- und Dachräume sowie 2 Außensteckdosen und 2 Außenbeleuchtungen bei Terrasse und Balkon)	☐	☐
18 Gegensprechanlage mit Annahmestationen auf allen Geschossen	☐	☐
19 Heizungs-/Wärmepumpenenergänzung durch Solarkollektoren für die Warmwasserbereitung	☐	☐
Warmwasserzirkulationsleitung	☐	☐
20 Bei Installation einer Solarkollektoranlage auch 300-Liter-Warmwasserspeicher enthalten	☐	☐
21 TV-, IT- und Telefonanschluss-Ausstattung (lückenlos vom öffentlichen Netz bis ins Haus, betriebsfertig)	☐	☐
22 Keller	☐	☐
23 Keller als WU-Keller in Stahlbeton	☐	☐
24 Dämmung unterhalb der Kellerbodenplatte	☐	☐
25 Dämmung der Kelleraußenwände	☐	☐
26 Kellerestrich (alle Räume)		
Verbundestrich	☐	☐
Estrich auf Trennlage	☐	☐
Schwimmender Estrich inklusive Wärmedämmung	☐	☐
27 Bodenbelag im gesamten Keller (zum Beispiel Fliesen)	☐	☐
28 Isolierte Kellerfenster (Doppelverglasung) mit Kellerlichtschächten	☐	☐
29 Falls kein Keller: Dämmung unterhalb der Bodenplatte	☐	☐
30 Rollläden an Kellerfenstern	☐	☐
31 Rollläden in allen Geschossen außer Keller (falls an einzelnen Fenstern nicht, bitte diese nennen)	☐	☐

Fortsetzung → Seite 2



Fragebogen zum Leistungsumfang des von Ihnen angebotenen Neubau-Hauses

Welche Leistungen sind in Ihrem Immobilienangebot enthalten und welche nicht?
Bitte einfach „Ja“ (= enthalten) oder „Nein“ (= nicht enthalten) ankreuzen.

	Ja	Nein
32 Dreischeiben-Wärmeschutzverglasung aller Wohnraumfenster	☐	☐
33 Gäste-WC und Bäder		
Spiegel	☐	☐
Spiegelbeleuchtung	☐	☐
Handtuchhalter	☐	☐
WC-Papierhalter	☐	☐
34 Gedämmte Dachbodeneinschubtreppe (falls Zwischendecke oberstes Geschoss zu Dachboden gedämmt ist)	☐	☐
35 Dachbodenbeplankung (Dachboden begehbar und nutzbar als Abstellraum)	☐	☐
36 Dachdämmung	☐	☐
37 Dachbodenwandbekleidung	☐	☐
38 Erhöhter Schallschutz (zum Beispiel gemäß DIN 4109 Beiblatt 2)	☐	☐
39 Hauszugang		
Eingangspodest	☐	☐
Vordach	☐	☐
Außenwandlampe	☐	☐
Briefkasten	☐	☐
Hausnummer	☐	☐
40 Terrasse	☐	☐
41 Balkon	☐	☐
42 Garage	☐	☐
43 Carport	☐	☐
44 Gartenanlage	☐	☐
45 Zaun	☐	☐
46 Hauswege	☐	☐
47 Kfz-Stellplatz	☐	☐
48 Haustürschlüssel mit Schließanlage	☐	☐
49 Außensteckdosen und Außenbeleuchtung Terrasse und Balkon	☐	☐
50 Außenwasserhahn (frostfrei)	☐	☐
51 Regenwasserzisterne	☐	☐
52 Eigenleistungen möglich (wenn ja, welche?)	☐	☐



Fragebogen zum Leistungsumfang der von Ihnen angebotenen Neubau-Eigentumswohnung

Welche Leistungen sind in Ihrem Immobilienangebot enthalten und welche nicht?
Bitte einfach „Ja“ (= enthalten) oder „Nein“ (= nicht enthalten) ankreuzen.

	Ja	Nein
1 Genehmigungsgebühren (Baugenehmigung und evtl. notwendige Sondergenehmigungen)	☐	☐
2 Statik	☐	☐
3 Falls erforderlich: Prüfstatik	☐	☐
4 Erschließungsbeiträge (alle Ersterschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch)	☐	☐
5 Vermessungs- und Katastergebühren (Grundstückseinmessung, Gebäudeeinmessung, Gebäudeabsteckung)	☐	☐
6 Bodengutachten (auf Bodenklasse, Bodentragfähigkeit und Grundwasser)	☐	☐
7 Freiräumung Grundstück	☐	☐
8 Baustelleneinrichtung (soweit erforderlich inklusive Baustraßen, Materiallagerplatz und Kranstandplatz)	☐	☐
9 Baustrom- / Bauwasseranschluss und spätere Demontage (inklusive Genehmigung und Genehmigungsgebühr)	☐	☐
10 Baustrom- / Bauwasserverbrauch	☐	☐
11 Grundwasserhaltung in der Baugrube (falls notwendig bei hohem Grundwasserstand)	☐	☐
12 Abfahrt und Deponiegebühr des Erdaushubs	☐	☐
13 Wasser- und Abwasseranschlüsse inklusive Kontrollschacht (lückenlos, vom öffentlichen Netz bis ins Haus bzw. umgekehrt, betriebsfertig) sowie Regenwasser-Entwässerungskanal	☐	☐
14 Hebeanlage		
Abwasserhebeanlage	☐	☐
Kondensatwasserhebeanlage (Heizung)	☐	☐
Fäkalabwasserhebeanlage	☐	☐
15 Gasanschluss (lückenlos vom öffentlichen Netz bis ins Haus, betriebsfertig)	☐	☐
16 Stromanschluss (lückenlos vom öffentlichen Netz bis ins Haus, betriebsfertig)	☐	☐
17 Elektroausstattung ausreichend (Umfang mindestens 50 Steckdosen, 30 Schalter, 20 Deckenauslässe, 20 Wandauslässe im gesamten Haus inklusive Keller- und Dachräume sowie 2 Außensteckdosen und 2 Außenbeleuchtungen bei Terrasse und Balkon)	☐	☐
18 Gegensprechanlage mit Annahmestationen auf allen Geschossen	☐	☐
19 Heizungs-/Wärmepumpenenergänzung durch Solarkollektoren für die Warmwasserbereitung	☐	☐
Warmwasserzirkulationsleitung	☐	☐
20 Bei Installation einer Solarkollektoranlage auch 300-Liter-Warmwasserspeicher enthalten	☐	☐
21 TV-, IT- und Telefonanschluss-Ausstattung (lückenlos vom öffentlichen Netz bis ins Haus, betriebsfertig)	☐	☐
22 Keller	☐	☐
23 Keller als WU-Keller in Stahlbeton	☐	☐
24 Dämmung unterhalb der Kellerbodenplatte	☐	☐
25 Dämmung der Kelleraußenwände	☐	☐
26 Kellerestrich (alle Räume)		
Verbundestrich	☐	☐
Estrich auf Trennlage	☐	☐
Schwimmender Estrich inklusive Wärmedämmung	☐	☐
27 Bodenbelag im gesamten Keller (zum Beispiel Fliesen)	☐	☐
28 Isolierte Kellerfenster (Doppelverglasung) mit Kellerlichtschächten	☐	☐
29 Falls kein Keller: Dämmung unterhalb der Bodenplatte	☐	☐
30 Rollläden an Kellerfenstern	☐	☐
31 Rollläden in allen Geschossen außer Keller (falls an einzelnen Fenstern nicht, bitte diese nennen)	☐	☐



Fragebogen zum Leistungsumfang der von Ihnen angebotenen Neubau-Eigentumswohnung

Welche Leistungen sind in Ihrem Immobilienangebot enthalten und welche nicht?
Bitte einfach „Ja“ (= enthalten) oder „Nein“ (= nicht enthalten) ankreuzen.

	Ja	Nein
32 Dreischeiben-Wärmeschutzverglasung aller Wohnraumfenster	☐	☐
33 Gäste-WC und Bäder		
Spiegel	☐	☐
Spiegelbeleuchtung	☐	☐
Handtuchhalter	☐	☐
WC-Papierhalter	☐	☐
34 Gedämmte Dachbodeneinschubtreppe (falls Zwischendecke oberstes Geschoss zu Dachboden gedämmt ist)	☐	☐
35 Dachbodenbeplankung (Dachboden begehbar und nutzbar als Abstellraum)	☐	☐
36 Dachdämmung	☐	☐
37 Dachbodenwandbekleidung	☐	☐
38 Erhöhter Schallschutz (zum Beispiel gemäß DIN 4109 Beiblatt 2)	☐	☐
39 Hauszugang		
Eingangspodest	☐	☐
Vordach	☐	☐
Außenwandlampe	☐	☐
Briefkasten	☐	☐
Hausnummer	☐	☐
40 Terrasse	☐	☐
41 Balkon	☐	☐
42 Garage	☐	☐
43 Carport	☐	☐
44 Gartenanlage	☐	☐
45 Zaun	☐	☐
46 Hauswege	☐	☐
47 Kfz-Stellplatz	☐	☐
48 Haustürschlüssel mit Schließanlage	☐	☐
49 Außensteckdosen und Außenbeleuchtung Terrasse und Balkon	☐	☐
50 Außenwasserhahn (frostfrei)	☐	☐
51 Regenwasserzisterne	☐	☐
52 Eigenleistungen möglich (wenn ja, welche?)	☐	☐
53 Kellerabteil	☐	☐
54 Aufzug	☐	☐
55 Tiefgarage	☐	☐
56 Außenanlage	☐	☐



Fragebogen zur Besichtigung eines gebrauchten Hauses

Welche baulichen Nachbesserungen sind notwendig oder nicht notwendig.
Bitte einfach „Ja“ (= notwendig) oder „Nein“ (= nicht notwendig) ankreuzen.

	Ja, notwendig	Nein, nicht notwendig
1 EnEV-Pflicht-Modernisierungen	☐	☐
2 Kellersanierung	☐	☐
3 Dachsanierungen	☐	☐
4 Fenstersanierungen	☐	☐
5 Heizungssanierung	☐	☐
6 Elektroerneuerungen	☐	☐
7 TV-, IT- und Telefonanschlüsse	☐	☐
8 Badsanierung	☐	☐
9 Wasserleitungssanierung	☐	☐
10 Küchensanierung	☐	☐
11 Innentürenerneuerung	☐	☐
12 Wandoberflächenenerneuerung	☐	☐
13 Bodenbelagserneuerung	☐	☐
14 Schadstoffsanierung	☐	☐
15 Haustürerneuerung	☐	☐
16 Hauseingangserneuerung	☐	☐
17 Terrassen- und Balkonsanierung	☐	☐
18 Nachträgliche Erschließungsbeiträge	☐	☐



Fragebogen zur Besichtigung einer gebrauchten Eigentumswohnung

Welche baulichen Nachbesserungen sind notwenig oder nicht notwendig.
Bitte einfach „Ja“ (= notwendig) oder „Nein“ (= nicht notwendig) ankreuzen.

	Ja, notwendig	Nein, nicht notwendig
1 EnEV-Pflicht-Modernisierungen	☐	☐
2 Kellersanierung	☐	☐
3 Dachsanierungen	☐	☐
4 Fenstersanierungen	☐	☐
5 Heizungssanierung	☐	☐
6 Elektroerneuerungen	☐	☐
7 TV-, IT- und Telefonanschlüsse	☐	☐
8 Badsanierung	☐	☐
9 Wasserleitungssanierung	☐	☐
10 Küchensanierung	☐	☐
11 Innentürenerneuerung	☐	☐
12 Wandoberflächenenerneuerung	☐	☐
13 Bodenbelagserneuerung	☐	☐
14 Schadstoffsanierung	☐	☐
15 Haustürerneuerung	☐	☐
16 Hauseingangserneuerung	☐	☐
17 Terrassen- und Balkonsanierung	☐	☐
18 Nachträgliche Erschließungsbeiträge	☐	☐
19 Zusätzlicher Kapitalbedarf für beschlossene Sanierungen	☐	☐
20 Treppenhausmodernisierung	☐	☐
21 Aufzugssanierungen	☐	☐
22 Tiefgaragensanierungen	☐	☐
23 Flachdachsanierungen	☐	☐
24 Außenanlagensanierungen	☐	☐



Vertrags-Checkliste <u>Neubau</u> – Haus oder Wohnung	nicht geregelt	unzureichend/ benachteiligend geregelt	unklare/un- verständliche Formulierung	ersatzlos streichen
Vertragspartner	☐	☐	☐	
Grundbuch	☐	☐	☐	
Baulast	☐	☐	☐	
Erschließungsbeiträge / Anschluss Grundstück	☐	☐	☐	
Baugrundrisiko	☐	☐	☐	
Vorleistungen Bauherr / Leistungen Bauherr / Mitwirkungspflichten	☐	☐	☐	
Festpreisgarantie	☐	☐	☐	
Vertragsbestandteile	☐	☐	☐	
Pauschale Ausführungs- und Baustoffvorbehalte				☒
Mängelbilder / Allgemein anerkannte Regeln der Technik / Beschaffenheiten / DIN-Normen	☐	☐	☐	
Barrierefreiheit	☐	☐	☐	
Wohnflächen	☐	☐	☐	
Grundstücksgröße	☐	☐	☐	
Grundstücksbeschaffenheit	☐	☐	☐	
Energieeffizienz	☐	☐	☐	
Energieabnahme- / Energieliefervertrag	☐	☐	☐	
Eigenleistungen	☐	☐	☐	
Sonderwünsche	☐	☐	☐	
Tiefgarage / Garage / Carport / Stellplatz	☐	☐	☐	
Grünanlage / Anpflanze	☐	☐	☐	
Unterlagen / Dokumentation	☐	☐	☐	
Planabnahme Vertragspläne	☐	☐	☐	
Realeigentum und WEG-Eigentum	☐	☐	☐	
WEG-Verwalter / Verwaltervertrag	☐	☐	☐	
Zahlungsplan	☐	☐	☐	
Abtretung von Auszahlungsansprüchen				☒
Sicherheits- und Gewährleistungseinbehalt	☐	☐	☐	
Bürgschaften	☐	☐	☐	
Vollmachten	☐	☐	☐	
Unterwerfung unter die Zwangsvollstreckung				☒
VOB/B-Regelungen				☒
Versicherungen	☐	☐	☐	
Maklercourtage				☒
Baustellenbetreuung / Jour Fixe / Bauleiter / Hausrecht	☐	☐	☐	
Subunternehmer / Nachunternehmer	☐	☐	☐	
Baustart / Bauzeit / Bezugsfertigkeit / Fertigstellung	☐	☐	☐	
Kündigung	☐	☐	☐	
Leistungseinstellung	☐	☐	☐	
Abbruch des Bauvorhabens	☐	☐	☐	
Insolvenz des Unternehmers	☐	☐	☐	
Aufrechnungsverbot				☒
Abnahme / Schlüsselübergabe / Besitzübergang / Eigentumsübergang	☐	☐	☐	
Mediation / Schlichtung / Güteverhandlungen	☐	☐	☐	



Vertrags-Checkliste Bestandsimmobilie – Haus oder Wohnung	nicht geregelt	unzureichend/ benachteiligend geregelt	unklare/un- verständliche Formulierung	ersatzlos streichen
Grundbuch	☐	☐	☐	
Pauschale Ausführungs- und Baustoffvorbehalte				☒
Mietvertrag	☐	☐	☐	
Nießbrauch				☒
Baulasten	☐	☐	☐	
Pauschaler Haftungsausschluss für alle Sachmängel				☒
Erschließungsbeiträge / Anliegergebühren	☐	☐	☐	
Wohn- und Grundstücksflächen	☐	☐	☐	
Gebäudezubehör	☐	☐	☐	
Wartungsverträge	☐	☐	☐	
Energieliefervertrag	☐	☐	☐	
Übergabe von Heizölbeständen	☐	☐	☐	
Rückstände EnEV-Pflichtmodernisierungen	☐	☐	☐	
Protokollsammlung / Rücklagenbildung / Wohngeld	☐	☐	☐	
Übertragung von Gewährleistungsrechten und Garantien	☐	☐	☐	
Versicherungen	☐	☐	☐	
WEG-Verwalter / Verwaltervertrag	☐	☐	☐	
Übergabe von Dokumenten	☐	☐	☐	
Immobilienzustand / Immobilienzubehör	☐	☐	☐	
Übergabedatum und Übergabeabwicklung	☐	☐	☐	
Maklercourtage				☒
Zahlungsabwicklung	☐	☐	☐	

