

CHECKLISTEN

IMMOBILIENKAUF

Immobilienkauf allgemein
Grundstückskauf
Wohnungskauf
Mehrfamilienhaus
Betriebs- &
Gewerbeimmobilien



TYCOON ACADEMY

by Paul Misar

CHECKLISTE

IMMOBILIENKAUF ALLGEMEIN

Lage:

☐ Sehr gut ☐ Gut ☐ Befriedigend ☐ Ausreichend ☐ Ungenügend

Aktuell verhandelter Preis im Vergleich zum Marktwert:

☐ Sehr gut ☐ Gut ☐ Befriedigend ☐ Ausreichend ☐ Ungenügend

Zustand des Objektes allgemein:

☐ Sehr gut ☐ Gut ☐ Befriedigend ☐ Ausreichend ☐ Ungenügend

Umfeld der zu kaufenden Immobilie/ Nachbarschaft

☐ Sehr gut ☐ Gut ☐ Befriedigend ☐ Ausreichend ☐ Ungenügend

Verkehrsanbindungen:

☐ U-Bahn ☐ Busverbindungen ☐ Autobahn ☐ Bahnhof

Wertsteigerungschancen innerhalb der nächsten 5-10 Jahre:

☐ Sehr gut ☐ Gut ☐ Befriedigend ☐ Ausreichend ☐ Ungenügend

Ausbau-& Sanierungspotenzial:

☐ Sehr gut ☐ Gut ☐ Befriedigend ☐ Ausreichend ☐ Ungenügend

Möglichkeit, die Mieterträge die nächsten 5-10 Jahre zu steigern

☐ Sehr gut ☐ Gut ☐ Befriedigend ☐ Ausreichend ☐ Ungenügend

Mietkauf möglich:

☐ Ja ☐ Nein

CHECKLISTE

IMMOBILIENKAUF ALLGEMEIN

Der nächste Punkt ist besonders wichtig, da sonst der Käufer gegenüber Dritten die Haftung übernimmt, und die Summen nicht ohne Klage vom Vorgänger zurückfordern kann.

Hat der Vorbesitzer die Betriebskosten vollständig bezahlt?

- ☐ Strom
- ☐ Wasser
- ☐ Gas
- ☐ Gemeindeabgaben
- Sonstiges

Sonstiges:



CHECKLISTE

GRUNDSTÜCKSKÄUFER

Lage:

☐ Sehr gut ☐ Gut ☐ Befriedigend ☐ Ausreichend ☐ Ungenügend

Verkehrsanbindungen:

☐ U-Bahn ☐ Busverbindungen ☐ Autobahn ☐ Bahnhof

Anschlussgebühren an Gemeinde / Stadtverwaltung bereits bezahlt?

☐ Ja ☐ Nein

Noch zu erwartende Kosten

Anschlüsse vorhanden?

☐ TV ☐ Glasfaser

Welche Bauklassen sind laut Grundbuchswidmung zulässig?

Es handelt sich um ein Baugrundstück folgender Art:

☐ privater Wohnungsbau ☐ Gewerbenutzung
☐ Industrienutzung ☐ gemischte Nutzung
☐ Forstwirtschaft

CHECKLISTE

GRUNDSTÜCKSKÄUFER

Umwidmungsmöglichkeiten

☐ Ja ☐ Nein

Es ist mit Aufwertung / Abwertung des Grundstücks in den nächsten 5 Jahren zu rechnen.

Gründe hierfür sind:

Altlasten/ Kontaminationsgefahr bekannt:

☐ Höchstwahrscheinlich ☐ unwahrscheinlich ☐ unbekannt

Von der Grundstücksfläche sind _____qm bzw. _____ % Bauland.

Wasseranschluss vorhanden ☐ Ja ☐ Nein

Nachbargrundstücke bereits bebaut:

☐ Ja ☐ Nein ☐ Teilweise

Einschränkungen bezüglich Bebaubarkeit zu erwarten:

☐ Ja ☐ Nein

Wenn Ja, Angabe von Gründen:



CHECKLISTE

WOHNUNGSKÄUFER

Das Objekt ist zum Kauf angeboten seit mindestens

☐ 4 Wochen ☐ 3 Monaten ☐ 6 Monaten ☐ 1 Jahr

Alter der Immobilie - erbaut im Jahr: _____

Lage:

☐ Sehr gut ☐ Gut ☐ Befriedigend ☐ Ausreichend ☐ Ungenügend

Dichtigkeit auf dem Dachboden:

☐ Sehr gut ☐ Gut ☐ Befriedigend ☐ Ausreichend ☐ Ungenügend

Dichtigkeit im Keller:

☐ Sehr gut ☐ Gut ☐ Befriedigend ☐ Ausreichend ☐ Ungenügend

Quadratmeter Keller: _____

Umfeld der zu kaufenden Immobilie/ Nachbarschaft

☐ Sehr gut ☐ Gut ☐ Befriedigend ☐ Ausreichend ☐ Ungenügend

Verkehrsanbindungen:

☐ U-Bahn ☐ Busverbindungen ☐ Autobahn ☐ Bahnhof

Zustand Fassade:

☐ Sehr gut ☐ Gut ☐ Befriedigend ☐ Ausreichend ☐ Ungenügend

Zustand Treppenhaus:

☐ Sehr gut ☐ Gut ☐ Befriedigend ☐ Ausreichend ☐ Ungenügend

CHECKLISTE

WOHNUNGSKÄUFER

Zustand Fenster:

☐ Sehr gut ☐ Gut ☐ Befriedigend ☐ Ausreichend ☐ Ungenügend

Gesamtzustand Objekt

☐ Sehr gut ☐ Gut ☐ Befriedigend ☐ Ausreichend ☐ Ungenügend

Anzahl der Geschosse: _____

Etage der Wohnung: _____

Gesamtfläche: _____

Durchschnittliche Mieterträge je qm: _____

Mietertrag gesamt: _____

Anstehende Investitionskosten innerhalb der nächsten 5 Jahre:

Bereits getätigte Investitionen innerhalb der letzten 5 Jahre:

Verfügbare Freiflächen:

CHECKLISTE

WOHNUNGSKÄUFER

Dachboden ausbaufähig: ☐ Ja ☐ Nein

Lift vorhanden: ☐ Ja ☐ Nein

Heizung:

☐ Erdgas ☐ Fernwärme ☐ Pellets ☐ Sonstiges: _____

Stromanschluss: _____

Anzahl der Bäder:

Zustand der Bäder: _____

Quadratmeter gesamt:

Quadratmeter Nutzbar:

Raumaufteilung: _____

Hausmeister: ☐ Ja ☐ Nein

Hausverwaltung: ☐ Ja ☐ Nein

Balkon: ☐ Ja ☐ Nein

Zustand, falls vorhanden: _____

Terrasse: ☐ Ja ☐ Nein

Zustand, falls vorhanden: _____

Anzahl Wohnzimmer:

Anzahl Schlafzimmer:



CHECKLISTE

MEHRFAMILIENHAUS

Das Objekt ist zum Kauf angeboten seit mindestens

☐ 4 Wochen ☐ 3 Monaten ☐ 6 Monaten ☐ 1 Jahr

Alter der Immobilie - erbaut im Jahr: _____

Lage:

☐ Sehr gut ☐ Gut ☐ Befriedigend ☐ Ausreichend ☐ Ungenügend

Dichtigkeit auf dem Dachboden:

☐ Sehr gut ☐ Gut ☐ Befriedigend ☐ Ausreichend ☐ Ungenügend

Dichtigkeit im Keller:

☐ Sehr gut ☐ Gut ☐ Befriedigend ☐ Ausreichend ☐ Ungenügend

Quadratmeter Keller: _____

Umfeld der zu kaufenden Immobilie/ Nachbarschaft

☐ Sehr gut ☐ Gut ☐ Befriedigend ☐ Ausreichend ☐ Ungenügend

Verkehrsanbindungen:

☐ U-Bahn ☐ Busverbindungen ☐ Autobahn ☐ Bahnhof

Zustand Fassade:

☐ Sehr gut ☐ Gut ☐ Befriedigend ☐ Ausreichend ☐ Ungenügend

Zustand Treppenhaus:

☐ Sehr gut ☐ Gut ☐ Befriedigend ☐ Ausreichend ☐ Ungenügend

CHECKLISTE

MEHRFAMILIENHAUS

Zustand Fenster:

☐ Seht gut ☐ Gut ☐ Befriedigend ☐ Ausreichend ☐ Ungenügend

Gesamtzustand Objekt

☐ Seht gut ☐ Gut ☐ Befriedigend ☐ Ausreichend ☐ Ungenügend

Anzahl der Geschosse: _____

Anzahl der Wohnungen: _____

Vermietete Fläche: _____

Nicht vermietete Fläche: _____

Erschließbare Flächen: _____

Anzahl der Freiflächen qm: _____

Anzahl Gesamtfläche qm: _____

Durchschnittliche Mieterträge je qm: _____

Mietertrag gesamt: _____

Anstehende Investitionskosten innerhalb der nächsten 5 Jahre:

Bereits getätigte Investitionen innerhalb der letzten 5 Jahre:

Verfügbare Freiflächen:

CHECKLISTE

MEHRFAMILIENHAUS

Dachboden ausbaufähig: ☐ Ja ☐ Nein

Lift vorhanden: ☐ Ja ☐ Nein

Heizung:

☐ Erdgas ☐ Fernwärme ☐ Pellets ☐ Sonstiges: _____

Stromanschluss: _____

Anzahl der Bäder:

Zustand der Bäder: _____

Quadratmeter gesamt:

Quadratmeter Nutzbar:

Raumaufteilung: _____

Hausmeister: ☐ Ja ☐ Nein

Hausverwaltung: ☐ Ja ☐ Nein

Balkon: ☐ Ja ☐ Nein

Zustand, falls vorhanden:

☐ Sehr gut ☐ Gut ☐ Befriedigend ☐ Ausreichend ☐ Ungenügend

Terrasse: ☐ Ja ☐ Nein

Zustand, falls vorhanden:

☐ Sehr gut ☐ Gut ☐ Befriedigend ☐ Ausreichend ☐ Ungenügend

Anzahl Wohnzimmer:

Anzahl Schlafzimmer:

CHECKLISTE

MEHRFAMILIENHAUS

Wurden beim Bau umweltgefährdende Stoffe verwendet bzw. Stoffe deren Entsorgung als besonders kostenaufwändig gilt (bspw. Asbest oder Holz, welches mit Pentachlorphenol behandelt wurde)?



CHECKLISTE

BETRIEBS - UND GEWERBEIMMOBILIEN

Das Objekt ist zum Kauf angeboten seit mindestens

☐ 4 Wochen ☐ 3 Monaten ☐ 6 Monaten ☐ 1 Jahr

Alter der Immobilie - erbaut im Jahr: _____

Lage:

☐ Sehr gut ☐ Gut ☐ Befriedigend ☐ Ausreichend ☐ Ungenügend

Dichtigkeit auf dem Dachboden:

☐ Sehr gut ☐ Gut ☐ Befriedigend ☐ Ausreichend ☐ Ungenügend

Dichtigkeit im Keller:

☐ Sehr gut ☐ Gut ☐ Befriedigend ☐ Ausreichend ☐ Ungenügend

Quadratmeter Keller: _____

Parkmöglichkeiten:

☐ Sehr gut ☐ Gut ☐ Befriedigend ☐ Ausreichend ☐ Ungenügend

Verkehrsanbindungen:

☐ U-Bahn ☐ Busverbindungen ☐ Autobahn ☐ Bahnhof

Zustand Fassade:

☐ Sehr gut ☐ Gut ☐ Befriedigend ☐ Ausreichend ☐ Ungenügend

Zustand Treppenhaus:

☐ Sehr gut ☐ Gut ☐ Befriedigend ☐ Ausreichend ☐ Ungenügend

CHECKLISTE

BETRIEBS - UND GEWERBEIMMOBILIEN

Zustand Fenster:

☐ Sehr gut ☐ Gut ☐ Befriedigend ☐ Ausreichend ☐ Ungenügend

Gesamtzustand Objekt

☐ Sehr gut ☐ Gut ☐ Befriedigend ☐ Ausreichend ☐ Ungenügend

Anzahl der Geschosse: _____

Anzahl der Wohnungen: _____

Vermietete Fläche: _____

Nicht vermietete Fläche: _____

Erschließbare Flächen: _____

Anzahl der Freiflächen qm: _____

Anzahl Gesamtfläche qm: _____

Durchschnittliche Mieterträge je qm: _____

Mietertrag gesamt: _____

Anstehende Investitionskosten innerhalb der nächsten 5
Jahre:

Bereits getätigte Investitionen innerhalb der letzten 5
Jahre:

Verfügbare Freiflächen:

CHECKLISTE

BETRIEBS - UND GEWERBEIMMOBILIEN

Dachboden ausbaufähig: ☐ Ja ☐ Nein

Lift vorhanden: ☐ Ja ☐ Nein

Heizung:

☐ Erdgas ☐ Fernwärme ☐ Pellets ☐ Sonstiges: _____

Stromanschluss: _____

Anzahl der Bäder:

Zustand der Bäder:

Quadratmeter gesamt:

Quadratmeter Nutzbar:

Raumaufteilung:

Hausmeister: ☐ Ja ☐ Nein

Hausverwaltung: ☐ Ja ☐ Nein

Balkon: ☐ Ja ☐ Nein

Zustand, falls vorhanden:

☐ Sehr gut ☐ Gut ☐ Befriedigend ☐ Ausreichend ☐ Ungenügend

Terrasse: ☐ Ja ☐ Nein

Zustand, falls vorhanden:

☐ Sehr gut ☐ Gut ☐ Befriedigend ☐ Ausreichend ☐ Ungenügend

Anzahl Büroräume:

Anzahl Wohnräume:

CHECKLISTE

BETRIEBS - UND GEWERBEIMMOBILIEN

Umwidmungsmöglichkeiten bestehen:

☐ Ja ☐ Nein ☐ Sonstiges

Altlastenrisiko geprüft: ☐ Ja ☐ Nein

Kontamination vorhanden: ☐ Ja ☐ Nein

Bodengutachten vorhanden: ☐ Ja ☐ Nein

Gutachten älter als 5 Jahre: ☐ Ja ☐ Nein

Bitte unbedingt IMMER in Erfahrung bringen, da der nachfolgende Punkt entscheidend für mögliche Kontaminationsrisiken sein kann.

Früher wurden am Betriebsareal folgende Tätigkeiten durchgeführt:

CHECKLISTE

BETRIEBS - UND GEWERBEIMMOBILIEN

Wurden beim Bau umweltgefährdende Stoffe verwendet bzw. Stoffe deren Entsorgung als besonders kostenaufwändig gilt (bspw. Asbest oder Holz, welches mit Pentachlorphenol behandelt wurde)?



CHECKLISTE

im Anschluss an den
Immobilienkauf

Alle Versicherungen kündigen –
in der Regel binnen 8 Wochen nach
Eintragung ins Grundbuch!

Ummelden von:

- | | |
|--|-------|
| ☐ Telefon / TV / Internet Erledigt am | _____ |
| ☐ Strom Erledigt am | _____ |
| ☐ Gas Erledigt am | _____ |
| ☐ Wasser Erledigt am | _____ |
| ☐ Gemeindeabgaben Erledigt am | _____ |
| ☐ Sonstiges Erledigt am | _____ |
| ☐ Grundsteuer | _____ |
| ☐ Müllgebühr | _____ |

Notizen:

CHECKLISTE

Finanzierung

Eigenmittel vorhanden: ☐ Ja ☐ Nein

Eigenmittel in % von der Gesamtprojektsumme: ____ %

Kaufnebenkosten

(Richtwert: 10% der Gesamtsumme): _____,---

Mögliche jährliche Mieteinnahmen: _____,---

Mögliche jährliche /
monatliche Rückzahlung: _____,---

Mögliche Investorenpartner:

Möglichkeiten für Eigenmittellersatz:

Zusätzlicher Kapitalbedarf innerhalb der nächsten 5 Jahre für
Umbau/ Sanierung:

Grundbuchauszug vorhanden: ☐ Ja ☐ Nein

100% Lastenfreistellung möglich: ☐ Ja ☐ Nein

Mietkauf möglich: ☐ Ja ☐ Nein

CHECKLISTE

Vorfeld eines Mietvertrages

In der Rolle des Vermieters

Bonitätsprüfung des potentiellen Mieters

Kautionszahlung vereinbart: ☐ Ja ☐ Nein

Wenn Kaution erhalten:

☐ Bar ☐ Überweisung ☐ Spargbuch

Es ist zu prüfen, ob der Vermieter auch ohne Mieter auf das Spargbuch zugreifen kann – Vorsicht Falle!

Es wurde ein Übergabeprotokoll erstellt:

☐ Ja ☐ Nein

Zählerstände aufgeschrieben: ☐ Ja ☐ Nein

Beschädigungen:

☐ Die Wohnung wurde fehlerfrei und ohne Mängel übergeben

☐ Die Wohnung wurde im Wesentlichen im sehr guten Zustand übergeben

Ausnahmen:



CHECKLISTE

Vorfeld eines Mietvertrages

Bezüglich der Mängel wurde folgendes vereinbart:

Behebung bis zum: _____

- ☐ Der Mieter legt keinen Wert auf Ausbesserung, haftet aber auch nicht beim Auszug dafür.
- ☐ Die Mängel werden nicht behoben, es gibt einen Mietnachlass der bei Bezahlung der 1. Miete in Abzug gebracht werden darf:

Mietnachlass in Höhe von

-----,---



Netzwerken



Gute Deals finden



Lernen von Experten



Immobilien Tycoon werden



TYCOON ACADEMY

by Paul Misar

Wenn du dich für die genannten Punkte interessierst und dir sagst, JETZT ist der Moment, in dem ich DIE eine Entscheidung treffe, dann melde dich gerne bei mir und meinem Team für ein erstes unverbindliches Gespräch.

Paul Misar

Email:

info@paulmisar.com

www.paulmisar.com

