



FALK Hauskauf & Objektprüfung

FALK PREMIUM WORKBOOK

- Prüfen
- Dokumentieren
- Entscheiden

PLANEN · PRÜFEN · DOKUMENTIEREN

FR-PREM-IMM · Version 2.0 · Fach-/Rechtsstand 25.09.2026

Ausfüllbare Fassung mit separater Druckversion · FALK-Ratgeber.de

So nutzt du die Premium-Mappe

Ein Objekt - eine Mappe. Fakten, Annahmen, Nachweise und offene Punkte bleiben getrennt.

Arbeitsprinzip

1) Ziel und Budget festlegen. 2) Unterlagen vor Ort und schriftlich prüfen. 3) Auffälligkeiten als Prüfauftrag dokumentieren. 4) Gesamtkosten und Reserve vor Bindung prüfen.

Qualitätsregel

Keine Exposé-Angabe wird stillschweigend zur Tatsache. Zu jedem entscheidungsrelevanten Punkt Quelle, Stand und Prüfergebnis notieren.

Direkt prüfen

☐ Eigenes Budget festgelegt

☐ Ausschlussgründe notiert

☐ Finanzierung vorgeprüft

☐ Besichtigung vorbereitet

☐ Unterlagenliste angelegt

☐ Fachprüfungen eingeplant

Suchprofil & Muss-Kriterien

Wünsche priorisieren und harte Ausschlusskriterien vor der Besichtigung festlegen.

Zielnutzung

Suchregion

Budget Kaufpreis EUR

Budget Gesamtinvestition EUR

Zeithorizont

Mindestreserve EUR

Prüfpunkte

- ☐ Muss-Kriterium Lage
- ☐ Muss-Kriterium Größe
- ☐ Muss-Kriterium Nutzung

- ☐ Ausschluss: Feuchte/Tragwerk
- ☐ Ausschluss: ungeklärte Rechte
- ☐ Ausschluss: Finanzierung nicht tragfähig

Eigene Kriterien

Muss, Soll, Kann und Ausschlussgründe mit kurzer Begründung dokumentieren.

Budgetrahmen & Sicherheitsreserve

Kaufpreis, Nebenkosten, Sanierung und Reserve getrennt erfassen.

Budgetbausteine

Position / Gewerk	Ansatz EUR	Angebot / Ist EUR	Quelle / Notiz

Nebenkosten und Sanierung nicht pauschal aus dem Kaufpreis ableiten. Konkrete Angebote, Gebühren und regionale Besonderheiten dokumentieren.

Objektsteckbrief

Die Kerndaten des konkreten Objekts auf einer Seite.

Objekt / Adresse

Anbieter / Kontakt

Kaufpreis EUR

Wohn-/Nutzfläche

Grundstück

Baujahr

Nutzung aktuell

Energieausweis Datum / Art

Besichtigungstermin

Objektnummer / Link

Kurzprofil

Nutzungsidee, Besonderheiten, erste Chancen und erkennbare Risiken.

Unterlagen- und Nachweismatrix

Fehlende Dokumente aktiv anfordern, Status und Prüfergebnis festhalten.

Objektunterlagen

Unterlage / Nachweis	Status	Quelle / Stand	Prüfung / Notiz

Lagecheck · Makro & Mikro

Standort, Straße und unmittelbares Umfeld mit Fakten statt Bauchgefühl prüfen.

Gemeinde / Ortsteil

Straße / Hausnr.

ÖPNV / Verkehr

Versorgung / Ärzte

Parken / Zufahrt

Nachbarbebauung / Topografie

Prüfpunkte

- | | |
|--|---|
| ☐ Lärm zu mehreren Zeiten geprüft | ☐ Sonne/Verschattung geprüft |
| ☐ Hochwasser/Umweltrisiken geprüft | ☐ Gerüche/Emissionen geprüft |
| ☐ Bau-/Entwicklungspläne recherchiert | ☐ Internet/Mobilfunk geprüft |

Lagebegründung & Beobachtungen

Makro- und Mikrolage: konkrete Fakten, Wahrnehmungen, Quellen, Datum und offene Nachprüfungen.

Grundbuch, Rechte & Baulasten

Rechte, Lasten und öffentlich-rechtliche Hinweise nicht aus dem Exposé ableiten.

Rechte / Lasten / Prüfaufträge

Fundstelle / Abteilung	Eintrag / Hinweis	Bedeutung / Frage	Prüfung / Ergebnis

Grundbuch, Baulasten und weitere Register haben unterschiedliche Rechtswirkungen. Bei Unklarheiten fachkundig prüfen lassen.

Bauakte, Genehmigungen & Flächen

Bauzustand und genehmigten Zustand voneinander trennen.

Bauunterlagen / Flächen

Unterlage / Bereich	vorhanden?	Abweichung / Frage	Nachweis / Prüfergebnis

Energieausweis & Wärmeversorgung

Energiekennwerte, Anlagentechnik und aktuelle Regeln gemeinsam betrachten.

Ausweisart / Datum

Endenergiekennwert

Energieklasse

Energieträger

Heizung Baujahr

Warmwasser

Prüfpunkte

- | | |
|--|--|
| ☐ Ausweis plausibel / vollständig | ☐ kommunale Wärmeplanung recherchiert |
| ☐ Heizungsalter belegt | ☐ GModG-Anforderungen geprüft |
| ☐ Schornsteinfeger-/Wartungsnachweise | ☐ Förderfähigkeit separat geprüft |

Energie-Risiko

Notwendige Modernisierung, Kostenannahmen und offene Fachprüfung.

Dach, Fassade & Entwässerung

Bauteile, sichtbare Befunde und notwendige Fachprüfungen festhalten.

Gebäudehülle außen

Bauteil	Befund / Alter	Risiko / Priorität	Nachweis / Angebot

Keller, Feuchte & Tragwerk

Feuchteursachen und Tragwerksfragen niemals aus Fotos allein ableiten.

Kellerart

Geruch / Klima

sichtbare Feuchte

Risse / Verformung

Drainage / Abdichtung

Fachprüfung nötig?

Prüfpunkte

- ☐ Sockel geprüft
- ☐ Wände/Boden geprüft
- ☐ Risse dokumentiert

- ☐ Holzbauteile geprüft
- ☐ Entwässerung betrachtet
- ☐ Messung/Gutachter vorgesehen

Befund

Ort, Ausmaß, Zeitpunkt, Foto-/Dokumentreferenz und nächste Prüfung.

Heizung & Warmwasser

Technische Daten und reale Erneuerungsrisiken erfassen.

Anlagentechnik

Komponente	Typ / Baujahr	Zustand / Wartung	Prüfung / Maßnahme

Elektroinstallation

Sichtprüfung dokumentiert nur Hinweise - keine elektrotechnische Bewertung.

Elektro-Prüfpunkte

Bereich	sichtbarer Stand	Risiko / Frage	Fachprüfung / Ergebnis

Wasser, Abwasser & Leitungen

Material, Alter, Schäden und Zugänglichkeit nachvollziehbar erfassen.

Leitungen / Sanitär

Bereich	Material / Alter	Befund / Risiko	Nachweis / Maßnahme

Innenräume, Oberflächen & Schadstoffe

Raumzustand mit Foto- und Nachweisreferenz dokumentieren.

Innenräume / Befunde

Raum / Bauteil	Befund	möglicher Prüfbedarf	Foto / Nachweis

WEG-Prüfung bei Eigentumswohnungen

Wirtschaftsplan, Abrechnung, Rücklagen und Beschlüsse als Paket prüfen.

WEG-Unterlagen

Unterlage / Thema	Stand	Auffälligkeit / Risiko	Prüfung / Ergebnis

Bestandsmiete / Nutzung

Bei vermieteten Objekten Verträge, Zahlungen, Kaution und offene Themen prüfen.

Miet-/Nutzungsstatus

Thema	Ist-Stand	Nachweis	Risiko / Folge

Besichtigungsprotokoll · Räume 1-5

Jeden Raum separat statt mit einer pauschalen Gesamtnote dokumentieren.

Räume 1-5

Raum	Zustand	Befund / Mangel	Foto / Nachprüfung

Besichtigungsprotokoll · Räume 6-10

Weitere Räume, Außenbereiche und Fotoreferenzen.

Räume 6-10

Raum/Bereich	Zustand	Befund / Mangel	Foto / Nachprüfung

Gesamtkosten & Sanierungsprioritäten

Kaufentscheidung erst nach Gesamtinvestition und Reserve.

Kosten / Priorität

Maßnahme / Kostenblock	Priorität	Kosten EUR	Quelle / Reservehinweis

Verhandlung & Notarvorbereitung

Offene Sachverhalte vor Beurkundung sichtbar machen.

Zielkaufpreis EUR

Verhandlungsgrundlage

Notariat / Termin

Finanzierungsstatus

Übergabetermin

Besondere Vereinbarung

Prüfpunkte

- ☐ Vertragsentwurf rechtzeitig erhalten
- ☐ Objektbeschreibung geprüft
- ☐ bewegliche Gegenstände getrennt geklärt

- ☐ Lastenfreistellung / Rechte geprüft
- ☐ Finanzierungsvoraussetzungen abgestimmt
- ☐ offene Punkte schriftlich geklärt

Fragen an Notariat / Verkauf

Keine Rechtsgestaltung durch diese Mappe. Konkrete Fragen und gewünschte Klärungen sammeln.

Übergabe & Fristen

Zustand, Schlüssel, Zähler und Unterlagen bei Besitzübergang dokumentieren.

Übergabepunkte

Punkt	Soll / Vereinbarung	Ist / Zähler / Anzahl	Nachweis / Abweichung

Gesamtentscheidung & Quellen

Entscheidung begründen, Restunsicherheit offen benennen.

Primärquellen / Prüfgrundlagen

- **BGB § 311b - Grundstücksvertrag**
https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/___311b.html
- **WEG § 28 - Wirtschaftsplan/Jahresabrechnung/Vermögensbericht**
https://www.gesetze-im-internet.de/woeigg/___28.html
- **Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG)**
<https://www.gesetze-im-internet.de/geg/BJNR172810020.html>
- **GModG § 43 - neue Gas-/Öl-/Flüssiggasheizungen**
https://www.gesetze-im-internet.de/geg/___43.html

Aktualitätsregel

Gesetze, Verwaltungspraxis, Förderprogramme, Bankkriterien und Steuerwerte können sich ändern. Vor einer verbindlichen Entscheidung die verlinkte Primärquelle und den konkreten Einzelfall erneut prüfen.