

Deine Immobilie absichern

In sechs Schritten von „das läuft schon irgendwie“ zu einem Haus, das gegen die echten Risiken abgesichert ist.

Druck dir diese Seiten aus und hak jeden Punkt ab, sobald er erledigt ist. Du musst nicht alles an einem Wochenende schaffen — aber jeder Haken macht dein Haus ein Stück robuster. Die Reihenfolge ist bewusst gewählt: erst Bestandsaufnahme, dann Absicherung, dann die Übertragung. Fang oben an und arbeite dich nach unten.

Wichtiger Hinweis: Diese Checkliste ist eine Orientierungshilfe, keine Rechts- oder Steuerberatung. Stand 2026. Die entscheidenden Schritte (Übertragung, Nießbrauch, Versicherungssumme) lass von Notar, Steuerberater oder einem unabhängigen Versicherungsberater prüfen.

Schritt 1 — Versicherung & Elementarschutz prüfen

- ☐ Wohngebäudeversicherung vorhanden und Police herausgesucht
- ☐ Versicherungssumme geprüft (gleitender Neuwert, keine Unterversicherung)
- ☐ Nachgesehen, ob ein Elementarschaden-Baustein enthalten ist (Starkregen, Überschwemmung, Rückstau)
- ☐ Falls kein Elementarschutz: Angebot eingeholt — nicht auf eine mögliche Pflicht warten
- ☐ Selbstbehalt und Deckungssummen mit dem realen Gebäudewert abgeglichen
- ☐ Feuer-, Leitungswasser- und Sturm/Hagel-Deckung als Basis bestätigt

Schritt 2 — Grundbuch prüfen

- ☐ Aktuellen Grundbuchauszug besorgt (beim Grundbuchamt / über Notar)
- ☐ Abteilung I gelesen: Bin ich (sind wir) korrekt als Eigentümer eingetragen?
- ☐ Abteilung II gelesen: Wohnrechte, Nießbrauch, Vormerkungen — stimmt alles noch?
- ☐ Abteilung III gelesen: Welche Grundschuld/Hypothek steht noch drin?
- ☐ Nach Abzahlung entschieden: Grundschuld löschen oder als „schlummernde Reserve“ stehen lassen
- ☐ Bei Fehlern oder veralteten Einträgen Korrektur veranlasst

Schritt 3 — Sanierungs- & Energiepflichten klären

- ☐ Alter und Zustand der Heizung notiert (Baujahr, Typ, funktioniert sie?)
- ☐ Geklärt: Besteht aktuell überhaupt eine Austauschpflicht? (nur bei Defekt/Neubau relevant)
- ☐ Energieausweis herausgesucht (Pflicht nur bei Verkauf/Vermietung)
- ☐ Panik-Angebote zur „EU-Zwangssanierung“ als das erkannt, was sie sind: Verkaufsmasche
- ☐ Größere Maßnahmen (Dach, Fenster, Heizung) nach Dringlichkeit sortiert

- ☐ Instandhaltungsrücklage angesetzt (Faustwert ~0,8–1,2 €/m²/Monat)

Schritt 4 – Übertragung planen

- ☐ Ungefährer Verkehrswert der Immobilie eingeschätzt
- ☐ Freibetrag je Kind notiert (400.000 € pro Elternteil, alle 10 Jahre)
- ☐ Geprüft, ob Nießbrauch oder Wohnrecht den Steuerwert drücken kann
- ☐ Die 10-Jahres-Uhr im Blick: früh anfangen startet die Frist (Sozialamt, Freibeträge)
- ☐ Rückauflassungsvormerkung mitgedacht (für Insolvenz/Scheidung/Tod des Kindes)
- ☐ Termin bei Notar und Steuerberater eingeplant — Übertragung muss notariell beurkundet werden

Schritt 5 – Förderung mitnehmen

- ☐ Bei geplanter neuer Heizung: KfW-Zuschuss (BEG) geprüft — Antrag VOR Auftragserteilung
- ☐ Einzelmaßnahmen (Dämmung, hydraulischer Abgleich) über BAFA geprüft
- ☐ PV + Speicher überlegt (KfW 442, PV-Erträge weitgehend steuerfrei bis 30 kWp)
- ☐ Reihenfolge eingehalten: erst Beratung, dann Antrag, dann Auftrag

Schritt 6 – Dokumente sichern

- ☐ Grundbuchauszug abgelegt
- ☐ Versicherungspolice(n) abgelegt
- ☐ Löschungsbewilligung / Grundschuldunterlagen abgelegt
- ☐ Übertragungs- bzw. Schenkungsvertrag abgelegt
- ☐ Energieausweis und Handwerker-/Sanierungsbelege abgelegt
- ☐ Alles griffbereit und sicher verwahrt (physisch und/oder digital, z. B. Helden-Tresor)
- ☐ Vertrauensperson weiß, wo im Ernstfall alles zu finden ist

Dein erster Schritt heute: Nimm dir Schritt 1 vor und such deine Wohngebäudepolice heraus. Prüf in zehn Minuten, ob ein Elementarschaden-Baustein drin ist. Nur gut die Hälfte der Häuser in Deutschland hat einen — deins sollte dazugehören.