

Hauskredit: Fragen für jedes Gespräch

Die Fragen für Bank, Makler und Notar, *jede mit dem Grund*. Hak sie im Gespräch ab und notier dir die Antwort.

RECHT Das regelt das Gesetz. **VERHANDELN** Das regelt nur dein Vertrag. **NACHFRAGEN** Die Antwort brauchst du für deine Entscheidung.

GESPRÄCH 1 Bei der Bank

vor dem Angebot

VOR DEM TERMIN

☐ **1 Welche Unterlagen brauchen Sie von mir, und bis wann?** **RECHT**

Die Bank muss dir sagen, welche Nachweise sie braucht und in welchem Zeitraum.

☐ **2 Stellen Sie meine Anfrage als Konditionsanfrage?** **NACHFRAGEN**

Eine Konditionsanfrage ist für andere unsichtbar und rührt deinen Schufa-Score nicht an, wenn die Bank sie als solche stellt. Eine echte Kreditanfrage kann eine Weile für Banken sichtbar sein.

ZUM ANGEBOT

☐ **3 Bekomme ich das ESIS-Merkblatt und einen Vertragsentwurf mit?** **RECHT**

Das Merkblatt bekommst du in Textform vor der Unterschrift, den Entwurf, sobald die Bank ein Angebot macht. Damit vergleichst du Angebote zu Hause.

☐ **4 Wie hoch ist der effektive Jahreszins, und welche Kosten stecken darin?** **RECHT**

Er enthält Zinsen und die Kosten, die der Bank bekannt sind. Notar und Grundbuch sind nicht darin enthalten, und über den Zins nach der Zinsbindung sagt er nichts.

☐ **5 Wie lange ist der Zins fest, und wie viel ist am Ende der Zinsbindung noch offen?** **VERHANDELN** **RECHT**

Die Länge der Zinsbindung verhandelst du, einen Tilgungsplan bekommst du jederzeit. Die Restschuld bekommt nach der Zinsbindung einen neuen Zins.

☐ **6 Was passiert mit meiner Rate, wenn der Zins nach der Zinsbindung zum Beispiel 2 Prozentpunkte höher liegt?** **NACHFRAGEN**

Die Bank muss einen Zinsanstieg bei ihrer Prüfung berücksichtigen und dir erklären, ob der Kredit zu deinen Finanzen passt. Die 2 Prozentpunkte sind ein Beispiel, keine Prognose.

☐ **7 Kann ich jedes Jahr Sondertilgungen leisten, wie viel, und kostet das extra?** **VERHANDELN**

Ein gesetzliches Recht darauf gibt es nicht. Laut Verbraucherzentrale bieten viele Banken „einmal im Jahr bis zur Höhe von 5 Prozent, manchmal sogar bis zu 10 Prozent“ der ursprünglichen Darlehenssumme.

☐ **8 Ab wann zahle ich Bereitstellungszinsen, und wie hoch sind sie?** **VERHANDELN**

Kein Gesetz regelt das. Laut Verbraucherzentrale beginnen sie „meist nach 3 bis 12 Monaten“. Wichtig vor allem beim Neubau.

ZUM ANGEBOT, FORTSETZUNG

- ☐ **9 Muss ich eine Versicherung, ein Konto oder einen Bausparvertrag dazu abschließen, und darf ich die Versicherung woanders abschließen?** **RECHT**

Zusatzprodukte dürfen nur in den erlaubten Fällen Bedingung sein. Eine Versicherung darfst du dann auch bei einem anderen Anbieter abschließen.

- ☐ **10 Wie hoch wäre eine Vorfälligkeitsentschädigung, und wie wird sie berechnet?** **NACHFRAGEN**

Beim Hauskredit gibt es keinen festen Höchstsatz. Fehlen im Vertrag die Angaben zur Berechnung, entfällt sie.

- ☐ **11 Wie lange gilt Ihr Angebot?** **NACHFRAGEN**

Das steht im Angebot. Eine gesetzliche Frist, in der die Bank gebunden ist, gibt es im Normalfall nicht.

FÖRDERUNG

- ☐ **12 Komme ich für KfW 300 oder 308 in Frage, und stellen Sie den Antrag rechtzeitig vor dem Notartermin?** **NACHFRAGEN**

Voraussetzungen sind ein Kind unter 18, die Einkommensgrenze und kein eigenes Wohneigentum. Der Antrag muss bei der KfW eingehen, bevor du den Kaufvertrag beim Notar unterschreibst.

- ☐ **13 Kann ich KfW-Kredit und Bankkredit kombinieren, und was gilt beim KfW-Teil für Sondertilgungen?** **NACHFRAGEN**

Bei KfW 300 und 308 sind Teilrückzahlungen ausgeschlossen.

- ☐ **14 Gibt es eine Förderung von meinem Bundesland?** **NACHFRAGEN**

Programme der Länder kennt die Förderbank deines Landes.

UNTERLAGEN

Die Bank prüft dein Einkommen, deine Ausgaben und deine übrigen finanziellen Umstände. Welche Nachweise sie dafür genau will, sagt sie dir (Frage 1). Trag sie hier ein:

☐ 15 Wer hat Sie beauftragt, und welchen Teil der Provision soll ich zahlen? RECHT

Kaufst du privat eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus und hat nur der Verkäufer den Makler beauftragt, zahlst du höchstens so viel wie er, und erst wenn er nachweislich gezahlt hat. Arbeitet der Makler für beide Seiten, zahlt ihr gleich viel. Eine Obergrenze für die Provision gibt es nicht, und der Maklervertrag braucht die Textform.

☐ 16 Kann ich den Energieausweis sehen? RECHT

Verkäufer oder Makler müssen ihn dir spätestens bei der Besichtigung vorlegen und nach dem Kauf übergeben. Ausgenommen sind Baudenkmäler und kleine Gebäude. Die Energieklasse entscheidet mit, ob KfW 308 für dich in Frage kommt.

☐ 17 Ist das Haus oder die Wohnung vermietet? NACHFRAGEN

Kaufst du vermieteten Wohnraum, trittst du in den Mietvertrag ein. Für KfW 300 und 308 musst du selbst einziehen.

☐ 18 Was genau ist im Kaufpreis enthalten, etwa Möbel oder eine Küche? NACHFRAGEN

Die Grunderwerbsteuer richtet sich nach dem Preis für das Grundstück. Miterworbene Einrichtungsgegenstände (Inventar) zählen laut Landesamt für Steuern Bayern nicht dazu. Was davon bei deinem Kauf dazugehört, klärst du mit dem Notar.

☐ 19 Können Sie mir einen aktuellen Grundbuchauszug geben? NACHFRAGEN

Dort stehen Lasten wie Grundschulden oder Wegerechte. Selbst einsehen darfst du das Grundbuch nur mit berechtigtem Interesse, deshalb fragst du den Verkäufer.

☐ 20 Bekomme ich den Vertragsentwurf zwei Wochen vor dem Termin? RECHT

Kaufst du als Verbraucher, soll der Notar dir den Text im Regelfall zwei Wochen vor der Beurkundung geben. Weicht er davon ab, gehören die Gründe in die Urkunde. Den Entwurf schickt dir der Notar.

☐ 21 Was steht im Grundbuch, und welche Belastungen werden vor der Übergabe gelöscht? NACHFRAGEN

Der Notar soll sich über den Inhalt des Grundbuchs unterrichten.

☐ 22 Wann wird der Kaufpreis fällig, und unter welchen Bedingungen? NACHFRAGEN

Danach planst du, wann du deinen Kredit abrufst, damit keine unnötigen Bereitstellungszinsen anfallen.

☐ **23 Wird die Grundschild für meine Bank im selben Termin bestellt?** NACHFRAGEN

Üblicherweise sichert die Bank ihren Kredit mit einer Grundschild, die beim Notar bestellt wird.

☐ **24 Wann werde ich im Grundbuch eingetragen, und was fehlt dafür noch?** RECHT

Erst wenn die Bescheinigung des Finanzamts vorliegt. Die gibt es im Normalfall, sobald die Grunderwerbsteuer bezahlt ist.

☐ **Frag nach, wenn du etwas nicht verstehst.** RECHT

Der Notar soll dich über die rechtliche Tragweite des Geschäfts belehren und darauf achten, dass unerfahrene Beteiligte nicht benachteiligt werden.

VOR DEM NOTARTERMIN ERLEDIGT?

☐ **Kreditvertrag unterschrieben**

Finanztip empfiehlt, den Kreditvertrag vor dem Kaufvertrag zu unterschreiben. Der Kaufvertrag bindet dich zur Zahlung, auch wenn die Finanzierung noch nicht steht.

☐ **KfW-Antrag bei der KfW eingegangen**

Bei KfW 300 und 308 muss der Antrag eingehen, bevor du den Kaufvertrag unterschreibst.

NACH DER UNTERSCHRIFT

- **Beim normalen Bankkredit 14 Tage Widerruf** ohne Begründung. Die Frist beginnt nicht, bevor du die Vertragsunterlagen hast.
- **Zehn Jahre nach der vollständigen Auszahlung** kannst du mit sechs Monaten Frist kündigen, ohne Vorfälligkeitsentschädigung.
- **Drei Monate vor dem Ende der Zinsbindung** sagt dir die Bank spätestens, ob sie verlängert und zu welchem Zins.

Hinweis: Diese Checkliste ist Bildungsinformation und keine Finanz- oder Rechtsberatung. Grundlagen: BGB, EGBGB, BeurkG, GEG, GBO, GrEStG, Preisangabenverordnung, KfW-Merkblätter 300 und 308, Verbraucherzentrale, Finanztip, Landesamt für Steuern Bayern, geprüft am 4., 5., 9. und 11. Oktober 2026. Alles ausführlich mit Quellen: finanzeinfach.de/wissen/hauskredit-worauf-achten.html