Checkliste — Objektunterlagen Wohnung

Diese Unterlagen stellt in der Regel der Makler oder Verkäufer zur Verfügung. Falls etwas fehlt, helfe ich dir dabei es anzufordern.

Unterlage	Was ist dabei wichtig?
Flurkarte / Lageplan	Zeigt die genaue Lage des Grundstücks — wird vom Katasteramt ausgestellt.
Bemaßte Grundrisse	Länge und Breite der Räume müssen erkennbar sein.
Wohnflächenberechnung	Wichtig: Jeder Raum muss mit Länge und Breite aufgeführt sein. Die Unterlage muss von einem Sachverständigen wie einem Architekten erstellt worden sein.
Energieausweis	Pflichtdokument beim Verkauf — Verbrauchs- oder Bedarfsausweis.
Teilungserklärung inkl. Aufteilungsplan	Wichtig: Es müssen alle Nachträge beiliegen. Der Aufteilungsplan fehlt häufig — gerade bei älteren Baujahren wurden diese Pläne oft nicht gescannt. Heute verlangen fast alle Banken den Aufteilungsplan ohne Ausnahme.
Grundbuchauszug	Zeigt Eigentumsverhältnisse und eventuelle Belastungen. Sollte nicht älter als 6 Monate sein — manche Banken akzeptieren maximal 3 Monate.
Baubeschreibung	Falls nicht vorhanden gibt es oft vorgefertigte Formulare zur Hilfestellung.
Aufstellung vergangener Modernisierungen	Wird oft unterschätzt — besonders bei älteren Baujahren ist es für die Bank wichtig zu wissen wann welche Maßnahmen durchgeführt wurden. Es geht nicht um Schönheitsreparaturen sondern um die großen Gewerke: Heizung, Dämmung, Fenster etc. Werden keine Modernisierungen angegeben, wertet die Bank die Immobilie oft schlechter ein als sie ist. Bei neueren Baujahren weniger relevant.

Manchmal zusätzlich angefordert

	Was ist dabei wichtig?
Wohngebäudeversicherungsnachweis	Wird von manchen Banken angefordert.
Kaufvertragsentwurf	Viele Banken möchten diesen bereits in der Antragsphase sehen. Das ist oft schwierig — Makler erstellen den Entwurf in der Regel erst nach einer Finanzierungsbestätigung, da er Kosten verursacht. Ich begleite dich dabei wie wir das lösen.

Was Banken nicht brauchen — aber du als Käufer unbedingt sehen solltest

Protokolle der Eigentümerversammlungen, Hausgeldabrechnungen und Wirtschaftspläne der WEG werden von der Bank bei der Finanzierungsprüfung nicht benötigt — die Bank rechnet mit Pauschalen beim Wohngeld. Für dich als Käufer sind diese Unterlagen aber sehr wichtig! Du erfährst daraus welche Beschlüsse in den letzten Versammlungen gefasst wurden — z. B. ob größere Kosten auf dich zukommen — und wie hoch dein tatsächliches Wohngeld ist. Unbedingt anfordern und lesen, bevor du kaufst.

> *Dies ist nur eine standardisierte Unterlagenliste. Bei besonderen Situationen können individuelle Unterlagen angefordert werden.*
>
> *Beispiele für zusätzliche Unterlagen: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis.*

© Julia Mylius | juliamylius.de |