# Exposé-Prüf-Checkliste

*Contrôle du descriptif (Exposé)*



Ein Exposé verkauft die Immobilie von ihrer besten Seite. Für die Finanzierung zählt, was zwischen den Zeilen steht – prüfen Sie diese Punkte, bevor Sie einen Besichtigungstermin oder einen Notar beauftragen.
*Une annonce montre le bien sous son meilleur jour. Pour le financement, l'essentiel est entre les lignes – vérifiez ces points avant une visite ou le notaire.*

## DER EXPOSÉ-SCHNELLCHECK – 7 PUNKTE *Le contrôle rapide – 7 points*

- ☐ **Lage:** Die konkrete Adresse, nicht nur die Stadt — sie bestimmt Beleihungswert und Bankenkreis am stärksten.
  *Situation: l'adresse exacte, pas seulement la ville — elle pèse le plus sur la valeur de prêt et le choix de banques.*
- ☐ **Baujahr und Substanz:** Zustand von Dach, Heizung, Elektrik und Fassade prüfen; „modernisierungsbedürftig" ernst nehmen.
  *Année et état du bâti: toiture, chauffage, électricité, façade; prenez 'à moderniser' au sérieux.*
- ☐ **Energieausweis:** Klasse und Kennwert stehen im Exposé; Klasse H engt den Bankenkreis ein.
  *Diagnostic énergétique: classe et valeur figurent dans l'annonce; la classe H réduit le choix de banques.*
- ☐ **Wohnfläche und Grundriss:** Nach Wohnflächenverordnung berechnet oder nur „ca."? Abweichungen wirken auf den Wert.
  *Surface et plan: mesurée selon la norme légale ou seulement 'env.'? Les écarts influent sur la valeur.*
- ☐ **Eigentumsverhältnisse:** Erbbaurecht, Wohnungseigentum, Wege- und Leitungsrechte, Denkmalschutz.
  *Propriété et droits: bail emphytéotique, copropriété, servitudes, monument classé.*
- ☐ **Kaufpreis ist nicht Bankwert:** Der geforderte Preis ist eine Verkäufer-Erwartung — die Bank setzt ihren eigenen Beleihungswert an.
  *Le prix demandé n'est pas la valeur de prêt: c'est l'attente du vendeur — la banque fixe sa propre valeur de prêt.*
- ☐ **Miet- und Nutzungssituation:** Bestehende Mietverträge, Sozialbindung, Leerstand; bei Eigennutzung die Bezugsfreiheit.
  *Location et occupation: baux en cours, logement social, vacance; pour usage propre, bien libre.*

## ROTE FLAGGEN IM EXPOSÉ *Alertes dans l'annonce*

- ☐ „Provisionsfrei / vom Eigentümer" ohne prüfbare Unterlagen — fehlende Objektunterlagen verzögern jede Finanzierung.
  *'Sans commission / de particulier' sans documents vérifiables — les pièces manquantes retardent tout financement.*
- ☐ „Sanierungsbedürftig", „Handwerkerobjekt", „nach Wunsch zu gestalten" — Modernisierungsbedarf einplanen.
  *'À rénover', 'travaux à prévoir', 'à personnaliser' — prévoyez les coûts de modernisation.*
- ☐ „Wohnfläche ca." ohne Berechnung, oder Energieausweis fehlt bzw. „wird nachgereicht".
  *'Surface env.' sans calcul, ou diagnostic énergétique absent ou 'à suivre'.*
- ☐ Ungewöhnlich niedriger Preis — meist gibt es einen Grund (Lage, Zustand, Rechte), den das Exposé nicht betont.
  *Prix anormalement bas — il y a souvent une raison (situation, état, droits) que l'annonce ne souligne pas.*

## OBJEKTUNTERLAGEN FÜR DIE BANK *Documents du bien pour la banque*

- ☐ Exposé, aktueller Grundbuchauszug, Flurkarte oder Lageplan
  *Annonce, extrait récent du livre foncier, plan cadastral ou de situation*
- ☐ Energieausweis, Grundrisse, Wohnflächenberechnung
  *Certificat énergétique, plans, calcul de surface habitable*
- ☐ Bei Eigentumswohnung: Teilungserklärung, Protokolle der Eigentümerversammlungen, Hausgeld- und Rücklagenübersicht
  *Copropriété: état descriptif de division, PV d'AG, aperçu des charges et réserves*
- ☐ Bei Kapitalanlage: Mietverträge und Mietaufstellung
  *Pour un bien locatif: baux et état locatif*

Keine dieser Flaggen ist ein Ausschluss – sie bedeuten nur: vorher klären, nicht überraschen lassen. Für viele Fälle gibt es die passende Bank; man muss sie nur kennen. Schicken Sie mir Ihr Exposé – ich sage Ihnen ehrlich, wie die Finanzierung einzuschätzen ist. Erstberatung kostenlos, Provision zahlt in der Regel die Bank.
*Aucun de ces signaux n'est éliminatoire – ils veulent dire: clarifier d'abord, éviter les surprises. Pour bien des cas, la bonne banque existe; il faut la connaître. Envoyez-moi l'annonce – je vous dirai franchement ce qu'il en est du financement. Premier entretien gratuit; en règle générale, la banque paie la commission.*

**Wichtiger Hinweis:** Diese Checkliste dient zur Vorbereitung und ist kein Angebot. Sie ersetzt keine Steuer- oder Rechtsberatung. Stand: 10.10.2026.
*Remarque importante: Cette liste sert à la préparation et n'est pas une offre. Elle ne remplace pas un conseil fiscal ou juridique. État au 10.10.2026.*