Exposé-Prüf-Checkliste

Property Listing (Exposé) Check

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.
Een advertentie toont een object van zijn beste kant. Voor de financiering telt wat tussen de regels staat – controleer deze punten vóór u een bezichtiging of notaris boekt.

DER EXPOSÉ-SCHNELLCHECK – 7 PUNKTE *De snelle check – 7 punten*

- ☐ **Lage:** Die konkrete Adresse, nicht nur die Stadt — sie bestimmt Beleihungswert und Bankenkreis am stärksten.
  Ligging: het exacte adres, niet alleen de plaats — het bepaalt de beleningswaarde en het aanbod van banken het sterkst.
- ☐ **Baujahr und Substanz:** Zustand von Dach, Heizung, Elektrik und Fassade prüfen; „modernisierungsbedürftig“ ernst nehmen.
  Bouwjaar en bouwkundige staat: dak, verwarming, elektra, gevel; neem 'moderniseringsbehoevend' serieus.
- ☐ **Energieausweis:** Klasse und Kennwert stehen im Exposé; Klasse H engt den Bankenkreis ein.
  Energielabel: klasse en waarde staan in de advertentie; klasse H beperkt het aanbod van banken.
- ☐ **Wohnfläche und Grundriss:** Nach Wohnflächenverordnung berechnet oder nur „ca.“? Abweichungen wirken auf den Wert.
  Woonoppervlak en plattegrond: gemeten volgens de wettelijke norm of slechts 'ca.'? Afwijkingen beïnvloeden de waarde.
- ☐ **Eigentumsverhältnisse:** Erbbaurecht, Wohnungseigentum, Wege- und Leitungsrechte, Denkmalschutz.
  Eigendom en rechten: erfpacht, appartementsrecht, recht van overpad, monumentenstatus.
- ☐ **Kaufpreis ist nicht Bankwert:** Der geforderte Preis ist eine Verkäufer-Erwartung — die Bank setzt ihren eigenen Beleihungswert an.
  De vraagprijs is niet de beleningswaarde: de vraagprijs is de verwachting van de verkoper — de bank bepaalt zelf haar beleningswaarde.
- ☐ **Miet- und Nutzungssituation:** Bestehende Mietverträge, Sozialbindung, Leerstand; bei Eigennutzung die Bezugsfreiheit.
  Verhuur en bewoning: bestaande huurcontracten, sociale beperkingen, leegstand; bij eigen gebruik oplevering vrij van bewoning.

ROTE FLAGGEN IM EXPOSÉ *Rode vlaggen in de advertentie*

- ☐ „Provisionsfrei / vom Eigentümer“ ohne prüfbare Unterlagen — fehlende Objektunterlagen verzögern jede Finanzierung.
  'Zonder commissie / van eigenaar' zonder controleerbare documenten — ontbrekende stukken vertragen elke financiering.
- ☐ „Sanierungsbedürftig“, „Handwerkerobjekt“, „nach Wunsch zu gestalten“ — Modernisierungsbedarf einplanen.
  'Renovatie nodig', 'klusobject', 'naar eigen smaak in te richten' — houd rekening met moderniseringskosten.
- ☐ „Wohnfläche ca.“ ohne Berechnung, oder Energieausweis fehlt bzw. „wird nachgereicht“.
  'Woonoppervlak ca.' zonder berekening, of energielabel ontbreekt of 'volgt'.
- ☐ Ungewöhnlich niedriger Preis — meist gibt es einen Grund (Lage, Zustand, Rechte), den das Exposé nicht betont.
  Opvallend lage prijs — meestal is er een reden (ligging, staat, rechten) die de advertentie niet benadrukt.

OBJEKTUNTERLAGEN FÜR DIE BANK *Objectdocumenten voor de bank*

- ☐ Exposé, aktueller Grundbuchauszug, Flurkarte oder Lageplan
  Advertentie, actueel kadastraal uittreksel, kadastrale kaart of situatietekening
- ☐ Energieausweis, Grundrisse, Wohnflächenberechnung
  Energielabel, plattegronden, berekening van het woonoppervlak
- ☐ Bei Eigentumswohnung: Teilungserklärung, Protokolle der Eigentümerversammlungen, Hausgeld- und Rücklagenübersicht
  Bij een appartement: splitsingsakte, notulen van de vergadering van eigenaren, overzicht van servicekosten en reserves
- ☐ Bei Kapitalanlage: Mietverträge und Mietaufstellung
  Bij een verhuurobject: huurovereenkomsten en huuroverzicht

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.
Geen van deze signalen is een uitsluitingscriterium – ze betekenen alleen: eerst uitzoeken, verrassingen voorkomen. Voor veel gevallen bestaat de juiste bank; u moet haar alleen kennen. Stuur mij uw advertentie – ik geef u een eerlijke inschatting van de financiering. Eerste gesprek kosteloos; in de regel betaalt de bank de provisie.

Wichtiger Hinweis: Diese Checkliste dient zur Vorbereitung und ist kein Angebot. Sie ersetzt keine Steuer- oder Rechtsberatung. Stand: 09.10.2026. ***Belangrijke opmerking: deze checklist dient uitsluitend ter voorbereiding en is geen aanbod. Zij vervangt geen fiscaal of juridisch advies. Stand 2026.***