

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 Termin oder Notar beauftragen.

A listing shows a property at its best. For financing, what matters is between the lines – check these points before you book a viewing or a notary.

DER EXPOSÉ-SCHNELLCHECK – 7 PUNKTE *The quick check – 7 points*

- **Lage:** konkrete Adresse, nicht nur die Stadt – sie bestimmt Beleihungswert und Bankenkreis am stärksten.
Location: the exact address, not just the city – it drives the lending value and the range of banks most.
- **Baujahr & Substanz:** Zustand von Dach, Heizung, Elektrik, Fassade; „modernisierungsbedürftig“ ernst nehmen.
Year built & condition: roof, heating, wiring, façade; take “in need of modernisation” seriously.
- **Energieausweis:** Klasse und Kennwert stehen im Exposé; Klasse H und schlechter engen den Bankenkreis ein.
Energy certificate: class and value are stated; class H or worse narrows the range of banks.
- **Wohnfläche & Grundriss:** nach Wohnflächenverordnung berechnet oder nur „ca.“? Abweichungen wirken auf den Wert.
Living area & floor plan: measured to standard or only “approx.”? Deviations affect the value.
- **Eigentumsverhältnisse:** Erbbaurecht, Wohnungseigentum, Wege-/Leitungsrechte, Denkmalschutz.
Ownership: leasehold, condominium, rights of way, listed-building status.
- **Kaufpreis ist nicht Bankwert:** der geforderte Preis ist eine Verkäufer-Erwartung – die Bank setzt ihren eigenen Beleihungswert an.
Asking price is not lending value: the price is the seller's expectation – the bank sets its own lending value.
- **Miet- & Nutzungssituation:** bestehende Mietverträge, Sozialbindung, Leerstand; bei Eigennutzung: Bezugsfreiheit.
Tenancy & use: existing leases, social restrictions, vacancy; for owner-use: vacant possession.

ROTE FLAGGEN IM EXPOSÉ *Red flags in the listing*

- **„Provisionsfrei / vom Eigentümer“** ohne prüfbare Unterlagen – fehlende Objektunterlagen verzögern jede Finanzierung.
“Commission-free / from owner” without verifiable documents – missing papers delay any financing.
- **„Sanierungsbedürftig“, „Handwerkerobjekt“, „nach Wunsch zu gestalten“** – Modernisierungsbedarf einplanen.
“Needs renovation”, “handyman’s object”, “design to taste” – plan for modernisation costs.
- **„Wohnfläche ca.“** ohne Berechnung / Energieausweis fehlt oder „wird nachgereicht“.
“Living area approx.” without calculation / energy certificate missing or “to follow”.
- **Ungewöhnlich niedriger Preis** – meist gibt es einen Grund (Lage, Zustand, Rechte), den das Exposé nicht betont.
Unusually low price – there is usually a reason (location, condition, rights) the listing does not stress.

OBJEKTUNTERLAGEN FÜR DIE BANK *Property documents for the bank*

- **Exposé, Grundbuchauszug (aktuell), Flurkarte / Lageplan**
Listing, current land-register extract, cadastral map / site plan
- **Energieausweis, Grundrisse, Wohnflächenberechnung**
Energy certificate, floor plans, living-area calculation
- **Bei Eigentumswohnung:** Teilungserklärung, EV-Protokolle, Hausgeld-/Rücklagen-Übersicht
For a condominium: declaration of division, owners' minutes, service-charge / reserves overview
- **Bei Kapitalanlage:** Mietverträge und Mietaufstellung
For a buy-to-let: tenancy agreements and rent schedule

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 die Bank.
None of these flags is a knock-out – they simply mean: clarify first, avoid surprises. For many cases the right bank exists; you just have to know it. Send me your listing – I'll give you an honest read on the financing. First consultation free; the bank pays the commission.

Wichtiger Hinweis: Diese Checkliste dient zur Vorbereitung und ist kein Angebot. Sie ersetzt keine Steuer- oder Rechtsberatung. Stand: 2026.
Important note: This checklist is for preparation only and is not an offer. It does not replace tax or legal advice. As of 2026.