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.
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:** Die 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 und Substanz:** Zustand von Dach, Heizung, Elektrik und Fassade prüfen; „modernisierungsbedürftig" ernst nehmen.
  Year built and structural condition: Roof, heating, wiring, façade; take 'in need of modernisation' seriously.
- ☐ **Energieausweis:** Klasse und Kennwert stehen im Exposé; Klasse H engt den Bankenkreis ein.
  Energy performance certificate: Class and value are stated in the listing; class H narrows the range of banks.
- ☐ **Wohnfläche und Grundriss:** Nach Wohnflächenverordnung berechnet oder nur „ca."? Abweichungen wirken auf den Wert.
  Living area and floor plan: Measured to the statutory standard or only 'approx.'? Deviations affect the value.
- ☐ **Eigentumsverhältnisse:** Erbbaurecht, Wohnungseigentum, Wege- und Leitungsrechte, Denkmalschutz.
  Ownership and rights: 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.
  The asking price is not the lending value: The asking price is the seller's expectation — the bank sets its own lending value.
- ☐ **Miet- und Nutzungssituation:** Bestehende Mietverträge, Sozialbindung, Leerstand; bei Eigennutzung die Bezugsfreiheit.
  Tenancy and occupancy: 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', 'doer-upper', 'design to taste' — plan for modernisation costs.
- ☐ „Wohnfläche ca." ohne Berechnung, oder Energieausweis fehlt bzw. „wird nachgereicht".
  'Living area approx.' without calculation, or 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, aktueller Grundbuchauszug, Flurkarte oder Lageplan
  Listing, current land-register extract, cadastral map or site plan
- ☐ Energieausweis, Grundrisse, Wohnflächenberechnung
  Energy certificate, floor plans, living-area calculation
- ☐ Bei Eigentumswohnung: Teilungserklärung, Protokolle der Eigentümerversammlungen, Hausgeld- und Rücklagenübersicht
  For a condominium: declaration of division, owners' meeting minutes, service-charge and 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 in der Regel 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; as a rule the bank pays the commission.

Wichtiger Hinweis: Diese Checkliste dient zur Vorbereitung und ist kein Angebot. Sie ersetzt keine Steuer- oder Rechtsberatung. Stand: 10.10.2026.
Important note: *This checklist is for preparation only and is not an offer. It does not replace tax or legal advice. As of 10.10.2026.*