
10 wichtige Unterlagen für Ihren Wohnungskauf



Hallo *erstmal!*

Ein **gutes Gefühl ist wichtig beim Wohnungskauf**, aber letztendlich zählen auch die Daten und Fakten. Und davon gibt es einige.

Egal, ob Sie eine **Wohnung zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage zur Vermietung** kaufen wollen - Sie sollten die Dokumente, die Sie vom Makler oder – beim Privatverkauf – vom Eigentümer bekommen, **sorgfältig prüfen**. Denn diese geben Aufschluss darüber, ob es sich **wirklich um eine “gute” Immobilie handelt**.

Aber vielleicht fragen Sie sich auch, wie ganz viele andere Wohnungskäufer, **welche von diesen Dokumenten die wichtigsten sind**. Und **was sie eigentlich genau aussagen**.

Genau deshalb haben wir für Sie in dieser **kostenfreien Checkliste** die **10 wichtigsten Unterlagen** zusammengefasst und erklären Ihnen, worauf Sie achten müssen. Sie erhalten darin nicht nur **wichtige Hinweise und Erläuterungen zu den Unterlagen und Zahlen**, sondern können mit dem „Quick-Check“ auch **mehrere Wohnungen übersichtlich vergleichen**.

Danach können Sie dann mit einem **guten Gefühl eine fundierte Kaufentscheidung treffen** – ganz **ohne unerwartete und kostspielige Überraschungen** befürchten zu müssen.

Jetzt aber erst einmal viel Erfolg beim Wohnungsvergleich mit der Unterlagen-Checkliste!

Viele Grüße aus Nürnberg,
Tina Ebermann & Andreas Meschütz



Dürfen wir vorstellen?

Wir sind Tina Ebermann und Andreas Meschütz, die Geschäftsführer von ImmoNürnberg. Als erfahrene Immobilien-Profis kennen wir alle wichtigen Zahlen und Dokumente aus dem Effeff und haben viele praktische Tipps für Wohnungskäufer.

Wir wissen, dass ein Immobilienkauf eine weitreichende Entscheidung ist und nehmen uns dementsprechend Zeit für unsere Käufer. Auf Basis unserer Ausbildung, regelmäßiger Weiterbildungen und langjähriger Erfahrung begleiten wir Sie Schritt für Schritt durch den Kaufprozess und beantworten fachkundig all Ihre Fragen.

In unserem [Blog](#) finden Sie viel Wissenswertes rund um den Kauf von Immobilien, den Immobilienmarkt in Nürnberg und gesetzliche Neuerungen.

Folgen Sie uns auch gerne bei [Instagram](#) – hier teilen wir regelmäßig Immobilienwissen und stellen neue Immobilien in Nürnberg und der Region vor. Sie können zudem einen Blick hinter die Kulissen werfen, wenn wir zum Beispiel Immobilien fit für den Verkauf machen.



SO geht's

CHECKLISTE

Wie Sie die Checkliste richtig nutzen

Schritt 1

Lesen Sie bei Bedarf die [ausführlichen Erläuterungen zu den Unterlagen auf unserem Blog](#) nach.

Schritt 2

Gehen Sie Unterlage für Unterlage durch und tragen Sie die wichtigsten Informationen in die Checkliste ein.

Schritt 3

Setzen Sie einen Haken hinter jede geprüfte Unterlage.

- Grundbuchauszug
- Energieausweis
- Baubeschreibung
- Baupläne und Grundrisse
- Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung und Aufteilungsplan
- Flurkarte
- Überblick über Sanierungsmaßnahmen
- Wirtschaftsplan/Jahresabrechnung
- Instandhaltungsrücklage
- Beschlussammlung
- ggf. Mietvertrag

Schritt 4

Bei mehreren Wohnungen machen Sie am Ende den „Quick-Check“ und vergleichen Sie die Daten miteinander.

Schritt 5

Unterlagen fehlen oder sind unvollständig? Haken Sie beim Makler bzw. im Falle eines Privatverkaufs beim Verkäufer nach. Er und die Hausverwaltung sollten Ihnen alle notwendigen Unterlagen zur Verfügung stellen können.

Alle [Infos zu den Unterlagen finden Sie zum Nachlesen auf unserem Blog.](#)



1. Grundbuchauszug

Der Grundbuchauszug gibt Auskunft über rechtliche Belastungen, Wegerechte oder Hypotheken.

vorhanden

Ist der Auszug aktuell? Ja Nein

Abteilung 1: Ist der eingetragene Eigentümer der Verkäufer? Ja Nein

Abteilung 2: Gibt es Lasten oder Beschränkungen? Ja Nein

Wenn ja, welche?

Notizfeld/Rückfragen

2. Energieausweis

Der Energieausweis dokumentiert den Energieverbrauch der Immobilie.

vorhanden

Ist der Energieausweis aktuell? Ja, gültig bis _____ Nein

Verbrauchsausweis Bedarfsausweis

Energiekennwert _____ kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse A+ A B C D E F G H

Welche Kosten könnten anfallen, z. B. wegen notwendiger energetischer Sanierungen?

Notizfeld/Rückfragen

Woran erkenne ich einen gute Energieeffizienz?

Dafür gibt die farbliche Einteilung auf dem Energieausweis von grün (am besten) bis rot (am schlechtesten) eine gute Orientierung.

3. Baubeschreibung

In der Baubeschreibung finden Sie u. a. Informationen zur Bauweise und den verwendeten Materialien.

vorhanden

Gibt es Auffälligkeiten (z.B. Schadstoffe), wenn ja welche?

Notizfeld/Rückfragen

4. Baupläne und Grundrisse

Baupläne und Grundrisse zeigen die Aufteilung und Größe der Wohnung bzw. Zimmer.

vorhanden

Stimmen die Pläne mit der aktuellen Aufteilung überein? Ja Nein

Wenn nein, was wurde verändert? Waren Genehmigungen notwendig (z.B. Entfernen einer tragenden Wand) und sind diese vorhanden?

Notizfeld/Rückfragen

5. Teilungserklärung, Gemeinschaftsordnung und Aufteilungsplan

Die Dokumente regeln, welches Eigentum Ihnen gehört, was Gemeinschaftseigentum ist und wie es genutzt werden darf.

vorhanden

Welche Gemeinschaftsflächen (z.B. Garten, Keller, Fahrradraum) gibt es?

Sind die Nutzungsrechte geklärt? Ja Nein

Wurden individuelle Sondernutzungsrechte festgelegt? Ja Nein

Wenn ja, welche?

Gibt es gemeinschaftliche Verpflichtungen oder Rechte? Ja Nein

Wenn ja, welche?

Notizfeld/Rückfragen

Was ist was?

Teilungserklärung: Legt fest, welches Eigentum Ihnen als Käufer tatsächlich gehört (Sondereigentum) und welches Gemeinschaftseigentum ist.

Gemeinschaftsordnung: Legt die Regeln und Pflichten für das Zusammenleben in der Eigentümergemeinschaft fest.

Aufteilungsplan: Zeigt, wie das Gebäude in verschiedene Eigentumseinheiten aufgeteilt ist.

6. Flurkarte

Liefert genaue Informationen über das Grundstück, auf dem das Mehrfamilienhaus steht, seine Grenzen und Umgebung (z.B. Spielplatz, Parkplätze, Grünanlagen).

vorhanden

Welche Besonderheiten weist das Grundstück auf?

Notizfeld/Rückfragen

7. Überblick über Sanierungsmaßnahmen

Durchgeführte Sanierungen am Gemeinschaftseigentum (z. B. Dach, Fassade) oder in der Wohnung selbst. Mit einer Übersicht können Sie die Kosten für notwendige Maßnahmen einplanen.

vorhanden

Welche Sanierungen wurden bereits am Gemeinschaftseigentum bzw. /in der Wohnung durchgeführt?

Welche Maßnahmen fallen künftig am Gemeinschaftseigentum/in der Wohnung an?

Notizfeld/Rückfragen

8. Wirtschaftsplan/Jahresabrechnung

Der Wirtschaftsplan listet alle planbaren Ausgaben der Eigentümergemeinschaft und legt das monatliche Hausgeld fest. Mit der Jahresabrechnung können Sie die angesetzten Kosten des Wirtschaftsplans mit den tatsächlichen Kosten des letzten Jahres abgleichen.

vorhanden

Wie hoch ist das monatliche Hausgeld? _____ €/Monat

Gibt es Auffälligkeiten bei den monatlichen Kosten? Ja Nein

Wenn ja, welche?

Notizfeld/Rückfragen

9. Instandhaltungsrücklage

Die Instandhaltungsrücklagen der Eigentümergemeinschaft geben Aufschluss über den finanziellen Puffer für anstehende Reparaturen und Sanierungen.

vorhanden

Wie hoch ist die Instandhaltungsrücklage insgesamt? _____ €

Wie viel entfällt davon auf die Wohnung? _____ €

Notizfeld/Rückfragen

Wie hoch sollte die Instandhaltungsrücklage sein?

Bei neuen Häusern fällt die Instandhaltungsrücklage meist geringer aus, da erst einmal keine Sanierungen anstehen. Bei älteren Häusern sollten die Rücklagen deutlich höher sein.

10. Beschlussammlung

Die Beschlussammlung enthält alle Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft und Gerichtsurteile, die die Gemeinschaft betreffen.

vorhanden

Sind Investitionen bzw. Maßnahmen bereits geplant? Ja Nein

Wenn ja, welche?

Können die Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum mit der

Instandhaltungsrücklage gedeckt werden? Ja Nein

Laufen gerichtliche Verfahren? Ja Nein

Wenn ja, welche?

Notizfeld/Rückfragen

Gegebenenfalls: Mietvertrag

Da Sie als neuer Eigentümer unverändert in den Mietvertrag einsteigen, sollten Sie auch diesen genau prüfen.

vorhanden

Wie hoch ist die monatliche Kaltmiete? _____ €

Wann wurde die Miete zuletzt erhöht? _____

Wie lange besteht bereits der Mietvertrag? _____

Gibt es Besonderheiten im Mietvertrag (z.B. Kündigungsausschluss, Index- oder Staffelmietvertrag)? Ja Nein

Wenn ja, welche?

Notizfeld/Rückfragen

Quick- check

CHECKLISTE

Wohnungen im Vergleich

Sie haben Interesse an mehreren Wohnungen? Hier können Sie gleich drei Wohnungen miteinander vergleichen: So haben Sie alle Vor- und Nachteile im Blick.

WOHNUNG A

WOHNUNG B

WOHNUNG C

Grundbuchauszug

- relevante Beschränkungen/Lasten

Energieausweis

- Energieeffizienzklasse

Baubeschreibung

- Auffälligkeiten (z.B. Schadstoffe)

Baupläne/Grundrisse

- Abweichungen

Teilungserklärung/Gemeinschafts- ordnung/Aufteilungsplan

- gemeinschaftliche genutzte Fläche

- individuelle Sondernutzungsrechte

- Verpflichtungen

Flurkarte

- Besonderheiten

Überblick Sanierungsmaßnahmen

- Gemeinschaftseigentum

- Wohnung

WOHNUNG A

WOHNUNG B

WOHNUNG C

Wirtschaftsplan/Jahresabrechnung

- monatliches Hausgeld

- ungewöhnlicher Kostenpunkt

Instandhaltungsrücklage

- gesamte Höhe

- anteilig für die Wohnung

Beschlussammlung

- geplante Investitionen/Maßnahmen

- Rechtsstreitigkeiten

Ggf. Mietvertrag

- monatliche Kaltmiete

- letzte Mieterhöhung

- Beginn Mietvertrag

- Besonderheiten Mietvertrag

Passende Immobilien

Nun wissen Sie, welche Unterlagen Sie unbedingt checken müssen und was genau dahintersteckt. Und können **Ihre potenzielle neue Wohnung auf Herz und Nieren prüfen** oder sogar **mehrere Wohnungen miteinander vergleichen**.

Sie müssen sich also nicht mehr nur auf Ihr Bauchgefühl verlassen, sondern können nun auch **aufgrund der Zahlen und Daten eine gute Kaufentscheidung treffen**.

Wenn Sie bisher **noch keine passende Eigentumswohnung in Nürnberg, Fürth oder der Region gefunden haben**, haben wir für Sie unter www.immonuernberg.de/immobilien-nuernberg eine Übersicht mit attraktiven Immobilienangeboten erstellt. Schauen Sie sich doch gleich mal um, ob für Sie die passende dabei ist.





ImmoNürnberg
Immobilienvertrieb GmbH
Lindengasse 3, 90419 Nürnberg

Telefon 0911 51799900
E-Mail kontakt@immonuernberg.de
Web immonuernberg.de

Texte und Bilder sind geschützt, daher darf keine unbefugte Weitergabe an Dritte oder Nutzung – auch auszugsweise – sonstiger Art erfolgen. Explizit wird die Weitergabe und Nutzung durch andere Makler ausgeschlossen.