

# „Habe ich die wichtigsten Unterlagen für das Immobilienfinanzierungsgespräch?“

## Allgemeine Besichtigungshinweise



Ihre (künftige) Immobilie ist ein wesentlicher Bestandteil Ihrer Finanzierung bei der Sparkasse. Bezogen auf Ihre Immobilienfinanzierung ist eine Besichtigung des Objektes erforderlich.

Bitte benennen Sie uns hierzu Ansprechpartner (z.B. den Eigentümer, den Mieter, den Hausverwalter oder den Hausmeister) unter Angabe einer Telefonnummer zur Kontaktaufnahme.

Die Terminvereinbarung zur Besichtigung erfolgt durch einen unserer Spezialisten oder einen von uns beauftragten Kooperationspartner.

Ergänzend benötigen wir noch einige Angaben zu Ihrer Immobilie. Anhand unserer Checkliste helfen wir Ihnen gerne, alle erforderlichen Unterlagen zusammen zu tragen.

Die Vertraulichkeit aller im Rahmen der Besichtigung erhobenen Informationen ist für uns selbstverständlich.

Die Besichtigung der Immobilie ist für Sie mit keinen Kosten verbunden.



 Sparkasse  
Heidelberg

[www.sparkasse-heidelberg.de](http://www.sparkasse-heidelberg.de)

# Checkliste Objektunterlagen

(Ausfertigung für den Kunden)

Unterlagenart	Wo erhältlich?	Erledigt
Aktueller Grundbuchauszug (nicht älter als 6 Monate)	Grundbuchamt (in Baden-Württemberg) bzw. Amtsgericht	<input type="checkbox"/>
Eintragungsbewilligung aus der Grundakte des Grundbuchamtes zu in Abteilung II des Grundbuches eingetragenen Rechten wie z.B. Wohnrecht, Nießbrauch, Leibgeding, Reallast, Wegerecht, Vorkaufsrecht, Rückübertragungsvormerkung	Verkäufer, Grundbuchamt (Grundakte)	<input type="checkbox"/>
Lageplan	Katasteramt, Vermessungsamt, zuständige Baubehörde* (in Baden-Württemberg das Landratsamt)	<input type="checkbox"/>
Baujahr	Bauträger, Architekt, Verkäufer, Baubehörde*	<input type="checkbox"/>
Angaben zu in den letzten 20 Jahren bereits durchgeführten oder geplanten Modernisierungen / Änderungen mit Angaben zum Umfang	Verkäufer, Hausverwalter (Angaben gegebenenfalls durch Rechnungskopien belegen)	<input type="checkbox"/>
Energieausweis (Vorlagepflicht bei Neubauten, Bestandsgebäuden mit aktuell vorzunehmenden energetischen Modernisierungsmaßnahmen, bei Verkauf, Neuvermietung, verpachtung oder Leasing eines Gebäudes, einer Wohnung oder einer sonstigen selbständigen Nutzungseinheit)	Eigentümer, Verkäufer, Vermieter, Verpächter, Leasinggesellschaft, Energiefachberater	<input type="checkbox"/>
Nachhaltigkeitszertifikat (Vorlagepflicht bei zertifizierten Immobilien oder KfW-Effizienzhaus)	Eigentümer, Verkäufer, Zertifizierungsgesellschaft, Refinanzierungsantrag KfW	<input type="checkbox"/>
Vermaßte bzw. maßstabsgerechte Objektpläne (Grundrisse, Schnitte, Ansichten). Bei Eigentumswohnungen ist der Grundriss ausreichend. Sofern sich die Eigentumswohnung im Dachgeschoss befindet, benötigen wir auch den Schnitt des Gebäudes.	Bauträger, Architekt, Verkäufer, Baubehörde*	<input type="checkbox"/>
Aktuelle Wohn- bzw. Nutzflächenberechnung und aktuelle Berechnung der Bruttogrundfläche bzw. des Bruttorauminhaltes. Bei einer Eigentumswohnung reicht die Wohnflächenberechnung aus.	Bauträger, Architekt, Verkäufer, Baubehörde*	<input type="checkbox"/>
Baubeschreibung (entweder die Anlage zum Bauantrag oder die Baubeschreibung des Bauträgers)	Bauträger, Architekt, Verkäufer, Baubehörde*	<input type="checkbox"/>
Auszug aus dem Baulastenverzeichnis	Baubehörde*	<input type="checkbox"/>
Auszug aus dem Altlastenkataster	Baubehörde*	<input type="checkbox"/>
Kaufvertrag mit Anlagen bei Immobilienkäufen innerhalb der letzten 6 Monate, sofern der Kaufvertrag bereits abgeschlossen wurde.	Notar	<input type="checkbox"/>
Gebäudeversicherungsnachweis	Verkäufer, Hausverwalter, Versicherungsunternehmen	<input type="checkbox"/>
<b>Zusätzlich bei Neubau</b>		
<input type="checkbox"/> Baukostenaufstellung (reine Baukosten inklusive MwSt.)/ Aufstellung der Eigenleistungen	Architekt, Bauträger	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Baugenehmigung bzw. Nachweis zum Kenntnissgabeverfahren	Baubehörden, Gemeinde, Stadtverwaltung	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Angaben zur Zahlung vom Erschließungskostenbeitrag	Baubehörden, Gemeinde, Stadtverwaltung	<input type="checkbox"/>
<b>Zusätzlich bei Eigentumswohnung</b>		
<input type="checkbox"/> Teilungserklärung inkl. Aufteilungsplan, verbunden mit dem Grundrissplan der zu bewertenden Wohnung	Verkäufer, Hausverwalter, Grundbuchamt (Grundakte)	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Protokoll der letzten Eigentümerversammlung und Nachweis über die aktuelle Instandhaltungsrücklage	Verkäufer, Hausverwalter	<input type="checkbox"/>
<b>Zusätzlich bei Vermietung</b>		
<input type="checkbox"/> Mietverträge mit Angaben zur aktuellen Miethöhe und zu den aktuellen Nebenkostenvorauszahlungen. Bei mehr als 10 Einheiten genügen die wesentlichen Mietverträge ergänzt um eine aktuelle Mietaufstellung (mit Angaben zur Lage der Wohnung im Gebäude, Mietern, Flächen, Nettokaltmieten, Nebenkosten ggfls. Sondervereinbarungen). Bei Neuvermietung: Mietkalkulation	Verkäufer, Hausverwalter	<input type="checkbox"/>
<b>Zusätzlich bei Erbbaurecht</b>		
<input type="checkbox"/> Erbbaurechtsvertrag mit Angaben zum aktuellen Erbbauzins, inkl. aller Nachträge	Grundstückseigentümer, Verkäufer, Notar	<input type="checkbox"/>
<b>Zusätzlich bei Grundstückskauf</b>		
<input type="checkbox"/> Nachweis Bebaubarkeit/rechtskräftiger Bebauungsplan	Baubehörde*, Internet	<input type="checkbox"/>

\* im Rahmen der gesetzlichen Aufbewahrungsfrist von 30 Jahren

Gerne können Sie uns die aufgeführten Unterlagen im Original einreichen, wir geben diese nach Kopie an Sie zurück.