



DEGUSSA
BANK

Ihre persönliche
Immobilien-Service-Übersicht

Ihre Immobilienfinanzierung

Immobilienfinanzierung ist ein komplexes Thema. Eine Vielzahl an Unterlagen aus verschiedensten Bereichen ist für die Beantragung eines Immobilienkredites erforderlich. Mit der vorliegenden Service-Übersicht wollen wir Ihnen die Vorbereitung erleichtern.

Nachfolgend:

- geben wir Ihnen einen Überblick über die erforderlichen Dokumente,
- erläutern wir Ihnen, was unter den einzelnen Bezeichnungen zu verstehen ist,
- zeigen wir Ihnen auf, wo Sie die Dokumente erhalten,
- und stellen wir Ihnen Checklisten zu den jeweiligen Unterlagen zur Verfügung.

So unterstützen wir Sie dabei, Ihre Immobilienfinanzierung erfolgreich auf den Weg zu bringen, und freuen uns darauf, Sie dabei von Anfang an zu begleiten.

Das bedeuten die Symbole:



Was ist es und wozu wird es benötigt



Wo erhalte ich die Unterlage/n



Checkliste



Worauf sollte ich besonders achten/Tipp

1. Bonitätsunterlagen

Unterlagen zu Ihrer Immobilie



Was sind Bonitätsunterlagen?

Bonitätsunterlagen sind Dokumente, aus denen Ihre finanziellen Verhältnisse hervorgehen. Hierzu gehören beispielsweise Kontoauszüge, Nachweise über die Höhe von Ersparnissen und Depotvolumina, Gehaltsabrechnungen, Einkommensteuerbescheide, Pensionsbescheide, Bilanzen und betriebswirtschaftliche Auswertungen.

Wozu werden sie benötigt?

Die Bonitätsunterlagen sind die Grundlage der Kreditbewilligung, da hiermit Ihre Kreditwürdigkeit eingeschätzt werden kann.



Wo erhalten Sie sie?

Die Bonitätsunterlagen sollten Ihnen in aller Regel vorliegen. Falls Sie einzelne Unterlagen nicht vorliegen haben, so kann Ihnen Ihr/e Arbeitgeber/in oder Ihr/e Steuerberater/in weiterhelfen.



Ihre Checkliste

Diese Unterlagen benötigen wir von Ihnen:

Alle Kunden

- ☐ Personalausweis in Kopie (Vorder- und Rückseite),
alternativ: Reisepass mit aktueller Meldebescheinigung des Einwohnermeldeamtes
- ☐ Unterschriebene Selbstauskunft mit Einwilligung zum Datenaustausch mit Auskunftsdateien wie zum Beispiel SCHUFA (dieses Formular erhalten Sie von uns)

Lohn- und Gehaltsempfänger

- ☐ Lohn- / Gehaltsabrechnungen der letzten 2 Monate und die Dezemberabrechnung des Vorjahres
- ☐ Letzter Einkommensteuerbescheid (maximal 3 Jahre alt)
- ☐ Letzte Einkommensteuererklärung

Rentner / Privatier

- ☐ Aktueller Rentenbescheid und die letzten drei Eingänge per Kontoauszug
- ☐ Letzter Einkommensteuerbescheid (maximal 3 Jahre alt)
- ☐ Letzte Einkommensteuererklärung

1. Bonitätsunterlagen

Unterlagen zu Ihrer Immobilie



Beamte

- ☐ Aktuelle Bezügemitteilung (letzte Mitteilung), letzter Einkommensteuerbescheid (maximal 3 Jahre alt)

Freiberufler / Selbständige / geschäftsführende Gesellschafter / Immobilieninvestoren

- ☐ Vollständige betriebswirtschaftliche Auswertung (BWA) mit Summen- und Saldenliste zum 31.12. des Vorjahres (unterschrieben und vom Steuerberater (StB) bestätigt), vom laufenden Geschäftsjahr zum jeweiligen Quartalsende
- ☐ 2 Einkommensteuerbescheide (letzter maximal 2 Jahre alt)
- ☐ Letzte Einkommensteuererklärung inklusive Anlagen
- Nicht Bilanzierende
- ☐ Unterschriebene Einnahmen- / Überschussrechnung der letzten 3 Jahre, vom StB bestätigt
- Bilanzierende
- ☐ Unterschriebene Bilanzen mit Gewinn- und Verlustrechnung der letzten 3 Jahre, vom StB bestätigt
- Freiberufler in Gemeinschaftspraxis bzw. Sozietät
- ☐ Gesellschaftervertrag bzw. Feststellungsbescheid
- Geschäftsführende Gesellschafter
- ☐ Die letzten 3 Gehaltsabrechnungen
- ☐ Letzter Körperschaftssteuerbescheid (maximal 2 Jahre alt) und letzte Körperschaftssteuererklärung
- ☐ Aktueller Handelsregisterauszug mit Gesellschafterliste

Privat Krankenversicherte

- ☐ Nachweis der Beitragshöhe durch Versicherungsbescheid oder Kontoauszug

Einkünfte aus Vermietung

- ☐ Bis 2 Wohneinheiten: Mietvertrag und letzter Kontoauszug mit entsprechendem Eingang
- ☐ Ab 3 Wohneinheiten: Aufstellung der Mieteinnahmen und Mietverträge (Formular „Mieteraufstellung/Vermögensaufstellung“ – dieses erhalten Sie von uns)

Nachweis von Eigenkapital

- ☐ Kontoauszüge von Einlagenkonten, Bausparguthaben, Wertpapierdepots (maximal 1 Monat alt) oder Nachweis der Rückkaufswerte von Lebensversicherung (aus dem Vorjahr)

Einkünfte aus Nebentätigkeit (mindestens 400 Euro monatlich)

- ☐ Gehaltsabrechnungen der letzten 3 Monate und Kontoauszug mit entsprechendem Eingang

Geschiedene und getrennt lebende Antragsteller

- ☐ Kopie der notariell beurkundeten Scheidungsfolgevereinbarung bzw. des Scheidungsurteils, Unterhaltsverpflichtungsnachweis, Unterhaltszahlung: letzter Kontoauszug (maximal 1 Monat alt)

Gütertrennung

- ☐ Ehevertrag

2. Bauunterlagen

Unterlagen zu Ihrer Immobilie



Was sind Bauunterlagen?

Bauunterlagen sind Informationen, die zum Bau einer Immobilie zwingend benötigt werden, und solche, die beispielsweise für die Finanzierung herangezogen werden.

Folgende Unterlagen gehören zu den Bauunterlagen:

- Bauantrag
- Bauzeichnungen
- Baugenehmigung
- Lageplan
- Baubeschreibung
- Diverse Berechnungen
- Technische Nachweise (bspw. Standsicherheitsnachweis, Wärmeschutznachweise etc.)
- Entwässerungsplan



Wir benötigen von Ihnen:

- 2.1 Bauplan
- 2.2 Baubeschreibung
- 2.3 Angaben zum Baujahr und zu eventuell durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen
- 2.4 Gesamtkostenaufstellung (bei Bau und/oder Modernisierungsmaßnahmen)
- 2.5 Berechnung des Bruttorauminhalts
- 2.6 Wohn- und Nutzflächenberechnung

Mehr Informationen zu den einzelnen Unterlagen finden Sie auf den folgenden Seiten.

2.1 Bauplan

Unterlagen zu Ihrer Immobilie



Was ist ein Bauplan?

Ein Bauplan ist der grafische Entwurf für ein bauliches Vorhaben. In Bauplänen werden die Grundrisse eines Gebäudes und dessen Aufteilung kenntlich gemacht. Aus dem Bauplan gehen unter anderem die Maße der einzelnen Geschosse, die Stärke der Wände, vorgesehene Wandöffnungen für Türen und Fenster sowie geplante Stufen und Treppen hervor.

Die Darstellung des Objektes orientiert sich am realen Gebäude und wird maßstabsgetreu im Bauplan wiedergegeben. Anhand des Bauplans lassen sich Qualität und Funktionalität des Bauprojekts erkennen, was wiederum dem Sachverständigen bei der Erstellung eines Gutachtens zur Immobilienbewertung hilft.

Wozu werden die Angaben benötigt?

Die Grundrisszeichnung einer Wohnimmobilie ist ein fester Bestandteil der Bauakte und zwingend für die Beantragung des Baus einer Immobilie vorgeschrieben.

Anhand des Bauplans kann die Werthaltigkeit einer Immobilie bestimmt werden. So können sich aus Planzeichnungen Einschränkungen in der Nutzbarkeit einer Immobilie ergeben, die einen möglichen Verkauf erschweren, wie zum Beispiel nicht zeitgemäße Raumaufteilungen.



Wo erhalten Sie ihn?

Eine Ausfertigung der offiziellen Baupläne liegt Ihnen in der Regel vor. Ist dies nicht der Fall, können die Originalpläne aus der jeweiligen Bauakte entnommen werden. Die Bauakte wird beim zuständigen Bauamt geführt. Auskunft und Dokumente können Sie dort erhalten.

2.1 Bauplan

Unterlagen zu Ihrer Immobilie

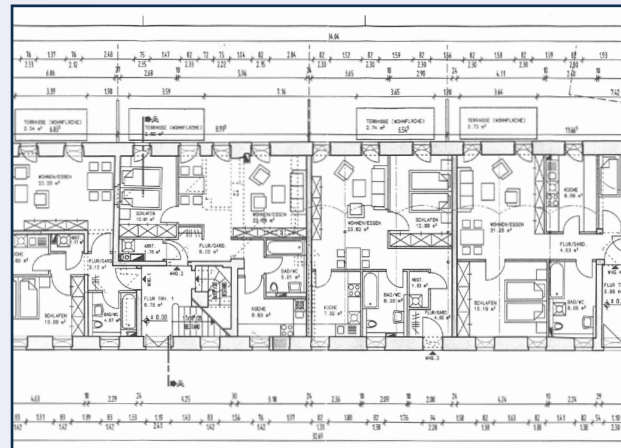


Ihre Checkliste

Das gehört in einen Bauplan:

- ☐ Technische Zeichnung des Immobiliengrundrisses mit allen Raummaßen/Schnitt- und Ansichtszeichnungen
- ☐ Genaue Objektbezeichnung mit Anschrift
- ☐ Benennung des Bauherren
- ☐ Name, Stempel und Unterschrift des Erstellers/Architekten
- ☐ Bitte beachten Sie, dass die Baupläne eine vollständige Maßkette ausweisen!

Beispiel:



Darauf müssen Sie achten!

Der Bauplan kann **nicht** ersetzt werden durch:

- Planskizzen
- Exposé- / Musterzeichnungen
- Skizzen, die von Dritten angefertigt wurden

2.2 Baubeschreibung

Unterlagen zu Ihrer Immobilie



Ihre Checkliste

Das gehört in eine Baubeschreibung:

Allgemeine Beschreibung der Bauleistung

- ☐ Art, Zweck, Nutzung, Gesamtumfang, Funktion, Konzept der Bauleistung – geeignete Planunterlagen sind mit einzubeziehen
- ☐ Qualitäten, Fabrikate, Preise
- ☐ Hersteller, Fabrikate, Preise je Quadratmeter, Oberflächen, Farben
- ☐ Genaue Objektbezeichnung mit Anschrift

Beschreibung der örtlichen Gegebenheiten am Erfüllungsort sowie der Umgebung

- ☐ Grundwasserverhältnisse
- ☐ Gewässer, Schutzzonen, Immissionen
- ☐ Absicherung und Bewachung der Baustelle
- ☐ Vorarbeiten durch Auftraggeber und andere Unternehmer
- ☐ Andere gleichzeitig laufende Arbeiten
- ☐ Auswirkung Dritter auf die Leistungsausführung
- ☐ Einbeziehung geeigneter Planunterlagen

Festlegungen zur Ausführung der Bauleistung

- ☐ Baudurchführung allgemein, Bauablauf
- ☐ Bauliche und ausführungstechnische Vorgaben
- ☐ Besonderheiten, besondere Erfordernisse
- ☐ Verwendung von Bauablaufplänen

Beschreibungen konstruktiver oder sonstiger Merkmale der Bauleistung

- ☐ Konstruktiver Aufbau, Dämmungen, Bauhilfsmaßnahmen
- ☐ Statische und bauphysikalische Berechnungen und Vorgaben
- ☐ Ausstattungsmerkmale (Haustechnikbereich)

Leistungsdarstellungen

- ☐ Termin- und Bauablaufpläne
- ☐ Lagepläne
- ☐ Konstruktionspläne



Tipp

1. Die Baubeschreibung kann durch ein aussagekräftiges Exposé ersetzt werden (gilt nicht bei Neubau).
2. Ein Formular für Ihre Baubeschreibung stellen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

2.3 Baujahr / Modernisierungen

Unterlagen zu Ihrer Immobilie



Was sind Angaben zum Baujahr und zu Modernisierungen?

In dieser – meist tabellarischen – Übersicht sind das Baujahr und die jeweiligen Jahre von eventuell durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen aufgelistet. Bei der Finanzierung eines Bauplatzes oder Neubaus ist diese Übersicht nicht notwendig.

Wozu werden die Angaben benötigt?

Um den Wert einer Immobilie zu bestimmen, müssen alle Faktoren, die den Wert beeinflussen können, berücksichtigt werden. Bei Bestandsimmobilien und Altbauten ist die genaue Kenntnis über den bautechnischen Zustand der Immobilie eine maßgebliche Bewertungsgrundlage bei der Immobilienfinanzierung.



Wo erhalten Sie sie?

Die Übersicht über eventuell durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen erhalten Sie bei Ihrem Verkäufer, Bauamt oder Architekten, und das Baujahr finden Sie im Bauantrag.

2.3 Baujahr / Modernisierungen

Unterlagen zu Ihrer Immobilie



Ihre Checkliste

Das gehört in die Übersicht:

- ☐ Baujahr der Immobilie
- ☐ Bau- und Ausstattungsbeschreibung der Immobilie
- ☐ Durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen und Jahr der Durchführung



Tipp

1. Auf Wunsch stellen wir Ihnen gerne ein Formular zur Auflistung der Modernisierungsmaßnahmen zur Verfügung.

2.4 Gesamtkostenaufstellung

Unterlagen zu Ihrer Immobilie



Was ist eine Gesamtkostenaufstellung?

Die Gesamtkostenaufstellung enthält alle Kosten, die beim Neubau einer Immobilie oder beim Kauf einer Bestandsimmobilie entstehen.

Wozu wird sie benötigt?

Die Gesamtkostenaufstellung ist das „Herzstück“ jeder Bauplanung und Finanzierung. Durch die komplette Kostenaufstellung und die detaillierte Übersicht kann eine Nachfinanzierung vermieden werden.



Wo erhalten Sie sie?

Die Gesamtkostenaufstellung erhalten Sie bei Ihrem Architekten oder Bauträger.

2.4 Gesamtkostenaufstellung

Unterlagen zu Ihrer Immobilie



Ihre Checkliste

Das gehört in die Gesamtkostenaufstellung:

- ☐ Übersicht aller Gewerke (handwerkliche und bauliche Maßnahmen) und ihrer jeweiligen Kosten



Darauf müssen Sie achten!

1. Die Kostenermittlung muss nach DIN 276 erfolgen oder aus dem Bauwerkvertrag ersichtlich sein.
Erläuterung: Die DIN 276 umfasst alle Kosten für den Neubau, den Umbau und die Modernisierung von Bauwerken sowie die damit zusammenhängenden Kosten.

2.5 Bruttorauminhalt

Unterlagen zu Ihrer Immobilie



Was ist der Bruttorauminhalt?

Der Bruttorauminhalt (BRI) gibt den Rauminhalt/das Volumen eines Baukörpers in Kubikmetern (m^3) an. Unter dem Baukörper ist immer die Gesamtimmobilie/das gesamte Haus zu verstehen. Die Grundlagen zur Berechnung des BRI sind in der Norm nach DIN 277 (aus dem Jahr 2005) vorgegeben. Berechnungsgrundlage für den Bruttorauminhalt sind die einzelnen Bruttogrundflächen (BGF), multipliziert mit den Höhen der einzelnen Geschosse.

Achtung:

In der alten Fassung der DIN 277 (aus dem Jahre 1959) existieren Vorgaben zur Berechnung des umbauten Raumes, die erheblich von den heutigen abweichen!

Wozu wird die Berechnung benötigt?

Die Volumenangaben sind für einen objektiven Preisvergleich von Wohnimmobilien wichtig. Der Preis pro m^3 ist ein relevantes Kriterium bei der Beurteilung von Gebäudekosten bzw. des Immobilienwertes.



Wo erhalten Sie sie?

Die Bruttorauminhaltsberechnung wird anhand der Grundrisspläne und der Schnittzeichnungen der Immobilie von einem Architekten im Rahmen der Neubauplanung erstellt.

Eine Ausfertigung der Berechnungen sollte Ihnen in der Regel vorliegen. Ist dies nicht der Fall, können sie aus der jeweiligen Bauakte entnommen werden. Die Bauakte wird beim zuständigen Bauamt geführt. Auskunft und Dokumente können Sie dort erhalten.

In seltenen Fällen ist es nicht möglich, anzuerkennende BRI-Berechnungen aus der Bauakte zu erhalten, sodass eine Neuerstellung anhand bemaßter Baupläne und Schnittzeichnungen der Immobilie durch einen Architekten oder Bauingenieur notwendig wird.

2.5 Bruttorauminhalt

Unterlagen zu Ihrer Immobilie



Ihre Checkliste

Das gehört in eine Berechnung des Bruttorauminhalts:

- ☐ Angaben zum Ersteller
- ☐ Objektanschrift
- ☐ Raummaße mit Berechnungswegen für jedes Geschoss
(Bruttogrundfläche (BGF) x Geschosshöhe = Volumenmaß in m³ je Geschoss)
- ☐ Stempel und Unterschrift des Erstellers/Architekten



Darauf müssen Sie achten!

1. Diese Bauteile werden in der Berechnung des Bruttorauminhalts berücksichtigt:

- Keller – ab Oberkante der Bodenplatte
- Alle vorhandenen Geschosse oberhalb der Bodenplatte
- Dachgeschoss

2. Nicht zur Berechnung des Bruttorauminhalts gehören diese Bauteile:

- Gauben
- Balkonplatten
- Dachüberstände
- Weitere Fundamentteile
- Untergeordnete Bauteile, wie zum Beispiel Kellerschächte

Tipp: Falls Ihnen keine Berechnung des Bruttorauminhalts (BRI) vorliegt, reicht auch die Berechnung der Bruttogrundflächen (BGF).

2.6 Wohn- und Nutzflächenberechnung

Unterlagen zu Ihrer Immobilie



Was ist eine Wohnflächenberechnung?

Die Wohnflächenberechnung ist die Berechnung der zu Wohnzwecken nutzbaren Grundflächen einer Immobilie. Zur Ermittlung der Wohnflächen gibt es zwei unterschiedliche Normen:

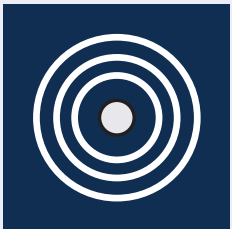
- Wohnflächenverordnung (WoFlV)
- DIN-Norm 277 „Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau“

Diese Normen unterscheiden sich hinsichtlich der Berechnungssystematik und können bei einer Immobilie erhebliche Unterschiede in der Wohnflächendarstellung ausweisen.

Gemäß den Bauordnungen der Länder muss bei Beantragung eines Bauvorhabens neben den Grundrissplänen eine vom Architekten unterschriebene Wohn- und Nutzflächenberechnung eingereicht werden.

Wozu wird sie benötigt?

Die Wohnflächenangaben werden für einen objektiven Preisvergleich von Wohnimmobilien benötigt. Der Preis pro m² Wohnfläche ist ein relevantes Kriterium bei der Beurteilung der Gebäudekosten bzw. des Haus- oder Wohnungspreises. Die einheitlichen Vorgaben an die Flächenberechnung stellen sicher, dass die Berechnungen miteinander vergleichbar sind.



Wo erhalten Sie sie?

Die Wohn- und Nutzflächenberechnung wird anhand der Grundrisspläne von einem Architekten im Rahmen der Neubauplanung erstellt. Eine Ausfertigung der Berechnungen sollte Ihnen in der Regel vorliegen. Ist dies nicht der Fall, können sie aus der jeweiligen Bauakte entnommen werden. Die Bauakte wird beim zuständigen Bauamt geführt. Auskunft und Dokumente können Sie dort erhalten.

In seltenen Fällen ist es nicht möglich, anzuerkennende Flächenberechnungen aus der Bauakte zu erhalten, sodass eine Neuerstellung anhand vollständig bemaßter Baupläne/Grundrisszeichnungen durch einen Architekten oder Bauingenieur notwendig wird.

2.6 Wohn- und Nutzflächenberechnung

Unterlagen zu Ihrer Immobilie



Ihre Checkliste

Das gehört in eine Wohnflächenberechnung:

- ☐ Angaben zum Ersteller
- ☐ Objektanschrift
- ☐ Flächenmaße mit Berechnungswegen für jeden Raum (Raumlänge x Raumbreite = Flächenmaß)
- ☐ Stempel und Unterschrift des Erstellers / Architekten



Darauf müssen Sie achten!

1. Zur Wohnfläche gehört die Grundfläche von:

- Wohnzimmern
- Esszimmern
- Küchen
- Schlafzimmern
- Kinderzimmern
- Flure
- Badezimmern und Toilettenräumen
- Nebenräume wie Vorräume, Besen- und Speisekammern sowie andere Schrankräume
- Wintergärten
- Balkone und Terrassen mit 25 bis 50 Prozent der Grundfläche

Wichtig bei Dachschrägen:

Flächen, die eine lichte Höhe zwischen 1 und 2 Metern aufweisen, werden nur mit hälftiger Fläche berücksichtigt. Flächen mit einer Höhe von weniger als 1 Meter finden keine Berücksichtigung.

2. Nicht zur Wohnfläche gehören:

- Kellerräume
- Abstellräume außerhalb der Wohnung
- Waschküchen
- Bodenräume
- Trockenräume
- Heizungsräume
- Garagen
- Dachböden

3. Baulastenauskunft

Unterlagen zu Ihrer Immobilie



Was ist eine Baulastenauskunft?

Eine Baulastenauskunft klärt eine eventuell bestehende Baulast. Dies ist eine öffentlich-rechtliche Einschränkung in Bezug auf die Bebaubarkeit oder anderweitige Nutzbarkeit von Grundstücken. Erklärt sich ein Eigentümer mit der Übernahme der Baulast einverstanden, sind daran entsprechende Verpflichtungen für das belastete Grundstück geknüpft. Liegt eine Baulast vor, kann die Baubehörde den Eigentümer dazu verpflichten, bauliche Veränderungen vorzunehmen, Vorhaben zu unterlassen oder auch festgelegten Planungen stattzugeben. Da sich die Baulast auch auf den Käufer eines Grundstücks überträgt, sollte man vor dem Kauf um Einsicht in das Baulastenverzeichnis bitten. Das Baulastenverzeichnis kann als Ergänzung zum Grundbuch gesehen werden. Sobald kein öffentliches Interesse mehr an der Baulast besteht, kann diese von der Baubehörde aufgehoben werden.

Wozu wird sie benötigt?

Die Baulastenauskunft dient zur Überprüfung möglicher Beschränkungen in der Grundstücksnutzung, die aus dem Grundbuch allein nicht ersichtlich sind.



Wo erhalten Sie sie?

Einen schriftlichen Auszug aus dem Baulastenverzeichnis erhalten Sie auf Antrag kostenpflichtig bei Ihrer zuständigen Bauaufsichtsbehörde. Lediglich in Bayern und Brandenburg werden die Informationen zu Baulasten im Grundbuch mit aufgeführt – in allen anderen Bundesländern muss ein separater Auszug aus dem Baulastenverzeichnis angefordert werden.

Die Kosten einer Baulastenauskunft sind regional unterschiedlich. Die schriftliche Auskunft kostet häufig zwischen 15 und 30 Euro. Oftmals erhält man kostenfrei die Baulastenfreiheit per E-Mail bestätigt. Falls Baulasten bestehen, werden oft andere, meist höhere Kostensätze für die Beauskunftung der eingetragenen Rechte veranschlagt.

Tipp: Notare und Gutachter können das Baulastenverzeichnis auch online einsehen.

3. Baulastenauskunft

Unterlagen zu Ihrer Immobilie



Ihre Checkliste

Das gehört auf den Auszug aus dem Baulastenverzeichnis:

- ☐ Angaben zum begünstigten Grundstück
- ☐ Angaben zum belasteten Grundstück
- ☐ Angaben zu eventuell vorhandenen Abstandsflächen

Beispiele:

Baulastenauskunft			
Baulasten			
Baulasten vorhanden	ja	Auskunft per	Schreiben
Sonstiges			
* nur mit Vollmacht für das berechtigte Interesse			
Grundstücksbezeichnung			
Grundbuchbezirk			
Band	---	Blatt	---
Flur	1	Flurstück	3
* nur bei telefonischer Auskunft			
Inhalt der Eintragung			
siehe Anlage			
Eingetragen am	---	Baulastenblatt Nr.	---
* nur bei telefonischer Auskunft			
Bemerkungen			
* nur bei telefonischer Auskunft			
Gesprächsprotokoll on-geo GmbH			
Auskunft vom Amt	Stadt	Bauaufsichtsamt	
Auskunft am	14.11.2014	um [Uhrzeit]	
Auskunft von	Herr H	Kontaktdaten Amt	
Auskunftsart	schriftlich	Mitarbeiter on-geo GmbH	
Auszug aus dem geführten Verzeichnis der Baulasten, zzgl. der amtlichen Kosten			
Der Auszug aus dem geführten Verzeichnis der Baulasten ist die öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen eines Grundstückseigentümers gegenüber der Baubehörde, bestimmte das Grundstück betreffende Dinge zu tun, zu unterlassen oder zu dulden. Baulasten bilden unter Umständen wertbeeinflussende Tatsachen. Die Ermittlung eventuell vorhandener Baulasten bildet daher einen wesentlichen Bestandteil jeder Wertermittlung.			
Datenquellen: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, Amt. Stand: Datenstand laut Angabe im Lieferdokument			



Darauf müssen Sie achten!

- Falls mehrere Flurstücke (siehe Erklärung in Kapitel 5) im Grundbuch eingetragen sind, ist für alle Flurstücke eine Baulastenauskunft erforderlich.

4. Lichtbilder

Unterlagen zu Ihrer Immobilie



Was sind Lichtbilder?

Lichtbilder sind Fotoaufnahmen – konkret sind hier Fotografien Ihrer Immobilie gemeint.

Wozu werden sie benötigt?

Um den Wert einer Immobilie zu bestimmen, müssen alle Faktoren, die den Wert beeinflussen können, berücksichtigt werden. Bilder der Immobilie geben Aufschluss über deren baulichen Zustand und Ausstattungsstandard. Unabhängig vom Immobilientyp (Eigentumswohnung, Ein-, Zwei- oder Mehrfamilienhaus) sind für eine Bewertung der Immobilie immer aktuelle Außen- und Innenbilder nötig.



Wo erhalten Sie sie?

Lichtbilder der Immobilie erhalten Sie vom Verkäufer. Alternativ können Sie auch selbst Fotos des Objekts erstellen und als JPG-Datei an Ihren Degussa Bank Berater senden.

4. Lichtbilder

Unterlagen zu Ihrer Immobilie



Ihre Checkliste

Diese Aufnahmen benötigen wir:

- ☐ 2 Außenbilder – die Außenbilder sollten mindestens eine Vorderansicht und eine Rückansicht der Immobilie im Ganzen zeigen
- ☐ Treppenhaus – sollte bei Eigentumswohnungen eingereicht werden
- ☐ Innenbilder – die Innenbilder des Wohnbereiches sollten folgende Bereiche aussagekräftig darstellen:
 - mindestens 1 x Sanitärbereich (Wand- und Bodenfliesen, Dusche/Bad)
 - mindestens 1 x Küche/Kochbereich (Wand- und Bodenbelag)
 - Wohn-/Schlafbereich inklusive Fenstern und Heizungen
 - gegebenenfalls ausgebautes Dachgeschoss/oder ausgebauter Keller
- ☐ Besonderheiten wie zum Beispiel neue Heizkörper, neue Fenster oder ein neues Dach sind durch eigene Fotos zu belegen
- ☐ Gärten und Hofeinfahrten/Garagen können mit einem separaten Bild dokumentiert werden

Beispiele:



Darauf müssen Sie achten!

1. Aussagekräftige Lichtbilder müssen in Farbe und mit ausreichender Helligkeit eingereicht werden. Zu dunkle Bereiche/Fotos werden durch das Einscannen häufig unkenntlich. Ausgedruckte Digitalbilder in minderer Druckqualität sind zum erneuten Einscannen und Archivieren nicht geeignet.
2. Sollten Ihnen Lichtbilder in digitaler Form vorliegen, können Sie diese auch Ihrem Degussa Bank Berater per E-Mail zur Verfügung stellen.
3. Die Fotos werden benötigt, um den aktuellen Zustand der Immobilie zu bewerten. Immobilien können schon innerhalb kürzester Zeit erhebliche Veränderungen erfahren, welche auf Lichtbildern ersichtlich sein können. Aus diesem Grund können alte Lichtbilder zu nicht realen Bewertungen führen und werden daher nicht anerkannt.
4. Nicht relevant für die Bewertung der Immobilie sind Einrichtung, Möblierung oder Beleuchtung.

5. Amtlicher Lageplan / Flurkarte

Unterlagen zu Ihrer Immobilie



Was ist eine Flurkarte?

Auf einer Flurkarte sind alle Grundstücke – auch Flurstücke genannt – eines bestimmten Bereichs maßstabsgetreu eingezeichnet. So können Sie sich mithilfe dieser Karte einen detaillierten Überblick über die Lage und die genauen Grundstücksgrenzen verschaffen. Außerdem können Sie in der Karte auch die Umrisse aller Gebäude erkennen.

Flur- bzw. Liegenschaftskarten werden von den zuständigen Vermessungsämtern ständig auf dem neuesten Stand gehalten. Neue Straßen, Gebäude und andere Veränderungen in der Umgebung werden in regelmäßigen Abständen erfasst und entsprechend vermerkt.

Wozu wird sie benötigt?

Die Flurkarte ist für die Bewertung Ihrer Immobilie wichtig. Man kann aus ihr alle wertmindernden, aber auch wertsteigernden Merkmale, die sich aus der genauen Lage und Größe des Grundstücks ergeben, ablesen.

Außerdem ist die Flurkarte erforderlich, wenn es um die Grundsteuer geht. Mithilfe der Karte können Sie nachweisen, was wirklich Ihr persönlicher Grund und Boden ist und somit zur Berechnung Ihrer Grundsteuer herangezogen werden kann.



Wo erhalten Sie sie?

Flurkarten erhalten Sie beim zuständigen Kataster- bzw. Vermessungsamt. Die meisten Bundesländer bieten aber mittlerweile auch digitale Geokarten an, die Sie über die jeweiligen Internetportale ganz einfach kostenpflichtig bestellen können. Die Kosten sind von Bundesland zu Bundesland verschieden.

Eine Link-Liste für die Bestellung von digitalen Geokarten finden Sie auf:

www.degussa-bank.de/immobilien/geokarten

5. Amtlicher Lageplan / Flurkarte

Unterlagen zu Ihrer Immobilie

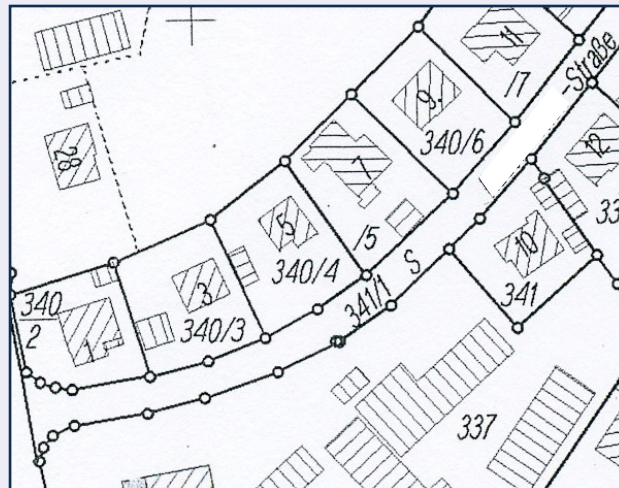


Ihre Checkliste

Das gehört auf eine Flurkarte / Liegenschaftskarte:

- ☐ Flurstücke mit ihren Grenzen und Nummern
- ☐ Gemarkungs- und Gemeindegrenzen
- ☐ Gebäude mit ihren Hausnummern
- ☐ Nutzungsarten des Bodens
- ☐ Der Blattrahmen mit Flurnummer, Gemarkungsbezeichnung, Maßstab und Herkunft

Beispiel:



Darauf müssen Sie achten!

1. Ihr Grundstück und Ihre Immobilie müssen darauf **vollständig** abgebildet sein.
2. Alle Beschriftungen müssen gut lesbar sein.

6. Grundbuchauszug

Unterlagen zu Ihrer Immobilie



Was ist ein Grundbuchauszug?

Der Grundbuchauszug ist die Abschrift aller Eintragungen im Grundbuch. Das Grundbuch ist ein amtliches und öffentliches Register, das beim jeweilig zuständigen Amtsgericht geführt wird. Alle Eigentums- und Belastungsverhältnisse eines Grundstücks werden hier erfasst. Nur im Grundbuch festgehaltene Rechte sind wirksam. Daher ist das Grundbuch die zuverlässigste Auskunftsource für Grundstücksinformationen.

Wenn Sie am Kauf eines Grundstücks oder einer Immobilie interessiert sind, dürfen Sie beim Amtsgericht das entsprechende Blatt einsehen. Die Einsicht selbst ist kostenlos. Sie können sich aber gegen Gebühr einen Grundbuchauszug für Ihre Unterlagen erstellen lassen.

Wozu wird er benötigt?

Anhand des Grundbuchauszugs überprüfen wir, ob Belastungen für das Grundstück vorliegen. Diese Belastungen können den Wert des Grundstücks oder Ihrer Immobilie beeinträchtigen und daher Einfluss auf die Kreditvergabe haben. So haben persönliche Dienstbarkeiten, wie zum Beispiel Wohnungsrecht oder Nießbrauch, in der Regel immer einen wesentlichen wertmindernden Einfluss. Dagegen stellen nicht wesentlich nutzungsbeeinträchtigende Grunddienstbarkeiten, wie zum Beispiel einfache Leitungsrechte, meist eine zu vernachlässigende Beeinträchtigung dar.

Überprüfen Sie hierzu die Abteilung II des Grundbuchauszugs. Sollten hier entsprechende Eintragungen vorhanden sein, können Sie sich bezüglich ihrer Bedeutung bei einem Gutachter oder Notar informieren.



Wo erhalten Sie ihn?

Den Grundbuchauszug erhalten Sie beim Amtsgericht der jeweiligen Gemeinde, in der sich das Grundstück befindet.

Viele Gemeinden haben mittlerweile auf elektronische Grundbuchverzeichnisse umgestellt. So können auch vielerorts Grundbuchauszüge elektronisch angefordert werden. Ob Ihre Gemeinde dies anbietet, erfahren Sie meist auf deren Internetseite oder der Ihres Amtsgerichts.

6. Grundbuchauszug

Unterlagen zu Ihrer Immobilie



Ihre Checkliste

Das gehört auf einen Grundbuchauszug:

- ☐ Angaben über die Eigentumsverhältnisse
- ☐ Angaben über die Größe
- ☐ Angaben über die Wirtschaftsart
- ☐ Lage des Grundstücks
- ☐ Lasten und Beschränkungen
- ☐ Bereits eingetragene Grundpfandrechte

Beispiel:

16.04.2010			
Böcker			
Erste Abteilung (Spalten 1 bis 4)		Freimersheim - Rheinessen - 12	
LNE	Eigentümer	LNG	Grundlage der Eintragung
1.1	zu 1/2-Anteil	1	Auflassung vom 15.01.2010; eingetragen am 16.04.2010.
1.2	zu 1/2-Anteil		
Zweite Abteilung (Spalten 1 bis 3)		Freimersheim - Rheinessen - 12	
LNE	LNG	Lasten und Beschränkungen	
1	1	Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückübertragung für 15.01.2010 (), Rang nach Abs. III Nr. 1. Gemäß Bewilligung vom 16.04.2010. eingetragen am	
Dritte Abteilung (Spalten 1 bis 4)		Freimersheim - Rheinessen - 12	
LNE	LNG	Betrag	Hypothesen, Grundschulden, Rentenschulden
1	1	195.000 EUR	Grundschuld ohne Brief zu einhundertfünfundneunzigtausend Euro (195.000 €) mit 12 % Zinsen jährlich. Vollstreckbar nach § 600 ZPO. Rang vor Abs. II Nr. 1. Gemäß Bewilligung vom 16.04.2010.

Seite 3 von 4



Darauf müssen Sie achten!

1. Wir benötigen von Ihnen eine **unbeglaubigte** vollständige Kopie des Grundbuchauszugs.
2. Das Grundbuch besteht aus drei Teilen. **In einem vollständigen Grundbuchauszug müssen alle drei Teile vollständig vorhanden sein:**
 - Deckblatt
 - Bestandsverzeichnis
 - Drei Abteilungen (I, II und III)
 - I. Eigentümer
 - II. Beschränkungen und Belastungen des Grundstücks
 - III. Grundpfandrechte
3. Der Grundbuchauszug darf maximal 6 Monate alt sein.

6.1 Eintragungsbewilligung bei Vorlasten

Unterlagen zu Ihrer Immobilie



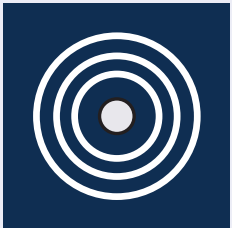
Was ist eine Eintragungsbewilligung bei Vorlasten?

Die Bewilligung, eigentlich Eintragungsbewilligung, ist ein Begriff aus dem deutschen Grundbuchrecht. Die Bewilligung der Eintragung ist für die Eintragung einer Rechtsänderung oder Berichtigung im Grundbuch erforderlich.

Wozu wird sie benötigt?

In Abteilung II des Grundbuchs werden Lasten und Beschränkungen des Grundstücks vermerkt. Unter die Lasten fallen Umstände wie Reallasten, Vorkaufsrechte, Nießbrauch oder das Erbbaurecht. Beschränkungen umfassen beispielsweise Zwangsversteigerungs- oder Insolvenzvermerke.

Um beurteilen zu können, ob es sich um eine wertmindernde Vorlast handelt, muss die Eintragungsbewilligung vorliegen.



Wo erhalten Sie sie?

Die Eintragungsbewilligung erhalten Sie beim Amtsgericht der jeweiligen Gemeinde, in der sich das Grundstück befindet.

6.1 Eintragungsbewilligung bei Vorlasten

Unterlagen zu Ihrer Immobilie



Ihre Checkliste

Das gehört auf eine Eintragungsbewilligung:

- ☐ Art des Rechts
- ☐ Erklärung über die Last bzw. Beschränkung



Darauf müssen Sie achten!

1. Wir benötigen von Ihnen die vollständige Urkunde.
2. Die Urkundennummer muss mit den Angaben im Grundbuch übereinstimmen.

7. Kaufvertrag

Unterlagen zu Ihrer Immobilie



Was ist ein Kaufvertrag?

Ein Kaufvertrag ist ein zwischen zwei Parteien geschlossener Vertrag zum Zwecke des Eigentumswechsels. In aller Regel ist er an eine Zahlung durch den Käufer geknüpft und muss zwischen beiden Parteien einvernehmlich geschlossen werden, um wirksam zu sein.

Wozu wird er benötigt?

Der Kaufvertrag dient als Nachweis für den Kauf eines Objektes und als Übersicht, welche Belastungen und Beschränkungen eventuell eingetragen werden sollen. Außerdem dient er als Nachweis, wie die Kaufpreiszahlung abgewickelt werden soll.



Wo erhalten Sie ihn?

Für den Kauf eines Grundstücks und /oder eines Hauses ist der Gang zum Notar erforderlich. Ein Notar ist notwendig, um eine notarielle Beurkundung durchführen zu lassen und danach den Eintrag ins Grundbuch veranlassen zu können. Dieser Verfahrensweg ist beim Kauf von Immobilien zwingend vorgeschrieben – ein einfacher schriftlicher Kaufvertrag wäre beim Kauf eines Grundstücks oder Hauses vor dem Gesetz nichtig. Der Notar begleitet den Eigentumsübergang und die vereinbarte Kaufpreiszahlung. Er kann dabei auch als Treuhänder fungieren und ein sogenanntes Notaranderkonto zum sicheren Geldtransfer und zur Eigentumssicherung des Käufers führen. Falls der Notar von der jeweils anderen Seite beauftragt wurde, empfiehlt es sich durchaus, den Vertrag nochmals von einem unabhängigen Anwalt oder Notar prüfen zu lassen – denn es gilt: Unterscriben ist gekauft!

7. Kaufvertrag

Unterlagen zu Ihrer Immobilie



Ihre Checkliste

Das gehört in einen Kaufvertrag:

- ☐ Persönliche Angaben zum Käufer und Verkäufer
- ☐ Angaben zum Kaufobjekt (Grundstücksbeschreibung und Beschreibung der Lage)
- ☐ Angaben zum konkreten Kaufpreis und zum Bankkonto, auf das die Zahlung zu leisten ist
- ☐ Auszug aus dem Grundbuch oder Bestätigung der Einsicht durch den Notar
- ☐ Angaben zu Gewährleistung und Haftung für etwaige Mängel
- ☐ Angaben zum Nutzungs- und Lastenübergang
- ☐ Vereinbarungen zum Käufer- und Verkäuferschutz
- ☐ Angaben zur Lastenfreistellung



Darauf müssen Sie achten!

1. Wir benötigen eine vollständige Kopie des notariellen Kaufvertrags.
Sofern die Fälligkeit vom Notar überwacht wird und eine Kaufpreisfälligkeitsmitteilung der Kaufpreiszahlung vom Notar erstellt wird, benötigen wir auch hiervon eine Kopie.

8. Teilungserklärung

Unterlagen zu Ihrer Immobilie



Was ist eine Teilungserklärung?

Mit der Teilungserklärung wird sachrechtlich das Wohnungs- und / oder Teileigentum begründet. In den vom Wohnungseigentumsgesetz gesetzten Schranken kann die Teilungserklärung bestimmen, welche Gebäudeteile in Sondereigentum stehen und welche Gemeinschaftseigentum sind. Ferner sind in der Regel besondere Sondernutzungsrechte (zum Beispiel an Stellplätzen oder Gartenanteilen) festgehalten. Die Teilungserklärung ist Voraussetzung für die Anlage der Wohnungsgrundbücher.

Was ist ein Aufteilungsplan?

Der Aufteilungsplan ist ein Bestandteil der Teilungserklärung. Mit dem Aufteilungsplan sind alle zur Darstellung des aufzuteilenden Gebäudes notwendigen Zeichnungen gemeint (Grundrisse, Schnitte, Ansichten). Alle zu demselben Wohnungseigentum gehörenden Einzelräume müssen im Aufteilungsplan mit derselben Nummer gekennzeichnet sein. Der Aufteilungsplan muss dem bestehenden Gebäude bzw. der bestehenden Baugenehmigung entsprechen. Er wird von der zuständigen Genehmigungsbehörde oder von einem dafür zugelassenen öffentlich bestellten Sachverständigen geprüft und wird damit Bestandteil der Teilungserklärung bzw. des Einräumungsvertrages.



Wo erhalten Sie sie?

Die Teilungserklärung erhalten Sie vom Hauseigentümer oder von der Hausverwaltung. Außerdem ist sie auch beim Grundbuchamt verwahrt.

8. Teilungserklärung

Unterlagen zu Ihrer Immobilie



Ihre Checkliste

Das gehört auf eine Teilungserklärung:

- ☐ Notarielle Beglaubigung
- ☐ Aufteilungsplan



Darauf müssen Sie achten!

1. Wir benötigen eine vollständige Kopie der notariellen Teilungserklärung inklusive der dazugehörigen Nachträge zur Änderung der Teilungserklärung.