

# Checkliste

## Unterlagen Wohnungskauf.

Die übersichtliche Checkliste aller notwendigen Unterlagen und Dokumente inkl. Bezugsquelle für deine Anfrage einer Wohnungsfinanzierung.

### 1. Unterlagen zur Person: Personalien & Finanzen

**Personalausweis/Reisepass (Original und Kopie)**

eigene Unterlagen, Stadt- bzw. Ortsverwaltung

**gültige Kontoverbindung**

eigene Unterlagen, Finanzinstitut

**aktueller Einkommensteuerbescheid (nicht älter als 2 Jahre)**

eigene Unterlagen, Finanzamt

**aktuelle Renteninformation zu gesetzlicher, betrieblicher und privater Rente**

Rentenkasse bzw. Versicherungsgesellschaften

**schriftliche SCHUFA-Bonitätsauskunft (höchstens 3 Monate alt)**

SCHUFA

**Aufstellung und Nachweise der Eigenmittel (z. B. Konto- bzw. Depotauszüge)**

eigene Unterlagen, jeweiliger Verwalter der Eigenmittel

**Verträge und Nachweise zu anderen Darlehens- oder Kreditverbindlichkeiten**

eigene Unterlagen, Gläubiger

**Verträge und Nachweise zu weiteren regelmäßigen Zahlungsverpflichtungen (z. B. Unterhaltsleistungen)**

eigene Unterlagen, Gläubiger

**Vermögensauskunft : ggf. entsprechende Offenlegung, wenn ein Gerichtsvollzieher in vergangenen 60 Monaten Abnahme der Vermögensauskunft durchgeführt hat**

eigene Unterlagen, Amts- bzw. Insolvenzgericht

**Vermögenswerte: ggf. entsprechende Offenlegung, wenn Vermögenswerten Insolvenz- oder Vergleichsverfahren droht oder bereits angeordnet wurde oder Antrag auf Insolvenzeröffnung wegen zu geringer Insolvenzmasse abgelehnt wurde**

eigene Unterlagen, Amts- bzw. Insolvenzgericht

## Tipps: Frühzeitig mit der Vorbereitung beginnen

Der Ablauf und notwendige Unterlagen können sich von Bank zu Bank etwas unterscheiden. Auch deine berufliche oder persönliche Situation kann einen Einfluss auf die einzureichenden Dokumente haben. Informiere dich rechtzeitig und suche frühzeitig das Gespräch mit der Bank oder einem unabhängigen Finanzierungsvermittler: So kannst du unnötige Wartezeiten oder Verzögerungen aufgrund fehlender Unterlagen vermeiden.

## Finanzen: zusätzliche Unterlagen für Angestellte

**Gehaltsabrechnungen der vergangenen 3 Monate**

eigene Unterlagen, Arbeitgeber

**aktuelle Lohnsteuerbescheinigung**

eigene Unterlagen, Arbeitgeber

## Finanzen: zusätzliche Unterlagen für Rentner/-innen

**aktueller Rentenbescheid**

Rentenkasse bzw. Versicherungsgesellschaften

**Einzelnachweise zu Bezügen gesetzlicher, betrieblicher und privater Rente**

Rentenkasse bzw. Versicherungsgesellschaften

**Kontoauszüge/Eingangsbelege der Renten für die vergangenen 3 Monate**

eigene Unterlagen, Finanzinstitut

## Finanzen: zusätzliche Unterlagen für Selbstständige

**Gehaltsabrechnungen der vergangenen 3 Monate**

eigene Unterlagen, Gewerbebetrieb

**Einkommensteuerbescheid der vorangegangenen 2 Jahre**

eigene Unterlagen, Gewerbebetrieb

**Geschäftsberichte (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung) oder Einnahmen-Überschussrechnungen der letzten beiden Geschäftsjahre**

eigene Unterlagen, Gewerbebetrieb

**aktuelle Betriebswirtschaftliche Auswertung (BWA)**

inklusive Summen- und Saldenliste (nicht älter als 3 Monate)

eigene Unterlagen, Gewerbebetrieb

**ggf. Gesellschaftervertrag**

eigene Unterlagen, Gewerbebetrieb

**aktueller Handelsregisterauszug (maximal 3 Monate alt)**

Amts- bzw. Registergericht

**ggf. Verflechtungsübersicht**

**(sofern Unternehmen aus mehreren Teilbetrieben besteht)**

eigene Unterlagen, Gewerbebetrieb



## 2. Unterlagen zur Immobilie: amtliche Dokumente

**Abschrift des beurkundeten Kaufvertrags der Wohnung oder Bauleistungsbeschreibung vom Bauträger**

Notar/-in, Makler/-in, Bauträger

**unbeglaubigte Grundbuchabschrift (nicht älter als 3 Monate)**

Grundbuchamt

## Lage, Wohnfläche, Eigentumsverteilung

**Verkaufsprospekt bzw. Exposé**

Makler/-in, Verkäufer/-in

**Fotos von Grundstück und Immobilie**

selbst erstellt

**Grundrissplan mit Wohnflächenberechnung**

Bauträger, Hausverwaltung, Architekt/-in, Notar/-in, Verkäufer/-in

**Teilungserklärung, ggf. inklusive Nachträge und Aufteilungsplan**

Bauträger, Hausverwaltung, Architekt/-in, Notar/-in, Verkäufer/-in

**Abgeschlossenheitsbescheinigung**

Baubehörde

**ggf. aktuelle Energieausweis**

Architekt/-in, Energieberater/-in

## Weitere Unterlagen: Vermietung oder Verpachtung der Immobilie

**aktuelle Mietaufstellung (inklusive Leerstände)  
und Kopien der Miet- bzw. Pachtverträge**

eigene Unterlagen, Gewerbebetrieb

**Steuererklärung sowie Feststellungsbescheid  
(sofern Immobilie von Beteiligung/Gesellschaft gehalten wird)**

eigene Unterlagen, Gewerbebetrieb

## Finanzen, Kosten- und Ertragslage

**Aufstellung der Wohnnebenkosten und eines Wirtschaftsplans (u. a. Kostenverteilung, Hausgeld, Sonderumlagen)**

Eigentümergeinschaft, Hausverwaltung, Verkäufer/-in

**unbeglaubigte Grundbuchabschrift (nicht älter als 3 Monate)**

Eigentümergeinschaft, Hausverwaltung, Verkäufer/-in

**Verträge mit Dienstleistern (u. a. Hausverwaltung, Wartungs- und Handwerkerfirmen, Versicherungen)**

Hausverwaltung, Verkäufer/-in

**Angaben zu Rücklagen für Instandhaltung und außerordentliche Instandsetzungsmaßnahmen**

Eigentümergeinschaft, Hausverwaltung, Verkäufer/-in

## Eigentümergeinschaft

**Gemeinschaftsordnung der Eigentümer/-innen (u. a. Stimmrechtsverteilung, Sonderabsprachen, Hausordnung)**

Eigentümergeinschaft, Hausverwaltung, Verkäufer/-in

**Jahresabrechnungen der Eigentümergeinschaft**

Eigentümergeinschaft, Hausverwaltung, Verkäufer/-in

**Protokolle sämtlicher Eigentümerversammlungen (der vergangenen 60 Monate)**

Eigentümergeinschaft, Hausverwaltung, Verkäufer/-in

**ggf. Angaben zu Rechtsstreitigkeiten der Eigentümergeinschaft**

Eigentümergeinschaft, Hausverwaltung, Verkäufer/-in

## Weitere Unterlagen: Vermietung oder Verpachtung der Immobilie

**Kostenvoranschlag, durch Architekt/-in bestätigt**

eigene Unterlagen, Bau- bzw. Handwerksfirma

## Weitere Unterlagen: unbebautes Grundstück & Erbbaurecht

**Kaufvertrag oder Grundbuchauszug**

Verkäufer/-in, Notar/-in, Grundbuchamt

**Lage- bzw. Katasterplan**

Bauträger, Bauamt

**Bebauungsplan**

Bauamt

**Kopie des Baulastenverzeichnisses**

Bauamt

**Nachweise zu Erschließungskosten**

Stadt/Gemeinde

**Kopie des Erbbaurechtsvertrags**

Verkäufer/-in, Makler/-in, Bauträger/-in, Grundbuchamt

## Versicherungen

**Nachweis über Wohngebäudeversicherung**

**(u. a. aktuelle Rechnungen der Versicherung, letzte Abrechnung der Hausverwaltung)**

Versicherungsgesellschaft, Hausverwaltung, Verkäufer/-in

**Nachweis einer Brandversicherungspolice**

Versicherungsgesellschaft, Hausverwaltung, Verkäufer/-in

**Nachweis einer Elementarversicherung**

Versicherungsgesellschaft, Hausverwaltung, Verkäufer/-in

**Nachweis einer Hausratversicherung**

Versicherungsgesellschaft, Hausverwaltung, Verkäufer/-in

**Nachweise zu Erschließungskosten**

Versicherungsgesellschaft, Hausverwaltung, Verkäufer/-in