

Unterlagenprüfung - Was steht wirklich drin?

Kapitel 7.3 · 6 Prüfbereiche · Suchen Sie nach diesen Warnsignalen.

★ ZUM SELBST AUSFÜLLEN

Objekt / Adresse:	Datum:
Angebotspreis:	Verkäufer / Makler:



1 - GRUNDBUCH PRÜFEN

PRÜFPUNKT - GRUNDBUCH	OK?	BEFUND / AUFFÄLLIGKEIT
☐ Abt. I: Eigentümer stimmt mit Verkäufer überein?	☐	
☐ Abt. II: Keine belastenden Dienstbarkeiten / Wegerechte?	☐	
☐ Abt. III: Grundschulden / Hypotheken gelöscht oder ablösbar?	☐	
☐ Keine Zwangssicherungshypothek oder Zwangsvollstreckung?	☐	
☐ Vorkaufsrechte Dritter eingetragen?	☐	



Grundschulden sind normal und kein K.O.-Kriterium – sie müssen aber spätestens bei der Kaufabwicklung vom Erlös abgelöst werden. Das regelt Ihr Notar. Das Leitungsrecht Stadtwerke unbedingt klären: Einschränkung bei Bebauung/Bepflanzung möglich.



2 - GRUNDRISS & WOHNFLÄCHE

PRÜFPUNKT - PLÄNE & FLÄCHE	OK?	BEFUND / AUFFÄLLIGKEIT
☐ Wohnfläche laut Exposé vs. Wohnflächenberechnung identisch?	☐	
☐ Alle Räume genehmigt (kein Schwarzbau)?	☐	
☐ Grundriss entspricht tatsächlichem Zustand?	☐	
☐ Nutzflächen (Keller, Garage) korrekt ausgewiesen?	☐	



Nicht genehmigte Ausbauten (Schwarzbau) gehen rechtlich auf den Käufer über. Entweder Baugenehmigung vor Kauf beibringen lassen – oder den Preis entsprechend drücken.



3 - ENERGIEAUSWEIS

PRÜFPUNKT - ENERGIEAUSWEIS	OK?	BEFUND / AUFFÄLLIGKEIT
☐ Ausweistyp: Verbrauchsausweis oder Bedarfsausweis?	☐	
☐ Gültigkeitsdatum: noch nicht abgelaufen (10 Jahre)?	☐	
☐ Energieeffizienzklasse?	☐	
☐ Ausgestellt von zugelassenem Energieberater?	☐	
☐ Empfehlungen im Ausweis vorhanden / beachtet?	☐	



4 - BAUGENEHMIGUNGEN & MODERNISIERUNGEN

PRÜFPUNKT - BAUGENEHMIGUNGEN	OK?	BEFUND / AUFFÄLLIGKEIT
☐ Hauptgebäude vollständig genehmigt?	☐	
☐ Anbauten / Garagen genehmigt?	☐	
☐ Modernisierungen mit Belegen nachgewiesen?	☐	
☐ Dachausbau genehmigt? (falls vorhanden)	☐	
☐ Heizungsanlage: Abnahmeprotokoll vorhanden?	☐	



5 - GRUNDSTEUER & NEBENKOSTEN

PRÜFPUNKT - KOSTEN	OK?	BEFUND / AUFFÄLLIGKEIT
☐ Grundsteuer-Bescheid: Jahresbetrag realistisch?	☐	
☐ Betriebskosten aufgeschlüsselt vorhanden?	☐	
☐ Gebäudeversicherung aktiv + übertragbar?	☐	
☐ Ausstehende Erschließungskosten o. Anliegerbeiträge?	☐	



6 - ATTLASTEN & UMWELT

PRÜFPUNKT - ATTLASTEN	OK?	BEFUND / AUFFÄLLIGKEIT
☐ Altlastenkataster: Kein Eintrag für Grundstück?	☐	
☐ Frühere Nutzung (Gewerbe, Tankstelle, Landwirtschaft)?	☐	
☐ Asbest / PCB / KMF-Risiko (Baujahr vor 2000)?	☐	

☐ Hochwasser- / Überschwemmungszone (HWRM-Karte)?	☐	
--	-----------------------	--



Bei Gebäuden bis Baujahr 2000 immer Asbest-Risiko mitdenken – besonders bei Dach, Fußboden, Fassadenplatten und Abwasserrohren. Keine akute Gefahr, aber bei Renovierung Probenentnahme empfehlen.

Alle Checklisten auch digital: ihr-immobilienmakler-hannover.de/tools

© IHR Immobilienmakler Hannover & Region GmbH · Prüfen. Bewerten. Verhandeln.