

Checkliste Wohnungskauf: Gut vorbereitet in die eigenen vier Wände

Der Kauf einer Wohnung ist eine große Entscheidung. Mit einer strukturierten Vorbereitung behalten Sie den Überblick – von der finanziellen Planung über die Prüfung der Immobilie bis hin zum Notartermin.

Budget realistisch festlegen

Bevor Sie sich auf die Suche machen, sollten Sie klären, welcher Kaufpreis langfristig zu Ihrer Lebenssituation passt.

- ☐ Wie viel Eigenkapital steht zur Verfügung?
- ☐ Welche monatliche Rate ist realistisch?
- ☐ Wo wird gesucht?
- ☐ Wie hoch dürfen Kaufpreis und Gesamtkosten sein?
- ☐ Haben Sie genügend finanzielle Reserve eingeplant?

Kaufnebenkosten mitdenken

Neben dem Kaufpreis fallen beim Wohnungskauf weitere Kosten an, die frühzeitig eingeplant werden sollten.

- ☐ Grunderwerbsteuer
- ☐ Notarkosten
- ☐ Grundbuchkosten
- ☐ ggf. Maklerkosten
- ☐ Umzugskosten
- ☐ Kosten für Einrichtung, Renovierung oder Küche

Finanzierung frühzeitig klären

Eine frühzeitige Finanzierungsberatung hilft Ihnen, schneller und sicherer zu entscheiden – besonders dann, wenn Sie ein passendes Objekt finden.

- ☐ Ist die Finanzierung grundsätzlich darstellbar?
- ☐ Wie hoch ist mein Finanzierungsrahmen?
- ☐ Welche Zinsbindung passt zu mir?
- ☐ Sind Sondertilgungen sinnvoll?
- ☐ Welche Unterlagen brauche ich für eine Finanzierungsanfrage?

Lage und Umfeld bewerten

Nicht nur die Wohnung selbst zählt, sondern auch das Umfeld, in dem Sie leben werden.

- ☐ Verkehrsanbindung und Pendelzeit
- ☐ Einkaufsmöglichkeiten
- ☐ Schulen, Kitas und Freizeitangebote
- ☐ Ärztliche Versorgung
- ☐ Lärmbelastung und Nachbarschaft
- ☐ Entwicklung der Wohnlage

Die Wohnung genau prüfen

Vor einer Kaufentscheidung lohnt sich ein genauer Blick auf Zustand, Ausstattung und Aufteilung der Immobilie.

- ☐ Passt die Wohnungsgröße zu Ihrer Lebensplanung?
- ☐ Ist der Grundriss alltagstauglich?
- ☐ Wie ist der Zustand von Küche, Bad, Fenstern und Böden?
- ☐ Gibt es Balkon, Terrasse, Keller oder Stellplatz?
- ☐ Ist die Wohnung barrierearm oder altersgerecht nutzbar?
- ☐ Gibt es sichtbare Mängel oder Renovierungsbedarf?

Unterlagen zur Immobilie einsehen

Eine fundierte Entscheidung braucht eine gute Dokumentenlage.

- ☐ Exposé
- ☐ Grundriss
- ☐ Energieausweis
- ☐ Teilungserklärung
- ☐ Protokolle der Eigentümerversammlungen
- ☐ Wirtschaftsplan
- ☐ Jahresabrechnung
- ☐ Nachweis zur Instandhaltungsrücklage
- ☐ Grundbuchauszug
- ☐ Baubeschreibung bei Neubauwohnungen

Die Eigentümergemeinschaft verstehen

Beim Wohnungskauf erwerben Sie nicht nur eine Einheit, sondern werden Teil einer Gemeinschaft.

- ☐ Höhe des Hausgelds
- ☐ Zustand des Gemeinschaftseigentums
- ☐ geplante Sanierungen
- ☐ Höhe der Instandhaltungsrücklage
- ☐ Beschlüsse aus Eigentümerversammlungen
- ☐ mögliche Konflikte oder Sonderumlagen

Laufende Kosten richtig einschätzen

Neben der Finanzierung entstehen regelmäßige laufende Kosten.

- ☐ Hausgeld
- ☐ Rücklagen für Instandhaltung
- ☐ Strom, Internet, Versicherungen
- ☐ Heizkosten
- ☐ ggf. Stellplatzkosten
- ☐ Grundsteuer

Besonderheiten bei Neubauwohnungen beachten

Bei Neubauprojekten gelten oft andere Rahmenbedingungen als beim Kauf einer Bestandswohnung.

- ☐ Zahlungsplan verstehen
- ☐ Sonderausstattung realistisch kalkulieren
- ☐ Kosten für Küchen und Inventar einplanen
- ☐ Fertigstellungstermine prüfen
- ☐ Baubeschreibung sorgfältig lesen
- ☐ Gemeinschaftsflächen und Außenanlagen mitdenken
- ☐ mögliche Zusatzkosten einplanen

Vor dem Notartermin alles noch einmal prüfen

Bevor Sie den Kaufvertrag unterschreiben, sollten Sie alle wichtigen Punkte noch einmal durchgehen.

- ☐ Ist die Finanzierung abgestimmt?
- ☐ Sind Kaufpreis und Nebenkosten vollständig kalkuliert?
- ☐ Liegen alle relevanten Unterlagen vor?
- ☐ Wurden offene Fragen geklärt?
- ☐ Haben Sie genug Reserve eingeplant?
- ☐ Ist die Wohnung auch langfristig die richtige Entscheidung?

Sie planen Ihren Einzug ins neue Zuhause?

Wir begleiten Sie auch bei Ihrer Baufinanzierung im Münchner Umland – persönlich, nah und auf Augenhöhe.

Fatih Bulduk Leitung Wohnbaufinanzierung

Telefon: +49 89 444565-2001 oder E-Mail: baufinanzierung@vrbml.de

Isabell Spindler Stv. Leitung Wohnbaufinanzierung

Telefon: +49 89 444565-2001 oder E-Mail: baufinanzierung@vrbml.de
zurBank.de/termin

Checkliste: Was wir benötigen, um Ihre Finanzierung konkret zu prüfen

Persönliches/Bonität/Vermögen (bei Angestellten)

- ☐ Personalausweiskopie Vorder- & Rückseite
- ☐ Ehevertrag (sofern keine Zugewinnngemeinschaft)
- ☐ Unterschriebene Selbstauskunft
- ☐ Unterschriebene Immobilienaufstellung

- ☐ Vermögensnachweise
(Kontoauszüge/OnlineBanking-Finanzstatus/Grundbuchauszug)
- ☐ Schuldennachweise (Darlehens-/Leasingverträge, Kontoauszüge)
- ☐ Drei (3) aktuelle Gehaltsabrechnungen
- ☐ Zwei (2) Lohnsteuerjahresbescheinigungen der letzten beiden Jahre
- ☐ Zwei (2) aktuelle Steuerbescheide
- ☐ Zwei (2) aktuelle Steuererklärungen
- ☐ Aktuelle Rentenberechnung (gesetzlich/privat/betrieblich)
- ☐ Aktuelles Beitragsschreiben Krankenversicherung (bei Privatversicherten)

Bei Mieteinnahmen:

- ☐ Kopie der Mietverträge
- ☐ Nachweis der letzten drei (3) Mieteingänge (Kontoauszug)

Hintergründe Ihrer Wunschimmobilie

- ☐ Exposé (bei Kaufvorhaben mit Werbeauftritt)
- ☐ Bemaßter Grundriss
- ☐ Wohnflächenberechnung
- ☐ Flurkarte (Beleihungsobjekt muss ersichtlich sein)
- ☐ Wohnungsgrundbuchauszug (max. 4 Wochen alt)
- ☐ Weitere Grundbuchauszüge (z. B. TG oder Keller, max. 8 Wochen alt)

- ☐ Teilungserklärung inkl. etwaiger Nachträge
- ☐ Aufteilungsplan des Geschosses (Wohnungsnummer muss ersichtlich sein)
- ☐ Notarvertragsentwurf (mit Personalien, Kaufpreishöhe, Angabe der Miteigentumsanteile, Zahlungsziel(e))
- ☐ Aufstellung vergangener Modernisierungsmaßnahmen
(Wichtig bei Altbeständen >30J)
- ☐ Aufstellung geplanter Sanierungs-/Modernisierungs-Renovierungsmaßnahmen
- ☐ Kopie der Gebäudeversicherung (über die Hausverwaltung erhältlich)
- ☐ Gültiger Energieausweis