

## Unterlagen für Ihre Sparkassen-Baufinanzierung Erwerb von Ein-/Zwei- und Mehrfamilienwohnhäusern (Bestand)

Name	Vorname
Straße, Hausnummer	PLZ, Ort
E-Mail-Adresse	Konto-/Kundennummer
Privat telefonisch erreichbar unter	Bevorzugte Zeit
Geschäftlich telefonisch erreichbar unter	Bevorzugte Zeit
Mobil telefonisch erreichbar unter	Bevorzugte Zeit

### Finanzierungsanfrage

<input type="checkbox"/> Kauf	<input type="checkbox"/> Objekt bereits vorhanden
<input type="checkbox"/> Neubau	<input type="checkbox"/> Perspektivberatung
<input type="checkbox"/> Renovierung	Finanzierungswunsch in Euro: _____
<input type="checkbox"/> Ablösung anderer Institute	Eigenkapital soll eingesetzt werden i.H.v. EUR: _____
<input type="checkbox"/> Sonstiges	Derzeitige Monatsmiete _____

### Allgemeine Unterlagen

### Erhältlich bei:

- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="radio"/> Einkommensnachweise der letzten drei Monate  | Gehaltsabrechnung, Jahresabschluss bei Freiberuflern und Selbstständigen       |
| <input checked="" type="radio"/> Einkommensteuerbescheid/ -erklärung  | Finanzamt, Steuerberater   |
| <input checked="" type="radio"/> Kopie der Kontoauszüge der letzten drei Monate                                       | Hausbank (Gehaltskonto nicht im Haus)  |
| <input checked="" type="radio"/> Nachweis Eigenkapital  | Hausbank, Bausparkasse, Versicherung, sonstige Anlageinstitute                 |
| <input checked="" type="radio"/> Vermögensübersicht, Bankenspiegel  | Hausbank, Bausparkasse, Versicherung, sonstige Anlageinstitute, Darlehensgeber |
| <input checked="" type="radio"/> Legitimation (Personalausweis/ Reisepass)  |  |
| <input checked="" type="radio"/> Nachweis über bestehende Kredite, Darlehen (inkl. Nachweis der aktuellen Restschuld) | Hausbank, Arbeitgeber (bei Arbeitgeberdarlehen), sonstige Darlehensgeber       |
| <input checked="" type="radio"/> Renteninformation  |  |

### Erforderliche Unterlagen zum Objekt sofern bereits vorhanden:

- aktueller unbeglaubigter Grundbuchauszug (nicht älter als 3 Monate)
- aktueller amtlicher Lageplan (unbeglaubigter Auszug aus der Liegenschaftskarte)
- Baujahr: \_\_\_\_\_
- Anzahl Wohneinheiten: \_\_\_\_\_
- Baupläne, ausreichend vermaßt oder maßstäbliche Kopie in 1:100 (Grundrisse aller Geschosse und ein aussagekräftiger Schnitt)
- Berechnungen der Bruttogrundfläche, des Bruttorauminhaltes, der GRZ und GFZ
- Berechnung der Wohnfläche
- Kaufvertrag
- Kopie Brandversicherungsurkunde

#### Zusätzlich erforderliche Unterlagen bei Modernisierungsmaßnahmen

- Bau- und Ausstattungsbeschreibung
- Aufstellung geplanter Modernisierungs-, Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
- Angabe der tatsächlichen Kosten der Baumaßnahme

#### Zusätzlich erforderliche Unterlagen bei Vermietung

- aktuelle Mietverträge
- Aktuelle Aufstellung der Nettokaltmieten inklusive Angabe der Leerstände

#### Zusätzlich erforderliche Unterlagen bei Erbbaurecht

- Erbbaurechtsvertrag inklusive eventueller Nachträge und Ergänzungen
- Bescheinigung des aktuellen Erbbauzinses bzw. des künftig zu zahlenden Erbbauzinses

#### Zusätzlich erforderliche Unterlagen bei Wohnungs- und Teileigentum

- aktuelle Teilungserklärung mit Aufteilungsplänen
- Abgeschlossenheitsbescheinigung (soweit noch nicht grundbuchrechtlich vollzogen)
- letzte 3 Protokolle der Eigentümerversammlung inklusive Aufstellung der Rücklagen und Nebenkostenabrechnung

#### Zusätzlich erforderliche Unterlagen bei Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs

- Verträge bzw. Eintragungsbewilligungen

#### Optionale Unterlagen

- Energieausweis
- Aufstellung bereits getätigter Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen



---



---

## **Information zur Immobilienbewertung- und -besichtigung**

### **Baupläne**

Von den notwendigen Unterlagen, die ein Gutachter für die Bewertung einer Immobilie benötigt, sind die Baupläne ein wichtiger Baustein. Bei älteren Gebäuden kann es jedoch vorkommen, dass Sie keine Baupläne zu Ihrem Haus erhalten haben.

Als Eigentümer eines Grundstücks haben Sie das Recht, bei der zuständigen Baubehörde die Bauakte ihres Grundstücks einzusehen und Kopien anzufertigen. Es lohnt sich, nicht nur Kopien der Pläne von der Baubehörde zusenden zu lassen, sondern selbst beim Bauamt die Unterlagen einzusehen. Sie werden überrascht sein, was Sie alles über die Geschichte Ihres Hauses erfahren können.

### **Besichtigungserfordernis**

Der Gesetzgeber fordert von den Kreditinstituten, dass sie die Immobilien bewerten müssen, für die sie ein Darlehen gewähren. Die gesetzliche Grundlage ist die Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV), die detailliert vorschreibt, wie der Beleihungswert zu ermitteln ist.

Ihr Kundenberater hat für die Gewährung des Kredites eine überschlägige Ermittlung des Wertes ihrer Immobilie vorgenommen. Auf Basis dieser Wertindikation wurde Ihnen der Kredit gewährt.

Nachdem der Kauf vollständig abgewickelt ist, das Haus fertiggestellt, umgebaut oder modernisiert worden ist, kann der Gutachter den tatsächlich ausgeführten Bestand und Zustand feststellen und den Beleihungswert ermitteln.

### **Innen- und Außenbesichtigung**

Die BelWertV schreibt vor, dass das zu bewertende Objekt zu besichtigen ist. Für Bereiche, die nicht besichtigt werden können, müssen Abschläge angesetzt werden. Dies bedeutet, dass der Beleihungswert für Immobilien, die nur teilweise besichtigt werden konnten, immer niedriger ist als der von Gebäuden, die vollständig besichtigt wurden.

### **Auskunft über die ermittelten Werte**

Eine Auskunft über die ermittelten Werte Ihres Grundstücks ist leider nicht möglich. Der Gutachter ermittelt den Beleihungswert für hausinterne Zwecke. Der Beleihungswert unterscheidet sich vom Marktwert. Ein Marktwertgutachten nach § 194 BauGB, wie Sie es vielleicht kennen, wird nach anderen Regeln erstellt. Dabei unterscheiden sich aufgrund der Vorgehensweisen und unterschiedlichen Vorgaben die ermittelten Werte deutlich.

### **Auswahl des Gutachters**

Der Gesetzgeber schreibt in der BelWertV den Kreditinstituten vor, dass sie den Gutachter auswählen müssen. In der BelWertV werden auch die Qualifikationen geregelt, die ein Gutachter haben muss, damit das Gutachten von der Bankenaufsicht anerkannt werden kann.

Im Kleindarlehensbereich bis 400.000 € wird sich eine sachkundige Person Ihr Haus ansehen. Bei größeren und gewerblichen Krediten kommt in der Regel ein Gutachter zu Ihnen, der bei der Kreissparkasse angestellt ist. Das sind z.B. Architekten und Ingenieure mit einer Zusatzausbildung. In Einzelfällen beauftragt die Kreissparkasse freie Gutachter mit denen wir regelmäßig zusammenarbeiten.

### **Wiederholte Besichtigung**

In bestimmten Fällen kann es vorkommen, dass die Immobilie nach einem gewissen Zeitraum erneut besichtigt werden muss. Der Gutachter muss sich die Immobilie immer dann anschauen, wenn ein neues Gutachten erstellt werden muss.

Dafür kann es verschiedene Gründe geben, die meist der Gesetzgeber vorschreibt.

### **Weitere Fragen**

Gerne steht Ihnen Ihr Kundenberater als Ansprechpartner zur Verfügung.