

OBJEKTCHECK · UNTERLAGEN-RISIKOBERICHT

Ergebnis: Gelb — kaufbar, aber **zwei Punkte zuerst klären**.

Beispielobjekt: Eigentumswohnung, geprüft auf Basis von Exposé, Teilungserklärung, drei ETV-Protokollen, Wirtschaftsplan, Hausgeldabrechnung und Energieausweis.

OBJEKT ETW, 3 Zimmer	WOHNFLÄCHE ca. 75 m ²	BAUJAHR 1972	EINHEITEN IM HAUS 14
-------------------------	-------------------------------------	-----------------	-------------------------

Gesamteinschätzung: Gelb



Die Unterlagen sind weitgehend vollständig und unauffällig. Zwei Punkte haben Gewicht: die für das Baujahr sehr niedrige Instandhaltungsrücklage und ein vertagter Beschluss zur Tiefgaragen-Abdichtung. Beides gehört vor die Preisverhandlung — Seite 2 zeigt alle Befunde, Seite 3 die fertigen Nachfragen.

 Unterlagen-Lage vollständig	 Kosten & Rücklage 2 Befunde	 Zustand (laut Akte) 3 Befunde	 Rechtliches unauffällig
---	---	---	---

So liest du diesen Report: Rot = vor Kaufentscheidung klären. Gelb = einordnen und ggf. verhandeln. Grün = geprüft, kein Handlungsbedarf. Jeder Befund nennt die Fundstelle im Dokument und die passende Nachfrage.

Der Objektcheck ist eine standardisierte Orientierungshilfe auf Basis der gelieferten Unterlagen — keine Begehung, kein Gutachten, keine Rechts-, Steuer- oder Energieberatung. Beispiel-Report mit anonymisierten, veränderten Daten. [PH: Beispiel-Befunde fachlich verifizieren] · © 2026 RLD Digital Service UG (haftungsbeschränkt) · zweitblick.immo

Was in den Unterlagen **steckt**

ROT · WIRTSCHAFTSPLAN 2025, S. 2

Instandhaltungsrücklage deutlich zu niedrig

Rücklage gesamt ca. 9.800 € für 14 Einheiten — bei Baujahr 1972 ein sehr dünnes Polster. Anstehende Maßnahmen müssten über Sonderumlagen finanziert werden.

Nachfrage: Welche Instandhaltungen sind für die nächsten 5 Jahre absehbar, und wie sollen sie finanziert werden?

ROT · ETV-PROTOKOLL 2024, TOP 6

Tiefgaragen-Abdichtung: Beschluss vertagt

Feuchtigkeitsschäden an der TG-Decke wurden diskutiert, eine Sanierung auf 2026 vertagt — ohne Kostenschätzung. Ein offenes Kostenrisiko, das der Käufer miterbt.

Nachfrage: Liegt inzwischen ein Angebot oder eine Kostenschätzung vor? Ist eine Sonderumlage im Gespräch?

GELB · EXPOSÉ VS. TEILUNGSERKLÄRUNG

Wohnflächen-Differenz: 78 m² vs. 74,6 m²

Das Exposé nennt mehr Fläche als die Teilungserklärung. Beim Quadratmeterpreis macht das rund 4 % aus — Berechnungsgrundlage klären.

Nachfrage: Nach welcher Methode wurde die Exposé-Fläche ermittelt (Wohnflächenverordnung?)

GELB · ENERGIEAUSWEIS

Verbrauchsausweis Klasse E, Heizung von 2009

Für die Bausubstanz wäre ein Bedarfsausweis aussagekräftiger. Klasse E plus Gasheizung Baujahr 2009: mittelfristigen Austausch einkalkulieren.

GELB · HAUSGELDABRECHNUNG 2024

Nachzahlung 380 € — Wirtschaftsplan knapp kalkuliert

Wiederholte Nachzahlungen deuten auf zu optimistische Ansätze; fürs eigene Budget eher mit höherem Hausgeld rechnen.

GRÜN · TEILUNGSERKLÄRUNG §3

Stellplatz sauber als Sondernutzungsrecht zugeordnet

GRÜN · PROTOKOLLE 2022–2024

Vollständig vorhanden, keine Rechtsstreitigkeiten erkennbar

GRÜN · GRUNDBUCH ABT. II

Nur übliches Leitungsrecht — keine wertmindernden Lasten

Fertig formuliert: **so fragst du nach**

Zum Weiterleiten an Verkäufer, Makler oder Hausverwaltung — die Antworten gehören in deine Kaufentscheidung:

- 1 Welche Instandhaltungsmaßnahmen sind für die nächsten fünf Jahre absehbar, und wie sollen sie finanziert werden — aus der Rücklage oder per Sonderumlage?
- 2 Zur vertragten Tiefgaragen-Abdichtung (ETV 2024, TOP 6): Gibt es inzwischen Angebote oder eine Kostenschätzung? Wann wird neu beschlossen?
- 3 Nach welcher Methode wurde die Wohnfläche im Exposé ermittelt? Bitte um die zugrunde liegende Wohnflächenberechnung.
- 4 Ist mittelfristig ein Austausch der Heizungsanlage (Baujahr 2009) geplant oder bereits diskutiert worden?
- 5 Warum fiel die Hausgeld-Nachzahlung 2024 an — und wurde der Wirtschaftsplan 2025 entsprechend angepasst?
- 6 Bitte um den aktuellen Stand der Rücklage zum Stichtag sowie die Beschlussammlung der letzten drei Jahre.

Nächste Schritte

Antworten abwarten → Punkte 1–2 in die Preisverhandlung einbeziehen → bei Unklarheiten zu Feuchtigkeit vor Ort eine fachkundige Begehung erwägen. Der Kaufvertragsentwurf sollte erst danach zum Notar.