

Unterlagen für die Baufinanzierung: *die Checkliste nach Fall.*

Abhaken, was vorliegt. Welche Nachweise Ihre Bank im Einzelfall verlangt, legt sie selbst fest.

1. Persönliche Unterlagen

- ☐ Personalausweis oder Reisepass (bei Nicht-EU-Staatsangehörigen: Aufenthaltstitel)
- ☐ Selbstauskunft der Bank: Familienstand, Kinder, Beruf, Einnahmen, Ausgaben
- ☐ Eigenkapitalnachweis: aktuelle Konto-, Depot- oder Bausparauszüge
- ☐ Bestehende Kredite: Verträge und aktuelle Salden, Leasing- und Ratenverträge
- ☐ Unterhaltspflichten oder -zahlungen, ggf. Scheidungsunterlagen
- ☐ Einwilligung in die Auskunft bei einer Auskunft (z. B. SCHUFA)

2. Einkommensnachweise

ANGESTELLTE

- ☐ Letzte Gehaltsabrechnungen (üblich: drei)
- ☐ Dezember-Abrechnung des Vorjahres
- ☐ Letzter Einkommensteuerbescheid
- ☐ Arbeitsvertrag bei neuem Job oder Probezeit

BEAMTE

- ☐ Letzte Bezügemitteilungen
- ☐ Bei Beamten auf Probe: Nachweis zum Status

SELBSTSTÄNDIGE UND FREIBERUFLER

- ☐ Bilanzen oder Einnahmenüberschussrechnungen der letzten Jahre (oft zwei bis drei)
- ☐ Einkommensteuerbescheide derselben Jahre
- ☐ Aktuelle betriebswirtschaftliche Auswertung (BWA)

RENTNER UND MIETEINNAHMEN

- ☐ Aktueller Rentenbescheid oder Mitteilung der Versorgungsbezüge
- ☐ Mietverträge und Anlage V, falls Mieten eingerechnet werden

3. Unterlagen zur Immobilie

BESTANDSIMMOBILIE

- ☐ Exposé mit Fotos
- ☐ Aktueller Grundbuchauszug
- ☐ Flurkarte
- ☐ Wohnflächenberechnung
- ☐ Baubeschreibung bzw. Baujahr und Ausstattung
- ☐ Energieausweis
- ☐ Entwurf des Kaufvertrags (sobald vorhanden)

NEUBAU

- ☐ Baugenehmigung oder Bauantrag

EIGENTUMSWOHNUNG ZUSÄTZLICH

- ☐ Teilungserklärung mit Aufteilungsplan
- ☐ Protokolle der letzten Eigentümerversammlungen
- ☐ Wirtschaftsplan mit Hausgeld
- ☐ Nachweis zur Erhaltungsrücklage

MODERNISIERUNG

- ☐ Kostenvoranschläge oder Angebote der Handwerker

- | | |
|--|--|
| ☐ Bauzeichnungen und Baubeschreibung | ☐ Aktueller Grundbuchauszug |
| ☐ Kostenaufstellung aller Gewerke | |
| ☐ Grundstückskaufvertrag bzw. Bauträgervertrag mit Zahlungsplan | |

4. Anschlussfinanzierung

- ☐ Bei derselben Bank ohne Erhöhung: meist nur wenige Nachweise (§ 18a Abs. 2a KWG)
- ☐ Bei Bankwechsel: Einkommensnachweise und Objektunterlagen wie bei einer Erstfinanzierung
- ☐ Aktueller Darlehensstand der laufenden Finanzierung
- ☐ Unterlagen zur Übertragung der Grundschild

5. Reihenfolge

- ☐ Vor der ersten Besichtigung: Abschnitte 1 und 2 vollständig
- ☐ Sobald die Immobilie feststeht: Abschnitt 3
- ☐ Vor dem Notartermin: Kaufvertragsentwurf an die Bank

Warum die Bank das alles will: Nach § 505b BGB muss die Bank Ihre Kreditwürdigkeit bei einer Immobilienfinanzierung eingehend prüfen, auf Grundlage notwendiger, ausreichender und angemessener Informationen, soweit erforderlich durch Einsicht in nachprüfbare Unterlagen. Ausführlich: me-finance.de/ratgeber/unterlagen-baufinanzierung