

# Zuhause ist einfach.

 Stadt-Sparkasse  
Solingen



[sparkasse-solingen.de/baufinanzierung](http://sparkasse-solingen.de/baufinanzierung)

## Baufi-Guide für Ihre Eigentumswohnung Vier Schritte zur Traumimmobilie

Eine genaue Beschreibung der benötigten Unterlagen und bei wem Sie diese erhalten, entnehmen Sie bitte den folgenden Seiten. Die unten genannten Angaben beziehen sich auf den letztmöglichen Zeitpunkt der Einreichung der Dokumente – sehr gerne können Sie uns diese bereits früher zukommen lassen!

- |                                      |   |   |
|--------------------------------------|---|---|
| <b>1. Ihr Angebot</b>                | Hier finden Sie Ihr persönliches Angebot mit allen wichtigen Informationen zur Finanzierung Ihrer Immobilie.  |   |
| <hr/>                                |   |   |
| <b>2. Unterlagen für den Vertrag</b> | <b>Personenbezogene Unterlagen:</b>   |   |
|                                      | <input type="checkbox"/> Personalausweis/Reisepass  |   |
|                                      | <input type="checkbox"/> Selbstauskunft   |   |
|                                      | <input type="checkbox"/> Einkommensnachweise und letzter Einkommensteuerbescheid                              |   |
|                                      | <input type="checkbox"/> Eigenkapitalnachweise  |   |
|                                      | <input type="checkbox"/> Rentenauskunft   |   |
|                                      | <input type="checkbox"/> weitere individuelle Unterlagen:   |   |
|                                      | <b>Sonstige Unterlagen:</b>   |   |
|                                      | <input type="checkbox"/> Angabe des Notars  |   |
|                                      | <input type="checkbox"/> aktueller Grundbuchauszug  |   |
| <hr/>                                |   |   |
| <b>3. Objektunterlagen</b>           | <b>Unterlagen zum Objekt:</b>   | <b>Erhältlich bei:</b>                        |
|                                      | <input type="checkbox"/> amtliche Flurkarte   | → Katasteramt                                 |
|                                      | <input type="checkbox"/> bemaßte Grundrisse/Bauzeichnungen  | → Bauamt/Eigentümer/<br>Architekten           |
|                                      | <input type="checkbox"/> Bau- und Ausstattungsbeschreibung  | → Bauamt/Eigentümer/<br>Architekten           |
|                                      | <input type="checkbox"/> Teilungserklärung inkl. Aufteilungsplan  | → Grundbuchamt/Eigentümer/Notar/<br>Verwalter |
|                                      | <input type="checkbox"/> Wohnflächenberechnung  | → Bauamt/Eigentümer/Architekten               |
|                                      | <input type="checkbox"/> weitere individuelle Unterlagen:   |   |
| <hr/>                                |   |   |
| <b>4. Vertragsabschluss</b>          | <input type="checkbox"/> Unterschriebene Kreditverträge<br>(innerhalb von 10 Tagen bei uns zu unterschreiben) |   |

In der Regel werden Ihnen die Unterlagen durch den Makler, Verkäufer, Bauträger oder Architekten übergeben. Eine Beschreibung und Abbildung der Unterlagen finden Sie in Ihrem Logbuch zur Finanzierung.

✓ Bei Bedarf unterstützen wir Sie gerne bei der Beschaffung der Unterlagen.

# Zuhause ist einfach.

 Stadt-Sparkasse  
Solingen



[sparkasse-solingen.de/baufinanzierung](https://sparkasse-solingen.de/baufinanzierung)

## Grundbuchauszug

### Was ist das?

- Das Grundbuch ist ein amtliches, öffentliches Verzeichnis von Grundstücken, in dem die Eigentumsverhältnisse sowie etwaige mit dem Grundstück verbundene Rechte und auf ihm liegende Lasten erfasst werden. Jedes Grundstück erhält ein eigenes Grundbuchblatt.
- Als Auszug aus einem öffentlichen Register gelten die Angaben des Grundbuchauszugs als richtig. (Ausnahme: Lagebezeichnung, Flächengröße und Nutzungsart) Eingetragene Rechte gelten als bestehend, nicht eingetragene/gelöschte Rechte gelten als nicht bestehend.

### Zu welchem Zweck?

- In der Wertermittlung können die im Grundbuch für das Grundstück bestehenden Rechte und Lasten den Wert der Immobilie beeinflussen und sollten daher bekannt sein.

### Wo und wie erhältlich?

- Die Grundbücher werden von den Grundbuchämtern (Abteilung der Amtsgerichte) geführt.
- Örtlich zuständig sind die Grundbuchämter für die in ihrem Bezirk gelegenen Grundstücke.

### Mehrwert für Sie?

- Nur der Grundbuchauszug schafft die rechtliche Klarheit über: Eigentumsverhältnisse (Abt. I), Rechte und Beschränkungen (Abt. II) bzw. Aktivvermerke im Bestandsverzeichnis (z. B. beim Wegerecht) und Grundpfandrechte in Abt. III, die im Zusammenhang mit dem Grundstück und dem Grundstückswert zu berücksichtigen sind.
- Die tatsächliche Grundstücksgröße und Grundstücksart (Bauland, Freifläche, etc.) wird im Bestandsverzeichnis angegeben.

**Amtsgericht** Musterstadt

**Grundbuch von** Musterbezirk

**Blatt** 12345

Dieses Blatt ist zur Fortführung auf EDV umgestellt worden und dabei an die Stelle des bisherigen Blattes getreten. In dem Blatt enthaltene Rötungen sind schwarz sichtbar.

Freigegeben am

# Zuhause ist einfach.

 Stadt-Sparkasse  
Solingen



[sparkasse-solingen.de/baufinanzierung](https://sparkasse-solingen.de/baufinanzierung)

## Objektunterlagen

Eigentumswohnung

---

### Unterlagen zum Objekt:

- amtliche Flurkarte
- bemaßte Grundrisse/Bauzeichnungen
- Bau- und Ausstattungsbeschreibung
- Teilungserklärung inkl. Aufteilungsplan
- Wohnflächenberechnung

weitere individuelle Unterlagen:

---

### Erhältlich beim:

- Katasteramt/Eigentümer
- Bauamt/Eigentümer/Architekten
- Bauamt/Eigentümer/Architekten
- Grundbuchamt/Eigentümer/Notar/Verwalter
- Bauamt/Eigentümer/Architekten

In der Regel werden Ihnen die Unterlagen durch den Makler, Verkäufer, Bauträger oder Architekten übergeben. Eine Beschreibung und Abbildung der Unterlagen finden Sie in Ihrem Logbuch zur Finanzierung.

✓ Bei Bedarf unterstützen wir Sie gerne bei der Beschaffung der Unterlagen.

# Zuhause ist einfach.

 Stadt-Sparkasse  
Solingen



[sparkasse-solingen.de/baufinanzierung](https://sparkasse-solingen.de/baufinanzierung)

## Flurkarte

### Was ist das?

- Die Flurkarte ist die maßstäbliche Darstellung des Grundstücks und seiner Bebauung. Sie entsteht als Teil der katasteramtlichen Erfassung und ist mit ihrem Nachweis der Lage und Abgrenzung der Flurstücke die amtliche Kartengrundlage des Grundbuchs.
- Als amtliche Karte genießt sie wie das Grundbuch öffentlichen Glauben. Die Angaben gelten als richtig.

### Zu welchem Zweck?

- Bei der Wertermittlung der Immobilie dient die Flurkarte u. a. zur Identifizierung des Pfandobjektes, dem Erkennen möglicher Überbauung, der Beurteilung der gesicherten Zuwegung zu Ihrem Grundstück und der Prüfung der Zulässigkeit des Bauvorhabens.

### Wo und wie erhältlich?

- Die Flurkarte wird durch die Vermessungs- und Katasterämter geführt.
- Eine persönliche Vorsprache ist in der Regel nicht erforderlich. Die Bestellung kann online erfolgen. Details sind auf den Internetseiten der Ämter ersichtlich.

### Mehrwert für Sie?

- Ein uneingeschränktes Zutrittsrecht zu Ihrem Grundstück ist für Sie wichtig.
- Zudem sollte die geplante Bebauung vor Ort zulässig sein, um einen nachträglichen Abriss zu vermeiden.



# Zuhause ist einfach.

 Stadt-Sparkasse  
Solingen



[sparkasse-solingen.de/baufinanzierung](https://sparkasse-solingen.de/baufinanzierung)

## Bau- und Ausstattungsbeschreibung

### Was ist das?

- Die Baubeschreibung ist eine detaillierte Beschreibung des (zu errichtenden) Gebäudes. Neben der Art der Bauausführung werden auch die zum Einbau verwendeten Materialien beschrieben und aufgelistet.

### Zu welchem Zweck?

- Für die Wertermittlung, bei denen in Ausnahmefällen auf eine Innenbesichtigung verzichtet werden kann, ist es für den Sachverständigen wichtig zu wissen, wie das Bewertungsobjekt beschaffen ist. Ob die Angaben plausibel sind, wird spätestens mit einer Außenbesichtigung überprüft.

### Wo und wie erhältlich?

- Die Baubeschreibung ist erhältlich beim Architekten, dem Bauträger oder dem bisherigen Eigentümer.
- Als Ersatz kann auch eine andere Wertermittlung (z. B. ältere Sparkassen Wertermittlung, Gerichtsgutachten oder Maklergutachten) oder eine Exposé für das Objekt dienen, wenn bestimmte Mindestangaben vorhanden sind.

### Mehrwert für Sie?

- Ausstattung und verwendete Materialien geben Ihnen Anhaltspunkte für die Einschätzung des Kaufpreises und der Erfüllung von Umweltauflagen.
- Baubeschreibung, z. B. in alten Wertermittlungen zeigen Ihnen ggf. Modernisierungs- bzw. Renovierungsbedarfe an (z. B. Feuchtigkeitsschäden im Keller oder Objekt liegt im Hochwassergebiet). Dies könnte bei der Ermittlung des Finanzierungsbedarfs für Sie wichtig sein.

# Zuhause ist einfach.

 Stadt-Sparkasse  
Solingen



[sparkasse-solingen.de/baufinanzierung](https://sparkasse-solingen.de/baufinanzierung)

## Teilungserklärung

### Was ist das?

- Eine Teilungserklärung ist notwendig zur Aufteilung einer Immobilie in einzelne Wohneinheiten. Durch die juristisch korrekte Begründung von Wohn- und Teileigentum sowie Gemeinschaftseigentum, können einzelne Wohnungen im Grundbuch eingetragen werden.
- In der Teilungserklärung werden darüber hinaus Sondernutzungsrechte eingeräumt. Außerdem findet sich in der gleichen Mappe die Gemeinschaftsordnung, welche die Teilungserklärung um abweichende Regelungen der Hausgemeinschaft erweitert.
- Zu ihr gehört ein Aufteilungsplan. Dieser definiert alle Gebäudeteile, die zum Sondereigentum gehören und somit vom jeweiligen Eigentümer genutzt werden können.

### Zu welchem Zweck?

- Die Teilungserklärung ist eine wichtige Voraussetzung für den Wohnungskauf. Über die Teilungserklärung wird gegenüber dem Grundbuchamt festgelegt, wie die Miteigentumsanteile auf einem Grundstück und in einer Immobilie verteilt sind. Nach dieser Erklärung können einzelne Einheiten vermietet, verkauft oder belastet werden.

### Wo und wie erhältlich?

- Die Teilungserklärung ist erhältlich beim Grundbuchamt, dem Notar, dem Verwalter oder dem Eigentümer.

### Mehrwert für Sie?

- Fehlerhafte oder unklare Teilungserklärungen führen häufig zu Rechtsstreitigkeiten. Deshalb sollte der Teilungserklärung immer große Bedeutung beigemessen werden.
- Die Teilungserklärung birgt vor allem bei den Stimmrechten der Eigentümer mögliches Streitpotential.
- Ferner sind in der Regel besondere Sondernutzungsrechte (z. B. an Stellplätzen) festgehalten. Dies hat Bedeutung, inwieweit ein Eigentümer bestimmte Flächen nutzen kann und für deren Erhaltung aufkommen muss.

# Zuhause ist einfach.

 Stadt-Sparkasse  
Solingen

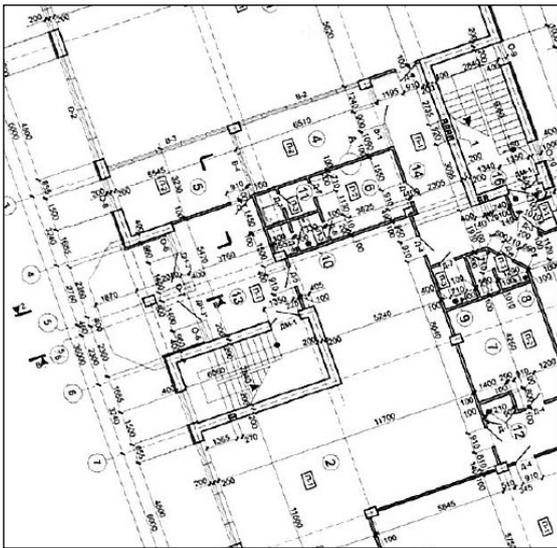


[sparkasse-solingen.de/baufinanzierung](https://sparkasse-solingen.de/baufinanzierung)

## Grundriss/Bauzeichnung (bemaßt)

### Was ist das?

- Der Grundriss ist eine zeichnerisch dargestellte, zweidimensionale Abbildung der räumlichen Gegebenheiten.
- Eine Bauzeichnung (früher auch Bauriss) ist eine technische Zeichnung der Bauplanung, die geometrische und/oder statische Informationen für die Bauausführung enthält. Sie zeigt alle räumlichen Ausmaße und Materialien.



### Zu welchem Zweck?

- Der Grundriss/die Bauzeichnung geben darüber Auskunft, inwieweit das Bewertungsobjekt einer nachhaltigen Vermietbarkeit, bzw. Verkäuflichkeit genügt.
- Bauzeichnungen dienen als konkrete Vorlage zur Errichtung eines Bauwerks.
- Es kann überprüft werden, ob das Objekt z. B. den aktuellen Anforderungen modernen Wohnraums entspricht und die Einheiten von einem großen Interessentenkreis nutzbar sind.

### Wo und wie erhältlich?

- Der Grundriss/die Bauzeichnung ist erhältlich beim Architekten, dem Bauträger, dem bisherigen Eigentümer oder beim Bauamt (aus der Bauakte).

### Mehrwert für Sie?

- Detaillierte Ansicht und Raumaufteilung der Immobilie
- In vielen Exposés als Einrichtungsvorlage/-beispiel
- Unterlage für den Möbel- und Küchenkauf