GRASS
IMMOBILIENVERWALTUNG

BEISPIELBERICHT

UNTERLAGEN-CHECK · EIGENTUMSWOHNUNG

Was in den Unterlagen steht, bevor Sie unterschreiben

Vermietete 3-Zimmer-Wohnung, Beispielstraße 12, Musterstadt

KAUFPREIS	WOHNFLÄCHE	BAUJAHR	KALTMIETE	AUSGEWERTET
128.000 €	68 m²	1994 · 8 Einheiten	580 € im Monat	9 Unterlagen · 116 Seiten



CHECK-SCORE

Erst klären, dann unterschreiben

- 1 klären
- 4 nachfragen
- 4 unauffällig

NETTOMIETRENDITE
3,9 %
mit Mietanpassung 4,4 %

KOSTENRISIKO FASSADE
bis **22.500 €**
möglicher Anteil an der Sonderumlage

MIETPOTENZIAL
+60 € im Monat
Abstand zur ortsüblichen Vergleichsmiete

PREISARGUMENTE
bis **27.900 €**
aus den Unterlagen bezifferbar

Unser Fazit: Eine solide vermietete Wohnung mit einem offenen Kostenrisiko. Die Fassade steht zur Sanierung an, und die Rücklage reicht dafür nicht.

Neun Prüfbereiche auf einen Blick

Unterlagen	9 von 11 liegen vor. Wirtschaftsplan 2026 und Protokoll 2025 fehlen.	S. 2
Angaben im Exposé	Wohnfläche: 71 m² im Exposé, 68 m² in der Teilungserklärung.	S. 2
Sanierung, Sonderumlage	Fassade wird saniert, Beschluss vertagt. Ihr Anteil: bis 22.500 €.	S. 2
Erhaltungsrücklage	38.400 € im ganzen Haus. Das deckt 21 % der Fassadenkosten.	S. 2
Hausgeld und Kosten	312 € im Monat, davon 198 € auf den Mieter umlegbar.	S. 3
Miete und Mietvertrag	Vertrag, Mieteingänge und Exposé stimmen überein. Keine Rückstände.	S. 2
Mietpotenzial	60 € im Monat unter der ortsüblichen Vergleichsmiete.	S. 3
Energie und Heizung	Energieklasse D. Gasheizung von 1994, Erneuerung absehbar.	S. 2
Grundbuch	Erster Check ohne auffällige Lasten. Die Bewertung gehört zum Notar.	S. 4

Vor dem Notartermin klären

1. Fassade: Kosten, Zeitplan und Finanzierung bestätigen lassen.
2. Protokoll 2025 und Wirtschaftsplan 2026 anfordern.
3. Kaufpreis nachverhandeln. Die Argumente stehen auf Seite 4.

Unterlagen und Auffälligkeiten

GRASS IMMOBILIENVERWALTUNG

Jede Auffälligkeit nennt die Fundstelle. So finden Sie die Stelle selbst wieder und können sie dem Verkäufer vorlegen.

Vollständigkeit 9 VON 11

Zwei Unterlagen fehlen. Beide bekommen Sie von der Hausverwaltung.

✓	Exposé	4 S.	
✓	Protokoll Eigentümerversammlung 2024	6 S.	
✓	Protokoll Eigentümerversammlung 2026	7 S.	
○	**Wirtschaftsplan 2026**	fehlt	
✓	Mieteingänge der letzten 12 Monate	12 S.	
✓	Grundbuchauszug	8 S.	
✓	Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung	38 S.	
○	**Protokoll Eigentümerversammlung 2025**	fehlt	
✓	Jahresabrechnungen 2024 und 2025	22 S.	
✓	Mietvertrag mit Nachträgen	14 S.	
✓	Energieausweis	5 S.	

Auffälligkeiten mit Fundstelle

vor dem Kauf klären · Protokoll 2026 · TOP 6 · S. 4

Fassadensanierung angekündigt, Finanzierung offen

Die Verwaltung schätzt die Kosten auf 180.000 €. Der Beschluss wurde auf die Versammlung 2027 vertagt.

WAS DAS FÜR SIE HEISST

Ihr Anteil (125/1.000) läge bei **22.500 €**. Fließt die gesamte Rücklage ein, bleiben **17.700 €**.

---

nachfragen · Jahresabrechnung 2025 · S. 7

Rücklage reicht nicht für die anstehenden Arbeiten

Stand zum 31.12.2025: 38.400 €. Zuführung: 6.528 € im Jahr.

WAS DAS FÜR SIE HEISST

Die Rücklage deckt **21 %** der Fassadenkosten. Für die Heizung bleibt nichts übrig.

---

nachfragen · Exposé S. 1 · Teilungserklärung S. 12

Wohnfläche kleiner als im Exposé

Das Exposé nennt 71 m², der Aufteilungsplan 68 m².

WAS DAS FÜR SIE HEISST

Der Kaufpreis je m² liegt bei **1.882 €** statt 1.803 €. Gerechnet haben wir mit 68 m².

---

nachfragen · Energieausweis S. 2 · Protokoll 2024

Heizung von 1994

Gas-Zentralheizung, Baujahr 1994, Energieklasse D (128 kWh je m² und Jahr). Der Tausch wurde 2024 angesprochen, aber nicht beschlossen.

WAS DAS FÜR SIE HEISST

Die Erneuerung ist absehbar. Die Kosten sind in den Unterlagen **nicht beziffert**.

---

unauffällig · Mietvertrag § 3 · Mieteingänge 12 Monate

Miete stimmig, Zahlungen pünktlich

Kaltmiete 580 €, Vorauszahlung 210 €. Mietvertrag seit 2019, letzte Anpassung 2021.

WAS DAS FÜR SIE HEISST

12 von 12 Mieten kamen pünktlich. Die Vorauszahlung deckt die umlegbaren Kosten.

Kosten und Rendite

GRASS IMMOBILIENVERWALTUNG

Hausgeld, Miete und Kaufpreis in einer Rechnung. Gerechnet ohne Finanzierung und ohne Steuern.

Hausgeld

312 € im Monat



Umlegbar: 198 €

Heizung, Warmwasser	82 €
Wasser, Abwasser	34 €
Hausmeister, Reinigung	31 €
Versicherungen	19 €
Müll	18 €
Allgemeinstrom	14 €

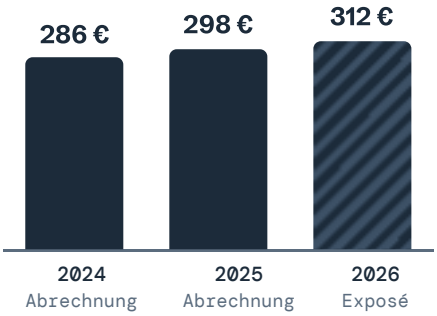
Nicht umlegbar: 114 €

Erhaltungsrücklage	68 €
Verwaltung	29 €
Instandhaltung	17 €

Diese 114 € tragen Sie selbst. Sie mindern Ihre Rendite.

Entwicklung des Hausgelds

+9 % in zwei Jahren



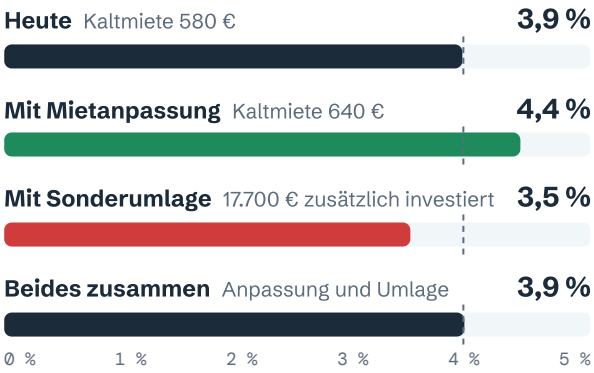
Der Wert für 2026 stammt nur aus dem Exposé. Der Wirtschaftsplan fehlt.

Renditerechnung

Kaufpreis	128.000 €
Kaufnebenkosten	15.450 €
Grunderwerbsteuer (6,5 %)	8.320 €
Notar und Grundbuch (2,0 %)	2.560 €
Makler (3,57 %)	4.570 €
Gesamtinvestition	**143.450 €**
Kaltmiete im Jahr	6.960 €
Nicht umlegbare Kosten im Jahr	– 1.368 €
Reinertrag im Jahr	**5.592 €**
Nettomietrendite	**3,9 %**

Bruttomietrendite 5,4 % · Kaufpreis: das 18,4-Fache der Jahresmiete

Rendite in vier Fällen



Die gestrichelte Linie zeigt den Stand heute. Die Sonderumlage ist mit 17.700 € angesetzt.

Mietpotenzial

MIETE HEUTE
8,53 € je m²
580 € kalt, unverändert seit 2021

ORTSÜBLICHE VERGLEICHSMIETE
9,41 € je m²
laut Mietspiegel für Lage, Baujahr und Größe

POTENZIAL
+720 € im Jahr
640 € kalt, das sind +10 %

Ob und wann eine Mietanpassung möglich ist, richtet sich nach Mietvertrag und Gesetz. Das klären Sie mit Ihrer Verwaltung oder einem Anwalt.

Fragen und Verhandlung

GRASS IMMOBILIENVERWALTUNG

Diese Punkte klären Sie vor dem Notartermin. Am besten schriftlich, mit Frist.

Sieben Fragen an den Verkäufer

01 Protokoll 2025
Bitte nachreichen. Wurde dort über Fassade, Dach oder Heizung gesprochen?

02 Fassade
Liegen Angebote vor? Wann wird beschlossen, und wie wird bezahlt?

03 Wirtschaftsplan 2026
Bitte nachreichen. Ist das Hausgeld von 312 € beschlossen?

04 Heizung
Wann war die letzte Wartung? Gibt es bekannte Mängel oder eine Planung der Gemeinschaft?

05 Wohnfläche
Welche Fläche liegt dem Kaufpreis zugrunde: 71 m² oder 68 m²?

06 Kaution
Laut Mietvertrag 1.740 €. Wo ist sie angelegt, und wird sie übergeben?

07 Hausgeld-Rückstände
Die Abrechnung 2025 zeigt 2.140 € Rückstand eines Miteigentümers. Ist er ausgeglichen?

Drei Argumente für die Preisverhandlung

01	**Mögliche Sonderumlage für die Fassade** Anteil der Wohnung, je nach Einsatz der Rücklage	**17.700 bis 22.500 €**
02	**Wohnfläche 3 m² kleiner als im Exposé** 3 m² zum Exposé-Preis von 1.803 € je m²	**rund 5.400 €**
03	**Heizung von 1994** Erneuerung absehbar, Rücklage dafür nicht vorhanden	**nicht beziffert**

Aus den Unterlagen bezifferbar **23.100 bis 27.900 €**

Grundbuch: erster Check

● unauffällig

Die rechtliche Bewertung gehört zum Notar.

Abteilung II	Leitungsrecht für den Versorger. Ohne Einfluss auf Miete und Nutzung.
Abteilung III	Grundschuld über 95.000 € für eine Bank. Löschung beim Kauf mit dem Notar klären.
Nicht eingetragen	Wohnrecht, Nießbrauch, Vorkaufsrecht, Zwangsversteigerungsvermerk

Was dieser Bericht nicht ist: keine Rechtsberatung, keine Prüfung des Kaufvertrags, kein Baugutachten, kein Verkehrswertgutachten und keine Steuerberatung.

IHR OBJEKT, IHRE UNTERLAGEN

So sieht Ihr Bericht aus. Nur mit Ihren Zahlen.

ab 149 €

Festpreis inkl. USt, Zahlung bei Bestellung

Die KI liest jede Seite, wir prüfen das Ergebnis aus Investorensicht. Der Bericht kommt 3 Werktage nach dem Upload.

grass-immobilienverwaltung.de/unterlagen-check