



LOEVE INVESTMENT

Mehrfamilienhaus - Unterlagencheck

Die strukturierte Dokumentenliste für Eigentümer, Investoren und professionelle Verkaufsprozesse.

Stand August 2026

INVESTMENTOBJEKT

Der Datenraum entscheidet mit.

Bei Mehrfamilienhäusern wird nicht nur das Gebäude geprüft. Käufer analysieren Mietverhältnisse, Erträge, Kosten, technische Risiken, Entwicklungspotenziale und die rechtliche Situation.

01 Objekt und Grundstück

- ☐ Grundbuchauszüge und Flurkarte
- ☐ Grundstücksgröße, Flurstücksangaben und Lageplan
- ☐ Baulasten, Dienstbarkeiten und sonstige Rechte
- ☐ Bauakte / Baugenehmigungen / genehmigte Nutzungen
- ☐ Grundrisse, Schnitte und Flächenberechnungen
- ☐ Denkmalschutzstatus und bestehende Auflagen, sofern relevant

02 Technische Dokumentation

- ☐ Baujahr und wesentliche Umbau- oder Sanierungsjahre
- ☐ Heizungsart, Alter und Wartungsunterlagen
- ☐ Dach, Fassade, Fenster, Leitungen und Elektro - bekannte Maßnahmen
- ☐ Energieausweis und energetische Kennwerte
- ☐ Aufzug, Brandschutz, technische Anlagen und Prüfberichte, falls vorhanden
- ☐ Bekannte Mängel, Schäden und anstehende Investitionen

MIETE UND ERTRAG

Die wirtschaftliche Dokumentation

03 Mietverhältnisse

- ☐ Aktuelle Mieterliste mit allen Einheiten
- ☐ Wohn- und Gewerbefläche je Einheit
- ☐ Nettokaltmiete, Nebenkostenvorauszahlung und Gesamtmiete
- ☐ Mietbeginn, letzte Mietanpassung und vereinbarte Index- oder Staffelmiete
- ☐ Mietverträge und sämtliche Nachträge
- ☐ Kautionen und gegebenenfalls offene Mietforderungen
- ☐ Leerstände und vereinbarte Sonderrechte

04 Bewirtschaftung

- ☐ Betriebskostenabrechnungen
- ☐ Nicht umlagefähige Kosten
- ☐ Versicherungen und laufende Verträge
- ☐ Verwalterkosten
- ☐ Instandhaltungs- und Reparaturhistorie
- ☐ Grundsteuer und weitere objektbezogene Kosten

DATENQUALITÄT

Die Mieterliste als Herzstück

Einheit	Fläche	NKM/Monat	NKM/m ²	Mietbeginn	Status
WE 01					
WE 02					
WE 03					
WE 04					
WE 05					
GE 01					

Praxis-Tipp

Mieterliste, Mietverträge und tatsächliche Zahlungseingänge sollten zueinander passen. Abweichungen sollten vor dem Verkaufsstart erklärt und dokumentiert werden.

Hinweis

Diese Publikation dient der allgemeinen Orientierung und ersetzt keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs-, Energie- oder Sachverständigenberatung. Angaben und Prüfungsumfang sind stets an das konkrete Objekt und den Einzelfall anzupassen.