Objektaufnahmebogen

Für Wohnung, Haus und Mehrfamilienhaus. Füllen Sie den allgemeinen Teil immer aus, danach den Teil zur Objektart.

Aufnahme

Datum der Aufnahme | Aufgenommen von

Anwesend | Objektnummer

Eigentümer

Name | Telefon

Anschrift | E-Mail

Weitere Eigentümer | Erreichbar am besten

Objekt allgemein

Objektart ☐ Wohnung ☐ Haus ☐ Mehrfamilienhaus ☐ Sonstiges

Anlass ☐ Verkauf ☐ Vermietung ☐ Bewertung

Anschrift des Objekts | Baujahr

Wohnfläche (m²) | Nutzfläche (m²)

Zimmer | Grundstücksfläche (m²)

Derzeit genutzt von | Frei ab

Zustand und Ausstattung

Heizungsart | Baujahr Heizung

Wesentliche Energieträger | Fenster (Art, Baujahr)

Dach (Art, letzte Sanierung) | Bäder (Anzahl, Zustand)

Modernisierungen mit Jahr | Bekannte Mängel

Außenbereich ☐ Balkon ☐ Terrasse ☐ Garten ☐ Garage ☐ Stellplatz

Keller ☐ ja ☐ nein ☐ teilweise

Energieausweis

Liegt vor ☐ ja ☐ nein ☐ beantragt

Art ☐ Bedarfsausweis ☐ Verbrauchsausweis

Ausstellungsdatum | Gültig bis

Energiekennwert (kWh/(m²·a)) | Energieeffizienzklasse

Nur bei Wohnung

Etage

Einheiten im Haus

Hausgeld je Monat

Erhaltungsrücklage (Anteil)

Sondereigentum Keller, Stellplatz

Geplante Maßnahmen der Gemeinschaft

Aufzug ☐ ja ☐ nein

Nur bei Haus

Haustyp ☐ freistehend ☐ Doppelhaushälfte ☐ Reihenhaus ☐ Sonstiges

Geschosse

Dachgeschoss ausgebaut

Anbauten, Nebengebäude

Erschließung

Nur bei Mehrfamilienhaus

Wohneinheiten

Gewerbeeinheiten

Jahresnettokaltmiete (Ist)

Leerstand (Einheiten, seit)

Laufende Mietverträge, Besonderheiten

Hausverwaltung

Verkaufsabsicht

Zeitrahmen

Preisvorstellung des Eigentümers

Grund für den Verkauf (freiwillig)

Weitere Makler beteiligt

Unterlagen, die der Eigentümer bereitlegt

Übliche Unterlagen für Bewertung und Exposé. Haken Sie ab, was vorliegt.

- ☐ Energieausweis
- ☐ Grundbuchauszug
- ☐ Flurkarte
- ☐ Grundrisse und Schnitte
- ☐ Wohnflächenberechnung
- ☐ Baubeschreibung
- ☐ Nachweise zu Modernisierungen
- ☐ Teilungserklärung (Wohnung)
- ☐ Protokolle der Eigentümerversammlungen (Wohnung)
- ☐ Wirtschaftsplan und Hausgeldabrechnung (Wohnung)
- ☐ Mietverträge und Mieterliste (vermietet)
- ☐ Nebenkostenabrechnung

Notizen

Bestätigung

Die Angaben in diesem Bogen beruhen auf den Auskünften des Eigentümers am Tag der Aufnahme.

Ort, Datum

Ort, Datum

Unterschrift Eigentümer

Unterschrift Makler

Hinweise zum Energieausweis

Soll ein bebautes Grundstück, eine Eigentumswohnung oder Teileigentum verkauft oder ein Gebäude oder eine Wohnung vermietet, verpachtet oder verleast werden und liegt für das Gebäude noch kein gültiger Energieausweis vor, muss in der Regel ein Energieausweis ausgestellt werden (§ 80 Absatz 3 Satz 1 GModG). Ab dem 1. Januar 2027 gilt das auch bei der Verlängerung eines Miet-, Pacht- oder Leasingvertrags. Ausnahmen gelten etwa für kleine Gebäude und bis zum 31. Dezember 2026 für Baudenkmäler (§ 79 Absatz 4 GModG).

Bei einem Verkauf muss der Verkäufer oder der Immobilienmakler dem potenziellen Käufer spätestens bei der Besichtigung den Energieausweis oder eine Kopie vorlegen (§ 80 Absatz 4 Satz 1 GModG). Ein deutlich sichtbarer Aushang oder ein deutlich sichtbares Auslegen während der Besichtigung erfüllt die Pflicht ebenfalls (Satz 2). Ohne Besichtigung ist der Ausweis unverzüglich vorzulegen (Satz 3). Fordert der potenzielle Käufer zur Vorlage auf, ist der Ausweis spätestens dann unverzüglich vorzulegen (Satz 4). Unverzüglich nach Abschluss des Kaufvertrags ist der Ausweis oder eine Kopie dem Käufer zu übergeben (Satz 5). Bei Vermietung, Verpachtung und Leasing gilt das entsprechend (Absatz 5).

Für kleine Gebäude gelten die Vorschriften zum Energieausweis nicht (§ 79 Absatz 4 GModG). Als kleines Gebäude gilt bis zum 31. Dezember 2026 ein Gebäude mit nicht mehr als 50 Quadratmetern Nutzfläche, ab dem 1. Januar 2027 ein Gebäude mit weniger als 50 Quadratmetern Nutzfläche (§ 3 Absatz 1 Nummer 17 GModG). Bis zum 31. Dezember 2026 gelten die Pflichten zur Ausstellung und Vorlage bei Verkauf, Vermietung, Verpachtung und Leasing für Baudenkmäler nicht (§ 79 Absatz 4 Satz 2 in der bis dahin geltenden Fassung). Ab dem 1. Januar 2027 enthält § 79 Absatz 4 diese Ausnahme nicht mehr; die Gesetzesbegründung verweist darauf, dass die EU-Gebäuderichtlinie sie gestrichen hat (BT-Drs. 21/6278, S. 113); klären Sie bei Baudenkmälern mit dem Aussteller, ob ab 2027 ein Energieausweis nötig ist.

Ein Energieausweis ist für eine Gültigkeitsdauer von zehn Jahren auszustellen; er verliert seine Gültigkeit vorher, wenn nach bestimmten Änderungen am Gebäude ein neuer Ausweis erforderlich wird (§ 79 Absatz 3, § 80 Absatz 2 GModG).

Welche Art von Energieausweis für das Objekt nötig ist, klären Sie mit dem Aussteller.

Energieausweise, die ab dem 1. Januar 2027 ausgestellt werden, sind digital in einem maschinenlesbaren Format auszustellen; auf Verlangen des Bauherrn oder des Eigentümers auch in Papierform (§ 79 Absatz 2 GModG).

Quellen: Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG, bis 28.07.2026 Gebäudeenergiegesetz) in der vom 29. Juli bis 31. Dezember 2026 geltenden Fassung, gesetze-im-internet.de/geg, und in der ab dem 1. Januar 2027 geltenden Fassung nach dem Änderungsgesetz vom 23. Juli 2026, BGBl. 2026 I Nr. 226; BT-Drs. 21/6278; alle abgerufen am 26.10.2026.

Dieser Text gibt die Rechtslage nach den genannten Quellen mit Stand 26. Oktober 2026 wieder. Er ersetzt weder eine anwaltliche Prüfung noch eine Rechtsberatung. Lassen Sie insbesondere prüfen: welche Ausweisart nötig ist; Baudenkmäler.