MUSTER von Capitality · capitality.io. Unverbindliches Beispiel, nicht anwaltlich geprüft, keine Rechtsberatung, ohne Gewähr - vor dem Einsatz prüfen lassen. Ersetzen Sie jedes Feld und löschen Sie die Hinweise vor dem Versand.



Titelbild: Außenansicht oder der schönste Raum, im Querformat und bei Tageslicht

Objekttitel: Typ, Lage und das eine Merkmal, das dieses Objekt unterscheidet

Objektart in Ort, Stadtteil · Objekt-Nr. ...

KAUFPREIS	WOHNFLÄCHE	ZIMMER	BAUJAHR	ENERGIEKLASSE
... €	ca. ... m²	...	...	A+ BIS H

Firma · Ansprechpartner · Telefon

Das Wichtigste auf einen Blick

Objektart	Etagenwohnung, Dachgeschoss- oder Erdgeschosswohnung
Lage	Ort, Stadtteil - die genaue Adresse nennen wir auf Anfrage
Wohnfläche	ca. ... m² nach Wohnflächenverordnung, laut Wohnflächenberechnung des Verkäufers von ...
Zimmer	..., davon ... Schlafzimmer
Bad und WC	Anzahl Bäder, Gäste-WC
Etage	... . Obergeschoss von ..., mit oder ohne Aufzug
Baujahr	...
Modernisiert	Maßnahme und Jahr, zum Beispiel Fenster 2016, Bad 2021
Zustand	gepflegt, renoviert, modernisierungsbedürftig
Heizung	Art, Energieträger, Baujahr der Anlage
Stellplatz	Garage, Tiefgarage, Außenstellplatz - im Kaufpreis enthalten oder gesondert
Hausgeld	... € monatlich, davon auf Mieter umlegbar ca. ... €
Erhaltungsrücklage	... € für die Gemeinschaft, Stand Datum, laut Verwalter
Gemeinschaft	... Einheiten, Miteigentumsanteil .../1.000
Sondereigentum	Kellerabteil, Stellplatz, Sondernutzungsrecht am Garten
Nutzung	bezugsfrei ab ... oder vermietet, Nettokaltmiete ... € monatlich
Kaufpreis	... €
Käuferprovision	... % des Kaufpreises inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer

HINWEIS - VOR DEM VERSAND LÖSCHEN
Sagen Sie bei jeder Zahl, woher sie stammt - etwa „laut Wohnflächenberechnung des Verkäufers". Angaben des Verkäufers dürfen Sie übernehmen, aber nichts, was nach Ihrem Fachwissen erkennbar falsch oder nicht plausibel ist (BGH III ZR 146/06).

Beschreibung

HINWEIS - VOR DEM VERSAND LÖSCHEN
Was das Objekt ausmacht, in ganzen Sätzen: wie die Räume liegen, wohin die Fenster zeigen, was modernisiert wurde. Konkret statt „traumhaft" - und ehrlich, auch beim Schlafzimmer zur Straße.

Zwei bis drei Absätze: der erste Eindruck, der Grundriss, das Licht, der Zustand - und was ein Käufer noch einplanen sollte.

Ausstattung

Böden	Parkett, Fliesen, Dielen - mit Jahr, wenn neu
Küche	Einbauküche, Baujahr - im Kaufpreis enthalten oder gesondert
Bad	Dusche, Wanne, Fenster - modernisiert im Jahr ...
Fenster	Material, Verglasung, Jahr
Heizung und Warmwasser	...
Elektrik	erneuert im Jahr ...
Balkon, Terrasse, Garten	Größe und Himmelsrichtung
Keller und Gemeinschaft	Kellerabteil, Fahrradraum, Waschkeller, Aufzug
Sonstiges	...

HINWEIS - VOR DEM VERSAND LÖSCHEN
Nennen Sie das Jahr, wenn modernisiert wurde - „neues Bad" ohne Jahreszahl sagt wenig.

Wohnfläche

RAUM	GRUNDFLÄCHE	ANGERECHNET
Wohnzimmer	... m²	... m²
Schlafzimmer	... m²	... m²
Küche	... m²	... m²
Bad	... m²	... m²
Flur	... m²	... m²
Balkon oder Terrasse, zu einem Viertel	... m²	... m²
Wohnfläche	-	ca. ... m²

HINWEIS - VOR DEM VERSAND LÖSCHEN
Nach der Wohnflächenverordnung zählen Flächen ab 2 m lichter Höhe voll, von 1 bis 2 m zur Hälfte, Balkone und Terrassen in der Regel zu einem Viertel; Keller und Dachboden zählen nicht (§§ 2, 4 WoFlV). Rechnet der Verkäufer anders, nennen Sie die Methode.

Lage

HINWEIS - VOR DEM VERSAND LÖSCHEN
Minuten statt Adjektive. Soll die Adresse noch nicht öffentlich sein: keine Straßennamen, Zeiten gerundet.

Der Stadtteil und die Straße: was man vor der Tür findet, wie es dort klingt, wer dort wohnt.

ZIEL	WEG	ZEIT
Haltestelle Bus, Straßenbahn, U-Bahn	zu Fuß	... Min.
Bahnhof	zu Fuß oder mit dem Rad	... Min.
Kita	zu Fuß	... Min.
Grundschule	zu Fuß	... Min.
Supermarkt	zu Fuß	... Min.
Ärzte, Apotheke	zu Fuß	... Min.
Park, Grünfläche	zu Fuß	... Min.
Innenstadt	mit dem Rad oder der Bahn	... Min.
Autobahn	mit dem Auto	... Min.

Grundrisse und Fotos



Grundriss der Wohnung, mit Flächen je Raum

HINWEIS - VOR DEM VERSAND LÖSCHEN
Fotos in der Reihenfolge eines Rundgangs, bei Tageslicht. Lassen Sie sich die Nutzungsrechte für Exposé, Portale, Website und soziale Medien schriftlich einräumen (§ 31 UrhG); erkennbare Personen nur mit Einwilligung (§ 22 KUG).



Foto: Wohnzimmer



Foto: Küche



Foto: Bad



Foto: Balkon, Terrasse oder Garten

Energieausweis

Art des Ausweises	Bedarfsausweis oder Verbrauchsausweis
Ausgestellt am	Datum - Pflichtangabe ab 1. Januar 2027
Gültig bis	Datum
Endenergiebedarf oder -verbrauch	... kWh/(m²·a) - bis 31. Dezember 2026
Jahres-Primärenergiebedarf	... kWh/(m²·a) - ab 1. Januar 2027
Energieeffizienzklasse	A+ bis H
Baujahr laut Ausweis	...
Wesentliche Energieträger	Erdgas, Fernwärme, Strom für die Wärmepumpe ...

HINWEIS - VOR DEM VERSAND LÖSCHEN
Pflicht in jeder Anzeige in kommerziellen Medien, sobald ein Ausweis vorliegt (§ 87 GModG). Ab 1. Januar 2027 nennen Sie zusätzlich das Ausstellungsdatum und statt des Endenergiekennwerts den Jahres-Primärenergiebedarf. Liegt noch kein Ausweis vor, schreiben Sie das - spätestens zur Besichtigung braucht der Verkäufer ihn.

Preis und Provision

Kaufpreis	... €
Käuferprovision	... % des Kaufpreises inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer, das sind ... €
Erwerbsnebenkosten	Grunderwerbsteuer Satz Ihres Bundeslandes %, Notar und Grundbuch erfahrungsgemäß etwa 1,5 bis 2 %, dazu die Käuferprovision

Die Provision entsteht, wenn der Kaufvertrag infolge unseres Nachweises oder unserer Vermittlung zustande kommt.

HINWEIS - VOR DEM VERSAND LÖSCHEN
Die Provision immer als Gesamtpreis inklusive Umsatzsteuer (§ 3 PAngV). Bei Wohnung oder Einfamilienhaus und einem Käufer, der Verbraucher ist: Zahlen beide Seiten, dann in gleicher Höhe (§ 656c BGB); hat nur der Verkäufer Sie beauftragt, trägt der Käufer höchstens die Hälfte (§ 656d BGB).

Unterlagen

Auf Anfrage senden wir Ihnen die Teilungserklärung, die Protokolle der Eigentümerversammlungen der letzten drei Jahre, den Wirtschaftsplan, den Energieausweis und die Wohnflächenberechnung.

Hinweise

Die Angaben in diesem Exposé stammen vom Verkäufer und aus den genannten Unterlagen; wir haben sie nicht selbst überprüft. Zwischenverkauf vorbehalten.

HINWEIS - VOR DEM VERSAND LÖSCHEN

Wer den Eindruck erweckt, die Angaben selbst geprüft zu haben, kann dafür haften (BGH III ZR 146/06). Haben Sie etwas geprüft, sagen Sie, was. Kommt über das Exposé ein Maklervertrag mit einem Verbraucher per E-Mail, Telefon oder online zustande, gehört die Widerrufsbelehrung dazu - ohne sie kann er bis zu zwölf Monate und 14 Tage widerrufen (§§ 355, 356 Abs. 3 BGB).

Wie wir mit Ihren Daten umgehen: Link zu Ihren Datenschutzhinweisen

Ihr Kontakt

Ansprechpartner	Name
Telefon	...
E-Mail	...
Besichtigung	nach Vereinbarung

Impressum

Anbieter	Firma und Rechtsform
Anschrift	Straße, Postleitzahl, Ort
Vertreten durch	Inhaber oder Geschäftsführer
Kontakt	E-Mail, Telefon
Registereintrag	Registergericht, Registernummer
USt-IdNr.	...
Erlaubnis nach § 34c GewO	zuständige Aufsichtsbehörde: ...

Stand: Datum

Capitality

Nächstes Mal ohne Checkliste. In Capitality, der Arbeitsumgebung für Maklerbüros, wird jedes Exposé vor dem Versand auf die Pflichtangaben geprüft - Energieausweis nach § 87 GModG, Provision als Gesamtpreis, Impressum. Es geht erst raus, wenn nichts fehlt: als PDF oder als persönlicher Link mit Nachweis, wann es geöffnet wurde.

capitality.io/immobilienvertrieb →

Unverbindliches Beispiel, nicht anwaltlich geprüft, keine Rechtsberatung, ohne Gewähr - vor dem Einsatz prüfen lassen.

© 2026 Capkrea GmbH · capitality.io. Sie dürfen dieses Muster für Ihre eigenen Unterlagen verwenden und anpassen.

Quelle: https://capitality.io/makler-wissen/immobilien-expose-erstellen - Stand: 2026-11-10