

Liebe Verkäufer,

schön, dass Sie bei uns sind! Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen – das ist natürlich eine aufregende aber oft auch anstrengende Angelegenheit. Daher ist es umso wichtiger, gründlich vorbereitet in die Vermarktung zu gehen.

Im Folgenden haben wir Ihnen eine Checkliste zusammengestellt, um Ihnen einen Überblick zu verschaffen, was zu beachten ist, welche Unterlagen und Informationen eingeholt werden müssen.

Eine sorgfältige Vorbereitung ist für den Immobilienverkauf von größter Wichtigkeit und macht sich bei der späteren Vermittlung bezahlt.

Wir wünschen Ihnen viel Erfolg und stehen Ihnen natürlich bei weiteren Fragen gerne zur Verfügung,

Ihr Team von MaklerinMünster



Unterlagen-Checkliste

Inhalt

I. Tipps	3
II. Unterlagen-Checkliste für den Hausverkauf	4
III. Unterlagen-Checkliste für den Wohnungsverkauf	5
IV. Informationen:	6
1. Grundbuchauszug	6
2. Flurkarte	7
3. Unterlagen aus dem Bauaktenarchiv	7
4. Baulastenverzeichnis	9
5. Altlastenverzeichnis	9
6. Energieausweis	10
7. Anliegerbescheinigung (Nachweis über abgeschlossene Erschließungsmaßnahmen)	11
8. Nebenkostenaufstellung	11
9. Bebauungsplan (B-Plan)	12
10. Erbbaurechtsvertrag & Nachweise über Erbbauzins-Anpassungen	13
11. Kaufangebot des Grundstücks vom Erbbaurechtsgeber (falls dieser auch verkaufen würde)	13
12. Verwaltungsunterlagen	14
13. Teilungserklärung	15

Unterlagen-Checkliste

I. Tipps

Legen Sie den Verkauf Ihrer Immobilie in die Hände einer kompetenten Maklerin, brauchen Sie sich nicht weiter um die Beschaffung der Unterlagen und dergleichen zu kümmern.

Erfahrene Makler wissen, welche Unterlagen besorgt werden müssen, können diese überprüfen und aufarbeiten. Bei Erteilung eines Maklerauftrags wird in der Regel dem Makler eine Vollmacht erteilt, sich um alles kümmern zu dürfen, – ohne dass die Kunden sich um Weiteres kümmern müssen.

Beabsichtigen Sie, den Verkauf selber in die Hand zu nehmen, sollten Sie vor Beginn der Vermarktung alle Unterlagen besorgt haben.

- Sie können sicher sein, dass alle Angaben zur Immobilie stimmen
- Der Interessent kann mit vollständigen Unterlagen leichter eine Finanzierungsanfrage stellen
- Sie vermeiden unvorhergesehene Überraschungen, die sich in den Unterlagen verstecken könnten

Planen Sie für die Beschaffung der Unterlagen ausreichend Zeit ein. Sie müssen bei unterschiedlichen Ämtern und Stellen (Verwaltung, Bauamt, Notar usw.) angefordert werden. Dadurch kann sich die vollständige Unterlagenbeschaffung immer wieder verzögern. Sind Sie entschlossen zu verkaufen, sollten Sie sich also unbedingt rechtzeitig und noch bevor Sie in die Vermarktung Ihrer Immobilie einsteigen, darum kümmern, alle Unterlagen zusammen zu haben.

Unterlagen-Checkliste

II. Unterlagen-Checkliste für den Hausverkauf

Hierbei handelt es sich um real-geteilte Immobilien, wie zum Beispiel klassische Einfamilienhäuser. Die Checkliste für Wohnungen und WEG-geteilte Immobilien finden Sie auf der nächsten Seite.

Aktueller Grundbuchauszug	
Katasteramtlicher Lageplan	

Bauamt-Unterlagen:

Grundrisse, Schnitte & Ansichten	
Baubeschreibung	
Berechnung der Wohn- und Nutzfläche	
Berechnung des umbauten Raums	
Baugenehmigungen (An- und Umbauten)	
Baulastenverzeichnis	
Altlastenverzeichnis	
Bebauungsplan/B-Plan	

Energieausweis	
Aktuelle Versicherungspolice	
Anliegerbescheinigung	
Nebenkostenaufstellung	

Bei Erbbaurecht (Erbpacht):

Erbbaurechtvertrag	
Erbbaugrundbuch	

Bei vermieteten Immobilien:

Kopien aller Mietverträge und Nebenkostenaufstellungen	
Tabellarische Mietaufstellung	

Unterlagen-Checkliste

III. Unterlagen-Checkliste für den Wohnungsverkauf

WEG-geteilte Immobilien. Auch Doppel- und Reihenhäuser können WEG-geteilt sein. In diesen Fällen gibt es häufig keine Verwaltung, Eigentümerversammlungsprotokolle oder ähnliches.

Aktueller Grundbuchauszug	
Grundbuchauszug separater Stellplätze	
Teilungserklärung & Ergänzungen	
Katasteramtlicher Lageplan (Flurkarte)	

Bauamt-Unterlagen:

Aufteilungsplan & Abgeschlossenheitsbescheinigung	
Grundrisse, Schnitte & Ansichten	
Baubeschreibung	
Berechnung der Wohn- und Nutzfläche	
Berechnung des umbauten Raums	
Baugenehmigungen (An- und Umbauten)	
Baulastenverzeichnis	
Altlastenverzeichnis	

Verwalterunterlagen:

Letzte Nebenkostenabrechnung	
Aktueller Wirtschaftsplan	
Eigentümerversammlungsprotokolle (3 Jahre)	
Verwaltervertrag	
Energieausweis	
Versicherungspolice	

Bei Erbbaurecht (Erbpacht):

Erbbaurechtvertrag	
Erbbaugrundbuch	

Bei vermieteten Immobilien:

Kopien aller Mietverträge & Nebenkostenaufstellungen	
Tabellarische Mietaufstellung	

Unterlagen-Checkliste

IV. Informationen

1. Grundbuchauszug

Wichtig bei Haus- & Wohnungsverkauf

Erhältlich bei:	Notar oder Grundbuchamt im Amtsgericht
Kosten:	10,- €
Zweck:	Flurbezeichnung, Grundstücksgröße, Eigentümer, Belastungen, Rechte (Wegerechte, Wohnrechte etc.), eingetragene Grundschulden
Wer hat Einsicht?	• Eigentümer • bevollmächtigte Personen • Personen mit eingetragenen Rechten
Wie erhältlich?	1. Zum Notar fahren (Personalausweis mitbringen) 2. Zusendung per Mail vom Notar: Vollmacht/Unterschrift zum Notar schicken 3. Grundbuchamt: Schriftlich oder persönlich
Anmerkungen:	• Der Auszug sollte nicht älter als 6 Monate sein • Evtl. separate Stellplatz-/Garagen-Grundbücher nicht vergessen • Achten Sie darauf, dass der Grundschuldbrief vorliegt, falls eine nicht gelöschte Brief-Grundschuld eingetragen ist • Bereinigen Sie das Grundbuch hinsichtlich evtl. eingetragener Rechte und Lasten • Bei Erbbaurecht: Erbbaurechts-Grundbuch anfordern

Unterlagen-Checkliste

2. Flurkarte

Wichtig bei Haus- & Wohnungsverkauf

Erhältlich bei:	Amt für Geovermessung
Kosten:	Ohne Veröffentlichungsrecht: 25,- € Mit Veröffentlichungsrecht: 65,- €
Zweck:	Grundstückslage und -grenze
Wer hat Einsicht?	Jeder
Wie erhältlich:	Brief oder E-Mail an das zuständige Landesamt für Geovermessung. Keine Vollmacht oder ähnliches nötig.
Anmerkungen:	Sollte nicht älter als 6 Monate sein

3. Unterlagen aus dem Bauaktenarchiv

Wichtig bei Haus- & Wohnungsverkauf

Erhältlich bei:	Bauamt, Abteilung Bauaktenarchiv
Kosten:	0,- € - 75,- €
Zweck:	- Beschaffenheit des Gebäudes, Größe etc. - Aufteilungsplan & Abgeschlossenheitsbescheinigung für <u>Wohnungen</u>: Im Aufteilungsplan sind die Größe und Lage der Sondernutzungsrechte festgehalten, zumeist mit einer Nummer, auf die in der Teilungserklärung Bezug

Unterlagen-Checkliste

	genommen wird. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung besagt, dass die einzelnen Einheiten separat genutzt werden dürfen.
Voraussetzungen:	• Grundrisse mit Maßketten • Schnitte und Ansichten • Baubeschreibung • Berechnung der Wohn- und Nutzfläche • Berechnung des umbauten Raums • Baugenehmigungen Bei <u>Wohnungen</u> zusätzlich: • Aufteilungsplan und Abgeschlossenheitsbescheinigung
Wer hat Einsicht?	• Eigentümer • bevollmächtigte Personen
Wie erhältlich?	• Aktuellen Grundbuchauszug und Personalausweis/Vollmacht beim Bauamt vorzeigen • Von Bauamt zu Bauamt unterschiedliches Prozedere: - während der Öffnungszeiten einfach hinfahren - Einsichtnahme mit Termin - Zusendung per E-Mail oder Post nach vorheriger schriftlicher Anforderung
Anmerkungen	Am besten das Handy mitnehmen und gleich Fotos (PDF-Scan) von den Unterlagen machen.

Unterlagen-Checkliste

4. Baulastenverzeichnis

Wichtig bei Haus- & Wohnungsverkauf

Erhältlich bei:	Bauamt, Abteilung Baulastenverzeichnis
Kosten:	Ca. 60,- €
Zweck:	Lasten und Rechte, die nicht im Grundbuch eingetragen sind, können hier eingetragen sein.
Wer hat Einsicht?	• Eigentümer • Personen mit berechtigtem Interesse (z.B. eingetragene Rechte)
Wie erhältlich?	Schriftliche Anforderung

5. Altlastenverzeichnis

Wichtig bei Haus- & Wohnungsverkauf

Erhältlich bei:	Bauamt, Abteilung Altlastenkataster
Kosten:	Ca. 60,- €
Zweck:	Auskunft, ob auf dem Grundstück Bodenbelastungen bekannt sind (Öl, Munition, Umweltschäden, etc.)
Wer hat Einsicht?	• Eigentümer • bevollmächtigte Personen
Wie erhältlich?	Schriftliche Anforderung

Unterlagen-Checkliste

6. Energieausweis

Wichtig bei Haus- & Wohnungsverkauf

Erhältlich bei:	• Haus: Schornsteinfeger, Energieberater, Architekten, Bau-Ingenieur-Büro, Internetanbieter • Wohnung: Die Verwaltung sollte einen Energieausweis vorliegen haben
Kosten:	50 € - 400 €
Zweck:	Ein Energieausweis muss jedem Interessenten vorgelegt werden und im Inserat der Verkaufsanzeige angegeben werden.
Welcher Energieausweis wird benötigt?	a) Bedarfsausweis: das Haus ist vor 1977 erbaut und hat weniger als 5 Wohneinheiten b) Verbrauchsausweis: das Haus ist nach 1977 erbaut oder hat mehr als 5 Wohneinheiten
Wie erhältlich?	• Termin mit Energieausweisersteller oder • diverse Internetanbieter (Achtung: entsprechendes technisches Verständnis nötig)

Unterlagen-Checkliste

7. Anliegerbescheinigung (Nachweis über abgeschlossene Erschließungsmaßnahmen)

Wichtig bei Hausverkauf

Erhältlich bei:	• Bauamt • Gemeinde • Stadt
Kosten:	-
Zweck:	Käufer möchten häufig einen Nachweis, dass alle Erschließungsbeiträge gezahlt worden sind, dass keine unerwarteten Kosten auftauchen.
Was wird benötigt?	Ein Schreiben, welches bestätigt, dass alle Anliegerbeiträge und Erschließungskosten beglichen sind.
Wie erhältlich?	• Schriftlich beantragen • Flurkarte und Eigentumsnachweis/ Grundbuch/ Vollmacht vorlegen

8. Nebenkostenaufstellung

Wichtig bei Hausverkauf (Nebenkostenaufstellung bei Wohnungen siehe Verwalterunterlagen)

Erhältlich bei:	Eigentümerunterlagen
Kosten:	-
Zweck:	Interessenten möchten wissen, wie hoch die Kosten für den Unterhalt der Immobilie sind.

Unterlagen-Checkliste

Was wird benötigt?	• Heiz-, Strom- und Wasserkosten • Grundsteuer und Niederschlagswasser • Müll • Straßenreinigung • Versicherungskosten • sonstige Kosten
Anmerkung:	Eine eigene wahrheitsgemäße Aufstellung in Form einer Tabelle reicht meistens aus.

9. Bebauungsplan (B-Plan)

Wichtig bei Hausverkauf

Erhältlich bei:	• Bauamt oder • frei im Internet zugänglich
Kosten:	-
Zweck:	• Wertermittlung der Immobilie • Kenntnis über mögliche weitere Anbauten, Erweiterungen und Neubauoptionen
Anmerkung:	Häufig gibt es keinen B-Plan. In diesem Fall richtet sich die Bebaubarkeit nach der ortsüblichen Nachbarschaftsbebauung.

Unterlagen-Checkliste

10. Erbbaurechtsvertrag und Nachweise über Erbbauzins-Anpassungen

Wichtig bei Hausverkauf

Erhältlich bei:	• Eigentümerunterlagen • Erbbaurechtsgeber oder • Amtsgericht
Kosten:	-
Zweck:	Der Käufer muss wissen, in was für einen Erbbaurechtsvertrag er einsteigt und wie hoch der Erbbauzins ist.

11. Kaufangebot des Grundstücks vom Erbbaurechtsgeber (falls dieser auch verkaufen würde)

Wichtig bei Hausverkauf

Erhältlich bei:	Erbbaurechtsgeber
Kosten:	-
Zweck:	Dem Käufer kann so mitgeteilt werden, ob und zu welchem Preis das Grundstück auch als Eigenland erworben werden kann.
Anmerkungen:	Private Erbbaurechtsgeber wollen meist nicht verkaufen. Städte und Gemeinden als Erbbaurechtsgeber verkaufen meist gerne und machen entsprechende Angebote auf Nachfrage.

Unterlagen-Checkliste

12. Verwaltungsunterlagen

Wichtig bei Wohnungsverkauf

Erhältlich bei:	• Verwalter oder • Eigentümerunterlagen
Kosten:	Verwaltungen erheben u. U. eine Bearbeitungsgebühr
Zweck:	Informationen für den Käufer bezgl. Nebenkosten, prognostizierten Ausgaben der Eigentümergeinschaft und Eigentümergeinschafts-Historie.
Wer hat Einsicht:	• Eigentümer • bevollmächtigte Personen
Was wird benötigt?	• Letzte Nebenkostenabrechnung • Aktueller Wirtschaftsplan inkl. Instandhaltungsrücklagenhöhe • Eigentümerversammlungsprotokolle der letzten 3 Jahre → Achtung: Protokolle von außerordentlichen Eigentümerversammlungen oder Umlaufbeschlüssen nicht vergessen • Verwaltervertrag • Energieausweis (diesen bewahrt die Verwaltung in der Regel für das gesamte Haus auf) • Kopie Versicherungs-Police
Anmerkungen:	• Private Erbbaurechtsgeber wollen meist nicht verkaufen. • Städte und Gemeinden als Erbbaurechtsgeber verkaufen meist gerne und machen entsprechende Angebote auf Nachfrage.

Unterlagen-Checkliste

13. Teilungserklärung

Wichtig bei Wohnungsverkauf

Erhältlich bei:	Verwalter oder Amtsgericht
Kosten:	30 € (beim Amtsgericht)
Zweck:	In der Teilungserklärung ist genau festgehalten, wie die Immobilie rechtlich aufgeteilt ist.
Wer hat Einsicht?	• Eigentümer • Bevollmächtigte Person
Wie erhältlich?	• Anfrage bei der Verwaltung stellen - oder • Schriftliche Anfrage beim Amtsgericht
Anmerkungen	Evtl. Ergänzungserklärungen oder nachträgliche Änderungen der Teilungserklärung nicht vergessen (steht im Grundbuch)