

Unterlagen für den Immobilienverkauf: Real-geteiltes Haus

Tipps vorab

- Besorge alle Unterlagen **bevor** du mit dem Verkauf beginnst, um
 - richtige Angaben beim Verkauf zu machen
 - das Haftungsrisiko für Falschangaben zu minimieren
 - das emotionale Momentum des Interessenten, wenn er kaufen möchte, nicht auszubremsen, aufgrund fehlender Unterlagen und Verzögerungen des Verkaufs zu verhindern
 - mögliche Probleme rechtzeitig aufzudecken und zu beheben
- Plane Zeit für die Unterlagenbesorgung ein:
 - Manche Unterlagen können unter Umständen mehrere Wochen brauchen bis diese vorliegen aufgrund Krankheit bestimmter Mitarbeiter, fehlender personeller Kapazitäten in Ämtern, besonderer Umstände etc.
- Wenn du einen guten Makler beauftragst, besorgt dieser alle Unterlagen für dich und du hast keine Arbeit damit!

Grundbuchauszug

- Zu bekommen bei: Notar oder beim Amtsgericht im Grundbuchamt
- Kosten: 10 €
- Wofür?: Flurbezeichnung, Grundstücksgröße, Eigentümer, Belastungen, Rechte (Wegerechte, Wohnrechte, etc.)
- Wer? Nur der Eigentümer oder Personen mit eingetragenen Rechten haben Recht auf Einsichtnahme.
- Wie bekommen?:
 - Vollmacht/Personalausweis
 - Zum Notar fahren und Personalausweis mitnehmen (Vorteil: vor Ort kann das Grundbuch von einem Mitarbeiter auch kurz gemeinsam erklärt werden)

- Mail oder Brief mit Vollmacht/Unterschrift zum Notar schicken:
Zusendung per Mail
- Grundbuchamt: schriftlich oder persönlich
- Anmerkungen: Der Grundbuchauszug sollte nicht älter als 6 Monate sein.

Flurkarte

- Zu bekommen bei: Landesamt für Geovermessung
- Kosten: 25€ oder mit Veröffentlichungsrecht im Exposé 65 €
- Wofür?: Grundstückslage
- Wer? Jeder kann eine Flurkarte beantragen
- Wie bekommen?
 - Mail/Brief an das Landesamt für Geovermessung schicken.
Keine Vollmacht oder ähnliches nötig.
- Anmerkungen: Sollte nicht älter als 6 Monate sein.

Unterlagen aus der Bauakte im Bauaktenarchiv

- Zu bekommen bei: Bauaktenarchiv im Bauamt
- Kosten: 0-50 €
- Was?
 - Grundrisse mit Maßketten (!),
 - Schnitte & Ansichten,
 - Baubeschreibung,
 - Berechnung der Wohn- und Nutzfläche,
 - Berechnung des umbauten Raum,
 - Baugenehmigungen
- Wofür?: Beschaffenheit des Gebäudes, Größe etc.
- Wer? Recht auf Einsichtnahme haben nur Eigentümer oder entsprechend bevollmächtigte Personen
- Wie bekommen?
 - Aktueller Grundbuchszug + Personalausweis/ Vollmacht mitnehmen

- Das Prozedere unterscheidet sich von Bauamt zu Bauamt.
Folgende sind uns bekannt:
 - Während der Öffnungszeiten einfach hinfahren
 - Einsichtnahme mit Termin
 - Zusendung per Mail oder Post nach vorheriger schriftlicher Anforderung
- Anmerkung: Handy mitnehmen und gleich Fotos (PDF-Scanner) von den Unterlagen machen ist der einfachste Weg.

Baulastenverzeichnis

- Zu bekommen bei: Baulastenverzeichnis im Bauamt
- Kosten: ca. 60 €
- Wofür?: Lasten und Rechte, die nicht im Grundbuch eingetragen sind, können hier eingetragen sein.
- Wer? Eigentümer oder Personen mit berechtigtem Interesse (z.B. eingetragene Rechte)
- Wie bekommen?
 - Vollmacht/ Personalausweis
 - Schriftliche Anforderung

Altlastenverzeichnis

- Zu bekommen bei: Altlastenkataster der Gemeinde/Stadt
- Kosten: 0 – 60 €
- Wofür?: Auskunft, ob auf dem Grundstück Bodenbelastungen bekannt sind. Z.B. Umweltschäden etc.
- Wer? Eigentümer und entsprechend bevollmächtigte Personen
- Wie bekommen?
 - Personalausweis/Vollmacht
 - Grundbuchauszug mitnehmen
 - Schriftliche Anforderung oder vor Ort

Energieausweis

- Zu bekommen bei: Schornsteinfeger, Energieberater, Architekten, Internetanbieter etc.
- Kosten?: 25 – 350 €
- Wofür? Ein Energieausweis muss jedem Interessenten und im Inserat der Verkaufsanzeige vorgelegt werden.
- Wie bekommen?
 - Termin mit Energieausweisersteller
 - Oder diverse Internetanbieter (Achtung: gutes technisches Verständnis nötig!)

Nachweis Gebäude- & Feuerversicherung

- Zu bekommen bei: Der Versicherung oder in den eigenen Unterlagen
- Kosten: -
- Wofür?: Die finanzierende Bank und der Käufer brauchen bei Kauf häufig einen Nachweis, dass das Haus versichert ist.
- Wie bekommen?
 - Versicherungspolice oder letzte Versicherungsrechnung sollten ausreichen

Anliegerbescheinigung/Nachweis über abgeschlossene Erschließungsmaßnahmen

- Zu bekommen bei: Bauamt/Gemeinde/Stadt
- Kosten: -
- Wofür? Käufer möchten häufig einen Nachweis, dass alle Erschließungsbeiträge gezahlt worden sind und keine überraschenden Kosten noch zu erwarten sind.
- Wie bekommen?
 - Flurkarte und Eigentumsnachweis/Grundbuch/Vollmacht
 - Schriftlich beantragen

Nebenkostenaufstellung für die Immobilie

- Zu bekommen bei: In den eigenen Unterlagen
- Kosten: -
- Wofür?: Interessenten möchten immer wissen, wie viel die Immobilie im Unterhalt kostet
- Was?
 - Heiz-, Strom- und Wasserkosten
 - Grundsteuer und Niederschlagswasser
 - Müll
 - Versicherungskosten
 - Sonstige Kosten
- Anmerkung: Eine tabellarische eigene wahrheitsgemäße Aufstellung reicht meistens aus.

Bebauungsplan (B-Plan)

- Zu bekommen bei: Bauamt oder im Internet frei zugänglich
- Kosten: -
- Wofür?
 - Wertermittlung der Immobilie
 - Wissen über mögliche weitere Anbauten, Erweiterungen und Neubau-Optionen
- Anmerkung: Häufig gibt es auch keinen B-Plan, dann richtet sich die Bebaubarkeit nach der ortsüblichen Nachbarschaftsbebauung. -> Bauvoranfrage.

Bei Erbbaurecht (Erbpacht)

Erbbaurechtsvertrag & Nachweise über Erbbauzins-Anpassungen

- Zu bekommen bei: Erbbaurechtsgeber oder eigene Unterlagen
- Kosten: -
- Wofür? Der Käufer muss wissen in was für einen Erbbaurechtsvertrag er einsteigt und wie hoch der Erbbauzins ist.

Erbbaugrundbuch (separat vom normalen Grundbuch):

- Zu bekommen bei: siehe „Grundbuch“

- Kosten: 10 €
- Wofür? Bei Erbbaurecht wird zusätzlich ein eigenes Erbbaugrundbuch für das Recht angelegt.
- Wie bekommen? Siehe „Grundbuch“

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

- Zu bekommen bei: Erbbaurechtsgeber
- Wofür?: Somit kann dem Käufer mitgeteilt wrden ob und zu welchem Preis das Grundstück auch als Eigenland erworben werden könnte.
- Anmerkung: Private Erbbaurechtsgeber wollen meist nicht verkaufen. Städte und Gemeinden als Erbbaurechtsgeber verkaufen meist gerne und machen entsprechende Angebote auf Nachfrage.

Bei vermieteten Häusern

Kopien aller Mietverträge & letzte Nebenkostenabrechnungen mit den Mietern

- Zu bekommen bei: In den eigenen Unterlagen
- Kosten: -
- Wofür? Der Käufer möchte wissen in welche Mietverhältnis er eintritt.

Tabellarische Aufstellung der Mietverhältnisse

- Wie? Excel
- Was?
 - Mieter
 - Mietdauer
 - Kaltmiete
 - Nebenkosten
 - Gemietete Fläche
 - Gemietete Einheit
 - Hinterlegte Kautiön (wie hoch, wo und wie)