

Unterlagen für den Immobilienverkauf: Wohnungen & WEG-geteilte Immobilien

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

(Wohnungsgrundbuch oder Teileigentumsgrundbuch)

- Zu bekommen bei: Notar oder beim Amtsgericht im Grundbuchamt
- Kosten: 10 €
- Wofür?: Flurbezeichnung, Grundstücksgröße, Sondereigentum & Nr., 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.
 - Vergesse nicht das evtl. separate Grundbuch für deinen PKW-Stellplatz!

Teilungserklärung

- Zu bekommen bei: Entweder Verwaltung, ansonsten beim Amtsgericht. (Zeit einplanen!)
- Kosten: 30€ (beim Amtsgericht)
- Wofür?: In der Teilungserklärung steht genau festgehalten, wie die Immobilie rechtlich aufgeteilt ist.
- Wer? Eigentümer oder bevollmächtigte Personen
- Wie bekommen? Anfrage bei der Verwaltung stellen oder schriftliche Anfrage beim Amtsgericht.
- Anmerkungen:
 - Evtl. Ergänzungserklärungen oder nachträgliche Änderungen der Teilungserklärung nicht vergessen! (steht im Grundbuch!)

Aufteilungsplan und

Abgeschlossenheitsbescheinigung

- Zu bekommen bei: Bauaktenarchiv
- Kosten: 0-50€
- Wofür?: Im Aufteilungsplan sind die Größe und Lage der Sondernutzungsrechte festgehalten. Zumeist mit einer Nummer, auf die

in der Teilungserklärung Bezug genommen wird. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung besagt, dass die einzelnen Einheiten separat genutzt werden dürfen.

- Wer? Eigentümer & bevollmächtigte Personen
- Wie bekommen? Siehe „Bauamt-Unterlagen“

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.

Verwaltungsunterlagen

- Zu bekommen bei: Verwaltung oder in den eigenen Eigentümer-Unterlagen
- Kosten: 0-100 € (manche Verwaltungen erheben eine Bearbeitungsgebühr bei Neuansforderung)
- Wofür? Informationen für den Käufer bzgl. Nebenkosten, prognostizierte Ausgaben der Eigentümergemeinschaft und Eigentümergemeinschafts-Historie
- Wer? Eigentümer & bevollmächtigte Personen
- Was?
 - Letzte Nebenkostenabrechnung
 - Aktueller Wirtschaftsplan inkl. Instandhaltungsrücklagenhöhe
 - Letzte 3 Jahre Eigentümerversammlungsprotokolle
 - Achtung: Protokolle von außerordentlichen Eigentümerversammlungen oder Umlaufbeschlüssen nicht vergessen
 - Verwaltervertrag
 - Energieausweis (diesen hält die Verwaltung für das gesamte Haus in der Regel vor)
 - Kopie Versicherungs-Police

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

Bei Erbbaurecht (Erbpacht)

Erbbaurechtsvertrag

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

Erbbaugrundbuch

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

Bei vermieteten Immobilien

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 Kautions (wie hoch, wo und wie)