

Wichtige Verkaufsunterlagen

Wenn Sie den Verkauf Ihrer Immobilie anstreben, sollten Sie schon im Vorfeld alle notwendigen Unterlagen bereithalten um alles Wichtige schnell und griffbereit zu haben. Mit aussagefähigen Dokumenten können Sie den Käufer von der Qualität Ihrer Immobilie leichter überzeugen. Damit sind Sie dann gut gewappnet, wenn die ersten Anfragen kommen.

Ihr Joachim Stütze

Ganz wichtig ist das Exposé. Es soll dem Kaufinteressenten einen ersten nachhaltigen Eindruck Ihrer Immobilie vermitteln. Dazu braucht es gut gemachte, aussagefähige **Fotos**. Z.B. sehen Außenaufnahmen mit Sonne und blauem Himmel ansprechender aus als ein grauer, regenverhangener Himmel. Im Rahmen des Exposés bietet es sich an die Immobilie und die Umgebung der Immobilie ausführlich zu beschreiben. Hier sollten Sie auch die Besonderheiten der Immobilie herausarbeiten. Lesen Sie hierzu meinen Artikel: „Das perfekte Exposé“.

Auch ist ein **Grundriss** notwendig. Diesen bekommen Sie gegen Kostenerstattung beim Bauamt. Handelt es sich bei Ihrer Immobilie um eine Eigentumswohnung können Sie auch den Hausverwalter darauf ansprechen. Prüfen Sie ob der Grundriss noch mit der tatsächlichen Ist-Situation übereinstimmt. Es ist ganz normal, dass sich im Laufe der Jahre etwas ändern kann. Sollte das so sein, ist es hilfreich den Grundriss unter Berücksichtigung der Umbauten neu zeichnen zu lassen.

Der **Energieausweis** ist seit Mai 2014 bei Verkauf oder Vermietung **Pflicht**. Dabei unterscheidet man zwischen 2 Arten von Ausweisen, der Verbrauchs- und der Bedarfsausweis. Für den Käufer ist der Ausweis besonders interessant, da sich anhand der Berechnungen feststellen lässt, welche Energiekosten voraussichtlich auf ihn zukommt. Als Eigentümer müssen Sie den Interessenten den Ausweis ungefragt vorlegen. Ansonsten kann eine Geldstrafe von bis zu 15.000 € drohen. Einen professionellen Ausweis erstellt Ihnen ein Energieberater. Im Internet gibt es auch zahlreiche Dienste mit deren Unterstützung Sie Energieausweise erstellen lassen können.

Einen **Lageplan** Ihres Grundstücks erhalten Sie beim Katasteramt. Ebenfalls gegen Kostenersatz. Auf dieser, auch Liegenschaftskarte genannten geographischen Karte, sind die eigenen Grundstücksgrenzen sowie die Nachbargrundstücke eingezeichnet.

Der **Grundbuchauszug** ist für den Käufer eines der elementarsten Dinge. Sie erhalten ihn gegen Kostenersatz beim Grundbuchamt Ihrer Stadt/Gemeinde. In diesem Auszug sind Informationen wie, aktueller Eigentümer, Flurstücks-Nummer, Grundstücksgröße, Wohn- und Wegerechte, etc. enthalten.

Ein Auszug vom **Baulastenverzeichnis** erhalten Sie vom Bauamt. Hier werden öffentlich-rechtliche Verpflichtungen eines Grundstückseigentümers gegenüber der Baubehörde eingetragen. Diese Eintragungen regeln, was man als Grundstückseigentümer zu tun, zu unterlassen oder zu dulden hat. Dazu gehören beispielsweise eine Zufahrts- oder eine Abstandsflächenbaulast für ein anderes Grundstück.

Die Aufstellung der **Nebenkosten** ist ebenfalls für Käufer sehr interessant. Bei Eigentumswohnungen genügt die letzte Nebenkostenabrechnung, samt Wirtschaftsplan, die Sie von der Hausverwaltung bekommen. Bei Häusern wäre eine selbst erstellte Aufstellung der Nebenkosten hilfreich. Vergessen Sie in diesem Zusammenhang nicht die Kosten der **jährlichen Grundsteuer**.

Bei vermieteten Immobilien sind Kopien der **Mietverträge** und eventuelle Kopien Vertragsänderungen oder Mieterhöhungen notwendig.

Wenn Sie Ihre Immobilie in den vergangenen Jahren immer in Schuss gehalten haben, dürfen Sie das dem Käufer ruhig zeigen. Sehr hilfreich ist eine Aufstellung aller größeren Reparaturen/Renovierungen innerhalb der letzten 10 Jahre. Am besten zeigen Sie es ihm schwarz auf weiß anhand der Handwerkerrechnungen. Das gibt Ihnen Argumente an die Hand, um Ihre Immobilie werthaltiger zu machen. Ganz nebenbei signalisiert es dem Käufer, dass Sie alles getan haben um die Immobilie in einem guten Zustand zu halten.

Bei Eigentumswohnungen sollten Sie zudem folgende Unterlagen bereithalten:

Für Wohnungseigentum stellt die **Teilungserklärung** ein wichtiges Schriftstück dar. Hier wird die Teilung eines Gebäudes in Wohnungs- und/oder Teileigentum geregelt. Vereinfacht gesagt wird dort beschrieben was zur eigenen Wohnung gehört und was zum gemeinschaftlichen Eigentum. Ferner sind in der Regel besondere Sondernutzungsrechte (z. B. an Stellplätzen) festgehalten. Die Teilungserklärung bekommen Sie von Ihrer Hausverwaltung oder dem Bauamt.

Bei Eigentumswohnungen werden von den Käufern gerne die **3 letzten Protokolle der Eigentümerversammlungen** verlangt. Hieraus lässt sich die Stimmung in Eigentümergemeinschaft erkennen, vor allem aber sind Anträge und Beschlüsse dokumentiert, die der Käufer mit zu tragen hat.