

## Checkliste Unterlagen für den Wohnungsverkauf



# Checkliste Wohnungsverkauf

Damit der Verkauf Ihrer Wohnung reibungslos abläuft, benötigen Sie eine Reihe von Unterlagen. Diese geben Auskunft über den Zustand oder besondere Eigenschaften der Immobilie. Vollständige und gut organisierte Unterlagen hinterlassen einen positiven Eindruck bei Interessenten.

Wenn Sie eine vermietete Wohnung verkaufen, gestaltet sich der Verkaufsablauf etwas komplexer. Ein guter Makler besorgt für Sie alle für den Verkauf notwendigen Unterlagen und hilft Ihnen, im Verkaufsprozess den Überblick zu behalten.

## Wichtige Unterlagen für den Wohnungsverkauf:

- Grundbuchauszug
- Energieausweis
- Bauakte/Beschreibung
- Baupläne und Grundriss
- Protokolle der Eigentümerversammlung
- Wohngeldabrechnungen und Wirtschaftsplan
- Gebäudeversicherungsnachweis
- Hausverwaltervertrag
- Teilungserklärung
- Abgeschlossenheitsbescheinigung
- Sanierungsnachweise
- Exposé

## Zusätzliche Unterlagen für vermietete Wohnungen:

- Mietverträge inklusive Angaben zur letzten Mieterhöhung
- Nebenkostenabrechnung
- Sonderverträge wie Verwaltervertrag, Wartungsverträge etc.

## **Grundbuchauszug**

Der Grundbuchauszug ist ein für den Verkauf essenzielles Dokument. Er gibt Auskunft über die Eigentumsverhältnisse sowie mögliche Lasten und Grundpfandrechte in Verbindung mit der Wohnung. Der Grundbuchauszug belegt, dass Sie Eigentümer der Wohnung sind. Sie können ihn beim Grundbuchamt des jeweiligen Bezirks, in dem sich Ihre Immobilie befindet, beantragen.

## **Energieausweis**

Eigentümer sind seit 2014 gesetzlich dazu verpflichtet, den Energieausweis beim Wohnungsverkauf vorzulegen. Am Energieausweis lässt sich die Energieeffizienz der Immobilie ablesen. Daraus lassen sich wiederum Kosten für die Heizung sowie mögliche Sanierungsmaßnahmen abschätzen. Bei Eigentumswohnungen gibt die Eigentümergemeinschaft den Energieausweis für das gesamte Gebäude in Auftrag und teilt sich die Kosten. Der Energieausweis ist zehn Jahre lang gültig.

## **Bauakte/Baubeschreibung**

In der Bauakte finden sich die wichtigsten Informationen über die Wohnung beziehungsweise zum Gebäude, in dem sich die Wohnung befindet. Dazu zählt etwa die Bausubstanz, die Beschaffenheit von Dach und Fassade sowie die verwendeten Baumaterialien. Aus der Bauakte lassen sich damit Rückschlüsse über den Zustand der Immobilie und notwendige Renovierungsarbeiten ziehen. Die Baubeschreibung beziehen Sie vom Bauordnungsamt.

## **Baupläne und Grundriss**

Der Bauplan mit dem Grundriss der Wohnung ist Teil der Baubeschreibung. Im Bauplan finden sich Schnitte, Quadratmeterangaben und Etagenansichten. Gerade für Interessenten, die die Wohnung selbst beziehen wollen, sind Informationen zu Größe oder Aufteilung der Zimmer entscheidend für ihre Kaufentscheidung. Der Grundriss sollte daher aktuell und ansprechend gestaltet sein. Zu den Bauplänen zählt auch die Grund-, Nutz- und Wohnflächenberechnung. Baupläne erhalten Sie vom Bauordnungsamt beziehungsweise vom jeweiligen Architekten oder Bauträger.

## **Protokolle der Eigentümerversammlung**

Die Beschlüsse der Eigentümerversammlung über bauliche Maßnahmen, Modernisierungen u.Ä. werden protokollarisch festgehalten. Sie informieren über den Zustand der Immobilie. Zudem lesen Kaufinteressenten aus den Protokollen, wie sich die Zusammenarbeit zwischen den einzelnen Eigentümern gestaltet. Der Käufer der Wohnung erhält idealerweise die Protokolle der letzten drei Eigentümerversammlungen.

## **Wohngeldabrechnungen und Wirtschaftsplan**

Wohngeldabrechnungen werden jährlich erstellt und beinhalten alle Kosten, die die Eigentümergemeinschaft im jeweiligen Jahr übernehmen musste. Neben den Ausgaben werden auch die Einnahmen – z.B. zur Instandhaltungsrücklage – aufgeführt. Aus den Einnahmen und Ausgaben erstellt der Hausverwalter den Wirtschaftsplan. Aus ihm ergibt sich das Hausgeld, das die Wohnungseigentümer zu zahlen haben. Käufer gewinnen so – neben der Auskunft über Höhe und Entwicklung der Instandhaltungsrücklage – auch einen Eindruck von der Arbeit der Hausverwaltung. Außerdem lässt sich so präzise ermitteln, wie die Kosten zwischen bisherigem und künftigem Eigentümer nach dem Kauf aufzuteilen sind.

## **Gebäudeversicherungsnachweis**

Erst mit rechtlichem Übergang, also dem Grundbucheintrag, kann der neue Eigentümer die Versicherung des Verkäufers weiterführen oder eine neue abschließen. Da mit der Kaufpreiszahlung meist ein Lasten-Nutzen-Wechsel erfolgt, muss der Käufer wissen, ob eine Gebäudeversicherung existiert. Der Kaufvertrag regelt, wie die anteiligen Kosten aufzurechnen sind. Zudem verlangt die Bank zur eigenen Absicherung in der Regel den Gebäudeversicherungsnachweis.

## **Hausverwaltervertrag**

Im Hausverwaltervertrag sind die Aufgaben des Verwalters und dessen Vergütung geregelt. Der Verwaltervertrag bleibt beim Verkauf einer Eigentumswohnung bestehen und ist deshalb auch für den Käufer als neuem Eigentümer relevant. Eine gut verwaltete Wohnanlage macht zudem einen positiven Eindruck auf Kaufinteressenten.

### **Teilungserklärung**

In der Teilungserklärung ist das sogenannte Innenverhältnis der Wohnungseigentümergeinschaft festgeschrieben. Aus dem Dokument geht hervor, welche Wohnungen oder Gebäudeteile welchem Eigentümer gehören, exklusiv von diesem genutzt werden dürfen oder Gemeinschaftseigentum mit geteilten Nutzungsrechten sind. Zur Teilungserklärung zählt auch die Zuordnung von Keller- und Dachbodenräumen, Stellplätzen oder Garagen zu einzelnen Eigentümern. Die Teilungserklärung liegt beim Grundbuchamt oder der Hausverwaltung und wird durch die Gemeinschaftsordnung ergänzt. In der Gemeinschaftsordnung sind Sondernutzungsrechte über Gärten u.Ä. sowie Nutzungszwecke über private, berufliche oder gewerbliche Nutzung festgelegt.

### **Abgeschlossenheitsbescheinigung**

Mit der Abgeschlossenheitsbescheinigung weisen Verkäufer nach, dass es sich bei der Eigentumswohnung um eine rechtlich von anderen abgetrennte Einheit mit eigenem Zugang handelt. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung gehört zur Teilungserklärung.

### **Sanierungsnachweise**

Damit der Käufer den Zustand der Wohnung beziehungsweise des Gebäudes beurteilen kann, händigt der Eigentümer ihm eine Auflistung der durchgeführten Sanierungsarbeiten aus. Sie enthält detaillierte Belege über durchgeführte Maßnahmen zur Sanierung oder Modernisierung.

### **Exposé**

Das Exposé enthält alle wichtigen Daten zur Immobilie wie Baujahr, Objektart, Größenangaben oder Fotos von der Immobilie. Ein gut strukturiertes Exposé liefert Kaufinteressenten die wichtigsten Eckdaten, Grundrisse und aussagekräftige Fotoaufnahmen. Gerade die Fotos hinterlassen einen wichtigen ersten Eindruck. Daher kann es sich lohnen, einen professionellen Fotografen damit zu beauftragen.

## **Zusätzliche Unterlagen für vermietete Wohnungen**

Bei Wohnungen, die vermietet verkauft werden, gibt es zusätzliche Besonderheiten zu beachten. Dazu zählen zum Beispiel die Auswahl der Käufergruppe und eine an sie angepasste Verkaufsstrategie: So kommen neben Privatpersonen, die die Wohnung selbst beziehen wollen, auch Kapitalanleger in Frage, die eine Vermietung oftmals begrüßen.

### **Mietverträge mit Angaben zur letzten Mieterhöhung**

Die Mietverträge des bisherigen Mieters geben Auskunft über die Höhe der Mieteinnahmen und deren Entwicklung durch Mieterhöhungen. Bleibt der bisherige Mieter in der Wohnung, ist für den Käufer auch ein Nachweis über dessen fristgerechte Mietzahlung relevant. Denn als neuer Eigentümer übernimmt der Käufer alle Rechte und Pflichten des bestehenden Vertrags.

### **Nebenkostenabrechnung**

Der Käufer erhält die Nebenkostenabrechnungen der Wohnung, um die Kosten für Heizung, Wasser etc. abschätzen zu können. Im Verkaufsprozess ist jeweils derjenige zur Abrechnung verpflichtet, der während der Entstehungszeit der Kosten Eigentümer der Wohnung war. Vom Mieter dürfen keine Zwischenabrechnungen verlangt werden. Der Verkäufer hat eine Mitwirkungspflicht beim Erstellen der Abrechnung.

### **Sonderverträge**

Leistungen aus Sonderverträgen, die die Eigentümergeinschaft geschlossen hat, müssen auch vom zukünftigen Eigentümer gezahlt werden. Deshalb benötigt er vor dem Kauf Einblick in die Verträge, um die Kosten abschätzen zu können. Sonderverträge können zum Beispiel Wartungs- oder Hausmeisterverträge sein.

## Auf einen Blick: Woher Sie welche Unterlagen bekommen

Unterlagen	Bezugsquelle
Grundbuchauszug	Grundbuchamt
Energieausweis	Versorger oder Ingenieure, Hausverwaltung
Bauakte/Beschreibung	Bauordnungsamt
Baupläne und Grundriss	Bauordnungsamt, Hausverwaltung, Eigentümer
Protokolle der Eigentümerversammlung	Hausverwaltung, Eigentümer
Wohngeldabrechnungen und Wirtschaftsplan	Hausverwaltung, Eigentümer
Gebäudeversicherungsnachweis	Eigentümer
Hausverwaltervertrag	Eigentümer
Teilungserklärung	Grundbuchamt
Abgeschlossenheitsbescheinigung	Bauordnungsamt
Sanierungsnachweise	Eigentümer
<b>Zusätzliche Unterlagen für vermietete Wohnungen:</b>	
Verträge mit Angaben zur letzten Mieterhöhung	Eigentümer
Nebenkostenabrechnung	Eigentümer
Sonderverträge	Hausverwaltung, Eigentümer

### Unterlagen nicht auffindbar?

Nicht immer liegen einem Eigentümer alle Unterlagen vor. Viele der benötigten Dokumente müssen erst beantragt werden, was meist mit Kosten und zeitlichem Aufwand verbunden ist. Ein erfahrener Homeday-Makler hilft Ihnen dabei, alle benötigten Unterlagen zusammenzustellen und begleitet Sie im gesamten Verkaufsprozess. Weitere Informationen und Tipps zum Immobilienverkauf erhalten Sie unter [www.homeday.de](http://www.homeday.de)

*Vielen Dank, dass Sie dieses Musterdokument nutzen.*

*Bitte beachten Sie, dass die Homeday GmbH keine Haftung für den rechtlichen Bestand des Musterdokuments übernimmt. Das Dokument ist urheberrechtlich geschützt. Nachdrucke, Nachahmungen jeglicher Art, Vervielfältigungen sowie Verarbeitungen in elektronischen Systemen sind nicht gestattet.*

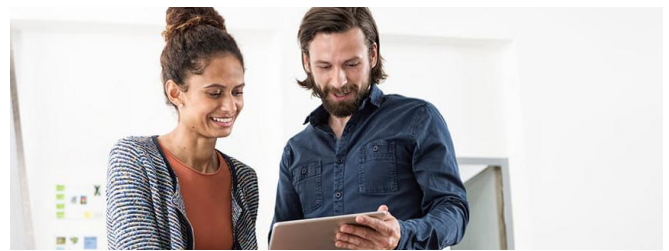
*Weitere nützliche Musterdokumente finden Sie unter: [www.homeday.de/musterdokumente](http://www.homeday.de/musterdokumente)*

## Diese Services von Homeday könnten Sie auch interessieren:



### Erfolgreicher Immobilienverkauf

Unsere Homeday-Makler erzielen den optimalen Preis für Ihre Immobilie.



### Kostenlose Wohnungsbewertung

Erfahren Sie kostenlos und unverbindlich, wie viel Ihre Wohnung aktuell wert ist.



### Der Homeday-Preisatlas

Diese interaktive Karte zeigt Ihnen kostenlos den Preis jedes Wohnblocks in Deutschland.



### Der Immobilien-Ratgeber

Wir informieren Sie über alle wichtigen Aspekte rund um das Thema Immobilien.

**Wir sind von Montag bis Samstag von 8:00-20:00 Uhr für Sie da.**

Wir beraten Sie gerne in einem persönlichen Gespräch am Telefon oder bei Ihnen vor Ort.

**0800 5 800 550**  
Für kostenfreie Anrufe.

**[kontakt@homeday.de](mailto:kontakt@homeday.de)**  
Für alle, die lieber schreiben.