



Unterlagen & Dokumente

Immobilienverkauf / Immobilienkauf

IMMOBILIENMAKLER ANDREAS FICHTER

Am Bürgerpark 3 - 31157 Sarstedt

Homepage www.makler-fichter.de E-Mail makler-fichter@t-online.de

Telefon 05066 - 693099



Unterlagen und Dokumente

Immobilienkauf / Immobilienverkauf

Verkauf bzw. Kauf einer Immobilie

Für den Immobilienverkauf ist es notwendig, dass der Verkäufer über alle notwendigen Unterlagen verfügt. Die Unterlagen sind nicht nur wichtig für den Verkauf selbst, sondern ebenso für die genaue Immobilienbewertung oder zur Vorlage für Kaufinteressenten. Je früher alle erforderlichen Unterlagen vorliegen bzw. eingesehen werden können, desto besser für den Verkaufsprozeß.

Unterlagen zur Einsicht und Prüfung:

- > Aktuelle Objektfotos
- > Baubeschreibung
- > Grundbuchauszug (mind. Abt. I + II) nicht älter als 3 Monate
 - Rechte Dritter: Nießbrauch- oder Wohnrechte, Privatrechtliche Grunddienstbarkeiten
- > Auszug Baulastenverzeichnis (verwaltungsrechtliche Baulasten)
- > Baugenehmigungen
- > Gebäudepläne (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- > Wohn- und Nutzflächenberechnung
- > Baugenehmigungen
- > Lageplan (Flurkarte / Katasterkarte - nicht älter als 3 Monate)
- > Gebäudeversicherungsnachweis / Feuerversicherungspolice
- > Energieausweis (Bedarf oder Verbrauch)
- > Aktueller Grundsteuerbescheid
- > Erbbaurechtsvertrag bei Immobilien mit Erbpachtgrundstücken
- > Kopie der Wohngebäude-Versicherung der bisherigen Eigentümer



Unterlagen und Dokumente

Immobilienkauf / Immobilienverkauf

Verkauf bzw. Kauf einer Immobilie

Für den Immobilienverkauf ist es notwendig, dass der Verkäufer über alle notwendigen Unterlagen verfügt. Die Unterlagen sind nicht nur wichtig für den Verkauf selbst, sondern ebenso für die genaue Immobilienbewertung oder zur Vorlage für Kaufinteressenten. Je früher alle erforderlichen Unterlagen vorliegen bzw. eingesehen werden können, desto besser für den Verkaufsprozeß.

Zusätzliche Unterlagen / Informationen für Eigentumswohnungen:

- > Teilungserklärung / Aufteilungsplan inklusiv aller Anlagen und Nachträgen
- > Eigentümerliste
- > Beschlusssammlung / Protokolle der Eigentümerversammlungen
- > Abrechnungen der Eigentümerversammlung
- > Aktueller Wirtschaftsplan
- > Monatliches Hausgeld
- > Höhe der Instandhaltungsrücklagen
- > Hausordnung der Eigentümergemeinschaft

Zusätzliche von einigen Banken gefordert:

- > Bruttogrundflächeberechnung
- > Kubaturberechnung
- > Expose
- > Wertgutachten
- > Abgeschlossenheitsbescheinigung
- > Mietverträge
- > Baugenehmigung oder Nachweis § 62 NBauO
- > Baulastenverzeichnis



Unterlagen und Dokumente

Immobilienkauf / Immobilienverkauf

Verkauf bzw. Kauf einer Immobilie

Weitere erforderliche Dokumente:

- > Rechnungen über Reparaturen und Modernisierungsmaßnahmen
- > Baugenehmigungen für z.B. genehmigungspflichtige Erweiterungen, Um- und Anbauten
- > Baupläne und Statiken z.B. für bauliche Änderungen, An- und Umbauten
- > Mess- und Wartungsprotokolle für technische Anlagen

Zusätzlich notwendige Dokumente:

- > Handelt es sich um einen Verkauf infolge von Erbauseinandersetzungen oder Scheidungsfällen benötigen Sie zudem ein Immobiliengutachten in Form eines Verkehrsgutachtens. In anderen Fällen reicht bereits ein Kurzgutachten i.A.d. §194 BauGB, beispielsweise bei einer Vermögensübersicht oder als Verkaufsunterstützung.
- > Bei Fremdnutzung von Gebäude- oder Grundstücksteilen sind die entsprechenden Miet- und Pachtverträge vorzulegen.