

# Checkliste für Ihren Wohnungsverkauf



## Grundbuchauszug

Belegt die Eigentumsverhältnisse und Belastungen wie Hypotheken. Ohne dieses Dokument kann der Käufer nicht sicherstellen, dass der Verkäufer tatsächlich Eigentümer ist.



## Testament/Erbschein

Notwendig, wenn die Immobilie vererbt wurde, um die Erbfolge zu belegen. Ohne diesen Nachweis kann der Verkauf nicht durchgeführt werden.



## Bauakte

Enthält alle genehmigten Baupläne und Änderungen am Gebäude. Fehlt die Bauakte, können illegale Baumaßnahmen nicht ausgeschlossen werden.



## Erbbaurechtsvertrag

Regelt die Nutzung eines Erbpachtgrundstücks und die damit verbundenen Bedingungen. Ohne diesen Vertrag ist die rechtliche Grundlage für die Nutzung des Grundstücks unklar.



## Belege Löschung Grundschuld

Weist nach, dass eine Hypothek oder Grundschuld gelöscht wurde. Ohne diesen Nachweis könnte die Bank weiterhin Ansprüche auf das Grundstück erheben.



## Grundsteuerbescheid

Dokumentiert die Höhe der jährlich zu zahlenden Grundsteuer. Fehlt der Bescheid, könnte der Käufer unerwartete Steuerlasten übernehmen müssen.

- 
-  **Ursprünglicher Kaufvertrag**  
Belegt den rechtmäßigen Erwerb der Immobilie durch den aktuellen Eigentümer.
  -  **Auskunft Baulastenverzeichnis**  
Zeigt, ob öffentliche Verpflichtungen wie Wegerechte auf dem Grundstück lasten. Ohne diese Auskunft können baurechtliche Einschränkungen übersehen werden.
  -  **Altlastenkataster**  
Informiert über mögliche Bodenverunreinigungen auf dem Grundstück. Ohne diese Information könnten teure Sanierungskosten auf den Käufer zukommen.
  -  **Genehmigung Sanierungsbehörde**  
Wird benötigt, wenn das Grundstück in einem Sanierungsgebiet liegt. Ohne Genehmigung könnten Sanierungsauflagen übersehen werden.
  -  **Denkmalschutz**  
Gibt Auskunft darüber, ob das Gebäude unter Denkmalschutz steht. Fehlt dieser Nachweis, können Auflagen für Umbauten unbemerkt bleiben.
  -  **Energieausweis**  
Dokumentiert die Energieeffizienz des Gebäudes. Das Fehlen dieses Dokuments kann mit Bußgeldern belegt werden und erschwert den Verkauf.
  -  **Gebäudeversicherung**  
Zeigt den aktuellen Versicherungsschutz für das Gebäude. Ohne Nachweis riskiert der Käufer, unversichert Schäden übernehmen zu müssen.
  -  **Wohnflächenberechnung**  
Gibt die genaue Wohnfläche der Immobilie an. Fehlt diese Berechnung, könnte die tatsächliche Wohnfläche vom Käufer falsch eingeschätzt werden.



## Kubaturberechnung

Zeigt das Volumen des Gebäudes und ist wichtig für baurechtliche Berechnungen. Ohne diese Angabe könnte es Probleme bei zukünftigen Bauvorhaben geben.



## Baubeschreibung

Beschreibt die Bauweise und verwendeten Materialien des Gebäudes. Ohne diese Informationen bleibt der Bauzustand unklar, was den Wert beeinflussen kann.



## Gebäudepläne

Detailiert die genehmigten Baupläne des Hauses. Ohne Pläne könnten bauliche Veränderungen schwer nachvollziehbar sein.



## Sanierungsnachweise

Dokumentiert alle durchgeführten Sanierungen am Gebäude. Ohne Nachweise könnten Käufer den Zustand der Immobilie nicht verlässlich einschätzen.



## Modernisierungsnachweise

Zeigt, welche Modernisierungen wie Heizung oder Fenster erneuert wurden. Ohne diese Nachweise könnte der Käufer anstehende Modernisierungen nicht abschätzen.



## Mieterliste

Zeigt eine Übersicht der aktuellen Mieter und Mietverhältnisse. Ohne diese Liste bleiben die Mietverhältnisse unklar und könnten Konflikte verursachen.



## Mietverträge

Dokumentiert die rechtlichen Vereinbarungen mit den Mietern. Ohne Verträge können Mietverhältnisse nicht ordnungsgemäß übertragen werden.



## Anliegerbescheinigung

Informiert, ob das Grundstück an Erschließungskosten beteiligt ist. Fehlt diese Bescheinigung, könnten unerwartete Kosten auf den Käufer zukommen.



## Flurkarte

Zeigt die genaue Lage und Grenzen des Grundstücks in einem amtlichen Plan. Ohne Flurkarte können Grenzstreitigkeiten auftreten oder das Grundstück falsch vermessen sein.



## Teilungserklärung

Dieses Dokument regelt die Aufteilung des Gebäudes und der Gemeinschaftsflächen unter den Eigentümern der verschiedenen Einheiten. Ohne diese Erklärung kann der Käufer die rechtlichen Grundlagen der Eigentumsverhältnisse nicht verstehen.



## Protokolle der Eigentümerversammlungen

Zeigen wichtige Informationen zu Entscheidungen und geplanten Maßnahmen innerhalb der Eigentümergemeinschaft, z. B. zukünftige Sanierungen oder Regelungen zum Hausgeld. Fehlen diese, könnten Käufer wichtige Informationen über die Gemeinschaftsstruktur oder finanzielle Verpflichtungen nicht einsehen.



## Wirtschaftsplan

Enthält Informationen über die geplanten Einnahmen und Ausgaben der Eigentümergemeinschaft für das laufende Jahr. Ohne den Wirtschaftsplan könnte der Käufer keine genauen Rückschlüsse auf die monatlichen Nebenkosten ziehen.



## Nachweis der Instandhaltungsrücklage

Gibt Aufschluss darüber, wie viel Geld für künftige Instandhaltungsmaßnahmen der Immobilie zurückgelegt wurde. Ohne diesen Nachweis riskiert der Käufer, unerwartete Kosten tragen zu müssen.