

CHECKLISTE FÜR VERKAUF UND KAUF

Unterlagen für den Verkauf einer Eigentumswohnung

Bei einer Eigentumswohnung kauft man immer auch einen Anteil an der Gemeinschaft. Käufer und Banken schauen deshalb nicht nur auf die Wohnung, sondern genauso auf Rücklagen, Beschlüsse und das Hausgeld. Diese Liste hilft Ihnen, alles rechtzeitig zusammenzustellen.

Tipp: Beantragen Sie amtliche Auskünfte frühzeitig. Je nach Behörde kann die Bearbeitung einige Wochen dauern. Mit Ihrer Vollmacht können auch wir amtliche Unterlagen für Sie anfordern.

Unterlage	Wo erhältlich?	liegt vor	ange- fordert
GRUNDBUCH UND TEILUNG			
Aktueller Auszug aus dem Wohnungsgrundbuch für Bank und Notar in der Regel nicht älter als drei Monate	Grundbuchamt beim zuständigen Amtsgericht	☐	☐
Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung und allen Nachträgen	Grundbuchamt bzw. Hausverwaltung	☐	☐
Aufteilungsplan und Abgeschlossenheitsbescheinigung	Grundbuchamt bzw. Bauaufsichtsbehörde	☐	☐
Nachweis von Sondernutzungsrechten z. B. Stellplatz, Gartenanteil, Kellerraum	Teilungserklärung bzw. Grundbuch	☐	☐
Flurkarte	Katasteramt des Kreises Viersen	☐	☐
GEMEINSCHAFT UND VERWALTUNG (MEIST ÜBER DIE HAUSVERWALTUNG)			
Protokolle der Eigentümerversammlungen der letzten drei Jahre zeigen, welche Themen und Streitpunkte es im Haus gibt	Hausverwaltung	☐	☐
Beschluss-Sammlung Pflicht nach dem Wohnungseigentumsgesetz	Hausverwaltung	☐	☐
Aktueller Wirtschaftsplan und Höhe des Hausgelds	Hausverwaltung	☐	☐
Jahresabrechnungen der letzten zwei bis drei Jahre	Hausverwaltung	☐	☐
Vermögensbericht mit Stand der Erhaltungsrücklage früher: Instandhaltungsrücklage	Hausverwaltung	☐	☐
Übersicht beschlossener, noch nicht ausgeführter Maßnahmen und Sonderumlagen	Hausverwaltung	☐	☐

Unterlage	Wo erhältlich?	liegt vor	ange- fordert
Bestätigung, dass keine Hausgeldrückstände bestehen	Hausverwaltung	☐	☐
Verwaltervertrag und Kontaktdaten der Verwaltung	Hausverwaltung	☐	☐
Hausordnung	Hausverwaltung	☐	☐
Zustimmung der Verwaltung zum Verkauf nur wenn die Teilungserklärung sie verlangt; in der Regel holt der Notar sie ein	Hausverwaltung	☐	☐
WOHNUNG UND GEBÄUDE			
Grundriss der Wohnung und Wohnflächenberechnung	eigene Unterlagen / Bauakte	☐	☐
Energieausweis für das Gebäude	Hausverwaltung	☐	☐
Nachweise über Modernisierungen in der Wohnung z. B. Bad, Böden, Fenster soweit Sondereigentum	eigene Unterlagen	☐	☐
Baugenehmigung und Baubeschreibung besonders bei jüngeren Gebäuden oder Umbauten	Bauakte / Bauträger	☐	☐
Grundsteuerbescheid	Stadt- bzw. Gemeindeverwaltung	☐	☐
NUR BEI VERMIETETER WOHNUNG			
Mietvertrag mit allen Nachträgen und Mieterhöhungen	eigene Unterlagen	☐	☐
Nachweis über die Mietkaution	eigene Unterlagen / Bank	☐	☐
Letzte Betriebskostenabrechnung an den Mieter	eigene Unterlagen	☐	☐
EIGENTÜMER UND VERKAUFSBERECHTIGUNG			
Personalausweis oder Reisepass aller Eigentümer Makler und Notar müssen die Beteiligten nach dem Geldwäschegesetz identifizieren	eigene Unterlagen	☐	☐
Erbschein bzw. notarielles Testament mit Eröffnungsprotokoll nur bei geerbten Immobilien	Nachlassgericht	☐	☐
Vollmacht oder Betreuerbestellung falls jemand für den Eigentümer handelt	eigene Unterlagen / Betreuungsgericht	☐	☐

Worauf Käufer in den Unterlagen der Gemeinschaft achten

- ☐ Höhe der Erhaltungsrücklage im Verhältnis zu Alter und Zustand des Hauses
Eine sehr niedrige Rücklage kann spätere Sonderumlagen bedeuten.
- ☐ Beschlossene oder diskutierte Sanierungen
Dach, Fassade, Heizung, Fenster, Aufzug – und wer die Kosten trägt.
- ☐ Entwicklung des Hausgelds in den letzten Jahren
Deutliche Sprünge sollten erklärbar sein.
- ☐ Offene Rechtsstreitigkeiten oder Hausgeldrückstände anderer Eigentümer
Sie können die Gemeinschaft finanziell belasten.

GUT ZU WISSEN

Als Eigentümer haben Sie ein Recht auf Einsicht in die Verwaltungsunterlagen. Fragen Sie Protokolle und Abrechnungen am besten gebündelt bei der Hausverwaltung an und bitten Sie um eine digitale Kopie.

PERSÖNLICHES GESPRÄCH

Unterlagen sortieren, bevor es losgeht?

Wir sehen mit Ihnen durch, was vorhanden ist, was fehlt und welche Unterlage für Käufer und Bank wirklich entscheidend ist.

Telefon

02157 9474

Termin online:

im-g.de/terminfindung-vk/