

CHECKLISTE FÜR VERKAUF UND KAUF

Unterlagen für den Verkauf eines Mehrfamilienhauses

Wer ein Mehrfamilienhaus kauft, kauft vor allem laufende Mieteinnahmen. Käufer und finanzierende Banken prüfen deshalb die Vermietungssituation mindestens so genau wie das Gebäude selbst. Vollständige, geordnete Unterlagen sind hier ein echtes Verkaufsargument.

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
GRUNDSTÜCK UND RECHTSVERHÄLTNISSE			
Aktueller Grundbuchauszug für Bank und Notar in der Regel nicht älter als drei Monate	Grundbuchamt beim zuständigen Amtsgericht	☐	☐
Flurkarte / Auszug aus dem Liegenschaftskataster	Katasteramt des Kreises Viersen	☐	☐
Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis auch eine Negativauskunft („keine Baulast“) ist wichtig	Bauaufsichtsbehörde (je nach Ort Stadt oder Kreis Viersen)	☐	☐
Auskunft aus dem Altlastenkataster	Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Viersen	☐	☐
Unterlagen zu Rechten in Abteilung II z. B. Wege-, Leitungs- oder Wohnrechte: Bewilligungsurkunden	eigene Unterlagen bzw. Grundbuchamt	☐	☐
Erbbaurechtsvertrag und aktueller Erbbauzins nur bei Erbbaurecht	eigene Unterlagen / Erbbaurechtsgeber	☐	☐
Auskunft zum Planungsrecht (Bebauungsplan) wichtig, wenn Anbau oder Neubau möglich sein soll	Planungsamt der Stadt bzw. Gemeinde	☐	☐
GEBÄUDE UND PLÄNE			
Grundrisse, Schnitte und Ansichten	eigene Unterlagen bzw. Bauakte	☐	☐
Flächenaufstellung je Einheit (Wohn- und Nutzfläche)	eigene Unterlagen / Architekt	☐	☐
Baugenehmigungen, auch für Umbauten und Nutzungsänderungen	Bauakte: Einsicht bei der Bauaufsichtsbehörde	☐	☐
Berechnung des umbauten Raums, Baubeschreibung	Bauakte	☐	☐

Unterlage	Wo erhältlich?	liegt vor	ange- fordert
Abgeschlossenheitsbescheinigung nur falls eine Aufteilung in Wohnungseigentum besteht oder geplant ist	Bauaufsichtsbehörde	☐	☐
VERMIETUNG			
Mieterliste je Einheit: Fläche, Nettokaltmiete, Vorauszahlungen, Miet- beginn, letzte Erhöhung, Kautions	eigene Unterlagen / Hausverwaltung	☐	☐
Alle Mietverträge mit Nachträgen auch Stellplatz- und Gewerbemietverträge	eigene Unterlagen / Hausverwaltung	☐	☐
Nachweise zu Mieterhöhungen, Staffel- und Indexmieten	eigene Unterlagen / Hausverwaltung	☐	☐
Kautionsnachweise	eigene Unterlagen / Bank	☐	☐
Betriebs- und Heizkostenabrechnungen der letzten zwei Jahre	eigene Unterlagen / Hausverwaltung	☐	☐
Übersicht über Mieterückstände, Kündigungen, Leer- stand und Rechtsstreitigkeiten	eigene Unterlagen / Hausverwaltung	☐	☐
BEWIRTSCHAFTUNG UND TECHNIK			
Verwaltervertrag falls extern verwaltet	eigene Unterlagen	☐	☐
Dienstleistungsverträge Hausmeister, Reinigung, Gartenpflege, Winterdienst	eigene Unterlagen	☐	☐
Wartungsverträge und -nachweise Heizung, Aufzug, Rauchwarnmelder, Rückstauanlage	eigene Unterlagen	☐	☐
Befund der Trinkwasseruntersuchung auf Legionellen Pflicht bei Großanlagen zur Trinkwassererwärmung in ver- mieteten Häusern	eigene Unterlagen / beauftragtes Labor	☐	☐
Verträge mit dem Ablesedienst Heizkostenverteiler und Wärmezähler müssen bis Ende 2026 fernablesbar sein	eigene Unterlagen	☐	☐
Wärmeliefer-, Contracting- oder Fernwärmevertrag falls die Wärme nicht aus eigener Anlage kommt	eigene Unterlagen	☐	☐
Energieausweis	Energieberater oder Aussteller mit Berechtigung	☐	☐
Feuerstättenbescheid und Messprotokolle	Bezirksschornsteinfeger	☐	☐
Nachweise über Modernisierungen Jahr und Umfang: Dach, Fenster, Heizung, Leitungen, Fassade	eigene Unterlagen	☐	☐

Unterlage	Wo erhältlich?	liegt vor	ange- fordert
LAUFENDE KOSTEN			
Grundsteuerbescheid und Gebührenbescheide	Stadt- bzw. Gemeindeverwaltung	☐	☐
Gebäude- und Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung	eigene Unterlagen	☐	☐
Aufstellung der nicht umlagefähigen Kosten z. B. Verwaltung, Instandhaltung, Bankgebühren	eigene Unterlagen / Hausverwaltung	☐	☐
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	☐	☐

DATENSCHUTZ BEACHTEN

Mietverträge und Mieterlisten enthalten personenbezogene Daten. Geben Sie sie erst an ernsthaftes Interessenten weiter – am besten zunächst mit geschwärzten Namen – und vollständig erst im Rahmen der Kaufprüfung.

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/