

CHECKLISTE FÜR VERKÄUFER

Verkaufsunterlagen: Was brauche ich wann?

Nicht jede Unterlage muss am ersten Tag auf dem Tisch liegen. Diese Übersicht ordnet die wichtigsten Dokumente den vier Phasen eines Verkaufs zu – vom ersten Exposé bis zur Schlüsselübergabe. So wissen Sie, was Sie sofort zusammentragen sollten und was noch Zeit hat.

Spalte „gilt für“: *alle* = jede Immobilie · *Haus* = Ein- und Mehrfamilienhaus · *Wohnung* = Eigentumswohnung (Wohnungs- bzw. Teileigentum) · *vermietet* = nur bei vermieteten Einheiten. Amtliche Auskünfte brauchen im Kreis Viersen oft einige Wochen – mit Ihrer Vollmacht fordern wir sie gern für Sie an. Ausführliche Unterlagenverzeichnisse je Objektart (Eigentumswohnung, Einfamilienhaus, Mehrfamilienhaus) mit Bezugsquellen geben wir Ihnen auf Wunsch gern mit.

Unterlage	gilt für	liegt vor	angefordert
PHASE 1 · VOR DEM START: BEWERTUNG, EXPOSÉ UND ANZEIGE			
Aktueller Grundbuchauszug zeigt Eigentümer, Rechte und Belastungen; für Notar und Bank nicht älter als etwa drei Monate	alle	☐	☐
Flurkarte bzw. Lageplan	alle	☐	☐
Grundrisse mit Maßen, möglichst auch Schnitt und Ansichten	alle	☐	☐
Wohnflächenberechnung möglichst nach Wohnflächenverordnung – Abweichungen führen später oft zu Streit	alle	☐	☐
Energieausweis (Verbrauchs- oder Bedarfsausweis, gültig) Pflicht nach dem GEG: Kennwerte in die Anzeige, Vorlage spätestens bei der Besichtigung	alle	☐	☐
Übersicht über Baujahr und Modernisierungen mit Jahreszahlen Dach, Fenster, Heizung, Elektrik, Dämmung, Bad	alle	☐	☐
Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung, aktueller Wirtschaftsplan, Höhe des Hausgelds	Wohnung	☐	☐
Mieterliste bzw. Mietverträge mit aktueller Miethöhe	vermietet	☐	☐
PHASE 2 · FÜR BESICHTIGUNG UND FINANZIERUNG DER KÄUFER			
Grundsteuerbescheid seit der Grundsteuerreform der neue Bescheid ab 2025	alle	☐	☐
Police der Wohngebäudeversicherung und letzte Beitragsrechnung die Versicherung geht mit dem Eigentum auf den Käufer über	Haus	☐	☐
Rechnungen und Nachweise zu Reparaturen und Modernisierungen	alle	☐	☐
Unterlagen zur Heizung: Baujahr, Wartungsnachweise, Prüfberichte (z. B. Öltank, Kaminofen) Käufer fragen wegen der Pflichten aus dem GEG gezielt danach	Haus	☐	☐

Unterlage	gilt für	liegt vor	angefordert
Feuerstättenbescheid und letztes Protokoll des Schornsteinfegers	Haus	☐	☐
Baugenehmigung mit Plänen und Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis auch für Anbau, Dachausbau, Carport; eine Negativauskunft („keine Baulast“) hilft ebenfalls	Haus	☐	☐
Protokolle der Eigentümerversammlungen und Jahresabrechnungen der letzten zwei bis drei Jahre	Wohnung	☐	☐
Beschluss-Sammlung, Vermögensbericht mit Stand der Erhaltungsrücklage, Verwaltervertrag nach dem Wohnungseigentumsgesetz; auch beschlossene Maßnahmen und Sonderumlagen	Wohnung	☐	☐
Betriebskostenabrechnung an die Mieter und Nachweis der Mietkaution	vermietet	☐	☐
PHASE 3 · FÜR DEN NOTARTERMIN			
Personalausweis oder Reisepass aller Eigentümer Identifizierung nach dem Geldwäschegesetz	alle	☐	☐
Steuer-Identifikationsnummer aller Verkäufer der Notar meldet den Verkauf an das Finanzamt	alle	☐	☐
Angaben zu eingetragenen Grundschulden: Bank und Darlehensnummer der Notar holt die Löschungsunterlagen bei der Bank ein	alle	☐	☐
Erbschein bzw. notarielles Testament; Vollmacht oder Betreuerausweis bei geerbten Immobilien oder wenn jemand für den Eigentümer handelt	falls nötig	☐	☐
Zustimmung der Hausverwaltung zum Verkauf nur wenn die Teilungserklärung sie verlangt; meist holt der Notar sie ein	Wohnung	☐	☐
PHASE 4 · ZUR ÜBERGABE AN DIE KÄUFER			
Alle Schlüssel und Handsender, Zählerstände im Übergabeprotokoll	alle	☐	☐
Bedienungsanleitungen, Garantien, Wartungsverträge, Originale der Unterlagen	alle	☐	☐
Mitteilung an Hausverwaltung, Versorger und Versicherung	alle	☐	☐

PERSÖNLICHES GESPRÄCH**Welche Unterlagen fehlen noch?**

Wir sehen Ihre Unterlagen gemeinsam mit Ihnen durch, fordern fehlende Auskünfte an und bereiten alles so vor, dass Käufer, Bank und Notar zügig arbeiten können.

Telefon

02157 9474

Termin online:

im-g.de/terminfindung-vk/