

7. FEBRUAR 2023

Immobilienverkauf – diese Unterlagen sind erforderlich

- *Eine gute Vorbereitung hinsichtlich der notwendigen Unterlagen beschleunigt den Verkaufsprozess*
- *Zu den wichtigsten Unterlagen zählen Grundriss, Energieausweis, Grundbuchauszug und Flurkarte sowie eine vollständige Bauakte; beim Wohnungsverkauf fallen zudem noch die Teilungserklärung sowie die Protokolle der letzten drei Eigentümerversammlungen an*
- *Professionelle Makler unterstützen bei der Beschaffung der Unterlagen und schließlich auch beim Verkauf der Immobilie bis hin zum Notartermin*

Frankfurt am Main, 7. FEBRUAR 2023 – Eigentümer, die mit dem Gedanken spielen, ihre Immobilie zu verkaufen, sollten rechtzeitig alle wichtigen Unterlagen zusammentragen und gegebenenfalls beantragen. Denn getreu dem Motto „Gute Vorbereitung ist alles“ steht einem schnellen und reibungslosen Verkaufsprozess dann nichts mehr im Wege. Die VON POLL IMMOBILIEN Experten (www.von-poll.de) geben einen Überblick über die wichtigsten Unterlagen, die Eigentümer für einen erfolgreichen Immobilienverkauf benötigen.

„Je mehr Dokumente und Unterlagen beim Verkauf einer Immobilie vorhanden sind, desto überzeugender, seriöser und sicherer sind Vermarktung und Kaufabwicklung. Kaufvertrag, Teilungserklärung, Grundbuchauszug, Grundrisse, Flurkarte und gegebenenfalls Bauakte sind mindestens notwendig. Bei Eigentumswohnungen werden zudem Protokolle der Eigentümerversammlung und Nebenkostenabrechnungen benötigt. Ein gültiger Energieausweis muss spätestens für Besichtigungstermine vorliegen. Erst wenn alle relevanten Unterlagen zusammen sind, können Vermarktung, Verkauf und Übergabe der Immobilie stattfinden“, erklärt Beata von Poll, Mitglied der Geschäftsleitung bei VON POLL IMMOBILIEN.

Grundriss

Um sich einen ersten Eindruck von der Immobilie zu verschaffen, spielt der Grundriss für die meisten Kaufinteressenten bereits vor dem Besichtigungstermin eine große Rolle. Grundsätzlich sollten sich Verkäufer daher schon frühzeitig um die Beschaffung des Grundrisses bemühen. Wird schließlich ein Kaufvertrag aufgesetzt und von einem Notar amtlich beglaubigt, liegt auch hier der Grundriss bei.

Der Grundriss dokumentiert die gegebene Raumaufteilung einer Immobilie in zweidimensionaler Form. Er enthält alle Informationen zur Größe der Räume und deren Öffnungen – wie Fenster und Türen – sowie zur Lage von Treppen und Wänden. Außerdem sind teilweise auch Einbauküchen und -geräte sowie sanitäre Anlagen eingezeichnet. Der Grundriss liegt in der Regel der Bauakte der Immobilie bei. „Bei alten oder schlecht lesbaren Grundrissen empfiehlt es sich, eine professionelle

von Poll Immobilien GmbHFranka Schulz
Head of Public Relations**E-Mail:**
presse@von-poll.com**Telefon:**
+49 (0)69-26 91 57-603

Wohnflächenberechnung mit bemaßten Grundrissen erstellen zu lassen. Zudem gibt es die Möglichkeit der 3-D-Visualisierungen, die es Kaufinteressenten noch einfacher machen, sich ein Leben in der Immobilie vorzustellen“, lässt die VON POLL IMMOBILIEN Expertin wissen.

Energieausweis

Der Energieausweis ist ein amtliches Dokument, welches Daten zur Energieeffizienz und zu den anfallenden Energiekosten eines Gebäudes liefert. Dieser sollte nicht älter als zehn Jahre sein und dem Immobilieninserat beigelegt sein, spätestens aber bei der Besichtigung mit potenziellen Käufern vorliegen. Liegt kein gültiger Energieausweis vor, müssen Immobilienbesitzer mit einem Bußgeld von bis zu 10.000 Euro rechnen. Unterschieden wird dabei zwischen dem Bedarfsausweis und dem Verbrauchsausweis. Den Energieausweis erhalten Eigentümer durch ausgebildete Experten wie Energieberater, Architekten, Bauingenieure, Heizungsbauer oder Schornsteinfeger. Die Kosten liegen bei einem Verbrauchsausweis zwischen 50 Euro bis 250 Euro und bei einem Bedarfsausweis zwischen 150 Euro und 1.000 Euro.

Grundbuchauszug

Aus einem Grundbuchauszug geht hervor, welche Besitzverhältnisse, Nießbrauchrechte und Belastungen für ein Grundstück eingetragen sind. In dem Auszug sind alle wichtigen Daten des Grundstücks verzeichnet, wie die Eigentumsverhältnisse inklusive Anteilsverhältnisse, die Größe des Grundstücks, Flurnummer sowie eingetragene Wohn- und Wegrechte, aber auch Belastungen wie Grundschuld oder Hypotheken. Es ist ein amtliches Dokument, im Einzelfall auch notariell beglaubigt. Eigentümer erhalten einen Grundbuchauszug im Amtsgericht. Nicht beglaubigte Auszüge sind ab 10 Euro erhältlich. Für eine beglaubigte Abschrift des Grundbuchauszuges fallen Gebühren in Höhe von 20 Euro an.

Flurkarte

Beim Katasteramt erhalten Immobilieneigentümer die Flurkarte beziehungsweise Liegenschaftskarte. Die geografische Karte dokumentiert die Lage des Grundstücks, nachbarschaftliche Flächen, Bebauung und Flur- beziehungsweise Flurstücknummer. Die Grundstücke werden als sogenannte Flurstücke bezeichnet. Auch bei der Bestimmung der anfallenden Grundsteuer ist die Flurkarte von Bedeutung. Eine Kopie der amtlichen Flurkarte kostet zwischen 15 Euro und 60 Euro.

Bauakte

Bei der Stadtverwaltung oder Gemeinde liegt eine Bauakte vor, die wichtige Unterlagen zur Immobilie beinhaltet. Unter anderem liegen der Bauakte die Baugenehmigung, Baubeschreibung, Baubezeichnungen sowie Flächen- und Maßangaben bei. Eigentümer können jederzeit einen Blick in die Bauakte ihrer Immobilie werfen. Kopien kosten zwischen 10 Euro und 15 Euro.

Teilungserklärung

Handelt es sich beim Verkaufsobjekt um eine Wohnung, so müssen Eigentümer auch an die sogenannte Teilungserklärung denken. Diese definiert die Pflichten und Rechte der Eigentümergemeinschaft und gibt Auskunft über die räumliche Aufteilung der Immobilie. Neben einer Aufgliederung der Miteigentumsanteile und Angaben zur Lage sowie Größe aller im Gebäude befindlicher Wohneinheiten umfasst die Teilungserklärung auch Informationen zum Sonder- und Gemeinschaftseigentum, der Stimmrechtverteilung und Aufteilung der Kosten. Ohne eine gültige, notariell beurkundete Teilungserklärung ist der Verkauf einer Wohneinheit gemäß des Wohnungseigentumsgesetzes nicht möglich.

Protokolle der Eigentümerversammlungen

Beim Wohnungsverkauf sollten Eigentümer den Kaufinteressenten außerdem die Protokolle vergangener Eigentümerversammlungen bereitstellen. In der Regel werden hier die Beschlüsse der letzten drei Versammlungen ausgehändigt. So können sich die potenziellen Wohnungskäufer einen präzisen Überblick über eventuell beschlossene Modernisierungs- oder Instandhaltungsmaßnahmen, den aktuellen Wirtschaftsplan oder geplante Anpassungen bei der Instandhaltungsrücklage verschaffen.

Weitere Unterlagen

Je vollständiger und umfangreicher die Unterlagen und Dokumente zur Immobilie sind, desto besser können sich Kaufinteressenten einen transparenten Überblick verschaffen. Zusätzlich können daher auch Aufstellungen der laufenden Betriebskosten, Handwerkerrechnungen oder Gebrauchsanweisungen für Einbauten wie für Kamin, Klimaanlage oder Heizung sowie eventuelle Nachweise über Denkmalbestimmungen oder Erbpachtverträge bei der Kaufabsicht unterstützen.

Fazit

Um den Verkauf einer Immobilie schnell und erfolgreich abzuwickeln, ist eine intensive Vorbereitung wichtig. „Professionelle Makler prüfen daher die Unterlagen vorab. Nur so können sie seriöse und detaillierte Auskünfte über die Immobilie geben und damit auch zu einer schnelleren Entscheidung bei den Kaufinteressenten beitragen. Die frühzeitige Organisation aller Dokumente ist daher sehr zu empfehlen,“ resümiert Beata von Poll. Und sie ergänzt: „Die Beauftragung eines Immobilienmaklers wirkt sich zudem vorteilhaft auf den gesamten Vermarktungsprozess der Immobilie aus, da er neben der Ermittlung des Immobilienwertes auch die Besichtigungstermine organisiert und schließlich bis zum Notartermin begleitet. Auf diese Weise sparen Eigentümer nicht nur Zeit, sondern auch Nerven.“

Weitere interessante [Blog-Artikel](#) rund um das Thema Immobilien, Lifestyle und modernes Wohnen sowie eine [kostenlose Immobilienbewertung](#) bietet VON POLL IMMOBILIEN auf seiner Website.

Über von Poll Immobilien GmbH

Die von Poll Immobilien GmbH (www.von-poll.com) hat ihren Hauptsitz in Frankfurt am Main. Der Schwerpunkt ihrer Tätigkeit liegt in der Vermittlung von wertbeständigen Immobilien in bevorzugten Wohn- und Geschäftslagen. Geschäftsführende Gesellschafter sind Daniel Ritter und Sassan Hilgendorf. Zur Geschäftsleitung zählen Beata von Poll, Eva Neumann-Catanzaro, Tommas Kaplan, Dirk Dosch und Wolfram Gast. Mit mehr als 350 Shops und über 1.500 Kollegen ist VON POLL IMMOBILIEN, wozu auch die Sparten VON POLL COMMERCIAL, VON POLL REAL ESTATE sowie VON POLL FINANCE gehören, in Deutschland, Österreich, der Schweiz, Spanien, Portugal, Ungarn, Italien, den Niederlanden, Frankreich und Luxemburg vertreten und damit eines der größten Maklerunternehmen Europas. Der Capital Makler-Kompass zeichnete VON POLL IMMOBILIEN im Oktoberheft 2022 erneut mit Bestnoten aus.