



## Checkliste – Verkaufsberatung

Sie haben sich dazu entschlossen, Ihre Immobilie zu verkaufen. Nachdem es sich beim Immobilienverkauf um einen höheren Betrag handelt, möchten Sie eine gewisse Sicherheit, was ihr Objekt auf dem Markt wert ist.

Die Frage; „Wie hoch ist der Verkaufserlös?“ möchten Sie geklärt wissen. Meistens haben Kunden noch Fragen zum Ablauf des Verkaufs, zum Notartermin, ggf. sogar zum Makler oder auch zur gesamten Abwicklung. Was muss der Käufer wissen? Was muss ich an Unterlagen weiter geben?

Für eine Unterstützung bei Ihrem Immobilienverkauf benötigen wir in der Regel folgende Unterlagen, um den Verkaufspreis für sie einschätzen zu können.

### *Benötigte Unterlagen für die Beratung beim Immobilienverkauf*

Angefordert	Vorhanden	Dokumente	Verkauf Wohnung	Verkauf Haus
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<a href="#">Grundrisse, Schnitte, Wohnfläche</a>		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Umfang der bisher durchgeführten <a href="#">Modernisierungen</a>		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<a href="#">Teilungserklärung</a> / Gemeinschaftsordnung		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<a href="#">Baubeschreibung</a> (Gebäude)		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<a href="#">Baujahr</a>		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<a href="#">Energieausweis</a>		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<a href="#">Hausgeldabrechnung</a> und Wirtschaftsplan der letzten 3 Jahre		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Auszug aus der <a href="#">Beschluss-Sammlung</a> der letzten 3 Jahre		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Anschrift der <a href="#">Hausverwaltung</a> und Ansprechpartner		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<a href="#">Mietverträge</a> , ggf. Mieterhöhungen und auch Mietkürzungen		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Eingetragene und nicht eingetragene <a href="#">Rechte oder Lasten</a>		

Was gehört zur [Wohnfläche](#)?

Die Beschreibungen der einzelnen Dokumente finden Sie in unseren entsprechenden Checklisten für den [Verkauf](#) auf unserer Homepage!

### *Grundrisse, Schnitte, Wohnfläche*

Die Grundrisse geben Auskunft über die Aufteilung der Wohnung. Hier ist wesentlich die Lage der einzelnen Räume. Sind gefangene Räume vorhanden (Durchgangszimmer), sind Fenster in den Räumen oder handelt es sich zum Beispiel um ein Dunkelbad. Die Flächenangaben in den Plänen sind in der Regel als Wohnfläche ausgewiesen. Es kann jedoch nicht grundsätzlich hiervon ausgegangen werden. Es sollten bei der Wohnungsbesichtigung unbedingt selbst vergleichende Messungen stattfinden, um eine Abweichung zu vermeiden.

Schnitte stellen einen senkrechten Schnitt durch das Haus dar. Hieraus ergibt sich die Höhe der Stockwerke, des Daches und Kellers und nicht zuletzt auch die Gesamthöhe des Gebäudes und dessen Breite.

Die Wohnfläche ergibt sich in der Regel aus der Summe der Flächenangaben. Bei der Wohnfläche im Bereich von Dachgeschossen ist auch noch die Höhe zu berücksichtigen (daher die Schnitte). Die genauen Regelungen sind aus der Wohnflächenberechnungsverordnung zu entnehmen. Eine Zusammenfassung, welche Flächen gehört zur Wohnfläche und welche nicht, finden Sie am Ende der Checkliste.

[Checkliste](#)

### *Umfang der bisher durchgeführten Modernisierungen*

Beim Verkauf eines Bestandsobjekts ist es für den Käufer wichtig zu wissen, welche Maßnahmen am Objekt ausgeführt wurden, um es auf einem bautechnisch aktuellen Stand zu halten. Hierzu zählen unter anderem der Fensteraustausch (z. B. alte Kassettenfenster durch Kunststofffenster ersetzt) oder auch die Dämmung des obersten Stockwerks (Vorgabe der EnEV), die Erneuerung der Heizungsanlage, usw.. Ferner ist von Bedeutung, wie die Modernisierungen beglichen wurden. Hat man hierzu regelmäßig genügend Geld in der Instandhaltungsrücklage (ansparen durch Hausgeld des Eigentümers) gehabt oder musste eine Sonderumlage (Eigentümer bezahlt seinen Anteil an den Kosten nach Beschlussfassung) gemacht werden. Es gibt dem Wohnungskäufer nicht zuletzt Aufschluss über die Bereitschaft der Miteigentümer, das Objekt in einem marktfähigen Zustand zu halten. Ferner kann daraus abgeleitet werden, welche Maßnahmen in den kommenden Jahren vermutlich erforderlich sein werden.

[Checkliste](#)

## *Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung*

Die Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung ist die Bibel der Wohnungseigentümergeinschaft. Sie regelt die Verteilung der Kosten (Kostenanteil durch Miteigentumsanteile). In Ihr werden für die Verteilung der Kosten die Miteigentumsanteile mit dem jeweiligen Sondereigentum (zu Wohnzwecken bestimmte abgeschlossen Wohnungen) und/bzw. Teileigentum (nicht zu wohnzwecken geeignete Räume) und Wohnungsnummern verbunden. Die Gemeinschaftsordnung ist meist Bestandteil der Teilungserklärung. Die Gemeinschaftsordnung kann auch als Verfassung der Wohnungseigentümergeinschaft bezeichnet werden. Sie regelt, wer was darf und was nicht. Was gehört zum Sondereigentum, was ist Gemeinschaftseigentum. Die Teilungserklärung kann in der Regel durch Allstimmigkeit (alle Eigentümer stimmen zu) geändert werden oder durch eine Vereinbarung der Eigentümer ergänzt werden.

Eine Änderung der Teilungserklärung bedarf immer der notariellen Beurkundung. Mit der Wohnungseigentumsgesetz-Reform vom 01.07.2007 hat der Gesetzgeber jedoch die Möglichkeit eingeführt, die Verteilung von Betriebs- und Instandhaltungskosten sowie von Kosten für Modernisierungen und bauliche Veränderungen abweichend zu regeln. Diese Beschlüsse / Vereinbarungen müssen jedoch in der [Beschluss-Sammlung](#) dokumentiert sein.

[Checkliste](#)

## *Baubeschreibung (Gebäude)*

Die Baubeschreibung des Objekts beschreibt die technische Ausstattung. Welche Bauprodukte wurden in Art und Güte verwendet. Zum Beispiel welcher Ziegel wurde verwendet und wie dick war der Ziegel. Welche Dachziegel sind auf dem Satteldach, oder ist es ein Flachdach mit Bitumenabdichtung. Welcher Bodenbelag ist im Treppenhaus vorhanden und welches Geländer ist verbaut. Es kann somit der Ausstattungsstandard abgeleitet werden.

Die von Maklern meist erstellte Baubeschreibung ist eher eine prosaische Erläuterung der verwendeten Baumaterialien als eine detaillierte Baubeschreibung. Die Baubeschreibung ist oftmals Bestandteil der Teilungserklärung, des Kaufvertrages oder liegt dem Verwalter vor. Für ihren Käufer teiten sich hieraus die Qualität des Objektes ab.

[Checkliste](#)

### *Baujahr*

Das Baujahr des Objektes ist in der Regel aussagekräftig für die verwendeten Bauprodukte sowie den allgemeinen Zustand des Gebäudes. Ein 30cm starker Ziegel von 1970 hat deutlich andere Energiewerte wie ein Ziegel der gleichen Stärke aus dem Jahre 2005. Ferner lassen sich aus dem Baujahr die entsprechende Normen (Wärmeschutz im Hochbau, usw.) bestimmen. Es gilt in der Regel die Bauantragsstellung als ausschlaggebend. Nachdem dieser meist jedoch nicht vorliegt, kann auf das Bauantragsdatum, je nach Größe des Objektes, vom Baujahr aus zurückgerechnet werden.

[Checkliste](#)

### *Energieausweis*

Der Energieausweis bewertet den energetischen Verbrauch eines Gebäudes. In Deutschland ist die Grundlage die Energieeinsparverordnung (EnEV). Der Energieausweis ist bundesweit einheitlich aufgebaut. Oft wird dieser auch als Energiepass bezeichnet. Im Energieausweis finden Sie den Energiewert des Gebäudes in „kWh/m<sup>2</sup>\*a“ (Kilowattstunden je Quadratmeter Gebäudenutzfläche im Jahr). Ein Rückschluss auf die tatsächlichen Energiekosten kann in der Regel nicht abgeleitet werden. Der angegebene Wert ist jedoch im Vergleich zu anderen Objekten hilfreich, da die Werte identisch ermittelt wurden, für die Entscheidungsfindung des Wohnungskäufers. Braucht der Käufer viel Energie für Heizung und Warmwasser oder eher weniger. Heute benötigen neue Mehrfamilienhäuser zwischen 40 – 60 kWh/m<sup>2</sup>\*a.

Der Energiewert kann durch die theoretische Berechnung (Bedarfsausweis) des Wärmedurchlasses der einzelnen Bauteile (Wärmeverlust von innen nach außen) des Objektes erfolgen oder von realen Verbrauchswerten (Verbrauchsausweis) aus 3 Jahren abgeleitet werden. Der Energieausweis ist bei einem Verkauf, auch bei der Vermietung dem Käufer auszuhändigen. Es gibt sogar Strafen, wenn es unterlassen wird.

[Checkliste](#)

### *Hausgeldabrechnung u. ggf. Wirtschaftsplan*

Jede Wohnungseigentümergeinschaft hat gemeinschaftliche Kosten. Die Kosten werden zuerst von der Gemeinschaft bzw. deren Vertreter (meist eine Haus- / Immobilienverwaltung) beglichen und am Ende des Wirtschaftsjahres über die

Jahres- und Eigentümerabrechnung abgerechnet. Hier erfährt jeder Eigentümer, wie hoch sein Anteil an den gemeinschaftlichen Kosten ist. Die laufenden Kosten sind z. B. für die Versicherungen, den Hausmeister, kleinere Reparaturen, die Energieversorgung (Heizung / Warmwasser), Instandhaltungsrücklage und Verwaltung. Auf der Grundlage der jährlich zu erwartenden Kosten (Prognose für Folgejahr aus dem Wirtschaftsplan zu entnehmen) ermittelt sich das monatlich zu zahlende Hausgeld. Ferner erhalten Sie in der Jahresabrechnung auch Aufschluss über die durchgeführten Instandsetzungen bzw. Modernisierungen des betreffenden Jahres. Es wäre durchaus zielführend, um einen gewissen Überblick zu erhalten, die letzten 3 Jahres- und Eigentümerabrechnungen sowie die Wirtschaftspläne auszuwerten.

[Checkliste](#)

## *Auszug aus der Beschluss-Sammlung*

In der Beschluss-Sammlung werden seit der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes vom 01.07.2007 alle Beschlüsse der Wohnungseigentumsgemeinschaft mit dem Beschlusstext dokumentiert. Aus dem Beschlusstext muss der Gegenstand bzw. der Inhalt des Beschlusses erkennbar sein. Ferner sind sämtliche gerichtliche Entscheidungen in die Beschluss-Sammlung mit aufzunehmen. Die Beschluss-Sammlung enthält des Weiteren eine fortlaufende Nummerierung der Eintragungen, Ort und Zeitpunkt der Versammlung der Wohnungseigentümergemeinschaft.

Die Beschluss-Sammlung war erforderlich, da die Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümergeinschaft erweitert wurde (z. B. abweichend von der Teilungserklärung andere Kostenverteilungen vorzunehmen). Dies dient hauptsächlich dem Schutz des Kaufinteressenten, damit er sich jederzeit aktuell (Beschlüsse sind unverzüglich, innerhalb einer Woche nach Beschlussfassung einzutragen) und umfassend über Abweichungen von gesetzlichen Bestimmungen u. Abweichungen zur Teilungserklärung informieren kann.

Die Beschluss-Sammlung kann schriftlich oder digital (dann jedoch mit der Möglichkeit des Ausdrucks) geführt werden. Dem Kaufinteressenten ist Einsicht in die Beschluss-Sammlung zu gewähren. Wobei Einsicht nicht heißt, dass Ihnen eine Kopie via Email zugesandt wird. Die Beschlüsse der letzten 3 Jahre sollten dem Verkäufer zur Verfügung gestellt werden.

[Checkliste](#)

### *Anschrift der Hausverwaltung und Ansprechpartner*

Die Hausverwaltung tritt als Organ der Wohnungseigentümergeinschaft meist nach außen hin für die Wohnungseigentümergeinschaft auf. Eine der vielen Aufgaben des Verwalters ist es, die Hausgeldzahlungen der Miteigentümer zu kontrollieren, diese zu sammeln und die eingehenden Rechnungen der Wohnungseigentümergeinschaft zu begleichen. Ferner ist die Hausverwaltung der perfekte Ansprechpartner für das Wunschobjekt. Hier kann erfahren werden, ob und wann ggf. Instandhaltungsmaßnahmen anstehen und wie hoch die Kosten voraussichtlich sein werden. Ob des öfteren Miteigentümer im Hausgeldrückstand sind und wie die allgemeine Zahlungsmoral der Miteigentümer ist. Dies ist wichtig, da die Zahlungsrückstände, sofern sie durch die Verwaltung nicht eingetrieben werden können, von den anderen Wohnungseigentümern auszugleichen sind. Des Weiteren kann erfragt werden, ob auch Zahlungsrückstände für das Wunschobjekt bestehen.

[Checkliste](#)

### *Mietverträge, ggf. Mieterhöhungen und auch Mietkürzungen*

Sie möchten zu Ihrer Altersabsicherung eine vermietete Wohnung kaufen und die Wohnung ist derzeit vermietet? Hier ist es tatsächlich von entscheidender Bedeutung, dass Ihnen die Mietverträge, sämtliche Nachträge zu den Verträgen sowie auch sämtliche Vereinbarungen zwischen dem bisherigen Vermieter (Verkäufer) und dem Mieter vorliegen. Auch Mietkürzungen müssen, sofern sie durch den Mieter durchgeführt wurden, für Sie nachvollziehbar dokumentiert werden. Ferner sind die Betriebskostenabrechnungen einzusehen, damit Sie auch diese auf Richtigkeit überprüfen können. Denn Sie als Käufer haften gegenüber dem Mieter für die Kautionsnebenzinsen des Mieters, auch wenn Sie die Kautionsnebenzinsen vom Voreigentümer nicht erhalten haben.

Dem Mieter obliegt in Deutschland ein sehr großer Schutz durch den Gesetzgeber. Sie können nicht einfach einen Mieter kündigen, ihm die Miete erhöhen oder für eine Wohnungsbesichtigung vor seiner Tür stehen. Es empfiehlt sich grundsätzlich die Verträge und Nachträge rechtlich von einem Juristen prüfen zu lassen, ob hier ggf. Fallstricke für Sie vorhanden sind. So kann es bei alten Mietverträgen durchaus vorkommen, dass bestimmte Betriebskosten nicht ausdrücklich vereinbart wurden und somit nicht umgelegt werden können. Oder dass der Mieter eine Endrenovierungsklausel in einem Standardvertrag stehen hat die zum besenreinen Auszug führen kann. Hier gilt grundsätzlich, prüfe wer sich bindet!

[Checkliste](#)

### *Eingetragene u. nicht eingetragene Rechte und Lasten*

Im Grundbuch werden Grundpfandrechte eingetragen. Hier wird in der Regel unterschieden zwischen Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden. Der Gläubiger eines Grundpfandrechtes hat einen Anspruch auf Ausgleich seiner Forderung und kann sich nach Erhalt eines Vollstreckungstitels aus dem Grundstück bedienen. Das Grundstück dient dem Gläubiger als Sicherheit. Gleiches gilt für eine Wohnung. Wenn diese Rechte nicht gelöscht werden, übernimmt der neue Eigentümer in der Regel auch die persönliche Schuld gegenüber dem Gläubiger der Rechte.

Nicht eingetragene Rechte können vor allem Verpflichtungen des Eigentümers gegenüber Dritte sein, wenn das Recht nicht grundbuchfähig ist. Baulasten sind nicht grundbuchfähig. Sie können ein baurechtliches Recht an einem Grundstück / Wohnung / Teileigentum (TG-Stellplatz) beschreiben, dass ein Dritter nutzen darf. Vereinbarungen mit dem Mieter, z. B. über eine langjährige Mietdauer, sind auch nicht eintragungsfähig. Nachdem jedoch der Kauf die Miete nicht bricht (es wird nur der Vertragspartner des Mieters getauscht, Eigentümerwechsel) steigen Sie mit Kauf in die Verträge automatisch mit ein.

[Checkliste](#)

*Was gehört zur Wohnfläche?*

Ob es sich um Wohnfläche handelt oder nicht ist oft eine strittige Frage. Wir haben hier auf der Grundlage der Wohnflächenberechnungsverordnung (WoFIV) die in der Verordnung enthaltenen Definitionen zusammengefasst und aufgeschlüsselt.

**Wohnflächenberechnungsverordnung (WoFIV)**

ab 01.01.2004

Die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören.	JA	Nein	§ 2WoFIV (1)
Wintergarten	X		§ 2 (2) 1.
Schwimmbad, und ähnliche allseitig geschlossene Räume	X		§ 2 (2) 1.
Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen (ausschließlich zur Wohnung gehörend)	X		§ 2 (2) 2.
Kellerräume		X	§ 2 (3) 1 a.
Abstellräume		X	§ 2 (3) 1 b.
Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung		X	§ 2 (3) 1 b.
Waschküche		X	§ 2 (3) 1 c.
Bodenräume		X	§ 2 (3) 1 d.
Trockenräume		X	§ 2 (3) 1 e.
Heizungsräume		X	§ 2 (3) 1 f.
Garagen		X	§ 2 (3) 1 g.
Räume, die den Anforderungen der BO u. LBO entsprechen		X	§ 2 (3) 2
Geschäftsräume		X	§ 2 (3) 3
Die Grundfläche ist nach den lichten Maßen zu ermitteln. Bei fehlender Begrenzung durch Bauteile ist der bauliche Abschluss zu Grunde zu legen. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind namentlich einzubeziehen bzw. auszulasen die Grundflächen von:	JA	Nein	§ 3 WoFIV (1)
Tür- und Fensterbekleidungen sowie Tür- und Fensterumrahmungen	X		§ 3 (2) 1.
Fuß-, Sockel- und Schrammleisten	X		§ 3 (2) 2.
fest eingebaute Gegenstände, wie z. B. Öfen, Heiz- und Klimageräte, Herde, Bade- oder Duschwannen	X		§ 3 (2) 3.
freiliegende Installationen	X		§ 3 (2) 4.
Einbaumöbel	X		§ 3 (2) 5.
nicht ortsgebundenen, versetzbaren Raumteilern	X		§ 3 (2) 6.
Schornsteinen, Vormauerungen, Bekleidungen, freistehenden Pfeilern und Säulen, wenn sie eine Höhe von mehr als 1,50 Meter aufweisen und ihre Grundfläche mehr als 0,1 Quadratmeter beträgt		X	§ 3 (3) 1.
Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze		X	§ 3 (3) 2.
Türnischen und		X	§ 3 (3) 3.
Fenster- und offenen Wandnischen, die nicht bis zum Fußboden herunterreichen oder bis zum Fußboden herunterreichen und 0,13 Meter oder weniger tief sind		X	§ 3 (3) 4.