



RONALD MERTEN
IMMOBILIEN GMBH

UNTERLAGEN FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN

Beim Verkauf von Eigentumswohnungen sollten Sie
alle erforderlichen Unterlagen zur Hand haben.



ETW verkaufen: Worauf Verkäufer von Immobilien achten sollten

Wer in Deutschland eine Immobilie veräußern möchte, für den gibt es zunächst jede Menge „Papierkram“ zu erledigen. Das gilt für den Hausverkauf ebenso wie für den Fall, dass man eine Eigentumswohnung (ETW) verkaufen möchte. Die nachfolgende Übersicht zeigt Ihnen, welche Unterlagen im Zuge des Verkaufs einer freien oder vermieteten Eigentumswohnung erforderlich sind.

☐ Teilungserklärung (inkl. etwaiger Nachträge) mit Aufteilungsplan

In diesem wichtigen Dokument, das im Grundbuch eingetragen wird, sind alle Angaben zur gemeinschaftlichen Nutzung sowie zu Sonderregelungen für einzelne Parteien enthalten. Dazu zählen Sonderrechte für die Gartennutzung, Garagennutzung oder die Aufteilung der Kellerräume. Was in der Teilungserklärung steht, das gilt. Mündliche Absprachen oder Vereinbarungen sind rechtlich nicht anerkannt.

☐ Baubeschreibung

Die Baubeschreibung listet detailliert auf, welche Materialien, welche Heiz- und Elektrotechnik in einem Gebäude verbaut werden sollen oder bereits verbaut wurden. Wichtig ist, dass möglichst vollständige Produktbeschreibungen, Ausstattungsmerkmale und auch Mengenangaben enthalten sind. Je detaillierter eine Baubeschreibung in den ETW Unterlagen ist, desto besser lässt sie sich mit anderen vergleichen.

☐ Ordentliche und außerordentliche Eigentümerversammlungen

Die verschiedenen Eigentümer einer Immobilie kommen regelmäßig auf Eigentümerversammlungen zusammen. Dort werden Themen besprochen, die alle Parteien betreffen, so auch geplante Renovierungen der gemeinschaftlich genutzten Flächen. Um

sich einen Eindruck über die finanziellen Rücklagen der Gemeinschaft und zum Zustand des Gebäudes / der Gebäudetechnik machen zu können, sollten die offiziellen Protokolle der letzten drei bis vier Versammlungen in den ETW Unterlagen enthalten sein.

☐ Letzte Hausgeldabrechnung/Eigentümerabrechnung

Unter der Hausgeldabrechnung versteht man die Nebenkostenabrechnung der Wohnungseigentümer. Sie sollte in jedem Fall in den ETW Unterlagen enthalten sein, denn sie enthält wichtige Übersichten zu den Kosten und Lasten der jeweiligen Wohnung des Wohnungseigentümers. Darin enthalten sind Kosten zur Instandhaltung, zu den Betriebs- und Verwaltungskosten, die sich allesamt auf das gemeinschaftliche Eigentum beziehen. Wer eine ETW kaufen und vermieten möchte, kann Betriebskosten zum Teil auf den Mieter umlegen.

☐ Nachweis zur Höhe der Instandhaltungsrücklage

In der Regel wird die Instandhaltungsrücklage, die dem Werterhalt dient, auf einem separaten Konto durch den Immobilienverwalter verwaltet. Jedes Mitglied einer Eigentümergemeinschaft zahlt Geld für etwaige Reparaturen und Instandsetzungen an den Gemeinschaftsflächen ein. Im Zuge eines ETW-Verkaufs sollte die Instandhaltungsrücklage transparent gemacht werden.

☐ Letzte Nebenkostenabrechnung gegenüber den Mietern

In der Regel übernimmt der Hausverwalter die Nebenkostenabrechnung mit dem Mieter. Für die Kaufinteressenten einer ETW gibt die Nebenkostenabrechnung Aufschluss darüber, welche jährlichen Betriebskosten anfallen. Ganz gleich, ob ein Kaufinteressent selbst in eine ETW einzieht oder diese vermieten möchte: Möglichst aktuelle Angaben zu den Nebenkosten sollten im Zuge einer genauen Kostenkalkulation nicht fehlen.

☐ Mietvertrag inkl. etwaiger Nachträge und die letzte Mieterhöhung

In den Unterlagen zu einer ETW sollten alle laufenden Mietverträge inkl. Nachträge enthalten sein. Auch wenn es Mängelanzeigen oder Mietminderungsbegehren gibt, gehören diese im Zuge eines Eigentümerwechsels zu den Unterlagen. Ebenso sollten alle Kontaktdaten, vor allem auch die Telefon- / Handynummern sowie die E-Mail-Adresse des aktuellen Mieters für mögliche Rückfragen oder die Abstimmung von Besichtigungsterminen angegeben werden.

☐ Grundbuchauszug und Flurkarte

Diese beiden Dokumente gehören ebenfalls in die ETW Unterlagen und können beim Katasteramt bzw. beim Grundbuchamt angefordert werden. Zum Zeitpunkt des Verkaufs sollten beide Auszüge nicht älter als drei Monate sein.

☐ Verwaltervertrag WEG (Gemeinschaftseigentum) und ggf. Sondereigentum

Sofern bereits ein Verwalter mit der Verwaltung von Gemeinschaftseigentum (WEG) beauftragt ist, so gehören in die ETW Unterlagen in jedem Fall Kopien aller Vertragsunterlagen. Sie enthalten wichtige Informationen zu Haftungsfragen, Kündigungsfristen der Zusammenarbeit, Vergütung sowie zu erteilten Vollmachten.

Gleiches gilt für den Vertrag zur Verwaltung des Sondereigentums, sofern diese vergeben wurde und keine Eigenverwaltung stattfindet.

☐ Gültiger Energieausweis

Der Energieausweis in den ETW Unterlagen gibt Aufschluss über Zustand der Immobilie in Bezug auf Dämmung von Fassaden, Fenstern oder Dächern. Dies wiederum erlaubt Rückschlüsse auf die Energiekostenkalkulation sowie steuerliche Aspekte. Seit 2014 ist ein Energieausweis zwingend erforderlich.

☐ **Grundriss Wohnung und Keller sowie Freiflächenplan mit Stellplatzanordnung (ggf. in Teilungserklärung vorhanden) und wenn vorhanden – Wohnflächenberechnung**

Die maßstabsgerechte Zeichnung der Wohnung inkl. Raumaufteilung ist ein zentrales Dokument in den ETW Unterlagen. Zimmerlänge und Breite, die Position von Fenstern und Türen sollte ebenso daraus ersichtlich sein wie Anschlüsse für Küchengeräte und Waschmaschinen. Anhand dieser Fakten können Interessenten überprüfen, ob die Immobilie den eigenen Wünschen und Vorstellungen entspricht.

☐ **Nachweis der Gebäudeversicherung (Police und letzte Rechnung)**

Die Kosten für jegliche Gebäudeversicherungen werden auf die einzelnen Parteien einer Immobilie umgelegt. Im Sinne einer transparenten Kaufabwicklung sollte der Anteil an den gemeinschaftlichen Versicherungen offengelegt werden.

☐ **Vollmacht zur Beschaffung von Unterlagen**

Erteilen Sie uns eine schriftliche Vollmacht zur Beschaffung notwendiger Unterlagen bei Behörden oder Verwaltern. In Ihrem Auftrag tragen wir zuverlässig und schnell alle erforderlichen Unterlagen zusammen, um die Finanzierung sicherzustellen und den Verkauf zügig abzuwickeln.



SIE HABEN NOCH FRAGEN?

Kontaktieren Sie uns gerne für mehr Experten-Tipps– wir beraten Sie gerne.

Ronald Merten Immobilien GmbH
Elke Ringleb und Ronald Merten, Geschäftsführer
Am Hopfenberg 5
99096 Erfurt

☎ Tel. +49 361 - 347 700

✉ info@merten-immobilien.de



RONALD MERTEN
IMMOBILIEN GMBH