



RONALD MERTEN
IMMOBILIEN GMBH

UNTERLAGEN ZUM VERKAUF IHRES HAUSES

Ein Überblick zu den wichtigen Dokumenten, die
beim Verkauf von Ein- oder Mehrfamilienhäusern
benötigt werden



Wichtige Unterlagen, die Sie zum Verkauf Ihres Hauses benötigen

Wer ein Haus verkaufen möchte, auf den kommt im ersten Schritt die Erledigung von „Papierkram“ zu. Die meisten Unterlagen haben Sie sicherlich zur Hand, andere müssen bei Ämtern angefragt oder beschafft werden. Je vollständiger die Verkaufsunterlagen sind, desto zügiger läuft in der Regel die Abwicklung. Die Checkliste der Ronald Merten Immobilien GmbH gibt Ihnen einen Überblick zu den erforderlichen Unterlagen.

☐ Grundbuchauszug und Flurkartenauszug

Diese beiden Dokumente gehören in die Unterlagen zum Verkauf Ihres Hauses. Im ersten Schritt dürfen diese Nachweise ruhig schon etwas älter sein. Kommt es dann tatsächlich zum Kauf sollten beide Auszüge nicht älter als drei Monate sein. Wir unterstützen Sie gerne dabei, die entsprechenden Unterlagen beim Katasteramt bzw. beim Grundbuchamt einzuholen.

☐ Grundrisse, Schnitte und Ansichten, Berechnungen

Alle offiziellen Dokumente, die das Baujahr, die Größe und Aufteilung der Immobilie darstellen, sollten in den Verkaufsunterlagen enthalten sein. Ggf. auch vorhandene Berechnungen zu Kubatur und Wohnflächen sowie evtl. vorhandene Baugenehmigungen werden benötigt. In seltenen Fällen liegen keine Bauunterlagen bei den Verkäufern und im Bauaktenarchiv vor. Aber auch hier können wir mit einem Aufmaß und daraus erstellten Bauzeichnungen die „Lücke schließen“.

☐ Laufende Mietverträge

Sollten ein oder mehrere Mieter in der zu veräußernden Immobilie wohnen, dann sind Kopien ihrer Mietverträge und etwaiger Nachträge dazu erforderlich. Auch evtl. Mängelanzeigen, Mietminderungsbegehren, Widersprüche zu Nebenkosten-Abrechnungen oder Mietrückstände der Mieter sind offen zu legen. Optimal ist eine Aufstellung der Mieteinnahmen, unterteilt in Grundmiete und Betriebskosten.



Damit potenzielle Käufer einen Überblick zu den tatsächlich anfallenden Nebenkosten erhalten, sollte eine Kopie der aktuellen Nebenkostenabrechnung gegenüber den Mietern beigelegt werden.

☐ **Energieausweis**

Ein Energieausweis ist heutzutage unerlässlich. Er ist ein gesetzlich vorgeschriebenes Dokument, das in die Unterlagen zum Verkauf Ihres Hauses gehört. Bei Vorlage entsprechender Unterlagen unterstützt die Ronald Merten Immobilien GmbH gerne bei der Erstellung des Energieausweises.

☐ **Informationen über Altlasten, Straßenausbau- und Erschließungsbeiträge und Baulasten**

Ist eine Immobilie mit Altlasten behaftet oder gibt es Anlass zu der Annahme, dass die Böden eines Grundstücks durch Chemikalien verunreinigt sind, so muss dies im Zuge eines Verkaufs offengelegt werden. Ebenfalls sollten Auskünfte zu eventuellen Straßenausbau- und Erschließungsbeiträgen enthalten sein, dazu gehören auch eventuell eingetragene Baulasten.

☐ **Baubeschreibung**

Die Baubeschreibung listet detailliert auf, welche Materialien, zum Beispiel welche Heiz- und Elektrotechnik, in einem Gebäude verbaut werden sollen oder verbaut wurden. Sollte sich Ihre Immobilie im Bau oder in der Sanierung befinden, dann ist der Baufortschritt bzw. der Bauzustand ebenso zu dokumentieren wie ein evtl. Reparaturstau.

☐ **Versicherungsnachweise**

Die Policen und die letzten Rechnungen der Wohngebäude- und Haftpflichtversicherungen sollten in jedem Fall vorhanden sein, da diese Kraft Gesetzes zunächst auf den Käufer übergehen.



☐ **Verwalter und Rechte Dritter**

Sofern vorhanden, sollten Angaben zum Verwalter der Immobilie und zu den Rechten Dritter (z.B. Heizungscontracting) gemacht werden. Und das möglichst anhand der geltenden Vertragsvereinbarungen. Für alle Belange rund um vererbte Immobilien ist der Erbschein innerhalb der Verkaufsabwicklung obligatorisch.

☐ **Makler-Vollmacht**

Die von Ihnen unterzeichnete Vollmacht ermöglicht uns, in Ihrem Auftrag tätig zu werden. Beispielsweise, um bei Behörden bevollmächtigt Auskünfte schriftlich einzuholen, das Bauaktenarchiv einzusehen, uns einen Grundbuchauszug zu beschaffen und sonstige für den Verkauf und die Finanzierung des Käufers wichtige Unterlagen zu besorgen. Das Ziel ist immer - ohne lange Wartezeiten - die von Bank oder Interessent angeforderten Unterlagen schnell zur Verfügung stellen zu können.

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