

# UNTERLAGEN VERMITTLUNG EINER IMMOBILIE

▶ Block 5

# Checkliste

- 1 Grundbuchauszug
- 2 Flurkarte
- 3 Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten)
- 4 Flächenberechnungen (Wohnfläche, Nutzfläche)
- 5 Nachweis der Gebäudeversicherung
- 6 Energieausweis
- 7 Grundsteuerbescheid
- 8 Gebührenbescheid

# Grundbuchauszug

## ▶ Allgemeines

Das Grundbuch ist ein amtliches **öffentliches Verzeichnis von Grundstücken**, in dem die Eigentumsverhältnisse sowie etwaige mit dem Grundstück verbundene Rechte und auf ihm liegende Lasten **erfasst** werden. Die **Amtsgerichte sind als Grundbuchämter** für die, in ihrem Bezirk liegenden, Grundstücke zuständig.

## ▶ Wofür wird dies benötigt?

Der Grundbuchauszug muss **stets aktuell** sein, da Änderungen der Rechtsverhältnisse zwischenzeitlich stattgefunden haben können. Zur Bestimmung der aktuellen Valutierung (des Kontostands) von Grundpfandrechten sollte ein aktueller **Kontoauszug der Gläubigerbank** angefordert werden. Einen **Grundbuchauszug** benötigt der Käufer und die finanzierende Bank.

## ▶ Der Grundbuchauszug enthält:

- Aufschrift
- Bestandsverzeichnis
- Abteilung I
- Abteilung II
- Abteilung III

# Grundbuchauszug

## ► Lasten und Beschränkungen

Stehen immer in Abteilung II des Grundbuchs und haben ggf. Vorrang vor einzutragenden Grundschulden in Abteilung III. Diese können den Wert der Immobilie maßgeblich beeinflussen.

Beispiele:

- Nießbrauch
- Wohnrecht
- Leitungsrecht
- Wegerecht
- Vorkaufsrecht

## ► Rangverhältnis

Das Rangverhältnis orientiert sich innerhalb einer Abteilung nach der Reihenfolge der Eintragung. Rechte in verschiedenen Abteilungen richten sich nach dem Eintragungsdatum. Bei abweichenden Regelungen bedarf es der Zustimmung des Rechteinhabers.

# Flurkarte

## ▶ Allgemeines

Zu den Katasterunterlagen gehört die **Liegenschaftskarte** beziehungsweise die **amtliche Flurkarte**, die beim Katasteramt gegen Entgelt anzufordern ist. Häufig stehen diese Unterlagen online zur Verfügung.

## ▶ Wofür wird dies benötigt?

Besonders bei unbebauten Grundstücken empfiehlt es sich, eine amtliche Flurkarte anzufordern, aus dem sich **Grenzpunkte und der genaue Grenzverlauf ergeben**. Handelt es sich um ein Baugrundstück, das der Erwerber bebauen will, wird die Flurkarte ohnehin als Teil der **Bauvorlage** benötigt. Sie gehört aber auch zu den **Beleihungsunterlagen im Zusammenhang mit einer Fremdfinanzierung**.

## ▶ Die Flurkarte enthält:

- Grenzen und Nummern der Flurstücke
- Gebäude einschließlich der Hausnummern
- Nutzungsarten des Bodens, Gewässer und ausgewählte topografische Informationen
- Verwaltungsgrenzen (Gemarkung, Gemeindegrenzen)
- Orts,- Flur- und Straßennamen

# Bauzeichnung

## ▶ Allgemeines

Wichtige **Informationsgrundlage** für die Analyse der Wohn- und Nutzfläche sowie der Räume und Raumeinteilung, sind die Baupläne und Grundrisse. Sollten die Pläne insbesondere bei älteren Objekten nicht mehr vorhanden sein, empfiehlt es sich, beim **Bauordnungsamt nachzufragen** und entsprechende Pläne anzufordern. Auch die **Baubeschreibung** ist von besonderem Interesse.

## ▶ Wofür wird dies benötigt?

Die Unterlagen benötigt der Käufer und die finanzierende Bank.

## ▶ Achtung!

Der Immobilienmakler muss aufgrund seiner **Informationspflicht** über alle Sachverhalte informieren, die für den Erwerber wichtig sind. Er haftet somit für die Richtigkeit seiner Angaben.

# Nachweis der Gebäudeversicherung

## ▶ Allgemeines

Benötigt wird der Nachweis der **Gebäudeversicherung**.

Sie ist in der Regel erhältlich beim Eigentümer, bei der Hausverwaltung oder direkt beim Versicherer.

## ▶ Wofür wird dies benötigt?

Die Unterlagen benötigt der Käufer und die finanzierende Bank.

## ▶ Wissenswertes

Die Gebäudeversicherung geht automatisch auf den Käufer über.

Er hat ein Sonderkündigungsrecht nach Eintragung als Eigentümer im Grundbuch.

# Energieausweis

## ► Allgemeines

Der Energieausweis ist ein Dokument, das eine **Immobilie energetisch bewertet**. Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) regelt die Ausstellung, Verwendung und Grundsätze der Energieausweise. Unterschieden werden bedarfs- und verbrauchsorientierte Energieausweise. Zur Vermarktung von Immobilien muss ein aktueller und gültiger Energieausweis vorliegen. Falls dem Eigentümer noch kein Energieausweis vorliegt, kann er die Erstellung bei zertifizierten Energieberatern oder auch Schornsteinfegern in Auftrag geben.

## ► Wofür wird dies benötigt?

Den Energieausweis benötigt der Immobilienmakler schon zur Vermarktung der Immobilie.

## ► Achtung!

Der Immobilienmakler hat verschiedene **Pflichtangaben aus dem Energieausweis** in seinen Immobilienanzeigen zu tätigen, den Energieausweis vor der Besichtigung zugänglich zu machen und den Energieausweis nach Abschluss des Kauf- oder Mietvertrages dem Käufer oder dem Mieter auszuhändigen.



# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude  
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gültig bis: 31.12.2019

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienwohnhaus mit TG - P4	Gebäudefoto (freiwillig)	
Adresse			
Gebäudeteil	komplett		
Baujahr Gebäude	2009		
Baujahr Anlagentechnik <sup>1)</sup>	2009		
Anzahl Wohnungen	32		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	2.855 m <sup>2</sup>		
Erneuerbare Energien			
Lüftung	Fensterlüftung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf		<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung)

## Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 4**).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch:  Eigentümer  Aussteller

- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

Datum

Unterschrift des Ausstellers

<sup>1)</sup> Mehrfachangaben möglich

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

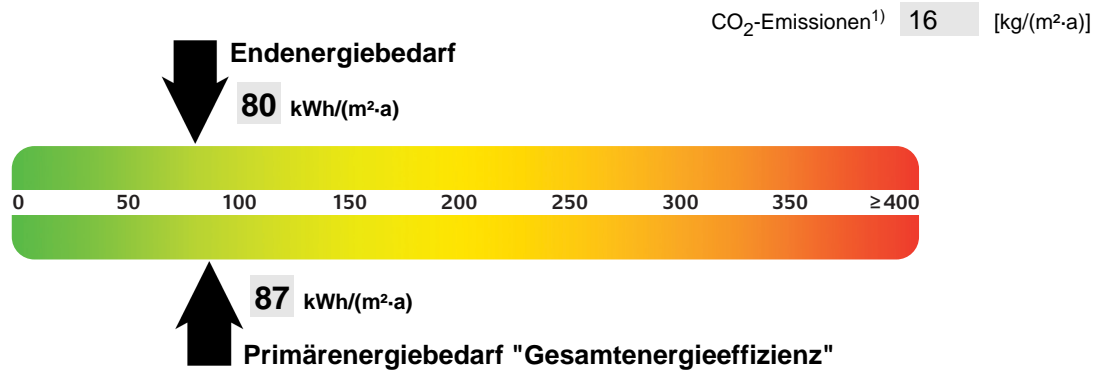
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Ludwigsburger Str. 24,26,28,28/1, 70806 Kornw  
komplett

2

## Energiebedarf



### Anforderungen gemäß EnEV<sup>2)</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert **87** kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert **88** kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>'

Ist-Wert **0,58** W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert **0,60** W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

## Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m <sup>2</sup> ·a) für			Gesamt in kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte <sup>4)</sup>	
Erdgas H	59,1	20,7	0,6	80,4

## Ersatzmaßnahmen<sup>3)</sup>

### Anforderungen nach § 7 Nr. 2 EEWärmeG

- Die um 15% verschärften Anforderungswerte sind eingehalten.

### Anforderungen nach § 7 Nr. 2 i. V. m. § 8 EEWärmeG

Die Anforderungswerte der EnEV sind um  % verschärft.

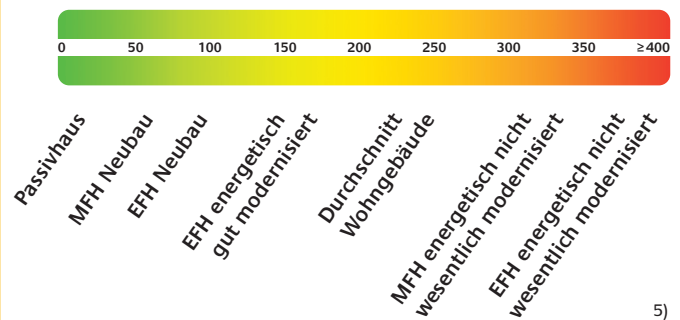
#### Primärenergiebedarf

Verschärfter Anforderungswert:  kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Transmissionswärmeverlust H<sub>T</sub>'

Verschärfter Anforderungswert:  W/(m<sup>2</sup>·K)

## Vergleichswerte Endenergiebedarf



## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs zwei alternative Berechnungsverfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>).

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

3

### Energieverbrauchskennwert



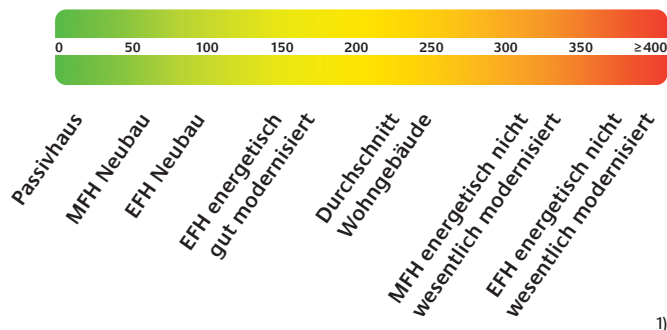
Energieverbrauch für Warmwasser:  enthalten  nicht enthalten

Das Gebäude wird auch gekühlt; der typische Energieverbrauch für Kühlung beträgt bei zeitgemäßen Geräten etwa 6 kWh je m<sup>2</sup> Gebäudenutzfläche und Jahr und ist im Energieverbrauchskennwert nicht enthalten.

### Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Energieträger	Zeitraum		Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Klimafaktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m <sup>2</sup> ·a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt)		
	von	bis				Heizung	Warmwasser	Kennwert
Durchschnitt								

### Vergleichswerte Endenergiebedarf



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauchskennwert verglichen werden, der keinen Warmwasseranteil enthält, ist zu beachten, dass auf die Warmwasserbereitung je nach Gebäudegröße 20–40 kWh/(m<sup>2</sup>·a) entfallen können.

Soll ein Energieverbrauchskennwert eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15–30% geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

### Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_N$ ) nach Energieeinsparverordnung. Der tatsächliche Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchskennwert ab.

1) EFH: Einfamilienhäuser, MFH: Mehrfamilienhäuser

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

4

## Erläuterungen

### Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird in diesem Energieausweis durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

### Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Kleine Werte signalisieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz und eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

### Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV  $H^*$ ). Er ist ein Maß für die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Kleine Werte signalisieren einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

### Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Maß für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude bei standardisierten Bedingungen unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Kleine Werte signalisieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Die Vergleichswerte für den Energiebedarf sind modellhaft ermittelte Werte und sollen Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten ermöglichen. Es sind ungefähre Bereiche angegeben, in denen die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen. Im Einzelfall können diese Werte auch außerhalb der angegebenen Bereiche liegen.

### Energieverbrauchskennwert – Seite 3

Der ausgewiesene Energieverbrauchskennwert wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnung von Heiz- und ggf. Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung und/oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohn- oder Nuteinheiten zugrunde gelegt. Über Klimafaktoren wird der erfasste Energieverbrauch für die Heizung hinsichtlich der konkreten örtlichen Wetterdaten auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führen beispielsweise hohe Verbräuche in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Energieverbrauchskennwert gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Kleine Werte signalisieren einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von deren Lage im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und vom individuellen Verhalten abhängen.

### Gemischt genutzte Gebäude

Für Energieausweise bei gemischt genutzten Gebäuden enthält die Energieeinsparverordnung besondere Vorgaben. Danach sind – je nach Fallgestaltung – entweder ein gemeinsamer Energieausweis für alle Nutzungen oder zwei getrennte Energieausweise für Wohnungen und die übrigen Nutzungen auszustellen; dies ist auf Seite 1 der Ausweise erkennbar (ggf. Angabe „Gebäudeteil“).

# Modernisierungsempfehlungen zum Energieausweis

gemäß § 20 Energieeinsparverordnung (EnEV)

## Gebäude

Adresse/  
Gebäudeteil

Hauptnutzung/  
Gebäudekategorie

Mehrfamilienwohnhaus mit  
TG - P4

## Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen  
Verbesserung der Energieeffizienz

sind möglich  
 sind nicht möglich

### Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung

Weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

**Hinweis:** Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information.  
Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

## Beispielhafter Variantenvergleich (Angaben freiwillig)

	Ist-Zustand	Modernisierungsvariante 1	Modernisierungsvariante 2
Modernisierung gemäß Nummern:	<del></del>		
Primärenergiebedarf [kWh/(m <sup>2</sup> ·a)]	87		
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]	<del></del>		
Endenergiebedarf [kWh/(m <sup>2</sup> ·a)]	80		
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]	<del></del>		
CO <sub>2</sub> -Emissionen [kg/(m <sup>2</sup> ·a)]	16		
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]	<del></del>		

Aussteller

Datum

Unterschrift des Ausstellers

# Unterschiede Bedarfs- und Verbrauchsausweis

## ▶ Bedarfsausweis

Berechnung des jährlichen Energiebedarfs der Immobilie auf Grundlage der Gebäudedaten vornehmlich zur Qualität der Dämmung und Effizienz der Heizung. Messungen vor Ort sind dazu nicht erforderlich, da der Zustand des Gebäudes unabhängig vom Verhalten der Hausbewohner, sondern unter Annahme von standardisierten Rahmenbedingungen für Witterung und Nutzverhalten berechnet wird.

Je höher der Kennwert ausfällt, desto schlechter ist der energetische Zustand.

## ▶ Verbrauchsausweis

Messung des tatsächlichen Energieverbrauchs der Bewohner. Dafür müssen ebenfalls die üblichen Gebäudedaten, aber auch die Verbrauchsdaten der letzten drei Jahre vorliegen. Wichtig ist, ob der Energieverbrauch für Warmwasser mit enthalten ist oder dezentral bspw. über einen Durchlauferhitzer oder Boiler erwärmt wird. Die Ermittlung erfolgt über die Heizkostenabrechnungen oder andere geeignete Verbrauchsmessungen.

Auch hier gilt, je höher der Kennwert ausfällt, desto schlechter ist der energetische Zustand.

	Bedarfsausweis	Verbrauchsausweis
Vorteile	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Berücksichtigt die energetischen Eigenschaften des Gebäudes und gibt somit eine realistische Einschätzung des Energiebedarfs ab</li> <li>• Genauer als der Verbrauchsausweis, da er unabhängig vom Nutzerverhalten ist</li> <li>• Kann auch für Gebäude ohne Verbrauchsdaten erstellt werden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kostengünstiger und schneller in der Erstellung als der Bedarfsausweis</li> <li>• Berücksichtigt das tatsächliche Nutzerverhalten und gibt somit eine realistische Einschätzung der Verbrauchskosten ab</li> <li>• Kann auch für Gebäude ohne energetische Eigenschaften erstellt werden</li> </ul>
Nachteile	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aufwendiger und teurer in der Erstellung als der Verbrauchsausweis</li> <li>• Berücksichtigt nicht das tatsächliche Nutzerverhalten und kann somit von den tatsächlichen Verbrauchswerten abweichen</li> <li>• Gibt keine Informationen über die tatsächlichen Verbrauchskosten des Gebäudes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Weniger genau als der Bedarfsausweis, da er vom Nutzerverhalten abhängt</li> <li>• Kann zu falschen Einschätzungen führen, wenn das Nutzerverhalten stark von den Durchschnittswerten abweicht</li> <li>• Gibt keine Informationen über die energetischen Eigenschaften des Gebäudes</li> </ul>

# Wann brauche ich einen Bedarfs- und wann einen Verbrauchsausweis?

## ▶ Ein Bedarfsausweis ist unter folgenden Voraussetzungen Pflicht:

- Immobilie hat weniger als fünf Wohneinheiten
- Bauantrag wurde vor dem 01. November 1977 gestellt und Gebäude erfüllt nicht die Anforderungen der ersten Wärmeschutzverordnung aus dem Jahr 1977
- Bei Neubauten ab dem Jahr 2002, auch für Nichtwohngebäude

## ▶ Ein Verbrauchsausweis ist ausreichend wenn:

- Immobilie mindestens fünf Wohnungen hat oder
- Bauantrag nach dem 01. November 1977 und vor 2002 gestellt wurde
- Das Gebäude nach der ersten Wärmeschutzverordnung aus dem Jahr 1977 nachgerüstet wurde



# Grundsteuerbescheid

## ► Allgemeines

Die **Grundsteuer** wird für den **Besitz von Grundstücken** erhoben und fließt den jeweiligen Gemeinden zu. Berechnungsbasis bildet der sogenannte Einheitswert der Liegenschaft, aus dem sich für jede Gemeinde ein festgelegter Hebesatz ergibt. Der Grundsteuerbescheid ist erhältlich beim Eigentümer und beim Finanzamt.

## ► Wofür wird dies benötigt?

Die Unterlagen benötigt der Käufer.

# Gebührenbescheid

## ▶ Allgemeines

Gemeinden erheben **verschiedene Gebühren**, wie Straßenreinigung und Abfallentsorgung (meist gebündelt als Grundbesitzabgaben). Winterdienstgebühren und Abwasserbeseitigungsgebühren. Der Grundsteuerbescheid ist erhältlich beim Eigentümer und bei der Stadtkasse.

## ▶ Wofür wird dies benötigt?

Die Unterlagen benötigt der Käufer.

# Zusätzlich bei vermieteten Einheiten

## CHECKLISTE

### 1 Mietverträge

#### Allgemeines

In den Mietverträgen ist u.a. zu erkennen, wie lange das **Mietverhältnis schon besteht, ob es befristet ist**, wie hoch die Kaltmiete ist und wie hoch die Nebenkostenvorauszahlungen sind, ob es möglicherweise Besonderheiten in der Vertragsgestaltung gibt und inwiefern Kaltmieten erhöht werden können.

#### Wofür wird dies benötigt?

Die Unterlagen benötigt der Käufer und die finanzierende Bank.

### 2 Nachweis der Mieteingänge

#### Allgemeines

Sinnvoll sind Kontoauszüge des **Mietkontos** über die Eingänge der Mietzahlungen. Es sollten alle weiteren Kontobewegungen und Kontostände geschwärzt und unkenntlich gemacht werden.

#### Wofür wird dies benötigt?

Die Unterlagen benötigt der Käufer und die finanzierende Bank.

# Zusätzlich bei Eigentumswohnungen

## CHECKLISTE

- 1 Teilungserklärung
- 2 Aufteilungsplan
- 3 Versammlungsprotokoll
- 4 Eigentümerversammlungsprotokolle
- 5 Jahresabrechnungen
- 6 Wirtschaftspläne mit z.B. Instandhaltungsrücklage
- 7 Auskunft Altlastenkataster, Baulastenverzeichnis

# Teilungserklärung

## ► Allgemeines

In der Teilungserklärung ist erklärt, dass das **Grundstück in Miteigentumsanteile aufgeteilt** und mit jedem Anteil das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung oder das Teileigentum an nicht zu Wohnzwecken bestimmten Räumen verbunden wird. Auch **Sondernutzungsrechte** (z.B. Garten, Stellplatz) können in der Teilungserklärung begründet werden. Die Teilungserklärung ist erhältlich beim Eigentümer oder der Hausverwaltung.

## ► Wofür wird dies benötigt?

Die Unterlagen benötigt der Käufer und die finanzierende Bank.

# Aufteilungsplan

## ▶ Allgemeines

Der **abgeschlossenheitsbescheinigte Aufteilungsplan** ist Bestandteil der Teilungserklärung. Dabei handelt es sich um eine Bauzeichnung, aus der die Aufteilung des Gebäudes sowie die Lage und Größe der im Sondereigentum und im Gemeinschaftseigentum stehenden Gebäudeteile ersichtlich sind. Alle zu einem bestimmten Wohnungseigentum gehörenden Räume sind mit derselben Nummer versehen. Der Aufteilungsplan ist erhältlich beim Eigentümer oder der Hausverwaltung.

## ▶ Wofür wird dies benötigt?

Die Unterlagen benötigt der Käufer und die finanzierende Bank.

# Gemeinschaftsordnung

## ► Allgemeines

Neben der formellen Teilungserklärung können Eigentümergeinschaften auch **Gemeinschafts- oder Hausordnungen** aufstellen. Hier wird das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander geregelt und kann vom Wohnungseigentumsgesetz (WEG) abweichende Bestimmungen enthalten. Die Gemeinschaftsordnung ist erhältlich beim Eigentümer oder der Hausverwaltung.

## ► Wofür wird dies benötigt?

Die Unterlagen benötigt der Käufer.

# Versammlungsprotokolle

## ► Allgemeines

Im WEG ist geregelt, dass über die in einer Eigentümerversammlung gefassten **Beschlüsse eine Niederschrift** (Protokoll) anzufertigen ist. Damit wird bezweckt, Inhalt und Zustände bzw. Nichtzustandekommen der Beschlüsse zu **dokumentieren**.  
Versammlungsprotokolle sind erhältlich beim Eigentümer oder der Hausverwaltung.

## ► Wofür wird dies benötigt?

Die Unterlagen benötigt der Käufer.



# Jahresabrechnungen

## ► Allgemeines

Die Abrechnung der Neben- und Betriebskosten einer Wohnungseigentümergeinschaft werden jährlich erstellt. Darin werden die **Einnahmen und Ausgaben gegenübergestellt** und somit Erstattungen und Nachzahlungen der Wohnungseigentümer ermittelt.

Jahresabrechnungen sind erhältlich beim Eigentümer oder der Hausverwaltung.

## ► Wofür wird dies benötigt?

Die Unterlagen benötigt der Käufer.

# Instandhaltungsrücklage

## ► Allgemeines

In der Jahresabrechnung wird auch die Entwicklung der Instandhaltungsrücklage der Wohnungseigentümergeinschaft dargestellt.

Die Instandhaltungsrücklage dient dazu, **Kosten zur Instandhaltung oder -setzung des Gemeinschaftseigentums zu decken**. Diese Unterlagen sind erhältlich beim Eigentümer oder der Hausverwaltung.

## ► Wofür wird dies benötigt?

Die Unterlagen benötigt der Käufer.

# Auskunft Baulastenverzeichnis

## ▶ Allgemeines

Baulasten sind **öffentlich-rechtliche Verpflichtungen** eines Grundstückseigentümers gegenüber der Baubehörde, bestimmte das Grundstück betreffende Dinge zu tun, zu unterlassen oder zu dulden (z.B. Abstandsflächenbaulast).

In Bayern gibt es kein Baulastenverzeichnis. Dort werden baurechtskonforme Regelungen im Grundbuch verzeichnet. Einsicht in das Baulastenverzeichnis kann i.d.R. bei der Bauaufsicht oder beim Bauordnungsamt der Kommune genommen werden.

## ▶ Wofür wird dies benötigt?

Die Unterlagen benötigt der Käufer.

# Auskunft Altlastenkataster

## ► Allgemeines

Ein Altlastenkataster ist ein umfassendes Register, das Altlasten und altlastverdächtige Flächen erfasst (z.B. stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen). Einsicht in das Altlastenkataster kann i.d.R. bei den **Umweltämtern** der Länder oder Kommunen genommen werden.

## ► Wofür wird dies benötigt?

Die Unterlagen benötigt der Käufer.

# WICHTIGLISTE

# WICHTIGLISTE

# WICHTIGLISTE