

Notwendige Unterlagen für den Immobilienverkauf

Ein umfassender Leitfaden für Immobilienbesitzer



maxx ▪ immobilien
BREMEN

Herzlich Willkommen!

In diesem Guide möchte ich Ihnen nahebringen, welche Unterlagen für einen Immobilienverkauf **zwangsläufig notwendig** sind - ganz egal ob Sie ein Einfamilienhaus, Mehrfamilienhaus oder eine Eigentumswohnung verkaufen möchten.

Sollten Sie also mit dem Gedanken spielen, Ihre Immobilie zu verkaufen, dann ist dieser Guide für Sie!

Als **IHK-zertifizierter** Immobilienmakler und Wertermittler und Besitzer mehrerer Immobilien in Bremen, kann ich Ihnen aus erster Hand davon berichten, welche Unterlagen Sie bei einem Verkauf unbedingt vorliegen haben sollten, damit sowohl die Bank des Käufers, als auch der / die zuständige Notar:in **effizient** arbeiten können.



Gerne können Sie mich auch bei weiteren Fragen konsultieren! Ich und mein Team stehen Ihnen gerne unterstützend zur Seite!

Ihr Alexander Gabriel.

Alexander Gabriel

Grundbuchauszug

Der Grundbuchauszug ist ein entscheidendes Dokument, das die Eigentumsverhältnisse sowie alle Lasten und Beschränkungen aufzeigt. Er gibt potenziellen Käufern Auskunft über die Grundstücksgröße, Denkmalschutz und eventuelle Grundschulden. In der Regel fordern die finanzierenden Banken einen Grundbuchauszug, der nicht älter als **3 Monate** ist.

Energieausweis

Der Energieausweis informiert Käufer über die Energieeffizienz Ihrer Immobilie. Er sollte spätestens zum Zeitpunkt der Besichtigung vorgelegt werden und ist in der Regel für 10 Jahre gültig.

Tipp: Einen Energieausweis dürfen nur Personen mit spezieller Ausbildung und Qualifikation ausstellen. Dazu gehören Architekten, Ingenieure, Handwerker, Techniker und zertifizierte Energieberater. Auch Schornsteinfeger können einen Energieausweis erstellen, wenn sie eine entsprechende Zusatzausbildung haben.

Grundriss & Wohnflächenberechnung

Ein klarer Grundriss hilft Käufern, sich das Potenzial Ihrer Immobilie besser vorzustellen und wird von deren finanzierenden Bank gefordert. Eine präzise Wohnflächenberechnung ist wichtig, um das Raumangebot Ihrer Immobilie korrekt darzustellen.

Diese Berechnung sollte von einem Fachmann erstellt und unterschrieben sein.



Nebenkosten

Nebenkostenabrechnungen der letzten Jahre geben Käufern Aufschluss über die laufenden Kosten der Immobilie. Dies schafft Vertrauen und Transparenz und wird besonders bei Vermietungsobjekten von Investoren gefordert.

Renovierungs- und Wartungsunterlagen

Dokumentieren Sie durchgeführte Renovierungen und regelmäßige Wartungen. Diese Informationen können den Wert Ihrer Immobilie steigern und Käufern Sicherheit bieten.

Versicherungen & Grundsteuerbescheid

Machen Sie potenzielle Käufer auf bestehende Versicherungen aufmerksam, z. B. Hausrat- oder Haftpflichtversicherungen. Diese Informationen sind besonders wichtig, um sicherzustellen, dass die Immobilie gut abgesichert ist.

Mindestens genauso wichtig ist der aktuelle Grundsteuerbescheid, damit die Interessenten die **künftigen Kosten abschätzen** können.

Amtliche Flurkarte

Die Flurkarte gibt nicht nur Auskunft über die Lage des Grundstücks, sondern liefert auch Informationen über die Grundstücksbezeichnung, die Umgebung und die Größe des Grundstücks.

Auszug aus dem Baulastenregister

Dieser Auszug schafft besonders Sicherheit für die Käuferpartei, denn er gibt an, ob in Zukunft Kosten auf diese zukommen - etwa weil die Straße repariert wird. Ein nice-To-Have ist zudem ein **Auszug aus der Bauakte**, besonders bei älteren Objekten.

Weitere Unterlagen bei Mietobjekten

Bei einem Verkauf von einem Mietobjekt (Vermietete Eigentumswohnung, Zweifamilienhaus, Mehrfamilienhaus) sind zudem weitere Unterlagen für den Käufer und die finanzierende Bank wichtig:

- Mietverträge
- Auflistung der Wohneinheiten mit Mietbeginn, Kautions, Mietpreis und eventuellen Zahlungsausfällen
- Protokolle der letzten drei Eigentümerversammlungen
- Wohngeldabrechnungen der letzten drei Monate
- Nebenkostenabrechnungen
- Teilungserklärung
- Wirtschaftsplan und Rücklagen

Vollständige und gut organisierte Unterlagen sind entscheidend, um das Vertrauen potenzieller Käufer zu gewinnen. Sie reduzieren Nachfragen und Unklarheiten, beschleunigen den Verkaufsprozess und **erhöhen die Verkaufschancen.**

Tipps zur Vorbereitung

- **Vorausschauend planen:** Beginnen Sie frühzeitig mit der Zusammenstellung der benötigten Dokumente, um zeitliche Engpässe zu vermeiden.
- **Digitale Kopien anfertigen:** Lagern Sie alle Dokumente digital, um schnellen Zugriff zu haben und sie bei Bedarf einfach zu versenden.
- **Professionelle Hilfe in Anspruch nehmen:** Ziehen Sie einen Immobilienmakler oder Rechtsanwalt hinzu, um Unterstützung beim Zusammenstellen der Unterlagen zu erhalten.

Der Verkauf einer Immobilie erfordert eine sorgfältige Vorbereitung. Durch die Zusammenstellung der genannten Unterlagen können Sie den Verkaufsprozess erheblich erleichtern. Sorgen Sie dafür, dass Sie bestens gerüstet sind, wenn die Entscheidung zum Verkauf fällt.

Haben Sie Fragen oder benötigen Unterstützung beim Verkauf Ihrer Immobilie? Kontaktieren Sie uns!

Alexander Gabriel

 www.maxximmobilien.de → Kontaktformular

 info@maxximmobilien.de

 0421 5784 3440 oder 1060 7959464



Verkaufen oder Vermieten?

Von der Küste bis zur Innenstadt -
Wir sind Ihr Makler für alle Fälle.



- ✓ Zertifizierter Immobilienmakler
- ✓ Geprüft für Wertermittlungen



Gerhard-Rohlfs-Str. 54 A
28757 Bremen
0421 / 5784 3440
info@maxximmobilien.de

www.maxximmobilien.de

unverbindlich informieren