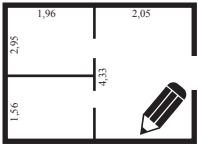


# CHECKLISTE

## Immobilienverkauf

### Grundriss



Der Grundriss zeigt nicht nur die Aufteilung der Räume sondern macht auch die Berechnung der Wohnfläche möglich. Voraussetzung der Grundriss wurde von einem Architekten erstellt. Schön wenn auch der Querschnitt des Hauses dabei ist. Hier sieht man, wo die Räume innerhalb des Hauses liegen.

### Grundbuchauszug



Im Grundbuch sind alle Grundstücke mit den dazugehörigen Gebäuden, die Eigentumsverhältnissen sowie Belastungen eingetragen. Nur wer im Grundbuch eingetragen ist, ist auch berechtigt eine Liegenschaft zu verkaufen. Der Auszug ist in mehrere Abteilungen aufgeteilt. Die erste Abt. erwähnt Eigentümer, die zweite verzeichnet Lasten, die dritte die Grundschulden. Änderungen können meist nur notariell vorgenommen werden.

### Lageplan/Flurkarte



Die Flurkarte ist die Darstellung innerhalb eines Gebietes mit allen dazugehörigen Grundstücken und Bebauungen. Jedes Grundstück hat eine eigene Flurstücksnummer. Diese Nummer wird im Kaufvertrag erwähnt, sodass klar definiert ist um welches Grundstück es sich handelt. Desweiteren findet man die Flurstücksnummer auch im Grundbucheintrag. Sdass eine exakte Zuordnung gewährleistet ist.

### Energieausweis



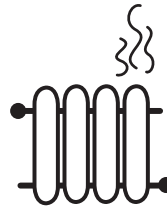
Der Energieausweis liefert Daten zur Effizienz sowie Energieverbrauch eines Gebäudes. Er ist seit 2009 Pflicht. Energieausweise müssen beim Deutschen Institut für Bautechnik registriert werden. Bei Bestandsgebäuden muss ein Energieverbrauchsausweis oder ein Energiebedarfsausweis bei Verkauf oder Vermietung vorgelegt werden. Er kann auch Verbesserungsvorschläge für bessere Energieeinsparung enthalten.

### Versicherungen



Es gibt viele Möglichkeiten eine Immobilie, insbesondere bei einer Finanzierung, abzusichern. Sollten Versicherungen bereits vorhanden sein sollten Sie sich die Policen zeigen lassen. Einige Versicherungen kann man kündigen, andere laufen bei Besitzwechsel weiter. Die Bank verlangt bei einer Finanzierung in der Regel eine Gebäudeversicherung.

### Abrechnung



In der Nebenkostenabrechnung werden die Betriebskosten einer Liegenschaft aufgeführt. Sie teilen sich auf in umlagefähige und nicht auf die Mieter umlagefähige Kosten. Die Abrechnung kann unter anderem die Heizkosten, Wasserkosten, Hausmeisterservice, Gemeinschaftsstrom etc. enthalten. Also alle Bewirtschaftungskosten. Der Gesetzgeber gibt vor, welche dieser Kosten der Mieter trägt und welche der Eigentümer.

### Wirtschaftsplan



Welche (Neben-) Kosten kommen im neuen Wirtschaftsjahr auf einen zu? Sind Ausgaben geplant oder noch unbezahlte Rechnungen offen? All dies kann man dem Wirtschaftsplan entnehmen. Bei Eigentumswohnungen erhalten Sie diesen von der Hausverwaltung. Auch die Höhe der Nebenkostenvorauszahlung wird angezeigt.

### Teilungserklärung



Das mehrseitige Schriftstück, die Teilungserklärung, regelt bei Eigentumswohnungen die genaue Aufteilung des Gebäudes sowie der Anteil des jeweiligen Eigentums. In der Teilungserklärung wird genau unterschieden zwischen Sonder- und Gemeinschaftseigentum. Ebenso regelt sie auch, ob die Räume gewerblich genutzt werden dürfen oder z.B. der Dachboden ausgebaut werden kann.

### Protokolle



In den letzten drei Protokollen der Eigentümerversammlung (ETWs) erfährt man alles über geplante oder abgeschlossene Reparaturen sowie sonstige Maßnahmen, die das Gemeinschaftseigentum betreffen. Sie schützen davor, die Katze im Sack zu kaufen. Wenn kostenpflichtige Veränderungen vorgenommen werden sollen, kann man dies in den Protokollen nachlesen.

### Mietvertrag



Ist die Wohnung oder das Haus vermietet, sollte man sich den Mietvertrag (bei mehreren Wohnungen die Verträge) anschauen. Dort findet man nicht nur die persönlichen Angaben der Mieter sondern auch die Höhe der Miete, bzw. der Nebenkosten sowie anderweitige vertragliche Vereinbarungen zwischen Mieter und Hausbesitzer. Beachten Sie, dass Mietverträge beim Kauf übernommen werden müssen.

### Baubeschreibung



Sind neue Fenster eingebaut? Wann wurde die Heizungsanlage erneuert? Wie alt ist das Dach? Welche Materialien wurden beim Bau verwendet? Schön wenn eine genaue Baubeschreibung existiert. Meist betrifft dies allerdings nur Neubauten. Gewissenhafte Immobilienbesitzer dokumentieren alle Instandhaltungsmaßnahmen. So weiß man, welche Reparaturen evtl. bald und welche erst später notwendig sind.

### Rücklagenübersicht



Die Wohnungseigentümer bilden gemeinsam die Instandhaltungsrücklagen. Dieser Sparbetrag wird für die Instandhaltung des Gebäudes verwendet und kann nur mit mehrheitlicher Zustimmung der Eigentümer eingesetzt werden. Je höher die Summe, desto besser. Die Rücklagen können beim Verkauf der Wohnung nicht entnommen werden. Sie verbleiben im Gemeinschaftstopf.