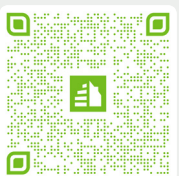




Die wichtigsten Unterlagen für den Wohnungsverkauf im Überblick!

- Grundbuchauszug:** Ein aktueller Grundbuchauszug, der dokumentiert, dass der Verkäufer auch wirklich der Eigentümer der Wohnung ist, schafft Vertrauen. Wichtig ist, dass der Grundbuchauszug nicht älter als drei Monate ist. Für erste Kontakte genügt es, eine Ablichtung der Abteilung I des Grundbuchblatts bereitzuhalten.
- Teilungserklärung:** Die Teilungserklärung der Eigentümergemeinschaft hält fest, welche Rechte, Pflichten und Anteile am Gemeinschaftseigentum jeder Eigentümer hat. Sie gehen beim Kauf auf den Erwerber über.
- Abgeschlossenheitsbescheinigung und Aufteilungsplan:** Hierbei handelt es sich um technische Zeichnungen (Grundrisse) und Beschreibungen. Sie dokumentieren Größe und Lage der einzelnen Einheiten. Beide Urkunden sind Bestandteil der Teilungserklärung. Das Grundbuchamt hat sie bei der Anlegung der Wohnungsgrundbuchblätter überprüft. Also keine Panik, falls Sie sie nicht gleich zur Hand haben: Die Dokumente existieren.
- Bemaßter Grundriss:** Ein bemaßter Grundriss ist ein unerlässliches Dokument beim Verkauf einer Wohnung. Er zeigt nicht nur die Aufteilung der Räume, sondern gibt auch genaue Maßangaben zu den einzelnen Flächen. Diese Details sind nicht nur für den Käufer wichtig, um die Wohnfläche nachvollziehen zu können, sondern auch für die Finanzierung der Immobilie, da die Wohnfläche oft als Grundlage für die Beleihungswertermittlung dient.
- Wohnflächenberechnung für Finanzierung:** Die Wohnflächenberechnung ist ein zentrales Dokument, das die genaue Größe der Wohnfläche ausweist. Für Finanzierungsinstitute ist diese Berechnung essentiell, um den Beleihungswert der Immobilie zu ermitteln. Eine genaue und nachvollziehbare Wohnflächenberechnung erleichtert es dem Käufer, eine Finanzierung zu bekommen und schafft zusätzliches Vertrauen.
- Baubeschreibung:** Die Baubeschreibung ist ein wichtiges Dokument, das Details über die Bauweise, verwendete Materialien und technische Ausstattung der Wohnung liefert. Sie ist besonders nützlich für Käufer, die den Zustand und die Qualität der Immobilie einschätzen möchten.
- Gemeinschaftsordnung:** Sie ergänzt die Teilungserklärung und trifft zusätzliche Festlegungen für das Verhältnis der Eigentümer untereinander und die Nutzung von Wohnungs-, Gemeinschafts- und Sondereigentum.
- Wohngeldabrechnung:** Die Wohngeldabrechnung gibt Aufschluss über die monatlichen Kosten, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung der Wohnung zahlen muss. Sie sollte ebenso wie der Wirtschaftsplan für die letzten Jahre vorgelegt werden, damit der Käufer eine klare Vorstellung von den laufenden Kosten erhält.



**QR Code scannen:**  
Weiterführende Informationen in  
unserem praktischen Ratgeber.

**deinimmoberater**  
Bornheimer Straße 127  
53119 Bonn

Telefon: 0228 24 95 63 00  
E-Mail: [info@deinimmoberater.de](mailto:info@deinimmoberater.de)  
Webseite: [www.deinimmoberater.de](http://www.deinimmoberater.de)



Die wichtigsten Unterlagen für den Wohnungsverkauf im Überblick!

- Jahresabrechnung und Wirtschaftsplan:** Die Abrechnung des zurückliegenden Jahres und der aktuelle Wirtschaftsplan genügen selten, um einem Kaufinteressenten einen vollständigen Einblick zu geben, welche Zahlungen auf ihn zukommen werden. Ratsam ist, mindestens drei Jahresabrechnungen bereitzustellen, damit der Käufer sich auch ein Bild von bereits getätigten Ausgaben und der allgemeinen Kostenentwicklung machen kann. Als Bestandteil der Abrechnung sind insbesondere die Buchungen der Instandhaltungsrücklage für Interessenten wichtig.
- Aufstellung Instandhaltungsmaßnahmen:** Eine detaillierte Aufstellung über durchgeführte und geplante Instandhaltungsmaßnahmen ist besonders für Käufer von Interesse. Sie zeigt, welche Maßnahmen in der Vergangenheit bereits durchgeführt wurden und welche Kosten in Zukunft auf den neuen Eigentümer zukommen könnten.
- Aufstellung vorhandener Darlehen:** Sollten auf der Immobilie noch Darlehen lasten, ist es wichtig, dem Käufer eine Aufstellung der bestehenden Darlehen zu präsentieren. Dies betrifft insbesondere den Fall, dass der Käufer diese Darlehen eventuell übernehmen soll oder dass diese vor dem Verkauf abgelöst werden müssen.
- Protokolle der Eigentümerversammlung:** Um Vertrauen zu schaffen, bietet es sich an, die Versammlungsprotokolle mehrerer Jahre zu den Wohnungsverkaufsunterlagen zu nehmen. Sie geben Aufschluss darüber, wie Entscheidungsprozesse innerhalb der Eigentümergemeinschaft verlaufen und vermitteln einen Überblick zu allen aktuell relevanten Vorgängen.
- Energieausweis:** Der Energieausweis gehört zwingend zu den Unterlagen zum Wohnungsverkauf. Potenzielle Käufer sind heute sehr interessiert am Energieverbrauchsniveau einer Immobilie. Es ist deshalb sehr wichtig, ihn rechtzeitig zu besorgen.
- Grundsteuerbescheid:** Die Zahlung der Grundsteuer gehört zu den künftigen Pflichten des Erwerbers. Es ist daher unerlässlich, ihm die Höhe der zukünftigen Kosten nachzuweisen.



**QR Code scannen:**  
Weiterführende Informationen in  
unserem praktischen Ratgeber.

**deinimmoberater**  
Bornheimer Straße 127  
53119 Bonn

Telefon: 0228 24 95 63 00  
E-Mail: [info@deinimmoberater.de](mailto:info@deinimmoberater.de)  
Webseite: [www.deinimmoberater.de](http://www.deinimmoberater.de)