

Hausverkauf? Unterlagen überlegen!

Papier ist bekanntlich geduldig – und Sie sollten es auch sein, wenn Sie die notwendigen Dokumente zusammensuchen, die Sie für den Verkauf einer Immobilie benötigen. Sind die Unterlagen komplett, ist es das Interesse potenzieller Käufer auch. Doch was wird gebraucht? Ganz einfach:

Baupläne: Den besten Überblick bietet immer noch ein Grundriss – und zwar ein aktueller. Ist Ihre Immobilie bereits älter, lassen Sie eine neue Skizze erstellen und offenbaren Sie darauf, welche Installationen im Laufe der Zeit geändert und welche Umbauten vorgenommen wurden. Dank heutiger Technik können Sie den Grundriss auch mit 3-D-Ansichten der Wohn- und Nutzflächen mit ihrer Möblierung aufpeppen. Baupläne gibt es beim Bauordnungsamt.

Grundbuchauszug: Alle Daten Ihres Grundstücks von der genauen Größe über eventuelle Belastungen bis hin zu sämtlichen Wohn- und Wegerechten enthält ein Auszug des Grundbuchs. Gehen Sie auf „Nummer sicher“ und bestellen Sie sich eine beglaubigte Kopie – erhältlich beim Grundbuchamt im Amtsgericht oder beim Notar.

Flurkarte: Wo liegt Ihre Immobilie und wie fügt sie sich in die Umgebung ein? Ein Auszug der Flurkarte zeigt es genau. Auf dem geografischen Lageplan sind die Grundstücksgrenzen und alle umliegenden Grundstücke eingezeichnet – daher auch die Bezeichnung „Liegenschaftskarte“. Sie bekommen das Dokument zu den benachbarten Baurechten beim zuständigen Katasteramt.

Bauakte: Wie sieht's aus am Haus? Gibt es An- und Umbauten? Sämtliche Baugenehmigungen, -zeichnungen und -beschreibungen sowie Flächen- und Maßangaben enthält die Bauakte Ihrer Immobilie. Machen Sie von Ihrem Recht zur Einsicht Gebrauch und lassen Sie bei Ihrer Stadt oder Gemeinde kostenpflichtige Kopien anfertigen.

Energieausweis: Wollen Sie Ihr Haus verkaufen, müssen Sie spätestens bei der Besichtigung den Energieausweis der Immobilie vorlegen. Können Sie das nicht, kann das Bauaufsichtsamt ein Bußgeld von bis zu 15.000 Euro verhängen. Deutlich preiswerter ist es, sich einen solchen Ausweis ausstellen zu lassen, falls Sie noch keinen besitzen. Wer zu den zertifizierten Anbietern zählt, erfahren Sie bei der Deutschen Energie-Agentur (dena). Legen Sie Kaufinteressenten außerdem Nachweise über etwaige Sanierungsarbeiten nebst Rechnung und Leistungsbeschreibung vor.

Teilungserklärung: Wollen Sie Ihren Anteil an einem Mehrfamilienhaus verkaufen, zeigt eine Teilungserklärung den Interessenten an, wie die Verhältnisse geregelt sind. Gibt es Sondernutzungsrechte oder Gemeinschaftseigentum? Die notwendigen Angaben zu Ihrer

Eigentumswohnung erhalten Sie im Grundbuchamt. Außerdem: Gewähren Sie potenziellen Käufern Einblicke in die Protokolle der Eigentümerversammlung.

Fazit: Beim Hausbau geht's nicht ohne Steine – beim Hausverkauf nicht ohne Papier!