

Die Immobilie schwarz auf weiß!

Immobilien kaufen, besitzen und verkaufen - das ist auch in Wuppertal ein Thema mit vielen Fragezeichen. Führende Marktexperten erklären in der Rundschau, was Anbieter und Interessenten wissen sollten. Heute: Stephan Vollmer über wichtige Unterlagen, die jeder Immobilienbesitzer parat haben sollte.

Wer ein Auto besitzt, hat es einfach: Alle wichtigen Informationen über seinen Wagen erfährt der Besitzer aus dem Fahrzeugschein oder dem Kfz-Brief. Bei Immobilien ist dies leider etwas anders. Immer wieder stellen wir Immobilienmakler fest, dass das Wissen über die Fakten zur eigenen Immobilie sehr lückenhaft ist.

Immobilienbesitz ist in der Regel das teuerste und wichtigste Gut, das man sich im Leben kauft. Wer aber einmal sein Traumhaus bezogen hat, denkt meist nicht mehr über Baupläne, Grundbuch und Energieausweis nach. Und doch leben wir in einer Gesellschaft, die von permanenter Veränderung geprägt ist. Flexibilität im Beruf ist Trumpf, auch die privaten Lebensumstände sind lange nicht mehr so beständig wie noch vor einigen Jahrzehnten. Da ist es durchaus ratsam, für alle Eventualitäten gerüstet zu sein. Und dazu gehört unbedingt auch der Gedanke an den möglichen Verkauf der eigenen Immobilie, denn Käufer und finanzierende Banken lieben Papiere. Beruhigt die Gegenwart genießen lässt sich, wenn

man gut vorbereitet ist für den Tag X. Doch welche Unterlagen sind eigentlich vonnöten, wenn es um den Hausverkauf geht?

Nur wer einen Plan hat, ist gut beraten. Konkret bedeutet dies, dass Bauplan und Grundrisse aller Etagen grundlegend sind in der Dokumentensammlung zur eigenen Immobilie. Eine exakte Berechnung von Wohn- und Nutzflächen sowie Zimmergrößen sollte ebenso vorliegen wie eine Berechnung des umbauten Raumes.

Aus einer Kopie der Bauakte, die bei der zuständigen Kommune archiviert ist, lassen sich Baugenehmigung und Baubeschreibung ersehen. In einem Grundbuchauszug, der beim Amtsgericht besorgt werden kann, sind darüber hinaus die Grundstücksgröße sowie eventuelle Rechte Dritter verzeichnet. Aus der so genannten Flurkarte sind die Grundstücksgrenzen ersichtlich.

Wer sein Haus verkaufen will, ist verpflichtet, allen Interessenten spätestens bei der Besichtigung einen Energieausweis vorzulegen. Also ist es durchaus ratsam, einen solchen Ausweis „auf Vorrat“ anfertigen zu lassen, er gilt nämlich zehn Jahre. Dies lässt sich inzwischen problemlos und günstig online erledigen. Nachweise über etwaige Denkmalschutzbestimmungen sind darüber hinaus essentiell. Wohnen Sie in einem unter Denkmalschutz stehenden Gebäude, entfällt übrigens die Energieausweispflicht.

Klar im Vorteil beim Verkauf der eigenen Immobilie ist derjenige, der einem Käufer Sanierungsnachweise und Handwerkerrechnungen mit detaillierten



Stephan Vollmer leitet mit der Immobiliengruppe Vollmer-Möbius eines der führenden Maklerunternehmen in Wuppertal und dem Bergischen Land. Das Team bringt mehr als 50 Jahre Erfahrung rund um Wohn- und Gewerbeimmobilien mit.

Leistungsbeschreibungen vorlegen kann. Auch Wartungsnachweise sind aufzuheben.

Handelt es sich bei dem Objekt um eine Eigentumswohnung, sind weitere Unterlagen wichtig. Und zwar die Teilungserklärung, Jahreswirtschaftspläne und Hausgeldabrechnungen. Auch die Protokolle aus der Eigentümerversammlung können hilfreich sein. Ist die zu verkaufende Immobilie vermietet, müssen Mietverträge vorliegen sowie Mieteinkünfte und Betriebskostenabrechnungen belegt werden.

Was auf den ersten Blick nach ganz schön viel Arbeit aussieht, dürfte bei näherem Hinsehen aber nicht ganz so dramatisch sein. Und es lohnt sich auf jeden Fall: Denn je mehr aussagekräftige Unterlagen ein Verkäufer vorlegen kann, desto einfacher und effektiver gestaltet sich der Verkauf der eigenen Immobilie.

INFO

- Kontakt zum Autor: Tel. 945 801, www.vollmer-moebius.de
- Alle Experten-Beiträge aus der Rubrik Immobilien-Rundschau finden Sie online auf wuppertaler-rundschau.de