



Grundrissplan

1

Hier handelt es sich einfach um den Plan der Eigentumswohnung inklusive der Quadratmeterangaben der jeweiligen Zimmer. Falls der Plan unansehnlich ist, bitte nachbearbeiten oder das vom Immobilienmakler erledigen lassen. Aus rechtlichen Gründen kann es sinnvoll sein, auf die exakten Maßangaben, z. B. Zimmerbreite auf 5 mm genau (wie im Architektenplan) im Exposé zu verzichten und einen „ca.“-Vermerk zum Grundrissplan hinzuzufügen.



Teilungserklärung

2

Sie regelt das Innenverhältnis in der Wohnungseigentümerschaft. Es ist eine notarielle Urkunde, die mal 20, mal 60 Seiten oder mehr hat und die vor dem Kauf bzw. Verkauf der Immobilie dem Käufer in Kopie übergeben werden muss. (Der notarielle Kaufvertrag bezieht sich darauf.) Die Hausverwaltung hat normalerweise immer eine Kopie vorliegen.



Grundbuchauszug

3

Hier ist es vorteilhaft, sich einen neuen, vollständigen Grundbuchauszug beim Grundbuchamt zu beschaffen und durchzulesen, so dass man keine unerwünschte Überraschung erlebt (z. B. eine Grundschuld mit Brief, bei der der Brief nicht mehr vorliegt und ein sogenanntes Aufgebotsverfahren erstellt werden muss; oder ein eingetragener Nießbrauch, von dem man nicht wusste, etc.) Auf Wunsch erledigt auch dies Ihr Immobilienmakler für Sie.



Brandversicherungskunde

4

Die Brandversicherungskunde ist ein Dokument, welches der Käufer häufig für die Finanzierung benötigt. Die Brandversicherung ist in Deutschland Pflicht, die Urkunde ist bei der Hausverwaltung erhältlich, sofern sie dem Eigentümer nicht vorliegt.



Die letzten 3 Eigentümerversammlungsprotokolle

5

Falls man diese nicht mehr hat, kann man sie bei der Hausverwaltung anfordern. Diese Protokolle, über einen Zeitraum der letzten 3 Jahre, ermöglichen dem Käufer einen Einblick in die Gemeinschaft zu bekommen und entlasten den Verkäufer der Wohnung sozusagen durch die Weitergabe von Informationen z. B. hinsichtlich der darin genannten Renovierungsmaßnahmen. Als Verkäufer sollte man diese Protokolle auf alle Fälle an den Käufer weitergeben, eventuell zzgl. einiger separater Notizen, sofern einzelne Punkte Fragen aufwerfen könnten.



Die letzte Wohngeldabrechnung

6

Sie zeigt, wie sich die monatlichen Wohngeldausgaben zusammensetzen, wie viel Geld pro Jahr angespart wird, etc. Zusammen mit den Versammlungsprotokollen bekommt der Käufer so ein gutes Bild über die Wohnungseigentümerschaft, die Hausverwaltung und vieles mehr. In den Wohngeldabrechnungen finden sich Positionen wie Heizkosten, Müllabfuhr, Wasser, Versicherungen, Reparaturen, etc. Für die Vermieter ist die Wohngeldabrechnung oft bereits in umlagefähige und nicht umlagefähige Kosten aufgeteilt.



Aktueller Wirtschaftsplan

7

Während die Wohngeldabrechnung die Vergangenheit zeigt, listet der Wirtschaftsplan die gleichen Kostenpositionen der Eigentümergemeinschaft für das laufende oder kommende Jahr auf. Die Hausverwaltung erstellt den Wirtschaftsplan und gibt damit auch die laufende Wohngeldvorauszahlung vor.



Rücklagenübersicht

8

Die Rücklagenübersicht ist häufig in der Wohngeldabrechnung enthalten und zeigt, wie viel Geld auf den Konten der Eigentümergemeinschaft liegt. Gewöhnlich zahlt jede Gemeinschaft einen Teil des monatlichen Wohngeldes auf das Rücklagenkonto ein, so dass im Falle anfallender größerer Reparaturen, wie z. B. einer Heizungserneuerung, ausreichend Kapital zur Verfügung steht und keine Extrazahlungen, sogenannte Sonderumlagen, anfallen.



Baubeschreibung (soweit vorhanden)

9

Gibt es noch eine Baubeschreibung aus der Bauzeit? Dann bitte den Unterlagen beifügen (auf einem separaten Blatt ebenfalls vermerken, was neu gemacht wurde).



Energieausweis

10

Der Energieausweis oder Energiepass liefert einen Energiekennwert, der eigentlich dazu dienen soll, Rückschlüsse auf die Energiekosten zu liefern, was er aber leider nicht oder nur zufallsgesteuert tut. Dies liegt unter anderem daran, dass die Wohnung über der Tiefgarageneinfahrt mit schlechter Dämmung genau denselben Energiekennwert hat wie die heizkostensparende Wohnung in der Mitte des Gebäudes. Der Energieausweis ist heutzutage trotz seiner Unzuverlässigkeit gesetzliche Pflicht beim Immobilienverkauf.