

Ohne Makler? Die Immobilie selbst verkaufen

 **Checkliste: Unterlagen für den Immobilienverkauf**
Wohnimmobilie ohne Makler verkaufen

Weitere Informationen: <https://immo.info/mieten-oder-kaufen/ohne-makler/>

Nachfolgend finden Sie eine **Liste der wichtigsten Unterlagen**, die Sie für die ersten Besichtigungstermine und näheren Interessenten zur Hand haben sollten.

Achten Sie auf **Datenschutz und Datensparsamkeit**. Schwärzen Sie personenbezogene Daten. Geben Sie diese nur falls nötig bekannt.

Tipp: Digitalisieren Sie wichtige Dokumente für Ihre Interessenten

Digitalisieren Sie die wichtigsten Dokumente und stellen Sie diese Ihren Interessenten mit Hilfe eines Online-Clouddiensts (zum Beispiel Dropbox, Onedrive, Google Drive oder ähnliches) zur Verfügung. So vermeiden Sie Aufwand und signalisieren Sie eine professionelle Vorgehensweise.

Grunddaten zum Objekt

- Exposé** mit den **wichtigsten Eckdaten**: Immobilienart (Einfamilienhaus, Reihenhaus, Wohnung und Etage, ggfs. Freiflächen und Stellplätze), Wohnfläche, Grundstücksfläche oder Anteil, Anzahl Zimmer, Baujahr, Zustand und Ausstattung, Informationen zu Lage und Adresse, wichtige Belastungen (vermietet oder frei, Dienstbarkeiten und weitere), Flurkarte
- Grundrisse** und falls vorhanden Ansichten
- Nutz- und **Wohnflächenberechnung**
- Informationen zu wichtigen **durchgeführten oder anstehenden Sanierungsmaßnahmen** oder sonstigen Kosten
- Fotos und Videos** der Immobilie von außen, innen und der Umgebung

Rechtliche Dokumente

- Energieausweis** (zwingend notwendig bei den meisten Objekten, muss spätestens zum Notartermin vorgelegt werden)
- Grundbuchauszug**
- Bauakte mit Baugenehmigung, Lageplan und Katasterauszug**
- Falls vorhanden: **Aufteilungsplanung, Abgeschlossenheitsbescheinigung**
- Gegebenenfalls **nachbarrechtliche Vereinbarungen + Dienstbarkeiten**
- Gegebenenfalls Informationen zum **Denkmalschutz, Bebauungsplan, Sanierungsaufgaben** und andere behördliche Bebauungsaufgaben
- Bescheid über **Grundbesitzabgaben** der letzten zwei Jahre
- Nachweis über Versicherungen** (unter anderem Wohngebäudeversicherung mit Feuerpolice, Versicherung gegen Elementarschäden)
- Auskunft zu **Baulasten und Altlasten**

Sonstiges

- Rechnungen zu Mobiliar**, Küchen oder weiteren beweglichen Gegenständen der Immobilie, die mitverkauft werden
- Angaben zu möglichen **Anschlussarten für Internet / TV** und deren Leistung (DSL, VDSL, Glasfaser, Kabel etc.)

Tipp: Online-Besichtigung

Spätestens seit der Pandemie sind Videos und Online-Besichtigungen sehr beliebt geworden. Überlegen Sie, ob Sie eine Online-Besichtigung oder einen virtuellen Rundgang anbieten.

Nur bei Eigentümergemeinschaften / WEGs

- Teilungserklärung**
- Gemeinschaftsordnung**
- Verwaltervertrag**
- Wirtschaftspläne** und **Abrechnungen** der Eigentümerversammlungen
- Protokolle** der Eigentümerversammlungen der letzten zwei Jahre
- Bestätigung über die aktuelle **Höhe der Instandhaltungsrücklage**
- Bestätigung über die Zahlung der **Hausgelder**

Vermietete Objekte

- Mieterliste mit folgenden Angaben:** Einheit, Name(n) und Alter (geschwärzt), Nettokaltmiete, Nebenkostenvorschuss, Einzugsdatum, Datum letzte Mieterhöhung, Auskunft über Mietzahlungen, Sonstiges / Bemerkungen
- Übergabeprotokolle**
- Mietverträge** und die letzten beiden **Nebenkostenabrechnungen**
- Übergabeprotokolle**

Hinweis:

Es handelt sich um eine **Checkliste der wichtigsten Dokumente für den Privatverkauf von Wohnimmobilien ohne Makler**. Selbstverständlich gibt es viele weitere Dokumente, die bei einem Immobilienverkauf relevant sein könnten. Bei größeren Transaktionen werden professionelle Käufer anhand eigener Checklisten alle Informationen und Dokumente im Rahmen einer Due Diligence abfragen.

Weitere Informationen: <https://immo.info/mieten-oder-kaufen/ohne-makler/>
