

Grundbuchauszug

Im Grundbuchauszug sind die Eigentumsverhältnisse an Grundstücken und die auf ihnen liegenden Lasten, wie zum Beispiel Grundschulden oder Hypotheken, eingetragen. Rechte die mit dem Eigentum verbunden sind, wie beispielsweise Nießbrauchrechte, Vorkaufsrechte oder Wohnrechte, werden hier ebenfalls festgehalten. Nur mit einem aktuellen Grundbuchauszug können Sie belegen, dass Sie der aktuelle Eigentümer sind. Der Grundbuchauszug sollte nicht älter als drei Monate sein.

Flurkarte (Kataster-/ Liegenschaftskarte)

Die Flurkarte bildet die amtliche Kartengrundlage des Grundbuches und dient der Sicherstellung des Grund und Boden, welcher im Grundbuch verankert ist. Sie ist ein amtlicher Nachweis für die offizielle Existenz und Lage eines Grundstückes. Eine Flurkarte bildet außerdem die Bebauung eines Grundstückes maßstabsgetreu ab und beinhaltet Angaben zu dem Flurstück, der Flurstücksnummer, Ortsangaben und Gemarkungsgrenzen. Die Flurkarte sollte nicht älter als drei Monate sein.

Grundrissplan

Der Grundriss ist die zeichnerisch dargestellte, Abbildung einer räumlichen Gegebenheit. Grundrisse sind die horizontalen Schnitte eines Bauwerks welche eine Etage zweidimensional aus der Vogelperspektive zeigen. In der Regel erfolgt der horizontale „Schnitt“ einen Meter über dem Fußboden. Dargestellt werden tragenden und nicht tragenden Innen- sowie Außenwänden und wichtige Details, wie beispielsweise die Lage der Fenster und Türen. Ein Grundriss sollte im Idealfall maßstabsgetreu und bemaßt sein.

Wohn- und Nutzflächenberechnung

Da es zwischen der Wohnfläche und der Nutzfläche wichtige Unterschiede gibt, sollte eine Wohn- und Nutzflächenberechnung vorhanden sein. Es existieren mehrere gültige Berechnungsmethoden, die teilweise erheblich voneinander abweichende Ergebnisse liefern. Am weitesten verbreitet ist die Wohnflächenberechnung nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV). Häufig verlangt die finanzierende Bank des Käufers für die Vergabe der Finanzierung eine genaue Wohn- und Nutzflächenberechnung.

Kubaturberechnung

Mit der Kubaturberechnung wird das Volumen eines Bauobjekts bezeichnet, das sich aus den Maßen Länge x Breite x Höhe ergibt. Synonym zum Begriff Kubatur wird auch vom umbauter Raum (UR) oder vom Brutto-Rauminhalt gesprochen (BRI). Durch eine Kubatur können Sie sich einen Eindruck von den ursprünglichen Baukosten und den Betriebs-/ Unterhaltskosten der Immobilie verschaffen. Außerdem ist die Berechnung für die Ermittlung des Beleihungswerts wichtig.

Baupläne

Baupläne werden meistens im Maßstab (1:100) dargestellt. Baupläne sollten detailliertere Werkpläne (1:50) mit bemaßten Grundrissen einzelner Etagen, Schnitt und Ansichten enthalten.

Desweiteren sollten die Baugenehmigungsurkunde, die Baubeschreibung (insbesondere bei An- und Umbauten) und bei neueren Gebäuden eine Abnahmebescheinigung der Baubehörde vorliegen.

Baubeschreibungen

Die Baubeschreibung liegt meistens den Bauplänen bei. Wenn eine Baubeschreibung aus der Bauzeit vorhanden ist, beinhaltet dies eine detaillierte Beschreibung des Gebäudes. In der Baubeschreibung wurden vom Bauträger neben der Art der Bauausführung, die verwendeten Materialien beschrieben und aufgelistet. Angefangen von der Bodenplatte über das Mauerwerk hin zum Dachstuhl bis zu den Steckdosen in den Wohnungen. Gerade bei An- und Umbauten ist eine Baubeschreibung sehr wichtig.

Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis gibt Auskunft, inwieweit auf einem Grundstück eine Baulast liegt. Eine Baulast ist eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung eines Grundstückseigentümers, bestimmte, das Grundstück betreffende Dinge zu tun, zu unterlassen oder zu dulden. Baulasten bilden unter Umständen wertbeeinflussende Tatsachen. (Ein Auszug sollte nicht älter als drei Monate sein)

Beispielsweise: Sicherung einer Zufahrt zu Gunsten eines Nachbargrundstücks.

Energieausweis

Der Energieausweis ist ein Dokument, das ein Gebäude nach den Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) energetisch bewertet. Ein Energieausweis enthält allgemeine Angaben zum Haus, zu den verwendeten Heizstoffen sowie die Energiekennwerte des Gebäudes. Moderne Ausweise für Wohngebäude führen darüber hinaus eine Energieeffizienzklasse von A+ bis H auf.

Ein Energieausweis wird für ein Gebäude ausgestellt, nicht für einzelne Wohnungen.

Aufstellung über Instandhaltungs-/ Sanierungs-/ Modernisierungsmaßnahmen

Sollten an einer Immobilie Instandhaltungs-/ Sanierungs-/ oder Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen worden sein, so sollten diese Maßnahmen mit Dokumenten belegt werden können. Handwerkerrechnungen mit detaillierten Leistungsbeschreibungen geben darüber Auskunft wann welche Arbeiten in welchen Umfang geleistet wurden.

Betriebskostenaufstellung

Eine Betriebskostenaufstellung soll einen Überblick über die laufenden Kosten, die im Zusammenhang mit dem Betrieb einer Immobilie stehen, geben.

In einer Betriebskostenaufstellung werden daher die regelmäßigen Gebühren, Abgaben und Kosten aufgelistet. (Steuern, Versicherungen, Energiekosten, Instandhaltungen etc.) Idealerweise sollten mindestens die Betriebskosten der letzten 2 Jahre aufgeführt sein.

Brandversicherungsurkunde / Gebäudesach- und Feuerversicherung

Die Brandversicherung beziehungsweise die Gebäudesach- und Feuerversicherung ist in Deutschland Pflicht.

Nicht nur für potenzielle Käufer, sondern auch für die finanzierende Bank ist eine aktuelle Kopie dieser Versicherung sehr wichtig. Eine Bank wird keine Immobilie finanzieren, wenn keine gültige Police der Gebäudeversicherung vorgelegt werden kann.

ggf. Miet-/Pachtverträge

Ist eine Immobilie vermietet, übernimmt der Käufer kraft Gesetzes den bestehenden Mietvertrag mit dem Mieter und tritt als künftiger Vermieter in das Mietverhältnis ein. Der Käufer kann den Mietvertrag allenfalls fristgerecht kündigen, wenn er Eigenbedarf anmeldet.

Desweiteren sind die Mieteinnahmen ein Faktor, der die Werthaltigkeit einer Immobilie bestimmt. Für die Finanzierung einer vermieteten Immobilie muss der Mietvertrag vorlegen.

ggf. Denkmalschutz Nachweis

Der Denkmalschutz einer Immobilie kann mitunter erheblichen Einfluss auf die Instandhaltungs- und Betriebskosten einer Immobilie haben. Desweiteren besteht bei vermieteten Immobilien die Möglichkeit hoher Steuervorteile durch eine Denkmal-Immobilie. Außerdem ist bei einem Verkauf einer denkmalgeschützten Immobilie kein Energieausweis nötig. Aufgrund dieser weitreichenden Einflüsse des Denkmalschutzes ist es wichtig nachweisen zu können, ob und in welchem Umfang eine Immobilie unter Denkmalschutz steht.

Zusätzlich bei einem aufgeteilten Mehrfamilienhaus:

Teilungserklärung

Die Teilungserklärung regelt die formelle Aufteilung eines Gebäudes sowie Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer.

Durch eine Teilungserklärung wird das Innenverhältnis in der Eigentümergemeinschaft geregelt. Zum einen werden die Miteigentumsanteile am Sonder- und Gemeinschaftseigentum geregelt zum anderen die gesamte Kostenverteilung in der Gemeinschaft.

Abgeschlossenheitsbescheinigung

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung ist meist Bestandteil der Teilungserklärung. Sie ist nach deutschem Recht eine Bescheinigung darüber, dass Eigentumswohnungen oder ein Teileigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes baulich hinreichend von anderen Wohnungen und Räumen abgeschlossen sind. Eine Abgeschlossenheitsbescheinigung weist also nach, dass die Wohnungen baulich so getrennt sind dass sie als eigenständige und in sich abgeschlossene Einheiten funktionieren.

