

Diese Objektunterlagen werden bei Verkauf/Vermietung benötigt

Vor fast jedem Verkauf steht die Frage der Finanzierung des Kaufpreises. Dabei wird in der Regel die betroffene Immobilie als Sicherheit für den Kredit geboten. Deshalb reicht es nicht aus, dass der Interessent nachweisen kann, dass er ausreichend monatliches Einkommen hat, um Zinsen und Tilgung zu bezahlen.

Die finanzierende Stelle, meist eine Bank, muss prüfen, ob das Objekt genügend wert ist, um den Kredit abzusichern. Mit der neuen „Wohnkreditrichtlinie“ aus 2016 schickt die Bank fast immer einen Gutachter zum Objekt, der dies prüft. Vorab wird nach „Papiervorlage“ der Wert geprüft und die „nachhaltige“ Wertigkeit (was ist die Immobilie beispielsweise in zehn Jahren noch wert?) geschätzt.

Für den Verkäufer bedeutet das: Je besser die Darstellung des Objektes in den „Finanzierungsunterlagen“, umso mehr wird die Bank bereit sein zu finanzieren. Dabei genügt das Exposé nicht, hier werden Fakten geprüft. Aber: „ein sauberes Auto wird auch von Fachleuten immer höher bewertet als das gleiche Auto in Schmutzig.“ Für die Berater der iGS ist das Zusammenstellen und Aufarbeiten der Finanzierungsunterlagen und die Präsentation der Immobilie gegenüber der Bank Tagesgeschäft.

Hier – zum „Abhaken“ – eine Liste der wesentlichen Unterlagen, die benötigt werden:

Immer müssen vorliegen:

- Grundbuchauszug/Erbbauvertragsvertrag (nicht älter als 3 Monate)
- Bauzeichnungen/Grundrisse mit Maßketten (Lesbar)
- Maßstabsgerechter Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Wohnflächenberechnung, ggf. Nutzflächenberechnung
- Information über Einträge im Baulastenverzeichnis (Kreisverwaltung/Stadtverwaltung)
- Energieausweis (außer bei Denkmalschutz, ungeheizten Gebäuden und Abrissobjekten)

Zusätzlich sind bei Eigentumswohnungen vorzulegen:

- Teilungserklärung in der aktuell gültigen Fassung (ggf. Nachträge mit vorlegen)
- mindestens die Protokolle der letzten zwei (ggf. drei) Eigentümerversammlungen
- mindestens die letzten beiden (ggf. drei) Wohngeldabrechnungen der Hausverwaltung

Fallweise ist vorzulegen:

- Bei (Teil-)vermieteten Objekten: Alle aktuellen Mietverträge
- Erbschein (Falls im Grundbuch noch der Erblasser eingetragen ist)
- Baubeschreibung (bei Neubau)
- Nachweis über Betreuerbestellung
- Beschreibung (Begründungstext) eventuell im Grundbuch eingetragener Grunddienstbarkeiten und anderer eingetragener Belastungen (außer Grundschulden)

Auf Anforderung:

- Kubaturberechnung/Berechnung umbauter Raum (Falls die Wertermittlung nicht nach aktuell gültigen Verordnungen erstellt wird)
- Brandversicherungsurkunde (aus gleichem Grund)

nach Möglichkeit ist vorzulegen:

- Baugenehmigung
- Entwässerungsplan/Leistungsplan
- wichtige Handwerkerrechnungen, insbesondere bei Modernisierungen von Heizung, Fenstern, Dach Abdichtungsarbeiten und Reparaturen von Wasserschäden
- Nachweise zu Gebäudeversicherungen
- Grundsteuerbescheid

Bei Abriss- und unbebautem Grundstücken gültiger Bebauungsplan, wenn nicht vorliegend:

- Ausschnitt Flächennutzungsplan