VS IMMOBILIENSERVICE MÜNCHEN GMBH

CHECKLISTE FÜR EIGENTÜMER

Unterlagen für den Verkauf Ihrer Wohnung

Welche Dokumente Käufer, Bank und Notar sehen wollen – und wo Sie sie bekommen. Wer alles vollständig hat, verkauft schneller und verhandelt sicherer.

1 Grundbuch und Rechtliches

- [ ] Aktueller Grundbuchauszug – beim Grundbuchamt (Amtsgericht) oder über den Notar
- [ ] Belastungen prüfen: Grundschulden in Abteilung III, Rechte Dritter in Abteilung II
- [ ] Bei bestehender Grundschuld: Bank frühzeitig wegen Löschung bzw. Ablösung ansprechen
- [ ] Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung und Nachträgen
- [ ] Aufteilungsplan und Abgeschlossenheitsbescheinigung
- [ ] Sondernutzungsrechte belegen, z. B. Stellplatz, Garten, Keller

2 Gebäude und Wohnung

- [ ] Gültiger Energieausweis – nötig für Anzeige und Besichtigung
- [ ] Grundrisse und Wohnflächenberechnung
- [ ] Baujahr, Ausstattung und Modernisierungen mit Rechnungen
- [ ] Bei Umbauten: Baugenehmigung bzw. Unterlagen vom Bauamt
- [ ] In Bayern gibt es kein Baulastenverzeichnis – Fragen zu Bauplänen klärt das Bauamt

3 Eigentümergemeinschaft

- [ ] Protokolle der Eigentümerversammlungen der letzten drei Jahre
- [ ] Beschlusssammlung
- [ ] Aktueller Wirtschaftsplan und letzte Jahresabrechnung
- [ ] Höhe des Hausgelds und Stand der Erhaltungsrücklage (Vermögensbericht)
- [ ] Bestätigung der Verwaltung, dass keine Hausgeldrückstände bestehen

4 Verwalter und Zustimmung

- [ ] Teilungserklärung prüfen: Muss der Verwalter dem Verkauf zustimmen?
- [ ] Falls ja: Verwalterzustimmung rechtzeitig über den Notar anfordern
- [ ] Verwalternachweis: Protokoll der Bestellung mit beglaubigten Unterschriften

5 Bei vermieteter Wohnung

- [ ] Mietvertrag mit allen Nachträgen
- [ ] Aktuelle Miete und letzte Mieterhöhungen
- [ ] Nachweis über die Mietkaution
- [ ] Letzte Betriebskostenabrechnung an den Mieter

6 Für Käufer und Bank

- [ ] Aussagekräftiges Exposé mit Fotos und Objektbeschreibung
- [ ] Unterlagenpaket vollständig – Banken prüfen vor der Finanzierungszusage
- [ ] Bekannte Mängel offen benennen und festhalten

7 Für den Notartermin

- [ ] Gültiger Personalausweis oder Reisepass aller Verkäufer
- [ ] Steuer-Identifikationsnummer
- [ ] Bankverbindung für den Kaufpreis
- [ ] Bei Erbschaft: Erbschein oder notarielles Testament mit Eröffnungsprotokoll

Unterlagen unvollständig?

Wir prüfen Ihre Unterlagen und besorgen fehlende Dokumente bei Verwaltung, Grundbuchamt und Behörden – im Rahmen unseres Maklerauftrags.

VS Immobilienservice München GmbH
Haydnstraße 5 · 85521 Ottobrunn
Tel. 089 69314279
info@vs-immobilienservice.com
www.vs-immobilienservice.com

Allgemeine Informationen ohne Gewähr. Sie ersetzen keine Rechts- oder Steuerberatung im Einzelfall.

Stand: November 2026