

## Checkliste Gebrauchtimmoblie

Bevor Sie eine Gebrauchtimmoblie erwerben, sehen Sie vorher die Unterlagen ein, die zum Kauf ibergeben werden sollten und prufen sie diese sorgfältig. Zu den Unterlagen gehoren:

- o der **Bauantrag** (bestehend aus Lageplan mit den markierten Gebäudeteilen, Baubeschreibung, Wohnflächenberechnung und Berechnung des umgebauten Raumes)
- o die **Baugenehmigung** (sie sollte mit dem Bauantrag übereinstimmen, wichtig könnten eventuelle Einschränkungen oder Auflagen sein)
- o die **Statik**
- o der **Wärmeschutznachweis**
- o das **Baulastenverzeichnis**, sofern Baulasten vorhanden sind
- o der **Grundbuchauszug** (wegen Überprüfung der Grundstücksgröße und möglicher Belastungen in Abteilung II und III, die Grundbuchabschrift muss aktuell sein)
- o die **Heizkostenabrechnung** der vergangenen Jahre
- o der **Einheitswertbescheid** und Grundsteuerbescheid vom Finanzamt

Seit Juli 2008 sind Verkäufer von gebrauchten Immobilien außerdem gesetzlich verpflichtet, Kaufinteressenten einen **Energieausweis** vorlegen. Der Ausweis zeigt, ob das Gebäude einen hohen oder niedrigen Energieverbrauch erwarten lässt, und ermöglicht so den Vergleich verschiedener Objekte. Zudem enthält der Ausweis Vorschläge für sinnvolle Sanierungsmaßnahmen, die den Energieverbrauch deutlich senken können.

Die genauen Anforderungen hängen u. a. vom Alter des Gebäudes und der Zahl der dort vorhandenen Wohnungen ab: Zunächst gilt die Pflicht nur für Wohngebäude, die bis Ende 1965 erbaut wurden, ab dem 1. Januar 2009 dann auch für alle anderen gebrauchten Wohngebäude. Bei der Art des Ausweises kann der Verkäufer noch bis einschließlich September 2008 zwischen einem Verbrauchs- und einem Bedarfsausweis wählen. Ab dem 1. Oktober 2008 wird dann der Bedarfsausweis Pflicht für Wohngebäude mit bis zu vier Wohneinheiten, die vor 1978 errichtet wurden und nicht das Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung von 1977 erfüllen (das setzt nach Angaben des Bundeswirtschaftsministeriums voraus, dass der Bauantrag gestellt wurde, bevor die erste Wärmeschutzverordnung vom November 1977 gegolten hat, und dass zwischenzeitlich keine Maßnahmen durchgeführt wurden, die dazu führen, dass das Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung erfüllt wird). Für alle übrigen bereits vorhandenen Wohngebäude bleibt es dagegen bei der Wahlfreiheit zwischen Bedarfs- und Verbrauchsausweisen.

Bei **Eigentumswohnungen** gehören zu den Unterlagen neben den oben genannten zusätzlich:

- o die **Teilungserklärung**
- o die letzten **Protokolle** der Eigentümerversammlung
- o der **Verwaltervertrag**
- o die **Nebenkostenabrechnung** und der Wirtschaftsplan
- o der **Mietvertrag** im Falle der Vermietung

Weiterhin sollten Sie sich bei der zuständigen Planungsabteilung Ihrer Stadt oder Gemeinde über geplante Entwicklungen in Ihrer Umgebung erkundigen (dies könnte z.B. sowohl ein Naturschutzgebiet vor Ihrer Haustür als auch eine Umgehungsstraße sein).