RKM-Immobilienkontor

Unterlagenliste für Eigentümer – Eigentumswohnung (WEG)

Diese Unterlagenliste ist speziell für Eigentumswohnungen innerhalb einer Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG) erstellt. Neben den üblichen Objektunterlagen sind Unterlagen der Gemeinschaft entscheidend, da sie Auskunft über Beschluesse, Kosten, Rücklagen und die Verwaltung geben. Vollständigkeit sorgt hier erfahrungsgemäß für einen deutlich schnelleren Verkauf.

Grundbuchauszug (aktuell)

Was: Der Grundbuchauszug weist den Eigentümer der Einheit sowie Rechte und Belastungen (z.B. Grundschulden, Dienstbarkeiten) aus.

Woher: Beim zuständigen Grundbuchamt des Amtsgerichts oder über einen Notar.

Grundriss der Wohnung und ggf. Kellereinheit / Stellplatz

Was: Der Grundriss zeigt die Raumaufteilung der Einheit; oft sind Keller, Stellplätze oder Abstellräume mit ausgewiesen.

Woher: Aus Teilungserklärung/Aufteilungsplan, Bauakte, vom Bauträger oder aus eigenen Unterlagen.

Wohnflächenberechnung

Was: Nachweis der Wohnfläche nach WoFlV/DIN; wichtig für Kaufpreis und Finanzierung.

Woher: Aus Bauträgerunterlagen, vom Architekten oder durch einen Sachverständigen.

Energieausweis

Was: Der Energieausweis wird in der Regel für das Gesamtgebäude erstellt und ist gesetzlich erforderlich.

Woher: Über die Hausverwaltung oder einen Energieberater/Architekten; bei Bedarf neu erstellen lassen.

Versicherungspolicen (Gebäudeversicherung der WEG)

Was: Nachweis über den Versicherungsschutz des Gemeinschaftseigentums (z.B. Leitungswasser, Sturm, Feuer).

Woher: Über die Hausverwaltung; häufig als Anlage zur Abrechnung oder auf Anfrage.

Teilungserklärung (mit Gemeinschaftsordnung)

Was: Regelt Sonder- und Gemeinschaftseigentum, Miteigentumsanteile, Sondernutzungsrechte sowie Rechte und Pflichten innerhalb der WEG.

Woher: Über die Hausverwaltung, vom Notar oder beim Grundbuchamt (oft auch in den Kaufunterlagen).

Aufteilungsplan

Was: Amtlich gestempelter Plan, der die Abgrenzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum der Einheit darstellt.

Woher: In der Regel Bestandteil der Teilungserklärung; ueber Hausverwaltung oder Bauakte.

Abgeschlossenheitsbescheinigung

Was: Bestätigt, dass die Einheit in sich abgeschlossen ist; Grundlage für die Aufteilung in Wohnungseigentum.

Woher: Bauordnungsamt oder als Bestandteil der Teilungsunterlagen (Hausverwaltung/Notar).

Hausordnung

Was: Regelt das Zusammenleben und die Nutzung gemeinschaftlicher Bereiche (z.B. Ruhezeiten, Treppenhaus, Müll).

Woher: Über Hausverwaltung oder als Anlage zur Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung.

Verwaltervertrag

Was: Vertragliche Grundlage der Verwaltung: Aufgaben, Laufzeit, Vergütung und Zuständigkeiten.

Woher: Über die Hausverwaltung oder aus den WEG-Unterlagen.

Protokolle der letzten drei Eigentümerversammlungen

Was: Zeigen gefasste Beschlüsse, geplante Maßnahmen und mögliche Streitpunkte in der Gemeinschaft.

Woher: Über die Hausverwaltung; Eigentümer erhalten diese regelmäßig.

Beschlusssammlung

Was: Übersicht wichtiger Beschlüsse der WEG; erleichtert die Prüfung von Sonderumlagen, Sanierungen und Regelungen.

Woher: Über die Hausverwaltung.

Hausgeldabrechnung (letzte Jahresabrechnung)

Was: Abrechnung der tatsächlich angefallenen Kosten des letzten Wirtschaftsjahres inklusive Verteilungsschlüssel.

Woher: Über die Hausverwaltung.

Wirtschaftsplan (aktuelles Jahr)

Was: Vorausplanung der Kosten und Festlegung der monatlichen Hausgeldvorschüsse.

Woher: Über die Hausverwaltung.

Stand der Instandhaltungsrücklage

Was: Nachweis über die Rücklagenhöhe der WEG sowie den Anteil der Einheit; wichtig für die Wertermittlung.

Woher: Über die Hausverwaltung, meist aus Abrechnung/Wirtschaftsplan ersichtlich.

Betriebskostenaufstellung (falls vermietet)

Was: Überblick über umlagefähige Nebenkosten; für Kapitalanleger besonders relevant.

Woher: Aus eigenen Abrechnungen oder über die Hausverwaltung/Steuerberater.

Mietvertrag und Mietaufstellung (falls vermietet)

Was: Nachweis des Mietverhältnisses sowie Übersicht über Mieten, Nebenkosten und Kautionen.

Woher: Aus eigenen Vermieterunterlagen; ggf. über Hausverwaltung/Steuerberater, sofern dort verwaltet.

RKM-Immobilienkontor
Ronny Kenga Masha
Mühlhäuserstrasse 45 · 37115 Duderstadt
Telefon 0172 / 5621628 · info@rkm-immobilienkontor.de
www.rkm-immobilienkontor.de