

Welche Unterlagen Sie für den Verkauf brauchen

BH Immobilien GmbH

Bei jeder Immobilie

UNTERLAGE	WER SIE AUSSTELLT	GUT ZU WISSEN
Grundbuchauszug	Grundbuch	Zeigt Eigentum, Rechte und Lasten. Ich hole ihn tagesaktuell selbst.
Lichtbildausweis	Sie	Pflicht nach dem Geldwäscherecht. Bei einer Firma auch der Firmenbuchauszug.
Katastralmappe	Vermessungsamt, online	Zeigt die Grenzen. Verbindlich sind sie nur im Grenzkataster.
Flächenwidmung	Gemeinde, NÖ Atlas	Zeigt, wie das Grundstück genutzt werden darf, etwa als Bauland.
Bebauungsbestimmungen	Gemeinde	Was und wie gebaut werden darf. Gilt kein Bebauungsplan, richtet es sich nach der Umgebung.
Laufende Kosten und Gemeindeabgaben	Sie, Gemeinde oder Hausverwaltung	Offene Abgaben gehen auf den Käufer über. Darum lassen wir sie von der Gemeinde bestätigen.

Bei einem Haus oder einer Wohnung

UNTERLAGE	WER SIE AUSSTELLT	GUT ZU WISSEN
Energieausweis	befugte Ersteller	Seine Werte gehören schon ins erste Inserat. Kaufinteressenten müssen ihn rechtzeitig vor ihrem Kaufanbot sehen. Am besten zuerst beauftragen.
Baubewilligung und Fertigstellungsanzeige	Baubehörde der Gemeinde	Bei älteren Häusern die Benützungsbewilligung. Ich sehe mit Ihrer Vollmacht in den Bauakt. Wie rasch es dafür einen Termin gibt, ist je Gemeinde verschieden.
Einreichplan	Baubehörde oder Sie	Daraus kommen Räume und Flächen, sofern der Plan dem heutigen Bestand entspricht.
Nachweise über Zu- und Umbauten	Baubehörde	Auch Nebengebäude brauchen eine Bewilligung, Anzeige oder Meldung.
Befund und Wartung der Heizung	Rauchfangkehrer, Installateur	
Elektrobefund	Elektriker	Falls vorhanden. Pflicht ist er nur beim Vermieten.
Kanalanschluss oder Senkgrube	Gemeinde	
Mietvertrag	Sie	Wenn die Immobilie vermietet ist.

Zusätzlich bei einer Wohnung

UNTERLAGE	WER SIE AUSSTELLT	GUT ZU WISSEN
Nutzwertgutachten	Hausverwaltung oder Grundbuch	Liegt auch in der Urkundensammlung des Grundbuchs.
Wohnungseigentumsvertrag	Hausverwaltung oder Grundbuch	Dazu Benützungsvereinbarungen, falls es welche gibt.
Jahresabrechnungen der letzten drei Jahre	Hausverwaltung	
Stand der Rücklage	Hausverwaltung	Mit dem monatlichen Beitrag. Eine niedrige Rücklage kann Sonderzahlungen bedeuten.
Darlehen der Eigentümergeinschaft	Hausverwaltung	Mit dem Anteil Ihrer Wohnung.
Protokolle der Eigentümerversammlungen	Hausverwaltung	
Hausordnung	Hausverwaltung	
Vorausschau mit geplanten Sanierungen	Hausverwaltung	

Die Hausverwaltung braucht meist am längsten.
Fordern Sie alles auf einmal an, nicht nacheinander.

Zusätzlich bei einem Grundstück

UNTERLAGE	WER SIE AUSSTELLT	GUT ZU WISSEN
Bauplatzerklärung	Gemeinde	Ob auf dem Grundstück gebaut werden darf.
Aufschließungsabgabe bezahlt?	Gemeinde	Kann eine erhebliche Summe sein.
Anschlüsse	Gemeinde, Netzbetreiber	Wasser, Kanal, Strom, Gas, Glasfaser.
Zufahrt gesichert?	Grundbuch, Gemeinde	Öffentlicher Weg oder ein im Grundbuch eingetragenes Fahr- und Leitungsrecht.
Altlasten und Gefahrenzonen	Land, online	Altlasten, Hochwasser, Rutschungen. Ich prüfe das online.

Sie müssen nicht alles selbst besorgen.

Grundbuch und Pläne besorge ich für Sie, den Bauakt mit Ihrer Vollmacht.

Eine Liste aus der Praxis, keine Rechtsauskunft.

Bei Erbschaft, Miteigentum oder Fruchtgenuss sprechen wir den Einzelfall gemeinsam durch.