

Checkliste

für Immobilienmakler:innen und Immobilienverkäufer:innen



Die folgende Auflistung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und ist ohne Gewähr. Die genauen Unterlagen, die für die Immobilienvermittlung benötigt werden, können je nach Land, Region und lokalen Gesetzen variieren. Auf den folgenden Seiten können einige Unterlagen und Informationen, die in der Praxis häufig erforderlich sind, entnommen werden. Beachten Sie auch, dass Sie die Unterlagen auf Aktualität und Plausibilität prüfen sollten.

Inhaltsverzeichnis

I. EIGENTUMSNACHWEIS	3
II. BESCHREIBUNG DER IMMOBILIE	3
III. ZUSÄTZLICHE UNTERLAGEN FÜR IMMOBILIEN IM WOHNUNGS-EIGENTUM	4
IV. ZUSÄTZLICHE UNTERLAGEN BEI TRANSAKTIONEN VON GRUNDSTÜCKEN	4
V. ZUSÄTZLICHE UNTERLAGEN BEI TRANSAKTIONEN VON HÄUSERN	5
VI. ZUSÄTZLICHE UNTERLAGEN BEIM KAUF EINES ZINSHAUSES.....	5

I. Eigentumsnachweis

- Tagesaktueller Grundbuchauszug: Dieses Dokument zeigt die aktuellen Eigentumsverhältnisse an der Immobilie.
- Digitale Katastralmappe: Veranschaulicht u.a. die genaue Lage und Größe des Grundstücks (Lageplan)
- Fotodokumentation
- Lasten und Servituten (soweit vom Klienten/der Klienten zu übernehmen)

II. Beschreibung der Immobilie als Objekt

- Baupläne: Pläne der Gebäudestruktur, die die Räume und Abmessungen zeigen.
- Nutzwertgutachten
- Wohnflächenberechnung: Dokumentation über die genaue Wohnfläche der Immobilie (Pläne zu Grundriss)
- Energieausweis (EAVG 2012)
- Objektbeschreibung:
 - Baujahr,
 - Heizungsart,
 - Lift,
 - Stockwerk,
 - Ausrichtung („Himmelsrichtung“),
 - Zimmeranzahl (z.B. auch Feststellung der Kategorie),
 - Ausstattung,
 - Inventar,
 - Außenflächen (Balkon, Terrasse, Balkon),
 - Keller,
 - Garage/Autoabstellplatz
- Beschreibung der Mikrolage (nähere Umgebung der Immobilien, z.B. Schulen, Kindergärten, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsverbindungen)
- Beschreibung der Makrolage (räumliches Umfeld der Immobilien, z.B. die lokale Wirtschaftskraft, Arbeitsplätze, Verkehrsinfrastruktur mit Anbindungsmöglichkeiten)

III. Zusätzliche Unterlagen für Immobilien im Wohnungseigentum

- Wohnungseigentumsvertrag
- Nutzwertgutachten
- Fertigstellungsanzeige/Benützungsbewilligung
- Informationen zu dinglichen (z.B. Reallast) oder obligatorischen Lasten (z.B. nicht im Grundbuch eingetragene Vorkaufsrechte)
- Unterlagen der Immobilienverwaltung
 - Höhe der Instandhaltungsrücklage
 - letzte Betriebskostenabrechnung
 - Vorschreibung Betriebskosten
 - Vorschau Instandhaltung- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen
 - Protokolle der letzten 3 Eigentümerversammlungen
 - Informationen zu Krediten der WE
 - Informationen zu Klagen von bzw. gegen die WE
 - Informationen zu etwaigen Förderungen
 - Kopie Gebäudeversicherung
- Bei Bauträgerprojekten
 - Vertrag nach BTVG
 - Zahlungsplan
 - Musterkaufvertrag
 - Preise für etwaige Zusatz- oder Sonderleistungen

IV. Zusätzliche Unterlagen bei Transaktionen von Grundstücken

- Flächenwidmungs- und Bebauungsplan
- Informationen zu privaten und öffentlich-rechtlichen Lasten bzw. Servituten
- Grad der Grundstückerschließung und etwaige Aufschließungskosten
- Verdachtsflächenkataster
- Lärmkataster
- Informationen aus dem jeweiligen Rauminformationssystem (je Bundesland)
- Etwaige Abtretungsflächen
- Grundsteuerbescheid

V. Zusätzliche Unterlagen bei Transaktionen von Häusern

- Flächenwidmungs- und Bebauungsplan
- Baubewilligung, Fertigstellungsanzeige, Benützungsbewilligung
- Informationen zu privaten und öffentlich-rechtlichen Lasten bzw. Servituten
- Informationen zur Grundstückerschließung (z.B. Wasser, Strom, Gas, Fernwärme, Telefon, Abwasser, Abfälle)

VI. Zusätzliche Unterlagen beim Kauf eines Zinshauses

- **Mietverträge**
- **Zinsliste**
- **Kautionen**
- **Unterlagen der Immobilienverwaltung**
 - Höhe der Instandhaltungsrücklage,
 - letzte Betriebskostenabrechnung,
 - Vorschreibung Betriebskosten,
 - Vorschau Instandhaltung- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen,
 - Protokolle zur Liegenschaft
 - Informationen zu etwaigen Förderungen (z.B. Sanierungen)
 - Auskünfte der Steuerberatungskanzlei zu etwaigen steuerrechtlichen Themen
 - Kopie Gebäudeversicherung

Welche Unterlagen benötigen Sie von der **Interessentin bzw. vom Interessenten** im Rahmen der Angebotslegung?

- Ausweiskopie
- Unterfertigtes Kaufanbot
- Persönliche Daten für die Erstellung des Kaufvertrages: z.B. SV-Nummer, Wohnadresse