

 CHECKLISTE

Unterlagen für den Verkauf Ihres Zinshauses

Ein Mehrfamilienhaus verkauft sich über die Zahlen. Käufer und Banken bewerten nicht den Grundriss, sondern die Mieterträge und den Zustand. Wer die Unterlagen vollständig vorlegt, verkürzt die Prüfung und stärkt die eigene Verhandlungsposition.

Diese Liste zeigt, **was Sie für ein Zinshaus in Stuttgart und der Region zusammenstellen sollten**. Haken Sie ab, was vorliegt.

01 Objekt und Grundbuch

- ☐ **Aktueller Grundbuchauszug**
Nicht älter als drei Monate, mit allen Abteilungen.
- ☐ **Flurkarte und Lageplan**
Amtlicher Auszug aus dem Liegenschaftskataster.
- ☐ **Bauakte und Baugenehmigungen**
Inklusive aller Nachträge und genehmigter Umbauten.
- ☐ **Wohn- und Nutzflächenberechnung**
Aufgeschlüsselt nach Einheiten, getrennt Wohnen und Gewerbe.
- ☐ **Baulastenverzeichnis**
Auskunft der Stadt zu eingetragenen Baulasten.
- ☐ **Grundsteuerbescheid**
Aktueller Bescheid, relevant nach der Grundsteuerreform.

02 Miete und Ertrag

- ☐ **Mieterliste mit Sollmieten**
Je Einheit: Fläche, Kalt- und Warmmiete, Mietbeginn, Staffel- oder Indexklausel.
- ☐ **Alle Mietverträge**
Vollständig, mit Nachträgen, Kautionsvereinbarungen und Hausordnung.
- ☐ **Betriebskostenabrechnungen**
Die letzten zwei bis drei Jahre, je Einheit nachvollziehbar.
- ☐ **Aufstellung der Kautionen**
Höhe und Verwahrung je Mietverhältnis.
- ☐ **Leerstands- und Mietausfallübersicht**
Ehrlich dokumentiert, das schafft Vertrauen bei der Bank des Käufers.
- ☐ **Übersicht der Mietanpassungen**
Spielraum zur ortsüblichen Vergleichsmiete, Stichwort Mietspiegel Stuttgart.

03 Technik, Energie und Zustand

- ☐ **Energieausweis**
Pflicht zur Besichtigung. Bei Mehrfamilienhäusern in der Regel der Verbrauchsausweis.
- ☐ **Übersicht der Modernisierungen**
Dach, Fassade, Fenster, Heizung, Leitungen mit Jahr der Maßnahme.
- ☐ **Heizungs- und Wartungsunterlagen**
Anlagentyp, Alter, letzte Wartung, Schornsteinfegerprotokoll.

04 Recht, Versicherung und Verwaltung

- ☐ **Gebäudeversicherungspolice**
Aktuelle Police mit Beitragsnachweis, der Käufer tritt in den Vertrag ein.
- ☐ **Verwaltervertrag**
Falls extern verwaltet, mit Kündigungsfristen und Vergütung.
- ☐ **Dienstleistungs- und Wartungsverträge**
Hausreinigung, Gartenpflege, Aufzug, Heizungswartung.
- ☐ **Laufende Rechtsstreitigkeiten**
Offene Verfahren mit Mietern oder Nachbarn offenlegen.

05 Steuern und Finanzierung

- ☐ **Kaufdatum und Anschaffungskosten**
Maßgeblich für die Zehnjahresfrist der Spekulationssteuer.
- ☐ **Nachweis aktivierter Investitionen**
Größere Modernisierungen, die den steuerlichen Gewinn beeinflussen.
- ☐ **Grundschulden und Restdarlehen**
Saldo und Konditionen, wichtig für Lastenfreistellung und Vorfälligkeit.



Tobias Troendle - Geschäftsführer

PERSÖNLICHE EINSCHÄTZUNG

Was ist Ihr Zinshaus wirklich wert?

Wir bewerten Ihr Mehrfamilienhaus nach Ertrag und Lage und positionieren es für den Höchstpreis. Neutral und mit Blick auf den Stuttgarter Markt.

Termin vereinbaren

hallo@strudel.de
+49 172 8618673 · strudel.de