



Heid Immobilien GmbH
Ziegelstr. 25
69190 Walldorf
06227/ 6989772
kontakt@heid-immobilienbewertung.de

Checkliste Unterlagen für den Hausverkauf

Die folgenden Dokumente benötigt der Verkäufer, um sein Haus zu verkaufen

Diese Unterlagen braucht der Makler:

- Baubeschreibung
- Bauzeichnungen, Grundrisse aller Geschosse, Schnitte und Ansichten
- gültiger Energieausweis
- Wohn- und Nutzflächenberechnung
- ggf. Vollmacht zur Beschaffung der notwendigen Unterlagen

Diese Unterlagen braucht der Immobiliengutachter:

- Aktueller Grundbuchauszug
- Baugenehmigung
- Baubeschreibung
- Bauzeichnungen, Grundrisse aller Geschosse, Schnitte und Ansichten
- gültiger Energieausweis
- Flurkarte/Lageplan (maximal sechs Monate alt)
- Kubaturberechnung (umbauter Raum und Bruttogrundfläche)
- Wohn- und Nutzflächenberechnung
- Übersicht über wesentliche Schäden, Instandsetzungen und Modernisierungen der letzten 30 Jahre

falls zutreffend:

- Mietvertrag / aktuelle Mietaufstellung
- Teilungserklärung (bei Wohnungen)
- ggf. Vollmacht zur Beschaffung der notwendigen Unterlagen

Diese Unterlagen braucht der Käufer:

Vor dem Hausverkauf:

- Aktueller Grundbuchauszug (maximal drei Monate alt)
- gültiger Energieausweis
- Wohn- und Nutzflächenberechnung
- Auszug aus dem Baulastenverzeichnis (in Bayern im Grundbuchauszug enthalten)

Bei Wohnungen zusätzlich:

- Die letzten drei Protokolle der Eigentümerversammlung (einschließlich der Höhe der Instandhaltungsrücklagen)
- Die letzten drei Abrechnungen der Hausverwaltung (Hausgeld bzw. Betriebskosten) einschließlich Jahreswirtschaftspläne

Bei einer Baufinanzierung zusätzlich für den Darlehensgeber:

- Exposé mit Fotos von innen und außen
- Kaufvertrag (Entwurf)
- Kubaturberechnung (umbauter Raum und Bruttogrundfläche)
- Übersicht über wesentliche Schäden, Instandsetzungen und Modernisierungen der letzten 30 Jahre
- ggf. Wertgutachten eines unabhängigen Experten

Nach dem Hausverkauf:

- Abnahmebescheinigung der Baubehörde (bei neueren Gebäuden gemäß Landesbauordnung)
- Bauantrag, Baugenehmigung, Baubeschreibung (auch für Aus- und Umbauten)
- Bauzeichnungen, Grundrisse aller Geschosse, Schnitte und Ansichten
- Gebrauchsanleitungen für Heizungsanlage und Geräte
- Garantiekunden der Haustechnik
- Handwerkerrechnungen, Rechnungen über Instandhaltungen und Modernisierungen
- Wartungsberichte/-verträge
- Aktuelles Abnahmeprotokoll des Schornsteinfegers (Heizungsanlage, Kamin)
- Versicherungspolice der Brandschutzversicherung/Wohngebäudeversicherung

- Übergabeprotokoll einschließlich Zählerstände (Heizung, Warmwasser, Strom)
- Schlüssel

Diese Unterlagen braucht der Notar:

- Personalausweis
- Liste der zu veräußernden Gegenstände im und am Haus (inkl. Preis)
- Detailinformationen zum Kaufvertrag: Kaufpreis, Zahlungsmodalitäten, Verbindlichkeiten, Übergaben, Nebenabreden (z. B. Übernahme von Einbauten)

falls zutreffend:

- Erbbaurechtsvertrag
- Nachweis über Denkmalschutzbestimmungen
- Nachweis über Nießbrauch oder Wohnrechte
- Löschungsbewilligung zur Löschung der Grundschuld (vom Darlehensgeber, falls die Immobilie noch finanziert wird)
- Teilungserklärung

Woher bekomme ich die Unterlagen:

Amt für Denkmalschutz:

- Nachweis über Denkmalschutzbestimmungen

Architekt:

- Bauzeichnungen, Grundrisse aller Geschosse, Schnitte und Ansichten
- Kubaturberechnung
- Wohn- und Nutzflächenberechnung

Baubehörde:

- Abnahmebescheinigung der Baubehörde
- Auszug aus dem Baulastenverzeichnis (alle Bundesländer außer Bayern)
- Baugenehmigung
- Bauzeichnungen, Grundrisse aller Geschosse, Schnitte und Ansichten

Grundbuchamt:

- Aktueller Grundbuchauszug (enthält in Bayern auch Baulasten)
- Nachweis über Nießbrauch und Wohnrechte
- Teilungserklärung

Gutachter:

- Energieausweis (alternativ: Energieberater oder Schornsteinfeger)
- Kubaturberechnung
- Wertgutachten

Hausverwaltung:

- Betriebskostenabrechnungen
- Jahreswirtschaftspläne
- Protokolle der Eigentümerversammlungen
- Übersicht über wesentliche Schäden, Instandsetzungen und Modernisierungen

Katasteramt:

- Aktuelle Flurkarte / Lageplan

Das Katasteramt heißt in Ihrer Region mittlerweile eventuell anders, zum Beispiel Vermessungsamt, Amt für Bodenmanagement oder Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung. Sollte es keines dieser Ämter in Ihrer Region geben, suchen Sie nach einem Amt mit „Geo“ im Wortstamm.

Alle anderen Unterlagen sollte der jeweilige Vertragspartner bzw. Hersteller noch haben – zumindest, wenn die Aufbewahrungsfrist noch gilt.