Checkliste Unterlagen für den Immobilienverkauf

Was Käufer, Bank und Notar sehen wollen, und woher Sie es bekommen

Objekt (Anschrift)

Geplanter Verkaufsstart

Zuständig

Für jede Immobilie

- ☐ **Grundbuchauszug**, nicht älter als drei Monate — Grundbuchamt
- ☐ **Flurkarte** (Auszug aus der Liegenschaftskarte) — Katasteramt
- ☐ **Energieausweis**, gültig — Energieberater, Schornsteinfeger; Pflicht ab der Anzeige
- ☐ **Grundrisse** aller Geschosse, **Schnitte und Ansichten** — Bauakte, Bauamt
- ☐ **Wohnflächenberechnung** und Berechnung des umbauten Raums — Bauakte, Architekt
- ☐ **Baubeschreibung** und **Baugenehmigung** — Bauakte, Bauamt
- ☐ **Nachweise über Modernisierungen**: Rechnungen, Jahr, Umfang (Dach, Fenster, Heizung, Elektrik, Bäder)
- ☐ **Protokoll des Schornsteinfegers**, Wartungsnachweise der Heizung
- ☐ **Grundsteuerbescheid** — Gemeinde
- ☐ **Nachweis der Gebäudeversicherung** — Versicherer
- ☐ **Aufstellung der laufenden Kosten**: Heizung, Wasser, Müll, Versicherung
- ☐ **Fotos** innen und außen, bei Tageslicht

Zusätzlich beim Haus

- ☐ Auskunft aus dem **Baulastenverzeichnis** — Bauamt
- ☐ Auskunft aus dem **Altlastenkataster** — Umweltamt
- ☐ Bescheinigung über **Erschließungsbeiträge** — Gemeinde
- ☐ Unterlagen zu **Wegerechten, Leitungsrechten, Wohnrecht, Nießbrauch**
- ☐ Bei Erbbaurecht: **Erbbaurechtsvertrag** und Höhe des Erbbauzinses
- ☐ Bei Denkmalschutz: Bescheid und Auflagen

Zusätzlich bei der Eigentumswohnung

- ☐ **Teilungserklärung** mit Gemeinschaftsordnung und Aufteilungsplan — Verwalter, Grundbuchamt
- ☐ **Protokolle der Eigentümerversammlungen** der letzten drei Jahre — Verwalter
- ☐ **Wirtschaftsplan** und **Hausgeldabrechnungen** der letzten drei Jahre — Verwalter
- ☐ Stand der **Erhaltungsrücklage**, beschlossene oder geplante Sonderumlagen — Verwalter
- ☐ Name und Anschrift der **Hausverwaltung**; Zustimmung des Verwalters nötig?

Zusätzlich bei vermieteter Immobilie

- ☐ **Mietverträge** mit allen Nachträgen
- ☐ Aufstellung der **Mieten und Kautionen**, letzte Mieterhöhungen
- ☐ **Betriebskostenabrechnungen** der letzten drei Jahre
- ☐ Hinweise auf Rückstände, Minderungen, laufende Streitigkeiten

Für den Notartermin

- [ ] Gültiger **Personalausweis oder Reisepass** aller Verkäufer
- [ ] **Steuer-Identifikationsnummer** aller Verkäufer
- [ ] Bei Erbfall: **Erbschein** oder eröffnetes Testament
- [ ] Bei laufendem Kredit: Darlehensnummer und aktuelle **Restschuld**, Ansprechpartner der Bank für die Löschung
- [ ] Liste des mitverkauften **Inventars** mit Wertangabe