Checkliste: Haus verkaufen, Unterlagen zum Abhaken

Mit diesen Unterlagen lässt sich auch der Wert deiner Immobilie genauer bestimmen. -> /immobilienbewertung/

- [ ] **Grundbuchauszug, nicht älter als drei Monate**

  Der amtliche Auszug aus dem Grundbuch zeigt Eigentümer, Lasten und Rechte an deinem Objekt. Er wird beim Grundbuchamt des zuständigen Amtsgerichts beantragt; anfordern darf ihn, wer ein berechtigtes Interesse nachweist - als Eigentümer also du selbst.

- [ ] **Flurkarte vom ADBV**

  Die Flurkarte, amtlich Liegenschaftskarte, zeigt den Zuschnitt des Grundstücks und die Lage der Gebäude. Sie kommt vom Vermessungsamt beziehungsweise vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung.

- [ ] **Gültiger Energieausweis (Pflicht spätestens zur Besichtigung)**

  Der Energieausweis ist nach dem Gebäudeenergiegesetz schon für das Inserat Pflicht: die wichtigsten Kennwerte müssen in der Anzeige stehen. Ausgestellt wird er von dafür zugelassenen Fachleuten, er gilt zehn Jahre.

- [ ] **Baupläne, Grundrisse, Schnitte, Baugenehmigung**

  Grundrisse, Baugenehmigung und ein Blick ins Baulastenverzeichnis zeigen, was genehmigt ist und welche Verpflichtungen auf dem Grundstück liegen. Die Unterlagen liegen beim Bauamt der Stadt oder des Landkreises.

- [ ] **Baubeschreibung**

- [ ] **Wohnflächenberechnung**

- [ ] **Liste der Modernisierungen mit Jahreszahlen und Rechnungen**

- [ ] **Grundsteuerbescheid und Nachweis Gebäudeversicherung**

  Die Gebäudeversicherung geht mit dem Verkauf auf den Käufer über. Police und letzte Beitragsrechnung gehören deshalb zu den Unterlagen.

- [ ] **Erschließungsbescheinigung der Gemeinde**

- [ ] **Bei Wohnung: Teilungserklärung, Protokolle, Beschluss-Sammlung, Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung, Höhe der Erhaltungsrücklage**

  Die Teilungserklärung legt fest, welcher Teil des Hauses dir allein gehört und was allen gemeinsam gehört. Sie liegt beim Grundbuchamt und in der Regel auch bei der Hausverwaltung.

- [ ] **Bei Vermietung: Mietverträge, Mieterhöhungen, Nebenkostenabrechnung**

  Bei einer vermieteten Einheit gehören Mietvertrag, aktuelle Miethöhe, Nebenkostenabrechnungen und offene Forderungen dazu. Sie bestimmen den Ertrag und damit den Preis, den ein Kapitalanleger rechnen kann.

- [ ] **Bei Erbe: Erbschein oder notarielles Testament mit Eröffnungsprotokoll**

- [ ] **Bei laufendem Kredit: Kontakt zur Bank für Ablösung und Löschungsbewilligung**

  Läuft noch ein Darlehen auf dem Objekt, klärt die Bank, zu welchem Termin es abgelöst werden kann und ob eine Vorfälligkeitsentschädigung anfällt. Beides beeinflusst deinen Zeitplan und den Betrag, der am Ende übrig bleibt.

- [ ] **Personalausweis oder Reisepass für den Notartermin**

Walde Immobilien · Neuerbstraße 19 · 96052 Bamberg
+49 951 62065 · info@waldeimmobilien.de · https://www.waldeimmobilien.de/ratgeber/unterlagen-hausverkauf/