

Hausverkauf: Unterlagen Checkliste

Alle Dokumente die Käufer, Notar und Bank beim Hausverkauf benötigen

☒ Pflicht ☐ Optional /
empfohlen

VORLAGE-ID **HWR-C02** VERSION **1.0** STAND **JULI 2026**

Pflichtunterlagen (ohne diese kein Verkauf)

- ☒ • **Aktueller Grundbuchauszug**
Nicht älter als 3 Monate — beim Grundbuchamt beantragen (ca. 10–20 €)
- ☒ • **Energieausweis**
Pflicht nach §80 GEG — muss Käufern beim Besichtigungstermin vorgelegt werden. Ohne Ausweis:
Bußgeld bis 15.000 €
- ☒ • **Flurkarte / Liegenschaftskarte**
Beim Katasteramt oder online (ca. 15–30 €) — zeigt Grundstücksgrenzen und Bebauung
- ☒ • **Baugenehmigungen für alle Anbauten**
Wintergarten, Garage, Carport — ohne Genehmigung haften Sie als Verkäufer

Für den Notar benötigt

- ☒ • **Personalausweis / Reisepass aller Verkäufer**
Original beim Notartermin — bei Ehegatten beide vorlegen
- ☒ • **Grundschild-/Hypothekenunterlagen**
Sofern das Haus noch belastet ist — Bank informiert über Ablösebetrag
- ☐ • **Erbschein (bei Erbschaft)**
Wenn Sie als Erbe verkaufen — Grundbuchumschreibung muss abgeschlossen sein
- ☐ • **Vollmacht (bei Abwesenheit)**
Notariell beglaubigte Vollmacht wenn ein Verkäufer nicht anwesend sein kann

Technische Unterlagen

- ☐ • **Grundrisse und Baupläne**
Alle Stockwerke, aktueller Stand (nach Umbauten aktualisiert)

- ☐ **Wohnflächenberechnung**
Nach WoFIV oder DIN 277 — stimmt die im Inserat genannte Fläche?
- ☐ **Schornstein-Protokoll**
Letztes Kehrbuch vom Bezirksschornsteinfeger
- ☐ **Heizungswartungs-Protokolle**
Letzten 2–3 Jahre — zeigt dem Käufer Zustand der Anlage
- ☐ **Nachweise energetische Sanierungen**
Rechnungen für Dämmung, Fenster, Heizung — erhöht Verkaufspreis

Rechtliches & Finanzielles

- ☐ **Gebäudeversicherungsnachweis**
Geht auf Käufer über — Jahresprämie bekannt geben
- ☒ **• Erschließungsbeitrags-Bescheide**
Offene Bescheide müssen dem Käufer mitgeteilt werden
- ☐ **Altlastenauskunft**
Beim Umweltamt anfragbar — insbesondere bei ehemaligem Gewerbebetrieb auf dem Grundstück
- ☐ **Nachweise über Dienstbarkeiten**
Wegerechte, Leitungsrechte, Überbaurechte — im Grundbuch Abteilung II eingetragen
- ☐ **Letzter Steuerbescheid für Grundsteuer**
Käufer übernimmt anteilig — Jahresbetrag mitteilen

Tipp: Unterlagen frühzeitig zusammenstellen

Fehlende Unterlagen verzögern den Verkauf um Wochen. Stellen Sie die Dokumente zusammen bevor Sie das Inserat schalten. Grundbuchauszug und Flurkarte beantragen Sie beim zuständigen Amtsgericht bzw. Katasteramt.

Haus-Wert-Rechner.de · Alle Angaben ohne Gewähr · Kein Ersatz für rechtliche Beratung



haus-wert-rechner.de
Kostenlose Vorlage — QR-Code führt zum Online-Rechner