

Checkliste: Unterlagen für den Immobilienverkauf

Was Käufer, Banken und Notar sehen wollen – vollständig vorbereitet verkaufen Sie schneller und sicherer

Objekt (Anschrift)

Objektart

1 Grundstück und Rechtsverhältnisse

- ☐ Aktueller Grundbuchauszug
beim Grundbuchamt; zeigt Lasten, Rechte und Grundschulden
- ☐ Flurkarte / Liegenschaftskarte (Katasteramt)
- ☐ Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
beim Bauamt; in Bayern nicht vorhanden
- ☐ Bestätigung über gezahlte Erschließungskosten
bei der Gemeinde
- ☐ Bei Denkmalschutz: Bescheid der Denkmalbehörde
- ☐ Löschungsbewilligung für nicht mehr benötigte Grundschulden

2 Gebäude und Energie

- ☐ Energieausweis
Pflicht: Kennwerte schon in der Anzeige angeben, spätestens bei der Besichtigung vorlegen (§§ 80, 87 GEG)
- ☐ Grundrisse, Schnitte, Ansichten
- ☐ Wohnflächenberechnung
- ☐ Baugenehmigung, Baubeschreibung, Bauakte
- ☐ Nachweise über Modernisierungen und Sanierungen (Rechnungen, Garantien)
- ☐ Wartungsnachweise Heizung, Protokolle des Schornsteinfegers
- ☐ Aktuelle Fotos, Exposé

3 Kosten und Verträge

- ☐ Grundsteuerbescheid
- ☐ Aufstellung der Nebenkosten (Wasser, Müll, Energie)
- ☐ Police der Wohngebäudeversicherung
- ☐ Laufende Wartungs- und Serviceverträge (z. B. Photovoltaik, Aufzug)

4 Zusätzlich bei Eigentumswohnungen

- ☐ Teilungserklärung mit Aufteilungsplan und Gemeinschaftsordnung
- ☐ Protokolle der Eigentümerversammlungen (letzte drei Jahre) und Beschlussammlung
- ☐ Wirtschaftsplan und letzte Jahresabrechnung (Hausgeld)
- ☐ Höhe der Erhaltungsrücklage, beschlossene Sonderumlagen
- ☐ Kontakt der Verwaltung, ggf. Verwalterzustimmung zum Verkauf
falls die Teilungserklärung sie verlangt

5 Zusätzlich bei vermieteten Objekten

- ☐ Mietverträge mit allen Nachträgen
- ☐ Mieterliste mit Mieten, Nebenkostenvorauszahlungen und Kautionen
- ☐ Letzte Betriebskostenabrechnungen
- ☐ Schriftverkehr zu Mieterhöhungen, Mängeln oder Streitigkeiten

6 Besondere Situationen

- ☐ Erbfall: Erbschein oder notarielles Testament mit Eröffnungsprotokoll
für die Umschreibung im Grundbuch
- ☐ Scheidung / Trennung: Vereinbarungen zur Immobilie
- ☐ Vollmachten, wenn nicht alle Eigentümer selbst handeln
- ☐ Bei laufender Finanzierung: Ablösebetrag der Bank

Sie möchten wissen, was Ihre Immobilie wert ist, oder suchen Unterstützung beim Verkauf? Kostenlose Werteinschätzung: www.immonetzwk.de/immobilienbewertung · Passenden Makler finden: www.immonetzwk.de/anbieten/privat/makler-suchen