

## Checkliste Unterlagen für den Hausverkauf



# Checkliste Hausverkauf

Für einen Immobilienverkauf benötigen Eigentümer eine Reihe von Unterlagen. Neben den inhaltlichen Informationen der Dokumente sind auch deren Vollständigkeit und eine gute Organisation entscheidend für einen erfolgreichen Hausverkauf. Es ist daher wichtig, alle nötigen Unterlagen rechtzeitig bereitzuhalten. Ein guter Makler weiß nicht nur, welche Unterlagen in welchem Schritt des Verkaufsprozesses nötig sind. Er unterstützt Sie auch dabei, die Dokumente zu besorgen.

## Wichtige Unterlagen auf einen Blick:

- Grundbuchauszug
- Energieausweis
- Bauakte/Baubeschreibung
- Bauplan
- Gebäudeversicherungsnachweis
- Flurkartenauszug
- Sanierungsnachweise
- Ggf. Erbbaurechtsvertrag
- Kubaturberechnung
- Exposé

## Grundbuchauszug

Im Grundbuchauszug finden sich die Eigentumsverhältnisse sowie Lasten und Grundpfandrechte in Verbindung mit dem Grundstück. Zudem sind Beschränkungen zu Rechten Dritter wie Durchgangs-, Durchfahrts- oder Gehrechte erfasst. Der Grundbuchauszug belegt die Eigentümerschaft und ist spätestens beim Notartermin vorzulegen. Sie erhalten ihn beim Grundbuchamt im Amtsgericht des Bezirks, in dem sich die Immobilie befindet.

## Energieausweis

Damit Käufer die Energiekosten abschätzen können, müssen Verkäufer schon in der Immobilienanzeige Angaben zu den Energiewerten der Immobilie machen. Der Energieausweis ist dann spätestens zur Besichtigung unaufgefordert vorzulegen – das ist seit 2009 gesetzliche Pflicht.

Es gibt zwei Arten von Energieausweisen: den Verbrauchs- und den Bedarfsausweis. Verbrauchsausweise werden auf Basis der Heizkostenabrechnungen und des Verbrauchs der Hausbewohner in den letzten drei Jahren erstellt. Bei den Bedarfsausweisen ist der individuelle Verbrauch dagegen irrelevant. Eine Fachkraft berechnet dafür mit technischen Gebäudedaten, dem Baujahr, Klimadaten etc. die Energiebedarfskennwerte.

Verbrauchsausweise erstellt häufig der Versorger, der Bedarfsausweis lässt sich von spezialisierten Fachkräften wie Architekten und Bauingenieuren ausstellen.

## **Bauakte/Baubeschreibung**

In der Bauakte finden sich neben der Baugenehmigung auch die Baubeschreibung sowie Angaben zur Grundsubstanz und zu den verwendeten Materialien des Hauses. Der Inhalt der Bauakte zeigt daher auch etwaige Sanierungsbedarfe. Die Bauakte bestätigt zudem, dass es am Gebäude keine nachträglichen, nicht genehmigten Änderungen gibt. Einsicht in die Bauakte beantragen Sie beim Bauordnungsamt.

## **Bauplan**

Der Bauplan gehört zur Baubeschreibung in der Bauakte und ist die zeichnerische Darstellung von Grundrissen, Schnitten und Ansichten aller Etagen. In den Bauplänen sind die Aufteilung und Maße der Räume, Schnitt, Etagen und bauliche Besonderheiten abgebildet. Gerade der Grundriss ist für Käufer maßgeblich für die Kaufentscheidung. Es kann sich daher lohnen, alte Grundrisse vor einem Verkauf zu überarbeiten.

Zu den Bauplänen zählen auch die Grund-, Nutz- und Wohnflächenberechnung. Die Baupläne können beim Bauordnungsamt angefordert werden. Alternativ erhalten Sie sie vom Architekten oder Bauträger des Hauses.

## **Gebäudeversicherungsnachweis**

Erst mit rechtlichem Übergang, also dem Grundbucheintrag, kann der neue Eigentümer die Versicherung des Verkäufers weiterführen oder eine neue abschließen. Da mit der Kaufpreiszahlung meist ein sogenannter Lasten-Nutzen-Wechsel erfolgt, muss der künftige Eigentümer wissen, ob eine Gebäudeversicherung existiert. Der Kaufvertrag regelt, wie die anteiligen Kosten aufzurechnen sind. Zudem verlangt die Bank zur eigenen Absicherung in der Regel den Gebäudeversicherungsnachweis.

## **Flurkartenauszug**

Die Flurkarte (auch Kataster- oder Liegenschaftskarte) beinhaltet eine Beschreibung der Grundstückslage, die Bebauung und die Flur- und Flurstücksnummer. Sie stellt den amtlichen Nachweis für die Existenz und die Lage des Grundstücks dar und ist beim Katasteramt hinterlegt.

## **Sanierungsnachweise**

Damit der Käufer den Zustand des Hauses beurteilen kann, händigt der Eigentümer ihm eine Auflistung der durchgeführten Sanierungsarbeiten aus. Sie enthält detaillierte Belege über durchgeführte Maßnahmen zur Sanierung oder Modernisierung.

## **Ggf. Erbbaurechtsvertrag**

Das Erbbaurecht ist das Recht, ein Grundstück für den Bau einer Immobilie zu nutzen. Der sogenannte Erbbaurechtsgeber bleibt dabei jedoch Eigentümer des Grundstücks. Der Erbbaurechtsvertrag regelt die Dauer des Erbbaurechts, wiederkehrende Erbbauzinszahlungen und Vereinbarungen zu Lasten oder Abgaben. Der Hauseigentümer als Erbbaurechtsnehmer kann sein Erbbaurecht im Zuge des Hausverkaufs ebenfalls veräußern. Je nach Nutzungsdauer beeinflusst dies den Kaufpreis der Immobilie. Das Erbbaurecht wird im Grundbuch eingetragen.

## **Kubaturberechnung**

Die Kubaturberechnung bezieht sich auf das Volumen der Immobilie. Sie hilft dabei, das Haus präzise zu bewerten und eine effiziente Nutzung abzuleiten. Die Berechnung gehört zu den allgemeinen Bauunterlagen.

## **Exposé**

Das Exposé enthält alle wichtigen Daten zur Immobilie wie Baujahr, Objektart, Größenangaben und Bilder von der Immobilie. Ein gut strukturiertes Exposé liefert Kaufinteressenten die wichtigsten Eckdaten, Grundrisse und aussagekräftige Fotoaufnahmen. Gerade die Bilder hinterlassen einen wichtigen ersten Eindruck. Daher kann es sich lohnen, sie professionell aufnehmen zu lassen.

## Auf einen Blick: Woher Verkäufer und Käufer welche Unterlagen bekommen

| Unterlagen                   | Bezugsquelle                           |
|------------------------------|--|
| Grundbuchauszug              | Amtsgericht                            |
| Energieausweis               | Versorger bzw. Architekten, Ingenieure |
| Bauakte/Baubeschreibung      | Bauordnungsamt                         |
| Bauplan und Grundriss        | Bauordnungsamt, Architekt, Bauträger   |
| Gebäudeversicherungsnachweis | Eigentümer                             |
| Flurkartenauszug             | Katasteramt                            |
| Sanierungsnachweise          | Eigentümer                             |
| ggf. Erbbaurechtsvertrag     | Amtsgericht                            |
| Kubaturberechnung            | Darlehensgeber                         |

### Unterlagen nicht auffindbar?

Nicht immer liegen einem Eigentümer alle Unterlagen vor. Viele der benötigten Dokumente müssen erst beantragt werden, was meist mit Kosten und zeitlichem Aufwand verbunden ist. Ein erfahrener Homeday-Makler hilft Ihnen dabei, die benötigten Unterlagen zusammenzustellen und begleitet Sie im gesamten Verkaufsprozess. Weitere Informationen und Tipps zum Immobilienverkauf erhalten sie unter [www.homeday.de](http://www.homeday.de)

*Vielen Dank, dass Sie dieses Musterdokument nutzen.*

*Bitte beachten Sie, dass die Homeday GmbH keine Haftung für den rechtlichen Bestand des Musterdokuments übernimmt. Das Dokument ist urheberrechtlich geschützt. Nachdrucke, Nachahmungen jeglicher Art, Vervielfältigungen sowie Verarbeitungen in elektronischen Systemen sind nicht gestattet.*

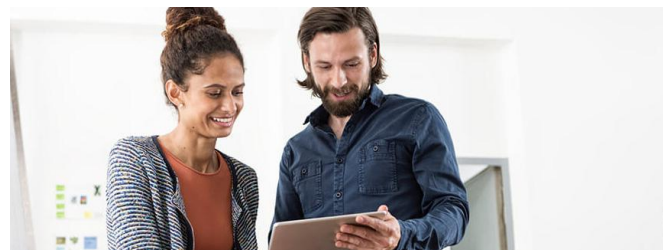
*Weitere nützliche Musterdokumente finden Sie unter: [www.homeday.de/musterdokumente](http://www.homeday.de/musterdokumente)*

## Diese Services von Homeday könnten Sie auch interessieren:



### Erfolgreicher Immobilienverkauf

Unsere Homeday-Makler erzielen den optimalen Preis für Ihre Immobilie.



### Kostenlose Hausbewertung

Erfahren Sie kostenlos und unverbindlich, wie viel Ihr Haus aktuell wert ist.



### Der Homeday-Preisatlas

Diese interaktive Karte zeigt Ihnen kostenlos den Preis jedes Wohnblocks in Deutschland.



### Der Immobilien-Ratgeber

Wir informieren Sie über alle wichtigen Aspekte rund um das Thema Immobilien.

**Wir sind von Montag bis Samstag von 8:00-20:00 Uhr für Sie da.**

Wir beraten Sie gerne in einem persönlichen Gespräch am Telefon oder bei Ihnen vor Ort.

**0800 5 800 550**  
Für kostenfreie Anrufe.

**[kontakt@homeday.de](mailto:kontakt@homeday.de)**  
Für alle, die lieber schreiben.