

Diese Dokumente benötigen Sie für die Verkauf

[Startseite](#) > [Weitere Tipps für Immobilienkäufer](#) > [Unterlagen](#)

Wenn Sie Ihr Haus erfolgreich verkaufen wollen, benötigen Sie Unterlagen über alle wichtigen Merkmale Ihrer Immobilie. Diese Unterlagen zu beschaffen, ist zweifellos eine der schwierigsten Aufgaben für Eigentümer. Ein Gebäude wird mit einer Fülle von Unterlagen geliefert, aber nicht alle davon sind für den Verkauf einer Immobilie notwendig.

Das Fehlen einiger Dokumente, wie z. B. des Energieausweises, kann dagegen mit hohen Geldstrafen geahndet werden. Zudem sind viele Eigentümer unsicher, wie und von welchen Behörden sie die notwendigen Unterlagen erhalten können. Deshalb stellen wir Ihnen im Folgenden die wichtigsten Papiere für den Hausverkauf vor und zeigen Ihnen, wie unsere Immobilienmakler Sie bei der Beschaffung der Dokumente unterstützen können.

^Checkliste: Dokumente für den Verkauf des Hauses

- Das Grundbuchamt verfügt über eine Kopie des Grundbuchs.
- Das Bauamt kann Ihnen einen Grundriss zur Verfügung stellen.
- Die Gemeinde kann Ihnen eine Wohnsitzbescheinigung ausstellen.
- Das Vermessungs- und Katasteramt verfügt über eine Liste der Baulasten.
- Der Energieversorger (Verbrauchsausweis) oder der Haustechniker kann Ihnen einen Energieausweis (Bedarfsausweis) ausstellen.
- Das Umweltamt führt eine Liste der belasteten Grundstücke.
- Notarielle Genehmigung der Sanitätsbehörde.
- Denkmalschutzbehörde als Nachweis für den Denkmalschutz.

Wir empfehlen Ihnen, einen Immobilienmakler mit der Beschaffung aller erforderlichen Unterlagen zu beauftragen, was Ihnen Zeit und Mühe erspart.

^Grundbuch: Aufbau und Inhalt

Eines der wichtigsten Dokumente, die für den Verkauf eines Hauses benötigt werden, ist das Grundbuch. Es ist in drei Abschnitte unterteilt. In der ersten Abteilung des Grundbuchs geht es um die Eigentumsverhältnisse. Das heißt, hier werden die Eigentümer der Immobilie eingetragen. Auch die Vorbesitzer einer Immobilie sind hier zu finden. In Abteilung 2 des Grundbuchs sind in der Regel die Beschränkungen und Belastungen des Grundstücks aufgeführt. Dazu gehören unter anderem das Nießbrauchrecht, beschränkte persönliche Dienstbarkeiten wie das Wohnrecht und das Erbbaurecht.

Auch Vormerkungen (im Erbfall) und etwaige Insolvenz- oder Zwangsverwaltungsbescheide werden hier vermerkt. Geldrechte werden ausdrücklich in Abteilung 3 des Grundbuchs eingetragen. In dieser Abteilung werden daher Hypotheken, Grundschulden und Sicherungsgrundschulden eingetragen. Änderungen der Eintragungen in den jeweiligen Spalten sind aus dem Grundbuchauszug ersichtlich. Ältere Einträge, die nicht mehr gültig waren, wurden überarbeitet oder gelöscht. Das zuständige Grundbuchamt kann Ihnen alle diese Dokumente zur Verfügung stellen.

^Grundriss

Der Grundriss einer Immobilie ist eines der wichtigsten Dokumente für den Verkauf eines Hauses, insbesondere in der Vermarktungs- und Besichtigungsphase. Ein möglichst vollständiger Grundriss ermöglicht es potenziellen Käufern zu analysieren, ob das Haus ihren Bedürfnissen entspricht. Wenn Sie den Grundriss frühzeitig vorlegen können, haben Sie bessere Chancen, schneller einen geeigneten Kaufinteressenten zu finden. Um den Verkauf abschließen zu können, müssen Sie zum Zeitpunkt der Unterzeichnung des Notarvertrags über die Grundrisse verfügen.

Sie können sich den Grundriss Ihrer Immobilie auf verschiedene Weise beschaffen: Die gebräuchlichste Methode ist die Einsichtnahme in die Bauakte der Immobilie, in der der Grundriss enthalten ist. Die Bauakten befinden sich normalerweise in den Archiven der zuständigen Baubehörde. Eine andere Möglichkeit besteht darin, die Immobilie von einem professionellen Architekten oder Planer entwerfen zu lassen.

^Wohnberechtigungsschein

Die Anliegerbescheinigung der Grundstücksunterlagen gibt Auskunft darüber, ob alle mit der Erschließung eines Grundstücks verbundenen Kosten beglichen wurden. Beispiele für Erschließungsmaßnahmen sind der Anschluss an Wasser- und Stromleitungen sowie an Straßen. Die Anliegerbescheinigung ist daher ein wertvolles Dokument, das beim Verkauf eines Hauses in einem Neubaugebiet vorgelegt werden muss.

Aber auch in älteren Wohngebieten können diese Dokumente nützlich sein. Gelegentlich werden Erschließungsmaßnahmen durchgeführt, die erst im Nachhinein der Gemeinde in Rechnung gestellt werden. Diese Kosten werden immer von demjenigen getragen, der zur Erschließung verpflichtet ist. Das hat zur Folge, dass, selbst wenn die Erschließungsarbeiten vor dem Kauf abgeschlossen wurden, der Käufer und neue Eigentümer die Kosten für die Erschließung tragen müssen, bevor die Erschließung abgeschlossen ist.

^Verzeichnis der Baulasten

Öffentlich-rechtliche Zahlungsverpflichtungen werden im sogenannten Baulastenverzeichnis dokumentiert, zusätzlich zu den in Abteilung 2 des Grundbuchs aufgeführten Lasten auf einem Grundstück. Baulasten können z.B. aufgrund einer Abstandsfläche zu Nachbargrundstücken bestehen. In der Regel werden Lasten, die im Baulastenverzeichnis eingetragen sind, nicht in das Grundbuch eingetragen. Ausnahmen sind die Bundesländer Brandenburg und Bayern.

In der Regel führt die Gemeinde oder der Landkreis ein Baulastenverzeichnis für ein Grundstück. Die Papiere können dann beim zuständigen Grundbuchamt abgeholt werden. Obwohl das Baulastenverzeichnis kein obligatorisches Dokument für den Verkauf eines Hauses ist, ist es nicht ungewöhnlich, dass ein Käufer oder mehrere Käufer Einsicht in dieses Verzeichnis verlangen. In diesem Fall kann der Immobilienmakler oder Notar mit Zustimmung des Eigentümers beim Grundbuchamt ein Baulastenverzeichnis anfordern.

^Energieausweis

Seit 2014 gehört der Energieausweis einer Immobilie zu den Pflichtdokumenten beim Verkauf einer Immobilie und muss zu Beginn des Vermarktungsprozesses vorliegen. Die Energieeinsparverordnung, manchmal auch als EnEV abgekürzt, regelt dies. Energieausweise werden in zwei Kategorien unterteilt: Bedarfsausweise und Verbrauchsausweise.

Der Verbrauchsausweis basiert, wie der Name schon sagt, auf den historischen Verbrauchswerten der Immobilie (z. B. für Heizung und Warmwasser) und ist die kostengünstigere Variante des Energieausweises. Dieser Energieausweis ist anwendbar, wenn die Immobilie über mindestens fünf Wohneinheiten verfügt (z. B. Mietwohnungen) oder das Gebäude die Anforderungen der Wärmeschutzverordnung von 1977 erfüllt. Die meisten Häuser können bereits mit diesen Dokumenten verkauft werden.

Die kompliziertere Variante des Energieausweises ist der Bedarfsausweis. Hier wird die Energiebilanz der Immobilie nicht anhand von tatsächlichen Verbrauchswerten ermittelt, sondern anhand von theoretischen Werten, die auf Eigenschaften wie Außendämmung, Verglasung und Art der Heizungsanlage beruhen. Wenn die Immobilie weniger als fünf Wohneinheiten hat oder die Anforderungen der Wärmeschutzverordnung von 1977 nicht erfüllt, ist der Bedarfsausweis erforderlich. Unabhängig von der Art des Ausweises können Sie einen Energieausweis nur von einem Fachmann erhalten. Der Energieausweis kann von verschiedenen Stellen ausgestellt werden, z. B. vom Energieversorger, einem Energieexperten, einem Bauingenieur oder einem Planer. Weitere Informationen zu diesen Dokumenten finden Sie in unserem Leitfaden zum Energieausweis für den Verkauf einer Immobilie.

^Altlastenkataster

Ein weiteres Dokument, das beim Verkauf eines Hauses zu berücksichtigen ist, ist das Liegenschaftskataster. Dabei handelt es sich um ein Verzeichnis aller verschmutzten und mutmaßlich verschmutzten Flächen auf einem Grundstück, die die Gesundheit der Menschen gefährden können. Beispiele sind Chemikalien und andere Schadstoffe, die ins Grundwasser sickern, sowie Munition und Bomben aus dem Zweiten Weltkrieg. Obwohl das Altlastenkataster kein obligatorisches Dokument für den Verkauf eines Hauses ist, kann es von potenziellen Käufern angefordert werden. Das Verzeichnis kann von Eigentümern bei der zuständigen Bundesbehörde angefordert werden.

^Genehmigung durch die Sanierungsbehörde

In einigen Fällen ist die vorherige Zustimmung der Sanierungsbehörde erforderlich, bevor das Haus verkauft werden kann. Dies ist der Fall, wenn sich die Immobilie in einem von der Gemeinde ausgewiesenen Sanierungsgebiet befindet. Wenn diese Dokumente erforderlich sind, wird der Notar sie bei der Unterzeichnung des Kaufvertrags einholen, was zu einer Verzögerung des Verkaufsabschlusses führen kann.

^Nachweis zum Denkmalschutz

Handelt es sich bei der zum Verkauf stehenden Immobilie um ein denkmalgeschütztes Gebäude, weist es bestimmte Besonderheiten auf. Jede Veränderung, auch ein Teilabriss, muss vorher von der zuständigen Denkmalschutzbehörde genehmigt werden. Daher ist auch ein Nachweis in Form von Dokumenten erforderlich. Die Absicht, eine denkmalgeschützte Immobilie weiter zu nutzen, sollte vor dem Verkauf mit dem potenziellen Käufer geklärt werden.

^Sonstige Unterlagen für den Hausverkauf

Neben den oben genannten Dokumenten gibt es weitere Unterlagen, die beim Verkauf der Immobilie von Interesse sein können. Dazu gehört zum Beispiel ein Grundriss. Beim Kauf eines Hauses möchte der Käufer vielleicht die Grundstücksgrenzen auf der amtlichen Katasterkarte mit den tatsächlichen Grundstücksgrenzen vergleichen. Der Notar des amtlichen Liegenschaftskataster kann auf Anfrage die Katasterkarte zur Verfügung stellen. Viele potenzielle Käufer sind an den Aufzeichnungen des aktuellen Mietvertrags interessiert, wenn die Immobilie vermietet ist. Beim Verkauf eines Hauses wird oft nach den Versicherungsunterlagen für die Immobilie gefragt.

^Vorsicht bei falschen oder fehlenden Unterlagen!

Die Beschaffung aller für den Verkauf einer Immobilie erforderlichen Unterlagen erfordert Zeit. Werden diese Unterlagen jedoch nicht rechtzeitig fertiggestellt, besteht die Gefahr, dass die Eigentümer rechtswidrig handeln. So kann zum Beispiel das Fehlen eines Energieausweises eine Geldstrafe von bis zu 15.000 Euro nach sich ziehen.

Die Immobilienmakler von Aksu Immobilien können Ihnen dabei helfen, die erforderlichen Unterlagen zu beschaffen und den Verkauf Ihres Hauses abzuschließen. Lassen Sie uns Ihnen dabei helfen!