Checkliste: Unterlagen für den Hausverkauf

Stand September 2026 · immo-be.net

Der häufigste Grund, warum sich ein Verkauf um Wochen verschiebt, ist kein Streit über den Preis. Es sind fehlende Unterlagen. Manche davon dauern in der Beschaffung länger als die ganze Vermarktung.

Wo „übernehmen wir“ steht, kümmern wir uns darum, und zwar ab dem Maklervertrag, denn für die meisten dieser Papiere brauchen wir eine Vollmacht, und ab da entstehen Kosten. Von Ihnen brauchen wir dann nur zwei Dinge: die Vollmacht und, wenn ein Verbrauchsausweis erstellt wird, Ihre Heizkostenabrechnungen. Vorher steht die Bewertung. Sie kostet Sie nichts und verpflichtet zu nichts.

Immer nötig

- ☐ Grundbuchauszug, aktuell [übernehmen wir]
  Vom Grundbuchamt beim zuständigen Amtsgericht. Ein Auszug, der zwei Jahre alt ist, taugt nicht. Es zählt der Stand von heute.
- ☐ Flurkarte / Liegenschaftskarte [übernehmen wir]
  Zeigt den Zuschnitt des Grundstücks und die Nachbargrenzen. Vom Katasteramt.
- ☐ Energieausweis [übernehmen wir]
  Muss spätestens bei der Besichtigung vorliegen und mit seinen Kennwerten in jede Anzeige. Zehn Jahre gültig. Ist keiner da, lassen wir ihn von einem Ingenieurbüro erstellen, mit dem wir zusammenarbeiten.
- ☐ Wohn- und Nutzflächenberechnung [übernehmen wir]
  Die Zahl aus dem alten Exposé ist keine Berechnung. Wir messen selbst nach.
- ☐ Grundriss aller Geschosse [übernehmen wir]
  Auch als Skizze aus der Bauakte brauchbar; wir zeichnen ihn sauber nach.
- ☐ Lichtbilder des Objekts [übernehmen wir]
  Fotos und die Aufbereitung gehen auf unsere Rechnung. Drohnenaufnahmen dort, wo sie rechtlich und technisch möglich sind. Das hängt an der Lage, nicht am Auftrag.

Aus Ihren eigenen Unterlagen

Was privat bei Ihnen liegt (Rechnungen, Policen, Bescheide), kann niemand von außen beschaffen. Was bei einem Amt liegt, holen wir: Bauakte, Baulasten, Katasterunterlagen.

- ☐ Grundsteuerbescheid, aktuell
- ☐ Nachweise über Sanierungen und Reparaturen
  Rechnungen für Dach, Fenster, Heizung, Elektrik, Bad. Sie belegen den Zustand. Ohne sie bleibt es bei Ihrer Aussage gegen die Vermutung des Käufers.
- ☐ Unterlagen zur Heizung
  Baujahr der Anlage, Wartungsnachweise, Schornsteinfegerprotokoll.
- ☐ Versicherungspolicen zum Gebäude
  Vor allem die Wohngebäudeversicherung: Sie geht auf den Käufer über.
- ☐ Baugenehmigung und Bauzeichnungen
  Besonders wichtig bei An- und Umbauten. Was nie genehmigt wurde, wird im Verkauf zum Thema. Wenn Sie die Papiere nicht mehr haben: Wir sehen die Bauakte beim Bauamt ein.
- ☐ Nur bei einer Briefgrundschuld: der Grundschuldbrief
  Die Löschung im Grundbuch wickelt in aller Regel der Notar mit Ihrer Bank ab, da müssen Sie nichts tun. Anders bei einer Briefgrundschuld: Dann muss der Grundschuldbrief vorliegen. Ist er nicht auffindbar, muss ihn das Amtsgericht erst für ungültig erklären, und dieses Aufgebotsverfahren dauert sechs Monate und länger. Ob Brief oder nicht, steht in Abteilung III des Grundbuchs. Schauen Sie jetzt nach, nicht vier Wochen vor dem Notartermin.

Nur bei Eigentumswohnungen

Diese Papiere liegen bei der Hausverwaltung. Wenn Sie sie nicht zur Hand haben, fordern wir sie dort an.

- ☐ Teilungserklärung mit Aufteilungsplan
- ☐ Protokolle der Eigentümerversammlungen, letzte drei Jahre
  Käufer lesen sie genau: Dort stehen beschlossene Sanierungen und Streitigkeiten.
- ☐ Wirtschaftsplan und Jahresabrechnungen
- ☐ Höhe der Instandhaltungsrücklage
  Von der Verwaltung; zusammen mit dem Hausgeld die erste Frage jedes Käufers.

☐ Kontakt der Hausverwaltung

Nur in besonderen Fällen

Was hier zutrifft, sagen wir Ihnen beim ersten Termin. Fehlt eines dieser Papiere, besorgen wir es.

☐ Bestehende Miet- oder Pachtverträge
Bei vermieteten Objekten. Der Käufer tritt in das Mietverhältnis ein: „Kauf bricht nicht Miete" (§ 566 BGB).

☐ Erbschein oder Testament mit Eröffnungsprotokoll
Bei geerbten Immobilien. Um die Berichtigung des Grundbuchs müssen Sie sich nicht vorher kümmern: Der Notar veranlasst sie mit dem Verkauf, denn ohne sie wäre der Verkauf gar nicht möglich.

☐ Erbbaurechtsvertrag
Wenn das Grundstück nicht Ihnen gehört: Restlaufzeit und Erbbauzins bestimmen den Wert mit.

☐ Baulastenauskunft und Altlastenauskunft [übernehmen wir]
Baulasten stehen NICHT im Grundbuch, sondern im Baulastenverzeichnis der Gemeinde. Beides beantragen wir für Sie.

☐ Denkmalschutzbescheid

Was Sie nicht brauchen

Diese Dinge stehen ohne Kästchen, weil es nichts zu tun gibt. Jeder Punkt kostet Geld oder Wochen, und keiner davon ist für einen Verkauf nötig.

- Kein kostenpflichtiges Wertgutachten
  Unsere Einwertung kostet Sie nichts und kommt vor jeder Entscheidung. Ein Verkehrswertgutachten brauchen Sie erst, wenn ein Gericht oder das Finanzamt eines verlangt. Für den Verkauf selbst nicht.
- Keine Behördengänge auf eigene Faust
  Grundbuchamt, Katasteramt, Bauamt, Gemeinde: Das läuft über unsere Vollmacht, sobald der Vertrag steht. Wer vorher selbst Auszüge bestellt, zahlt sie zweimal.
- Das Grundbuch nicht vorab berichtigen lassen
  Im Erbfall erledigt das der Notar mit dem Verkauf.
- Nichts beauftragen, bevor der Vertrag steht
  Energieausweis, Aufmaß, Grundriss, Fotos: Das alles ist Teil unserer Arbeit. Wer es vorher selbst bestellt, bezahlt es selbst.

Diese Liste beschreibt den Regelfall im Saarland und ersetzt keine Rechts- oder Steuerberatung. Welche Unterlagen Ihr Objekt tatsächlich braucht, sagen wir Ihnen beim ersten Termin, und was wir übernehmen, steht im Maklervertrag.