

Unterlagen für den Immobilienverkauf

Arbeitsliste für Haus, Eigentumswohnung oder Grundstück. Pro Zeile den Stand markieren: Vorh. = vorhanden, Beantr. = beantragt, Fehlt = noch offen. Nicht passende Punkte streichen.

Gemeinsame Basis - nach Objekt und Vorgang

Unterlage / Zweck	Bezugsstelle	Vorh.	Beantr.	Fehlt
Personalien und Verfügungsberechtigung	Eigene Unterlagen / Notariat	☐	☐	☐
Grundbuchauszug: Eigentum, Lasten, Rechte	Grundbuchamt; Berechtigung prüfen	☐	☐	☐
Liegenschaftskarte und Grundstücksangaben	Hessisches Liegenschaftskataster	☐	☐	☐
Grundrisse und nachvollziehbare Flächenangaben	Bauakte / eigene Unterlagen	☐	☐	☐
Energieausweis für Gebäude; gesetzliche Ausnahmen prüfen	Vorhandener Ausweis / Berechtigter	☐	☐	☐
Bekannte Mängel und erfolgte Arbeiten belegen	Eigene Unterlagen / Fachbetriebe	☐	☐	☐
Darlehen und eingetragene Grundpfandrechte, soweit vorhanden	Finanzierungsbank / Notariat	☐	☐	☐

Zusätzlich beim Hausverkauf

Unterlage / Zweck	Bezugsstelle	Vorh.	Beantr.	Fehlt
Baugenehmigungen, genehmigte Pläne, Baubeschreibung	Bauakte / Bauaufsicht	☐	☐	☐
Baulasten; Objektbedarf vor Abruf prüfen	Bauaufsicht Frankfurt	☐	☐	☐
Nachweise zu Heizung, Wartung und Prüfungen	Eigene Unterlagen / Fachbetriebe	☐	☐	☐
Versicherung und dokumentierte Schäden	Versicherer / eigene Unterlagen	☐	☐	☐
Bei Vermietung: Vertrag, Nachträge, Miete, Kautio	Eigene Verwaltungsunterlagen	☐	☐	☐

Die Liste unterscheidet nicht pauschal in „alles Pflicht“. Gesetzliche Vorlagepflicht, Bedarf des Notariats, Anforderungen der Käuferbank und hilfreiche Verkaufsnachweise sind im konkreten Vorgang zu klären. Zuerst vorhandene Unterlagen prüfen.

Wohnung und Grundstück ergänzen

Zusätzlich beim Verkauf einer Eigentumswohnung

Unterlage / Zweck	Bezugsstelle	Vorh.	Beantr.	Fehlt
Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung	Verwaltung / Grundakte	☐	☐	☐
Aufteilungsplan und Abgeschlossenheitsnachweis	Verwaltung / Grundakte	☐	☐	☐
Aktueller Wirtschaftsplan und Jahresabrechnungen	Verwaltung	☐	☐	☐
Vermögensbericht und Stand der Erhaltungsrücklage	Verwaltung	☐	☐	☐
Protokolle und relevante Beschlüsse	Verwaltung / eigene Unterlagen	☐	☐	☐
Geplante Maßnahmen und Sonderumlagen	Beschlüsse / Verwaltung	☐	☐	☐
Veräußerungszustimmung, soweit vereinbart	Grundbuch / Gemeinschaftsordnung	☐	☐	☐
Bei Vermietung: Vertrag, Nachträge, Miete, Kaution	Eigene Verwaltungsunterlagen	☐	☐	☐

Zusätzlich beim Grundstücksverkauf

Unterlage / Zweck	Bezugsstelle	Vorh.	Beantr.	Fehlt
Bebauungsplan oder konkrete planungsrechtliche Auskunft	Stadtplanungsamt / Bauaufsicht	☐	☐	☐
Erschließungsstand und bekannte Beitragsbescheide	Gemeinde / eigene Unterlagen	☐	☐	☐
Baulasten und bekannte Nutzungsbeschränkungen	Bauaufsicht / eigene Unterlagen	☐	☐	☐
Vorhandene Boden-, Altlasten- oder Vermessungsunterlagen	Eigene Unterlagen / zuständige Stellen	☐	☐	☐

Besondere Fälle: Bei Erbschaft, Vertretung, Erbbaurecht oder Denkmalschutz zusätzliche Nachweise mit dem Notariat abstimmen. § 35 GBO kennt mehrere Formen des Erbnachweises; ein Erbschein ist nicht in jeder Konstellation nötig.

Frankfurter Bezugsstellen: Amtsgericht Frankfurt: Grundbuchformulare; Bauaufsicht: Archiv; Baulastauskunft online (20 Euro je Flurstück, Negativauskunft kostenfrei); HVBG: Liegenschaftskataster.

Einordnung: § 18 Abs. 4 WEG gewährt Einsicht in Verwaltungsunterlagen; kein pauschal kostenloses Verkaufsdossier. Flächen nach Wohnflächenverordnung und DIN 277 sind nicht austauschbar. Allgemeine Arbeitshilfe, keine individuelle Rechtsberatung.