

RATGEBER HAUSVERKAUF

Die Unterlagen- Checkliste 2026.

Acht Kerndokumente. Ein System. Kein Chaos. Diese Mappe führt dich durch den kompletten Verkaufsprozess, von der ersten Beschaffung bis zur Notar-Übergabe.

KERNDOKUMENTE	VORLAUF	GESAMTKOSTEN	STAND
8 Stück	2–8 Wochen	200–800 €	05 / 2026

SCHNELL-ÜBERBLICK

Acht Kerndokumente brauchst du in Deutschland für jeden Hausverkauf. Bei Eigentumswohnungen kommen 4 WEG-Unterlagen dazu, bei vermieteten Objekten Mietverträge. Der Energieausweis ist gesetzliche Pflicht (§ 80 GEG). Bußgeld bei Nicht-Vorlage: **bis 10.000 €**.

Die 8er-Mappe.

01

Grundbuchauszug

Eigentum + Belastungen

02

Flurkarte

Lage + Vermessung

03

Baulastenverzeichnis

Geh- und Leitungsrechte

04

Baugenehmigung

Inkl. Baubeschreibung

05

Wohnflächenberechnung

Nach WoFlV

06

Grundriss (2D)

Aus Bauakte oder neu

07

Energieausweis

Pflicht, § 80 GEG

08

Modernisierungs-Nachweise

Rechnungen + Belege

So liest du die Mappe

Jedes Dokument bekommt eine feste Nummer von 01 bis 08. Diese Reihenfolge zieht sich durch die ganze Checkliste, durch die Kosten-Tabelle, die Datei-Benennung und die Übergabe-Phasen. Wer die Nummern einmal verinnerlicht, findet in jeder Situation sofort das richtige Blatt.

Quelle, Kosten, *Vorlaufzeit*.

DOKUMENT	QUELLE	KOSTEN	ZEIT
☐ Grundbuchauszug	Amtsgericht (BW: Gemeinde)	ca. 10–20 €	1 T.–2 W.
☐ Flurkarte / Lageplan	Katasteramt	ca. 15–30 €	3 T.–2 W.
☐ Baulastenverzeichnis	Bauamt	ca. 15–50 €	1–3 W.
☐ Baugenehmigung + Beschreibung	Bauarchiv / Bauamt	ca. 30–100 €	2–8 W.
☐ Wohnflächenberechnung	Architekt / Sachverständiger	ca. 100–400 €	1–3 W.
☐ Grundriss (2D)	Aus Bauakte oder neu	ca. 0–500 €	≤2 W.
☐ Energieausweis (Verbrauch)	Zertifizierter Aussteller	ca. 25–100 €	24 h–3 T.
☐ Energieausweis (Bedarf)	Zertifizierter Aussteller	ca. 300–800 €	1–3 W.
☐ Modernisierungs-Nachweise	Eigene Unterlagen	0 €	sofort

Hinweis Energieausweis

Du brauchst nur eine der beiden Varianten. Der Verbrauchsausweis reicht in den meisten Fällen. Der Bedarfsausweis ist Pflicht bei Häusern mit Bauantrag vor dem 1.11.1977 ohne energetische Sanierung (§ 80 Abs. 4 GEG).

Alle Werte sind Richtwerte (Stand 05/2026). Die Zeit-Spannen zeigen Online-Express (untere Grenze) bis Standard-Post (obere Grenze). Die Bauakte ist der größte Engpass: Termine im Bauarchiv sind oft Wochen voraus gebucht.

Worst-Case-Bandbreiten: Bedarfsausweis bis 800 €, Grundriss-Neuerstellung bis 500 €. In Berlin/Brandenburg und Bayern werden Baulasten ins Grundbuch eingetragen (kein separates Baulastenverzeichnis).

Eigentumswohnung: die *WEG-Mappe*.

DOKUMENT	QUELLE
☐ Teilungserklärung	Teil des Grundbuchauszugs
☐ Eigentümerversammlungs-Protokolle (3 J.)	Hausverwaltung
☐ Nachweis Instandhaltungsrücklage	Hausverwaltung
☐ Hausgeldabrechnung (2 J.)	Hausverwaltung

Vermietete Immobilie: die *Renditen-Mappe*.

DOKUMENT
☐ Kopien aller aktuellen Mietverträge
☐ Mieteinnahmen-Aufstellung (12–24 Monate)
☐ Betriebskostenabrechnungen (2 Jahre)
☐ Mieterhöhungs- und Kündigungsfristen-Übersicht

Datei-Naming-*Konvention*.

Profis übergeben Käufern eine saubere Dokumentenmappe, keine wahllose Sammlung. Das beschleunigt Bankzusagen und wirkt seriös.

NN_Dokumentname_JJJJ-MM-TT.pdf

BEISPIELE

01_Grundbuchauszug_2026-05-12.pdf

02_Flurkarte_2026-05-15.pdf

03_Baulastenverzeichnis_2026-04-30.pdf

04_Baugenehmigung_1985-08-12.pdf

05_Wohnflaechenberechnung_2026-05-18.pdf

06_Grundriss_EG_2026-05-10.pdf

07_Energieausweis_2024-09-01.pdf

08_Modernisierung_Heizung_2022-03.pdf

DSGVO & SICHERHEIT

Beim *Versand* der Mappe.

Deine Mappe enthält personenbezogene Daten. Drei Schutzmaßnahmen, die Profis nutzen:

01 · VERSAND

Verschlüsselt teilen

Passwortgeschützte ZIP oder verschlüsselte Cloud-Links. Passwort separat per Telefon.

02 · FILTER

Selbstauskunft zuerst

Vor Übergabe der Mappe eine kurze Käufer-Selbstauskunft (Bonität, Finanzierung) einfordern.

03 · TRACKING

Wasserzeichen

Sensible Dokumente mit dezenter Kopie-Markierung („Für [Name], [Datum]“) schrecken Weitergabe ab.

Was du wann *herausgibst*.

Profis übergeben nicht alles auf einmal. Sie geben das Richtige zum richtigen Moment.

Inserat

PHASE 01

ÖFFENTLICH

Pflichtangaben aus dem Energieausweis (Kennwert, Energieträger, Baujahr, Effizienzklasse) + anonymisierter Grundriss ohne Adresse.

Persönliche Daten gehören nicht in das öffentliche Inserat.

Erste Besichtigung

PHASE 02

AUF ANFRAGE

Vollständiger Energieausweis (§ 80 GEG), Grundriss in voller Auflösung, Lageplan, Modernisierungs-Übersicht.

Genug für ein realistisches Bild, noch nichts Rechtssensibles.

Ernsthafter Interessent

PHASE 03

NACH SELBSTAUSKUNFT

Bauakte-Auszug, Wohnflächenberechnung, Modernisierungs-Nachweise im Detail, ggf. Bebauungsplan.

Vorab kurze Käufer-Selbstauskunft einfordern (Bonität, Finanzierung).

Vor Notartermin

PHASE 04

VERTRAULICH

Aktueller Grundbuchauszug (max. 3 Monate alt), Baulastenverzeichnis, bei WEG Teilungserklärung + Protokolle.

Notar braucht das für den Vertragsentwurf. Käufer-Bank prüft Beleihbarkeit.

Notartermin

PHASE 05

VOLLSTÄNDIG

Alle 8 Dokumente + WEG-Mappe + Mieter-Unterlagen. Personalausweise beider Parteien. Belege zur Löschung bestehender Grundschulden.

Finaler Stand. Notar beurkundet, organisiert Grundbuch-Eintragung.

Wo deine Verzögerungen wirklich *entstehen*.

Die 8er-Mappe ist immer dieselbe. Die Reihenfolge der Beschaffung hängt vom Objekt ab.

SZENARIO 01 · ALTBAU

Baujahr vor 1980

Beispiel: Haus von 1972, einmal saniert in 2008.

STARTE ZUERST MIT

Energieausweis · Bauakte · Modernisierungs-Nachweise

Die Bauakte ist bei alten Häusern der häufigste Engpass (oft Wochen Wartezeit). Der Bedarfsausweis kann verpflichtend sein (§ 80 Abs. 4 GEG).

SZENARIO 02 · WEG

Eigentumswohnung in aktiver Gemeinschaft

Beispiel: 80 m² Wohnung in einem MFH von 1995.

STARTE ZUERST MIT

Hausverwaltung anschreiben · Protokolle anfordern

Manche Hausverwaltungen brauchen 2–4 Wochen für die WEG-Mappe. Hier zuerst beginnen, alles andere parallel.

SZENARIO 03 · VERMIETUNG

Vermietete Immobilie

Beispiel: 2 vermietete Wohnungen, beide seit über 5 Jahren im Bestand.

STARTE ZUERST MIT

Mietverträge · AfA-Aufstellung · Betriebskosten

Käufer rechnen Brutto-Rendite. Ohne saubere Mieteinnahmen-Aufstellung wirkt das Objekt unprofessionell. Spekulationssteuer separat klären.

Die Gesetze *auf einen Blick.*

THEMA	GESETZ	WAS ES REGELT
Energieausweis-Pflicht	§ 80 GEG	Vorlage bei Besichtigung und Verkauf
Pflichtangaben Anzeigen	§ 87 GEG	Energiekennwerte, Effizienzklasse, Baujahr
Bußgelder Energieausweis	§ 108 Abs. 2 GEG	bis zu 10.000 € pro Verstoß
Beurkundungspflicht	§ 311b BGB	Notarielle Beurkundung Pflicht
2-Wochen-Frist Notartermin	§ 17 BeurkG	Vertragsentwurf mind. 14 Tage vorab
Sachmangel-Haftung	§§ 434, 442 BGB	Offenbarungspflicht versteckter Mängel
Wohnflächenberechnung	WoFlV	Bundeseinheitliche Berechnungsmethode

NÄCHSTER SCHRITT

Bevor du Unterlagen sammelst:
kenne den *wahren Marktwert.*

In 3 Minuten, kostenlos, ohne E-Mail. Damit du weißt, ob sich der Aufwand überhaupt lohnt und was am Ende wirklich bei dir bleibt.

immowas.de/wertermittlung →

GRATIS · KEINE E-MAIL

Disclaimer. Diese Checkliste ist ein praktischer Überblick und ersetzt keine individuelle Rechts- oder Steuerberatung. Bei konkreten rechtlichen Fragen wende dich an einen Notar oder Rechtsanwalt. Stand: 20.05.2026. Erstellt von Immowas, Christoph Kaesler, Gründer.