



RATGEBER 07 · VERKAUF

Unterlagen für den Immobilienverkauf

Eine vollständige Checkliste nach Objektart mit rechtlich wichtigen Hinweisen.

Klarheit für Ihre Entscheidung. Persönlich, fundiert und regional.

Unterlagen für den Immobilienverkauf

Unterlagen zum Eigentum und Grundstück

- aktueller Grundbuchauszug
- Flurkarte oder Liegenschaftskarte
- Baulasten und gegebenenfalls Altlastenaukunft
- Grundrisse, Bauakte, Genehmigungen und Flächenberechnungen

Nicht jedes Dokument ist bei jedem Objekt zwingend. Umfang und Beschaffungsweg richten sich nach Bundesland, Objektart und Fragestellung. Feste Bearbeitungszeiten und Kosten lassen sich deshalb nicht seriös zusagen.

Energieausweis

Beim Verkauf eines bebauten Grundstücks oder von Wohnungs- beziehungsweise Teileigentum ist grundsätzlich ein gültiger Energieausweis erforderlich, soweit keine gesetzliche Ausnahme greift. Er muss einem potenziellen Käufer spätestens bei der Besichtigung vorgelegt werden. Nach Vertragsschluss ist der Ausweis oder eine Kopie zu übergeben. Für bestimmte kleine ältere Wohngebäude ist ein Bedarfsausweis vorgeschrieben.

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern

- Baubeschreibung
- Modernisierungsnachweise
- Heizungsdaten, Wartungs- und Schornsteinfegerunterlagen
- Erschließung, Leitungsrechte
- Versicherungsangaben
- Nachweise zu Anbauten, Dachausbau oder Nutzungsänderungen

Bei Eigentumswohnungen

- Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung
- Aufteilungsplan und Abgeschlossenheitsbescheinigung
- Wirtschaftsplan
- Jahresabrechnungen
- Vermögensbericht
- Protokolle und Beschlusssammlung
- Hausgeld
- Erhaltungsrücklage
- Sonderumlagen und laufende Verfahren

Bei vermieteten Immobilien

- Mietvertrag und Nachträge
- Miethöhe, letzte Erhöhung und Betriebskostenabrechnung
- Kautions- und offene Forderungen
- relevante Korrespondenz zu Mängeln oder Streitigkeiten

Mieterdaten sind datenschutzgerecht zu behandeln. Vor einer Weitergabe werden nicht erforderliche personenbezogene Angaben geschwärzt oder nur berechtigten Interessenten zugänglich gemacht.

Bei Erbimmobilien

- Erbschein, Europäisches Nachlasszeugnis oder geeignete notarielle Verfügung mit Eröffnungsprotokoll
- Vollmachten und Abstimmung der Erbengemeinschaft
- Prüfung, ob eine vorherige Grundbuchberichtigung erforderlich ist

Ihr nächster Schritt

- Unterlagen nach Objektart sortieren und Widersprüche früh klären

Rechtsgrundlagen

- § 80 GModG: Energieausweis
- §§ 35 und 40 GBO: Erbnachweis und unmittelbarer Verkauf durch Erben
- DSGVO: Schutz personenbezogener Unterlagen

Lassen Sie uns über Ihre Immobilie sprechen

Jede Immobilie und jede persönliche Situation ist anders. In einem unverbindlichen Erstgespräch klären wir, welcher nächste Schritt für Sie sinnvoll ist.

+49 151 24805375
spittel@cjimmo.de
www.cjimmo.de



Cindy Spittel & Jens Spittel · CJ Immo

Stand September 2026. Dieser Ratgeber enthält allgemeine Informationen und ersetzt keine individuelle Rechts-, Steuer- oder Finanzberatung. Gesetze, Verwaltungspraxis, Vertragsbedingungen und Marktverhältnisse können sich ändern. Maßgeblich sind der konkrete Einzelfall und die geprüften Unterlagen. Rechtliche und steuerliche Fragen sind mit Notar, Rechtsanwalt oder Steuerberater zu klären.