

## Checkliste 1 · Der Unterlagen-Fahrplan

Zum Abhaken vor dem ersten Foto. Zuerst anfordern, was am längsten dauert. Gegenüber der Fassung im Buch enthält diese Druckfassung zusätzlich die Spalten **Dauer** und **Kosten** — tragen Sie ein, was Ihre Behörde oder Verwaltung Ihnen nennt.

Vorlage zum Buch „20 Punkte. Die beim Immobilienverkauf entscheiden.“ · Alle Vorlagen: [ihr-immobilienmakler-hannover.de/buch-immobilie-verkaufen.html](http://ihr-immobilienmakler-hannover.de/buch-immobilie-verkaufen.html) · Rechtsstand August 2026

### A · Einfamilienhaus

| Unterlage                                                                 | Fundort                       | Dauer | Kosten | liegt vor                | Notiz / angefordert am                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------|--------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Grundbuchauszug, aktuell                                                  | Grundbuchamt / Notar          |       |        | <input type="checkbox"/> | nicht älter als 3 Monate                                               |
| Flurkarte / Liegenschaftskarte                                            | Katasteramt                   |       |        | <input type="checkbox"/> |                                                                        |
| Grundrisse aller Geschosse                                                | Bauakte / eigene Unterlagen   |       |        | <input type="checkbox"/> |                                                                        |
| Wohnflächenberechnung                                                     | Unterlagen / Sachverständiger |       |        | <input type="checkbox"/> |                                                                        |
| Energieausweis, gültig                                                    | Aussteller / neu beauftragen  |       |        | <input type="checkbox"/> |                                                                        |
| Baugenehmigungen, Baubeschreibung                                         | Bauakte beim Bauamt           |       |        | <input type="checkbox"/> |                                                                        |
| Baulastenauskunft                                                         | Bauamt                        |       |        | <input type="checkbox"/> |                                                                        |
| Altlastenauskunft                                                         | Umweltbehörde                 |       |        | <input type="checkbox"/> |                                                                        |
| Bewilligungsurkunden von Dienstbarkeiten                                  | Grundakte, Amtsgericht        |       |        | <input type="checkbox"/> |                                                                        |
| Wohngebäudeversicherung, Police                                           | Versicherer                   |       |        | <input type="checkbox"/> |                                                                        |
| Modernisierungsnachweise, Rechnungen                                      | eigene Unterlagen             |       |        | <input type="checkbox"/> |                                                                        |
| Verbrauchsabrechnungen der letzten Jahre                                  | Versorger                     |       |        | <input type="checkbox"/> |                                                                        |
| Feuerstättenbescheid, Ofen-Nachweise                                      | Schornsteinfeger              |       |        | <input type="checkbox"/> |                                                                        |
| Bebauungsplan-Auszug — wenn Bebaubarkeit oder Nachverdichtung möglich ist | Gemeinde / Geoportal          |       |        | <input type="checkbox"/> | mit in den Cloud-Ordner (Punkt 1) — Potenzial ist ein Verkaufsargument |
| Ablöseauskunft und Löschungsbewilligungen                                 | Bank(en)                      |       |        | <input type="checkbox"/> |                                                                        |

### B · Eigentumswohnung — zusätzlich zu Liste A

| Unterlage                              | Fundort                           | Dauer | Kosten | liegt vor                | Notiz / angefordert am |
|----------------------------------------|-----------------------------------|-------|--------|--------------------------|------------------------|
| Teilungserklärung samt aller Nachträge | Notar / Grundbuchamt / Verwaltung |       |        | <input type="checkbox"/> |                        |

|                                                                                                |                   |  |  |                          |                                                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--|--|--------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Aufteilungsplan,<br>Gemeinschaftsordnung                                                       | dito              |  |  | <input type="checkbox"/> |                                                                   |
| Protokolle der letzten 3<br>Eigentümerversammlungen                                            | Verwaltung        |  |  | <input type="checkbox"/> | geschwärzte Fassung für<br>Interessenten <input type="checkbox"/> |
| Beschlusssammlung                                                                              | Verwaltung        |  |  | <input type="checkbox"/> |                                                                   |
| Wirtschaftsplan,<br>Jahresabrechnung,<br>Rücklagenstand                                        | Verwaltung        |  |  | <input type="checkbox"/> |                                                                   |
| Verwalterzustimmung<br>erforderlich? <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein | Teilungserklärung |  |  | <input type="checkbox"/> | früh ankündigen (Punkt 6)                                         |

## C · Mehrfamilienhaus — zusätzlich zu Liste A

Das Mehrfamilienhaus wird als Kapitalanlage gekauft — der Käufer und seine Bank prüfen zuerst die Zahlen. Deshalb kommt zur Objektakte die Ertragsakte:

| Unterlage                                                                                  | Fundort            | Dauer | Kosten | liegt<br>vor             | Notiz / angefordert am                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------|--------|--------------------------|-------------------------------------------|
| Alle Mietverträge samt<br>Nachträgen                                                       | eigene Unterlagen  |       |        | <input type="checkbox"/> | für Interessenten<br>geschwärzt (Punkt 1) |
| Mieterliste mit Soll-Mieten,<br>Mietbeginn, Anpassungshistorie                             | eigene Aufstellung |       |        | <input type="checkbox"/> |                                           |
| Kautionsaufstellung mit<br>Anlagenachweis                                                  | Kautionskonten     |       |        | <input type="checkbox"/> | geht auf den Käufer über                  |
| Nebenkostenabrechnungen der<br>letzten Jahre                                               | eigene Unterlagen  |       |        | <input type="checkbox"/> |                                           |
| Aufstellung nicht umlagefähiger<br>Kosten, Instandhaltung                                  | eigene Unterlagen  |       |        | <input type="checkbox"/> |                                           |
| Wartungs-, Dienst- und<br>Versorgungsverträge (Heizung,<br>Aufzug, Hausmeister, Reinigung) | eigene Unterlagen  |       |        | <input type="checkbox"/> | Übergang klären                           |
| Offene Posten: Mietrückstände,<br>laufende Verfahren                                       | eigene Unterlagen  |       |        | <input type="checkbox"/> | offenbarungspflichtig<br>(Punkt 10)       |

**Erfahrungswert aus der Praxis:** Der eigentliche Preis ist nicht das Geld, sondern der Vorlauf — Wochen, nicht Tage. Beginnen Sie mit Grundbuchauszug, Bauakte und Energieausweis; alles Übrige lässt sich parallel beschaffen.