

CHECKLISTE FÜR VERKAUF UND KAUF

Unterlagen für den Verkauf eines Einfamilienhauses

Käufer, Banken und Notar fragen beim Hausverkauf nach denselben Dokumenten. Wer sie früh beisammenhat, kann Fragen sofort beantworten, verkürzt die Finanzierungsprüfung der Käufer und vermeidet Nachverhandlungen. Die Liste zeigt auch, wo Sie fehlende Unterlagen im Kreis Viersen bekommen.

Tipp: Beantragen Sie amtliche Auskünfte frühzeitig. Je nach Behörde kann die Bearbeitung einige Wochen dauern. Mit Ihrer Vollmacht können auch wir amtliche Unterlagen für Sie anfordern.

Unterlage	Wo erhältlich?	liegt vor	ange- fordert
GRUNDSTÜCK UND RECHTSVERHÄLTNISSE			
Aktueller Grundbuchauszug für Bank und Notar in der Regel nicht älter als drei Monate	Grundbuchamt beim zuständigen Amtsgericht	☐	☐
Flurkarte / Auszug aus dem Liegenschaftskataster	Katasteramt des Kreises Viersen	☐	☐
Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis auch eine Negativauskunft („keine Baulast“) ist wichtig	Bauaufsichtsbehörde (je nach Ort Stadt oder Kreis Viersen)	☐	☐
Auskunft aus dem Altlastenkataster	Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Viersen	☐	☐
Unterlagen zu Rechten in Abteilung II z. B. Wege-, Leitungs- oder Wohnrechte: Bewilligungsurkunden	eigene Unterlagen bzw. Grundbuchamt	☐	☐
Erbbaurechtsvertrag und aktueller Erbbauzins nur bei Erbbaurecht	eigene Unterlagen / Erbbaurechtsgeber	☐	☐
Auskunft zum Planungsrecht (Bebauungsplan) wichtig, wenn Anbau oder Neubau möglich sein soll	Planungsamt der Stadt bzw. Gemeinde	☐	☐
GEBÄUDE UND PLÄNE			
Grundrisse aller Geschosse, Schnitte und Ansichten	eigene Unterlagen bzw. Bauakte	☐	☐
Wohnflächenberechnung möglichst nach Wohnflächenverordnung (WoFlV)	eigene Unterlagen / Architekt	☐	☐
Berechnung des umbauten Raums bzw. Bruttorauminhalts	Bauakte	☐	☐

Unterlage	Wo erhältlich?	liegt vor	ange- fordert
Baugenehmigung mit genehmigten Plänen auch für Anbauten, Wintergarten, Dachausbau, Carport	Bauakte: Einsicht bei der Bauaufsichtsbehörde	☐	☐
Baubeschreibung	eigene Unterlagen / Bauträger	☐	☐
ENERGIE UND TECHNIK			
Energieausweis Pflicht beim Verkauf; Kennwerte gehören schon in die Anzeige	Energieberater oder Aussteller mit Berechtigung	☐	☐
Unterlagen zur Heizung und Wartungsnachweise	eigene Unterlagen / Heizungsfachbetrieb	☐	☐
Feuerstättenbescheid und letztes Messprotokoll	Bezirksschornsteinfeger	☐	☐
Nachweise über Modernisierungen Rechnungen mit Datum: Dach, Fenster, Heizung, Elektrik, Dämmung, Bad	eigene Unterlagen	☐	☐
Unterlagen zu Photovoltaik, Speicher, Wallbox Einspeisevertrag, Registrierung im Marktstammdatenregister	eigene Unterlagen / Netzbetreiber	☐	☐
LAUFENDE KOSTEN UND VERTRÄGE			
Grundsteuerbescheid	Stadt- bzw. Gemeindeverwaltung	☐	☐
Bescheid über Abfall-, Abwasser- und Straßenreinigungsgebühren	Stadt- bzw. Gemeindeverwaltung	☐	☐
Wohngebäudeversicherung (Police und letzte Beitragsrechnung) geht beim Verkauf zunächst auf den Käufer über	eigene Unterlagen	☐	☐
Verbrauchsübersicht Heizung, Strom, Wasser (2–3 Jahre)	Abrechnungen der Versorger	☐	☐
Bestätigung über abgerechnete Erschließungsbeiträge	Stadt- bzw. Gemeindeverwaltung	☐	☐
Mietvertrag nur falls das Haus oder eine Einliegerwohnung vermietet ist	eigene Unterlagen	☐	☐
EIGENTÜMER UND VERKAUFSBERECHTIGUNG			
Personalausweis oder Reisepass aller Eigentümer Makler und Notar müssen die Beteiligten nach dem Geld- wäschegesetz identifizieren	eigene Unterlagen	☐	☐
Erbschein bzw. notarielles Testament mit Eröffnungsprotokoll nur bei geerbten Immobilien	Nachlassgericht	☐	☐
Vollmacht oder Betreuerbestellung falls jemand für den Eigentümer handelt	eigene Unterlagen / Betreuungsgericht	☐	☐

Was Kaufinteressenten bei Häusern besonders interessiert

- ☐ Baujahr und Jahr der letzten Erneuerung von Dach, Fenstern, Heizung und Elektrik

Eine kurze Übersicht mit Jahreszahlen beantwortet viele Fragen schon vor der Besichtigung.

- ☐ Heizung und Energie

Art und Alter der Heizung, Verbrauch, Energieklasse – und ob Nachrüstpflichten aus dem GEG anstehen.

- ☐ Keller und Feuchtigkeit

War der Keller schon einmal nass? Gibt es eine Rückstausicherung?

- ☐ Genehmigungsstand

Sind Anbauten, Dachausbau, Wintergarten oder Carport genehmigt?

GUT ZU WISSEN

Fehlt die Bauakte, lohnt ein Blick in das Archiv der Bauaufsichtsbehörde. Ältere Genehmigungen liegen dort häufig noch vor – auch wenn der eigene Ordner längst verloren ist.

PERSÖNLICHES GESPRÄCH

Unterlagen sortieren, bevor es losgeht?

Wir sehen mit Ihnen durch, was vorhanden ist, was fehlt und welche Unterlage für Käufer und Bank wirklich entscheidend ist.

Telefon

02157 9474

Termin online:

im-g.de/terminfindung-vk/