



# Diese Unterlagen sind Ihr Fundament für den Hausverkauf



Sie ahnen es schon: Ein Hausverkauf ist mehr als Schlüsselübergabe und Geldüberweisung. Zahlreiche Unterlagen sind dafür unverzichtbar. Ob Grundriss oder Grundbuchauszug, Bauzeichnungen oder Baugenehmigung – all das hilft Käufern, Ihre Immobilie bis ins Detail kennenzulernen. Welche Unterlagen das genau sind, verraten wir Ihnen gern:



## 1. Oberstes Gebot: der Grundbuchauszug

Ohne ihn läuft nichts. Der Grundbuchauszug hält alle wichtigen Daten Ihrer Immobilie fest. Er enthält beispielsweise sämtliche Angaben zu den Eigentumsverhältnissen sowie Wohn- und Wegerechte. Auch detaillierte Daten zu den Grundschulden oder Hypotheken finden sich in ihm.

Den Grundbuchauszug stellt Ihnen das Grundbuchamt im Amtsgericht Ihres Wohnortes für einen kleinen Betrag von etwa 10 Euro aus. Es gibt auch diverse Online-Anbieter – der schnellste Weg ist jedoch das Grundbuchamt.



## 2. Schwarz auf weiß: der Grundriss

Ihr Haus auf einen Blick: Dank des Grundrisses kann sich ein potenzieller Käufer schon vor der Besichtigung ein Bild über die Aufteilung und Größe der Räume sowie die Platzierung von Fenstern und Türen machen. Der Grundriss ist ebenfalls unentbehrlich für Ihren Hausverkauf.

**Tipp:** Sollten Sie diesen nicht mehr besitzen, können Sie sich mit einem Zollstock oder einem Lasermessgerät normalerweise schon eine ausreichend gute Skizze erstellen. Das ist dann ein sogenanntes lichtetes, unverbindliches Aufmaß. Es gibt im Internet zudem diverse Anbieter, die Ihnen auf Basis Ihrer Daten für einen kleinen Betrag einen sehr professionellen Grundriss erstellen können.



### 3. Umfassendes Informationspaket: die Bauakte

Baugenehmigung, Baubeschreibung und alle notwendigen Zeichnungen – kompakt zusammengestellt in der Bauakte. Außerdem umfasst sie normalerweise den Bebauungsplan der Gemeinde sowie einen Auszug aus dem Baulastenverzeichnis.

Sie können sich die Bauakte einfach beim zuständigen Bauamt Ihrer Stadt oder Gemeinde besorgen.

Tipp: Anders als Grunddienstbarkeiten sind Baulasten nicht im Grundbuch verzeichnet, sondern ausschließlich im öffentlichen Baulastenverzeichnis. Möchten Sie vor einem Kauf oder Verkauf wissen, ob eine Immobilie Baulasten hat, müssen Sie aktiv werden und dieses im öffentlichen Baulastenverzeichnis beim lokalen Bauamt einsehen.



### 4. Für die große Übersicht: die Automatisierte Liegenschaftskarte (Flurkarte)

Sie ist essenzieller Bestandteil des Grundbuchs. Auf ihr finden Sie sämtliche Grundstücke und Immobilien verzeichnet.

Mittlerweile hat die Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) die herkömmliche Flurkarte abgelöst. Sie ist maßstabfrei, objektorientiert und deckt das Gebiet des kompletten Bundeslandes ab. Alternativ finden Sie diese Daten auch in den jeweiligen Geoportalen der Länder.



### 5. Erspart teure Überraschungen: der Energieausweis

Wie viel Energie verbraucht Ihr Haus? Welche Kosten entstehen für den Betrieb oder das Beheizen? In heutiger Zeit sind solche Fragen wichtiger denn je. Die Antworten darauf liefert der Energieausweis. Dank ihm ist es möglich, hohen Energiekosten schon im Vorfeld aus dem Weg zu gehen – oder Werbung für das eigene energieeffiziente Haus zu machen und somit einen höheren Verkaufspreis zu erzielen. Ein Energieausweis ist 10 Jahre lang gültig – es sei denn, Sie haben an Ihrem Haus ein paar Änderungen vorgenommen. Dann lohnt sich ein neuer Ausweis – vor allem, wenn der Energieverbrauch durch die Modernisierung gesunken ist.



Für Wohngebäude mit bis zu vier Wohneinheiten, die auf der Grundlage der Wärmeschutzverordnung 1977 oder später errichtet wurden, besteht Wahlfreiheit beim Energieausweis. Ob Hausbesitzer einen Bedarfsausweis oder einen Verbrauchsausweis in Auftrag geben, bleibt ihnen überlassen. Für Wohngebäude mit mehr als vier Wohneinheiten gilt, unabhängig vom Baujahr, ebenfalls Wahlfreiheit.

Für Wohngebäude mit bis zu vier Wohneinheiten, die vor Geltung der Wärmeschutzverordnung 1977 errichtet worden sind, ist der bedarfsorientierte Energieausweis (Bedarfsausweis) vorgeschrieben. Eine Ausnahme gilt für Wohngebäude aus dieser Zeit, die entweder schon bei der Baufertigstellung den energetischen Stand der Wärmeschutzverordnung von 1977 aufgewiesen haben oder durch eine Sanierung auf diesen Stand gebracht worden sind. In diesen Fällen besteht Wahlfreiheit zwischen Bedarfsausweis und Verbrauchsausweis. Für denkmalgeschützte Gebäude muss kein Energieausweis erstellt werden.

Tipp: Der Verbrauchsausweis kann in der Regel ganz einfach online erstellt werden. Sie benötigen dazu nur wenige Daten. Der Bedarfsausweis erfordert üblicherweise einen Experten – zum Beispiel einen Energieberater oder Ingenieur – und kostet ca. 500 bis 1000 €.



## 6. Beschlossene Sache: Protokolle aus den Eigentümerversammlungen (WEG)

Im Falle einer WEG: Sie wollen Ihre Wohnung(en) verkaufen? Dann gehören auch die Protokolle der Eigentümerversammlungen in die Dokumentenmappe. Die Protokolle informieren Ihren Käufer über sämtliche Entscheidungen, die auf den bisherigen Eigentümerversammlungen getroffen wurden. Der Inhalt der Protokolle ist gesetzlich geregelt. Hinein gehören der Name der Eigentümergemeinschaft, wann und wo die jeweilige Versammlung stattfand, wer daran teilgenommen hat, wie viele Stimmen vertreten waren und welche Punkte auf der Tagesordnung standen.

Diese Unterlagen können Sie sich – sofern Sie sie nicht schon selbst vorliegen haben – ganz einfach über Ihren Immobilienverwalter besorgen.



SQUARE IMMOBILIEN

# Ihre Wünsche rund um Immobilien?

Sprechen Sie uns direkt an



Square Immobilien GmbH  
Seilerbahn 10 79771 Klettgau



Telefon: +4917693137156  
E-Mail: [info@square-immo.de](mailto:info@square-immo.de)

