

Verkaufs-Unterlagen — alles auf einen Blick

Welche Unterlagen ein Käufer braucht, um zu unterschreiben — und welche der Notar zur Beurkundung verlangt. So sind Sie in 1-2 Wochen verkaufsbereit, nicht in 3 Monaten.

WAS SIE IN DIESER CHECKLISTE FINDEN

- ✓ Pflicht-Unterlagen für jeden Verkauf (Grundbuch, Energieausweis, Flurkarte)
- ✓ Zusatz-Unterlagen für Wohnungen (Teilungserklärung, Hausgeld-Abrechnung)
- ✓ Wer welches Dokument wo bekommt — mit konkreten Anlaufstellen
- ✓ Typische Kosten und Bearbeitungszeiten je Unterlage

Erstellt von **Regina Sigloch**, Immobilienmaklerin in Sindelfingen. Wir bereiten den Unterlagen-Ordner für Sie vor und besorgen fehlende Dokumente — Teil des Rundum-Pakets, kostenlos für Verkäufer.

Pflicht-Unterlagen für jeden Verkauf

- Aktueller Grundbuchauszug** (max. 3 Monate alt) — beim Grundbuchamt anfordern, ca. 20 €, 5-10 Werktage
- Energieausweis** — bei Besichtigung Vorlage-Pflicht. Bedarfs- oder Verbrauchsausweis. 50-500 €, je nach Aussteller. 1-3 Wochen
- Flurkarte (Liegenschaftskarte)** — beim Vermessungsamt, ca. 10-30 €, sofort online verfügbar
- Wohnflächen- und Grundrissberechnung** — wenn original Bauunterlagen vorhanden, sonst neu vermessen (~ 250-450 €)
- Baulastenverzeichnis** — beim Bauamt, prüft Wegerechte, Bauverbote, Baulasten. ca. 30 €
- Ggf. Baugenehmigungen** für An- oder Umbauten — Bauakte beim Bauamt einsehen

Zusätzlich für Eigentumswohnungen

- Teilungserklärung mit Aufteilungsplan** — beim Hausverwalter oder Notar, schwarze Linien zeigen Sondereigentum
- Letzte 3 Hausgeld-Abrechnungen** — vom Hausverwalter, zeigt Käufer die laufenden Kosten
- Wirtschaftsplan des laufenden Jahres** — vom Hausverwalter
- Protokolle der letzten 3 Eigentümerversammlungen** — geplante Sanierungen, Rücklagen, Beschlüsse
- Höhe der Instandhaltungsrücklage** — wichtigster Punkt: 1.500 € pro Wohnung als Mindeststandard
- Verwaltervertrag** — Käufer übernimmt den Verwalter

Zusätzlich für vermietete Immobilien

- Mietvertrag** aller laufenden Mietparteien (auch Garage/Stellplatz separat)
- Letzte 3 Nebenkostenabrechnungen**
- Mieter-Kautionsbeleg** — Käufer übernimmt Kautionspflicht
- Übergabeprotokoll Mieteinzug** — wenn vorhanden
- Schreiben der Mieter zum Verkauf** — Vorkaufsrecht für Mieter prüfen!

Was der Notar zur Beurkundung verlangt

- Personalausweis oder Reisepass Verkäufer (auch Ehepartner!)
- Steuer-Identifikationsnummer aller Verkäufer
- Erbschein, wenn Verkäufer als Erbengemeinschaft auftritt
- Heiratsurkunde bei Verkauf nach Trennung/Scheidung
- Wenn Hypothek noch besteht: Löschungsbewilligung der Bank
- Bankverbindung für Kaufpreis-Eingang

Typische Beschaffungs-Zeit & Kosten

Unterlage	Wo · Kosten · Zeit
Grundbuchauszug	Grundbuchamt · 20 € · 5-10 Werktage
Energieausweis	Energieberater · 50-500 € · 1-3 Wochen
Flurkarte	Geoportal BW · 10-30 € · sofort online
Wohnflächenaufstellung	Architekt/Sachverständiger · 250-450 € · 1 Woche
Baulastenverzeichnis	Bauamt · 30 € · 1-2 Wochen
Hausgeld-Abrechnungen	Hausverwalter · meist kostenlos · 3-7 Tage
Teilungserklärung	Hausverwalter / Notar · 30-100 € · 1 Woche

Geheimtipp: Wer parallel mit Banken-, Energieberater- und Bauamt-Terminen startet, ist in 2 Wochen verkaufsbereit. Wer sequenziell vorgeht, braucht 6-8 Wochen.

Wir bereiten den Unterlagen-Ordner für Sie vor

Sigloch Immobilien übernimmt die Beschaffung aller verkaufsrelevanten Unterlagen — kostenlos, Teil des Rundum-Pakets für Verkäufer im Großraum Stuttgart, Sindelfingen und Böblingen.

Was wir für Sie übernehmen:

- ✓ Anfrage Grundbuchauszug, Flurkarte, Baulasten
 - ✓ Vermittlung Energieausweis (3 Werkstage)
 - ✓ Kommunikation mit Hausverwalter bei ETW
 - ✓ Aufbereitung Wohnflächenberechnung als Verkaufs-Unterlage
 - ✓ Notar-Vorbereitung: alle Dokumente in den richtigen Händen
-

Sigloch Immobilien · Dagersheimer Strasse 11/2 · 71069 Sindelfingen
Telefon **07031 / 41 20 82** · info@sigloch-immobilien.de
sigloch-immobilien.de

Stand: Mai 2026. Anforderungen an Verkaufs-Unterlagen können sich durch Gesetzesänderungen (z.B. Gebäudeenergiegesetz) ändern. Diese Checkliste ersetzt keine rechtliche oder steuerliche Beratung.