HAUSVERKAUF OHNE PAPIERCHAOS.

STAND 10 / 2026

Die 13 Dokumente, die Käufer, Bank und Notar sehen wollen. Zum Abhaken, mit den Behörden, bei denen Sie sie bekommen, und den Stolpersteinen, die einen Verkauf teuer machen.

IHRE MAPPE

13 Haken

und die Verkaufsmappe ist vollständig. Einmal sauber vorbereitet, dann geht es schnell.

Ralf Scherer · Maurer- und Betonbaumeister
TÜV-zertifizierter Bausachverständiger
www.mein-baumakler.de

6 Seiten · 13 Dokumente
1 Checkliste zum Abhaken
Kemnath, Bayern

INHALT

Vier Kapitel in der Reihenfolge, in der Sie sie beim Verkauf brauchen.

01 **Die Checkliste: 13 Dokumente für die Verkaufsmappe**
Grundbuch, Pläne, Energieausweis, Nachweise. Zum Abhaken, mit dem, was nur bei Vermietung oder Eigentumswohnung zählt.
CHECKLISTE **S. 03**

02 **Woher bekomme ich welches Dokument?**
Die Anlaufstelle für jedes Papier, dazu die konkreten Behörden im Landkreis Tirschenreuth, Weiden, Bayreuth und Kulmbach.
ANLAUFSTELLEN **S. 04**

03 **Drei Stolpersteine und drei Schritte zur Mappe**
Der Anbau ohne Genehmigung, der abgelaufene Energieausweis, die Anzeige vor der Mappe. Dazu der Weg zur fertigen Mappe.
PRAXIS **S. 05**

04 **So helfe ich Ihnen**
Wir stellen die Mappe gemeinsam zusammen. Kontakt und Hinweise.
KONTAKT **S. 06**

DIE VERKAUFSMAPPE

Haken Sie ab, was Sie schon haben. Jeder Haken ist ein Dokument weniger, das später Zeit kostet.

A · GRUNDSTÜCK UND FLÄCHEN

4 DOKUMENTE

- [ ] **Aktueller Grundbuchauszug** — WICHTIG
  Nicht älter als drei Monate. Zeigt Eigentümer, Lasten, Wegerechte, Grundschulden, Nießbrauch.
- [ ] **Flurkarte / Lageplan** — WICHTIG
  Amtlicher Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit den Grundstücksgrenzen.
- [ ] **Grundrisse und Schnitte** — WICHTIG
  Möglichst maßstäblich. Alte Baupläne genügen oft, müssen aber zum heutigen Zustand passen.
- [ ] **Wohnflächenberechnung** — WICHTIG
  Nachvollziehbar und aktuell. Entscheidend für Preis und Finanzierung.

B · GEBÄUDE UND GENEHMIGUNG

3 DOKUMENTE

- [ ] **Energieausweis** — PFLICHT
  Gesetzliche Pflicht. Spätestens bei der Besichtigung unaufgefordert vorlegen. Gültig zehn Jahre.
- [ ] **Baubeschreibung** — EMPFOHLEN
  Konstruktion und Ausstattung. Besonders wertvoll bei älteren Häusern.
- [ ] **Baugenehmigungen** — WICHTIG
  Auch für Anbau, Wintergarten, Garage, ausgebautes Dachgeschoss, inklusive Nutzungsänderungen.

C · ZUSTAND UND LAUFENDE KOSTEN

4 DOKUMENTE

- [ ] **Nachweise über Sanierungen und Modernisierungen** — EMPFOHLEN
  Mit Rechnungen. Belegte Maßnahmen zählen beim Preis mehr als behauptete.
- [ ] **Heizungs- und Wartungsprotokolle, Bescheinigungen des Schornsteinfegers** — EMPFOHLEN
  Belegen den gepflegten Zustand der Anlagentechnik.
- [ ] **Grundsteuerbescheid** — WICHTIG
  Gehört zu den laufenden Kosten, nach denen Käufer und Bank fragen.
- [ ] **Nachweis der Gebäudeversicherung** — EMPFOHLEN
  Die Wohngebäudeversicherung geht beim Verkauf zunächst auf den Käufer über.

D · NUR IN SONDERFÄLLEN

2 DOKUMENTE

- [ ] **Mietverträge und Nebenkostenabrechnungen** — NUR VERMIETET
  Der Käufer tritt in bestehende Mietverhältnisse ein.
- [ ] **Teilungserklärung, Eigentümerprotokolle, Hausgeldabrechnungen, Wirtschaftsplan** — NUR EIGENTUMSWOHNUNG
  Alles, was die Hausverwaltung zur Wohnung hat.

WO BEKOMME ICH WAS?

Fast jedes fehlende Dokument lässt sich wiederbeschaffen. Man muss nur wissen, wo.

DOKUMENT	ANLAUFSTELLE
Grundbuchauszug	Grundbuchamt beim Amtsgericht. Als Eigentümer haben Sie ein Einsichtsrecht.
Flurkarte / Lageplan	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Pläne, Genehmigungen, Baubeschreibung	Bauamt der Gemeinde oder des Landratsamts. Einsicht in die Bauakte beantragen.
Energieausweis	Energieberater, Schornsteinfeger oder andere ausstellungsberechtigte Fachleute
Bescheinigungen zur Feuerstätte	Ihr bevollmächtigter Bezirksschornsteinfeger
Teilungserklärung, Protokolle	Hausverwaltung
Grundsteuerbescheid	Eigene Unterlagen, Finanzamt oder Gemeinde

IN UNSERER REGION

WOHNORT DES HAUSES	GRUNDBUCH	FLURKARTE	BAUAKTE
Landkreis Tirschenreuth Kemnath, Tirschenreuth, Erbendorf, Waldsassen, Mitterteich	Amtsgericht Tirschenreuth. Für Kemnath auch die Zweigstelle, Stadtplatz 27	ADBV Weiden, Außenstelle Tirschenreuth, Mitterteicher Str. 16a	Landratsamt Tirschenreuth, Bauamt
Stadt Weiden	Amtsgericht Weiden	ADBV Weiden	Stadt Weiden, Bauordnungsamt
Stadt Bayreuth	Amtsgericht Bayreuth	ADBV Bayreuth	Bauordnungsamt, Luitpoldplatz 13
Landkreis Bayreuth	Amtsgericht Bayreuth	ADBV Bayreuth	Landratsamt, Bauverwaltung, Markgrafenallee 5
Landkreis Kulmbach	Amtsgericht Kulmbach	ADBV Kulmbach, Georg-Hagen-Str. 17	Landratsamt Kulmbach, Bauamt

Gut zu wissen: Der unbeglaubigte Flurkartenauszug lässt sich in Bayern online beim Geodaten-Dienst der Vermessungsverwaltung bestellen. Für das Exposé reicht er, der beglaubigte kommt erst zum Notar. Den Bodenrichtwert Ihres Grundstücks finden Sie kostenlos im BORIS-Bayern-Portal.

DREI STOLPERSTEINE

Was Verkäufer am häufigsten überrascht, und wie Sie es vermeiden.

A

Der Anbau ohne Genehmigung

Der Wintergarten aus den Neunzigern, die vergrößerte Garage, das ausgebaute Dachgeschoss: Gebaut wurde vieles, genehmigt nicht alles. Beim Verkauf fragt jemand. Der Käufer, sein Gutachter oder die Bank, die Grundrisse und Genehmigungen abgleicht. Prüfen Sie deshalb vor der Vermarktung, ob alles genehmigt ist. Häufig lässt sich eine nachträgliche Genehmigung erreichen, aber das braucht Zeit.

B

Der abgelaufene Energieausweis

Ein Energieausweis gilt zehn Jahre. Bei vielen Häusern, die in den Zehnerjahren zuletzt verkauft oder vermietet wurden, ist die Frist inzwischen vorbei. Wer ohne gültigen Ausweis vermarktet, riskiert ein Bußgeld. Bei älteren, wenig sanierten Häusern ist oft ein Bedarfsausweis vorgeschrieben. Der braucht eine Datenaufnahme am Gebäude.

C

Die Anzeige vor der Mappe

Die stärkste Nachfrage kommt in den ersten Wochen nach Veröffentlichung. Genau dann muss alles griffbereit sein. Nichts ist ärgerlicher als ein ernsthafter Interessent in der ersten Woche, den Sie vertrösten müssen, weil ein Dokument fehlt.

IN DREI SCHRITTEN ZUR MAPPE

SCHRITT 1	SCHRITT 2	SCHRITT 3
Abhaken	**Anfordern**	**Prüfen**
Gehen Sie die Checkliste durch und markieren Sie, was Sie schon haben.	Fehlendes holen Sie bei der Anlaufstelle auf Seite 4. Die meisten Dokumente sind schnell besorgt.	Alles digital und auf Papier ablegen. Ich prüfe die Mappe gern fachlich mit Ihnen.

DIE MAPPE MACHEN WIR GEMEINSAM.

SO HELFE ICH

Wir gehen die Checkliste gemeinsam durch. Ich sage Ihnen genau, was fehlt und wo wir es bekommen, kümmere mich mit Vollmacht um Anträge und prüfe jedes Dokument fachlich, vom Grundbuchauszug bis zur Frage, ob der Anbau in der Bauakte auftaucht. Das Erstgespräch ist kostenlos.

KONTAKT

Ralf Scherer
Immobilien und Entwicklung

0170 3102656
09278 7757707
mein-baumakler@t-online.de
www.mein-baumakler.de

Hinweis und Haftungsausschluss. Alle Angaben ohne Gewähr. Diese Checkliste ist eine allgemeine Orientierungshilfe, erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, Richtigkeit oder Aktualität und ersetzt keine rechtliche, steuerliche oder baufachliche Beratung im Einzelfall. Welche Unterlagen für Ihr Objekt erforderlich sind, hängt von Haus, Lage und Verkaufssituation ab und kann über diese Liste hinausgehen. Behörden, Zuständigkeiten, Adressen und Rechtslage können sich ändern; bitte prüfen Sie Anforderungen und Adressen vor einem Behördengang. Eine Haftung für Schäden, die aus der Verwendung dieser Checkliste entstehen, ist ausgeschlossen, soweit gesetzlich zulässig. Stand: Oktober 2026.