

Welche Unterlagen benötigen Sie beim Hauskauf?

1. Man benötigt einen aktuellen Grundbuchauszug (Grundstücksbezeichnung, Größe der Immobilie, alle Eigentümer, Lasten und Nutzungsrechte usw.) vom Amtsgericht. Ggf. eine Teilungserklärung mit eindeutiger, ausreichender Beschreibung der Eigentumsteile bzw. des Gemeinschaftseigentums.
2. Eine aktuelle Flurkarte vom Katasteramt.
3. Wenn das Grundstück schon bebaut ist, ist das Planungsrecht nicht so entscheidend, ansonsten sollte man Auskunftersuchen bei der Gemeinde oder beim Landratsamt wegen der zugelassenen Bebauungsart starten (Aufstockung, Anbauten, Nutzung).
4. Man sollte sich auch bei der Gemeinde und dem Umweltamt nach Altlasten oder bergbaulichen Tätigkeiten im Bereich des Grundstückes erkundigen.
5. Man benötigt auch einen angemessenen Immobilien- und Grundstückswert, mindestens als Basis für Notargebühr
6. Das Finanzamt will vom Verkäufer eine eidesstattliche Versicherung, dass das Grundstück in den letzten fünf Jahren keine Erträge eingebracht hat, die der Steuerpflicht unterliegen.
Sollte das allerdings der Fall sein, wird das Finanzamt alle Steuererklärungen bis zum Verkaufstag anfordern.
7. Es ist der Energiepass zum Nachweis des Energieverbrauchs (Wärmeschutzberechnung ect.) erforderlich.
8. Den Lageplan mit den eingetragenen Grenzabständen. Prüfen, was ist eingezeichnet.
9. Die Einmessungsunterlagen des Ingenieurbüros.
10. Den genehmigten Bauplan. Prüfen, was ist eingezeichnet? Alle Gebäude? Alle Gebäudeteile? Alle Stockwerke?
11. Das Bodengutachten mit zeichnerischen Darstellungen.
12. Die Werkpläne, Revisionspläne.
13. Die Statik.
14. Pläne und Berechnungen zu Veränderungen am Bauwerk.
15. Eintretene Schadensereignisse und deren Instandsetzung.
16. Der Schallschutznachweis, Lage in Flugschneisen, geplante Flugschneisen, Schnellstraßen, Industrie.
17. Den Brandschutznachweis, wichtig bei Reihenhäusern und Wohnungen in Wohnblocks..
18. Den Nachweis über den Höchsten Grundwasserstand.

19. Den Bericht über den Höchsten Hochwasserstand.
20. Das Bautagebuch aus der Herstellungszeit.
21. Die Lieferscheine für die eingebauten Baustoffe.
22. Die Zulassungen, abP's oder CE-Kennzeichnungen zu den eingebauten Baustoffen
23. Die Adressen der am Bau beteiligten Firmen (Handwerker) und Personen (Ingenieure und Architekten).
24. Das Protokoll mit den Ergebnissen des Blower-Door-Tests.
25. Die Pläne und Anschlussbestätigungen für Gas-, Heiß- und Kaltwasser-, Fernwärme, Strom-, Telefon-, Kanalanschluss
26. Den Entwässerungsplan mit Abnahmeprotokoll und Dichtheitsprüfung.
27. Nachweis über die Prüfung und Einhaltung der Trockenschichtdicke bei der Herstellung der Kellerwandabdichtung mit kunststoffmodifizierter Bitumendickbeschichtung.
28. Abnahmeprotokoll der Kellerabdichtung nach DIN 18195
29. Abnahmeprotokoll des Kaminfegers für den/die Kamin(e), Öfen und Heizungsanlage.
30. Den Heizungsplan mit Schaltplan und Einweisungsunterlagen.
31. Die Bedienungsanleitung für die Heizungsanlage, sowie eine Einweisung in die Anlagentechnik.
32. Prüfzeugnisse des Deutschen Instituts für Bautechnik (o. ä.) für die eingebauten Fenster, Türen, Wärmedämmung, Rollladenkästen.
33. Die Technischen Merkblätter für die eingebauten Fliesen (Abriebgruppe usw.) und Bodenbeläge und die Pflegeanleitungen
34. Bilder über die Installationsanlagen von Heizung, Wasser, Strom, Telefon usw.
35. Die Abnahmeprotokolle zu den Teil- und der Endabnahme des/der Gebäude(s)
36. Angaben zu Autoparkflächen, Naturschutz, Baum- bzw. Denkmalschutz.
37. Anschrift der Gebäudeversicherung-

Einen Notar zur Beurkundung benötigt man, egal ob man etwas verschenkt oder verkauft. Die Meldungen an das Finanzamt und den Gutachterausschuss organisiert dieser automatisch.

Leider wird man nicht alle Unterlagen erhalten können. Viele wurden erst garnicht erstellt oder sind im Laufe der Jahre verloren gegangen. Bilder vom Baugeschehen werden es erst seit kurzer Zeit gemacht und archiviert.