Hausverkauf in Hamburg: Welche Unterlagen brauche ich?

Von der ersten Vorbereitung bis zum Notartermin. Zum Ausdrucken, Abhaken und Nachschlagen, wenn etwas fehlt.

So nutzen Sie die Liste

Sammeln Sie zuerst, was Sie schon im Ordner haben. Was fehlt, markieren Sie. Auf Seite 4 steht, wo Sie es in Hamburg bekommen, was es kostet und wie lange es ungefähr dauert.

Die wichtigsten Unterlagen Seite 2
Zusatzunterlagen für Sonderfälle Seite 3
Anlaufstellen in Hamburg Seite 4
Kurz-Check vor dem Vermarktungsstart Seite 5

Die wichtigsten Unterlagen für den Hausverkauf

Nicht jede Unterlage ist in jedem Fall Pflicht. Für Bewertung, Finanzierung, Exposé und Notar sind vollständige Unterlagen aber ein klarer Vorteil.

	Unterlage und wofür sie gebraucht wird	Woher	Liegt vor seit
☐	**Grundbuchauszug** Zeigt Eigentum, Rechte, Belastungen und eingetragene Grundpfandrechte.	Grundbuchamt oder Notariat	
☐	**Liegenschaftskarte (Flurkarte)** Dokumentiert Flurstück, Lage und Grundstücksgrenzen.	Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung (LGV)	
☐	**Energieausweis** Muss Kaufinteressenten spätestens bei der Besichtigung vorliegen, sofern keine gesetzliche Ausnahme greift.	Ausstellungsberechtigte Fachperson nach Gebäudeenergiegesetz	
☐	**Grundrisse und Flächenberechnung** Grundlage für Exposé, Bewertung, Käuferprüfung und Finanzierung.	Eigene Unterlagen, Planer oder Bauakte	
☐	**Bauunterlagen und Genehmigungen** Wichtig bei Anbauten, Umbauten oder wenn die tatsächliche Nutzung abweicht.	Eigene Bauakte oder zuständiges Bezirksamt	
☐	**Modernisierungsnachweise** Belegen Investitionen, etwa in Dach, Fenster, Heizung oder Elektrik.	Rechnungen, Unterlagen der Fachbetriebe	
☐	**Grundsteuerbescheid** Hilft Käufern, die laufenden Kosten einzuschätzen.	Eigene Steuerunterlagen, zuständige Stelle	
☐	**Wohngebäudeversicherung** Zeigt den bestehenden Versicherungsschutz und die wichtigsten Vertragsdaten.	Versicherer oder eigene Vertragsunterlagen	

Wo Sie anfangen sollten

Mit Grundbuch, Energieausweis und Bauunterlagen. Fehlen diese drei, stockt meist schon das Exposé oder die Finanzierungsprüfung des Käufers.

Zusatzunterlagen für Sonderfälle

Je nach Eigentumssituation, Nutzung und Geschichte des Hauses kommen weitere Dokumente dazu. Haken Sie nur die Blöcke ab, die auf Ihr Haus zutreffen.

Das Haus ist vermietet

- ☐ Mietvertrag inklusive Nachträgen
- ☐ Aktuelle Miete und Betriebskostenabrechnungen
- ☐ Angaben zur Kaution und zu laufenden Vereinbarungen
- ☐ Übersicht über alle Mietverhältnisse

Erbfall oder Erbengemeinschaft

- ☐ Nachweis der Erbenstellung, z. B. Erbschein oder eröffnetes Testament
- ☐ Sterbeurkunde, soweit benötigt
- ☐ Vollmachten bzw. Mitwirkung aller verfügungsberechtigten Personen

Erbbaurecht und besondere Rechte

- ☐ Erbbaurechtsvertrag
- ☐ Aktueller Erbbauzins und Restlaufzeit
- ☐ Unterlagen zu Wohnrecht, Nießbrauch oder Dienstbarkeiten

Umbauten und Anbauten

- ☐ Genehmigungen für Anbau, Ausbau oder Nutzungsänderung
- ☐ Nachweise zu nachträglich geänderten Flächen
- ☐ Aktuelle Pläne, wenn Bestand und alte Bauzeichnungen abweichen

Baulasten und Grundstück

- ☐ Baulastenauskunft
- ☐ Gegebenenfalls Altlasteninformationen
- ☐ Unterlagen zu Zufahrt, Wegerecht oder Erschließung
- ☐ Bei Bedarf Angaben zu Denkmalschutz oder öffentlich-rechtlichen Beschränkungen

Mehrere Eigentümer oder Vollmacht

- ☐ Klare Vertretungs- und Vollmachtslage
- ☐ Ausweise aller Verkäufer bzw. Vertretungsnachweise
- ☐ Bei Gesellschaften: aktuelle Vertretungsunterlagen

Gut zu wissen: Welche Unterlagen Sie am Ende wirklich brauchen, hängt vom Objekt, der Eigentumssituation und dem Ablauf des Verkaufs ab. Die Liste ist eine Arbeitsgrundlage und ersetzt keine rechtliche Prüfung.

Wo bekomme ich fehlende Unterlagen in Hamburg?

Für die meisten Dokumente gibt es eine offizielle Stelle der Stadt. Gebühren und Bearbeitungszeiten entsprechen dem Stand September 2026.

Unterlage	Zuständige Stelle	Kosten und Dauer
Grundbuchauszug	Grundbuchamt oder Notariat Leistungsseite hamburg.de	**10 EUR** für eine einfache, **20 EUR** für eine beglaubigte Abschrift. Die Bearbeitungsdauer hängt vom Einzelfall ab.
Liegenschafts-karte	LGV Hamburg, Liegenschaftskataster Produkte des LGV	Amtliche Auszüge können über die offiziellen Dienste des LGV bestellt werden.
Baulasten-auskunft	LGV Hamburg, Baulastenverzeichnis Leistungsseite hamburg.de	Online **bis zu 3 Arbeitstage**, nachdem das berechtigte Interesse geprüft wurde.
Bauakte	Zuständiges Bezirksamt, Bauaktenarchiv Bauakteneinsicht	**40 EUR je Band** für die Einsicht, Kopien kosten extra. Termin- und Wartezeiten variieren.
Energieausweis	Ausstellungsberechtigte Fachperson § 80 Gebäudeenergiegesetz	Kein einheitlicher Preis. Beim Verkauf spätestens bei der Besichtigung vorlegen, sofern keine Ausnahme greift.

Amtliche Gebühren und Abläufe können sich ändern. Prüfen Sie vor dem Antrag die aktuelle Leistungsseite der zuständigen Stelle. Die Links sind im PDF anklickbar.

Meine offenen Punkte

Was fehlt noch, wo ist es beantragt, wann kommt es?

Kurz-Check vor dem Vermarktungsstart

Können Sie alle fünf Punkte abhaken, ist Ihre Unterlagenmappe gut vorbereitet.

- [ ] **Grundbuch und Grundstück**
  Aktueller Grundbuchauszug und Liegenschaftskarte liegen vor.
- [ ] **Gebäude**
  Grundrisse, Flächenangaben und wichtige Bauunterlagen sind geprüft.
- [ ] **Energie**
  Ein gültiger Energieausweis ist da oder rechtzeitig beauftragt.
- [ ] **Besonderheiten**
  Miete, Erbfall, Baulasten, Erbbaurecht oder Umbauten sind dokumentiert.
- [ ] **Notar und Eigentümer**
  Ausweise, Vollmachten und Eigentümerverhältnisse sind geklärt.

Und was ist Ihr Haus in Hamburg wert?

Vollständige Unterlagen schaffen Klarheit. Eine fundierte Marktwerteinschätzung ist die Basis für die richtige Verkaufsstrategie. Bestgen Immobilien begleitet Eigentümer in Hamburg bei Vorbereitung und Bewertung.

bestgen-immobilien.de

Diese Checkliste dient der allgemeinen Orientierung und ersetzt keine Rechts-, Steuer- oder Energieberatung. Je nach Immobilie und Verkaufsfall können weitere Unterlagen nötig sein. Quellen: Freie und Hansestadt Hamburg (Grundbuch, LGV, Bauakten), Gebäudeenergiegesetz. Stand der verlinkten Seiten: September 2026.