

Checkliste

Unterlagen für den Verkauf von Haus oder Wohnung in Hamburg

Was Käufer, Banken und Notar sehen wollen, wo Sie es in Hamburg bekommen und was es kostet. Zum Abhaken.

So nutzen Sie die Liste

Für die ersten Schritte nennt Finanztip vor allem Grundriss und Energieausweis. Interessenten, deren Bank und der Notar fragen später nach Grundbuchauszug, Flurkarte, Bauunterlagen und bei Wohnungen nach den Unterlagen der Eigentümergemeinschaft. Was lange dauert, etwa die Altlastenaskunft mit ein bis zwei Monaten, stoßen Sie früh an.

Für jeden Verkauf

Unterlage	Wo Sie sie in Hamburg bekommen	Wofür und was es kostet
☐ Energieausweis	nach § 88 GModG berechtigte Aussteller; vorhandenen Ausweis prüfen: gilt zehn Jahre	Pflicht: spätestens bei der Besichtigung vorlegen, nach dem Kaufvertrag übergeben. Pflichtangaben in Anzeigen. Vorsätzlicher oder leichtfertiger Verstoß: Bußgeld bis 10.000 €. Ausnahme Baudenkmal. Die Regeln ändern sich zum 1. Januar 2027.
☐ Grundbuchauszug	Grundbuchamt beim zuständigen Amtsgericht oder über ein Notariat	Zeigt Eigentum, Lasten (Abt. II) und Grundsulden (Abt. III). 10 € einfach, 20 € beglaubigt; Einsicht am Bildschirm im Amtsgericht kostenlos. Für Eigentümer, Bevollmächtigte oder bei berechtigtem Interesse; Kaufinteresse allein genügt nicht.
☐ Liegenschaftskarte (Flurkarte)	LGV Hamburg, online oder in den Servicezentren der Bezirksämter	Grenzen und Lage des Grundstücks, mit Flurstücksnummer. 39,00 € je Auszug, online meist innerhalb eines Tages.
☐ Grundrisse und Wohnflächenberechnung	eigene Unterlagen, Bauakte, Architekt	Grundlage für Preis und Exposé. Fehlt sie, neu aufmessen lassen.
☐ Nachweise über Modernisierungen	eigene Rechnungen, Handwerker	Belegen Heizung, Fenster, Dach, Bäder mit Jahr. Stützen den Preis.
☐ Grundsteuerbescheid	eigene Unterlagen, Finanzamt	Laufende Kosten für den Käufer.

Unterlage	Wo Sie sie in Hamburg bekommen	Wofür und was es kostet
☐ Altlastenauskunft	Altlasthinweiskataster Hamburg, auf Antrag	Zeigt, ob das Grundstück als Verdachtsfläche registriert ist. Gebühr nach Umweltgebührenordnung. Bearbeitung ein bis zwei Monate, früh beantragen.

Zusätzlich bei Häusern

Unterlage	Wo Sie sie in Hamburg bekommen	Wofür und was es kostet
☐ Bauakte, Baugenehmigung, Baupläne	Bauaktenarchiv des Bezirksamts	Belegt, dass gebaut wurde, was genehmigt ist. Einsicht 40 € je Band, Kopien extra. Termin beim Bezirksamts. Eine Vollmacht muss vom Eigentümer stammen, eine der Hausverwaltung reicht nicht.
☐ Baulastenauskunft	LGV Hamburg, online	Hamburg führt ein Baulastenverzeichnis. Bescheinigung 55 € je Flurstück; sind Baulasten eingetragen, kommen Auszüge ab 24 € hinzu. Banken verlangen sie für die Finanzierung.
☐ Bodenrichtwert	BORIS.HH (geoportal-hamburg.de/boris)	Kostenloser Ausdruck mit dem Bodenrichtwert Ihrer Zone, umgerechnet auf Ihre Angaben.

Zusätzlich bei Eigentumswohnungen

Unterlage	Wo Sie sie in Hamburg bekommen	Wofür und was es kostet
☐ Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung und Aufteilungsplan	Hausverwaltung	Regelt, was Ihnen gehört und welche Regeln im Haus gelten.
☐ Protokolle der Eigentümerversammlungen	Hausverwaltung	Zeigen geplante Sanierungen und Streit. Käufer fragen nach den letzten Jahren.
☐ Beschluss-Sammlung	Hausverwaltung (Pflicht nach § 24 WEG)	Beschlüsse der Gemeinschaft; Kaufinteressenten dürfen mit Ihrer Ermächtigung einsehen.
☐ Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung, Vermögensbericht	Hausverwaltung (§ 28 WEG)	Hausgeld und Stand der Erhaltungsrücklage. Banken verlangen Wirtschaftsplan und letzte Abrechnung.

Zusätzlich bei vermieteten Objekten

Unterlage	Wo Sie sie in Hamburg bekommen	Wofür und was es kostet
☐ Mietverträge und Nachweise über die Mieteinnahmen	eigene Unterlagen	Der Käufer übernimmt die Verträge. Die Miete beeinflusst den Wert.

Steuer im Blick: die Zehn-Jahres-Frist

Gewinne aus dem Verkauf einer Immobilie sind steuerpflichtig, wenn zwischen Kauf und Verkauf nicht mehr als zehn Jahre liegen (§ 23 EStG). Ausgenommen sind Immobilien, die Sie im ganzen Zeitraum ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken genutzt haben oder im Verkaufsjahr und in den beiden Jahren davor. Bei unentgeltlich geerbten oder geschenkten Immobilien zählen Kaufdatum und Eigennutzung des Vorbesitzers. Lassen Sie das vor dem Verkauf von einer Steuerberaterin oder einem Steuerberater prüfen. Mehr dazu:

hamburg-immobilienbewertung.de/spekulationssteuer-immobilie

Wir helfen weiter

Sie möchten wissen, was Ihre Immobilie wert ist, bevor Sie Unterlagen sammeln? Auf hamburg-immobilienbewertung.de beschreiben Sie sie in fünf kurzen Schritten. Wir, das ist ZENVAR aus Meerbeck, sind kein Makler und erstellen keine Gutachten. Wir rufen Sie an und vermitteln Ihnen auf Wunsch genau einen Makler, der vor Ort kostenlos einschätzt. Er bezahlt uns für den Kontakt, weil er sich den Verkaufsauftrag erhofft. Ihre Angaben gehen nur mit Ihrer Zustimmung weiter, und Sie entscheiden frei.

hamburg-immobilienbewertung.de

Quellen

Gebäudemodernisierungsgesetz (vormals GEG) §§ 79, 80, 87, 108; Grundbuchordnung § 12; Gerichts- und Notarkostengesetz KV 17000/17001; Wohnungseigentumsgesetz §§ 19, 24, 28; Einkommensteuergesetz § 23. gesetze-im-internet.de, abgerufen 04.10.2026.

Freie und Hansestadt Hamburg: Hamburg Service (Grundbuchauszug, Liegenschaftskarte, Baulastenverzeichnis, Bauakteneinsicht, Altlasthinweiskataster); Gebührenordnung für das Vermessungswesen 2026; Hamburgische Bauordnung § 83. hamburg.de, abgerufen 04.10.2026.

Bundesnotarkammer: Informationsblatt Immobilienkauf. Wohnen im Eigentum e. V.: Kauf einer älteren Eigentumswohnung. IVD: Immobilienverkauf, welche Dokumente notwendig sind. Finanztip: Haus verkaufen.

Diese Checkliste ersetzt keine Rechts- oder Steuerberatung. Alle Angaben ohne Gewähr, Stand Oktober 2026.