

Unterlagen-Checkliste: Immobilie verkaufen in Leipzig

Wohnung und Haus – was Käufer, Banken und Notar sehen wollen. Zum Abhaken vor dem Vermarktungsstart.

Je vollständiger die Unterlagen beim Start sind, desto reibungsloser läuft der Verkauf und desto weniger Abschlüsse werden verhandelt. Was Sie nicht haben, beschafft PISA IMMOBILIEN für Sie – sagen Sie uns einfach, welche Punkte offen sind.

1. Für jede Immobilie

Dokument	Wo Sie es bekommen	Kosten (ca.)	
Aktueller Grundbuchauszug	Grundbuchamt beim Amtsgericht Leipzig oder über PISA	10 bis 20 Euro	☐
Flurkarte / Liegenschaftskarte	Stadt Leipzig, Amt für Geoinformation und Bodenordnung; im Landkreis das Vermessungsamt	rund 10 bis 30 Euro	☐
Grundrisse und Wohnflächenberechnung	Ihre Bau- oder Kaufunterlagen; fehlt die Berechnung, klären wir das Aufmaß mit Ihnen	je nach Aufwand	☐
Energieausweis (Pflicht ab der ersten Anzeige, Pflichtangaben in jeder Anzeige)	Energieberater oder Ingenieurbüro	Verbrauchsausweis ab ca. 50 bis 100 Euro, Bedarfsausweis ab ca. 300 bis 500 Euro	☐
Auszug aus dem Baulastenverzeichnis	Bauaufsicht der Stadt Leipzig bzw. des Landkreises	rund 20 bis 60 Euro	☐
Belege über Sanierungen und Modernisierungen (Dach, Fenster, Heizung, Elektrik, Bad)	Ihre Rechnungen	-	☐
Grundsteuerbescheid und Erschließungsnachweis	Ihre Unterlagen bzw. Stadt oder Gemeinde	-	☐
Bei vermieteten Objekten: Mietverträge, aktuelle Miethöhe, Nebenkostenabrechnungen, Kautionsnachweis	Ihre Unterlagen	-	☐
Bei laufendem Darlehen: Darlehensvertrag, Restschuld, Ansprechpartner der Bank	Ihre Bank	-	☐

2. Zusätzlich bei Eigentumswohnungen

Dokument	Wo Sie es bekommen	Kosten (ca.)	
Teilungserklärung mit Aufteilungsplan und Gemeinschaftsordnung	Ihre Kaufunterlagen oder die Hausverwaltung	-	☐
Protokolle der Eigentümerversammlungen der letzten drei Jahre	Hausverwaltung	-	☐
Hausgeldabrechnungen und aktueller Wirtschaftsplan	Hausverwaltung	-	☐
Stand der Instandhaltungsrücklage, beschlossene oder geplante Sonderumlagen	Hausverwaltung	-	☐
Beschlusssammlung, ggf. Gebäudeversicherung der Gemeinschaft	Hausverwaltung	-	☐

3. Zusätzlich bei Häusern

Dokument	Wo Sie es bekommen	Kosten (ca.)	
Baugenehmigung, Bauakte, Baubeschreibung, Schnitte	Ihre Bauunterlagen oder das Bauaktenarchiv der Stadt	je nach Umfang	☐
Nachweis der Gebäudeversicherung	Ihre Versicherung	-	☐
Wartungs- und Prüfprotokolle (Heizung, Schornsteinfeger, Tank, Abwasser)	Ihre Unterlagen	-	☐
Angaben zum Grundstück: Größe, Bodenrichtwert, Wegerechte, Nachbarvereinbarungen	Grundbuch, Bodenrichtwertportal Sachsen, Ihre Unterlagen	-	☐

Der Verkauf mit PISA IMMOBILIEN: sieben Schritte

- 1. Erstgespräch** - bei Ihnen vor Ort oder in unserem Büro; kostenlos und unverbindlich.
- 2. Bewertung vor Ort** - Preisspanne und Empfehlung für den Angebotspreis auf Basis tatsächlich gezahlter Kaufpreise.
- 3. Unterlagen und Energieausweis** - diese Checkliste; Fehlendes beschaffen wir.
- 4. Exposé und Vermarktung** - professionelle Fotos, Exposé als Finanzierungsgrundlage, öffentlich oder diskret an vorgemerkte Interessenten.
- 5. Besichtigungen und Bonitätsprüfung** - wir führen die Termine und prüfen die Finanzierung, bevor ein Angebot bei Ihnen liegt.
- 6. Kaufvertrag und Notar** - Abstimmung des Entwurfs, Vorbereitung und Begleitung des Notartermins.
- 7. Übergabe und danach** - Kaufpreiszahlung, Übergabeprotokoll, Zählerstände; wir bleiben Ansprechpartner.

Kosten im Überblick

Maklerprovision: Beim Verkauf einer Wohnung oder eines Einfamilienhauses an einen privaten Käufer tragen Käufer und Verkäufer je die Hälfte (§ 656c BGB). Die Höhe vereinbaren wir vorab schriftlich; fällig wird sie erst mit dem notariellen Kaufvertrag.

Weitere Kosten des Verkäufers: Energieausweis und Unterlagen (meist einige hundert Euro), gegebenenfalls Löschung einer Grundschuld (Notar- und Grundbuchgebühren) und bei laufendem Kredit eine Vorfälligkeitsentschädigung Ihrer Bank.

Kosten des Käufers: Notar und Grundbuch (rund 1,5 bis 2 Prozent des Kaufpreises) sowie die Grunderwerbsteuer in Sachsen (5,5 Prozent).

Spekulationssteuer: Liegen zwischen Kauf und Verkauf weniger als zehn Jahre und Sie haben die Immobilie nicht im Verkaufsjahr und den beiden Vorjahren selbst bewohnt, kann der Gewinn einkommensteuerpflichtig sein. Bei geerbten Immobilien zählt die Haltedauer des Erblassers mit. Keine Steuerberatung - Ihr Steuerberater rechnet, wir liefern die Unterlagen.

Ihre Ansprechpartner für den Verkauf

Yves Kongehl · Paul Lambein · Sebastian Schmich

Büro 0341 91 35 811 · Mobil 0160 91693966 · vertrieb@pisa-immobilien.de

PISA IMMOBILIENMANAGEMENT GmbH & Co. KG, Grassistraße 20, 04107 Leipzig

Gratis Verkaufs-Check: Wir melden uns innerhalb eines Werktags. Anfrage unter www.pisa-immobilien.de/immobilie-verkaufen-leipzig/#verkaufs-check

Mehr zum Thema: www.pisa-immobilien.de/immobilie-verkaufen-leipzig/ · www.pisa-immobilien.de/haus-verkaufen-leipzig/ · www.pisa-immobilien.de/immobilienpreise-leipzig/ · Marktbericht: www.pisa-immobilien.de/immobilienmarktbericht-leipzig/

Hinweis: Diese Checkliste ist eine Orientierung und ersetzt keine Rechts- oder Steuerberatung. Kostenangaben sind Größenordnungen (Stand September 2026). Seit 1996 in Leipzig · Marktbericht Leipzig seit 2016 mit der Dualen Hochschule Sachsen.