



Unterlagen für den Immobilienverkauf in Bremen

Diese Papiere verlangen Käufer und deren Banken. Fehlt eines davon mitten in der Finanzierung, steht der Verkauf still. Haken Sie ab, was vorliegt – um den Rest kümmern wir uns auf Wunsch.

GRUNDBUCHAMT – AMTSGERICHT BREMEN

- ☐ **Aktueller Grundbuchauszug**
Nicht älter als drei Monate. Als Eigentümer erhalten Sie ihn direkt beim Amtsgericht, in dessen Bezirk das Grundstück liegt.
- ☐ **Nachweis über eingetragene Lasten in Abteilung II**
Wegerechte, Wohnrechte, Nießbrauch, Leitungsrechte – Käufer fragen danach.
- ☐ **Löschungsbewilligung für alte Grundschulden**
Fordern Sie sie früh bei der Bank an. Das dauert erfahrungsgemäß am längsten.

LANDESAMT GEOINFORMATION BREMEN

- ☐ **Auszug aus der Liegenschaftskarte (Flurkarte)**
Antrag schriftlich oder online über geo.bremen.de – telefonisch ist er nicht möglich. Rund 25 Euro bis DIN A3.
- ☐ **Liegenschaftsbeschreibung**
Weist Lage und Größe des Flurstücks aus.
- ☐ **Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis**
Baulasten stehen nicht im Grundbuch und werden deshalb oft übersehen.

BAUAMT UND BAUAKTENARCHIV BREMEN

- ☐ **Baugenehmigung und genehmigte Bauzeichnungen**
Einsicht in abgeschlossene Bauakten läuft über die Onlinedienste der Stadt. Als Eigentümer genügt ein schriftlicher Eigentumsnachweis.
- ☐ **Genehmigungen für spätere Anbauten, Dachausbau, Wintergarten**
Der häufigste Stolperstein: Ausgebaut, aber nie genehmigt.
- ☐ **Wohnflächenberechnung**
Verlangt jede finanzierende Bank.
- ☐ **Kubatur- oder Umbauter-Raum-Berechnung**
Nur bei älteren Objekten und für manche Gutachten nötig.

AUS IHREN EIGENEN UNTERLAGEN

- ☐ **Energieausweis**
Pflicht. Fünf Angaben daraus müssen nach § 87 GEG in jeder Anzeige stehen. Stellen wir auf Wunsch aus.
- ☐ **Grundsteuerbescheid des laufenden Jahres**
- ☐ **Gebäudeversicherungsschein und letzte Beitragsrechnung**
- ☐ **Nachweise über Modernisierungen der letzten Jahre**
Rechnungen für Dach, Heizung, Fenster, Elektrik, Bäder. Was nicht belegt ist, zahlt der Käufer nicht.
- ☐ **Wartungsnachweise Heizung und Schornsteinfegerprotokoll**
- ☐ **Aufstellung der laufenden Betriebskosten**

ZUSÄTZLICH BEI EIGENTUMSWOHNUNGEN

- ☐ **Teilungserklärung mit Aufteilungsplan**
- ☐ **Protokolle der Eigentümerversammlungen der letzten drei Jahre**
Käufer lesen hier heraus, was an Sanierungen ansteht.
- ☐ **Wirtschaftsplan und die letzten beiden Jahresabrechnungen**
- ☐ **Nachweis über den Stand der Instandhaltungsrücklage**
- ☐ **Beschlusssammlung der Verwaltung**

ZUSÄTZLICH BEI VERMIETETEN OBJEKTEN

- ☐ Sämtliche Mietverträge samt Nachträgen
 - ☐ Aufstellung der Mieteinnahmen und Kautionen
 - ☐ Betriebskostenabrechnungen der letzten beiden Jahre
 - ☐ Übersicht über Mieterhöhungen und deren Zeitpunkte
-

Sie brauchen das nicht allein zu erledigen. Die Beschaffung bei Grundbuchamt, Katasteramt und Bauaktenarchiv übernehmen wir für Sie – den Energieausweis stellen wir selbst aus.

Fleischhauer Immobilien · Altmannstraße 35 · 28209 Bremen

Telefon 0421 22 39 093 · info@fleischhauer-bremen.de · immobilien-fleischhauer.de

Stand Juli 2026. Diese Übersicht ist nach bestem Wissen zusammengestellt und ersetzt keine Rechtsberatung. Gebühren und Zuständigkeiten können sich ändern.