



# Checkliste für den Immobilienverkauf

Checkliste für den Verkauf einer Immobilie




## Die wichtigsten Aufgaben für den Immobilienverkauf im Überblick

- |   |  |
|---|--|
| ➤ Marktwert der Immobilie ermitteln           | ➤ <a href="#">kostenlose Online-Immobilienbewertung</a>          |
| ➤ Immobilienanzeige online schalten           | ➤ <a href="#">Online-Immobilienanzeige aufgeben</a>              |
| ➤ Entscheidung treffen: Mit oder ohne Makler? | ➤ <a href="#">Checkliste: Mit Makler oder privat verkaufen?</a>  |
| ➤ Verkaufsunterlagen zusammenstellen          | ➤ <a href="#">Checkliste: Verkaufsunterlagen</a>                 |
| ➤ Exposé erstellen                            | ➤ <a href="#">Checkliste &amp; Vorlage: Exposé erstellen</a>     |
| ➤ Besichtigungen planen und durchführen       | ➤ <a href="#">Checkliste: Besichtigungen beim Verkauf</a>        |
| ➤ Preisverhandlungen führen                   | ➤ <a href="#">Checkliste: Preisverhandlung</a>                   |
| ➤ Immobilienkaufvertrag prüfen                | ➤ <a href="#">Checkliste &amp; Muster: Immobilienkaufvertrag</a> |



# Vor dem Verkauf: Verkaufsplanung

	Erledigt?	1-Klick: Informationen einholen	Notizen
☐ <u>Verkaufszeitpunkt</u>			
Guter Zeitpunkt für den Verkauf? - konjunkturell günstiger Zeitpunkt - Steuerlich günstiger Zeitpunkt - Persönliche Gründe - Leerstand vermeiden - Anstehender Mieterwechsel	☐	ⓘ	
☐ <u>Immobilienwert ermitteln</u>			
Online Immobilienbewertung durchführen	☐	ⓘ	
ggf. Sachverständigen beauftragen	☐		
☐ <u>Verkaufsunterlagen</u>			
Grundbuchauszug	☐	ⓘ	
Flurkartenauszug / Lageplan	☐	ⓘ	
Wohnflächenberechnung	☐	ⓘ	
Kubaturberechnung	☐	ⓘ	
Baubeschreibungen	☐	ⓘ	
Baulastenauskunft	☐	ⓘ	
Altlastenauskunft	☐	ⓘ	
Sanierungsnachweise	☐	ⓘ	
Energieausweis	☐	ⓘ	
☐ <u>zusätzliche Verkaufsunterlagen bei einer WEG</u>			
Teilungserklärung	☐	ⓘ	
Wirtschaftsplan	☐	ⓘ	
Wohngeldabrechnungen	☐	ⓘ	
Protokolle aus der Eigentümerversammlung	☐	ⓘ	
Nebenkostenabrechnungen	☐	ⓘ	
Nachweise über Modernisierungsmaßnahmen	☐	ⓘ	
Nachweise über Instandhaltungsmaßnahmen	☐	ⓘ	
Nachweise über Instandhaltungsrücklagen	☐	ⓘ	
Nachweise über die Gebäudeversicherung	☐	ⓘ	
Verwaltervertrag	☐	ⓘ	

# Verkaufsprozess starten

	Erledigt?	1-Klick: Informationen einholen	Notizen
☐ <u>Entscheidung treffen: Mit oder ohne Makler verkaufen</u>			
<b>Vorteile bei einem privatem Verkauf</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Provisionszahlung an einen Makler notwendig</li> <li>- Hohes Käuferinteresse: Immobilien von Privat gelten als günstig</li> <li>- Kein Abstimmungsbedarf mit dem Makler notwendig</li> <li>- Selbstbestimmt den Verkaufsprozess gestalten</li> <li>- Kenntnisse über die Besonderheiten der Immobilie</li> </ul>	ohne Makler verkaufen <input type="checkbox"/>		
<b>Nachteile bei einem privatem Verkauf</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Besichtigungen sind zeitintensiv</li> <li>- Verkaufsunterlagen müssen aufbereitet werden</li> <li>- Marktkenntnisse notwendig: Immobilienwert muss bestimmt werden</li> <li>- Preisverhandlungen müssen ohne Vorkenntnisse geführt werden</li> <li>- Geduld beim Verkauf notwendig</li> <li>- Zeitliche Erreichbarkeit für Rückfragen ist zeitraubend</li> <li>- Haftungsrisiko bei unzureichender Aufklärung oder Falschberatung</li> </ul>	mit Makler verkaufen <input type="checkbox"/>		
☐ <u>Mit Makler verkaufen: Maklervertrag prüfen</u>			
<b>Vollständige Leistungsbeschreibung des Maklers</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ermittelt einen Immobilienwert</li> <li>- Professionelle Bilderstellung und -bearbeitung</li> <li>- Werbliche Gestaltung eines Exposés</li> <li>- Beratungsleistung zum Vertragsrecht</li> <li>- Gezielte Zielgruppenansprache</li> <li>- Ausgestaltung von Marketingmaßnahmen</li> <li>- Statusmeldungen zum Verkaufsstatus an den Käufer</li> <li>- Auswahlprozess geeigneter Käufer</li> <li>- Vorbereitung, Durchführung und Nachbereitung von Besichtigungsterminen</li> <li>- Verkaufsverhandlung und Vorbereitung eines Vertragsabschlusses</li> <li>- Bonitätsprüfung von potenziellen Käufern</li> <li>- Initiierung eines Notartermins</li> <li>- ggfs. Anwesenheit beim Notartermin</li> </ul>	<input type="checkbox"/>		
Makler übernimmt Vermarktungskosten	<input type="checkbox"/>		
Maklervertrag ist zeitlich befristet	<input type="checkbox"/>		
Keine Aufwandsentschädigung bei Nichterfolg	<input type="checkbox"/>		
Provisionsregelung ist transparent	<input type="checkbox"/>		
Angebotspreis und Mindestverkaufspreis sind klar	<input type="checkbox"/>		
Bezeichnung & Anschrift des Verkaufsobjekts	<input type="checkbox"/>		
Möglichkeit zur außerordentlichen Kündigung	<input type="checkbox"/>		

## Ohne Makler: Privat eine Immobilie verkaufen

	Erledigt?	1-Klick: Informationen einholen	Notizen
☐ <u>Exposé erstellen</u>			
Werbewirksame Fotos mit Profi-Kamera erstellen	<input type="checkbox"/>		
Kontaktdaten sind gut sichtbar und korrekt	<input type="checkbox"/>		
Überschrift ist eindeutig und enthält markante Eckpunkte der Immobilie	<input type="checkbox"/>		
Wichtige Informationen sind gut erkennbar (Preis, Anzahl Zimmer und Nebenkosten)	<input type="checkbox"/>		
Anschrift und Wegbeschreibung sind enthalten	<input type="checkbox"/>		
Einzugstermin, Einrichtung und weitere Gemeinschaftsräumen sind aufgelistet	<input type="checkbox"/>		
Ein Hinweis zum Energieausweis und allgemeiner Bausubstanz ist enthalten	<input type="checkbox"/>		
Grundriss ist enthalten und lesbar	<input type="checkbox"/>		
☐ <u>Vermarktung der Immobilie</u>			
Immobilienanzeige online schalten	<input type="checkbox"/>		
Kaufinteressenten vorselektieren und nur „echte Käufer“ zur Besichtigung einladen	<input type="checkbox"/>		
☐ <u>Besichtigungen</u>			
Termine mit Kaufinteressenten abstimmen - maximal zwei Interessenten gleichzeitig - 20 Minuten Zeit pro Begehung einplanen	<input type="checkbox"/>		
Auf häufige Käuferfragen vorbereiten	<input type="checkbox"/>		
Verkaufsunterlagen griffbereit haben	<input type="checkbox"/>		
Immobilie repräsentativ vorbereiten - Müll, grober Schmutz und Hindernisse sind weg - Innenbereich der Wohnung wurde entpersonalisiert - Kleine Mängel wurden ausgebessert - Licht, Wasser und Heizkörper funktionieren - Fenster lassen sich öffnen - Treppenhaus ist sauber - Badezimmer wurde von Kalk und Schimmel befreit - Für einen guten Geruch vorgesorgt (Duftkerze, Kaffee kochen) - Für einladende Lichtverhältnisse sorgen (Vorhänge auf, Rollos hoch)	<input type="checkbox"/>		

🏠 <u>Besonderheiten bei einer Hausbesichtigung</u>			
Außenanlagen repräsentativ vorbereiten - Garten ist gepflegt und von grobem Unkraut befreit - Hecken, Büsche und Rasen sind zurückgeschnitten - Terrasse wurde von Moos und groben Verschmutzungen befreit - Außenbeleuchtung funktioniert	<input type="checkbox"/>		
🏠 <u>Besonderheiten bei einer Wohnungsbesichtigung</u>			
Gemeinschaftsräume sind zugänglich (Schlüssel vom Keller, Waschraum, Fahrradkeller, Heizungskeller und Gartenanlage sind vorhanden)	<input type="checkbox"/>		
Ruhezeiten werden eingehalten	<input type="checkbox"/>		

## Notwendige Informationen zur Erstellung eines Kaufvertragsentwurf beim Notar

	Erledigt?	1-Klick: Informationen oder Angebot einholen?	Notizen
Name, Anschrift und Steuer-ID des Verkäufers	<input type="checkbox"/>	📄	
Name, Anschrift und Steuer-ID des Käufers	<input type="checkbox"/>	📄	
Art und Anschrift des Kaufobjekts	<input type="checkbox"/>	📄	
Liste von beweglichen Gegenstände, die vom Käufer übernommen werden	<input type="checkbox"/>	📄	
Art der Nutzung (leerstehend, vermietet)	<input type="checkbox"/>	📄	
Räumungstermin / Übergabe	<input type="checkbox"/>	📄	
Höhe des Kaufpreises	<input type="checkbox"/>	📄	
Termin für die Zahlung des Kaufpreises	<input type="checkbox"/>	📄	
Angaben zum Finanzierungspartner	<input type="checkbox"/>	📄	

## Darauf während des Notartermins achten

	Erledigt?	1-Klick: Informationen oder Angebot einholen?	Notizen
☐ <u>Organisatorisches</u>			
Personalausweis bereithalten	<input type="checkbox"/>	<b>i</b>	
Vollmacht vorzeigen (bei Vertretungen)	<input type="checkbox"/>	<b>i</b>	
☐ <u>Checkliste für den Kaufvertrag</u>			
Personalien von allen Vertragspartnern aufgeführt - Name - Adresse - Geburtsdatum	<input type="checkbox"/>	<b>i</b>	
Beschreibung der Immobilie - Liste mitverkaufter Gegenstände - Zustand der Immobilie - „Gekauft wie gesehen“ Haftungsausschluss - Höhe der Instandhaltungsrücklagen	<input type="checkbox"/>	<b>i</b>	
Regelungen zum Kaufpreis - Kaufpreis der Immobilie - Fälligkeit der Zahlung - Strafe für Verzug bei Nicht-Zahlung - Beauftragung eines Treuhandkontos - Grundschuld eintragen zu Gunsten der Bank - Grundschulden des Vorbesitzers löschen	<input type="checkbox"/>	<b>i</b>	
Übergabe der Immobilie - Datum der Übergabe / Räumungstermin - Strafe für Verzug bei Nicht-Räumung - Zwangsvollstreckung bei Nicht-Räumung - Eintragung einer Auflassungsvormerkung	<input type="checkbox"/>	<b>i</b>	

## Nach dem Notartermin

	Erledigt?	1-Klick: Informationen oder Angebot einholen?	Notizen
☐ <u>Eingang der Kaufpreiszahlung</u>			
Evtl. Ablösung einer alten Darlehensschuld	<input type="checkbox"/>		
☐ <u>Übergabe</u>			
Übergabetermin vereinbaren - Zählerstände notieren - Schlüsselübergabe & Übergabeprotokoll anfertigen - Hausverwaltung informieren (WEG)	<input type="checkbox"/>	<b>i</b>	

# Wichtige Hinweise

Die komplette Checkliste zum Immobilienverkauf und weitere nützliche Tipps findest du in unserem Ratgeber.

- ✓ [Checkliste: Immobilienverkauf](#)

**i** **Du hast dich für einen stressfreien Verkauf mit einem Makler entschieden?** Dann hole dir ein unverbindliche Immobilienbewertung und Ersteinschätzung von einem Makler in deiner Region.

- ✓ [Immobilienbewertung durchführen & Erstgespräch mit einem Makler vereinbaren](#)

Bei einem Privatverkauf kannst du hier bequem deine Immobilienanzeige online inserieren.

- ✓ [Online-Immobilienanzeige schalten](#)

Auf der [Immobilienbörse Budenheld.de](#) findest du weitere Immobilien zum Kauf oder zur Miete.

**Haftungsausschluss:** Dieses Dokument ist ein unverbindliches Muster. Es besteht kein Anspruch auf sachliche Richtigkeit, Vollständigkeit und/oder Aktualität. Es ersetzt nicht eine individuelle rechtsanwaltliche Beratung. Die Verwendung liegt in der Verantwortung des Lesers.