
























Checkliste für den Immobilienverkauf

Checkliste für den privaten Verkauf ohne Makler












Die wichtigsten Aufgaben für den Immobilienverkauf im Überblick

- | | |
|---|--|
| ➤ Marktwert der Immobilie ermitteln | ➤ kostenlose Online-Immobilienbewertung |
| ➤ Immobilienanzeige online schalten | ➤ Online-Immobilienanzeige aufgeben |
| ➤ Verkaufsunterlagen zusammenstellen | ➤ Checkliste: Verkaufsunterlagen |
| ➤ Exposé erstellen | ➤ Checkliste & Vorlage: Exposé erstellen |
| ➤ Besichtigungen planen und durchführen | ➤ Checkliste: Besichtigungen beim Verkauf |
| ➤ Preisverhandlungen führen | ➤ Checkliste: Preisverhandlung |
| ➤ Immobilienkaufvertrag prüfen | ➤ Checkliste & Muster: Immobilienkaufvertrag |

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	<input type="checkbox"/>		
⊞ <u>Immobilienwert ermitteln</u>			
Online Immobilienbewertung durchführen	<input type="checkbox"/>		
ggf. Sachverständigen beauftragen	<input type="checkbox"/>		
⊞ <u>Verkaufsunterlagen</u>			
Grundbuchauszug	<input type="checkbox"/>		
Flurkartenauszug / Lageplan	<input type="checkbox"/>		
Wohnflächenberechnung	<input type="checkbox"/>		
Kubaturberechnung	<input type="checkbox"/>		
Baubeschreibungen	<input type="checkbox"/>		
Baulastenauskunft	<input type="checkbox"/>		
Altlastenauskunft	<input type="checkbox"/>		
Sanierungsnachweise	<input type="checkbox"/>		
Energieausweis	<input type="checkbox"/>		
⊞ <u>zusätzliche Verkaufsunterlagen bei einer WEG</u>			
Teilungserklärung	<input type="checkbox"/>		
Wirtschaftsplan	<input type="checkbox"/>		
Wohngeldabrechnungen	<input type="checkbox"/>		
Protokolle aus der Eigentümerversammlung	<input type="checkbox"/>		
Nebenkostenabrechnungen	<input type="checkbox"/>		
Nachweise über Modernisierungsmaßnahmen	<input type="checkbox"/>		
Nachweise über Instandhaltungsmaßnahmen	<input type="checkbox"/>		
Nachweise über Instandhaltungsrücklagen	<input type="checkbox"/>		
Nachweise über die Gebäudeversicherung	<input type="checkbox"/>		
Verwaltervertrag	<input type="checkbox"/>		

Ohne Makler: Privat eine Immobilie verkaufen







	Erledigt?	1-Klick: Informationen einholen	Notizen
☐ <u>Voraussetzungen für den Verkauf ohne Makler</u>			
Kenntnisse über den lokalen Immobilienmarkt	<input type="checkbox"/>		
Zeit für die Aufbereitung von Verkaufsunterlagen	<input type="checkbox"/>		
Erfahrung in der Erstellung eines Exposés	<input type="checkbox"/>		
Kommunikativ und Organisationstalent	<input type="checkbox"/>		
Grundlegend erreichbar an Wochentagen	<input type="checkbox"/>		
Geübt in Preisverhandlungen	<input type="checkbox"/>		
Grundkenntnisse der Rechtslage	<input type="checkbox"/>		
☐ <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 <ul style="list-style-type: none"> - 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"/>	i	
☞ <u>Besonderheiten bei einer Hausbesichtigung</u>			
Außenanlagen repräsentativ vorbereiten <ul style="list-style-type: none"> - 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"/>	i	
Name, Anschrift und Steuer-ID des Käufers	<input type="checkbox"/>	i	
Art und Anschrift des Kaufobjekts	<input type="checkbox"/>	i	
Liste von beweglichen Gegenstände, die vom Käufer übernommen werden	<input type="checkbox"/>	i	
Art der Nutzung (leerstehend, vermietet)	<input type="checkbox"/>	i	
Räumungstermin / Übergabe	<input type="checkbox"/>	i	
Höhe des Kaufpreises	<input type="checkbox"/>	i	
Termin für die Zahlung des Kaufpreises	<input type="checkbox"/>	i	
Angaben zum Finanzierungspartner	<input type="checkbox"/>	i	

Darauf während des Notartermins achten

	Erledigt?	1-Klick: Informationen oder Angebot einholen?	Notizen
☐ <u>Organisatorisches</u>			
Personalausweis bereithalten	<input type="checkbox"/>		
Vollmacht vorzeigen (bei Vertretungen)	<input type="checkbox"/>		
☐ <u>Checkliste für den Kaufvertrag</u>			
Personalien von allen Vertragspartnern aufgeführt - Name - Adresse - Geburtsdatum	<input type="checkbox"/>		
Beschreibung der Immobilie - Liste mitverkaufter Gegenstände - Zustand der Immobilie - „Gekauft wie gesehen“ Haftungsausschluss - Höhe der Instandhaltungsrücklagen	<input type="checkbox"/>		
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"/>		
Übergabe der Immobilie - Datum der Übergabe / Räumungstermin - Strafe für Verzug bei Nicht-Räumung - Zwangsvollstreckung bei Nicht-Räumung - Eintragung einer Auflassungsvormerkung	<input type="checkbox"/>		

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"/>		

Wichtige Hinweise

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

- ✓ [Checkliste: Immobilienverkauf](#)

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

- ✓ [Online-Immobilienanzeige schalten](#)

ⓘ 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](#)

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.