



Checkliste für den Hausverkauf

Checkliste für den Verkauf eines Einfamilienhauses

Die wichtigsten Aufgaben für den Hausverkauf im Überblick

- | | |
|---|--|
| ➤ Realistischen Hauswert ermitteln | ➤ Kostenlose Online-Hausbewertung |
| ➤ Online-Anzeige schalten | ➤ Online-Anzeige aufgeben |
| ➤ Entscheidung treffen: Mit oder ohne Makler? | ➤ Checkliste: Mit Makler oder privat verkaufen? |
| ➤ Verkaufsunterlagen zusammenstellen | ➤ Checkliste: Unterlagen Hausverkauf |
| ➤ Exposé erstellen | ➤ Checkliste & Vorlage: Exposé erstellen |
| ➤ Besichtigungen planen und durchführen | ➤ Checkliste: Hausbesichtigung als Verkäufer |
| ➤ 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	☐	ⓘ	
☐ <u>Hauswert ermitteln</u>			
Online Immobilienbewertung durchführen	☐	ⓘ	
ggf. Sachverständigen beauftragen	☐		
☐ <u>Unterlagen für den Hausverkauf</u>			
Grundbuchauszug	☐	ⓘ	
Flurkartenauszug / Lageplan	☐	ⓘ	
Wohnflächenberechnung	☐	ⓘ	
Kubaturberechnung	☐	ⓘ	
Baubeschreibungen	☐	ⓘ	
Baulastenauskunft	☐	ⓘ	
Altlastenauskunft	☐	ⓘ	
Sanierungsnachweise	☐	ⓘ	
Energieausweis	☐	ⓘ	
Nachweise über Modernisierungsmaßnahmen	☐	ⓘ	
Nachweise über Instandhaltungsmaßnahmen	☐	ⓘ	

Verkaufsprozess starten

	Erledigt?	1-Klick: Informationen einholen	Notizen
⏏ <u>Entscheidung treffen: Mit oder ohne Makler verkaufen</u>			
Vorteile bei einem privaten Verkauf <ul style="list-style-type: none"> - Keine Provisionszahlung an einen Makler notwendig - Hohes Käuferinteresse: Immobilien von Privat gelten als günstig - Kein Abstimmungsbedarf mit dem Makler notwendig - Selbstbestimmt den Verkaufsprozess gestalten - Kenntnisse über die Besonderheiten der Immobilie 	ohne Makler verkaufen <input type="checkbox"/>	ⓘ	
Nachteile von einem privaten Verkauf <ul style="list-style-type: none"> - Besichtigungen sind zeitintensiv - Verkaufsunterlagen müssen aufbereitet werden - Marktkenntnisse notwendig: Immobilienwert muss bestimmt werden - Preisverhandlungen müssen ohne Vorkenntnisse geführt werden - Geduld beim Verkauf notwendig - Zeitliche Erreichbarkeit für Rückfragen ist zeitraubend - Haftungsrisiko bei unzureichender Aufklärung oder Falschberatung 	mit Makler verkaufen <input type="checkbox"/>	ⓘ	
⏏ <u>Mit Makler verkaufen: Maklervertrag prüfen</u>			
Vollständige Leistungsbeschreibung des Maklers <ul style="list-style-type: none"> - Ermittelt einen Immobilienwert - Professionelle Bilderstellung und -bearbeitung - Werbliche Gestaltung eines Exposés - Beratungsleistung zum Vertragsrecht - Gezielte Zielgruppenansprache - Ausgestaltung von Marketingmaßnahmen - Statusmeldungen zum Verkaufsstatus an den Käufer - Auswahlprozess geeigneter Käufer - Vorbereitung, Durchführung und Nachbereitung von Besichtigungsterminen - Verkaufsverhandlung und Vorbereitung eines Vertragsabschlusses - Bonitätsprüfung von potenziellen Käufern - Initiierung eines Notartermins - ggfs. Anwesenheit beim Notartermin 	<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 ein Haus 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 vom Haus und Grundstück	<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</u>			
Anzeige online schalten	<input type="checkbox"/>		
Kaufinteressenten vorselektieren und nur „echte Käufer“ zur Besichtigung einladen	<input type="checkbox"/>		
☐ <u>Hausbesichtigungen</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"/>		
Wohnbereich repräsentativ vorbereiten - Müll, grober Schmutz und Hindernisse sind weg - Innenbereich vom Haus wurde entpersonalisiert - Kleine Mängel wurden ausgebessert - Licht, Wasser und Heizkörper funktionieren - Fenster lassen sich öffnen - 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"/>		
Grünflächen und Gehweg sind gepflegt (Rasen mähen, vertrocknete Pflanzen entfernen, Gehweg fegen)	<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"/>	i	
Vollmacht vorzeigen (bei Vertretungen)	<input type="checkbox"/>	i	
☐ <u>Checkliste für den Kaufvertrag</u>			
Personalien von allen Vertragspartnern aufgeführt - Name - Adresse - Geburtsdatum	<input type="checkbox"/>	i	
Beschreibung der Immobilie - Liste mitverkaufter Gegenstände - Zustand der Immobilie - „Gekauft wie gesehen“ Haftungsausschluss	<input type="checkbox"/>	i	
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"/>	i	
Schlüsselübergabe - Datum der Übergabe / Räumungstermin - Strafe für Verzug bei Nicht-Räumung - Zwangsvollstreckung bei Nicht-Räumung - Eintragung einer Auflassungsvormerkung	<input type="checkbox"/>	i	

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	<input type="checkbox"/>	i	

Wichtige Hinweise

Alle Checklisten rund um den Immobilienverkauf und weitere nützliche Tipps findest du in unserem Ratgeber.

- ✓ [Checkliste: Immobilienverkauf](#)

ⓘ 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-Anzeige schalten & Haus verkaufen](#)

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.