



Checkliste für den Wohnungsverkauf

Checkliste für den privaten Verkauf einer Eigentumswohnung ohne Makler












Die wichtigsten Aufgaben für den Wohnungsverkauf im Überblick


- | | |
|---|--|
| ➤ Marktwert der Eigentumswohnung ermitteln | ➤ kostenlose Online-Immobilienbewertung |
| ➤ Wohnungsanzeige online schalten | ➤ Online-Wohnungsanzeige aufgeben |
| ➤ Unterlagen zur Wohnung vervollständigen | ➤ Checkliste: Verkaufsunterlagen (Wohnung) |
| ➤ Exposé erstellen | ➤ Checkliste & Vorlage: Exposé erstellen |
| ➤ Wohnungsbesichtigung planen & durchführen | ➤ Checkliste: Wohnungsbesichtigung als Verkäufer |
| ➤ Preisverhandlungen führen | ➤ Checkliste: Preisverhandlung |
| ➤ Kaufvertrag 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>Marktpreis der Wohnung ermitteln</u>			
Online Immobilienbewertung durchführen	☐	ⓘ	
ggf. Sachverständigen beauftragen	☐		
☐ <u>Verkaufsunterlagen zur Wohnung</u>			
Grundbuchauszug	☐	ⓘ	
Flurkartenauszug / Lageplan	☐	ⓘ	
Wohnflächenberechnung	☐	ⓘ	
Kubaturberechnung	☐	ⓘ	
Baubeschreibungen	☐	ⓘ	
Baulastenauskunft	☐	ⓘ	
Altlastenauskunft	☐	ⓘ	
Sanierungsnachweise	☐	ⓘ	
Energieausweis	☐	ⓘ	
☐ <u>Unterlagen zur Wohnungseigentümerschaft (WEG)</u>			
Teilungserklärung	☐	ⓘ	
Wirtschaftsplan	☐	ⓘ	
Wohngeldabrechnungen	☐	ⓘ	
Protokolle aus der Eigentümerversammlung	☐	ⓘ	
Nebenkostenabrechnungen	☐	ⓘ	
Nachweise über Modernisierungsmaßnahmen	☐	ⓘ	
Nachweise über Instandhaltungsmaßnahmen	☐	ⓘ	
Nachweise über Instandhaltungsrücklagen	☐	ⓘ	
Nachweise über die Gebäudeversicherung	☐	ⓘ	
Verwaltervertrag	☐	ⓘ	

Ohne Makler: Privat eine Wohnung 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"/>		

Wohnung 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 - 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>Besichtigung der Gemeinschaftsräume</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"/>		
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 Eigentumswohnung - 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"/>		
Wohnungsübergabe - 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 Wohnungsverkauf und weitere nützliche Tipps findest du in unserem Ratgeber.

- ✓ [Checkliste: Wohnung verkaufen](#)

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

- ✓ [Wohnungsanzeige online schalten](#)

ⓘ Du möchtest ein kostenloses Angebot für einen stressfreien Verkauf mit einem Makler? Dann hole dir jetzt 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.