



# Checkliste für den privaten Hausverkauf

Checkliste für den Verkauf eines Hauses ohne Makler

## 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>              |
| ➤ Verkaufsunterlagen zusammenstellen    | ➤ <a href="#">Checkliste: Verkaufsunterlagen</a>                 |
| ➤ Exposé erstellen                      | ➤ <a href="#">Checkliste &amp; Vorlage: Exposé erstellen</a>     |
| ➤ Besichtigungen planen und durchführen | ➤ <a href="#">Checkliste: Hausbesichtigung als Verkäufer</a>     |
| ➤ Preisverhandlungen führen             | ➤ <a href="#">Checkliste: Preisverhandlung</a>                   |
| ➤ Immobilienkaufvertrag prüfen          | ➤ <a href="#">Checkliste &amp; Muster: Immobilienkaufvertrag</a> |

## Vor dem Verkauf: Verkaufsplanung

|   | Erledigt? | 1-Klick:<br>Informationen<br>einholen | Notizen |
|---|-----------|---------------------------------------|---------|
| ☐ <u>Verkaufszeitpunkt</u>  |           |                                       |         |
| Guter Zeitpunkt für den Verkauf?<br>- konjunkturell günstiger Zeitpunkt<br>- Steuerlich günstiger Zeitpunkt<br>- Persönliche Gründe<br>- Leerstand vermeiden<br>- Anstehender Mieterwechsel | ☐         | ⓘ                                     |         |
| ☐ <u>Hauswert ermitteln</u>   |           |                                       |         |
| Online Immobilienbewertung durchführen  | ☐         | ⓘ                                     |         |
| ggf. Sachverständigen beauftragen   | ☐         |                                       |         |
| ☐ <u>Verkaufsunterlagen</u>   |           |                                       |         |
| Grundbuchauszug   | ☐         | ⓘ                                     |         |
| Flurkartenauszug / Lageplan   | ☐         | ⓘ                                     |         |
| Wohnflächenberechnung   | ☐         | ⓘ                                     |         |
| Kubaturberechnung   | ☐         | ⓘ                                     |         |
| Baubeschreibungen   | ☐         | ⓘ                                     |         |
| Baulastenauskunft   | ☐         | ⓘ                                     |         |
| Altlastenauskunft   | ☐         | ⓘ                                     |         |
| Sanierungsnachweise   | ☐         | ⓘ                                     |         |
| Energieausweis  | ☐         | ⓘ                                     |         |

## Ohne Makler: Privat ein Haus verkaufen

|  | Erledigt? | 1-Klick:<br>Informationen<br>einholen | Notizen |
|--|-----------|---------------------------------------|---------|
| ☐ <u>Voraussetzungen für den Verkauf ohne Makler</u> |           |                                       |         |
| Kenntnisse über den lokalen Immobilienmarkt          | ☐         |                                       |         |
| Zeit für die Aufbereitung von Verkaufsunterlagen     | ☐         |                                       |         |
| Erfahrung in der Erstellung eines Exposés            | ☐         |                                       |         |
| Kommunikativ und Organisationstalent                 | ☐         |                                       |         |
| Grundlegend erreichbar an Wochentagen                | ☐         |                                       |         |

|   |                          |          |  |
|---|--------------------------|----------|--|
| 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"/> | <b>i</b> |  |
| Kontaktdaten sind gut sichtbar und korrekt  | <input type="checkbox"/> | <b>i</b> |  |
| Überschrift ist eindeutig und enthält markante Eckpunkte zum Haus und Grundstück  | <input type="checkbox"/> | <b>i</b> |  |
| Wichtige Informationen sind gut erkennbar (Preis, Anzahl Zimmer und Nebenkosten)  | <input type="checkbox"/> | <b>i</b> |  |
| Anschrift und Wegbeschreibung sind enthalten  | <input type="checkbox"/> | <b>i</b> |  |
| Einzugstermin und Inventar sind aufgelistet   | <input type="checkbox"/> | <b>i</b> |  |
| Ein Hinweis zum Energieausweis und allgemeiner Bausubstanz ist enthalten  | <input type="checkbox"/> | <b>i</b> |  |
| Grundriss ist bemaßt und lesbar   | <input type="checkbox"/> | <b>i</b> |  |
| ⏏ <u>Vermarktung der Immobilie</u>  |                          |          |  |
| Immobilienanzeige online schalten   | <input type="checkbox"/> | <b>i</b> |  |
| Kaufinteressenten vorselektieren und nur „echte Käufer“ zur Besichtigung einladen   | <input type="checkbox"/> |          |  |
| ⏏ <u>Hausbesichtigung</u>   |                          |          |  |
| Termine mit Kaufinteressenten abstimmen<br>- maximal zwei Interessenten gleichzeitig<br>- 20-30 Minuten Zeit pro Begehung einplanen   | <input type="checkbox"/> |          |  |
| Auf häufige Käuferfragen vorbereiten  | <input type="checkbox"/> | <b>i</b> |  |
| Verkaufsunterlagen griffbereit haben  | <input type="checkbox"/> | <b>i</b> |  |
| Haus und Grundstück repräsentativ vorbereiten<br>- Müll, grober Schmutz und Hindernisse sind weg<br>- Wohnbereiche wurden entpersonalisiert<br>- Kleine Mängel wurden ausgebessert<br>- Licht, Wasser und Heizkörper funktionieren<br>- Fenster lassen sich öffnen<br>- Treppenhaus ist sauber<br>- Badezimmer wurde von Kalk und Schimmel befreit<br>- Für einen guten Geruch vorgesorgt (Duftkerze, Kaffee kochen)<br>- Für einladende Lichtverhältnisse sorgen (Vorhänge auf, Rollos hoch) | <input type="checkbox"/> | <b>i</b> |  |
| Außenanlagen repräsentativ vorbereiten<br>- Garten ist gepflegt und von grobem Unkraut befreit<br>- Hecken, Büsche und Rasen sind zurückgeschnitten<br>- Terrasse wurde von Moos und groben Verschmutzungen befreit<br>- Außenbeleuchtung funktioniert  | <input type="checkbox"/> | <b>i</b> |  |

## Notwendige Informationen zur Erstellung eines Kaufvertragsentwurf beim Notar

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

## Darauf während des Notartermins achten

|   | Erledigt?                | 1-Klick:<br>Informationen<br>oder Angebot<br>einholen? | Notizen |
|---|--------------------------|--|---------|
| <p>⏏ <u>Organisatorisches</u></p>   |                          |  |         |
| Personalausweis bereithalten  | <input type="checkbox"/> | <b>i</b>   |         |
| Vollmacht vorzeigen (bei Vertretungen)  | <input type="checkbox"/> | <b>i</b>   |         |
| <p>⏏ <u>Checkliste für den Kaufvertrag</u></p>  |                          |  |         |
| Personalien von allen Vertragspartnern aufgeführt<br>- Name<br>- Adresse<br>- Geburtsdatum  | <input type="checkbox"/> | <b>i</b>   |         |
| Beschreibung der Immobilie<br>- Liste mitverkaufter Gegenstände<br>- Zustand der Immobilie<br>- „Gekauft wie gesehen“ Haftungsausschluss<br>- Höhe der Instandhaltungsrücklagen | <input type="checkbox"/> | <b>i</b>   |         |
| Regelungen zum Kaufpreis<br>- Kaufpreis der Immobilie<br>- Fälligkeit der Zahlung<br>- Strafe für Verzug bei Nicht-Zahlung  | <input type="checkbox"/> | <b>i</b>   |         |

|   |   |   |  |
|---|---|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Beauftragung eines Treuhandkontos</li> <li>- Grundschild eintragen zu Gunsten der Bank</li> <li>- Grundschilden des Vorbesitzers löschen</li> </ul>  |   |   |  |
| <b>Übergabe der Immobilie</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Datum der Übergabe / Räumungstermin</li> <li>- Strafe für Verzug bei Nicht-Räumung</li> <li>- Zwangsvollstreckung bei Nicht-Räumung</li> <li>- Eintragung einer Auflassungsvormerkung</li> </ul> | □ | ⓘ |  |

## Nach dem Notartermin

|   | Erledigt? | 1-Klick:<br>Informationen<br>oder Angebot<br>einholen? | Notizen |
|---|-----------|--|---------|
| ☞ <u>Eingang der Kaufpreiszahlung</u>   |           |  |         |
| Evtl. Ablösung einer alten Darlehensschuld  | □         |  |         |
| ☞ <u>Übergabe</u>   |           |  |         |
| <b>Übergabetermin vereinbaren</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zählerstände notieren</li> <li>- Schlüsselübergabe &amp; Übergabeprotokoll anfertigen</li> <li>- Hausverwaltung informieren (WEG)</li> </ul> | □         | ⓘ  |         |

# 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.