



# 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: 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>Verkaufsunterlagen</u>			
Grundbuchauszug	☐	ⓘ	
Flurkartenauszug / Lageplan	☐	ⓘ	
Wohnflächenberechnung	☐	ⓘ	
Kubaturberechnung	☐	ⓘ	
Baubeschreibungen	☐	ⓘ	
Baulastenauskunft	☐	ⓘ	
Altlastenauskunft	☐	ⓘ	
Sanierungsnachweise	☐	ⓘ	
Energieausweis	☐	ⓘ	

## Ohne Makler: Privat ein Haus verkaufen

	Erledigt?	1-Klick: Informationen 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 - maximal zwei Interessenten gleichzeitig - 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 - Müll, grober Schmutz und Hindernisse sind weg - Wohnbereiche wurden 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"/>	<b>i</b>	
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"/>	<b>i</b>	

## 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 Immobilie - Fälligkeit der Zahlung - Strafe für Verzug bei Nicht-Zahlung	<input type="checkbox"/>	ⓘ	

<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: Informationen oder Angebot 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.