

# Checkliste für den erfolgreichen Immobilienverkauf

## Ausgangslage / Vor dem Verkaufsbeginn zu klären

- Ist der Zeitpunkt gut um meine Immobilie zu verkaufen?
- Wie viel Zeit habe ich, [wie lange dauert ein Immobilienverkauf?](#)
- Wann benötige ich das Geld aus dem Verkauf?
- Muss ich [Steuern](#) zahlen?
- Fallen [Spekulationssteuern](#) an?
- Will ich ein bestehendes Darlehen ablösen?
- Habe ich mit [Vorfälligkeitsentschädigung](#) zu rechnen?
- Was wird mitverkauft, sollte ich noch Schönheitsreparaturen machen?
- Wann kann ich die Immobilie übergeben?

## Vorbereitung / Welche Unterlagen brauche ich ?

- [Grundbuchauszug](#) (nicht älter als drei Monate)
- Liegenschaftskarte/Flurkarte vom Katasteramt
- [Grundrisspläne](#) (aktuell und ansprechend)
- Auszug aus dem [Baulastenverzeichnis](#) vom Bauamt
- Baubeschreibung aus den Bauunterlagen
- Wohn und Nutzflächenberechnung aus den Bauunterlagen
- Dokumentation der Haustechnik, ggf. Handwerkerrechnungen
- Gültiger [Energieausweis](#) vom Energieberater
- Ansprechende Objektfotos, ggf. ein 360 Grad Rundgang und Luftbild
- Nebenkostenhöhe der letzten drei Jahre

## Vorbereitung / Welche Unterlagen brauche ich zusätzlich?

### Zusätzlich beim Hausverkauf:

[Baugenehmigung](#), Objektzeichnungen (bei Hausverkauf)

Gebäudeversicherungspolice (bei Hausverkauf)

Auszug aus dem [Altlastenkataster](#) (bei Hausverkauf)

### Zusätzlich bei Wohnungsteileigentum:

[Teilungserklärung](#) oder Teilungsvertrag vom Grundbuchamt

[Abgeschlossenheitsbescheinigung](#) vom Bauamt

[Wohngeldabrechnungen](#) und aktueller [Wirtschaftsplan](#) von Verwalter

[Eigentümerversammlungsprotokolle](#) und Rücklagenkonto

[Gemeinschaftsordnung](#) / Hausordnung vom Verwalter

## Preisfrage / Was ist meine Immobilie wert ?

Welche Preisvorstellung habe ich, was ist meine [Immobilie wert](#)?

Wo kann ich mich nach aktuellen [Immobilienpreisen](#) erkundigen?

[Was beeinflusst den Wert](#) meiner Immobilie?

Brauche ich ein [Verkehrswertgutachten](#)?

[Was kostet](#) eine Immobilienbewertung?

Welchen [Angebotspreis](#) soll ich ansetzen?

Wie bestimme ich den [richtigen Verkaufspreis](#)?

Wie gut sind [online Immobilienbewertungen](#)?

## Vermarktung / Mit oder ohne Makler ?

Habe ich wirklich [genug Zeit](#) um alle Vorbereitungen selbst zu erledigen?

Wie sieht ein [gutes Exposé](#) aus?

Habe ich eine gute [Vermarktungsstrategie](#)?

Wie erkenne ich einen [seriösen Käufer](#)?

[Welche Haftung](#) habe ich als Immobilienverkäufer?

Wer trägt die [Kosten für den Makler](#)?

[Aufgaben](#) eines Immobilienmaklers

Was leistet ein [guter Makler](#)?

Welche [Aufklärungspflicht](#) hat der Immobilienmakler?

[Pflichten Immobilienmakler](#) gegenüber Verkäufer

## Umsetzung / Besichtigung und Verhandlung

Kann ich mein Exposé selbst auf den Immobilienportalen einstellen?

Wie ist eine [Besichtigung](#) vor zu bereiten?

Wer macht die Termine mit den Interessenten?

Bin ich auf die Fragen der Interessenten gut vorbereitet?

Wie erhalte ich konkrete Kaufangebote?

Wie kann ich prüfen ob der Kaufinteressent zahlungsfähig ist?

## Abschluss / Kaufvertrag und Übergabe

Was ist beim [Immobilienkaufvertrag](#) zu beachten?

Welche [Unterlagen braucht der Notar](#) für die Beurkundung?

Wer trägt die [Notarkosten](#)?

Wie vermeide ich [Gewährleistung für Mängel](#)?

Was bedeutet eine [Belastungsvollmacht im Kaufvertrag](#)?

Wie wird die [Kaufpreiszahlung gesichert](#)?

Wie wird der [Eigentumsübergang](#) gesichert?

Wann wird der [Kaufpreis bezahlt](#)?

Wie sieht ein Übergabeprotokoll aus?