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?