

Checkliste Immobilie verkaufen

1. Planung und Vorbereitung

Klären Sie folgende Fragen vorab:	Notizen/Bemerkungen:
Ab wann können/möchten Sie aus Ihrer Immobilie ausziehen?	
Haben Sie schon eine neue Immobilie (Miete oder Kauf) in Aussicht?	
Müssen Sie Spekulationssteuer zahlen oder ist der Verkauf bereits steuerfrei?	
Benötigen Sie für die Übergangszeit eine Zwischenfinanzierung?	
Haben Sie ein laufendes Darlehen auf der Immobilie und müssen mit der Bank sprechen?	

2. Vorbereitung des Verkaufes

Die wichtigsten Unterlagen im Überblick:	Wo zu beziehen:
Grundbuchauszug (nicht älter als drei Monate)	Grundbuchamt
Aktuelle Unterlagen zu eingetragenen Grundschulden	Grundbuchamt
Wohn-/Nutzungsrechte (Nachweis)	Grundbuchamt
Energieausweis (kann auch online erstellt werden)	Energieberater
Genehmigter Bebauungsplan	Bauordnungsamt
Lageplan (mit Haus, Garage und Stellplatz)	Bauordnungsamt
Baugenehmigungsurkunde	Bauordnungsamt
Berechnung der Wohnfläche, Nutzfläche und des unbebauten Raumes	Bauordnungsamt
Baubeschreibung	Bauordnungsamt
Bei neueren Gebäuden: Abnahmebescheinigung der Baubehörde	Bauordnungsamt
Kompletter Satz der Baupläne (Ansicht von jeder Seite, Schnitte, Grundriss für jedes Geschoss) Maßstab 1:100 Pläne des Statikers, Ausführungszeichnungen (Elektro-, Heizungs-, Sanitär- und	Bauordnungsamt, ansonsten Architekt oder Bauträger

Entwässerungspläne) Maßstab 1:50	
Darlehensverträge, wenn die Finanzierung auf den Käufer übertragen werden soll	Bank, Versicherung, Bausparkasse
Aktuelle Versicherungen	Versicherung
Vermessungsbestätigungen und Grenzattest für das Grundstück	Katasteramt
Auszug Baulastenverzeichnis	Baulastenverzeichnis der Bauaufsichtsbehörde (In Bayern und Brandenburg: Grundbuch)
Liste (mit Preisen bzw. Belegen) aller Einbauten, Lampen, Spiegel, Gartengeräte und ähnlichem – wenn Gegenstände aus dem Haus an den Käufer veräußert werden sollen	
Aufstellung über Instandhaltungs-/Modernisierungsmaßnahmen	
Betriebskostenaufstellung (Steuer, Versicherung, Energiekosten, Instandhaltungen etc. des letzten Jahr)	
Ggf. Miet-/Pachtverträge	
Aktueller Grundsteuerbescheid	
Bei Mehrfamilienhaus aufgeteilt: Teilungserklärung (Text-/Planteil)	Grundbuchamt
Bei Mehrfamilienhaus aufgeteilt: Eigentümerversammlungsprotokolle (bei mehreren Eigentümern, die letzten 2 Jahre)	WEG-Verwalter
Bei Eigentumswohnung: Teilungserklärung, Aufteilungsplan, Hausordnung, Protokolle der letzten Eigentümerversammlung, aktuelle Abrechnungen des Hausgeldes, Rücklagenübersicht	Grundbuchamt, WEG-Verwalter

Weitere Vorbereitungen:	Notizen/Bemerkungen:
Verkaufspreis ermitteln (Hier empfehlen wir grundsätzlich einen Profi zu kontaktieren. Dieser Service ist meistens kostenlos).	
Wichtig: Verhandlungsspielraum einplanen!	
Ist die Immobilie für Besichtigungen vorbereitet? (Garten gepflegt, Haus gereinigt und entrümpelt bzw. aufgeräumt?)	
Exposé mit ansprechender Beschreibung und Fotos erstellen.	
Zu welchen Tageszeiten können Sie Besichtigungen durchführen bzw. wann sind Sie telefonisch erreichbar?	

3. Immobilie inserieren

Inserieren:

Suchen Sie sich geeignete Immobilienportale (ImmoWelt, Immonet, Immobilienscout24, Ebay-Kleinanzeigen usw.).

Wir bieten unsere Inserate auf den wichtigsten Portalen an.

4. Durchführung von Besichtigungen und Verkaufsgesprächen

Tipps:	Notizen/Bemerkungen:
Bieten Sie Besichtigungen bei Tageslicht an.	
Wenn es um die Preisverhandlung geht, sollten Sie Argumente für Ihren Preis parat haben	
Welchen Verhandlungsspielraum haben Sie eingeplant?	
Präsentieren Sie die Vorzüge Ihrer Immobilie.	
Achten Sie auf wahrheitsgemäße Aussagen. Arglistige Täuschung hat schwerwiegende gesetzliche Folgen.	
Kennen Sie die wichtigsten Punkte Ihrer Immobilie (Alter der Fenster, Heizung, Rohrleitungen, Stromleitungen, Dämmung oder grundsätzliche Kosten ggf. Rücklagen der WEG).	
WICHTIG: Wenn Sie sich mit dem Käufer preislich einig geworden sind, lassen Sie sich eine Finanzierungsbestätigung einer Bank des Käufers vorlegen.	

5. Eigentümerwechsel

Informationen	Notizen/Bemerkungen
Der Käufer wählt den Notar.	
Nur der Inhalt, der im Kaufvertrag vereinbart wurde, ist auch rechtswirksam.	
Der Eigentumsübergang erfolgt erst, wenn der Kaufpreis überwiesen wurde und der Käufer die Grunderwerbsteuer gezahlt hat. Nach der Beurkundung veranlasst der Notar die Eintragung des neuen Eigentümers und der Grundschuld im Grundbuch. Es wird zwischen dem „wirtschaftlichen“ und „rechtlichen“ Übergang unterschieden.	

Bemerkungen, Notizen, Sonstiges:
