

Checkliste Hausverkauf

Alle Aufgaben in der Reihenfolge, in der sie anfallen. Zum Abhaken und Ausfüllen. Die Unterlagenliste finden Sie auf Seite 2. Nicht jeder Punkt ist bei jedem Haus nötig.

Ablauf in fünf Phasen

Phase	Aufgabe	Erledigt am
☐ 1 Vorbereitung	Verkaufsziel, Zeitrahmen und Mindestpreis festlegen	
	Kreditvertrag, Maklervertrag (falls vorhanden) und Mietverträge prüfen	
	Marktwert einschätzen, Angebotspreis begründen	
	Unterlagen vollständig beschaffen (Liste auf Seite 2)	
	Energieausweis prüfen oder neu ausstellen lassen	
☐ 2 Vermarktung	Haus vorbereiten, Fotos und Grundrisse erstellen	
	Exposé mit Pflichtangaben schreiben, Inserat veröffentlichen	
	Besichtigungen bündeln, Fragen und Antworten dokumentieren	
☐ 3 Käuferauswahl	Finanzierungsnachweis anfordern	
	Angebote nach Preis, Sicherheit und Termin vergleichen	
☐ 4 Notar	Notar beauftragen, Daten und Unterlagen übermitteln	
	Kaufvertragsentwurf prüfen, offene Punkte klären	
	Beurkundung, danach Löschungsunterlagen der Bank beibringen	
☐ 5 Übergabe	Kaufpreiseingang abwarten, dann Übergabe mit Protokoll	
	Versicherung, Versorger, Grundsteuer und Steuerfragen abschließen	

Notizen (z. B. Ansprechpartner Bank, Notar, Termine)

Unterlagen für den Hausverkauf

Möglichst vor dem ersten Inserat zusammenstellen. Vollständige Unterlagen beschleunigen die Finanzierungszusage des Käufers und den Kaufvertragsentwurf.

Eigentum und Belastungen

- ☐ Aktueller Grundbuchauszug
- ☐ Unterlagen zu Grundschulden (Darlehensvertrag, Restschuld, Ansprechpartner der Bank)
- ☐ Bewilligungen zu eingetragenen Rechten (z. B. Wegerecht, Wohnrecht)

Grundstück und Behördenauskünfte

- ☐ Flurkarte (Liegenschaftskarte)
- ☐ Auszug aus dem Baulastenverzeichnis (wo vorhanden)
- ☐ Bescheinigung über Erschließungsbeiträge
- ☐ Auskunft aus dem Altlastenkataster (bei Verdacht)
- ☐ Bebauungsplan-Auskunft (optional)

Persönliche Unterlagen und Sonderfälle

- ☐ Personalausweis oder Reisepass
- ☐ Steuerliche Identifikationsnummer
- ☐ Geerbtes Haus: Erbnachweis (Erbschein oder notarielles Testament mit Eröffnungsprotokoll)
- ☐ Vertretung: Vollmacht in passender Form
- ☐ Verheiratet: Zustimmung des Ehepartners klären

Gebäude und Technik

- ☐ Energieausweis
- ☐ Baugenehmigung, Bauzeichnungen, Baubeschreibung
- ☐ Grundrisse und Schnitte
- ☐ Wohnflächenberechnung
- ☐ Nachweise über Modernisierungen (Rechnungen, Datum)
- ☐ Wartungsnachweise (Heizung, Schornsteinfeger)
- ☐ Unterlagen zu Photovoltaik, Wärmepumpe, Speicher
- ☐ Denkmalschutz-Unterlagen (falls zutreffend)

Laufende Kosten, Verträge, Versicherungen

- ☐ Grundsteuerbescheid
- ☐ Bescheide über Abfall-, Wasser- und Abwassergebühren
- ☐ Police der Wohngebäudeversicherung
- ☐ Bei Vermietung: Mietverträge, Nachträge, Kautionsnachweis, letzte Nebenkostenabrechnung
- ☐ Wartungs- oder Serviceverträge, die übergehen sollen

Tipp: Ablösebetrag und mögliche Vorfälligkeitsentschädigung früh bei der Bank erfragen. Bei Fragen zu Steuern, Erbe oder Vertrag eine Rechts- oder Steuerberatung hinzuziehen.