

Checkliste – Hausverkauf

Wenn der Entschluss des Hausverkaufes steht, benötigen Eigentümer eine Reihe von Unterlagen. Viele der benötigten Dokumente müssen erst beantragt werden, was meist mit Kosten und zeitlichem Aufwand verbunden ist. Eine gute Organisation ist daher entscheidend für einen erfolgreichen Hausverkauf. Ein erfahrener Immobilienmakler weiß nicht nur, welche Unterlagen in welchem Schritt des Verkaufsprozesses nötig sind. Er unterstützt Sie auch dabei, die Dokumente einzuholen und aufzubereiten.

Welche Unterlagen sind notwendig?

Baubeschreibung

In der Baubeschreibung sind Angaben zur Grundsubstanz und zu den verwendeten Materialien des Hauses beschrieben. Einsicht in die Bauakte, worin u. a. die Baubeschreibung hinterlegt ist, kann beim Bauordnungsamt beantragt werden. Die Bauakte bestätigt zudem, dass es am Gebäude keine nachträglichen, nicht genehmigten Änderungen gibt.

Baupläne/Grundrisse

Zu den Bauplänen zählen Grundrisse, Schnitte und Ansichten aller Etagen. Oft sind die Pläne nicht in digitaler Form vorhanden oder nicht mehr aktuell aufgrund von Ausbaumaßnahmen bzw. Erweiterungen. Daher ist es sinnvoll alte Grundrisse vor einem Verkauf zu überarbeiten oder neu erstellen zu lassen. Die Bauakte mit den Bauplänen ist beim Bauordnungsamt hinterlegt und kann dort eingesehen werden.

Wohn- und Nutzflächenberechnung

Grundbuchauszug (aktuell)

Der Grundbuchauszug sollte nicht älter als drei Monate sein. Ein aktueller Auszug muss beim Grundbuchamt im Amtsgericht angefordert werden.

Auszug aus dem Baulastenverzeichnis (aktuell)

Baulasten werden im Baulastenverzeichnis geführt und finden sich nicht im Grundbuch. Das Baulastenverzeichnis ist bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde hinterlegt und kann dort eingesehen werden bzw. ein Auszug geholt werden.

Flurkarte (aktuell)

Auch Kataster- oder Liegenschaftskarte genannt; ist beim Katasteramt hinterlegt und stellt den amtlichen Nachweis für die Existenz und die Lage des Grundstücks dar.

Energieausweis

Energieausweise sind 10 Jahre gültig. Es gibt Bedarfs- oder Verbrauchsausweise. Ein gültiger Energieausweis muss beim Hausverkauf vorliegen bzw. erstellt werden.

Gebäudeversicherungsnachweis

Grundsteuerbescheid

Liste der Modernisierungsmaßnahmen

Die Liste sollte nach Möglichkeit detaillierte Belege und den Zeitpunkt der durchgeführten Maßnahmen zur Sanierung oder Modernisierung am Haus in den letzten 10 Jahren enthalten.

Exposé mit Bildern

Das Exposé präsentiert die Immobilie anhand von redaktionellen Texten und professionell erstellten Bildern. Es enthält alle wichtigen Daten zur Immobilie wie Baujahr, Objektart, Größenangaben und Bilder. Ein aussagefähiges, gut strukturiertes Exposé ist für den Verkaufserfolg maßgeblich.

Marktwertermittlung

Eine realistische Marktwertermittlung ist die Grundlage für einen erfolgreichen Immobilienverkauf. Unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Faktoren muss der Verkaufspreis ermittelt werden. Beim professionellen Immobilienmakler ist die Marktwertermittlung ein kostenloser Service bei der Vermittlung Ihres Hauses.

Der Verkaufsprozess

Natürlich müssen nicht nur alle relevanten Unterlagen und Daten zusammengestellt und aufbereitet werden. Auch der gesamte Verkaufsprozess muss gut geplant und durchdacht sein. Unter Anderem sollten Sie sich mit folgenden Fragen auseinandersetzen:

- ❓ Wann ist für mich der richtige Verkaufszeitpunkt und wie viel Zeit muss ich dafür einplanen?
- ❓ Verkaufe ich privat oder beauftrage ich einen Makler? Welche Kosten kommen auf mich zu?
- ❓ Ist mein Angebotspreis realistisch und wird er zu einem Verkaufserfolg führen? Gibt es steuerliche Aspekte, die zu berücksichtigen sind?
- ❓ Sind kleinere Renovierungsmaßnahmen vor dem Hausverkauf sinnvoll und kann ich damit einen höheren Verkaufspreis erzielen?
- ❓ Welche Vermarktungsstrategien gibt es und welche Kanäle möchte ich nutzen? Wie hoch belaufen sich die Kosten und wie aufwendig ist die Erstellung der Anzeigen?
- ❓ Anfragenmanagement: Wie hoch ist der Zeitaufwand, um alle Anfragen von Interessenten per Mail oder Telefon zu beantworten?
- ❓ Wie organisiere ich Besichtigungstermine, wie zeitaufwendig ist es? Wie präsentiere ich mein Haus am besten dabei?
- ❓ Wie führe ich die Verhandlungen und erziele den besten Verkaufspreis?
- ❓ Bei welchem Notar wird der Kaufvertrag erstellt, und was sollte der Kaufvertrag beim Hausverkauf alles beinhalten?
- ❓ Wann findet die Übergabe statt? Wie wird die Übergabe durchgeführt?

Diese und weitere Fragen spielen beim Hausverkauf eine nicht unerhebliche Rolle und sollten berücksichtigt werden.

Selbstverständlich stehen wir Ihnen bei Ihrem Hausverkauf gerne zur Seite und beraten Sie gerne individuell und persönlich.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme unter der E-Mailadresse info@core-immo.de oder per Telefon unter **+49 40 533 08 100**

Weitere Informationen zu unserem Service für Verkäufer sowie Tipps zum Immobilienverkauf erhalten sie unter www.core-immo.de.

Wir danken für Ihr Interesse und hoffen, dass die Checkliste für Sie hilfreich ist.
Bitte beachten Sie, dass wir keine Haftung für den rechtlichen Bestand des Musterdokuments übernehmen können.