

Haus oder Wohnung privat verkaufen

Alle Schritte vom ersten Grundbuchauszug bis zur Schlüsselübergabe, nach Phasen geordnet, und die Unterlagen, die Interessenten, Banken und Notar sehen wollen. Haken Sie ab, was erledigt ist.

Ablauf in acht Phasen

1 Vorbereitung

- ☐ Grundbuch prüfen: Stimmen die Eigentümer, welche Rechte und Grundschulden sind eingetragen?
- ☐ Bei Miteigentum oder Erbengemeinschaft: alle Eigentümer sind mit dem Verkauf einverstanden
- ☐ Mit der Bank klären, wie laufende Darlehen abgelöst werden und ob eine Vorfälligkeitsentschädigung anfällt
- ☐ Steuerliche Folgen prüfen lassen, etwa bei Verkauf innerhalb von zehn Jahren nach dem Kauf
- ☐ Bei vermieteter Immobilie: Mietvertrag lesen, mögliches Vorkaufsrecht des Mieters klären
- ☐ Zeitplan festlegen: Auszug, frühester Übergabetermin, eigene Anschlusslösung
- ☐ Kleine Mängel beheben, Räume aufräumen und Persönliches reduzieren

2 Wertermittlung

- ☐ Bodenrichtwert abfragen (BORIS oder Gutachterausschuss)
- ☐ Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Ihre Region lesen
- ☐ Vergleichbare Angebote auf Portalen ansehen (Angebotspreise sind keine Kaufpreise)
- ☐ Bei Unsicherheit: Wertgutachten von Sachverständigen einholen
- ☐ Angebotspreis und eigene Preisuntergrenze festlegen

3 Unterlagen

- ☐ Unterlagen nach der Liste „Unterlagen“ anfordern und sammeln
- ☐ Gültigen Energieausweis vorliegen haben
- ☐ Unterlagen als PDF für Interessenten, Bank und Notar bereitstellen

4 Exposé und Inserat

- ☐ Fotos bei Tageslicht, jeder Raum mindestens einmal, im Querformat
- ☐ Grundriss mit Raumbezeichnungen und Flächen
- ☐ Lagekarte als Bild für die Galerie, mit Legende und Quellenangabe
- ☐ Exposé mit Objektdaten, Beschreibung, Lage, Preis und Kontakt
- ☐ Pflichtangaben aus dem Energieausweis im Inserat
- ☐ Inserat veröffentlichen, Telefonzeiten und E-Mail-Adresse für Anfragen festlegen

5 Besichtigungen

- ☐ Anfragen vorab klären: Finanzierung, Zeitrahmen, Eigennutzung
- ☐ Einzeltermine vergeben, Name und Telefonnummer jedes Besuchers notieren
- ☐ Energieausweis spätestens bei der Besichtigung vorlegen
- ☐ Wertsachen und persönliche Unterlagen wegschließen

- ☐ Bekannte Mängel offen ansprechen und notieren, wem Sie was gesagt haben
- ☐ Offene Fragen notieren und schriftlich beantworten

6 Verhandlung und Bonität

- ☐ Kaufpreisangebote schriftlich geben lassen
- ☐ Finanzierungsbestätigung der Bank oder Eigenkapitalnachweis anfordern
- ☐ Preis, Übergabetermin und mitverkauftes Inventar (z. B. Küche) festhalten
- ☐ Keine Schlüssel und keine Nutzung vor der Kaufpreiszahlung zusagen

7 Notar und Kaufvertrag

- ☐ Notar festlegen; die Kosten trägt meist der Käufer
- ☐ Vertragsentwurf prüfen: Kaufpreis, Fälligkeit, Übergabe, Haftungsausschluss
- ☐ Bekannte Mängel im Vertrag benennen lassen
- ☐ Bank um Löschungsunterlagen für eingetragene Grundschulden bitten
- ☐ Zum Beurkundungstermin: Personalausweis und Steuer-ID
- ☐ Zahlungseingang prüfen, bevor Sie Schlüssel übergeben

8 Übergabe

- ☐ Übergabeprotokoll: Zählerstände, Schlüssel, Zustand, bekannte Mängel
- ☐ Bedienungsanleitungen, Wartungsnachweise und Schlüsselliste übergeben
- ☐ Versorger und Wohngebäudeversicherung über den Eigentümerwechsel informieren
- ☐ Bei Eigentumswohnung: Hausverwaltung informieren
- ☐ Bei Vermietung: Mieter informieren, Kautions- und Mietvertrag übergeben

Kontakte und Termine

Notariat

Bank (Ablösung, Löschung)

Hausverwaltung

Energieausweis, Gutachten

Käufer

Beurkundungstermin

Übergabetermin

Unterlagen

Was Sie für Inserat, Besichtigung, Käuferbank und Notar brauchen. Nicht jede Unterlage gibt es für jedes Objekt.

Für Haus und Wohnung

☐	Aktueller Grundbuchauszug	Grundbuchamt beim Amtsgericht
☐	Flurkarte bzw. amtlicher Lageplan	Kataster- oder Vermessungsamt, teils online
☐	Energieausweis	Berechtigte Aussteller, z. B. Energieberater
☐	Grundrisse, Schnitte, Ansichten	Eigene Bauunterlagen oder Bauamt
☐	Wohnflächenberechnung, z. B. nach WoFIV	Bauunterlagen, sonst Architekt oder Vermesser
☐	Baugenehmigung, Baupläne, Baubeschreibung	Eigene Unterlagen oder Bauakte beim Bauamt
☐	Nachweise über Modernisierungen	Eigene Rechnungen, Garantien, Abnahmen
☐	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	Bauaufsichtsbehörde, nicht in jedem Bundesland
☐	Bescheinigung über Erschließungsbeiträge	Gemeinde oder Stadt
☐	Grundsteuerbescheid, Wohngebäudeversicherung	Eigene Unterlagen
☐	Schornsteinfeger- und Wartungsprotokolle der Heizung	Eigene Unterlagen
☐	Mietverträge, falls vermietet	Eigene Unterlagen
☐	Darlehens- und Grundschuldunterlagen	Ihre Bank
☐	Personalausweis und Steuer-ID	Für den Notar

Zusätzlich bei Eigentumswohnungen

☐	Teilungserklärung mit Aufteilungsplan und Gemeinschaftsordnung	Hausverwaltung oder Grundbuchamt
☐	Protokolle der Eigentümerversammlungen, üblich: letzte drei Jahre	Hausverwaltung
☐	Beschlusssammlung	Hausverwaltung
☐	Wirtschaftsplan und letzte Jahresabrechnung	Hausverwaltung
☐	Höhe der Erhaltungsrücklage	Hausverwaltung
☐	Energieausweis des Gebäudes	Hausverwaltung
☐	Verwalterzustimmung, falls die Teilungserklärung sie verlangt	Hausverwaltung, meist über den Notar

Diese Checkliste ist eine Arbeitshilfe nach dem Stand von Oktober 2026. Sie ersetzt keine Rechts- oder Steuerberatung. Welche Unterlagen Bank und Notar im Einzelfall verlangen, erfahren Sie dort.
Ausführliche Erklärungen: lagepin.de/ratgeber/haus-privat-verkaufen-checkliste