

Hausverkauf in Bremen – Schritt für Schritt

Ein Verkauf dauert von der Entscheidung bis zur Schlüsselübergabe erfahrungsgemäß vier bis acht Monate. Diese Übersicht zeigt, was in welcher Reihenfolge ansteht – und was Sie besser vorher klären als hinterher.

1 · BEVOR IRGENDETWAS PASSIERT

- ☐ Eigentumsverhältnisse klären
Steht noch ein Verstorbener im Grundbuch? Gibt es eine Erbengemeinschaft? Alles Weitere hängt daran.
- ☐ Zehnjahresfrist prüfen
Liegt der Kauf weniger als zehn Jahre zurück und haben Sie nicht selbst gewohnt, kann Steuer auf den Gewinn anfallen.
- ☐ Restschuld und Vorfälligkeitsentschädigung bei der Bank erfragen
- ☐ Zeitpunkt festlegen
Wann müssen Sie raus? Brauchen Sie den Erlös für einen Anschlusskauf?

2 · WERT ERMITTELN

- ☐ Immobilie vor Ort bewerten lassen
Ein Online-Rechner kennt weder Ihr Souterrain noch Ihre Straße.
- ☐ Vergleichsobjekte im Stadtteil ansehen
- ☐ Preisuntergrenze für sich selbst festlegen
Nicht die, mit der Sie liebäugeln – die, unter der Sie nicht verkaufen.

3 · UNTERLAGEN ZUSAMMENSTELLEN

- ☐ Grundbuchauszug, Flurkarte, Baugenehmigungen, Wohnflächenberechnung
Vollständige Liste in unserer Unterlagen-Checkliste.
- ☐ Energieausweis ausstellen lassen
Muss vorliegen, bevor die erste Anzeige online geht.
- ☐ Rechnungen über Modernisierungen heraussuchen
- ☐ Baulasten und Wegerechte prüfen

4 · IMMOBILIE VORBEREITEN

- ☐ Kleine Mängel beheben
Klemmende Türen, defekte Leuchten, undichte Silikonfugen. Kostet wenig, wirkt viel.
- ☐ Entrümpeln und Räume freimachen
Der häufigste Fehler bei geerbten Häusern: Besichtigung im vollgestellten Zustand.
- ☐ Fotos bei gutem Licht anfertigen lassen
- ☐ Garten und Hauseingang herrichten

5 · VERMARKTUNG

- ☐ Exposé erstellen mit allen Pflichtangaben
Fünf Energieausweis-Angaben nach § 87 GEG und die Provisionsangabe gehören hinein.
- ☐ Entscheiden: öffentlich ausschreiben oder diskret vermitteln
Bei bekannten Adressen oder in einer Trennungssituation ist Diskretion oft wichtiger als Reichweite.
- ☐ Besichtigungen führen – einzeln, nicht als Sammeltermin
- ☐ Bonität der Interessenten prüfen lassen
Eine Finanzierungsbestätigung vor der Reservierung erspart wochenlangen Leerlauf.

6 · VOM ZUSCHLAG BIS ZUM NOTARTERMIN

- ☐ Kaufvertragsentwurf beim Notar beauftragen
- ☐ Entwurf mindestens 14 Tage vor Beurkundung erhalten
Diese Frist ist bei Verbrauchergeschäften gesetzlich vorgesehen – nutzen Sie sie zum Lesen.
- ☐ Übergabetermin, Inventar und Zahlungsmodalitäten festhalten
- ☐ Beurkundung beim Notar

7 · NACH DER BEURKUNDUNG

- ☐ Auflassungsvormerkung im Grundbuch abwarten
- ☐ Kaufpreiszahlung nach Fälligkeitsmitteilung des Notars
- ☐ Übergabeprotokoll mit Zählerständen und Schlüsselzahl anfertigen
Zwei Unterschriften darunter. Ohne Protokoll steht später Aussage gegen Aussage.
- ☐ Versorger, Versicherung und Grundsteuerstelle ummelden
- ☐ Löschung der alten Grundschuld veranlassen

Von Schritt 2 bis Schritt 7 begleiten wir Sie. Vom ersten Gespräch bis zur Schlüsselübergabe haben Sie dabei einen festen Ansprechpartner.

Fleischhauer Immobilien · Altmannstraße 35 · 28209 Bremen

Telefon 0421 22 39 093 · info@fleischhauer-bremen.de · [immobilien-fleischhauer.de](https://www.immobilien-fleischhauer.de)

Stand Juli 2026. Diese Übersicht ist nach bestem Wissen zusammengestellt und ersetzt keine Rechts- oder Steuerberatung.