BENISCH IMMOBILIEN · CHECKLISTE

Haus verkaufen in Dresden

Die acht Punkte, die über Ihren Verkaufserfolg entscheiden – und ab Seite 2 alle Unterlagen, die Sie brauchen, inklusive der Dresdner Bezugsquellen.

Was beim Hausverkauf wirklich zählt

- [ ] **Realistischen Angebotspreis datenbasiert festlegen**
  Der Startpreis entscheidet über den gesamten Verkauf: Marktanalyse mit Vergleichsobjekten statt Wunschpreis – ein überhöhter Anker kostet am Ende Geld und Zeit.
- [ ] **Unterlagen vor der Vermarktung vollständig zusammenstellen**
  Fehlende Dokumente verzögern den Verkauf und verunsichern Käufer und deren Banken. Die komplette Liste mit Dresdner Bezugsquellen finden Sie auf Seite 2.
- [ ] **Energieausweis rechtzeitig besorgen**
  Pflicht nach dem Gebäudeenergiegesetz – schon bei Inserat und Besichtigung, nicht erst beim Notar. Klären Sie früh, ob Verbrauchs- oder Bedarfsausweis nötig ist.
- [ ] **Professionell präsentieren**
  Profi-Fotografie, Video- und Drohnenaufnahmen, 3D-Rundgang und Grundrisse im IST-Zustand – und mit Home Staging zeigt jeder Raum seine beste Seite.
- [ ] **Aktiv vermarkten statt inserieren und warten**
  Zielgruppe definieren und gezielt ansprechen – je nach Objekt mit eigener Landingpage und Werbeanzeigen. So erreichen Sie auch Käufer, die nicht aktiv suchen.
- [ ] **Interessenten prüfen, bevor sie ins Haus kommen**
  Bonitätsprüfung vor dem Termin und Einzelbesichtigungen mit vorqualifizierten Interessenten – statt Besichtigungstourismus.
- [ ] **Bekannte Mängel ehrlich offenlegen**
  Verschwiegene Mängel können den Verkauf rückabwickeln und haftbar machen. Transparenz überzeugt Käufer – und schützt Sie.
- [ ] **Notartermin und Übergabe sauber koordinieren**
  Kaufvertragsentwurf in Ruhe prüfen, Zahlungseingang abwarten, Übergabe mit Protokoll und Zählerständen dokumentieren.

SEITE 2 · IHRE UNTERLAGEN

Alle Dokumente – mit Dresdner Bezugsquellen

Haken Sie ab, was Sie schon haben. Faustregel: früh anfangen – manche Unterlagen brauchen Wochen.

	Dokument	Woher (in Dresden)	Dauer	Kosten
☐	Grundbuchauszug (aktuell)	Grundbuchamt beim Amtsgericht Dresden	sofort bis 2 Wochen	10–20 €
☐	Flurkarte / Liegenschaftskarte	Amt für Geodaten und Kataster	Tage bis 2 Wochen	ca. 15–60 €
☐	Energieausweis	Energieberater / zugelassene Aussteller	Tage (Verbrauch) bis 2 Wochen (Bedarf)	ca. 75–100 € bzw. 300–500 €
☐	Baupläne, Baubeschreibung	eigene Unterlagen, sonst Bauaktenarchiv der Bauaufsicht	Wochen	Gebühr nach Aufwand
☐	Wohnflächenberechnung	eigene Unterlagen oder Architekt	–	neu: ab niedrigem dreistelligen Betrag
☐	Baulastenauskunft	Bauaufsichtsbehörde (§ 83 SächsBO – steht nicht im Grundbuch)	Tage bis Wochen	Gebühr
☐	Grundsteuerbescheid	eigene Unterlagen	–	–
☐	Nachweise über Modernisierungen	eigene Unterlagen (Rechnungen, Belege)	–	–
☐	Bei Vermietung: Mietverträge, Nebenkostenabrechnungen	eigene Unterlagen	–	–
☐	Bei Erbschaft: Erbschein oder eröffnetes notarielles Testament	Nachlassgericht / eigene Unterlagen	Wochen	nach Nachlasswert

Wir beschaffen Ihre Unterlagen für Sie

Bei Benisch Immobilien gehört die Beschaffung und Prüfung aller Unterlagen zum Verkauf dazu – genau wie die kostenlose Wertermittlung Ihres Hauses vorab. Kostenlos, vertraulich, unverbindlich.

benisch-immobilien.de/einfamilienhaus-verkaufen · 0351 810 602 60

Stand: Juli 2026. Alle Angaben ohne Gewähr; Gebühren und Bearbeitungszeiten der Ämter können sich ändern. Diese Checkliste ersetzt keine Rechts- oder Steuerberatung.