Wohnung/Haus verkaufen:
wichtigsten Schritte

1. Vorbereitung

Wohnung / Haus prüfen und Mängel beseitigen – wenn bewohnt, Termin mit Mieter vereinbaren

aktuellen Wert von Wohnung / Haus ermitteln – mit Immobilienbewertung Online oder mit der immowelt Price Map

Fotos machen, wenn bewohnt, Einverständnis des Mieters einholen: Bad, Balkon / Terrasse / Gartenanteil, Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer, Außenansicht des Wohngebäudes

Grundriss bereithalten oder bestellen

Energieausweis bestellen, falls nicht vorhanden (bei denkmalgeschützten Immobilien nicht erforderlich)

Unterlagen bereithalten: Grundbuchauszug, genehmigter Bebauungsplan, Baugenehmigungsurkunde, Wohnflächenberechnung, Flurkarte, Lageplan, Belege über Investitionen, Teilungserklärung, Nebenkostenübersicht, Protokolle von der Eigentümerversammlung, Hausordnung, Rücklagenübersicht, Originalkaufverträge, aktuelle Unterlagen zu eingetragenen Grundschulden, aktueller Grundsteuerbescheid, Auszug Baulastenverzeichnis, Miet-/ Pachtverträge, Wohn-/ Nutzungsrechte (Nachweis), Gebäudeversicherungsschein, Wartungsverträge, Garantieurkunden, letztes Prüfprotokoll für Heizung und Schornstein, Handwerkerliste (falls vorhanden), sämtliche Schlüssel für Wohnung / Haus, Nebengebäude und Garage (wenn nicht bewohnt)

detailliertes Übergabeprotokoll vorbereiten

Anzeige vorbereiten: Texte für Objektbeschreibung und Lagebeschreibung erstellen, Ausstattung auflisten, Fotos und ggf. Grundrisse nachbearbeiten und als JPG speichern

Anzeige erfassen und veröffentlichen

2. Den richtigen Käufer finden

Kontaktanfragen beantworten

bei geringer Resonanz Preis prüfen und Exposé verbessern

Interessenten zur Besichtigung einladen – wenn bewohnt, Besichtigungstermine mit dem Mieter planen

Antworten auf mögliche Fragen der Interessenten bei der Besichtigung vorbereiten und Unterlagen bereitlegen: amtliche Flurkarte, Grundbuchauszug, Grundrisse / Bauplan, Wohnflächenberechnung, Energieausweis, Aufstellung über Modernisierung / Sanierung, bei Häusern in Erbpacht – Erbpachtvertrag und Erbbauvertrag, wenn bewohnt – Mietverträge, aktueller Wirtschaftsplan mit Angabe der Höhe der Instandhaltungsrücklage, Nebenkostenabrechnungen der letzten drei Jahre, Verwaltervertrag bei nicht selbst verwalteten Immobilien, Feuerversicherungsnachweis bei Mehrfamilienhäusern

wenn unbewohnt, Wohnung / Haus vorbereiten, um in gutem Zustand zu präsentieren

Besichtigungen durchführen

Käufer auswählen, Bonität / Zahlungsmodalitäten im Blick behalten

Kaufpreis verhandeln

3. Verkaufsabwicklung

Notartermin mit Käufer abstimmen (weitere Schritte werden vom Notar mitgeteilt) und schlussendlich Vertrag schließen

anderen Kaufinteressenten absagen

Übergabe mit dem neuen Eigentümer durchführen

mit dem neuen Eigentümer durch Wohnung / Haus gehen und Übergabeprotokoll ausfüllen: Zählerstände für Strom, Wasser und Heizung beachten

Übergabeprotokoll wird von beiden Parteien unterschrieben

Unterlagen / Schlüssel für Wohnung / Haus übergeben

Übergabeprotokoll beim Kaufvertrag ablegen