

Wohnung/Haus verkaufen: wichtigste 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 [Expertenbewertung vor Ort](#)
- 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, Garantiekunden, 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, 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 3 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