VS IMMOBILIENSERVICE MÜNCHEN GMBH

CHECKLISTE FÜR EIGENTÜMER

Wohnung verkaufen in 10 Schritten

Von der ersten Überlegung bis zur Schlüsselübergabe – damit beim Verkauf Ihrer Eigentumswohnung nichts untergeht.

1 Ziel und Zeitplan klären

- [ ] Verkaufen, vermieten oder behalten? Entscheidung in Ruhe treffen
- [ ] Wann soll die Wohnung frei sein? Ist sie vermietet, richtet sich der Verkauf vor allem an Kapitalanleger
- [ ] Steuerliche Fragen vorab mit dem Steuerberater klären, z. B. die zehnjährige Spekulationsfrist bei nicht selbst genutzten Wohnungen

2 Unterlagen zusammenstellen

- [ ] Aktueller Grundbuchauszug
- [ ] Teilungserklärung mit Aufteilungsplan und Gemeinschaftsordnung
- [ ] Energieausweis – Pflicht bei Anzeige und Besichtigung
- [ ] Protokolle der Eigentümerversammlungen der letzten drei Jahre und Beschlusssammlung
- [ ] Aktueller Wirtschaftsplan, letzte Hausgeldabrechnung, Stand der Erhaltungsrücklage
- [ ] Grundriss und Wohnflächenberechnung
- [ ] Bei Vermietung: Mietvertrag, aktuelle Miete, Nebenkostenabrechnung

3 Marktwert realistisch ermitteln

- [ ] Vergleichbare Verkäufe in Lage und Baujahr ansehen, nicht nur Angebotspreise
- [ ] Zustand, Etage, Ausrichtung, Stellplatz und Hausgeld fließen in den Preis ein
- [ ] Ein zu hoher Startpreis verlängert die Vermarktung und führt oft zu Preisnachlässen

4 Wohnung vorbereiten

- [ ] Kleine Mängel beheben, aufräumen, entrümpeln
- [ ] Große Sanierungen vor dem Verkauf nur nach Rücksprache – sie rechnen sich selten

5 Themen der Eigentümergemeinschaft klären

- [ ] Sind Sonderumlagen oder größere Sanierungen beschlossen oder geplant?
- [ ] Gibt es Hausgeldrückstände?
- [ ] Braucht der Verkauf die Zustimmung der Verwaltung? Das steht in der Teilungserklärung

6 Exposé erstellen

- [ ] Gute Fotos, Grundriss und eine ehrliche Beschreibung
- [ ] Pflichtangaben aus dem Energieausweis in jede Anzeige aufnehmen

7 Besichtigungen organisieren

- [ ] Nur mit vorab geprüften Interessenten, möglichst gebündelt
- [ ] Bei vermieteten Wohnungen Termine rechtzeitig mit dem Mieter abstimmen

8 Käufer prüfen

- [ ] Finanzierungsbestätigung der Bank vor der Reservierung
- [ ] Identität des Käufers feststellen – für Makler gesetzlich vorgeschrieben (Geldwäschegesetz)

9 Notarvertrag vorbereiten

- [ ] Kaufvertragsentwurf in Ruhe prüfen – Verbraucher erhalten ihn in der Regel 14 Tage vor dem Termin
- [ ] Kaufpreis, Fälligkeit, Übergabetermin und mitverkaufte Gegenstände festhalten

10 Übergabe

- [ ] Übergabeprotokoll mit Zählerständen und Schlüsselanzahl
- [ ] Hausverwaltung über den Eigentümerwechsel informieren
- [ ] Versorger und gegebenenfalls Mieter benachrichtigen

Was ist Ihre Wohnung wert?

Wir bewerten Ihre Wohnung kostenlos und unverbindlich – persönlich durch einen Immobilienkaufmann (IHK) aus Ottobrunn.

VS Immobilienservice München GmbH
Haydnstraße 5 · 85521 Ottobrunn
Tel. 089 69314279
info@vs-immobilienservice.com
www.vs-immobilienservice.com

Allgemeine Informationen ohne Gewähr. Sie ersetzen keine Rechts- oder Steuerberatung im Einzelfall.

Stand: November 2026