

ETW verkaufen: Schritt-für-Schritt

Von der Wertermittlung bis zur Schlüsselübergabe — alle Schritte beim Verkauf einer Eigentumswohnung

VORLAGE-ID **WWR-C01** VERSION **1.0** STAND **JULI 2026**

01 Vorbereitung (4–8 Wochen vor Verkauf)

- ☐ Aktuellen Wohnungswert ermitteln (Online-Rechner + Maklereinschätzung vergleichen)
- ☐ WEG-Unterlagen zusammenstellen: letzte 3 Protokolle, Wirtschaftsplan, Rücklagennachweis
- ☐ Grundbuchauszug beantragen (Grundbuchamt, ca. 10–20 €, Bearbeitungszeit 1–3 Wochen)
- ☐ Energieausweis beschaffen (falls nicht vorhanden: 25–100 € beim Energieberater)
- ☐ Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung bereitlegen
- ☐ WEG-Verwalter informieren — Vorkaufsrecht der Gemeinschaft prüfen (§20 WEG)

02 Vermarktung (3–8 Wochen)

- ☐ Professionelle Fotos beauftragen (500–1.500 €) — Rendite: Wohnung verkauft sich bis 30% schneller
- ☐ Exposé erstellen: Wohnfläche, Grundriss, Hausgeld, Rücklage, Baujahr, Energieausweis
- ☐ Inserat auf ImmoScout24, Immowelt und eBay Kleinanzeigen schalten
- ☐ Mindestpreis und Verhandlungsspielraum intern festlegen (nicht kommunizieren)
- ☐ Besichtigungstermine planen: Tageslicht, aufgeräumt, gut gelüftet

03 Käuferprüfung & Verhandlung

- ☐ Finanzierungsbestätigung der Bank beim Kaufinteressenten anfordern (vor Preisverhandlung)
- ☐ Kaufpreis verhandeln — Spielraum: typisch 2–5% unter Angebotspreis

- ☐ Übergabedatum klären und im Kaufvertrag fixieren
- ☐ Inventarliste erstellen: Was bleibt in der Wohnung, was wird mitgenommen?

04 Notartermin

- ☐ Notar auswählen — Käufer wählt Notar, Verkäufer kann Gegenlesen lassen
- ☐ Kaufvertragsentwurf 2 Wochen vor Termin anfordern und rechtlich prüfen lassen
- ☐ Personalausweis und alle Unterlagen am Termin mitbringen
- ☐ Bankverbindung für Kaufpreisüberweisung bereithalten
- ☐ Notarkosten: ca. 1–1,5% trägt der Käufer — Grundbuchkosten: Käufer

05 Nach dem Verkauf

- ☐ WEG-Verwaltung über Eigentümerwechsel informieren — Hausgeld-Übergabe klären
- ☐ Gebäudeversicherung: geht automatisch über — Käufer kann kündigen/wechseln
- ☐ Übergabeprotokoll mit Zählerständen und Schlüsselübergabe dokumentieren
- ☐ Spekulationssteuer prüfen: Besitz kürzer als 10 Jahre und nicht selbst bewohnt = steuerpflichtig
- ☐ Steuererklärung: Erlös und ggf. Spekulationsgewinn beim Finanzamt angeben

Vorkaufsrecht der WEG beachten

Die Eigentümergeinschaft oder einzelne Wohnungseigentümer können ein Vorkaufsrecht haben (§20 WEG, Teilungserklärung prüfen). Informieren Sie den Verwalter frühzeitig über den geplanten Verkauf und den vereinbarten Kaufpreis.

Wohnungswert-Rechner.de · Alle Angaben ohne Gewähr · Kein Ersatz für rechtliche Beratung



wohnungswert-rechner.de
Kostenlose Vorlage — QR-Code führt zum Online-Rechner