



Ratgeber Nr. 1
Mehrfamilienhaus mit 1- 4 Wohneinheiten verkaufen -
diese Fragen sollten Sie sich stellen

Ratgeber Nr. 1

Mehrfamilienhaus mit 1 - 4 Wohneinheiten verkaufen



1. VERKAUFSZIEL

Bevor Sie mit dem Verkauf Ihrer Immobilie beginnen oder einen Makler damit beauftragen, definieren Sie unbedingt Ihre Verkaufsziele.

CHECKLISTE VERKAUFSZIEL

1	Weiß ich, wie viel mein Mehrfamilienhaus aktuell wert ist?		
2	Wie viele Wohneinheiten möchte ich verkaufen?		
3	Weiß ich, ob das Mehrfamilienhaus auch frei (d.h. nicht vermietet) verkauft werden kann?		
.	Wenn ja, in welchem Zeitraum?		
4	Kann ich beim Verkauf an Kapitalanleger die Eigenkapitalrendite für mein Objekt ermitteln?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
5	Ist jetzt ein guter Zeitpunkt um das Mehrfamilienhaus zu verkaufen (z.B. gestiegene Immobilienpreise, Auszug der Mieter)	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
6	Gibt es bestimmte Gründe, warum ich mein Mehrfamilienhaus verkaufen möchte?		
7	Benötige ich zügig das Geld aus dem Verkaufserlös (z.B. für meine Anschlussimmobilie)?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
8	Soll der Verkaufserlös ein bestehendes Darlehen ablösen?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
9	Wird eine Vorfälligkeitsentschädigung anfallen und bin ich mir der Höhe bewusst?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
10	Steht meine Finanzierung für das nächste Objekt bereits?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
11	Wird bei meinem Hausverkauf Spekulationssteuer fällig?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
12	Steht das Mehrfamilienhaus unter Denkmalschutz, sodass ich hier Besonderheiten beachten muss?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein

Ratgeber Nr. 1

Mehrfamilienhaus mit 1 - 4 Wohneinheiten verkaufen



2. IMMOBILIENBEWERTUNG

Um festzustellen, ob Ihre Immobilie preislich eher unter oder über dem Durchschnitt der angebotenen Immobilien liegt, sollten Sie auf die Merkmale achten, die den Immobilienwert besonders stark beeinflussen. Auch innerhalb eines Stadtteils gibt es gefragte Lagen und weniger gefragte Lagen. Machen Sie sich diese Unterschiede bewusst, da diese den Wert Ihrer Immobilie maßgeblich beeinflussen. Teilweise lassen sich diese Unterschiede bis auf eine Straße oder einen Straßenabschnitt herunterbrechen.

CHECKLISTE LAGE

1	In welcher Lage befindet sich mein Mehrfamilienhaus (einfache, mittlere oder gehobene Wohngegend)?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
2	Befindet sich das Objekt im Ortskern, in einer Randlage, im Speckgürtel einer großen Stadt oder einer Neubausiedlung?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
3	Weiß ich, ob das Mehrfamilienhaus auch frei (d.h. nicht vermietet) verkauft werden kann?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
4	Befinden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf in unmittelbarer Nähe?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
5	Gibt es Schulen in der unmittelbaren Nähe?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
6	Gibt es Kindergärten in unmittelbarer Nähe?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
7	Sind die öffentlichen Verkehrsmittel fußläufig erreichbar?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
8	Befinden sich Kulturstätten in der Nähe?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
9	Ist die medizinische Versorgung (Kinderärzte, Krankenhäuser, Zahnärzte etc.) in direkter Nähe gewährleistet?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
10	Gibt es eine Beeinträchtigung durch Lärm (z.B. Industrielärm)?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
11	Befindet sich das Objekt an einer lauten Hauptstraße?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
12	Gibt es eine Beeinträchtigung durch Gerüche?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
13	Liegt das Objekt in einer Gefahrenzone (z.B. Lawinenzone, Überschwemmungsgefahr etc.)?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
14	Befindet sich das Objekt in einer ruhigen Nebenstraße (z.B. Sackgasse)?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein

Ratgeber Nr. 1

Mehrfamilienhaus mit 1 - 4 Wohneinheiten verkaufen



CHECKLISTE LAGE			
15	Ist eine Besonderheit bei der Lage des Grundstücks zu beachten (z.B. Seegrundstück, Hanglage etc.)?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
16	Ist die Immobilie lichtdurchflutet?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
17	Gibt es anliegende Störfaktoren (z.B. Hochhäuser, Bäume etc.)?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein

CHECKLISTE AUSSTATTUNG			
1	Wie groß ist das Gesamtgrundstück?	<input type="text"/>	
2	Wie groß sind die einzelnen Wohneinheiten?	<input type="text"/>	
3	Welche Architektur weist das Mehrfamilienhaus auf? (Z.B. Jugendstil, Altbau etc.)	<input type="text"/>	
4	In welchem baulichen Zustand befindet sich mein Haus? z.B. Sanierungsbedürftig, renovierungsbedürftig, gepflegt, gehoben etc.)?	<input type="text"/>	
5	In welchem Jahr hat die letzte Modernisierung stattgefunden?	<input type="text"/>	
6	Wie viele Etagen hat das Mehrfamilienhaus?	<input type="text"/>	
7	Haben die Wohneinheiten einen Garten, Terrasse oder Balkone?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
8	Wie ist der Gesamtzustand der Wohneinheiten? (z.B. renovierungsbedürftig, modernisiert etc.)	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
9	Ist der Zustand des Mauerwerks sanierungsbedürftig?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
10	Ist der Zustand des Daches sanierungsbedürftig?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
11	Ist der Zustand von Heizung und Warmwasser zeitgemäß (liegen aktuelle Befunde vor)?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
12	Sind die Wohneinheiten frei?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
13	Sind die Wohneinheiten vermietet?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein

Ratgeber Nr. 1

Mehrfamilienhaus mit 1 - 4 Wohneinheiten verkaufen



3. VERKAUF MIT MAKLER

Um Ihre Immobilie zum bestmöglichen Preis zu verkaufen und bei der Vermarktung entlastet zu werden, sollten Sie in Erwägung ziehen die Dienstleistung eines professionellen Immobilienmaklers in Anspruch zu nehmen. Sollten Sie hier die meisten Fragen mit Nein beantwortet haben, empfehlen wir Ihnen einen professionellen Immobilienmakler für die Vermarktung des Objektes zu beauftragen, um kein Geld zu verschenken.

VERKAUF DES MEHRFAMILIENHAUSES MIT ODER OHNE MAKLER?

1	Welchen Preis habe ich für mein Haus bei Kauf bezahlt?	<input type="text"/>		
2	Was kosten aktuell vergleichbare Häuser?	<input type="text"/>		
3	Welchen Wert hat mein Inventar, welches mitverkauft werden soll (z.B. Einbauküche, Sauna, Parkettfußboden, Kamin, Technik etc.)?	<input type="text"/>		
4	Wie hoch waren eventuelle Instandhaltungskosten im letzten Jahr?	<input type="text"/>		
5	Kenne ich den aktuellen Immobilienmarkt und seine Preisentwicklung?	<input type="checkbox"/>	Ja	Nein
6	Bin ich mit den gängigen Verfahren zur optimalen Wertermittlung für mein Mehrfamilienhaus und den einzelnen Wohneinheiten betraut?	<input type="checkbox"/>	Ja	Nein
7	Weiß ich, inwieweit sich Grundstücksmerkmale (z.B. Ausrichtung, Schnitt, eingetragene Belastungen wie Wegerecht etc.) wertmindernd bzw. werterhöhend auf den Verkehrswert auswirken und in welcher Höhe?	<input type="checkbox"/>	Ja	Nein
8	Weiß ich, welche ansprechende Architektur (z.B. Bauhaus, denkmalgeschützter Jugendstil etc.) sich in welcher Höhe werterhöhend auswirkt?	<input type="checkbox"/>	Ja	Nein
9	Weiß ich, was eine Mikro- und Makro-Lage bedeutet und in welcher Höhe dies den Verkehrswert beeinflussen kann?	<input type="checkbox"/>	Ja	Nein
10	Weiß ich, wie ich den Grundriss und die Raumaufteilung der Wohneinheiten in die Bewertung mit einbeziehen muss?	<input type="checkbox"/>	Ja	Nein
11	Kann ich Mängel im Objekt (z.B. veraltete Heizungsart, feuchter Keller, defekte Leitungen, kaputte Fußböden, beschädigte Treppen etc.) korrekt einschätzen?	<input type="checkbox"/>	Ja	Nein
12	Weiß ich, wie äußerliche Mängel am Haus (z.B. Risse an den Außenwänden, Beschädigungen Dachstuhl, bei Regenrinne, Fenster und Türen etc.) den Verkehrswert beeinflussen können?	<input type="checkbox"/>	Ja	Nein
13	Kann ich einschätzen, wie hoch die Investitionen zur Behebung der Mängel gemessen am Baujahr bei Einzug des Käufers geleistet werden müssten?	<input type="checkbox"/>	Ja	Nein

Ratgeber Nr. 1

Mehrfamilienhaus mit 1 - 4 Wohneinheiten verkaufen



4. VERKAUFSUNTERLAGEN

Jeder Kaufinteressent möchte sich natürlich genau über Ihre Immobilie informieren, bevor er sich zum Kauf entschließt. Stellen Sie daher im Vorwege alle Unterlagen zusammen, die für einen Verkauf des Mehrfamilienhauses relevant sein können.

CHECKLISTE VERKAUFSUNTERLAGEN

1	Ist ein aktueller Grundbuchauszug (Abteilung I-III) vom Grundbuchamt vorhanden?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
2	Habe ich einen Flurkartenauszug/Lageplan vom Katasteramt (max. 6 Monate alt)?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
3	Ist die Teilungserklärung vollständig vorhanden?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
4	Habe ich den Aufteilungsplan?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
5	Habe ich einen aussagekräftigen Grundriss der Eigentumswohnung mit Berechnung der Wohn- und Nutzfläche?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
6	Habe ich bereits den Energieausweis für meine Eigentumswohnung von der Hausverwaltung vorliegen?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
7	Sind alle Protokolle der Eigentümerversammlung der letzten 3 Jahre vorhanden?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
8	Habe ich den aktuellen Jahreswirtschaftsplan und den für das nächste Jahr?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
9	Sind die Hausgeldabrechnungen der letzten 3 Jahre vorhanden?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
10	Sind ein Nachweis über die Instandhaltungsrücklage der Wohnung und der WEG vorhanden?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
11	Habe ich alle informativen Unterlagen zur Gebäudesach- und Feuerversicherung?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
12	Kann ich alle Rechnungen über Handwerkerleistungen, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen zur Verfügung stellen?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
13	Bei Denkmalschutz: Habe ich alle Nachweise über die Denkmalschutzbestimmungen vom Amt?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein

Ratgeber Nr. 1

Mehrfamilienhaus mit 1 - 4 Wohneinheiten verkaufen



ZUSÄTZLICH BENÖTIGTE UNTERLAGEN BEI VERMIETETEN WOHNHEINHEITEN

1	Habe ich als Vermieter eine Ausfertigung des Mietvertrages inkl. der Hausordnung?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
2	Kann ich die Höhe der Mieteinkünfte und regelmäßige Zahlungen des Mieters nachweisen?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
3	Gibt es aktuell Mietrückstände und kann ich diese belegen?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
4	Gibt es einen Rechtsstreit mit dem Mieter?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein

5. KAUFVERTRAG & ABWICKLUNG

Grundsätzlich muss alles, was Sie mit dem Käufer vereinbart haben, auch im Kaufvertrag stehen. Der Käufer ist verpflichtet, den Kaufpreis zu dem im Kaufvertrag vereinbarten Termin zu zahlen.

CHECKLISTE KAUFVERTRAG

1	Beinhaltet der Kaufvertrag Angaben zu allen Vertragsparteien (Namen, Firmenbezeichnungen, Anschriften etc.)?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
2	Beinhaltet der Kaufvertrag die genaue Bezeichnung des Kaufgegenstandes (Lage, Anschrift, Grundbuchbezirk, Grundbuchblatt-Nummer, Wohnungsnummer, etc.)?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
3	Ist der aktuelle Grundbuchinhalt (Abt. 1: Eigentümer, Abt. 2: Dienstbarkeiten, Abt. 3: Grundschulden) aufgeführt?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
4	Gibt es Angaben über die Höhe des Kaufpreises, Zahlungs- und Übergabetermin?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
5	Ist die Kaufvertragsabwicklung (über Notaranderkonto oder Direktzahlung) geregelt?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
6	Ist eine Verzugszinsenregelung bei verspäteter Zahlung geregelt?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein

Ratgeber Nr. 1

Mehrfamilienhaus mit 1 - 4 Wohneinheiten verkaufen



WICHTIG BEI EIGENTUMSWOHNUNGEN			
1	Ist die Höhe der im Kaufpreis enthaltenen anteiligen Instandhaltungsrücklage angegeben? (Grund: Der Käufer zahlt hierauf keine Grunderwerbsteuer!)	Ja	Nein
2	Sind Gewährleistungsansprüche beschrieben?	Ja	Nein
3	Sind besondere Vereinbarungen beschrieben (z.B. vom Verkäufer noch zu erbringende Renovierungsleistungen, Hinweis über bestimmte Einbauten, die zum Verkaufsgegenstand gehören etc.)?	Ja	Nein

CHECKLISTE ABWICKLUNG			
1	Liegt eine Unbedenklichkeitsbescheinigung vom Finanzamt für Verkehrssteuern und Grundbesitz vor?	Ja	Nein
2	Liegt ggf. eine erforderliche Vorkaufsrechtsverzichtserklärung der Stadt vor? (Gilt nicht bei Eigentumswohnungen!)	Ja	Nein
3	Liegen Löschungsbewilligungen für im Grundbuch von Ihnen zugunsten Ihrer finanzierenden Bank bestellter Grundschulden und Hypotheken vor, damit der Käufer die Immobilie lastenfrei übernehmen kann?	Ja	Nein
4	Liegt ggf. der Fristablauf für die Ausübung eines eventuell vorhandenen Mieter-vorkaufsrechts vor? (Gilt für Erstverkauf einer vermieteten Wohneinheit nach Aufteilung des Mehrfamilienhauses in Wohnungseigentum)	Ja	Nein
5	Liegt eine evtl. laut Teilungserklärung erforderliche Verwalterzustimmung zur Eigentumsumschreibung vor?	Ja	Nein

Unser Tipp:

Der Verkauf eines Mehrfamilienhauses ist komplexer als der Verkauf eines Einfamilienhauses oder einer einzigen Eigentumswohnung. Hier stellen sich die Fragen, ob das gesamte Mehrfamilienhaus verkauft werden soll oder nur einzelne Wohneinheiten? Ist das Haus bereits per Abgeschlossenheitsbescheinigung in Wohneinheiten aufgeteilt? Sind einzelne Wohneinheiten vermietet? Ein erfahrener Immobilienmakler kann sich durch seine jahrelange Expertise optimal auf Ihren Fall einstellen und Sie kompetent beraten. Profitieren Sie von seiner Marktkenntnis, einer kostenlosen realistischen Bewertung des Hauses und den Verkauf zum bestmöglichen Preis.



kostenlos!

Jetzt Immobilienmakler finden >>

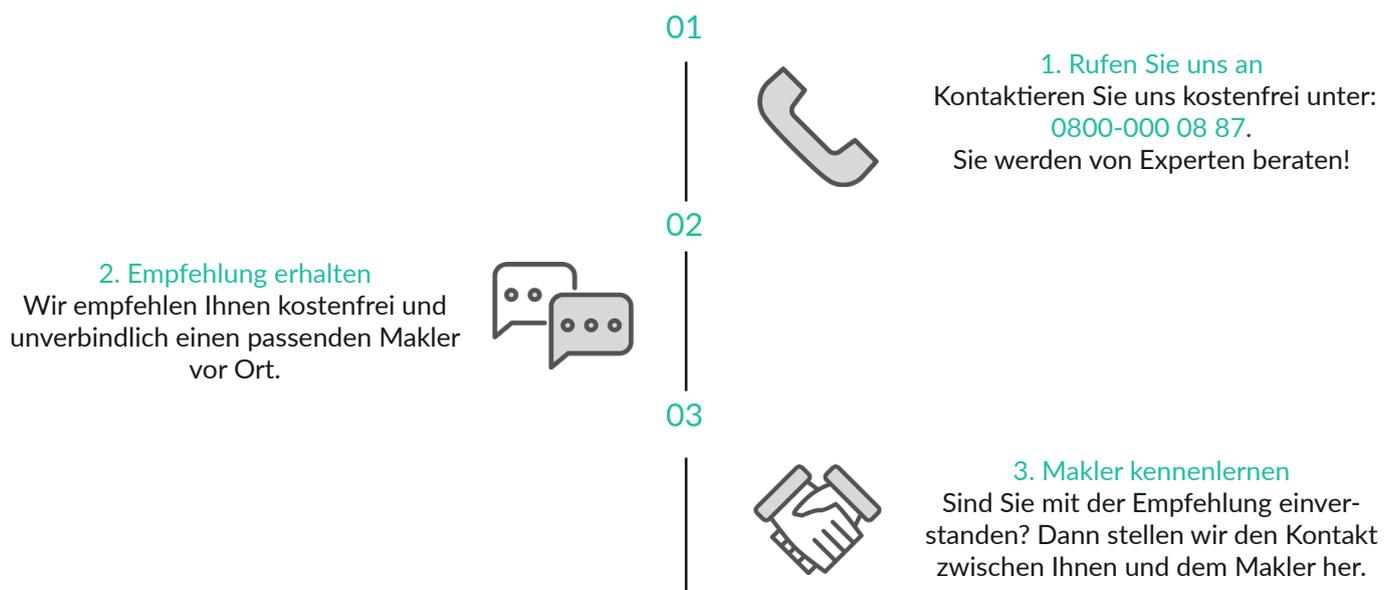
Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen? Unsere Experten sind gerne für Sie da!

ihre-kostenlose-immobilienbewertung ist das Expertenportal Deutschlands, das sich auf die Beratung rund um die Verkehrswertermittlung der eigenen Immobilie und den Immobilienverkauf spezialisiert hat.

Wir informieren Sie umfassend zu den relevanten Themen und empfehlen Ihnen einen geeigneten Immobilienmakler vor Ort, der Ihre Immobilie professionell bewertet und auf Wunsch die Vermarktung für Sie übernimmt.

Unserem Portal sind nur Immobilienmakler und Experten angeschlossen, die erfolgreich jahrelange Expertise im Immobilienverkauf aufweisen und ohne weitere Verpflichtung für Sie einschätzt und Sie im weiteren Prozess gerne unterstützt.

Zum passenden Makler in 3 einfachen Schritten:



kostenlos!

Jetzt Maklerempfehlung erhalten >>

Wenn Sie eine Immobilienbewertung benötigen und den Verkauf Ihrer Immobilie planen, dann sprechen Sie mit einem unserer Experten – vertraulich und unverbindlich.

Wir beraten Sie gerne in allen Fragen und Details.

Kostenlose Hotline: 0800-000 08 87
E-Mail: info@ihre-kostenlose-immobilienbewertung.de
Website: www.ihre-kostenlose-immobilienbewertung.de