

Eigentumswohnung verkaufen: WEG-Unterlagen und Ablauf

Bei der Eigentumswohnung prüfen Käufer und Banken die ganze Gemeinschaft mit. Diese Checkliste führt Sie durch die WEG-Mappe, die Objektunterlagen und die Besonderheiten bis zum Notartermin.

01 WEG-Unterlagen

BEI DER VERWALTUNG ANFORDERN

- ☐ **Teilungserklärung inkl. Gemeinschaftsordnung**
Definiert Sondereigentum, Gemeinschaftseigentum und Sondernutzungsrechte.
- ☐ **Aufteilungsplan und Abgeschlossenheitsbescheinigung**
Gehören zur Teilungserklärung. Die Bank des Käufers fragt danach.
- ☐ **Protokolle der letzten drei Eigentümerversammlungen**
Zeigen Konflikte, beschlossene Maßnahmen und anstehende Sonderumlagen.
- ☐ **Hausgeldabrechnung und Wirtschaftsplan**
Das Hausgeld fließt direkt in die Rechnung jedes Käufers ein.
- ☐ **Stand der Erhaltungsrücklage**
Eine gefüllte Rücklage senkt das Sonderumlagen-Risiko und stützt den Preis.
- ☐ **Beschlusssammlung**
Alle gültigen Beschlüsse der Gemeinschaft, inklusive Heizungs- und Sanierungsthemen.

02 Wohnung und Objekt

- ☐ **Grundriss und Wohnflächenberechnung**
Aktuell und maßstabsgerecht. Abweichungen können teuer werden.
- ☐ **Energieausweis des Gebäudes**
Gilt für das Gesamtgebäude und liegt meist bei der Hausverwaltung.
- ☐ **Aktueller Grundbuchauszug**
Nicht älter als drei Monate. Zeigt Eigentum, Lasten und Beschränkungen.
- ☐ **Nachweise zu Modernisierungen in der Wohnung**
Bad, Böden, Fenster oder Elektrik mit Jahr und Rechnung dokumentieren.

03 Organisation

- ☐ **Verwalterzustimmung prüfen und anstoßen**
Falls die Teilungserklärung sie verlangt. Früh anfordern, sonst verzögert sich die Kaufpreisfälligkeit.
- ☐ **Beschlossene Sonderumlagen klären**
Offen kommunizieren und im Kaufvertrag den Stichtag regeln.
- ☐ **Sondernutzungsrechte zuordnen**
Stellplatz, Garten oder Kellerabteil gehören nur dazu, wenn die Teilungserklärung sie der Wohnung zuweist.
- ☐ **Bei Vermietung: Mieter einbinden**
Besichtigungen abstimmen und prüfen, ob der Mieter selbst kaufen möchte.

04 Für den Notartermin

- ☐ **Verwalterzustimmung liegt vor oder ist beantragt**
Der Notar braucht sie für die Fälligkeit des Kaufpreises.
- ☐ **Übergang der Erhaltungsrücklage geregelt**
Der Anteil geht auf den Käufer über, ausgezahlt wird nichts. Der Wert gehört in den Preis.
- ☐ **Stichtag für Hausgeld und Abrechnungen vereinbart**
Wer trägt laufende Kosten und die nächste Jahresabrechnung? Der Vertrag regelt es.
- ☐ **Übergabe mit Protokoll und Verwaltermeldung**
Zählerstände und Schlüssel dokumentieren, Eigentümerwechsel der Verwaltung melden.

TIPP AUS DER PRAXIS

„Bei einer Eigentumswohnung kauft die Bank die Gemeinschaft immer mit. Saubere Protokolle und eine gefüllte Rücklage sind deshalb bares Geld wert. Wir lesen die WEG-Unterlagen, bevor es der Käufer tut.“

Tobias Troendle, Geschäftsführer Strudel Immobilien



Tobias Troendle
Geschäftsführer

PERSÖNLICHE BERATUNG

ETW verkaufen, ohne WEG-Stolpersteine

Wir beschaffen alle WEG-Unterlagen, prüfen Protokolle und Rücklage und vermarkten Ihre Wohnung in Stuttgart mit kompletter Mappe.

Jetzt Termin vereinbaren

hallo@strudel.de
+49 172 8618673 · strudel.de

Diese Checkliste ersetzt keine Rechts- oder Steuerberatung. Stand: Juni 2026 · Strudel Immobilien, Stuttgart · strudel.de