

Vermietete Wohnung verkaufen: alle Unterlagen auf einen Blick

Anleger kaufen mit dem Taschenrechner. Eine vollständige, sauber aufbereitete Unterlagenmappe schafft Vertrauen und ist bei diesem Publikum bares Geld wert. Haken Sie einfach ab, was schon vorliegt.

01 Mietverhältnis: das Anleger-Paket

- ☐ **Mietvertrag inklusive aller Nachträge**
Das zentrale Dokument: Der Käufer übernimmt diesen Vertrag unverändert.
- ☐ **Aktuelle Mietaufstellung**
Nettokaltmiete, Nebenkosten-Vorauszahlung und Zahlungsweise. Mit diesen Zahlen rechnet jeder Anleger.
- ☐ **Mieterhöhungshistorie**
Schreiben und Zustimmungen der letzten Jahre belegen ein gepflegtes Mietniveau.
- ☐ **Nebenkostenabrechnungen der letzten 2–3 Jahre**
Saubere Abrechnungen signalisieren ein unkompliziertes Mietverhältnis.
- ☐ **Kautionsnachweis**
Höhe und Anlageform notieren. Die Kaution geht beim Verkauf auf den Käufer über.
- ☐ **Mietspiegel-Vergleich & Mietsteigerungspotenzial**
Liegt die Bestandsmiete unter der Vergleichsmiete? Dokumentiertes Potenzial hebt den Preis.
- ☐ **Schriftverkehr zu Besonderheiten**
Mietminderungen, Sondervereinbarungen oder Untermiete lieber gleich offenlegen, bevor sie später überraschen.

02 WEG-Unterlagen

BEI EIGENTUMSWOHNUNGEN

- ☐ **Teilungserklärung inkl. Gemeinschaftsordnung**
Definiert, was zur Wohnung gehört, inklusive Sondernutzungsrechte wie Stellplatz oder Garten.
- ☐ **Aufteilungsplan & Abgeschlossenheitsbescheinigung**
Gehört zur Teilungserklärung. Die Bank des Käufers fragt danach.
- ☐ **Protokolle der letzten 3 Eigentümerversammlungen**
Zeigen, ob Sonderumlagen oder größere Maßnahmen anstehen.
- ☐ **Hausgeldabrechnungen & aktueller Wirtschaftsplan**
Das Hausgeld fließt direkt in die Renditerechnung des Anlegers ein.
- ☐ **Stand der Erhaltungsrücklage**
Eine gut gefüllte Rücklage ist ein Verkaufsargument.
- ☐ **Beschlussammlung & anstehende Maßnahmen**
Beschlossene Sanierungen transparent machen, inklusive Kostenverteilung.
- ☐ **Kontakt Daten der Hausverwaltung**
Für Rückfragen des Käufers und die Verwalterzustimmung, falls die Teilungserklärung sie verlangt.

03 Objekt & Gebäude

- ☐ **Grundriss**
Aktuell und maßstabsgerecht. Bei Abweichungen vom Bestand neu zeichnen lassen.
- ☐ **Wohnflächenberechnung**
Grundlage für Preis und Mietspiegel-Vergleich. Abweichungen können teuer werden.
- ☐ **Gültiger Energieausweis**
Pflicht ab der ersten Anzeige. Ohne ihn drohen Bußgelder.
- ☐ **Aktueller Grundbuchauszug**
Nicht älter als drei Monate. Zeigt Eigentum, Lasten und Beschränkungen.
- ☐ **Flurkarte / Lageplan**
Gehört zur Finanzierungsmappe der Käuferbank.
- ☐ **Baujahr & Baubeschreibung**
Soweit vorhanden. Anleger kalkulieren damit den Instandhaltungsbedarf.
- ☐ **Nachweise zu Modernisierungen & Sanierungen**
Neue Fenster, Bad, Heizung oder Leitungen mit Jahr und Rechnung dokumentieren.

04 Rechtliches & Verkaufsvorbereitung

- ☐ **Umwandlungsfall prüfen: Vorkaufsrecht des Mieters?**
Greift nur, wenn die Wohnung während der Mietzeit in Wohnungseigentum umgewandelt wurde und erstmals verkauft wird.
- ☐ **Kündigungssperrfrist klären**
Im Umwandlungsfall kann der Käufer Eigenbedarf erst nach Jahren geltend machen. In Stuttgart sind es aktuell fünf.
- ☐ **Grundschulden: Ablöswerte bei der Bank anfragen**
Bestehende Darlehen müssen zum Notartermin beziffert sein. Eine mögliche Vorfälligkeitsentschädigung einkalkulieren.
- ☐ **Vollmachten, Erbschein & Co.**
Bei Erbengemeinschaften oder Verkauf in Vertretung frühzeitig besorgen. Das dauert oft Wochen.
- ☐ **Wert doppelt rechnen lassen: vermietet vs. bezugsfrei**
Erst der Vergleich beider Szenarien zeigt, welcher Verkaufsweg sich wirklich lohnt.

TIPP AUS DER PRAXIS

„Der größte Fehler beim Verkauf vermieteter Wohnungen ist, sie wie bezugsfreie zu vermarkten. Saubere Zahlen, dokumentiertes Potenzial und ein kooperativer Mieter bringen Sie erstaunlich nah an den Bezugsfrei-Preis.“

Tobias Troendle, Geschäftsführer Strudel Immobilien



PERSÖNLICHE BERATUNG

Vermietet verkaufen – ohne Abschlagspanik

Wir rechnen beide Szenarien für Ihre Wohnung in Stuttgart durch, klären Vorkaufsrecht und Fristen und vermarkten anlegergerecht. Diskret auch gegenüber Ihrem Mieter.

Jetzt Termin vereinbaren

hallo@strudel.de

+49 172 8618673 · strudel.de