BENISCH IMMOBILIEN · CHECKLISTE

Mehrfamilienhaus verkaufen in Dresden

Die acht Punkte, die beim Zinshaus über den Preis entscheiden – und ab Seite 2 alle Unterlagen, die Käufer und ihre Bank sehen wollen, inklusive der Dresdner Bezugsquellen.

Was beim Mehrfamilienhaus-Verkauf wirklich zählt

- [ ] **Den Ertragswert kennen – nicht nur den Quadratmeterpreis**
  Ein Mehrfamilienhaus wird nach seinem Ertrag gekauft und finanziert. Maßgeblich ist die nachhaltig erzielbare Miete; der Kaufpreisfaktor – Kaufpreis geteilt durch die Jahresnettokaltmiete – ist die erste Kennzahl, die Käufer und Bank prüfen.

- [ ] **Mietaufstellung (Rent Roll) lückenlos aufbereiten**
  Das erste Blatt, das jede Bank liest: alle Einheiten, Mieten und Nachträge – mit dem Leerstand ehrlich dargestellt. Lücken oder überhöhte Mieten kosten Vertrauen und finanzierbaren Preis.

- [ ] **Unterlagen vor der Vermarktung bankfertig zusammenstellen**
  Unvollständige Objektunterlagen sind einer der häufigsten Gründe, warum Finanzierungen stocken oder gar nicht erst in die Kreditprüfung gelangen. Die komplette Liste für Käufer und Bank mit Dresdner Bezugsquellen finden Sie auf Seite 2.

- [ ] **Den passenden Käufertyp gezielt ansprechen**
  Bestandshalter, private Kapitalanleger, Family Offices und Aufteiler bewerten Ihr Haus unterschiedlich. Den besten Preis erzielt, wer den richtigen Käufer anspricht – breit oder diskret off-market –, nicht wer am lautesten inseriert.

- [ ] **Mieter richtig einordnen: „Kauf bricht nicht Miete“**
  Bestehende Mietverträge laufen für den Käufer unverändert weiter (§ 566 BGB), die Kautionen gehen über. Beim Verkauf des ganzen Hauses haben Ihre Mieter kein Vorkaufsrecht – § 577 BGB betrifft nur die Umwandlung in Eigentumswohnungen.

- [ ] **Ein bankfertiges Unterlagen-Dossier vorlegen**
  Vollständig, strukturiert, widerspruchsfrei: Findet die Kreditabteilung des Käufers keine offene Frage, läuft die Finanzierung – und damit der Verkauf. Die Finanzierung ist heute die häufigste Sollbruchstelle beim Verkauf.

- [ ] **Leerstand auffüllen statt verschweigen**
  Leerstand drückt Ertragswert und Finanzierung. Über unseren Nachvermietungs-Service vermieten wir leerstehende Wohnungen zu Marktmiete an bonitätsgeprüfte Mieter weiter – in den ersten 12 Monaten nach Übergabe kostenlos.

- [ ] **Den AfA-Hebel für den Käufer mitdenken**
  Mit einem Restnutzungsdauer-Gutachten und sauberer Kaufpreisaufteilung kann Ihr Käufer die Abschreibung oft erhöhen – zum Beispiel 4 % statt 2 % (Stand Juli 2026). Das macht Ihr Haus attraktiver. Die steuerliche Prüfung übernimmt sein Steuerberater; diese Checkliste ersetzt keine Steuerberatung.

SEITE 2 · IHRE UNTERLAGEN

Alle Dokumente – mit Dresdner Bezugsquellen

Haken Sie ab, was Sie schon haben. Faustregel: früh anfangen – Ämter und Archive brauchen Wochen; die Miet- und Kostenunterlagen sammeln Sie am besten sofort.

	Dokument	Woher (in Dresden)	Dauer	Kosten
☐	Mietaufstellung / Rent Roll (alle Einheiten, inkl. Leerstand)	eigene Unterlagen / Hausverwaltung	–	–
☐	Alle Mietverträge inkl. Nachträge	eigene Unterlagen / Hausverwaltung	–	–
☐	Betriebs- & Bewirtschaftungskostenaufstellung	eigene Unterlagen / Hausverwaltung	–	–
☐	Grundbuchauszug (aktuell, mit allen Abteilungen)	Grundbuchamt beim Amtsgericht Dresden	sofort bis 2 Wochen	10–20 €
☐	Flurkarte / Liegenschaftskarte	Amt für Geodaten und Kataster	Tage bis 2 Wochen	ca. 15–60 €
☐	Baupläne & Baubeschreibung	eigene Unterlagen, sonst Bauaktenarchiv der Bauaufsicht	Wochen	Gebühr nach Aufwand
☐	Wohnflächenberechnung je Einheit & Grundrisse	eigene Unterlagen oder Architekt	–	neu: ab niedrigem dreistelligen Betrag
☐	Energieausweis	Energieberater / zugelassene Aussteller	Tage (Verbrauch) bis 2 Wochen (Bedarf)	ca. 75–100 € bzw. 300–500 €
☐	Nachweis der Gebäudeversicherung	eigene Unterlagen / Versicherer	–	–
☐	Modernisierungs- & Instandhaltungshistorie	eigene Unterlagen (Rechnungen, Belege)	–	–

Wir bereiten Ihre Unterlagen bankfertig auf

Bei Benisch Immobilien gehört die Beschaffung und bankfertige Aufbereitung aller Unterlagen zum Verkauf dazu – von der Mietaufstellung über die Ämter bis zur Instandhaltungshistorie. Für Verkäufer ist der Verkauf eines Mehrfamilienhauses bei uns provisionsfrei; die Wertermittlung vorab ist immer kostenlos, vertraulich und unverbindlich.

benisch-immobilien.de/mehrfamilienhaus-verkaufen · 0351 810 602 60

Stand: Juli 2026. Alle Angaben ohne Gewähr; Gebühren und Bearbeitungszeiten der Ämter können sich ändern. Diese Checkliste ersetzt keine Rechts- oder Steuerberatung.