BENISCH IMMOBILIEN · CHECKLISTE

Wohnung verkaufen in Dresden

Die acht Punkte, die über Ihren Verkaufserfolg entscheiden – und ab Seite 2 alle WEG-Unterlagen, die Sie brauchen, inklusive der Dresdner Bezugsquellen.

Was beim Wohnungsverkauf wirklich zählt

- [ ] **Realistischen Angebotspreis datenbasiert festlegen**
  Bei Eigentumswohnungen konkurrieren viele ähnliche Angebote – der Startpreis entscheidet. Marktanalyse mit Vergleichsobjekten statt Wunschpreis; ein überhöhter Anker kostet Preis und Zeit.
- [ ] **WEG-Unterlagen früh beim Verwalter anfordern**
  Teilungserklärung, Protokolle, Hausgeldabrechnungen und Wirtschaftsplan kommen vom Verwalter und brauchen Vorlauf – Details auf Seite 2. Prüfen Sie früh, ob eine Verwalterzustimmung nötig ist (§ 12 WEG).
- [ ] **Energieausweis rechtzeitig klären**
  Er gilt fürs ganze Gebäude und wird über die Verwaltung beschafft – vorlegen müssen Sie ihn aber selbst, spätestens bei der Besichtigung.
- [ ] **Professionell präsentieren**
  Profi-Fotografie, 3D-Rundgang, Grundrisse im IST-Zustand – und mit Home Staging wirkt jeder Raum größer und heller.
- [ ] **Zielgruppe festlegen und aktiv vermarkten**
  Eigennutzer und Kapitalanleger suchen unterschiedlich – Wohngefühl gegen Rendite. Je nach Objekt eine eigene Kampagne statt eines Inserats für alle.
- [ ] **Interessenten prüfen, bevor sie in die Wohnung kommen**
  Bonität vor dem Termin klären, mit vorqualifizierten Interessenten besichtigen. Ist die Wohnung vermietet, werden Termine angekündigt und gebündelt.
- [ ] **Mängel und beschlossene Sonderumlagen ehrlich offenlegen**
  Verschwiegene Mängel machen haftbar. Auch beschlossene Sonderumlagen und anstehende Sanierungen gehören offen auf den Tisch – sie treffen meist den Käufer.
- [ ] **Notartermin und Übergabe koordinieren**
  Kaufvertrag prüfen, Zahlungseingang abwarten, Übergabe dokumentieren. Bei Vermietung wandern Mietvertrag und Kaution mit über.

SEITE 2 · IHRE UNTERLAGEN

Alle Dokumente – mit Dresdner Bezugsquellen

Haken Sie ab, was Sie schon haben. Faustregel: früh anfangen – das WEG-Paket kommt vom Verwalter und braucht Vorlauf.

	Dokument	Woher (in Dresden)	Dauer	Kosten
☐	Wohnungsgrundbuchauszug	Grundbuchamt beim Amtsgericht Dresden	ca. 1–3 Wochen	10 € (beglaubigt 20 €)
☐	Teilungserklärung + Aufteilungsplan	WEG-Verwalter, sonst Grundakte beim Grundbuchamt	Tage bis Wochen	Verwalter-Auslagen bzw. ca. 0,50 €/Seite
☐	Protokolle der Eigentümerversammlungen (üblich: 3 Jahre)	WEG-Verwalter	Tage bis Wochen	ggf. Kopierkosten
☐	Hausgeldabrechnungen + aktueller Wirtschaftsplan	WEG-Verwalter	Tage bis Wochen	oft Teil des Verkaufspakets
☐	Stand der Erhaltungsrücklage (Vermögensbericht)	WEG-Verwalter	liegt jährlich vor	kostenlos
☐	Energieausweis (fürs Gesamtgebäude)	WEG-Verwalter bzw. Aussteller	Tage bis 2 Wochen	ca. 75–100 € (Verbrauch) bzw. 300–500 € (Bedarf), zahlt i. d. R. die Gemeinschaft
☐	Verwalterzustimmung (§ 12 WEG, nur falls die Teilungserklärung sie vorsieht)	Verwalter, Abwicklung über den Notar	üblich 2–4 Wochen	Beglaubigung ca. 20–70 €
☐	Wohnflächenberechnung	eigene Unterlagen oder Architekt	–	neu: ab niedrigem dreistelligen Betrag
☐	Grundsteuerbescheid	eigene Unterlagen	–	–
☐	Bei Vermietung: Mietvertrag, letzte Betriebskostenabrechnungen, Kautionsnachweis	eigene Unterlagen	–	–

Wir besorgen Ihr WEG-Paket für Sie

Bei Benisch Immobilien gehört die Beschaffung und Prüfung des kompletten WEG-Pakets zum Verkauf dazu – Teilungserklärung, Protokolle, Abrechnungen und der Stand der Erhaltungsrücklage. Die Wertermittlung Ihrer Wohnung vorab ist immer kostenlos, vertraulich und unverbindlich.

benisch-immobilien.de/eigentumswohnung-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.