

GRATIS-RATGEBER

# Immobilie verkaufen in Berlin & Brandenburg

In 5 klaren Phasen sicher zum besten Preis – ohne Stress, ohne teure Fehler. Der kompakte Leitfaden für Eigentümer, Erben und Familien.

**Nestwert**

IMMOBILIEN BERLIN

[www.nestwert.de](http://www.nestwert.de)  
[info@nestwert.de](mailto:info@nestwert.de)

# Bevor Sie verkaufen

Eine Immobilie zu verkaufen ist für die meisten Menschen eine der größten finanziellen Entscheidungen ihres Lebens – und sie passiert oft nur einmal. Genau deshalb lohnt es sich, gut vorbereitet zu sein.

Dieser Ratgeber führt Sie durch den gesamten Verkaufsprozess: von der ersten Werteschätzung über Unterlagen, Steuern und Vermarktung bis zur Schlüsselübergabe. Sie erfahren, welche Faktoren den Preis wirklich bestimmen, welche Fehler Verkäufer am häufigsten machen – und worauf es im Erb- oder Pflegefall ankommt.

**Gut zu wissen:** Eine erste, professionelle Markteinschätzung ist bei Nestwert kostenlos und unverbindlich. Sie schafft die Grundlage, um in Ruhe und mit Überblick zu entscheiden.

## Inhalt

1 • Die 5 Phasen des Verkaufs	S. 3
2 • Was Ihre Immobilie wert ist	S. 4
3 • Unterlagen-Checkliste	S. 5
4 • Steuern & Fristen	S. 6
5 • Die 7 häufigsten Fehler	S. 7
6 • Erb- & Pflegefall + nächste Schritte	S. 8

# Die 5 Phasen des Verkaufs

1

## **Bewertung & Strategie**

Den realistischen Marktwert ermitteln und entscheiden: verkaufen oder vermieten?  
Der richtige Angebotspreis ist entscheidend – zu hoch schreckt ab, zu niedrig verschenkt Geld.

2

## **Vorbereitung & Unterlagen**

Alle wichtigen Dokumente zusammenstellen (siehe Checkliste), Energieausweis besorgen und die Immobilie für die Vermarktung in Schuss bringen.

3

## **Vermarktung**

Aussagekräftiges Exposé, hochwertige Fotos und die gezielte Ansprache passender Käufer – online wie über das eigene Interessenten-Netzwerk.

4

## **Besichtigung & Verhandlung**

Besichtigungen organisieren, ernsthafte Interessenten erkennen, Bonität prüfen und den bestmöglichen Preis verhandeln.

5

## **Notar & Übergabe**

Kaufvertrag beim Notar, Kaufpreiszahlung, Eigentumsübergang und die geordnete Schlüsselübergabe – auf Wunsch inklusive Haushaltsauflösung.

**Tipp:** Wer alle Phasen aus einer Hand begleiten lässt, spart Zeit, Wege und Nerven – und vermeidet Reibungsverluste zwischen verschiedenen Dienstleistern.

# Was Ihre Immobilie wert ist

Der Verkaufswert ergibt sich nicht aus einer einzelnen Zahl, sondern aus dem Zusammenspiel mehrerer Faktoren. Diese sechs haben den größten Einfluss:

- 1. Lage.** Der wichtigste Faktor. Stadtteil, Mikrolage, Anbindung, Infrastruktur und Nachbarschaft entscheiden maßgeblich über den Quadratmeterpreis.
- 2. Größe & Grundriss.** Wohn- und Grundstücksfläche, Zimmeranzahl und ein durchdachter, gut nutzbarer Schnitt.
- 3. Zustand.** Neuwertig, gepflegt oder renovierungsbedürftig – der Modernisierungsstand wirkt sich deutlich auf den Preis aus.
- 4. Baujahr & Bausubstanz.** Alter, Qualität der Bauweise und durchgeführte Sanierungen (Dach, Heizung, Fenster, Leitungen).
- 5. Energieeffizienz.** Der Energieausweis ist Pflicht – und ein guter Effizienzwert ist angesichts der Energiekosten ein echtes Verkaufsargument.
- 6. Marktlage.** Angebot, Nachfrage und Zinsniveau zum Verkaufszeitpunkt bestimmen, was Käufer aktuell zu zahlen bereit sind.

**Online-Schätzung vs. Vor-Ort-Termin:** Eine Online-Einschätzung gibt eine gute erste Orientierung. Den exakten Wert – inklusive Besonderheiten wie Aussicht, Lärm oder Modernisierungen – ermittelt ein Profi vor Ort. Bei Nestwert ist beides kostenlos.

# Unterlagen-Checkliste

Vollständige Unterlagen beschleunigen den Verkauf, schaffen Vertrauen bei Käufern und Banken – und vermeiden Verzögerungen beim Notar.

## Immer erforderlich

- ✓ Grundbuchauszug (aktuell)
- ✓ Flurkarte / Lageplan
- ✓ Energieausweis
- ✓ Grundrisse aller Etagen
- ✓ Wohn-/Nutzflächenberechnung
- ✓ Aktuelle Fotos

## Je nach Objekt

- ✓ Teilungserklärung (Eigentumswohnung)
- ✓ Protokolle der Eigentümer-  
versammlungen
- ✓ Hausgeld-/Nebenkostenabrechnungen
- ✓ Nachweise zu Modernisierungen
- ✓ Mietverträge (bei Vermietung)
- ✓ Baulasten- / Altlastenauskunft

**Sie haben nicht alles parat?** Kein Problem – die meisten Dokumente lassen sich problemlos beim Grundbuchamt, Bauamt oder der Hausverwaltung anfordern. Nestwert unterstützt Sie dabei.

# Steuern & Fristen

## Spekulationssteuer

Verkaufen Sie eine **vermietete** Immobilie innerhalb von **zehn Jahren** nach dem Kauf, kann auf den Gewinn Spekulationssteuer anfallen. Nach Ablauf dieser Frist ist der Verkauf in der Regel steuerfrei.

## Selbst genutztes Wohneigentum

Haben Sie die Immobilie **selbst bewohnt** – im Verkaufsjahr und den beiden vorangegangenen Jahren –, ist der Verkauf üblicherweise **steuerfrei**, auch innerhalb der Zehnjahresfrist.

## Weitere Kostenpunkte

- Vorfälligkeitsentschädigung, falls ein laufendes Darlehen vorzeitig abgelöst wird
- Kosten für Energieausweis und Unterlagenbeschaffung
- Notarkosten trägt üblicherweise der Käufer; die Grunderwerbsteuer ebenfalls

**Wichtiger Hinweis:** Dieser Ratgeber ersetzt keine Steuer- oder Rechtsberatung. Lassen Sie Ihre persönliche Situation im Zweifel von einem Steuerberater prüfen – das schafft Sicherheit und kann bares Geld sparen.

## Die 7 häufigsten Fehler

- **Unrealistischer Angebotspreis.** Zu hoch angesetzt verschreckt Käufer und die Immobilie „verbrennt“ am Markt; zu niedrig verschenkt bares Geld.
- **Keine professionelle Bewertung.** Bauchgefühl oder Portal-Schätzungen ersetzen keine fundierte Marktwertermittlung.
- **Unvollständige Unterlagen.** Fehlende Dokumente verzögern den Verkauf und verunsichern Käufer und Banken.
- **Schlechte Präsentation.** Dunkle Handyfotos und lieblose Exposés kosten Reichweite und Preis.
- **Emotional verhandeln.** Wer am eigenen Zuhause hängt, verhandelt selten zum besten Ergebnis – Distanz hilft.
- **Bonität nicht prüfen.** Ein Käufer ohne gesicherte Finanzierung kann den Verkauf in letzter Minute platzen lassen.
- **Falscher Zeitpunkt & Zeitdruck.** Unter Druck verkauft man fast nie zum Bestpreis. Gute Vorbereitung schafft Verhandlungsspielraum.

**Die gute Nachricht:** Alle diese Fehler lassen sich mit der richtigen Begleitung vermeiden – genau dafür gibt es Nestwert.

## **Erb- & Pflegefall**

Gerade wenn Eltern ins Pflegeheim ziehen oder eine Immobilie geerbt wird, kommt vieles zusammen: Eigentumsverhältnisse klären (Grundbuch, Erbschein, oft eine Erbengemeinschaft), Haushaltsauflösung, Bewertung und Verkauf. Hier ist eine **diskrete, koordinierte Abwicklung aus einer Hand** besonders wertvoll – sie nimmt Ihnen Organisation ab und schont die Nerven in einer ohnehin belastenden Situation.

### **Ihr nächster Schritt: die kostenlose Bewertung**

Erfahren Sie unverbindlich, was Ihre Immobilie wert ist. Online in 60 Sekunden gestartet – persönlich von Nestwert begleitet bis zur Übergabe.

**Online bewerten**

[www.nestwert.de](http://www.nestwert.de)

**Persönlich schreiben**

[info@nestwert.de](mailto:info@nestwert.de)