

ÖSTERREICH UND DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Mehrere Wohnungen gemeinsam anbieten: Ein Paket ohne unklare Einzelobjekte vorbereiten

Wie bereite ich ein Verkaufsangebot für mehrere bestehende Wohnungen vor, wenn Kaufumfang und Einzelinformationen zusammenpassen müssen.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Du möchtest mehrere bereits bestehende Wohnungen gemeinsam verkaufen. Vielleicht liegen sie in demselben Haus, vielleicht an verschiedenen Adressen. Ein Paketpreis allein erklärt noch nicht, welche Einheiten, Rechte, Nutzungen und Unterlagen dazugehören. Unsere redaktionelle Vorbereitungsmethode für Österreich und Deutschland schafft eine verständliche Angebotsgrundlage. Sie prüft weder die rechtliche Einheitenteilung noch steuerliche Folgen eines Paketverkaufs.

Jede Einheit eindeutig führen

Gib jeder angebotenen Einheit eine interne Kennung, die du in Beschreibung, Unterlagen und Rückfragen durchhältst. Notiere Adresse, tatsächlich vorgesehene Abgrenzung, Nutzung und zugehörige Nebenbereiche. Ein Stockwerksname kann bei mehreren ähnlich bezeichneten Wohnungen leicht verwechselt werden.

Lege vorhandene rechtliche und technische Unterlagen zur passenden Einheit. Wo ein Dokument das ganze Gebäude betrifft, kennzeichne diesen Bezug. Vermeide, einen Gebäudeausweis, einen einzelnen Mietvertrag oder einen Reparaturbeleg stillschweigend als individuellen Nachweis jeder Wohnung zu verwenden. Welche Unterlage für welchen Zweck ausreicht, wird fachlich geprüft.

Gemeinsame und unterschiedliche Eigenschaften erklären

Erstelle zunächst die Einzelbeschreibungen. Erst danach formulierst du, was für das Paket gemeinsam gilt. So bleiben unterschiedliche Belegung, Ausstattung oder bekannte offene Fragen sichtbar. Die Überschrift „drei Wohnungen“ sollte nicht den Eindruck erzeugen, sie hätten denselben Zustand.

Im erfundenen Fall sind zwei Einheiten vermietet, eine wird privat genutzt. Ein früher Entwurf beschreibt das Paket pauschal als kurzfristig verfügbar. Bei der Aufbereitung fällt dieser Widerspruch auf. Die Anbieterin lässt den tatsächlichen Nutzungs- und Verfügbarkeitsstand je Einheit klären, bevor sie einen gemeinsamen Ablauf beschreibt.

Den vorgesehenen Geschäftsgegenstand festlegen

Soll ausschließlich das gesamte Paket angeboten werden oder werden auch einzelne Verkäufe geprüft? Beschreibe die tatsächliche eigene Vorstellung und lass ihre Umsetzung passend beraten. Ein unverbindlicher Wunsch nach Einzelpreisen ist nicht gleichbedeutend mit einer bereits fachlich vorbereiteten Aufteilung des Geschäfts.

Wenn eine Interessentin nur einen Teil möchte, behandle dies als neue Variante. Welche Unterlagen, Kosten und Abhängigkeiten ändern sich? Bleiben andere Einheiten im Bestand? Der Artikel unterstellt weder Teilbarkeit noch eine bestimmte Zustimmungserfordernis. Er sorgt dafür, dass die entsprechende Frage überhaupt an die zuständige Stelle gelangt.

Zahlen nur mit erkennbarem Umfang verwenden

Jede Zusammenstellung von laufenden Einnahmen oder Ausgaben braucht die dazugehörigen Einheiten und einen bezeichneten Zeitraum. Ein gemeinsamer Betrag darf nicht aus unterschiedlich alten oder unvollständigen Angaben entstehen. Offene Positionen werden gekennzeichnet, statt als null in eine scheinbar genaue Rendite zu geraten.

Dieser Beitrag berechnet keine Rendite und nennt keine Marktwerte. Seine eigene Arbeitsempfehlung lautet, Einzelwerte, Paketangabe und jeweilige Grundlage nebeneinander prüfbar zu halten. Eine im Kaufvertrag benötigte Zuordnung wird gesondert fachlich gestaltet.

Mit einer Rückfrage gegenlesen

Bitte eine nicht in die Vorbereitung eingebundene Person, anhand deiner Unterlagen zu erklären, was genau angeboten wird und welche Fragen je Einheit offen sind. Wenn sie eine Wohnung mit der anderen verwechselt, korrigiere die Zuordnung vor dem nächsten Versand.

Ein gutes Paket bleibt aus verständlichen Einzelobjekten aufgebaut. Die gemeinsame Verkaufsentscheidung wird dadurch übersichtlich, ohne Unterschiede zu verdecken oder aus einer einzigen Preiszahl eine vermeintlich vollständige Beschreibung des Geschäfts zu machen.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Einheiten mit Kennung

Vergib jeder Wohnung eine interne Kennung und notiere Adresse und Lage im Haus.

02 / Nutzung je Einheit

Trag ein, ob die Einheit vermietet, selbst genutzt oder frei ist und wann sie verfügbar wäre.

03 / Nebenbereiche je Einheit

Notiere zugehörige Keller, Stellplätze oder andere Nebenbereiche je Kennung.

04 / Unterlagen je Einheit

Ordne jede Unterlage einer Kennung zu oder markiere, dass sie das ganze Gebäude betrifft.

05 / Gewünschte Verkaufsform

Halte fest, ob nur das ganze Paket oder auch einzelne Wohnungen verkauft werden sollen.

06 / Zahlen mit Zeitraum

Trag laufende Einnahmen und Ausgaben je Einheit mit Zeitraum ein und markiere offene Positionen.

07 / Offene Fragen je Einheit

Sammle je Kennung die offenen Fragen, die an die Beratung gehen.

08 / Gegenlesen vor Versand

Notiere, wer die Unterlagen gegenliest und bis wann, bevor das Angebot verschickt wird.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

Eigene redaktionelle Empfehlungen und ausdrücklich erfundene Fälle. Keine externen Markt-, Rechts-, Steuer- oder Technikbehauptungen; keine externe Recherche für diesen begrenzten Gegenstand.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-P05-0064-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich und Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.