

Checkliste Immobilienbesichtigung

Wenn du die Immobilie besichtigen kannst, hast du die erste Hürde der Immobiliensuche bereits gemeistert. Du bist in der engeren Auswahl und musst nun überzeugen, um den Zuschlag zu erhalten. Die folgende Checkliste zur Immobilienbesichtigung zeigt, wie das am besten funktioniert.

Checkliste für eine erfolgreiche Besichtigung (bitte abhaken)

- Sei pünktlich, freundlich, und höflich (erkunde die Umgebung bereits 30 Minuten vorher).
- Trage saubere und ordentliche Kleidung und habe ein gepflegtes Äußeres, verkleide dich aber nicht.
- Bring Zeit mit: Wer in der Mittagspause kurz durch die Immobilie hetzt, macht weder einen guten Eindruck, noch bleiben Details der Immobilie nachher im Gedächtnis haften.
- Nimm ggf. eine Begleitperson mit zur Besichtigung. Werden mündliche Absprachen getroffen, kann die Begleitperson auch als Zeuge dienen.
- Frag vor dem Betreten der Immobilie, ob du die Schuhe ausziehen sollst (vor allem dann, wenn der Vorbesitzer noch nicht ausgezogen ist).
- Nimm Stift und Papier mit, um wichtige Informationen notieren zu können.
- Arbeite die Checkliste ab und stell dem Immobilienexperten und Wohnungs- / Hausbesitzer deine Fragen, die dir zur Gewinnung eines Gesamteindrucks weiterhelfen (z. B. Nachbarn, ÖPNV, Infrastruktur, Straßenlärm, Pflichten im Haus, ggf. geplante Sonderumlage)
- Sind Haustiere in der Hausgemeinschaft erlaubt, wenn ja welche?
- Was gehört zum Haus / zur Eigentumswohnung? (z. B. Keller, Dachboden Stellplatz für Auto, Motorrad oder Fahrrad, Gemeinschaftsräume oder Bereiche wie Garten, Grillplatz, Spielplatz, usw.)
- Verbleibt die Einbauküche im Haus / in der Wohnung? Muss für diese oder andere Möbel eine Ablöse gezahlt werden?
- Prüfe, ob Zustand, Grundriss und Umfeld deinen Vorstellungen entsprechen.
- Besichtige die Immobilie bei Tageslicht. Nur dann kannst du den Zustand von Keller, Fassade und Dach / Dachstuhl beurteilen.
- Besichtige alle Räume, auch Stauräume, Keller, Dach, Garage, evtl. Anbauten und begehe das gesamte Grundstück, nutze den Aufzug / Lift, auch wenn der Makler laufen möchte.
- Öffne bei der Besichtigung keine Schränke der aktuellen Besitzer.
- Bringe dein Finanzierungszertifikat ausgedruckt mit und händige es dem Makler / Verkäufer aus. Das Zertifikat erhältst du bei deinem Finanzberater (Termin vorab vereinbaren).
- Sofern du Bewerbungsunterlagen noch nicht übergeben oder zugesendet hast, bringe diese vollständig mit.

Bewerbungsunterlagen

In Regionen mit Wohnungsknappheit, kannst du profitieren, wenn du von Anfang an aus der Masse herausstichst. Verkäufer oder Makler dürfen keine Bewerbungsunterlagen verlangen, aber wenn man ungefragt welche zum Besichtigungstermin mitbringt, Teile daraus zeigt oder sogar zur Verfügung stellt, gerät man anschließend garantiert nicht in Vergessenheit. Außerdem vermitteln Informationen über den Beruf, das Gehalt, eine Selbstauskunft und ggf. eine Schufa-Auskunft direkt den Eindruck, nichts zu verbergen und wirklich Interesse an der Immobilie zu haben.

Diese Informationen kann eine Bewerbungsmappe beinhalten:

- Authentisches, personalisiertes und sympathisches Anschreiben, warum du auf Immobiliensuche bist und was dir an der angebotenen Immobilie so gefällt.
- Sympathisches Foto von dir / euch
- Komplette Kontaktdaten (mind. Telefonnummer und E-Mail Adresse)
- Selbstauskunft: Angaben zur wirtschaftlichen, familiären und persönlichen Situation (Geburtsdatum, Beschäftigungsstatus, Haushaltsgröße, etc.)
- Personalausweis (Kopie beidseitig)
- Schufa- bzw. Bonitätsauskunft (gibt's online unter meineschufa.de)
- Mit dem Finanzierungszertifikat deines Finanzberaters und ggf. auch mit Lohn- oder Gehaltsabrechnungen beweist du dem Verkäufer / Makler, dass du dir die Wohnung auch leisten kannst. Selbständige können den aktuellen Steuerbescheid zu den Unterlagen legen.

Nach der Besichtigung:

- Bei ernsthaftem Interesse fordere eine Reservierungsbestätigung für mind. 14 Tage ein und unterschreibe diese (i. d. R. kostenlos). Diesen Zeitraum nutzt du, um alle offenen Fragen inklusive der Finanzierung zu klären.
- Lass dir einen aktuellen Grundbuchauszug zeigen, um die Eigentumsverhältnisse zu überprüfen und zu sehen, ob auf dem Grundstück noch Lasten (z. B. Durchfahrtsrecht von Nachbarn) liegen. Diese müssen kein Hinderungsgrund sein, sollten aber in die Preisberechnung mit einfließen.
- Wirf einen Blick in den Bebauungsplan. So kannst du feststellen, ob ggf. die schöne Aussicht verbaut werden kann oder gewerbliche Ansiedlungen zulässig sind.
- Prüfe beim Bauamt, ob Neubauten geplant sind oder Straßensanierungen, an deren Kosten du dich beteiligen musst. Im Baulastverzeichnis findest du auch Hinweise auf eventuelle Wegerechte / Überfahrtsrechte, also für den Fall, dass das Grundstück nur über das des Nachbarn zu erreichen ist.
- Schau dir auch die Baugenehmigung an. Eventuell gibt es Einschränkungen oder Denkmalschutzaufgaben bei den Modernisierungsplänen zu berücksichtigen.
- Statte der Gegend mehrere Besuche an verschiedenen Tagen und zu verschiedenen Uhrzeiten ab. Nur so bekommst du ein realistisches Bild zu deinen künftigen Nachbarn. Frage Passanten, ob sie hier wohnen und wie es ihnen hier gefällt.
- Nimm zur zweiten Hausbesichtigung einen Profi, beispielsweise einen Bau-Sachverständigen oder Energieberater mit, der auch versteckte Mängel entdeckt.

Viel Erfolg!