

# Checkliste Wohnungsbesichtigung. Für Verkäufer.

Wer seine Immobilie erfolgreich verkaufen möchte, sollte sich gut auf die Besichtigungstermine vorbereiten. Im Vorfeld sollten relevante Informationen und Unterlagen eingeholt werden, damit sie am Besichtigungstermin vorliegen und der Verkäufer auf Fragen eingehen kann. Mit der Checkliste für Wohnungsbesichtigungen behalten Verkäufer den Überblick.

## Vorbereitung

- Wie hoch soll der Preis der Immobilie angesetzt werden? (Verhandlungsbasis?)
- Inserat: schöne Fotos machen, Beschreibung des Objekts
- Grundriss besorgen
- Unterlagen: Energieausweis, Grundbuchauszug, Bebauungsplan, Lageplan, ggf. Denkmalschutznachweis, Modernisierung- und Sanierungshistorie, Betriebskostenaufstellung, Grundsteuerbescheid, gegebenenfalls Protokolle der Eigentümerversammlungen, Teilungserklärung, etc.
- Präsentation: Aufräumen, ist der Eingangsbereich zugestellt? Liegt Müll herum? Kleine Ausbesserungsarbeiten notwendig? Entfernen von persönlichen Fotos und Dekorationen, Reinigung der Räume (evtl. durch Unternehmen)
- Selbstauskunft bei Interessenten anfragen (Bonität)
- Schlüssel besorgen
- Information zur Infrastruktur einholen, nahegelegene Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Kitas etc.
- Massen-Besichtigung vermeiden, im Zweifel mehrere individuelle Termine vereinbaren.
- Termine nicht auf den Abend legen (Besichtigung bei Tageslicht)

## Während der Besichtigung

- Auch bei kritischen Äußerungen ruhig bleiben und freundlich antworten
- Exposé und Unterlagen bereit halten
- Zollstock, um die Räume nachmessen zu können
- Abfolge der Besichtigung der Räumlichkeiten überlegen, zu jedem Raum etwas sagen können (qm, Ausstattung – eventuelle Besonderheiten, Alter, Zimmeraufteilung)
- Auf Fragen beim Verkaufsgespräch vorbereitet sein
- Tipp: Auf Fragen in Bezug auf Mängel wahrheitsgetreu antworten! Ansonsten können rechtliche Auseinandersetzungen folgen.

## **Mögliche Fragen:**

- Wie ist die Verkehrsanbindung?
- Gibt es erwähnenswerte Zukunftstrends im Gebiet?
- Gibt es Lärm- oder Geruchsbelästigungen?
- Mit welcher Nutzung ist das Grundstück im Bebauungsplan verzeichnet?
- Wie ist die Ausrichtung?
- Welcher Energieträger wird genutzt?
- Wie alt ist die Heizungsanlage? Wie wird geheizt?
- Wurde die Immobilie irgendwann mal modernisiert?
- Wie viele Steckdosen gibt es pro Raum? Wie sind die Anschlüsse verteilt? (Bei Gartengrundstück: Gibt es Außenanschlüsse?)
- Wie hoch sind die Betriebskosten?
- Welche Bauweise hat das Haus? (Massivhaus, Fertigbau etc.)
- Gibt es Mängel am Haus?
- Steht das Haus unter Denkmalschutz?
- Warum wird das Haus verkauft?
- Wie ist das nachbarschaftliche Verhältnis?

## **Nach der Besichtigung**

- bei mehreren Interessenten: Auswahl treffen
- ggf. Vorvertrag abschließen (auch Notarpflichtig)
- Notartermin
  - Vertrag
  - Grundbuch etc.
- Zahlungsmodalitäten ausmachen