



## Checkliste: Die häufigsten Fragen bei Immobilienbesichtigungen

Lieber Immobilieneigentümer,

Sie haben sich dazu entschieden, Ihre Immobilie privat zu veräußern? Kein Problem! Gerne unterstützen wir Sie dabei! Aus unserer langjährigen Erfahrung und mittlerweile über 1.000 Immobilienvermittlungen erhalten Sie mit dieser Checkliste eine Übersicht über die am häufigsten gestellten Fragen von Kaufinteressenten während der Besichtigung. So können Sie sich optimal darauf vorbereiten & wirken dadurch professioneller auf potenzielle Käufer.

**Übrigens:** Wenn es interessante Geschichten oder besondere Merkmale zu Ihrer Immobilie gibt, nutzen Sie diese, um das Interesse der Kaufinteressenten zu wecken. Vielleicht ist das Gebäude historisch bedeutsam oder hatte eine frühere, besondere Nutzung? Überraschen Sie Ihre Besichtigter mit spannenden Fakten und steigern so das Interesse an Ihrem Objekt.

### ○ Allgemeine Informationen:

#### Adresse und Lage:

- Wann wurde die Immobilie erbaut?
- Können Sie mir etwas über die Nachbarschaft und die Umgebung erzählen?
- Wie ist die Verkehrsanbindung?
- Gibt es öffentliche Verkehrsmittel in der Nähe?
- Welche soziale Infrastruktur (Schulen, Einkaufsmöglichkeiten) gibt es?
- Welche Freizeitmöglichkeiten und Naherholungsgebiete gibt es in der Nähe?
- Wie ist die Immobilie ausgerichtet (Himmelsrichtungen)?
- Ist die Lage für Investoren interessant und damit eine sichere Kapitalanlage?
- Zu welchen Quadratmeterpreisen wurden andere, vergleichbare Immobilien in Ihrer Region verkauft?
- Welchen Ausstattungsstandard hat Ihre Immobilie?
- Mit welchem Ausstattungsstandard wurden andere, vergleichbare Immobilien in Ihrer Region verkauft?
- Falls der Kaufinteressent Kapitalanleger ist, stellt dieser oftmals auch Fragen zur Demografie: Wie ist das Verhältnis der Zu- und Abwanderungen? Wo liegt das durchschnittliche Alter der Region?

#### Grundstück:

- Wie groß ist das Grundstück?
- Wo verlaufen die Grundstücksgrenzen lang?
- Gibt es Nutzungsrechte oder -einschränkungen?



## ○ Gebäudedetails:

### **Sanierungen und Modernisierungen:**

- Welche Sanierungen wurden in den letzten 10 Jahren durchgeführt?
- Welche Modernisierungen wurden in den letzten 10 Jahren durchgeführt?
- Liegen die Rechnungen der Sanierungen und Modernisierungen vor?
- Wurde die Bauakte im Stadtarchiv (Stadt) / Bauordnungsamt (Dorf) schon eingesehen?
- Welche Sanierungen sollte ich unbedingt vornehmen und was kosten mich diese? Wer könnte diese wann umsetzen?
- Gab es Probleme mit Feuchtigkeit? Falls Ja, wurden Feuchtigkeitssperren eingezogen? (Horizontal- oder Vertikalsperren)
- Welches sind die tragenden Wände?
- Inwieweit ist der Grundriss veränderbar?
- Wurden irgendwo schadstoffhaltige Materialien verwendet? (z. B. Gasbeton, Asbest, Bitumen)
- Wann wurden die letzten Sanierungsmaßnahmen durchgeführt für Fenster, Elektrik, Heizung & Sanitär? (sog. Sanierungsliste)
- Wurde die Elektrische Anlage vor oder nach 1990 gebaut?

### **Wohnfläche und Zimmeraufteilung:**

- Was gehört zur Wohnfläche und wie groß ist diese?
- Was gehört zur Nutzfläche und wie groß ist diese?
- Gibt es eine Wohnflächenberechnung?
- Wie viel Wohn- und Schlafräume gibt es?
- Gibt es einen Keller und/oder Dachboden? Und wie groß sind diese Flächen?
- Sind Schnitt- und Ansichtszeichnungen vorhanden?
- Gibt es eine offene oder geschlossene Küche? Was sind hier die Vor- und Nachteile?

## ○ Technische Details:

### Heizung:

- Welche Art von Heizung hat die Immobilie?
- Wie alt ist die Heizungsanlage und in welchem Zustand befindet sie sich?
- Ist das Wartungsheft vorhanden?
- Gibt es vom Energieberater aufgrund des Energieausweises Empfehlungen zum Umbau – auch bezogen auf die Gebäudehülle?
- Gibt es eine gesetzliche Verpflichtung, die Heizungsanlage auszutauschen? Wenn ja, bis wann? Wovon ist das abhängig? Vom Baujahr?
- Wie lange darf gesetzlich der Kamin (falls vorhanden) noch betrieben werden? Wovon ist das abhängig?
- Wie funktioniert die Warmwasserversorgung?
- Gibt es einen Energieausweis?

#### Falls Ja:

- Sind die Werte schlecht? Und falls Ja, warum?
- Wie kann der Energieausweis verbessert werden, z. B. von F auf D?
- Allgemeine Fragen zum Inhalt des Energieausweises (z. B. Was ist der Unterschied zwischen Verbrauchs- und Bedarfsausweis?)

#### Falls Nein:

- Ist ein Energieausweis nicht Pflicht?
- Wer erstellt den Energieausweis & wer trägt die Kosten dafür?
  
- Wie hoch ist der Energieverbrauch?
- Wie hoch ist die Eigenbedarfsquote (falls PV-Anlage vorhanden)?
- Wie ist die Immobilie gedämmt?

### Sanitäranlagen:

- Wie viele Badezimmer gibt es und in welchem Zustand befinden sie sich?
- Ist ein Umbau zum Gäste-WC möglich? (Wo verlaufen die Leitungen?)
- Ist das Bad barrierefrei?
- Welchen Ausstattungsstandard hat das Bad?
- Gibt es schon Kostenvoranschläge für die Sanierung des Bades?

### Elektrik und Installationen:

- Gibt es bei der elektrischen Anlage Sanierungsstau bzw. Sanierungsnotwendigkeit?
- Gibt es Smart-Home-Technologien oder Sicherheitssysteme?

## ○ Finanzielle Aspekte:

### Nebenkosten:

- Wie hoch sind die laufenden Nebenkosten (z. B. Heizung, Strom, Wasser) pro Familie?
- Was ist der wesentliche Energieträger?
- Wie wird der Verbrauch gemessen?
- Wie hoch sind die Grundsteuer und andere kommunale Abgaben?
- Wie hoch ist der Beitrag zur Gebäudeversicherung?
- Wie aufwändig ist die Installation von ... (z. B. Kamin)?
- Wann muss der Strom usw. angemeldet werden? Gibt es dafür Hilfestellung?

### Finanzierung:

- Wie wurde der Verkaufspreis ermittelt?
- Gab es bereits eine Ermittlung des Beleihungswertes durch die Bank?
- Gibt es bestehende Hypotheken oder Grundschulden?
- Übersteigt die Grundschuld den Wert des Verkaufspreises?
- Welche Finanzierungsmöglichkeiten gibt es für Käufer? (z. B. Mietkauf) **Achtung: Falls Interessenten den Wunsch nach Mietkauf äußern, unbedingt vor Notartermin die Bonität prüfen lassen. Grundsätzlich sollten Sie jedoch alle Kaufinteressenten vor Notartermin auf Bonität prüfen lassen!**
- Wie hoch sind die Kaufnebenkosten?

## ○ Rechtliche Aspekte:

### Grundbuchauszug:

- Liegt ein aktueller Grundbuchauszug vor? („aktuell“: nicht älter als 3 Monate)
- Gibt es Eintragungen im Grundbuch, wie Belastungen oder Dienstbarkeiten?
- Liegt eine Briefgrundschuld vor?  
Optional, falls Briefgrundschuld vorhanden:
  - Haben Sie den Brief noch? Falls Nein:
    - Ist das Darlehen schon abbezahlt?
      1. Falls Ja: Wurde das Aufgebotsverfahren bereits eingeleitet & wie lange dauert es?
      2. Falls Nein: Dann hat die Bank den Brief & händigt diese gegen den Restbetrag aus.

---

### **Baulasten und Genehmigungen:**

- Gibt es bestehende Baulasten? Falls ja, können bzw. müssen Sie diese sogar austragen lassen? Und wie geht das?
- Liegen alle notwendigen Baugenehmigungen vor und gibt es Nutzungsänderungen?
- Wurden alle baurechtlichen Vorschriften, z. B. Abstände, eingehalten?
- Wurden alle baulichen Anlagen (z. B. Carport ab bestimmter Größe) genehmigt & eingetragen?

### **Mängel und Schäden:**

- Gibt es Mängel oder Schäden am Haus, die Ihnen bekannt sind?
- Wie sind die Haftung und Gewährleistung geregelt?

### **Optional: Erbschaft:**

- Kann ich die Immobilie trotzdem schon kaufen?
- Wie lange dauert das Ausstellen des Erbscheins?
- Wurde der Erbschein schon beantragt?

## **○ Sonstige Informationen:**

### **Verkaufsmotivation:**

- Was sind die Gründe für den Verkauf des Hauses? Wie dringend ist der Verkauf?
- Sind Sie hier in diesem Haus groß geworden?

### **Zeitplan und Übergabe:**

- Wann möchten Sie das Haus verkaufen?
- Wie sind die Übergabemodalitäten und wann wäre die Immobilie verfügbar?
- Wie lange dauert die Eigentumsumschreibung beim Notar? Und kann der Käufer vielleicht schon vorher einziehen?
- Was passiert, wenn der Käufer schon vor der Eigentumsumschreibung einzieht, aber etwas kaputt macht? Wie wird sich hier abgesichert?
- Was passiert mit dem Mobiliar? Was bleibt und was muss beräumt werden? Wer beräumt es? Wird das Haus besenrein übergeben?
- Muss zur Übergabe etwas mitgebracht?
- Wird die Übergabe dokumentiert? (z. B. mit Fotos)
- Wie wird der aktuelle Zustand der Immobilie festgehalten?
- Wer hat welchen Schlüssel? Wie viele Schlüssel gibt es?
- Wo ist der Stromzähler usw.?
- Werden die Zählerstände dokumentiert bei der Übergabe?



## ○ Besondere Merkmale:

### Besondere Ausstattungen:

- Gibt es besondere Ausstattungen wie eine Einbauküche, einen Kamin oder besondere Bodenbelege?
- Welche besonderen Einrichtungen gibt es im Garten? (z. B. Pool, Sauna)
- Wurden besonders hochwertige Materialien verbaut? (z. B. Türen)
- Gibt es schon bestimmte Vorrichtungen, z. B. für eine Markise?

### Denkmalschutz:

- Steht das Haus unter Denkmalschutz?
- Welche Auflagen und Einschränkungen gibt es durch den Denkmalschutz?
- Welche Vorteile hat ein denkmalgeschütztes Gebäude?
- Wie hoch ist die Abschreibung?

**Und die wichtigste Frage:** Was können Sie am Preis noch machen? 😊

**Bitte beachten Sie:** Auch wenn der Käufer nicht alle Fragen stellt, wird es spätestens die finanzierende Bank tun, sobald diese die Finanzierungsanfrage Ihres Wunschkäufers bearbeitet.

Wir wünschen Ihnen viel Erfolg beim Verkauf Ihrer Immobilie.

Bei eventuellen Fragen zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren! Buchen Sie ein kostenfreies Beratungsgespräch bei einem unserer Experten unter diesem Link oder rufen Sie uns direkt an unter 0391/ 63 60 45 71.

<https://calendly.com/sorglosmakler/30-min-beratungsgesprach?month=2024-06>

Ihre Sorglosmakler