

Ist deine Immobilie verkaufsbereit?

12 Fragen, die du vor der Vermarktung klären solltest. Für Haus und Wohnung.

Objekt / Anschrift / Datum

So nutzt du den Bogen: Je Zeile eine Auswahl. Belegt = Angabe durch passende Unterlagen bzw. dokumentierte Prüfung nachvollziehbar. Offen = fehlt, unklar oder widersprüchlich. Nicht zutreffend nur wählen, wenn der Punkt bei deinem Objekt tatsächlich entfällt. Kein Gütesiegel, keine Verkaufs- oder Finanzierungszusage.

01 Eigentum und Rechte geklärt?

Grundbuch, Eigentümer, bekannte Rechte und Belastungen; Erbbaurecht oder Wohnrecht gegebenenfalls gesondert prüfen.

Belegt Offen Nicht zutreffend

02 Bauakte und Nutzung abgeglichen?

Verfügbare Genehmigungen und Pläne mit Anbauten, Dachausbau und tatsächlicher Nutzung vergleichen; offene Fragen notieren.

Belegt Offen Nicht zutreffend

03 Wohnfläche nachvollziehbar?

Berechnung und Grundlage vorhanden? Dachschrägen, Terrassen und Nebenräume plausibel zugeordnet? [1]

Belegt Offen Nicht zutreffend

04 Grundrisse passend zum Bestand?

Umbauten, Raumaufteilung und Flächenangaben auf Widersprüche prüfen. Ein alter Plan ist kein aktuelles Aufmaß.

Belegt Offen Nicht zutreffend

05 Energieausweis geklärt?

Gültigen und passenden Ausweis bzw. eine einschlägige Ausnahme klären. Bei Verkauf grundsätzlich spätestens zur Besichtigung vorlegen. [4]

Belegt Offen Nicht zutreffend

06 Modernisierungen dokumentiert?

Datum, Umfang und vorhandene Rechnungen zu Dach, Fenstern, Heizung und Leitungen sammeln; Unbekanntes offenlassen.

Belegt Offen Nicht zutreffend

Wo bleiben Fragen offen?

Zustand, Preis und Besonderheiten. Ungeklärtes wird zum nächsten Arbeitsschritt.

Eine gute Akte enthält auch offene Fragen. „Belegt“ bedeutet nicht mangelfrei. Die Bedeutung einer Auffälligkeit muss fachlich und objektbezogen eingeordnet werden. Besichtigung oder Messung nur als erfolgt markieren, wenn sie tatsächlich dokumentiert ist.

07 Erkennbare Auffälligkeiten festgehalten?

Feuchte, Risse, Gerüche, bekannte Schäden und Reparaturen mit Datum und vorhandenen Befunden dokumentieren. Sichtprüfung hat Grenzen.

Belegt	Offen	Nicht zutreffend
--------	-------	------------------

08 Weiterer Untersuchungsbedarf benannt?

Festhalten, was über eine Besichtigung hinaus geprüft werden soll, etwa Feuchteursache oder technische Funktion. [3]

Belegt	Offen	Nicht zutreffend
--------	-------	------------------

09 Preisgrundlage erklärt?

Bewertungsstichtag, lokale Vergleichsdaten und deren Herkunft bekannt? Angebotspreise von erzielten Kaufpreisen trennen. [2, 3]

Belegt	Offen	Nicht zutreffend
--------	-------	------------------

10 Besonderheiten im Preis berücksichtigt?

Zustand, Rechte, Nutzung oder Vermietung nachvollziehbar eingeordnet? Annahmen und Unsicherheiten ausgewiesen? [2, 3]

Belegt	Offen	Nicht zutreffend
--------	-------	------------------

11 Bei Wohnung: WEG-Unterlagen vollständig?

Hausgeldabrechnungen und Versammlungsprotokolle der letzten 3 Jahre; Wirtschaftsplan aktuelles Jahr. Dazu Teilungserklärung, Rücklage und bekannte Sonderumlagen. *

Belegt	Offen	Nicht zutreffend
--------	-------	------------------

12 Bei Vermietung: Ertrag und Kosten belegt?

Mietvertrag samt Nachträgen, tatsächliche Miete, laufende Eigentümerkosten und bekannte Rückstände oder Vereinbarungen zusammenstellen.

Belegt	Offen	Nicht zutreffend
--------	-------	------------------

* Die Auswahl der letzten drei Jahre ist meine praktische Vorbereitungsempfehlung, keine allgemeine gesetzliche Dreijahrespflicht. Auch ältere Beschlüsse können relevant sein. Bank und Käufer können weitere Unterlagen anfordern.

Dein nächster Schritt.

Offene Fragen priorisieren. Zuständigkeit festlegen. Mit Klarheit weitergehen.

Keine Punktwertung: Viele Häkchen ersetzen keine fachliche Prüfung. Eine wesentliche offene Frage kann entscheidender sein als mehrere vollständige Unterlagen. Dieser Bogen ist eine Orientierung, kein Gutachten oder Rechtsrat.

Wichtigster offener Punkt / betroffene Angabe

Was fehlt als Nachweis? / Wer beschafft oder prüft es?

Bis wann? / Vereinbarter nächster Schritt

Du musst die offenen Punkte nicht allein klären.

Ich verbinde Immobilienvertrieb mit sachverständiger Prüfung im vereinbarten Umfang. Wir besprechen zunächst unverbindlich, welche Unterstützung für deine Immobilie sinnvoll ist.

Offene Fragen mit Micha besprechen →

0152 08668734 · info@immobilien-gutachter-blum.de

Michael-Jürgen Blum · Senior Immobilienmakler bei McMakler
Geprüfter Gutachter und Bausachverständiger für Wertermittlung
Geprüfter Gutachter und Bausachverständiger für Schäden an und in Gebäuden

Sachverständigenleistungen: BLUM – Sachverständigen- und Gutachterbüro für Immobilien. Vermittlungen ausschließlich über McMakler. Erstabstimmung kostenfrei. Sachverständige Marktpreisermittlung: 299 € Gesamtpreis; Erstattung bei anschließendem erfolgreichem Verkauf über mich bei McMakler. Zusätzliche Leistungen nach gesonderter Vereinbarung.

Originalquellen · geprüft am 20.09.2026

[1] § 4 WoFIV – Anrechnung von Grundflächen ↗

[2] § 194 BauGB – Verkehrswert ↗

[3] § 8 ImmoWertV – Grundstücksmerkmale ↗

[4] § 80 – Ausstellung und Verwendung von Energieausweisen ↗

Die Checkliste ist eine redaktionelle Arbeitshilfe. Nicht jeder Punkt ist gesetzlich vorgeschrieben oder für jedes Objekt erforderlich. Den Prüfbedarf und Leistungsumfang immer individuell abstimmen.