

# CHECKLISTE **FALLSTRICKE** **BEIM IMMOBILIENVERKAUF**

---

## **Rechtliche Fehler:**

- Unvollständige oder fehlerhafte Vertragsunterlagen.
- Nicht Beachten von Widerrufs- oder Rücktrittsrechten des Käufers.
- Falsche oder ungenaue Angaben zur Grundstücksgröße oder Bebauung.
- Verstoß gegen Vorschriften zur Energieausweis-Offenlegung.
- Mangelnde Beachtung von Denkmalschutz- oder Bauvorschriften.
- Unterlassene oder unvollständige Offenlegung von Altlasten.

## **Verkaufsvorbereitungen:**

- Schlechte Präsentation der Immobilie durch fehlende Reparaturen oder Renovierungen.
- Unprofessionelle Fotos oder virtuelle Touren.
- Fehlende Dokumentation von Sanierungen oder Modernisierungen.
- Überhöhte oder zu niedrige Preisfestlegung ohne angemessene Marktanalyse.
- Vernachlässigung der Innen- und Außenreinigung vor Besichtigungen.
- Mangelnde Vorbereitung auf Käuferfragen zu Immobiliendetails.

## **Vermarktung:**

- Fehlende oder unzureichende Beschreibung der Immobilie in Anzeigen.
- Schlechte Erreichbarkeit für Interessenten und langsame Rückmeldung.
- Unflexible Besichtigungszeiten für potenzielle Käufer.
- Übertreibung von Immobilienmerkmalen in der Vermarktung.
- Unvorbereitet auf Preisverhandlungen und Zugeständnisse.
- Nicht ausreichende Absicherung gegen finanzielle Risiken wie Kaufabbrüche.

## **Für Kaufvertrag und die Abwicklung:**

- Ist ein Notar bekannt?
- Welche Punkte gehören in den Kaufvertrag?
- Welche rechtlichen Risiken gibt es bei falschen Angaben?
- Wann soll die Hausübergabe erfolgen und was muss das Übergabeprotokoll beinhalten?



### 30 potenzielle Fallstricke:

- Unvollständige oder fehlerhafte Angaben im Exposé oder in Anzeigen.
- Mangelnde Offenlegung von Mängeln oder Schäden an der Immobilie.
- Falsche oder irreführende Angaben zur Grundstücksfläche oder Bebauung.
- Verletzung von Nachbarrechten wie Lärmschutz oder Grenzabständen.
- Fehlende Genehmigungen für Umbauten oder Erweiterungen.
- Versäumnis, Altlasten oder Umweltbelastungen offenzulegen.
- Verstoß gegen Denkmalschutz- oder Erhaltungssatzungen.
- Nichtbeachtung von baurechtlichen Vorschriften für Nutzungsänderungen.
- Unterlassene Information über geplante städtische Entwicklungsprojekte.
- Unklare Eigentumsverhältnisse oder Grundbucheinträge.
- Nicht Beachten von Vorkaufsrechten oder Wohnrechten Dritter.
- Fehlende Energieausweis-Informationen oder fehlerhafte Angaben.
- Nichteinhaltung von Widerrufsrechten bei Fernabsatzverträgen.
- Fehlende Einholung von behördlichen Genehmigungen für Werbeanzeigen.
- Fehlende Einhaltung von Datenschutzbestimmungen bei Interessentendaten.
- Unzureichende Dokumentation von Sanierungen oder Modernisierungen.
- Verstoß gegen Vorschriften zur Verkehrssicherungspflicht auf dem Grundstück.
- Nichtbeachtung von Besonderheiten bei Miteigentum oder Teileigentum.
- Fehlende Klärung von Wegerechten oder Dienstbarkeiten.
- Vernachlässigung von Pflichten zur Altlastensanierung.
- Unklare Regelungen zu Nutzungsrechten oder Wegerechten.
- Fehlende oder unvollständige Informationen zur Hausordnung oder Verwaltungsgebühren.
- Vertragsabschlüsse ohne korrekte Formvorschriften.
- Unterlassene Einholung von Zustimmung von Mitbewohnern oder Miteigentümern.
- Mangelhafte Beachtung von steuerlichen Auswirkungen des Verkaufs.
- Nichtbeachtung von Meldepflichten bei Mieterwechseln.
- Unterlassene Prüfung von Belastungen oder Beschränkungen im Grundbuch.
- Fehlerhafte Berechnung von Grunderwerbsteuer
- Fehlende oder falsche Angaben zur Wohnfläche oder Nutzfläche.
- Nichtbeachtung von Verpflichtungen aus einem Bauträgervertrag.



### 30 potenzielle Fallstricke:

- Unzureichende Vorbereitung: Mangelnde Planung und Organisation des Verkaufsprozesses.
- Fehlende Dokumentation: Vernachlässigung der Sammlung wichtiger Unterlagen und Dokumente.
- Unterschätzen der Zeitplanung: Zu knapper Zeitrahmen für die Vorbereitungen und den Verkaufsprozess.
- Unprofessionelle Präsentation: Mangelhafte Instandsetzung, Reinigung oder Renovierung der Immobilie.
- Schlechte erste Eindrücke: Vernachlässigte Eingangsbereiche oder ungepflegte Gärten.
- Unangemessene Preisfestlegung: Über- oder Unterbewertung der Immobilie ohne Marktanalyse.
- Fehlende Reparaturen: Offensichtliche Mängel, die potenzielle Käufer abschrecken könnten
- Nichtbeachtung von baurechtlichen Vorschriften für Nutzungsänderungen.
- Mangelnde Flexibilität: Unzureichende Bereitschaft für Besichtigungen zu ungewöhnlichen Zeiten.
- Unprofessionelle Fotos: Schlechte Qualität der Bilder für Exposés und Anzeigen.
- Mangelnde Kaufanreize: Keine Betonung der Vorzüge und einzigartigen Merkmale der Immobilie..
- Unklare Informationsbereitstellung: Fehlende Angaben zu Wohnfläche, Grundstücksgröße etc.
- Fehlende oder fehlerhafte Anzeigen: Mangelnde Präsenz auf Immobilienplattformen oder falsche Angaben.
- Unprofessionelles Exposé: Mangelhafte Beschreibung der Immobilie und ihrer Ausstattung.
- Unvorbereitet auf Interessentenfragen: Fehlende Kenntnisse über die Immobilie bei Besichtigungen.
- Unzureichende Dokumentation von Sanierungen oder Modernisierungen.
- Nicht berücksichtigte Zielgruppen: Keine Anpassung der Vermarktungsstrategie an verschiedene Käufergruppen
- Fehlende Finanzierungsinfo-: Nicht zur Verfügung stellen von Informationen zur Finanzierungsmöglichkeiten.
- Unvorbereitet auf Preisverhandlungen: Fehlende Strategie bei Kaufpreisverhandlungen.
- Unvollständige Vorbereitung auf den Verkaufsprozess: Mangelnde Kenntnisse über den Ablauf.
- Fehlende rechtliche Überprüfung: Unterlassung von rechtlicher Prüfung der Verkaufsdokumente.
- Unklare Absprachen mit Miteigentümern: Vernachlässigung von Absprachen in Mehrfamilienhäusern.
- Mangelnde Werbemaßnahmen: Keine effektive Nutzung von Online-Marketing oder Social Media.
- Unterlassene Einholung von Zustimmungen von Mitbewohnern oder Miteigentümern.
- Nicht beachtete saisonale Gegebenheiten: Unpassende Vermarktungszeiträume.
- Keine Vorabklärung von Finanzierungsfragen: Versäumnis, die Kreditwürdigkeit potenzieller Käufer zu überprüfen
- Nichtbeachtung von steuerlichen Konsequenzen: Unwissenheit über potenzielle Steuerpflichten im Zusammenhang mit dem Hausverkauf
- Fehlerhafte Berechnung von Grunderwerbsteuer
- Fehlende oder falsche Angaben zur Wohnfläche oder Nutzfläche.
- Nichtbeachtung von Verpflichtungen aus einem Bauträgervertrag.

Bitte beachten Sie, dass dies eine generelle Liste ist und spezifische Umstände bei jedem Immobilienverkauf berücksichtigt werden sollten.

