

## DIE HÄUFIGSTEN FEHLER

... hätte ich das gewusst, hätte ich es anders gemacht!

Das wollen Sie bestimmt nicht irgendwann sagen müssen. Doch gerade bei einem komplexen Thema wie dem Verkauf Ihrer Immobilie sind Fehler schnell passiert, die unter Umständen nicht mehr rückgängig zu machen sind. Gerade zum Anfang des Verkaufsprozesses passieren die meisten Fehler. Unsere Tipps sollen Ihnen helfen, die gängigsten Fehler zu vermeiden!

### Planung

Häufig machen sich private Immobilienverkäufer nur wenige Gedanken über den eigentlichen Verkaufsprozess bevor sie das eigene Haus oder die eigene Wohnung an den Markt bringen. Dabei handelt es sich beim Immobilienverkauf um einen Vorgang von großer finanzieller Tragweite. Vermeiden es daher „einfach mal einen Versuch“ zu starten, sondern planen Sie den Verkauf Ihrer Immobilie detailliert.

1. Bis wann soll der Verkauf abgeschlossen sein?
2. Wie setzte ich den Angebotspreis an?
3. Welche Werbemedien sollen genutzt werden?
4. Wie stelle ich meine Erreichbarkeit sicher?
5. Welche Informationen gebe ich am Telefon?
6. Zu welchem Notar werde ich gehen?
7. Welche Unterlagen halte ich bereit?
8. Wann soll der Kaufpreis bezahlt sein?
9. Sind noch Pfandfreigaben einzuholen?
10. Wann soll die Immobilie übergeben werden?

Wenn Sie diese Fragen im Vorfeld geklärt haben, wissen Sie schon recht genau, wie der Ablauf aussehen soll.

## Falsche Hoffnungen wecken

Sie haben Ihre Immobilie sicherlich immer gut gepflegt. Im Laufe der Zeit haben Sie Zeit, Geld und Herzblut investiert, und Ihr Haus oder Ihre Wohnung ganz nach Ihrem persönlichen Geschmack gestaltet. Verkäufer neigen oft dazu, in der Werbung oder am Telefon das Verkaufsobjekt in glühenden Farben zu schildern, und schaffen so beim Interessenten oft falsche Vorstellungen über die Einrichtung oder den Zustand des Objektes.

Geschmäcker sind nun einmal verschieden, und wenn der Interessent erst einmal ein Bild im Kopf hat das mit der Realität nicht im Einklang steht, wird er bei der Besichtigung enttäuscht sein. Das hat oft nichts mit objektiven Mängeln zu tun. Aber es hinterlässt den Eindruck falsch informiert worden zu sein. Eine schlechte Ausgangsposition für einen erfolgreichen Abschluss.

TIPP: Schildern Sie Ihre Immobilie so neutral wie möglich! Vermeiden Sie Superlative und subjektive Einschätzungen. Was für den einen schön ist muss noch lange nicht den Geschmack eines anderen treffen!

## Preiseinschätzung

Immobilien sind sehr individuell. Das macht es schwer ihren Wert zu bestimmen. Beim Verkauf von Bestandsimmobilien richtet sich der erzielbare Preis allein nach der Nachfrage am Markt, und die kann zwischen verschiedenen Lagen, verschiedenen Immobilientypen und dem Zeitpunkt des Verkaufes sehr unterschiedlich sein. Den richtigen Angebotspreis festzulegen ist einer der wichtigsten Punkte in der Vorbereitung des Immobilienverkaufes. Liegt der Preis zu niedrig, verschenken Sie Geld. Liegt Ihre Vorstellung zu hoch, verprellen Sie Kaufinteressenten.

Eine ausführliche Marktanalyse ist hier unerlässlich! Orientieren Sie sich an den Angeboten der Konkurrenz, holen Sie Daten über bereits verkaufte Objekte ein und vergleichen Sie genau.

TIPP: Seien Sie ehrlich zu sich selbst und versetzen Sie sich in die Situation des Käufers! Stellen Sie sich die Frage: Wäre ich bereit den geforderten Preis zu bezahlen? Wenn Sie im Zweifel sind, wie viel Geld Sie für Ihr Haus verlangen können, wenden Sie sich an einen Fachmann. Es geht um einen großen Teil Ihres Vermögens!

## Verkaufsunterlagen

Der Kaufinteressent möchte sich natürlich genau über Ihre Immobilie informieren bevor er sich zum Kauf entschließt. Stellen Sie also sicher, dass Sie alle nötigen Unterlagen bereit halten, um keine Auskunft schuldig zu bleiben! Wichtig sind unter anderem:

- Amtlicher Lageplan 1 : 1.000
- Grundbuchauszug aktuellen Datums
- Grundschuld/ Resthypothek
- Gutachten (falls vorhanden)
- Baubeschreibung
- Grundrisspläne/ Ansichten
- Wohn- und Nutzflächenberechnung
- Teilungserklärung bei Teileigentum
- Abrechnungen und Protokolle der WEG
- Dokumentationen über die Haustechnik
- Fotos im bewohnten Zustand
- Nachweis über die Brandversicherung
- Schlüssel und eventuelle Nebenschlüssel
- Energieausweis

TIPP: Erstellen Sie auch ein aussagekräftiges Expose! Es sollte von der Gestaltung dem Wert Ihres Hauses angemessen sein. Vermeiden „zusammenkopierte“ Unterlagen!

## Erreichbarkeit

Der Immobilienmarkt bietet Interessenten derzeit eine große Auswahl an angeboten! Ein Interessent wird nicht 10 Mal versuchen Sie zu erreichen, sondern wendet sich anderen Anbietern zu, wenn er immer nur Ihren Anrufbeantworter ans Telefon bekommt.

TIPP: Stellen Sie sicher, dass Interessenten Sie erreichen können. Planen Sie auch genügend Zeit für Besichtigungen ein. Besonders abends und am Wochenende!

## Einschätzung der Verkaufsdauer

Die nötige Zeit für einen Immobilienverkauf wird häufig stark unter- und auch überschätzt. Beides kann fatale Folgen haben!

Wer glaubt den Verkauf seines Hauses in vier Wochen abwickeln zu können, kommt schnell unter Druck, wenn der angepeilte Umzugstermin näher rückt und noch kein Käufer gefunden ist. Unter Druck ist der Verkäufer regelmäßig in der schlechteren Verhandlungsposition. Aber auch ein zu langer Verkaufszeitraum drückt den Preis! Eine Immobilie die seit einem halben Jahr oder sogar länger angeboten wird, erweckt bei Interessenten den Eindruck eines Ladenhüters. Und wer möchte schon ein Haus kaufen, das sonst offensichtlich keiner haben will!

TIPP: Je zügiger Sie Ihre Immobilie verkaufen können, desto besser wird der Preis sein, den Sie erzielen! Planen Sie aber nicht zu knapp, um nicht unter Zugzwang zu geraten!

Wenn Sie diese Fehler vermeiden, sind Sie Ihrer Konkurrenz schon ein gutes Stück voraus.

## Viel Erfolg beim Verkauf!

Gerne stehen wir Ihnen unverbindlich und mit individuellen Tipps zu einem Beratungsgespräch zur Verfügung. Kontaktieren Sie uns einfach telefonisch unter der **0451/ 209 551 70** oder per Email an [kontakt@hidir.de](mailto:kontakt@hidir.de).

Für den Fall, dass Sie den Verkauf Ihres Hauses oder Ihrer Eigentumswohnung nicht selber abhandeln möchten, stehen wir Ihnen auch komplett zur Seite. Nutzen Sie unsere Erfahrungen und die Unterstützung durch einen Profi, sowie aus den uns zur Verfügung stehenden Netzwerken mit Berufsverbänden, Ämtern und Behörden, Handwerkern, Architekten, Finanzdienstleistern, Werbepartnern und anderen Immobilienbüros.

Wir freuen uns aus Sie!