

ÖSTERREICH UND DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Der Käufer bringt einen Sachverständigen: Einen Untersuchungstermin vor Ort konkret abstimmen

Wie bereite ich als Verkäufer einen Fachtermin vor, wenn Umfang, Zugang und mögliche Eingriffe noch unklar sind.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Ein Kaufinteressent möchte zur nächsten Besichtigung einen Sachverständigen mitbringen. Du bist grundsätzlich bereit, Fragen zum Haus zu klären, weißt aber nicht, ob nur angesehen oder auch gemessen, geöffnet und Material entnommen werden soll. Unsere redaktionelle Empfehlung für Österreich und Deutschland ist, diesen Termin vorab als konkreten Vorgang abzustimmen. Der Beitrag trifft keine technische Diagnose und legt keine gesetzlichen Besichtigungsrechte fest.

Den Auftrag der fremden Fachperson verstehen

Bitte um eine Beschreibung des vorgesehenen Prüfgegenstands und des geplanten Vorgehens. Welche Räume oder Bauteile sollen betrachtet werden? Werden bestimmte Unterlagen benötigt? Ist ein Gespräch oder eine tatsächliche Untersuchung vorgesehen? Du musst dafür nicht den gesamten privaten Beratungsauftrag des Käufers erhalten, brauchst aber einen passenden organisatorischen Rahmen.

Notiere, wer Auftraggeber ist und wer am Termin teilnehmen soll. Eine vom Interessenten beauftragte Prüfung ist nicht automatisch deine eigene technische Abnahme. Welche Ergebnisse du erhältst und wie sie später eingeordnet werden, sollte ausdrücklich besprochen werden.

Zugang und Eingriff nicht gleichsetzen

Ein zugänglicher Keller erlaubt praktisch noch nicht jede denkbare Untersuchung. Sobald über Öffnungen, Proben oder Arbeiten gesprochen wird, sollten Umfang, Berechtigung, Durchführung, Kosten und Wiederherstellung vorher passend geklärt sein. Bei Gemeinschaftsteilen, bewohnten Bereichen oder Rechten anderer Personen können zusätzliche Abstimmungen erforderlich sein; der Beitrag entscheidet sie nicht.

Lass technische Maßnahmen von den dafür zuständigen Fachpersonen beurteilen. Keine spontane Bohrung wird hier als sinnvolle allgemeine Besichtigungsroutine empfohlen. Organisatorische Kooperationsbereitschaft ersetzt weder Zuständigkeit noch einen geklärten Auftrag.

Am erfundenen Terminverlauf gegenprüfen

Eine Käuferin bringt einen Fachmann wegen einer sichtbaren Stelle im Dachraum mit. Der Verkäufer hat einen Termin zum Ansehen und Besprechen vorbereitet. Vor Ort stellt sich heraus, dass für eine weitergehende Aussage eine Bauteilöffnung vorgeschlagen wird.

Der Verkäufer behandelt dies als neuen abzustimmenden Schritt. Die Beteiligten halten fest, welche Frage damit beantwortet werden soll und was für Durchführung und anschließenden Zustand zu klären ist. Sie müssen den Vorschlag weder sofort ausführen noch als persönliche Unterstellung behandeln. Der ursprüngliche Termin kann mit dokumentierter Prüfgrenze enden.

Vorhandene Unterlagen gezielt bereitstellen

Ordne frühere Befunde und Rechnungen dem tatsächlich untersuchten Bereich zu. Kennzeichne, wenn sich Unterlagen auf einen älteren Zustand oder einen anderen Anlass beziehen. Eine große unsortierte Mappe kann wichtige Fragen offenlassen, obwohl viele Seiten vorhanden sind.

Beschreibe eigene Beobachtungen genau und lass Diagnosen der fachlichen Prüfung. Ein Ergebnis aus einem begrenzten Termin sollte anschließend ebenfalls mit seinem Umfang verstanden werden. Frage, welche Bereiche tatsächlich betrachtet wurden und was weiter offenbleibt.

Mit einem klaren nächsten Schritt abschließen

Haltet fest, ob eine Frage beantwortet ist, eine Unterlage nachgereicht oder ein gesonderter Untersuchungstermin geprüft werden soll. Neue Erkenntnisse gehören außerdem in die sachliche Verkaufs- und gegebenenfalls Vertragsberatung. Der Artikel bestimmt nicht selbst, welche Mitteilung rechtlich erforderlich ist.

Ein gut vorbereiteter Fachtermin erleichtert die Klärung, weil die Beteiligten über denselben Gegenstand sprechen. Er vermeidet die unklare Situation, in der jemand eine reine Besichtigung erwartet und eine andere Seite bereits eine Untersuchung mit Eingriffen eingeplant hat.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Termin und Teilnehmende

Datum, Uhrzeit und wer kommt: Interessent, Fachperson, weitere Begleitung.

02 / Auftraggeber der Prüfung

Wer hat die Fachperson beauftragt und wie sollen dir Ergebnisse zur Verfügung gestellt werden?

03 / Zu prüfende Bereiche

Welche Räume oder Bauteile sollen betrachtet werden und welche Frage steht dahinter?

04 / Geplantes Vorgehen

Nur ansehen und besprechen oder auch messen, öffnen oder Proben nehmen? Notiere die Antwort.

05 / Abstimmung bei Eingriffen

Wer entscheidet über Öffnungen, wer führt sie aus, wer trägt Kosten und wer stellt den Zustand wieder her?

06 / Bereitgestellte Unterlagen

Welche Befunde und Rechnungen legst du zu welchem Bereich vor? Ältere Stände kennzeichnen.

07 / Ergebnis und Prüfgrenze

Was wurde tatsächlich betrachtet und was bleibt nach dem Termin weiter offen?

08 / Nächster Schritt

Frage beantwortet, Unterlage nachreichen oder eigener Untersuchungstermin? Mit Datum und Zuständigem.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

Eigene redaktionelle Empfehlungen und ausdrücklich erfundene Fälle. Keine externen Markt-, Rechts-, Steuer- oder Technikbehauptungen; keine externe Recherche für diesen begrenzten Gegenstand.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-P05-0013-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich und Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.