

# INFORMATIONEN FÜR IMMOBILIENKÄUFER

## Teil 1

### Beratung beim Immobilienkauf hilft Risiken vermeiden

Jedes Jahr werden in Deutschland viele Tausend Immobilien gekauft oder über einen Bauträger erworben.

Allein in München betrug die Zahl der abgewickelten Kaufverträge bei Eigenheimen im vergangenen Jahr mehr als 13.000.

Bei keinem anderen Kaufgeschäft werden größere private Vermögenswerte bewegt, weshalb hier Fehlentscheidungen existenzbedrohende Auswirkungen haben können.

### Fachlicher Rat spart Geld und Ärger

Gleichzeitig wird beim Immobilienkauf im Allgemeinen auf Hilfestellung durch den Fachmann verzichtet. Einer der Gründe hierfür mag sein, dass der Käufer neben den Immobilienerwerbsnebenkosten, den sogenannten *softcosts*, wie Maklergebühren, Notarkosten, etc., nur ungern bereit ist weitere Aufwendungen zu tragen.

Da diese *softcosts* aber direkt vom beurkundeten Kaufpreis abhängen, kann durch kompetente Beratung im Vorfeld und hierauf basierende Kaufpreisverhandlungen die Dienstleistung des Fachmanns weit mehr Geld sparen als diese selbst kostet.

### Sach- und Marktwert

Weithin wenig bekannt ist, dass bei angebotenen Immobilien und Bauträgerobjekten häufig eine große Diskrepanz zwischen dem Sach- und Marktwert einer Immobilie besteht. Der Kaufpreis wie er sich in Immobilienanzeigen findet ergibt sich im Allgemeinen aus Angebot und Nachfrage, und stellt nichts anderes dar als die Kaufpreisvorstellung des Verkäufers. Wird die Immobilie zu einem bestimmten Preis verkauft ist dies der erzielte Markt- oder Verkehrswert des Objekts. Im Gegensatz hierzu stellt der Sach- oder Bauwert eine objektive Bewertung einer Immobilie dar. Der Sachwert ermittelt sich u.a. aus dem Zustand der Bausubstanz, der Qualität der Bauausführung und der Lage des Objekts und Grundstücks.

## Fairer Kaufpreis

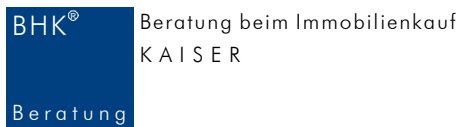
Hilfreich bei der Erzielung eines fairen Kaufpreises sind objektive Bewertungen einer Immobilie, die auch Angaben über erforderliche Investitionskosten für Modernisierungen und Instandsetzungen liefern. Auf Basis des verlässlich ermittelten Sachwertes, möglicher Kosten für Reparaturen und eventueller Modernisierungen der Haustechnik, etc. kann der Käufer fundierte Kaufpreisverhandlungen mit dem Verkäufer führen.

## Wer hilft

Fachliche Unterstützung können spezialisierte und qualifizierte Architekten und Bausachverständige bieten. Entsprechende Adressen sind auch bei den Architektenkammern, Fachverbänden und Industrie- und Handelskammern erhältlich.

Wir helfen jederzeit gerne weiter.

© BHK®-Beratung, Ralph Kaiser



Dachauer Straße 140 d  
80637 München  
Tel. 089 – 143.383.03  
Fax 089 – 143.383.05  
E-Mail [info@bhk-beratung.de](mailto:info@bhk-beratung.de)  
URL [www.bhk-beratung.de](http://www.bhk-beratung.de)

Ralph Kaiser Architekt Diplom Ingenieur (FH)

- Inhaber Architekturbüro Kaiser,
- Freier Sachverständiger für Wertermittlungen, Architektenhonorare, Architektenleistungen und Schäden an Gebäuden
- BHK-Beratung - Dienstleistungen für Bauherren und Immobilienkäufer