

INFORMATIONEN FÜR IMMOBILIENKÄUFER

Teil 2

Risiken beim Immobilienkauf

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

Die Vielzahl der Immobilienanbieter (privat, gewerblich, Bauträger, Makler) und von Aufsichtsbehörden nicht überwachte, gesetzlich vorgeschriebene, Anforderungen an Umfang und Inhalt von Angebots- und Verkaufsunterlagen für Immobilien, machen eine objektive Bewertung von Immobilienangeboten für den Laien geradezu unmöglich.

Verkäufer und Anbieter von Immobilien

Makler behaupten häufig, dass sie (hauptsächlich) für den Käufer tätig seien („*ich bin doch auf Ihrer Seite*“). Beauftragt sind sie aber vom Verkäufer, dem sie auch dadurch verpflichtet sind.

Bauträger, speziell kleinere, vermarkeln Ihre Objekte im Regelfall selbst, keinesfalls aber besser als Immobilienmakler. Größten Augenmerk beim Verkauf seiner Objekte legt der Bauträger allerdings auf die erzielbare und erzielte Rendite.

Fehlende Unterlagen bei Immobilienangeboten

Die Unterlagen, die von Immobilienanbietern zur Prüfung eines Angebots zur Verfügung gestellt werden, sind in fast allen Fällen unvollständig, geschönt, unrichtig, nichtssagend, gefälscht, oder fehlen gänzlich. Selbst bei Nachfragen erhält der Käufer keine, zur Einschätzung der Immobilie notwendigen, wirklich relevanten Informationen, oder er erhält die einschüchternde Mitteilung der Profis, besonders der Immobilienmakler, wie beispielsweise: „*Ich habe noch nie einen Fall gehabt, bei dem dieses nachgefragt wurde.*“, oder „*Ein Haus (eine Wohnung) wird gekauft wie gesehen*“, oder „*Ich (der Immobilienmakler) bin doch hauptsächlich für Sie (Käufer) tätig.*“, oder „*Das wird vom Notar geprüft, erledigt, ...*“, etc.

Oder wichtige Informationen, beispielsweise wie stark eine Straße befahren ist, oder ob bekannt ist, ob der Acker neben dem Kaufobjekt zur Bebauung ansteht, etc., werden (ganz legal?) verschwiegen. Diese fehlenden Informationen sind durch den Käufer meist nicht anderweitig zu beschaffen, oder werden

durch Behörden oftmals nur widerwillig dem Fachmann, und meist nur bei nachgewiesenem Auftrag, erteilt.

Bauliche Mängel, so diese nicht offensichtlich sind, werden dem Käufer meist verschwiegen.

Einige wenige Beispiele:

Unterlagen unvollständig:

Teile der Protokolle von Eigentümersammlungen fehlen, da diese gegebenenfalls unerfreuliche Details der Eigentümergeinschaft enthüllen würden, o.ä..

Unterlagen gefälscht:

Eintragungen in den Grundbuchauszüge werden beim Kopieren abgedeckt, etc. oder fehlen gänzlich.

Unterlagen geschönt:

Wohnlagequalitäten, Bauzustand und vieles andere, werden häufig idealisiert und entsprechen nicht der Realität.

Unterlagen unrichtig:

Angaben zu Wohn- und Nutzflächen des Kaufobjekts sind falsch, häufig besteht hier eine Differenz zwischen den Angaben im Exposé und der Realität von mehreren Quadratmetern, oft, da diese vom Verkäufer/Makler nicht überprüft werden, oder völlig falsch errechnet werden.

Unterlagen nichtssagend:

Verkaufsunterlagen, speziell bei Bauträgerobjekten, enthalten oft keine Aussage über den Baustandard oder über die zur Ausführung kommenden Baustoffe und Materialien. Ein Vergleich und eine Beurteilung von Angeboten wird für Kaufinteressenten damit erschwert, wenn nicht nahezu unmöglich. So finden sich in diesen Unterlagen nichtssagende Floskeln wie:

„Formschöne italienische Fliesen“; „moderne, weiße Türen“; „hochwertige Sanitärausstattung und Armaturen“; „Änderungen in Farbe, Form, Material, Ausstattung, ... sind möglich und berechtigen nicht zu einer Minderung des Kaufpreises“; etc.

Makler schätzen den Marktwert einer Immobilie

Der erzielbare Verkaufspreis einer Immobilie, also, um es salopp zu formulieren, der Preis den „der Markt hergibt“, wird von Immobilienmaklern i.A. innerhalb von fünf Minuten „ermittelt“. Ohne eine genaue Untersuchung des Objekts durchgeführt zu haben, was er fachlich auch nicht leisten kann,

ergibt sich so anhand weniger Merkmale, wie beispielsweise Baujahr, augenscheinlicher Zustand, grob eingeschätzte Wohnlage und aus Angebotspreisen, die sich in Tageszeitungen finden, ein „möglicher Verkaufspreis“.

Notare prüfen Kaufverträge

Der für die Abwicklung eines Kaufvorganges bei Immobilien zwingend vorgeschriebene Notar berät bei Kaufverträgen, erstellt diese und soll für eine ausgewogene Gestaltung der Kaufverträge, gemäß den (i.A. gegensätzlichen) Zielvorstellungen der Parteien, sorgen. Der Notar besorgt alle für den Vollzug der Eigentumsumschreibung im Grundbuch erforderlichen Unterlagen und überwacht diese. Er beaufsichtigt damit alle vertragsrechtlich relevanten Aspekte des Eigentumsüberganges. Der technische Inhalt des Kaufgeschäftes, also bspw. den Zustand und Wert des Objekts, etc., bleibt für den Notar völlig außer Betracht, ist für ihn ohne Belang, und er kennt ihn auch nicht. Eine Prüfung und Wertschätzung des Immobilienobjekts in dieser Hinsicht bleibt dem Erwerber überlassen. So erlangt der Erwerber, wie auch der Verkäufer einer Immobilie hierdurch letztlich nur eine relative Sicherheit bezüglich des Rechtsgeschäftes Immobilienkaufvertrag.

Kurz: Der Käufer kann einen (Notar-)Vertrag über eine „Schrottimmoblie“ mit einem hohen, sogar extrem überhöhten, Kaufpreis unterschreiben, ohne dass der Notar über den technischen Inhalt des Geschäfts Kenntnisse besitzt oder erlangt, noch den Käufer hierüber aufklären oder beraten kann.

Gerechter Kaufpreis

Objektive, unabhängige Beratung, qualifizierte, fachliche Beurteilung einer Immobilie, sowie die Prüfung der Kaufunterlagen durch spezialisierte Fachleute, bilden die Grundlage zur Ermittlung eines gerechtfertigten Kaufpreises, der den Sachwert des Objekts berücksichtigt und Spielraum für Verhandlungen zur Erzielung eines realistischen Marktpreises eröffnet.

Wer hilft

Fachliche Unterstützung können spezialisierte, qualifizierte Architekten und Bausachverständige bieten. Entsprechende Adressen sind 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
URL 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