

INFORMATIONEN FÜR IMMOBILIENKÄUFER

Teil 3

Fallstricke 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.

Der Makler

Der Verband Deutscher Makler (VDM), wie auch der Ring Deutscher Makler (RDM) werben gerne mit Schlagworten wie :

- „Mit Immobilienmaklern bares Geld sparen“
- „Ein Makler bringt mehr ein als er kostet/Der Hausverkauf gehört in die Hände von Profis“ , etc.

(Quelle:http://www.immobilienscout24.de/de/ueberuns/partner/kompetenzpartner_vdm/ratgvdmamh03.jsp)

Auch sollen Immobilienkäufer nach den Angaben des VDM *zahlreiche Vorteile bei Maklerangeboten* haben. Ein Makler sei in erster Linie ein *guter* und *objektiver* Berater. Und, während viele Privatverkäufer *Liehaberpreise aufrufen* würden, soll es bei Maklern *Marktpreise* geben.

Die Geschäftsstelle des RDM gibt auf Anfrage selbst offen zu, dass „*Makler wenig müssen*“, wobei sich wenig auf Leistung und Verpflichtung beziehen dürfte. Ebenso rät der RDM dem Kaufinteressenten dringend dazu, einen Bausachverständigen beim Immobilienkauf zu Rate zu ziehen, und bietet bei Differenzen mit einem Mitglied des Verbandes, die immer den Zusatz *Immobilienmakler xy (RDM)* tragen, eigene Untersuchungen zum konkreten Fall an. Dass diese nur in den seltensten Fällen zu besonderen Konsequenzen, oder gar zu einem Ausschluss eines Maklers, wegen besonderer Verfehlungen, führen, versteht sich von selbst.

Nicht erwähnt bleiben Tatsachen, die der Interessent bei Nachfrage auch beim RDM München direkt erhält, dass Maklerangebote und die vom Makler ermittelten Verkaufspreise für Immobilien nicht den tatsächlichen Bauwert der Immobilie

darstellen, sondern lediglich eine Aussage zu erzielbaren Verkaufserlösen bei vergleichbaren Objekten in vergleichbarer Lage. Nicht berücksichtigt wird der, für den Bauwert entscheidende, Zustand der Bausubstanz, der Wohnwert, also die Höhe möglicher Investitionen für notwendige Renovierungen, Modernisierungen, Instandsetzungen oder Sanierungen, der Zustand der technischen Gebäudeausrüstung, bspw. Alter des Heizkessels, etc.

Der Kaufinteressent erhält von einem Makler auch keinerlei Auskünfte hierüber, da er diese wirklich marktwertentscheidenden

Ermittlungen und Bewertungen fachlich auch gar nicht geben kann. Dem Laien wird dabei häufig vorgegaukelt, dass „alles in Ordnung sei“, „die Renovierung, etc. sei von einem Fachbetrieb im Jahre soundso“ durchgeführt worden“, etc., oder der Makler versucht von diesen Themen abzulenken und preist besonders die herrliche Aussicht, ... Nachweise zu diesen Angaben erhält man zumeist nicht. Sollten dem Kaufinteressenten diese Auskünfte nicht genügen, verwenden die Makler gerne auch eine der folgenden Verkaufsstrategien. Der Makler behauptet *„ich bin doch auf Ihrer Seite“*, oder *„ich bin doch (hauptsächlich) für Sie tätig“* und einschüchternd und die Kompetenz des Interessenten überfordernd *„eine Immobilie wird gekauft wie gesehen“* oder aber er verweist auf Dritte, wie „das wird vom Notar geprüft, erledigt ...“, etc. Ein Makler wird auch immer versuchen einen Kaufinteressenten unter Zeitdruck zu setzen, indem er behauptet *„es gibt bereits mehrere Interessenten für das Objekt“*, oder der Kaufinteressent wird durch häufige Nachfragen *„haben Sie sich schon entschieden“*, bedrängt, oder *„wollen Sie sich die Immobilie (kostenpflichtig) reservieren lassen“*, um hierdurch eine gründliche Prüfung des Angebots zu unterbinden versuchen. Eine Verkaufsstrategie die häufig zum gewünschten Erfolg führt. Auch Verkäufer versuchen viele wertmindernde Eigenschaften einer Immobilie zu verschweigen. Dies aus dem einfachen Grund, weil auch diese an einem möglichst hohen Verkaufserlös interessiert sind. Eine Haftung für verschwiegene Mängel existiert, anders als etwa beim Kauf eines Gebrauchtwagens, nicht, respektive nur dann, wenn der Notar diese Klausel in den Kaufvertrag mit aufnimmt, was aber regelmäßig durch die Gegenseite (Makler/Verkäufer) versucht wird zu unterbinden, oder der Käufer weiß nicht, dass die Möglichkeit für diese Regelungen besteht.

Im Allgemeinen gilt: wo kein Kläger da kein Richter

Daher ist zu beachten, dass Mängel an einer Immobilie vor Abschluss des Kaufvertrages von unabhängiger Seite festgestellt, beurteilt und niedergeschrieben werden. Einen Mangel der nach Abschluss des Kaufvertrages sichtbar wird, etwa, weil das besonders gute Wetter zur Zeit der Wohnungsbesichtigung(en), den normalerweise durchfeuchteten Keller, oberflächlich ausgetrocknet hat, als bereits vor dem Kauf existent (und damit verschwiegen) nachzuweisen ist meist unmöglich. Die Beweisführung ist in diesem Falle zumindest sehr erschwert.

Abhilfe schafft ein unabhängiges Bewertungsgutachten

Um einen gerechtfertigten Marktpreis für eine Immobilie zu bezahlen und um Informationen bezüglich des Bauwertes, des Bauzustands und über eventuelle Bauschäden zu erhalten, sollte ein unabhängiges Wertermittlungs- und Baugutachten, eventuell zusammen mit einem Beweissicherungsverfahren, von einem erfahrenen (Bau-) Fachmann durchgeführt werden.

Verlassen sollte man sich hierbei nicht auf bereits im Auftrag des Verkäufers durchgeführte Begutachtungen und deren Inhalte. Da der Verkäufer, insbesondere wenn er für den Verkauf schon einen Makler eingeschaltet hat, und ihm dieser bereits einen „Marktwert“ benannt hat, schon eine Vorstellung über den „Wert“ der Immobilie besitzt und diese Erwartungshaltung allzu gerne, auch von sogenannten „ö.b.u.v Sachverständigen“ (öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige) bestätigt sehen möchte.

Erschwerend kommt hinzu, dass viele Sachverständige meist nur ein Fachgebiet abdecken, wodurch in der Regel ein weiterer Sachverständiger nötig wird, oder aber, es wird die sachverständige Kompetenz überschritten und trotzdem Aussagen zu Fachbereichen getätigt, die vom beauftragten Sachverständigen gar nicht getroffen werden können, also letztlich mindestens anfechtbar sind.

Gerechter Kaufpreis

Objektive, unabhängige Beratung, qualifizierte, fachliche Beurteilung einer Immobilie, sowie die Prüfung der Kaufunterlagen durch spezialisierte Fachleute mit Erfahrung beim Immobilienkauf, bilden die Grundlage zur Ermittlung eines gerechtfertigten Kaufpreises, der den Sachwert des Objekts und notwendige Investitionen für Reparaturen, Renovierungen und

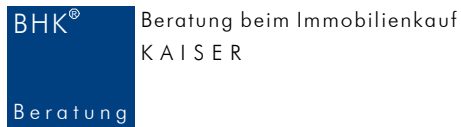
bspw. wegen Instandhaltungsstaus, etc. berücksichtigt und Spielraum für Verhandlungen zur Erzielung eines realistischen Marktpreises eröffnet.

Wer hilft

Fachliche Unterstützung können spezialisierte, qualifizierte Architekten und Bausachverständige bieten. Entsprechende Adressen finden sich im Internet und 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
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