

INFORMATIONEN FÜR IMMOBILIENKÄUFER

Teil 4

Abwicklung des Kaufvorgangs

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

Der Gesetzgeber sieht bei der Abwicklung eines Kaufvorganges bei Immobilien die Mitwirkung eines Notars verbindlich vor.

Dies dient dem Schutz des Käufers, als auch gleichermaßen des Verkäufers. Der Notar sorgt bspw. für eine rechtlich ausgewogene Vertragsgestaltung und hilft somit (vertrags-) rechtlich relevante Risiken beim Übergang des Eigentums zu vermeiden.

Der Immobilienkauf stellt für Kaufinteressenten ein Rechtsgeschäft von herausragender finanzieller Bedeutung dar. Der Eigentümer einer Immobilie bedient sich i.A. zur Abwicklung des Verkaufs der Dienstleistung eines Maklers. Auch der Immobilieninteressent kann grundsätzlich einen Makler beauftragen, um für ihn eine entsprechende Immobilie zu finden, allerdings wird diese Möglichkeit – aus Gründen, die unschwer nachzuvollziehen sind – selten wahrgenommen.

Für die technischen Belange beim Immobilienkauf, wie beispielsweise Aussagen zum Bau- und Bodenwert, Erkundung und Bewertung von Baumängeln, Angabe von Wohn- und Nutzflächen, Prüfung von Bau- und Leistungsbeschreibungen, sowie der Angaben des Verkäufers, Ermittlung des Verkehrswertes und Vergleich mit dem Angebotspreis, etc., hat der Gesetzgeber keine Vorschriften erlassen, wodurch der Käufer sich hierbei selbst überlassen bleibt. Der Käufer, wie teilweise auch der Verkäufer, muss sich, wenn er qualifizierte Unterstützung benötigt, selbst hierum bemühen, oder bleibt auf sich allein gestellt. Darauf hingewiesen, bzw. hierzu verpflichtet wird er nicht.

Kurz gesagt: Der Notar ist vorgeschrieben, der Bausachverständige nicht.

Fachliche Beratung spart Geld

Jährlich werden Milliardenbeträge bei Immobilienkäufen bewegt, und, verschenkt oder, schlimmer noch, durch ungerechtfertigte Kaufpreise für Immobilien verschleudert und durch hohe zusätzliche Investitionskosten zur Beseitigung von

verdeckten, teilweise verschwiegenen Baumängeln bei Kaufimmobilien, etc. notwendig. Auch bei scheinbar sicheren Festpreisangeboten von Bauträgern, ergeben sich, oft in undurchsichtigen Klauseln verborgen, sehr häufig Erhöhungen des Kaufpreises, wenn der Erwerber bspw. von den Vorgaben der Bau- und Leistungsbeschreibung abweicht, oder ihm durch den Bauträger technische Änderungen „schmackhaft“ gemacht werden, die dem Bauträger eine Erhöhung der Rendite sichern, den Käufer aber nicht zur Minderung des (Fest-) Kaufpreises berechtigen, etc.

Begleitung und Unterstützung beim Immobilienkauf

Kompetente Unterstützung beim Immobilienkauf oder dem Erwerb eines Bauträgerobjektes bieten Bausachverständige, die, im besten Fall, zusätzlich Beratungsleistungen offerieren und den Käufer oder Erwerber bei der Durchführung des Kaufvorhabens begleiten.

Zu wichtigen Beratungsleistungen gehören beispielsweise:

- Prüfung der Verkaufsunterlagen/ Angaben des Verkäufers
- Ermittlung von Unstimmigkeiten der Unterlagen
- Beurteilung der Bausubstanz
- Ermittlung des Sachwertes von Immobilien
- Ermittlung eventueller Investitionskosten für Reparaturen, Modernisierung, Instandsetzungen, etc.
- Beratungen zu Modernisierungen, etc.
- Beratung zu möglichen Risiken (bspw. auf ggf. zu erwartende Reparaturen, etc.)

Ermittlung eines gerechtfertigten Kaufpreises

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