

INFORMATIONEN FÜR IMMOBILIENKÄUFER

Teil 5

Kleiner Leitfaden für Immobilienkäufer

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

Der Immobilienkauf stellt für Kaufinteressenten zum einen meist die größte Investition im Leben dar, zum anderen ist der Nicht-Fachmann mit der Prüfung und Wertung der Unterlagen und Angebotspreise der Immobilienofferte zumeist überfordert.

Da, bei der Unterschiedlichkeit der Kaufobjekte – ob Einfamilien- Reihenhaus, Teileigentumswohnung, Immobilien mit Erbbaurechtsbelastung, Bauträgerobjekte, etc., keine allgemeingültigen Ratschläge zur Vorgehensweise für Kaufinteressenten zur Vorbereitung des Kaufes gegeben werden können, hilft der folgend skizzierte Leitfaden möglicherweise weiter.

Jedenfalls zu empfehlen ist, bei der Vielschichtigkeit der Risiken, Fallstricke und Hürden, die nur von einem spezialisierten und fachlich qualifizierten Fachmann erkannt und beurteilt werden können, die Hinzuziehung eines Bau- und Immobilien-sachverständigen nach erfolgter Vorbereitung durch den Kaufinteressenten.

Vorbereitungen

Bevor Sie sich ein Objekt mit einem Makler anschauen, besuchen Sie die Örtlichkeit zuvor allein. Schauen Sie sich dabei die nähere Umgebung in bezug auf Infrastruktureinrichtungen, wie Geschäfte des täglichen Bedarfs, Arztpraxen, Apotheken, Schulen und Kindergärten, etc. an. Beachten Sie das Wohnumfeld. Welche Qualität besitzen die Verkehrsanbindungen und das Netz der öffentlichen Verkehrsmittel, etc. Sehen Sie sich das Objekt von außen an. Machen Sie sich Notizen.

Maklertermin

Haben Sie Ihre „Traumimmobilie“ gefunden und wollen diese nun mit dem Makler oder dem Verkäufer des Objekts ansehen, nehmen Sie sich genügend Zeit, lassen Sie sich nicht vom Verkäufer bedrängen und äußern Sie sich zurückhaltend zu Ihrem Eindruck, den Sie von der Immobilie haben. Sollte Ihr

erster Eindruck positiv sein und Sie haben weiteres Interesse, scheuen Sie sich nicht davor auch mehrere Besichtigungstermine zu vereinbaren. Fragen Sie hierbei dann auch nach allen, dem Makler zur Verfügung stehenden Unterlagen.

Geben Sie vorerst keine Zusagen, bspw. Reservierung der Immobilie zu Ihren Gunsten, etc.

Machen Sie sich Notizen.

Durchsicht der Verkaufsunterlagen

Lesen Sie die Ihnen vom Makler, bzw. vom Verkäufer zur Verfügung gestellten Unterlagen genau und mehrfach durch. Sollten Sie hierbei bereits Fragen haben, lassen Sie sich diese vom Verkäufer beantworten.

Machen Sie sich Notizen.

Beratung durch einen Sachverständigen

Sollten Sie, an diesem Punkt angelangt, weiterhin Interesse an der angebotenen Immobilie haben empfiehlt sich die Hinzuziehung eines Sachverständigen für den Immobilienkauf.

Dieser berät Sie, bei entsprechender Eignung, bei allen technischen Angelegenheiten, wie bspw. Bewertung des Bauzustands, mögliche Investitionskosten, Prüfung der Verkaufsunterlagen auf Vollständigkeit und gegebenenfalls Unstimmigkeiten, etc., und ist, wenn Ihre Vorarbeit (vgl. oben) möglichst genau und umfangreich durchgeführt wurde, in kurzer Zeit in der Lage, Ihnen bspw. eine konkrete Auskunft über die Angemessenheit des Kaufpreisangebotes zu geben, etc.

Durch eine gute, umfassende Vorbereitung und die Aufbereitung dieser Informationen, können sich die Kosten für die Tätigkeiten des Sachverständigen reduzieren.

Wenn Sie einen Fachmann Ihres Vertrauens ausgewählt haben, empfiehlt sich eine erneute Besichtigung der Immobilie zusammen mit dem Sachverständigen, die dieser in der Regel auch vorschlagen wird.

Hiernach, und nach eventuell erforderlichen Recherchen, bzw. Anforderung weiterer Unterlagen, Einholung von Auskünften bei Behörden, etc., wird Ihnen der Sachverständige weitere detailliertere Auskünfte zu Ihrem Kaufobjekt geben können und Ihnen, wenn gewünscht und möglich eine weitere Strategie zu Kaufpreisverhandlungen darlegen.

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