



Dem Glück darf man ein bisschen nachhelfen

Wer beim **Immobilienwerb** einen Fachmann hinzuzieht, ist auf der sicheren Seite. Reale Preise erzielen.

VON WOLFGANG LANGEN

Jeder Haus- und Wohnungskäufer möchte langfristig mit seiner Entscheidung richtig liegen – ein Kauf lässt sich nur schwer rückgängig machen. Wie geschickt oder glücklich der Erwerber heute agiert, hat großen Einfluss auf den künftigen Kapitalanlage- und Wohnwert.

Pfusch am Bau

Nach langer Suche hat der Kaufinteressent sein Wunschobjekt gefunden. Die anfängliche Begeisterung weicht oft der bangen Frage, ob es sich wirklich um das Traumhaus handelt. Niemand möchte eine Bauschadensammlung erwerben oder zum Liebhaberpreis kaufen. Mangelnde baufachliche Kenntnisse kann der Erwerber durch Ratgeberliteratur nicht ausgleichen.

Besser als ein beiläufiger Rat eines befreundeten Fachmanns ist der Gebäudecheck eines beauftragten Architekten oder eines zertifizierten Prüfinstituts. Beim Gebäudecheck werden die Schwachstellen der Konstruktion und der Ausstattung zügig ausgemacht und die Ernsthaftigkeit der festgestellten Mängel eingeschätzt. Das Ergebnisprotokoll gibt dem Kaufinteressenten eine erste Urteilsgrundlage. Die Frage nach dem energetischen Zustand des Hauses und dem Energieausweis ist obligatorisch. In manchen Fällen ist eine Sanierungskostenermittlung nützlich.

Nach dem Check rückt der Marktwert des Objekts in den Vordergrund. Bodenrichtwert sowie grobe Anhaltswerte für Quadratmeterpreise bedürfen der Interpretation. Grundstück und Bauwerk können wegen Qualitätsunterschieden mitunter drastische Auf-



Traumhaus oder nicht? Wer einen Fachmann mit der Überprüfung beauftragt, erlebt keine bösen Überraschungen.

und Abschläge erfahren.

Anzeigen in Zeitungen oder im Internet spiegeln nicht die reale Marktsituation wider, da es sich hier um Angebotspreise, also um Verkaufsvorstellungen handelt. Auch Makler sind an einer Preisgestaltung am oberen Ende des Vermittelbaren interessiert.

Eine Marktwertschätzung durch einen Sachverständigen für Grundstückswertermittlung führt zu einem objektiven Urteil.

Ein unterschätzter Bestandteil des Immobilienwerbs ist die eigentliche Kaufpreisverhandlung. Wertermittlung und Preisbildung einer Immobilie sind komplex und von einem Laien nicht zutreffend zu kalkulieren. Verhandlungsfehler verursachen eine Verstimmung der Parteien, die mangelhafte Nutzung der Chancen oder einen vorzeitigen Verhandlungsabbruch.

Eine kühle Betrachtung der

Fakten und Zahlen fällt bei einer gewissen Verliebtheit in das Objekt aber schwer. Verhandlungstaktik, Argumentation und Balance zwischen Forderungen und Kompromissen erfordern Erfahrung und emotionale Distanz.

Profi am Werk

Zur Durchsetzung eines realistischen Kaufpreises bieten einige Sachverständige daher eine Kaufpreisverhandlung an. Diese Dienstleistung wird immer öfter nachgefragt. Dabei wird ein Architekt mit einer abgestimmten Verhandlungsführung oder einer Assistenz beauftragt. Die Abschlussvollmacht verbleibt beim Käufer. Der Verhandler wird nur im Erfolgsfall mit einem Anteil am Ersparnisbetrag entgolten. Dies rechnet sich, da der Profi-Verhandler meist einen deutlich günstigeren Preis erzielen kann.