


BETTER GOOD ADVICE THAN A POOR BUY

Besser gut beraten als
schlecht gekauft

 Architect Benno Bühler presents his new service: The House Buyer's guide as a house inspector. Because the error is usually in the details.


"FINEST addresses" talked to Benno Bühler, an architect at *bühler & partners* | architects | engineers | consultants, who has been on the Costa del Sol since 1996. In his profession he works particularly on building or converting residential buildings on the Costa del Sol and Costa de la Luz. He is also engaged as a building and construction expert and recognised property valuer. His latest service is "House Inspector", a consultancy service for house purchase covering the whole of Spain, for non-residents seeking to buy property. As part of the service he seeks and finds relevant defects which can serve as decisive arguments when negotiating the purchase price.

Mr. Bühler, why do we need a house inspector? Surely there are enough estate agents, experts and architects on the Costa del Sol?

Of course. But we need to ask what each of them is



© Photo: Benno Bühler

 *Architekt Benno Bühler stellt seinen neuen Service vor: Die Hauskaufberatung als Hausinspektor. Denn: der Fehler liegt meist im Detail.*

*»FINEST addresses« unterhielt sich mit Benno Bühler, Architekt bei *bühler & partners* | architects | engineers | consultants, der seit 1996 an der Costa del Sol lebt. Er hat sich vor allem mit dem Neubau oder Umbau von Wohnhäusern an der Costa del Sol und Costa de la Luz einen Namen gemacht. Zudem ist er als Bausachverständiger und anerkannter Wertermittler für Immobilien tätig. Sein neuester Service ist die spanienweite Hauskaufberatung »Hausinspektor« für nicht residente Immobilien-Kaufinteressenten. Im Rahmen dessen sucht und findet er relevante Mängel, die bei der Kaufpreisverhandlung als entscheidende Argumente dienen.*

Herr Bühler, warum benötigen wir einen Hausinspektor? Es gibt an der Costa del Sol doch genug kompetente Makler, Sachverständige und Architekten.

Natürlich. Wir müssen uns aber fragen, welche

pursuing: the estate agent wants above all to make a sale, since his earnings come from the sale price. So, the higher the sale price, the higher his income. And estate agents tend to be business traders. We, in our capacity as house inspectors, are architects and have undergone a technical training. Our motive is to negotiate the purchase price, since we earn our fee from the savings which we negotiate for the purchaser: the more the purchaser saves, the more we earn.

You could hire a private assessor very well.

By all means, but the assessor will present you with a pages-long and cost-intensive technical report, and need several days or weeks to prepare it. The house inspector often comes on the same day and will tell the potential buyer about the state of the property on the day he inspects it.

That brings me to the next question: what does the house-inspector service cost?

The potential buyer will get top information from EUR 350 plus VAT, no matter whether a purchase is made or not. If the buyer decides to purchase, we calculate as fee a percentage of the savings which we have negotiated for the potential buyer: official offer price less actual purchase price paid.

What is your experience, how much can realistically be saved?

We have been able to save up to 10% of the offer price by means of defects which we have identified. With other sellers, nothing works. Unfortunately it has happened that potential buyers have shown too much interest before they employed us; clever estate agents have good antennae and make further price negotiations impossible. So my recommendation is: show no interest and come to us straight away.

So when employing a house inspector, I don't need a lawyer?

As consultants we cannot give any legal advice, nor

Interessen jeder verfolgt: Der Makler möchte vor allem verkaufen, denn er verdient am Verkaufspreis. Je höher also der Kaufpreis, desto höher sind seine Einnahmen. Außerdem sind Makler eher Kaufleute. Wir als Hausinspektor sind Architekten und haben eine technische Ausbildung genossen. Unsere Motivation besteht darin, den Kaufpreis zu verhandeln, denn wir verdienen unser Honorar an der Ersparnis, die wir mit dem Verkäufer verhandeln: Je mehr der Käufer spart, desto mehr verdienen wir.

Man könnte ja auch gleich einen eigenen Gutachter beauftragen.

Sicher, aber der Gutachter wird Ihnen ein seitenlanges und kostenintensives technisches Gutachten vorlegen und dazu mehrere Tage oder gar Wochen brauchen. Der Hausinspektor kommt oft noch am gleichen Tag und informiert den Interessenten noch am Tage der Begehung über den Stand der Immobilie.

Da wären wir schon bei der nächsten Frage: Was kostet ein Hausinspektor-Service?

Ab 350 Euro zzgl. MwSt ist der Kaufinteressent bestens informiert, egal ob gekauft wird oder nicht. Sollte sich der Käufer für den Kauf entscheiden, berechnen wir als Honorar einen Prozentsatz an der Einsparung, die wir für den Kaufinteressenten verhandelt haben: offizieller Angebotspreis minus tatsächliche bezahlte Kaufsumme.

Wie ist Ihre Erfahrung, wie viel kann realistisch eingespart werden?

Wir haben bis zu 10% des Angebotspreises einsparen können durch von uns aufgespürte Mängel. Bei anderen Verkäufern geht gar nichts. Leider ist es auch schon vorgekommen, dass Kaufinteressenten vor unserer Beauftragung zu viel Interesse gezeigt haben, clevere Makler haben da gute Antennen und machen weitere Preisverhandlungen unmöglich. Daher mein Tipp: Kein Interesse zeigen und gleich zu uns kommen!

Bei Beauftragung des Hausinspektors kann ich also auf

are we allowed to. I see our service rather as a complement to that of the lawyer. The lawyer makes the legal check and we do the technical check.

Apart from the house inspector, what service does your planning office offer?

Our planning office bühler & partners | architects | engineers | consultants has been working successfully in the south of Spain since 1996. We have managed projects for more than a million square metres of residential property. Our largest detached residential property which we have also produced had a living space of just under 2,500 m². We constantly work for the state government, so we have completely rebuilt and modernised the Palace of Justice in Estepona – and did so while normal business continued.

And where are further focal points of your work?

We are recognised building and construction experts. Spanish courts employ us constantly as "peritaciones terceras", when two reports have already been submitted and no accord is in sight between the disputing parties. We also carry out valuations – both for the courts and for bank finance. Last summer we launched our latest project: www.malaga-invest.com.

In this project we want to showcase attractive properties in Málaga and Andalusia to investors, properties which we have already inspected with an architect's, a house inspector's and an investor's eye.

den Rechtsanwalt verzichten?

Wir können (und dürfen) als Sachverständige keine Rechtsberatung durchführen. Ich sehe unseren Service eher als Ergänzung zum Juristen. Der Rechtsanwalt macht eben den legalen Check und wir den technischen.

Welchen Service bietet Ihr Planungsbüro außerdem?

Unser Planungsbüro bühler & partners | architects | engineers | consultants arbeitet seit 1996 erfolgreich in Südspanien. Wir haben über eine Million Quadratmeter Wohnfläche projektiert. Unser größtes Einfamilienhaus, das wir auch realisiert haben, hatte eine Wohnfläche von knapp 2.500 m². Wir arbeiten immer wieder für die Landesregierung, so haben wir den Justizpalast in Estepona komplett umgebaut und erneuert. Übrigens bei laufendem Gerichtsbetrieb.

Und wo liegen weitere Schwerpunkte Ihrer Arbeit?

Wir sind anerkannte Bausachverständige. Spanische Gerichte beauftragen uns immer wieder mit »peritaciones terceras«, wenn bereits zwei Gutachten vorliegen und keine Einigkeit zwischen den streitenden Parteien in Sicht ist. Wir führen zudem Wertermittlungen durch – für Gerichte wie für Bankfinanzierungen. Im letzten Sommer haben wir unser neuestes Projekt gestartet: www.malaga-invest.com.

Hier möchten wir Investoren interessante Objekte in Málaga und Andalusien vorstellen, die wir bereits vorab geprüft haben, mit dem Auge des Architekten, des Hausinspektors und des Investors.

Further information/Weitere Informationen:

bühler & partners | architects | engineers | consultants

Tel. +34 952 609 617 · cell phone +34 610 794 443

info@architect-spain.com

www.architect-spain.com

www.hausinspektor-spanien.de

www.home-inspector-spain.com