

# Hausinspektor, der Immobilien Check vom Architekt Besser gut beraten als schlecht gekauft

**Ein Interview mit Benno Bühler,**  
Architekt, Bausachverständiger und Hauskaufberater

Der Hausinspektor sucht und findet relevante Mängel, die bei der Kaufpreisverhandlung als entscheidende Argumente dienen, ganz ähnlich wie beim Autokauf.

Benno Bühler ist Architekt bei *bühler & partners | architects | engineers | consultants* und seit 1996 an der Costa del Sol. Als Architekt arbeitet Benno vor allem im Neubau oder Umbau von Wohnhäusern an der Costa del Sol und Costa de la Luz. Ausser als Architekt arbeitet Benno auch als Bau Sachverständiger und anerkannter Wertermittler für Spanienimmobilien. Sein neuester Service ist die spanienweite Hauskaufberatung „Hausinspektor“, für nicht residente Immobilien Kaufinteressenten.

**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 Interessen jeder verfolgt: Makler sind Kaufleute, und möchten in erster Linie verkaufen. 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 ...**

Ja schon, aber der Gutachter wird Ihnen ein seitenlanges und kostenintensives technisches Gutachten vorlegen, und dazu mehrere Tage/ Wochen benötigen. Der Hausinspektor kommt sofort, auch am gleichen Tag, und informiert noch am Tage der Begehung den Interessenten über den Stand der Immobilie.

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

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

Der Immobilien Käufer könnte auch selbst verhandeln ... Kann er natürlich. Aber es fehlen ihm doch die Argumente und das technische Verständnis für eine erfolgreiche Verhandlung. Wir suchen und finden die Mängel, bewerten diese und geben dem Verkäufer keine Chance unsere Argumente zu knacken. Denn die Mängel sind ja da, und daher muss er den Verkaufspreis mindern, wenn er wirklich verkaufen möchte. Ausserdem ist das Spiel „good cop / bad cop“ bei Preisverhandlungen hilfreich, ich übernehme natürlich die Rolle des bad cop an der Front. Der Kaufinteressent bleibt im Hintergrund und kann ganz rational und unbeeinflusst Entscheidungen treffen.

**Wie ist Ihre Erfahrung, wieviel kann realistisch eingespart werden?**

Wir haben bis zu 20 % des Angebotspreises einsparen können, durch von uns aufgespürte Mängel. Es gibt aber auch Verkäufer, bei denen geht gar nichts. Leider ist es auch schon vorgekommen, das Kaufinteressenten vor unserer Beauftragung zuviel Interesse gezeigt haben, clevere Verkäufer 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 den Rechtsanwalt verzichten?**

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

**Ausser als Hausinspektor, 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, darunter Hotelanlagen, oder auch die deutsche Schule in Málaga. Unser grösstes Einfamilienhaus hatte eine Wohnfläche von knapp 2.500 m<sup>2</sup>. Wir arbeiten immer wieder für die Landesregierung, so haben wir den Justizpalast in Estepona komplett umgebaut und erneuert / einen Aufzug in die bestehende Struktur eingebaut - übrigens bei laufendem Gerichtsbetrieb.

**Und ausser als Architekt?**

Wir sind anerkannte Bau Sachverständige, spanische Gerichte beauftragen uns immer wieder mit „peritaciones terceras“ wenn bereits 2 Gutachten vorliegen und keine Einigkeit zwischen den streitenden Parteien in Sicht ist. Seit 2015 bin ich vom Justizministerium Spanien anerkannter Mediator und darf offiziell (und vom Gericht oder privat beauftragt) aussergerichtlich Angelegenheiten schlichten, für Gesellschaftsrecht, Baurecht und Familienrecht. Wir führen ebenso Wertermittlungen durch - ebenso für Gerichte aber auch für Bankfinanzierungen.

Benno Bühler, Architekt, 574 coa Malaga  
*bühler & partners | architects | engineers | consultants*  
info@architect-spain.com  
+34 952 609 617

+34 610 794 443

<http://www.hausinspektor-spanien.de/>

<http://www.architekt-spanien.net/>

