

HAUSINSPEKTOR SPANIEN: Benno Bühler präsentiert den neuesten Service – die Hauskaufberatung vom Fachmann.

Die Katze im Sack

MÁLAGA

Benno Bühler ist RICS zertifizierter Bausachverständiger und Architekt, und Gründer von *bühler & partners rics building surveyors | architects | property valuations | assessors* in Málaga. Er arbeitet seit 1996 an der Costa del Sol, und ist von der Banco de España anerkannter Wertermittler für Immobilien. Als Bausachverständiger führt er Baugutachten aus, auch beauftragt von den spanischen Gerichten. Seit 2017 ist er RICS Mitglied (Royal Institution of Chartered Surveyors, London).

Was ist ein Hausinspektor?

Was in den Vereinigten Staaten teils verpflichtend ist, sollte auch hier in Gesetz gegossen werden: Wer prüft im Namen der Hauskäufer das Gebäude, die Bautechnik und die baurrechtlichen Hintergründe? Wer macht eine Mängelliste und schlägt vor, wie zu reparieren ist und vor allem was das kostet? Wer verhindert, dass Sie die Katze im Sack kaufen? Wir machen das!

Der Makler kann doch helfen.

Makler sind business people, und vor allem dazu trainiert, den Deal zu machen. Er/sie gibt Ihnen sicher keine neutrale Auskunft, wenn dies dem Deal schaden könnte.

Man könnte auch einen Gutachter oder Architekten beauftragen.

Grundsätzlich ja! Aber der Fachmann bereitet Ihnen ein seitenlanges Gutachten in kompliziertem Techniksprach vor, und liefert womöglich erst nach einer Woche. Käufer möchten aber sofort Bescheid wissen. Wir als Hausinspektor kommen oft sogar noch am selben Tag zur Immobilie und geben einen ersten mündlichen Eindruck über Lage, Wert und Mängel. Manchmal muss es eben auch mal schnell gehen!

Was beinhaltet Ihr Service?

Wir machen uns die Schuhe dreckig, sind vor Ort und begehen die Traumimmobilie, stapfen durch die nassen und dunklen Pooltechnik- und Kellerräume. Wir bereiten eine Mängelliste vor, schlagen vor, wie zu reparieren ist und schätzen, was



Benno Bühler von *bühler & partners*.

das kosten kann. Die Mängel, die wir finden, sind nun Verhandlungsargumente, um den Kaufpreis zu mindern. Vergleichen Sie es mit dem Kauf eines Gebrauchtwagens, da wollen wir auch wissen was es kostet, die Kratzer zu beseitigen ... und nehmen diese Kosten her, um zu versuchen, den Preis zu drücken.

Und Ihr Honorar?

Wir arbeiten bereits ab 350 Euro + Mehrwertsteuer, sowie eine Beteiligung an der Kaufpreiserparnis. Je mehr wir den Kaufpreis herunterbringen, desto mehr verdienen wir. Das ist eine win-win Situation für alle, ausser für den Verkäufer natürlich.

Der Käufer könnte auch selbst verhandeln.

Das ist wahr. Sobald die Verhandlungen aber bei technisch komplexen Mängeln landen, kann schnell mehr Fachkenntnis erforderlich werden; denn der schlaue Verkäufer hat sich seine Antworten bereits zurechtgelegt, da wären technisch unversierte Verhandler sogar kontraproduktiv. Ein Beispiel: wir haben bei einer Hausinspektion festgestellt, dass das der Chiller der Aircon gemäss der Herstellerinfo nicht für den Einbau in Strandnähe geeignet war. Diese Einsparung von 35.000 Euro haben wir von dem Verkäufer ohne

Abzüge verhandeln können. Hätten Sie das dem Verkäufer erklären können? Wir konnten!

Was, wenn der Preis bereits verhandelt ist?

Wir haben auch Flatrate Vereinbarungen.

Benötigt der Kunde einen Rechtsanwalt für den Kauf?

Wenn es sich um eine normale legale Immobilie handelt, nicht unbedingt. Wir können den gesamten Kaufprozess hindurch begleiten, bis hin zur Schlüsselübergabe beim Notar. Sollten wir auf rechtliche Probleme stoßen, verweisen wir an uns bekannte Kanzleien und bitten um Hilfe. Wir führen natürlich keine Rechtsberatung durch. Ich sehe unseren Service eher als Komplement zum Rechtsanwalt: Diese(r) macht den rechtlichen Check und wir den technischen Check.

RICS GUTACHTER UND ARCHITEKT BENNO BÜHLER BÜHLER & PARTNERS MRICS | ARCHITECTS | SURVEYORS | VALUATIONS

Mobil: 610 794 443

Festnetz: 952 609 617

mail: info@architect-spain.com

www.architekt-spanien.net

www.hausinspektor-spanien.de