

# Spießer & stolz drauf!



Wie cool ist es eigentlich, lästige Vermieter endlich hinter sich zu lassen und am eigenen Heim zu werkeln – respektive werkeln zu lassen?! Wer sich's wert ist, lässt sich mal eben sein ganz persönliches Märchenschloss raus. Damit der Traum kein Alptraum wird, sollte sich jeder zukünftige Hausbesitzer schon mal einen ordentlichen Finanzplan aufstellen lassen. Denn diese Posten kommen mit Sicherheit auf den Märchenprinzen zu:

## Kosten-Posten:

- > Kaufpreis der Immobilie
- > Grunderwerbsteuer 3,5% des Kaufpreises
- > Notarkosten ca. 1-2% des Kaufpreises
- > Grundbuchamt ca. 0,5% des Kaufpreises (meist in den Notarkosten enthalten)
- > Kosten für die Finanzierung (etwa 1-2% in Höhe der Darlehenssumme)
- > evtl. Maklergebühren von 3-6% zzgl. MwSt auf den Kaufpreis (je nach Region unterschiedlich)
- > evtl. Zustimmung des Verwalters (ca. 200 €)
- > evtl. Erschließungsgebühren

## Drum prüfe, wer sich ewig bindet...

**Egal ob Partner oder Haus – wenn die Fassade bröckelt, war die Investition umsonst!**

Was? Mitte zwanzig? Verheiratet? Kind unterwegs? Jetzt aber flott! Ein Haus muss her – und ein Gutachter dazu. Schließlich soll dem frisch vermählten Glück bei der Auswahl der eigenen vier Wände nicht irgendwann das kalte Grausen kommen. Ob der erste Eindruck auch hält was er verspricht, weiß Baugutachter Dipl.-Ing. (FH) Oliver Haberer.

**Ifm:** Herr Haberer, mal ehrlich: Wenn mir ein Haus gefällt, dann will ich das haben. Wozu also braucht man einen Baugutachter?

**Dipl.-Ing. (FH) Oliver Haberer:** Nur gefallen reicht einfach nicht! Man will doch wissen, was man für sein Geld bekommt. Ein Baugutachter ist eine Art Doktor für Häuser. Er prüft ein Haus auf Herz und Nieren! Wenn man ein Problem am „Herzen“ hat, macht man doch auch keine Selbstdiagnose, sondern geht zum Kardiologen. Die meisten Bauherren zählen zu den so genannten Bau-Laien, denn es fehlen ihnen die Fachkenntnisse ein Haus qualitativ richtig einschätzen zu können. Ein unabhängiger Dritter hat zudem die nötige Distanz zu einem angedachten Kaufobjekt und sieht nicht alles durch die Rosabrinne wie manch verzückter Kaufinteressent.

- Anzeige -

**Ifm:** Wenn das so ist, dann sollte man am besten jedes Objekt vor dem Kauf begutachten lassen, oder?

**Haberer:** Na klar doch! Der Kauf einer Immobilie ist in der Regel eine Entscheidung und Investitionen fürs Leben, vergleichbar mit einer Ehe. Auch hier sind voreilige Entschlüsse meist mit viel Ärger verbunden und kommen einem nicht selten teuer zu stehen. Bei einer Immobilie ist es genauso, nur dass es hier viel einfacher ist sich im Vorfeld abzusichern.

**Ifm:** Klingt logisch - bei alten Häusern. Was ist mit Neubauten? Gibt's da was zu beachten?

**Haberer:** Im Bereich der Neubauten herrscht in Regensburg ein florierender Markt. Leider tummeln sich hier auch viele Anbieter, die über unzureichende Fachkenntnisse und Erfahrung verfügen. Viele Kaufinteressenten lassen sich von Hochglanzprospekten und professionellen Immobilienverkäufern so überzeugen, dass das Vertrauen in die ausgewählte Bau-firma oder den Bauträger mit Vernunft nicht zu erklären ist. Jeder kennt doch die einschlägigen Hausbau- und Immobiliendokus im Fernsehen. Das sind oft Extremfälle, aber leider Realität.

Daher: „Vertrauen ist gut, Kontrolle ist besser“. Das fängt schon bei der Prüfung des Bauvertrags an. Sie werden nicht glauben, was da meist alles nicht drin geregelt ist, was Sie aber im Laufe des Baus einholen wird. Die Folge sind überhöhte Nachtragsangebote. Weiter lässt sich durch eine baubegleitende Qualitätskontrolle bei unterschiedlichen Bautenständen „Pfuscher“ sofort erkennen und dadurch noch problemlos beseitigen. Und es empfiehlt es sich z.B. auch bei der Bauabnahme einen Sachverständigen hinzuzuziehen und die letzte Rate erst nach Beseitigung aller von ihm festgestellten Mängel zu bezahlen. Lassen Sie sich niemals dieses Ass aus dem Ärmel ziehen, denn das beschleunigt den Mängelbeseitigungsprozess meist ungemein und es lässt sich hierdurch manch teurer Rechtsstreit von vornherein verhindern.

**Ifm:** Was ist, wenn man auf den Gutachter vor dem Kauf oder Bau verzichtet und sich das „Märchenschloss“ im Nachhinein als „Bruchbude“ outet. Können Sie trotzdem irgendwie helfen?

**Haberer:** Wie kann man jemandem helfen, dessen Traum zerplatzt ist und der auf ein finanzielles Desaster zusteuert? Ein Gutachter kann hier nur noch die Tatsachen in Form von Mängeln und Bauschäden feststellen; bei Bedarf ein Bauschadensgutachten für das Gericht schreiben und ein Konzept für die Sanierung erstellen. Damit ich Ihnen wirklich helfen kann, schalten Sie mich von Anfang an ein! Nicht erst wenn die Hütte schon zusammengefallen ist. . .

**Ifm:** Es gilt also ganz klar: Vorsicht ist besser als Nachsicht! Wie im richtigen Leben eben... Ein Frage hätte ich noch: Was kostet denn ein Gutachter überhaupt?

**Haberer:** Nicht annähernd das, was er Ihnen erspart! Ich erspare Ihnen nicht nur Geld, sondern auch einen Haufen Ärger und gebe Ihnen Sicherheit für Ihre Entscheidungen – und das ohne, dass Sie mich dafür gleich heiraten müssen... ;-)



Dipl.-Ing. (FH) Oliver Haberer führt baulichen Mängeln auf den Zahn.

## Es soll nicht Ihr Schaden sein...



- Baugutachten
- Mängelbeurteilung
- Technische Bauvertragsprüfung
- Baubegleitende Qualitätskontrolle
- Beratung bei Immobilienkauf
- Energieberatung/Energieausweise
- Bau- und Gewährleistungsabnahme

**Dipl.-Ing. (FH) OLIVER HABERER**  
Sachverständiger für Schäden an Gebäuden (EIPOS)

**Ergebnis: Sicherheit für Ihre Entscheidungen!**

Tel.: 09407-810596

Mobil: 0178-133 45 46

www.baugutachten-haberer.de