

Beim Immobilienkauf sind vom Käufer grundsätzlich viele einzelne Faktoren zu beurteilen und Entscheidungen zu treffen. Eine Vielzahl davon können vom Käufer selbst am besten beurteilt werden, wie z.B. die Lage des Objektes zur Arbeitsstätte, Nahversorgung, Freizeiteinrichtungen, Schule, Kindergarten, etc. Andere Komponenten - insbesondere die technischen Eigenschaften des Gebäudes betreffend - sind sehr viel komplexer zu betrachten und erfordern fundiertes Fachwissen und langjährige Bauerfahrung, um Fehler bei einer so großen Investition wie dem Immobilienerwerb zu vermeiden.

Liebigstraße 54  
64293 Darmstadt

Tel. +49.(0) 61 51.501 41 00  
Fax +49.(0) 61 51.501 41 05

info@Lang-Volkwein.de  
www.Lang-Volkwein.de



Historisches Mühlenanwesen  
aus dem 18. Jahrhundert in Groß-Umstadt

Hätten Sie es gesehen?

- Feuchteschäden unter der Fußbodenkonstruktion
- Falsch installierte Sanitärobjekte und Rohrleitungen
- Konstruktive Wärmebrücken mit Schadensrisiko
- Mangelhafte Elektroinstallationen
- Fehlende Gebäudedichtheit mit extremem Energieverlust
- Falsch eingebaute Fenster
- Mangelhafte Bodenunterkonstruktionen ohne Belastbarkeit
- Fehlende Abdichtung gegen aufsteigende Feuchtigkeit
- Einfache Erweiterungsmöglichkeiten der Wohnflächen
- Schädlingsbefall von tragenden Bauteilen

Aus diesem Grund sollte in jedem Fall ein Fachberater hinzugezogen werden, der das Objekt zusammen mit dem Käufer besichtigt. Dies nicht nur, weil sich auch der Verkäufer üblicherweise im Verkauf durch einen professionellen Makler beraten und vertreten lässt, sondern vor allem um die Kompetenz des Fachberaters in allen Immobilienfragen zu nutzen.

## Mehrwert für den Kaufinteressenten

LANG+VOLKWEIN Architekten können auf eine große Erfahrung und Fachkompetenz zur Beratung beim Immobilienerwerb zurückgreifen und eröffnen Ihnen als Käufer folgenden Mehrwert:

- Bewertung der Objektlage aus immobilienwirtschaftlicher Sicht (Ein Gebäude ist immer auch ein Investitionsobjekt)
- Beurteilung der Bausubstanz im Hinblick auf die Unterscheidung von optischen Mängeln und Bauschäden, energetischer Zustand des Gebäudes, Dringlichkeit von nötigen Reparaturen oder Sanierungen
- Überprüfung der vom Verkäufer angegebenen Eigenschaften des Objektes (z.B. Flächenangaben)
- Durchführung von Objektprüfungen (Raumlufттests auf Schadstoffe, Feuchtigkeitsprüfung, Schimmelerkundung)
- Bewertung der Möglichkeiten zur Anpassung des Objektes an die Wünsche des Käufers
- Aufstellung von Maßnahmenkatalogen als Prioritätenliste von „MUSS“- , „SOLL“- , „KANN“-Veränderungen am Gebäude
- Hinterlegung der Kataloge mit Schätzpreisen zur Durchführung der einzelnen Maßnahmen, so dass der Käufer eine Entscheidung über das finanzielle Gesamtvolumen seiner Investition bis zum Einzug tätigen kann.

Diese neutralen, fachlichen Beurteilungen sind wichtig, weil jeder Immobilienerwerb bei der Entscheidungsfindung des Käufers für das „eigene Traumhaus“ auch emotionale Aspekte berührt, die mitunter eine objektive und vernünftige Betrachtung des Käufers beeinflussen und im schlimmsten Fall sogar verhindern können. Des Weiteren ergeben sich aus der fachlichen Beurteilung auch verhandlungstaktische Vorteile. Aus der professionellen

Beratung können einige objektive bautechnische und bauwirtschaftliche Argumente für das Verhandlungsgespräch mit dem Verkäufer bzw. Makler gewonnen werden.

## Kompetenz

Eine solch umfassende Kompetenz bietet Ihnen LANG+VOLKWEIN Architekten. Das Büro beschäftigt sich im Schwerpunkt mit der Gebäudesanierung und ist sowohl in der Bauausführung als auch in der Bauberatung tätig. Die Ausbildung und Erfahrung der Inhaber sind sowohl im immobilienwirtschaftlichen als auch im gebäudeenergetischen Bereich zu finden, was durch zahlreiche Fachveröffentlichungen, -vorträge und Forschungsarbeiten belegt ist.

Aus der Begutachtung der Immobilie im Innen- und Außenraum wird eine Gesamtbeurteilung des Objektes erstellt, die sich auf alle zur Begutachtung verfügbaren immobilienwirtschaftlichen, baukonstruktiven, und energetischen Eigenschaften stützt. Im Gespräch mit Ihnen als Käufer werden Ihre Vorstellungen zur Umgestaltung abgefragt und anhand der vorhandenen Substanz die Möglichkeiten und die Eingriffstiefe erörtert. Daraus werden die erforderlichen Umbau-, Renovierungs- bzw. Sanierungskosten für das Objekt festgestellt und in einer Prioritätenliste der Maßnahmen aufgelistet. Diese sogenannten "Instandsetzungskosten" sollten in die spätere Kaufpreisverhandlung mit dem Verkäufer und im Rahmen der Bestimmung eines marktüblichen Verkehrswertes einfließen.



Haus in einem Hinterhof in Karlsruhe  
Hätten Sie das Potenzial entdeckt?

- Einfache Erweiterung der Wohnfläche um 25%
- Einsparung von 45% der Energiekosten durch Dämmmaßnahmen
- Möglichkeit zur Minderung der Beleuchtungskosten um 20% durch neue Fensterausschnitte
- Aufwertung der Wohnqualität durch raffinierten Außenraumbezug
- Besseres Wohnklima durch besondere Ausbaurbeiten

## Immobilienwertermittlung und Energieberatung

Zur Verifizierung des angesetzten Verkaufspreises können von LANG+VOLKWEIN Architekten Immobilienwertermittlungen nach Baugesetzbuch in unterschiedlicher Genauigkeit für Sie als Käufer durchgeführt werden; entweder als grobe erste Kaufpreiseinschätzung oder bis hin zum bindenden Wertermittlungsgutachten. Darüber hinaus kann das Büro auch eine professionelle Energieberatung nach dem Standard und mit der Förderung durch das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) durchführen. Dabei werden die Energieverluste und Energieeinsparpotenziale berechnet, die eine Grundlage für Vorschläge zu energetischen Sanierungsmaßnahmen darstellen. Die Durchführung einer solchen energetischen Sanierung bietet sich immer mit dem Erwerb einer Immobilie an und kann auch durch öffentliche Fördermittel attraktiv finanziert werden. LANG+VOLKWEIN Architekten bieten Ihnen dazu auch die weitergehende fachkompetente Unterstützung in der Organisation der Fördermittel und Durchführung der Baumaßnahmen an.

## Komponenten des „Immobilienerwerbspreises“

Aus den dargestellten Punkten ergibt sich die Gesamtinvestition beim Erwerb einer Immobilie aus einer Vielzahl von Komponenten. Zum Einen aus der vom Verkäufer angesetzten Verkaufspreisvorstellung, die im Kaufangebot angegeben ist. Zu diesem müssen die vom Käufer zu tragenden sogenannten Erwerbsnebenkosten hinzugerechnet werden. Derzeit betragen diese in Summe ca. 13% zusätzlich zum Kaufpreis. Bestehend aus: Notarkosten (z.Zt. ca. 1,5%), Grunderwerbsteuer (z.Zt. ca. 5%) und evt. auch Maklercourtage (z.Zt. in Hessen ca. 5,95%). Dazu kommen die nötigen Sanierungskosten zur Herstellung eines einwandfreien Gebäudes (die dem Kaufpreis in Abzug gebracht werden sollten, es sei denn die festgestellten Schäden und Mängel wurden bei der Verkaufsanzeige klar definiert). Darüber hinaus sollte der Käufer die Kosten mit einkalkulieren, die zur Herstellung des gewünschten Zustandes zum Einzug nötig sind. Dies kann von einfachen Malerarbeiten über Fußbodenarbeiten bis hin zu komplexen Umbauarbeiten reichen. Nicht zuletzt sollte bei jedem Immobilienkauf auch noch ein Puffer zurückbehalten werden z.B. für neu anzuschaffende Möbel oder Einrichtungsgegenstände, da sich erfahrungsgemäß einige Wünsche noch nachträglich im neuen Zuhause ergeben.

## Einfach nur kaufen oder kompetent beraten erwerben?

Diese Gesamtkosten sind für den Laien ohne fachkompetente Beratung nicht ermittelbar, sodass hierin ein großes Risiko besteht, das in der Regel zu Budgetüberschreitungen führt. Die Kosten für eine Immobilienerwerbsberatung hingegen sind im Verhältnis zur Gesamtinvestitionssumme sehr gering. Je nach Objektart und -größe und den individuellen Wünschen des Käufers ist von unterschiedlichem Aufwand für die Kaufberatung zu rechnen. Als groben Anhaltswert kostet eine solche Beratung für ein durchschnittliches Einfamilienhaus mit Ortsbegehung sowie anschließender schriftlicher Einschätzung und fotografischer Dokumentation insgesamt weniger als 0,5% des Kaufpreises. Dieses Honorar ist vernachlässigbar gering, wenn man bedenkt, dass die ohne Berater übersehenen Mängel im Immobilienbereich rasch zu erheblichen Sanierungskosten in fünf bis sechsstelliger Höhe führen können. Außerdem wiegt der wirtschaftliche Nutzen der Beratung, z.B. durch eine Kaufpreisminderung, die Kosten meist um mehr als 100% auf.

Deshalb kann Ihnen als potenziellem Immobilienkäufer nur angeraten werden eine auf Ihre Bedürfnisse angepasste, fachliche Beratung zur ganzheitlichen Betrachtung des Objektes in Anspruch zu nehmen. Nur so können Sie mit ruhigem Gewissen der wahrscheinlich größten privaten Investition Ihres Lebens entgegensehen und aus dem Immobilienkauf am Ende wirklich eine individuelle Traumimmobilie im Rahmen Ihres festgelegten Budgets werden lassen.



Copyright LANG+VOLKWEIN Architekten und Ingenieure 2014  
Alle Inhalte unterliegen dem Urheberrecht des Verfassers, Autors oder Fotografen. Die Vervielfältigung, Bearbeitung, Verbreitung und jede Art der Verwertung bedürfen ausdrücklich der schriftlichen Zustimmung von LANG+VOLKWEIN Architekten und Ingenieure.

## LANG+VOLKWEIN Architekten und Ingenieure

Architektur / Sanierung und Modernisierung / Energieberatung / Immobilienökonomie

tel. 06151-5014100

[www.lang-volkwein.de](http://www.lang-volkwein.de)