



BAU. Der Käufer sollte über den Stand der Dinge informiert sein. / SUR

WOHNEN MIT POOL. Die Costa del Sol bietet für jeden Geschmack etwas. / SUR

«Eine gute Vorbereitung ist wie alles im Leben der halbe Erfolg»

Vor jedem Immobilienkauf sollte man die rechtlichen Grundlagen prüfen

Alle Mängel sollten dem Käufer vor dem Erwerb bekannt sein

BENNO BÜHLER

Heute möchte ich diese Zeilen einem sehr bekannten Wort widmen, das meist eines der ersten ist, die man als Zugereister an der Costa del Sol lernt. Aus dem Spanischwörterbuch erfährt man, dass 'chapecear' (ver-)pfuschen oder verhunzen bedeutet. In der Tat gibt es viele leidige Erfahrungen, die der Häuslebauer oder -käufer so machen muss, die man sich sparen kann. Wir als Architekten werden oft

von Rechtsanwaltskanzleien beauftragt, Schadensgutachten zu verfassen, in dem wir die gesammelten Werke der jeweiligen Mängel dann aufnehmen und hin und wieder sogar vor Gericht vertreten. Auch wir selbst mussten um einige Erfahrungen reicher werden, um so manche Gegebenheit zu verstehen und darauf richtig zu reagieren. Klassiker in unseren technischen Gutachten sind vor allem die Überzahlung von beauftragten Firmen, die im An-

schluss daran die Verhandlungen erschweren wenn Mängel beseitigt werden müssen (Merke: Wer sein Geld hat, kommt nicht mehr), ebenso häufig sind schlecht definierte Aufträge und fehlerhafte Leistungsbeschreibungen, die einem Unternehmer freie Hand lassen beim Erhöhen der abgesproche-

«Es gibt viele Erfahrungen, die man sich sparen kann»

«Je besser Sie informiert sind, desto besser kann man verhandeln»

nen Preise. An dritter Stelle befinden sich Firmen, die von sich behaupten, eine Leistung erbringen zu können, was sie aber eigentlich gar nicht können (= deswegen die Leistung mangelbehaftet abgeben, aber trotzdem auf komplette Bezahlung bestehen). Meistens befassen sich unsere Gutachten aber mit einer Mischung aus allen drei genannten Parametern.

Information

Ich informiere alle meine Kunden darüber und möchte es auch hier kundtun: Eine gute Vorbereitung ist – wie eigentlich alles im Leben – der halbe Erfolg. Wie kann man nun das Risiko bei Kauf oder Bau reduzieren? Wir empfehlen grundsätzlich vor dem Kauf, die Sachlage von einem ansässigen Rechtsanwalt oder/und Architekt rechtlich und tech-

nisch prüfen zu lassen. Das gilt sowohl für den Kauf eines Apartments oder fertigen Hauses als auch bei dem Erwerb eines Grundstückes. Der ökonomische Aufwand ist überschaubar, die Informationen, die Sie erhalten, sind kostbar. So wissen Sie schnell, welche Haken das Objekt der Begierde hat, ob grobe Mängel vorhanden sind (Setzungen oder ähnliches) oder ob nur einige wenige kosmetische Mängel mit eingekauft werden, die je nach Beurteilung und Verkaufspreis akzeptiert werden können.

Nebeneffekt

Generell gilt aber: Je besser Sie informiert sind, desto besseren Verhandlungsspielraum gibt Ihnen das auch bei der definitiven Gestaltung eines Kaufpreises. Ein paar kleinere Mängel können also durchaus einen positiven Nebeneffekt haben, immer dann wenn Sie diese vor dem Erwerb kennen.

■ **BENNO BÜHLER** ist eingetragener Architekt im COA Málaga und Chief Architect bei **bbArquitec projekt management s.l.** Málaga. Er ist zu erreichen über die website: www.bbArquitec.net

MMH... PURER GENUSS!

Immer genau das Richtige für Ihren großen und kleinen Hunger bei unserem Gastronomieführer im Veranstaltungskalender.



W?

Surdeutsche Ausgabe bietet mehr.