

Diplom-Bauingenieur Christian Büschlen

Sachverständiger für Schäden an Gebäuden

ingburg

Sachverständigenbüro für
Bauschäden und Beweissicherung
Dipl.-Bauingenieur (TU) Christian Büschlen



Klosterheider Weg 32
13467 Berlin
Tel. +49 30-459 54 073
Fax +49 30-459 54 075
mail@ingburg.de
www.ingburg.de

Hinweise zur Kaufberatung

Berlin, 7. März 2011

Immobilien sind durch wirtschaftliche, technische und rechtliche Merkmale verschiedener Art geprägt. Es gilt objektbezogen die jeweils relevanten zu identifizieren, zu analysieren und individuell zu bewerten. Hierbei sind die Vorstellungen, die spezifischen Anforderungen und Wünsche, die mit dem potentiellen Objektkauf verbunden sind, in den Blick zu nehmen und den ermittelten Gegebenheiten sowie Chancen und Risiken gegenüberzustellen.

Nach bestmöglicher Klärung, mindestens der als wesentlich identifizierten Fragen und qualifizierter Detail- und Gesamtschätzung kann eine Kaufentscheidung fundiert getroffen werden.

Bitte verstehen Sie diese Hinweise als Einleitung, Sie auf dem Weg zu einer begründeten Entscheidung mit Sachverstand zu unterstützen. Im Rahmen der Kaufberatung wird eine qualifizierte und von Abschlussinteressen der Beteiligten unabhängige Beratung in wirtschaftlicher und baukonstruktiv-technischer Hinsicht geboten, die kompetent, schnell und unter dem Strich sehr kostengünstig ist.

Kompetente Beratung

Grundlage der professionellen Beratungsleistung ist es, die Vorstellungen des Kunden kennenzulernen und zu verstehen. Hierzu ist es erforderlich, dass diese möglichst umfangreich kommuniziert werden.

Vor einer Ortsbesichtigung erfolgt daher eine intensive Erstberatung, in der die Vorstellungen und Erwartungen an die Immobilie geklärt und über bereits vorliegende Objektunterlagen sowie individuelle Fragen gesprochen werden kann. Die Erstberatung ist kostenpflichtig und findet als Präsenztermin im Sachverständigenbüro oder alternativ online als Digitaltermin in einem Zoom-Meeting statt. Die Erstberatung obligatorisch. Der zeitliche Aufwand liegt bei mindestens zwei Stunden, im Einzelfall – etwa bei Wohnungs- oder Teileigentum oder bei umfangreichen Unterlagen – auch deutlich länger.

Bitte stellen Sie zum Gespräch alle Ihnen vorliegenden Unterlagen (z.B. Grundbuchauszug, Exposé, Pläne, Fotos, Flächenberechnung etc.) zur Verfügung. Erhaltene Unterlagen verbleiben beim Sachverständigen.

Im Gespräch lassen sich dann alle relevanten Themen, etwa zu den Baulichkeiten, zum Grundstück, zu möglichen Nutzungen und vieles mehr besprechen. Bei Kaufberatungen sind wirtschaftliche und bautechnische Aspekte eng miteinander verknüpft. Hierauf wird im Detail eingegangen. Bitte bereiten Sie sich auf das Gespräch vor und stellen Sie dann Ihre Fragen.

Für die Ortsbesichtigung bei Tageslicht sind im Regelfall ein bis zwei Stunden (Eigentumswohnung), etwa zwei bis drei Stunden (Ein- und Zweifamilienhaus) und für sonstige Objekte mindestens zwei bis drei Stunden zu veranschlagen. Bitte klären Sie das vorab mit den anderen Beteiligten des Ortstermins, so dass der Zugang zum Objekt sichergestellt ist und genügend Zeit zur Verfügung steht.

Leistungen

Bedarfsgerecht können folgende Leistungen erbracht werden.

- Sichtung der vorgelegten Unterlagen
- Auswertung der gegebenen Informationen und Unterlagen
- Recherche weiterer Informationen und Unterlagen, z.B. durch Akteneinsicht oder Datenabfragen bei Behörden, z.B. zu eventuellen Altlasten
- Gemeinsame, gründliche und nach Möglichkeit vollständige Objektbesichtigung mit Gespräch zu Vor- und Nachteilen des Objekts
- Überschlägliches Aufmaß der nutzbaren Flächen
- Hinweise zu im Ortstermin visuell erkennbaren Bauschäden aufgrund nicht substanzzerstörender Inaugenscheinnahme und Messungen (bei Bedarf mit verschiedenen professionellen Feuchte- und Temperaturmessgeräten)
- Bei Bedarf und mit Genehmigung des Objekteigentümers Mitwirkung bei weitergehenden Substanzuntersuchungen und Bauwerksdiagnosen
- Fotodokumentation
- Allgemeine Beratung hinsichtlich des baulichen Zustands und zu voraussichtlichen Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
- Allgemeine Beratung hinsichtlich wertermittlungstechnischer Besonderheiten, z.B. zu Grundstücksrechten und -lasten sowie Beschränkungen
- Allgemeine Beratung zum überschläglichen Verkehrswert, z.B. durch Auswerten von Marktberichten
- Schriftlicher Bericht mit Angaben zum Ortstermin, zu Einschätzungen, Bewertungen sowie ggf. Empfehlungen
- Überschlägliche Schätzung der Kosten für die Beseitigung von Bauschäden und Baumängeln

Allgemeine Beratung und überschlägliche Schätzung der Kosten zu Renovierungs- und Modernisierungsaufwendungen

Bautechnische Einschätzung von Bauleistungsangeboten, Baubeschreibungen und Bauleistungsverzeichnissen

Weitere Leistungen nach Vereinbarung

Nicht alles was machbar ist, ist in jedem Falle gewünscht oder erforderlich.

Was konkret mit welcher Bearbeitungstiefe gemacht werden soll und an welcher Stelle die Kaufberatung – auch aus Gründen der entstehenden Sachverständigenkosten – beendet wird, entscheiden Sie als Kunde.

Schnelle Bearbeitung und Angebot

Für ein **individuelles Angebot** werden die vollständigen Namens- und Kontaktdaten des bzw. der Auftraggeber und die Adress- und Lagedaten des Objekts sowie die Angabe, ob dieses eigen- oder fremdgenutzt werden soll benötigt. Bei Wohnungseigentum sind noch die Wohnungseigentumsnummer und Geschosslage mitzuteilen.

Für Kaufberatungen stehe ich nach Abstimmung des Angebots zum Beratervertrag kurzfristig zur Verfügung. Sie erhalten einen Termin für eine Erstberatung in der Regel innerhalb von wenigen Werktagen.

Ein nachfolgender Termin für die Ortsbesichtigung kann im Rahmen des Erstberatungsgesprächs oder im Anschluss an dieses vereinbart werden. Planen Sie je nach Art und Größe des Objekts zumindest zwei bis drei Stunden vor Ort und zusätzlich noch Zeit für das gemeinsame Gespräch nach dem Ortstermin ein.

Wenn Sie im Ergebnis des Ortstermins dann noch schriftliche Ausarbeitungen wünschen, werden diese meist innerhalb weniger Arbeitstage nach Durchführung der Ortsbesichtigung erstellt.

Ablauf

Kundenanfrage über Web-Angebotsformular
<https://www.ingburg.de/angebote.php>



Vertragsunterlagen
 Beratervertrag als Vertragsentwurf
 wird dem Kunden per E-Mail zugesandt

weiterer Ablauf

entweder
Erstberatung im Präsenztermin



Terminvereinbarung für Erstberatung



Ersttermin im Sachverständigenbüro
 als persönlicher Präsenztermin
 Vertragsschluss,
 Zahlung Honorarvorschuss
 in bar oder per Echtzeitüberweisung,
 Übergabe der objektbezogenen
 Unterlagen durch den Kunden,
 Erstberatungsgespräch und gemeinsame
 Sichtung der Unterlagen



oder
Erstberatung als Digitaltermin



Vertragsangebot
 Unterschrift des Beratervertrags
 durch den Kunden,
 Versand des unterschriebenen Vertrags und
 der objektbezogenen Unterlagen durch den
 Kunden an das Sachverständigenbüro,
 Zahlung Honorarvorschuss per Überweisung
 oder zur Beschleunigung als Echtzeitüberweisung



Vertragsschluss



Terminvereinbarung für Erstberatung



Ersttermin als Digitaltermin
 in einem Zoom-Meeting
 Vorbereitende Sichtung der erhaltenen
 Unterlagen durch den Sachverständigen,
 Online-Erstberatungsgespräch



Terminvereinbarung für Ortstermin
 nach erfolgter Erstberatung



Ortstermin
 gemeinsam mit Kunden



ggf. weitere Leistungen nach Abstimmung

Kosten

Es gelten die Konditionen laut individuellem Angebot.

Auszug aus der Preistafel, jeweils inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer:

Aufwandshonorar	200,00 €/Std. (Regelsatz) ggf. werden Zuschläge, z.B. für Tätigkeiten am Wochenende erhoben
Pkw-Fahrtkosten	2,36 €/km je Entfernungskilometer zwischen dem Einsatzort und der Betriebsstätte des Sachverständi- genbüros, zzgl. Zeitvergütung zum Aufwandshonorarsatz
Messgeräteeinsatz	34,51 € je Einsatztag und Gerät (nur bei Bedarf, z.B. bei zerstörungsfreier Bau- feuchtemessung nach dem Dielektrizitätsprinzip)
Auslagen	nach Aufwand (z.B. Grundbuchauszüge oder Hotel- und Reisekosten bei auswärtigen Terminen)
Kunden	leisten bitte einen Honorarvorschuss in Höhe des vorläufig geschätzten Gesamtaufwands bei Schluss des Beratervertrags
Beratervertrag	wird schriftlich geschlossen

Der Beratungsaufwand ist objekt- und kundenabhängig. Bei Objekten zur privaten Nutzung liegt das Honorar für eine Kaufberatung ohne schriftliche Ausarbeitungen in der Größenordnung um **1.800 €**.

Bezogen auf die Gesamtkosten des Immobilienerwerbs sind die Kosten für eine qualifizierte Kaufberatung gering.

Christian Büschlen