

Diplom-Bauingenieur Christian Büschlen

Sachverständiger für Schäden an Gebäuden sowie für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

zertifiziert nach ISO/IEC 17024

Verband der vereidigten Sachverständigen e.V. Berlin und Brandenburg
Verband Deutscher Gerichtssachverständiger e.V.

ingburg

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



Klosterheider Weg 32
13467 Berlin
Tel. +49 30-405 84 824
Fax +49 30-405 84 828
mail@ingburg.de
www.ingburg.de

Hinweise zur Kaufberatung

Berlin, 7. März 2011

Immobilien sind durch wirtschaftliche, technische und rechtliche Gesichtspunkte verschiedenster Art geprägt. Es gilt die relevanten Merkmale objektbezogen in Erfahrung zu bringen, zu analysieren und individuell zu bewerten. Hierbei sind die Vorstellungen und 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 gewährleistet, die kompetent, schnell und unter dem Strich 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 im Sachverständigenbüro statt. Für Neukunden ist die Erstberatung

obligatorisch. Der zeitliche Aufwand liegt bei mindestens zwei Stunden, im Einzelfall – etwa bei Wohnungs- oder Teileigentum – auch länger.

Bitte bringen Sie zum Gespräch alle Ihnen vorliegenden Unterlagen (z.B. Grundbuchauszug, Exposé, Pläne, Fotos, Flächenberechnung etc.) in Papierform kopiert und zum Verbleib mit. Auf ein vorheriges Übersenden von Unterlagen, zum Beispiel per E-Mail, verzichten Sie bitte, da Unterlagen und Informationen zur Sache erst nach Vertragsschluss und Zahlungseingang des Honorarvorschusses bearbeitet werden können. 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
- ▲ Überschlängliches 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 Einholen von Vergleichskaufpreisen
- ▲ 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 ist 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 1 - 3 Werktagen.

Ein nachfolgender Termin für die Ortsbesichtigung kann im Rahmen der Erstberatung 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.

Kosten

Es gelten die folgende Konditionen,
jeweils inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer von zurzeit 19 %.

Aufwandshonorar	150,00 €/Std. (Regelsatz)
Fahrtkosten	1,00 €/km je gefahrenen Kilometer, zzgl. Zeitvergütung zum Aufwandshonorarsatz
Messgeräteinsatz	29,75 € je Einsatztag und Gerät (nur bei Bedarf, z.B. bei zerstörungsfreier Baufeuchtemessung nach dem Dielektrizitätsprinzip)
Auslagen	nach Aufwand (z.B. Grundbuchauszüge oder Hotel- und Reisekosten bei auswärtigen Terminen)
Neukunden	leisten bitte einen baren Honorarvorschuss in Höhe des vorläufig geschätzten Gesamtaufwands bei Schluss des Beratervertrags
Beratervertrag	wird anlässlich der Erstberatung im Sachverständigenbüro 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 ab **900 €**.

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

Christian Büschlen