

Alfred Stegmann

zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung
Immobilien-Honorarberater und Immobilienmakler



Kaufen Sie nicht „die Katze im Sack“



Ich behaupte, dass mit keinem hochpreisigen Wirtschaftsgut so nachlässig umgegangen wird, wie mit privaten Immobilien.

Manchmal geschieht diese Nachlässigkeit durch Überschätzung von privaten Immobilienverkäufern. Da diese über keine Erfahrung und keine entsprechenden Kenntnisse verfügen, werden durch teure Fehler viele Millionen Euro einfach „verbrannt“.

Leider verfügen viele professionelle Immobilienmakler aber auch nicht über mehr Kompetenz, als der private Anbieter. Diese Makler verbrennen mit bitterer Ahnungslosigkeit und unverschämter Gleichgültigkeit das Geld ihrer Auftraggeber. Und kein (bisher nur geplanter) Sachkundenachweis wird diese Tatsache verändern.

Ich möchte Ihnen an dieser Stelle nur drei von vielen selbst erlebten Fällen schildern, bei denen private Immobilienkäufer vielleicht erheblichen wirtschaftlichen Schaden genommen hätten, vor dem ich sie durch eine Prüfung des Angebotes bewahren konnte:

Holtkampstr. 3-5 • 46145 Oberhausen Sterkrade
Telefon: (0208) 88388-520 • Mobil: (0177) 4209140
Email: service@alfred-stegmann.de • Website: alfred-stegmann.de

Fall 1 im Oktober 2015 (Vorsicht Einsturzgefahr)



Eine junge Familie mit einem kleinen Kind bat mich darum, das Kaufangebot einer Maklerin über ein Einfamilienhaus in einer Stadt in der Nähe Düsseldorfs zu prüfen. Das zu dem Zeitpunkt 107 Jahre alte Haus an einer vielbefahrenen Straße sollte für 395.000,-- € verkauft werden.

Bei der Maklerin handelte es sich um Lokalpolitikerin der Gemeinde, die nach Angaben im Impressum ihrer Website seit 1990 über die Gewerbezulassung als Immobilienmaklerin verfügt, also ihren Beruf schon seit 25 Jahren ausübte.

Die Kaufinteressenten hatten das Haus schon einmal allein besichtigt und luden mich nunmehr zu einem zweiten Besichtigungstermin ein.

Bei der Besichtigung teilte mir der Eigentümer des Hauses mit, dass er das nicht modernisierte Anwesen sieben Jahre zuvor gekauft und seitdem überwiegend in Eigenleistung modernisiert zu haben. Dieser Eindruck bestätigte sich im Erdgeschoss des Hauses, wenn auch die Arbeiten noch nicht abgeschlossen schienen.

Auch der Keller war modernisiert worden. Hier fielen mir allerdings dunkle Flecken an den Außenwänden auf, die ich als „ahnungsloser“ Sachverständiger als Feuchtigkeit deutete. Und bei dieser Meinung blieb ich trotz heftiger Proteste, nach denen diese Flecken daher stammen sollten, dass die (nicht frische) Farbe noch nicht trocken sei. Ein böser Schaden, der sich aber mit Geld beheben lassen hätte. In einem weiteren Raum fiel mir dann jedoch auf, dass eine Wand entfernt worden und durch einen Stahlträger und eine aus jeweils zwei Ziegelsteinen aufgemauerten Säule ersetzt worden war. Auf Nachfrage versichert mir der Eigentümer voller Stolz, dass er diesen Eingriff in die Gebäudestatik selbst vorgenommen hatte. Außerdem hatte er noch den Holzfußboden im Erdgeschoss mit Baustoff aufgeschüttet hatte, wodurch sich das Gewicht auf die Kellerdecke

entsprechend dem verwendeten Material erhöht hatte. An dieser Stelle begann ich mich langsam unbehaglich zu fühlen.

Das Obergeschoss des Hauses war auf einem Modernisierungsstand um ca. 1960, so dass ich mich dort nicht lange aufhielt, um den Dachboden des Hauses anzusehen. Dort fand ich Dachsparren zu mehr als 50 % aller Hölzer bereits so stark durchgebogen, dass diese gestützt werden mussten.

Obwohl der Maklerin diese Zustände bekannt waren, hat sie das Haus Käufern angeboten und vielleicht sogar inzwischen verkauft.

Gesunder Menschenverstand und das Verantwortungsbewusstsein für das Vermögen und nicht zuletzt die körperliche Unversehrtheit anderer Menschen hätten gereicht, um dieses Angebot erst gar nicht an den Markt zu bringen.

Fall 2 im Januar 2016 (eine Kleinigkeit von 30.000,-- €)



Ein anderes Ehepaar, ebenfalls mit einem kleinen Kind, die mich schon mehrmals mit der Prüfung von Angeboten beauftragt hatten, nahmen mich mit zur Besichtigung einer Eigentumswohnung in Düsseldorf, die von einem ortsansässigen Makler angeboten wurde, der laut Visitenkarte über eine Zusatzausbildung als Sachverständiger für Immobilienbewertung verfügte.

Nachdem ich für die Kunden bereits zweimal tätig geworden war, jeweils mit negativem Ergebnis, war ich erfreut, dass Zustand und die technischen Angaben zu der Wohnung in etwa den Angebotspreis rechtfertigten.

Am Ende der Besichtigung äußerten meine Klienten also dem Makler gegenüber den Wunsch nach einer Reservierung.

Das lehnte der Makler aber mit dem Hinweis auf die angebliche weitere Kaufinteressenten ab und mein Klient sah mich ratlos an....

Da standen wir nun in der Diele der Wohnung, ein selbstbewusster Makler in Siegerpose und ein kleinlauter Kaufinteressent, dem die Wohnung gefiel.

Obwohl das eigentlich Aufgabe des Maklers gewesen wäre, griff ich an dieser Stelle vermittelnd ein. „Wenn Sie als erster eine Baufinanzierung sicherstellen können, werden Sie den Zuschlag erhalten“, riet ich meinem Klienten.

Anschließend fragte ich den Makler, ob er denn über vollständige Finanzierungsunterlagen verfüge.. Als dieser erwiderte, dass er mir im Vorfeld schon alle Unterlagen per E-Mail zugeschickt habe, machte ich ihn auf den fehlenden Grundbuchauszug für den Tiefgaragenstellplatz und die fehlende Wohnflächenberechnung aufmerksam.

Der Makler entschuldigte sich daraufhin, dass er bei über 70 Verkaufsobjekten „nicht alles im Kopf“ haben könne und versprach, die fehlenden Dokumente noch am gleichen Tag nachzureichen.

Die Wohnflächenberechnung blieb er jedoch weiter schuldig. Angeblich sei diese nicht mehr vorhanden. Da mein Klient die Wohnung wirklich gern kaufen wollte, klärte ich den Makler darüber auf, dass er die fehlende Wohnflächenberechnung als Kopie beim Bauaktenarchiv in Düsseldorf werktags von 8 Uhr bis 12 Uhr gegen eine geringe Gebühr abholen könne. Aber auch Tage später war noch keine Wohnflächenberechnung vorhanden.

Darüber verwundert rechnete ich einfach einmal die Wohnflächen der vom Makler im Exposé angegebenen Grundrisszeichnung zusammen. Das Ergebnis war rund 12 m² kleiner, als angegeben. Um das Ergebnis noch einmal zu prüfen, sah ich mir die eingezeichnete Bemaßung an und errechnete damit noch einmal selbst die Wohnfläche. Und diesmal fehlten sogar noch einige Quadratmeter mehr.

Erst nach endlosen Rückfragen und zahlreichen Ausreden stellte sich heraus, dass die Angaben im Exposé falsch waren.

Da der Wert der Immobilie nach der vorhandenen Wohnfläche mit 3.000,-- € pro Quadratmeter berechnet worden war, ergab sich hier eine Abweichung zu Lasten meines Klienten von mehr als 30.000,-- €.

Wie lange muss man arbeiten, um 30.000,-- € zu verdienen????

Fall 3 im März 2016 (Kleine Übertreibungen)



Ein Klient aus Essen wollte sein Rentenalter in der schönen Uckermark verbringen und dort ein geräumiges Haus kaufen. Als er auf einer bekannten Internetplattform ein passendes Angebot fand, bat er mich um Prüfung.

Nach den Angaben im Exposé handelte es sich um ein „Seegrundstück“ mit einer Fläche von 2.800 m² mit einem aufstehenden Gebäude mit 288 m² Wohnfläche aus dem Baujahr 1991.

Ich rief den Berliner Makler an, der das Angebot eingestellt hatte und fragte ihn nach Einzelheiten. Ich erfuhr dabei einiges über den Besitzer des Hauses, seinen Beruf und seine Gesundheit, jedoch nicht viel über das Angebot. Deshalb äußerte ich die Bitte, mir die angebotsrelevanten Unterlagen im Vorfeld per Mail zur Verfügung zu stellen, was er auch versprach. Am nächsten Tag erhielt ich..... einen schlecht leserlichen Lageplan, auf dem das Nachbargrundstück markiert war.....

Ich rief noch einmal an und bat um Unterlagen. Der Makler gab daraufhin an, dass er zwar über die Unterlagen verfüge, diese aber erst nach der Besichtigung freigäbe. Er versicherte mir aber noch einmal die Richtigkeit, der von ihm angegebenen Daten und Beschreibungen.

Also flogen mein Klient, dessen Ehefrau und ich an einem Samstag von Düsseldorf nach Berlin, fuhren von dort aus mit einem Leihwagen noch einmal 100 km bis zum Grundstück und stellten fest:

1. Das angegebene Baujahr des Hauses (1991) war falsch. Das Gebäude war wesentlich älter und lediglich in 1991 modernisiert worden.
2. Die angegebene Grundstücksgröße war nicht nachvollziehbar. Bei etwa 10 m Breite und 120 m Tiefe konnte ich die angegebenen 2.800 m² nicht errechnen.

3. Die angegebenen Wohnflächen waren nicht nachvollziehbar. Bei einer Gebäudebreite von ca. 7 m und einer geschätzten Tiefe von ca. 15 m ergeben sich eine Grundfläche von 105 m² abzüglich der Mauern. Auch wenn es sich um zwei Geschosse handelte, konnte ich daraus keine 288 m² Wohnfläche errechnen.
4. Es waren keinerlei Objektunterlagen vorhanden. Kein Grundbuchauszug, keine Baupläne, keine Wohnflächen- oder Massenberechnungen, keine Auskunft über das Baurecht, keine Angaben über Baulasten. Auf Nachfrage stellte sich heraus, dass der Makler nicht einmal wusste, dass Baulasten nicht im Grundbuch, sondern im Baulastenverzeichnis eingetragen wurden.

Bei allen drei geschilderten Fällen hätte ein Sachkundenachweis der Makler/in nichts geändert, da alle drei Makler als „berufserfahren“ von der Verpflichtung zum Sachkundenachweis befreit wären.

In allen drei Fällen hätte eine sorgfältige Arbeitsweise der Makler Frust, Ärger, Enttäuschung und finanzielle Verluste vermeiden können.

Falls Sie gerade planen eine Immobilie zu kaufen, dann denken Sie doch einen kleinen Augenblick daran, wie viele Jahre sie dafür arbeiten müssen. Denken Sie auch einmal darüber nach, wie lange Sie für die Maklerprovision, für die Grunderwerbsteuer und für die Notarkosten arbeiten müssen.

Kaufen Sie nicht einfach, was man Ihnen vorsetzt. Meine Kaufangebotsprüfung kostet ein wenig Geld. Aber das steht in keinem Verhältnis zu dem, was meine Klienten in den drei geschilderten Fällen ohne meine Dienstleistung „verbrannt“ hätten.

Alfred Stegmann

Oberhausen, im März 2016