

DER HAUSINSPEKTOR INFORMIERT: Eile beim Hauskauf ist ein schlechter Ratgeber. Nehmen Sie sich Zeit, genau zu prüfen.

Es ist Frühling!

MÁLAGA

In unserem 10 Monate währenden andalusischen Frühling bekommt manch einer dieser Tage ganz besondere Lust auf eine Ferienimmobilie. Alles scheint traumhaft: Wetter, die Farben, das Licht, Vogelgezwitscher in der Früh ... und so liegt der Gedanke nicht weit, das länger oder gar dauerhaft genießen zu dürfen, im Idealfall mit einer eigenen Immobilie in Spanien.

Und weil die meisten Immobilien über Makler vertrieben werden, beginnt nun die Hirnwäsche: der clevere und geschulte Makler geht nur zu gerne über die mehr oder weniger auffälligen Mängel hinweg, mit dem Ziel, möglichst zeitnah und bevor der Kaufinteressent ins Grübeln kommt, die mangelbehaftete Immobilie zu veräußern. Denn er verdient erst mit dem Kaufvertrag in der Hand seine Courtage.

So geschehen in Chiclana: Als Hausinspektor wurden wir letzten Sommer im Juli einmal wieder in Chiclana (Provinz Cádiz) beauftragt, eine Hausinspektion durchzuführen. Da freuen wir uns ganz besonders, der Atlantik hat auf mich – wie sicher auf viele – eine ganz besondere, magische Anziehungskraft. Die ganze Küste von Tarifa über Zahara de los Atunes, Conil bis inklusive der Küste von Huelva ist einfach wunderbar.

Einmal angekommen, befand sich unser netter Makler bereits vor Ort, und begann uns über die besonderen und einzigartigen Vorzüge der Immobilie zu berichten. Die Lage! Die Nähe zum Strand!! Und die gerade schnell wachsenden Preise!!! Und heute nachmittag kommt schon der nächste Interessent, also wenn Sie vorher noch rasch reservieren wollten?

Wie immer, trat ich als Hausinspektor in das wirklich geschmackvoll entworfene und frisch renovierte Wohnhaus, und ließ mich zunächst mal durch meine Sinne leiten: und sofort stach mir ein wirklich starker Geruch nach Moder und Schimmel in die Nase. Natürlich hatte der



Makler wohlwissend ob dieser Tatsache – das Wetter ist ja so schön – die Fenster bereits eine halbe Stunde bevor unserer Ankunft geöffnet. Der Hausinspektor öffnet aber zum Schimmel-Check besonders gerne die Schränke. Trotzdem dieser starke Geruch. Abgesehen davon, fiel mir die 'neue' Elektro Installation auf, nur einpolig verdrahtet und nicht zweipolig, teils waren die alten Stecker noch installiert (keine Erde). Auch die Poolpumpe lag über Wasserniveau des Pools (muss darunter liegen), die Aufbereitung inexistent. Außerdem war die Aircon veraltet, etc., etc. ...

Unser Honorar bemisst sich nach der Höhe der Einsparung: je mehr wir nun verhandeln, desto mehr verdienen wir. Den Tatsachen (die vielen Mängel!) ins Auge geschaut, und immer in Rücksprache mir meinem Auftraggeber (der Kaufinteressent) boten wir einen Abschlag von 60.000 Euro an, anstatt der avisierten 345.000 Euro also 285.000 Euro. Als ersten Schritt. Denn dieses Kapital sollte ich eben haben, um das Haus ordentlich trocken zulegen, mit einer professionell gestalteten Drainage, sowie alle anderen Baumängel zu beheben.

Entrüstung! Das wären ja fast 20 Prozent Abschlag, das käme überhaupt nicht in Frage und überhaupt,

Chiclana sei so schön und wo kämen wir denn da hin.

Nun verging die Zeit, den Kaufinteressent betreute ich zwischenzeitlich beim Kauf einer anderen Immobilie im nahegelegenen Cabo Roche (Conil). Nun war ich im Zuge eines weiteren Auftrags wieder in Chiclana und stoße wie durch einen Zufall auf eben jene Immobilie vom vergangenen Sommer. Angebotspreis: 290.000 Euro, gerade mal 5.000 Euro über unserem Gebot.

Und wieder macht sich die alte Weisheit bezahlt: Eile ist ein schlechter Ratgeber. Lassen Sie sich Zeit, zeigen Sie keinerlei Interesse (die Makler haben Antennen dafür und das erschwert die Verhandlung!). Rufen Sie bei Interesse beim Hausinspektor-spanien.de an, wir kommen zügig!

**RICS GUTACHTER UND ARCHITEKT
BENNO BÜHLER
BÜHLER & PARTNERS MRICS |
ARCHITECTS | SURVEYORS |
VALUATIONS**

Mobil: 610 794 443

Festnetz: 952 609 617

mail: info@architect-spain.com

www.architekt-spanien.net

www.hausinspektor-spanien.de