

Haus verkaufen – mit oder ohne Makler ?

Der eine oder andere Verkäufer hat im ersten Moment sicher darüber nachgedacht, sein Haus ohne Makler zu verkaufen. Da stellen sich jedoch nachfolgende Fragen:

Waren Sie schon einmal Käufer oder Verkäufer und kennen die Notwendigkeiten des Hausverkaufs?

Kennen Sie den Marktwert Ihrer Immobilie ?

Warum die Frage: der Marktwert ist entscheidend bei der Nachfrage.

In gefragter Wohnlage, gute Substanz, guter Zuschnitt, gibt es eine starke Nachfrage, welche durchaus den Marktwert stark erhöht. Dies ist gerade in Großstädten der Fall.

Kennen Sie den Verkehrswert oder wenigstens den Beleihungswert Ihrer Immobilie?

Warum die Frage: der Beleihungsauslauf entscheidet beim Hauskauf. Viele Banken finanzieren meist nur 80% des Kaufpreises. Den Rest müssen Käufer aus Eigenkapital aufbringen. Oft fehlt es den Käufern aber nicht nur an den 20%, sondern auch am Eigenkapital für die Nebenkosten.

Haftung des Maklers bei der Beratung

Ein fachkompetenter Makler erklärt dem Verkäufer per Werteinschätzung der Immobilie die Durchsetzbarkeit. Ist eine Immobilie länger als 5 Monate am Markt fällt der KP und die Immobilie wird zum Ladenhüter oder unter Wert verkauft.

Ein Makler kann in der Werbung über Beobachtungslisten, Auswertungen und Zugriffe auf das Angebot einschätzen, wie die Entwicklung im Verkauf sich gestaltet und sollte rechtzeitig mit dem Verkäufer den KP anpassen.

Ein Makler haftet im Rahmen seiner Beratungstätigkeit. Insbesondere auch dann, wenn der Käufer die Provision zahlt. Gerade jetzt, wo Zinsen niedrig sind und eine große Nachfrage besteht, haben Verkäufer Illusionen zum KP. Ein guter Makler sollte sich bei der Auftragsannahme nicht davon leiten lassen und ein Objekt weit über den Marktwert unter Vertrag nehmen.

Wurde eine Immobilie im KP zu hoch angesetzt, hat er auch gegenüber dem Käufer Aufklärungspflicht, wie es zu der KP Findung gekommen ist. Im Zweifel zum KP ist dem Käufer zu raten eine zweite Meinung einzuholen oder Fachleute zur Besichtigung hinzuzuziehen, die ihn neutral beraten.

Wussten Sie, dass nach GEG Verordnung die Daten aus dem Energieausweis in der Werbung enthalten sein müssen, auch wenn der Energieausweis selbst erst zur Besichtigung vorgelegt werden muss? Verstöße können mit hohen Ordnungsgeldern - egal ob die Werbung von Privat oder Makler erfolgte - geahndet werden.

Für Verkäufer und Käufer sollte gelten:

Verkauf erfolgte zügig und sicher, fair, fachkompetent und für den Auftraggeber zur vollsten Zufriedenheit !

Dann hat der Makler sein Ziel erreicht und gutes Geld für gute Arbeit verdient!

Besichtigungstermine

Ein Hausverkauf ist ein großer zeitlicher Aufwand. Viele Anrufer vertreiben sich die Zeit und schauen sich zum Spaß und zur Freude zum Verkauf stehende Immobilien an.

Über einen Makler trennt sich Spreu von Weizen. Ein Makler führt nur mit ernsthaften Interessenten Besichtigungen durch und klärt in einem Vorgespräch mit dem Interessenten, ob dieser für die Immobilie in Frage kommt.

Kommt der Interessent für die Kaufimmobilien in Frage?

Ein Verkäufer ohne Branchenkenntnisse geht gutgläubig an die Sache heran. Und so kommt es hier auch zu Rückabwickelungen im Kaufvertrag, weil zum Schluss der Kaufpreis nicht gezahlt wird oder die Finanzierung nicht gesichert ist.

Dies passiert mit einem fachkundigen Maklerbüro nicht, da bereits im Vorfeld die Finanzierung und alle Bonitätsfragen mit oder über den Makler abgeklärt wurden.

Im einem der nächsten Blogsätze berichte ich über Schrottimmobilien in Verbindung mit Restschuldbefreiung und den Folgen. Das schlimmste, was einem Käufer passieren kann:

Er kauft eine Immobilie zum KP 300.000€ und diese ist nur 150.000€ Wert.

Wie sieht es damit der Restschuld nach 10 Jahren, dem Wert und der Haftung aus?

Was ist bei Scheidung oder wenn einer der Käufer die Arbeit verliert?

Können Banken Kredite verkaufen?

Kann man sich davor schützen?

Ein fachkompetenter Makler kann auch diese Fragen beantworten.

Wussten Sie schon, dass eine Wertermittlung günstiger ist als ein Gutachten und der geringe Geldeinsatz Ihren Geldbeutel beim Hauskauf schont? Selbstverständlich ist bei mir die Beratung und Wertermittlung (Verkehrswert/Marktwert) im Rahmen eines Verkaufsauftrages kostenfrei.

Vertrauen Sie auf fast 30 Jahre Berufserfahrung und nehmen Sie sich Zeit für einen Beratungstermin.

Tel.: 0391 8108713 - Hotline: 01716363357

Ihre Sylvia Lampe

Sachverständige
Kauffrau der Grundstücks- und
Wohnungswirtschaft (IHK)

www.lampe-immobilien.de



Hier bekommen Sie Freiraum und Platz für Ihre Notizen und Fragen:

Ich freue mich auf unseren gemeinsamen Gesprächstermin und beantworte Ihnen gern persönlich Ihre Fragen!

Ihre Sylvia Lampe