

7 Fehler beim Hauskauf auf Mallorca

und meine Tipps für Sie, wie Sie diese sicher vermeiden können.
vom Immobiliensachverständigen Schulten, Mallorca



Lutz Schulten, Sachverständigenbüro

Calle Ramon Franco 32, E-59174 Cala Ratjada

TEL. +49 1577 8980 724 AUS DEUTSCHLAND | FAX +49 2307 2019 802 | +34 625 238 826 AUS SPANIEN

E-MAIL POST@MALLORCA-GUTACHTER.INFO |

WEBSEITE MALLORCA-GUTACHTER.INFO |

Spitzzüngige Zeitgenossen behaupten, heutzutage ein Haus zu kaufen oder gar zu bauen, sei das letzte große Abenteuer in unserer zivilisierten Gesellschaft.

Damit dieses Abenteuer für Sie nicht zum Albtraum wird, habe ich hier für Sie die 7 wichtigsten Fehler erklärt, die auf Sie beim Kauf oder beim Bau einer Immobilie auf Mallorca lauern und die Sie mit meinen Tipps sicher vermeiden können.

1. Die Gesamtkosten werden falsch eingeschätzt

Beim Kauf oder gar Neubau einer Immobilie kommt nicht nur der reine Kaufpreis auf Sie zu, sondern auch zahlreiche Erwerbsnebenkosten wie

- Notargebühren
- Steuern
- Makler
- Bankgebühren
- Kosten für amtliche Eintragungen in Grundbuch und Kataster
- Eventuell Planung und Genehmigungen
- Bauüberwachung
- Versicherungen
- Reserven für Bauschäden und Verzögerungen
- Doppelbelastung durch die bisherige Immobilie bis zum Einzug

- Bauzeitinsen bis zum Einzug



Für eine realistische Berechnung kommt es natürlich immer auf den Einzelfall an.

An den Beispielen sehen Sie aber deutlich, dass Sie mindestens einen Aufschlag von 15 - 20 % auf den angegebenen Kaufpreis einkalkulieren sollten.

Für Ihre sichere Planung empfiehlt sich eine Kaufberatung bereits im Vorfeld, damit Sie später keine bösen Überraschungen erleben.

2. Der Kaufpreis wird schlecht verhandelt

Sie kennen sicher die alte Maklerweisheit:

„Preisbestimmend für den Marktwert einer Immobilie ist erstens die Lage, zweitens die Lage und drittens die Lage“.

Soweit, so richtig.

Aber wissen Sie, wie Vergleichswerte ermittelt werden, Sie den Ertragswert einer Immobilie bestimmen oder den Grundstückswert berechnen können?

Auch die Bewertung eventueller Baumängel, die Kalkulation anstehender Umbaukosten, die korrekte Markteinschätzung hinsichtlich der Verkehrsanbindung oder von wertbeeinflussenden Immissionen sind im Normalfall für die meisten Käufer eher problematisch. Auch hier ist die Investition in die Beratung durch einen ortskundigen, unabhängigen Spezialisten eine gute Idee.



3. Die Immobilie hat versteckte Mängel, Schimmel oder Feuchtigkeit

Vielleicht kennen Sie das: Risse in der Fassade sind durch Abdeckungen verdeckt, Feuchtigkeit in der Wand hinter einem neuen Anstrich versteckt und Schimmel lauert in dunklen Ecken.



Beim Kauf einer gebrauchten Immobilie (und manchmal auch bei Neubauten!) leider keine Seltenheit.

Auch Risse in den Wänden, Schäden durch Insektenbefall oder verändertes Grundwasser, nachträgliche laienhafte Umbauten sowie Feuchtigkeit und Wärmebrücken durch mangelhafte Dämmung sind tägliche Praxis.



Um diese Mängel sicher zu erkennen, den finanziellen Schaden exakt zu beziffern und eine vernünftige Lösung zur Sanierung zu erarbeiten, bedarf es großer Erfahrung, speziellem Fachwissen und technischer Ausrüstung, wie sie ein Baugutachter mitbringt.

4. Die Immobilie ist teils illegal, weil ohne Baugenehmigung

Bei älteren Gebäuden gerade auf dem Land sind An- und Umbauten häufig ohne Architektenplanung und Baugenehmigung erfolgt.

Sind diese Anlagen noch nachträglich zu legalisieren?
Müssen die Änderungen wieder abgerissen werden?
Welche Kosten entstehen dadurch und sind Strafen durch die Baubehörde zu erwarten?

Auch eine fehlende Dokumentation in der Bauakte kann problematisch werden, wenn Sie selbst größere Änderungen planen.



Der Notar prüft beim Kauf nur, ob Sie tatsächlich ein bestimmtes Grundstück erwerben. Ob die darauf stehende Immobilie aber legal ist, eben nicht.

Hier hilft Ihnen ein Baufachmann weiter.

5. Die Umbau- oder Renovierungskosten werden falsch kalkuliert

Fast immer wird der Wert der möglichen Eigenleistung stark überbewertet. Ein Laie braucht stets deutlich länger für eine Arbeit als der Fachmann; und ob die Arbeit dann auch ordentlich ist, zeigt sich erst später.

Auch Folgekosten wie ein z.B. ein Arbeitsgerüst, notwendige Planungsleistungen und der erforderliche Zeitaufwand werden immer wieder unterschätzt.



Und die korrekte Bewertung des Risikos, einen Umbau oder eine größere Sanierung vorzunehmen, unterbleibt häufig.

Sichern Sie sich ab und lassen Sie sich vorab von einem erfahrenen Spezialisten beraten.

6. Zukünftige Anforderungen werden nicht beachtet

Beim Kauf sind die Eltern noch jung und die Kinder klein.

Doch was ist später: gelingt es, eine Barrierefreiheit im Haus und beim Zugang zum Gebäude herzustellen. Lassen sich die Kinderzimmer später anderweitig nutzen und ist ein Umbau sinnvoll durchzuführen?

Auch die Nebenkosten für Heizung, Warmwasser und Klimaanlage sind auf lange Sicht ein wichtiges Kriterium. Können Sie kostensparende und die natürlichen Ressourcen schonende Technik in das bestehende Gebäude integrieren?

Was ist technisch möglich und baurechtlich erlaubt?

Welche Maßnahmen gibt es und welche davon sind auch finanziell sinnvoll?

Lassen Sie sich kompetent beraten.

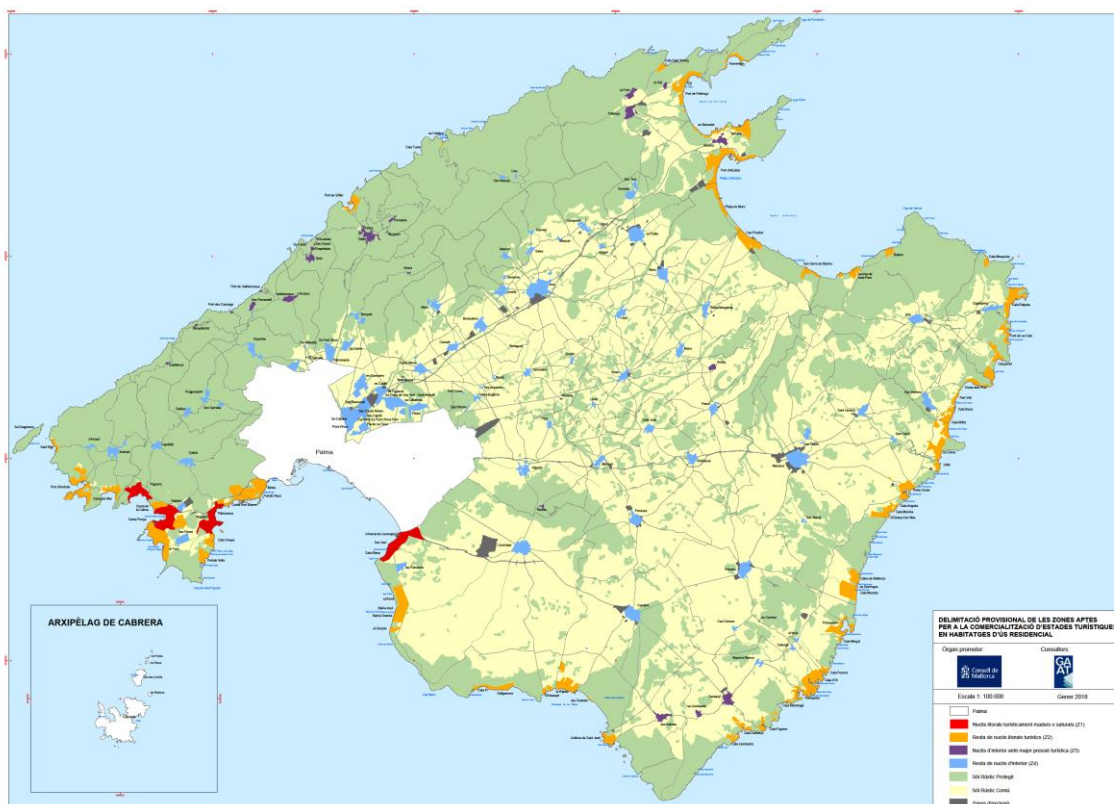


7. Standort und Preisentwicklung werden falsch eingeschätzt

In manchen Gegenden sind auch heute schon Wohnimmobilien praktisch unverkäuflich, in anderen erleben wir einen Nachfrageboom.

Eine abgeschiedene Lage auf dem Land bringt zwar Ruhe, aber die Entfernung zum nächsten Ort und eine nur sehr schwach ausgebaute Infrastruktur führen dazu, das seit Jahren immer mehr Menschen in die gut angebundenen Orte mit umfangreichem Angebot ziehen und die Nachfrage andernorts immer weiter abnimmt.

Dies hat natürlich auch Auswirkungen auf die zukünftige Wertentwicklung Ihrer Investition.



Von Interesse ist vielleicht auch die mögliche Vermietung Ihrer neuen Immobilie. Gerade bei der lukrativen Ferienvermietung gibt es seit Sommer 2018 aber zahlreiche neue Entwicklungen. Beispielsweise ist diese in manchen Gemeinden wie z.B. Palma überhaupt nicht mehr erlaubt oder auf lediglich zwei Monate im Jahr beschränkt (siehe obigen Zonenplan).

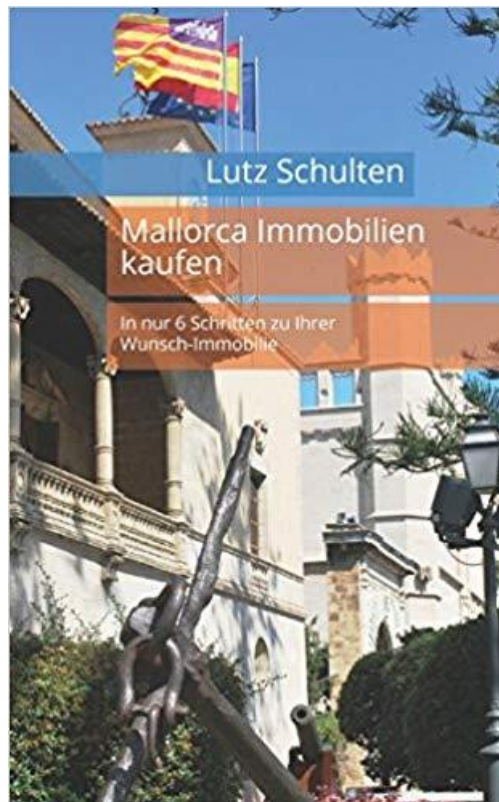
Aber auch die Lage einer Immobilie innerhalb der Haupteinflugschneise vom Flughafen, das Nichtvorhandensein einer Baugenehmigung oder einer Bewohnbarkeitsbescheinigung sind wichtige Details, die in einem Kompaktgutachten sicher geprüft werden.

Eine individuelle Kaufberatung und ein Gutachten durch einen Immobiliensachverständigen sind eine vergleichsweise preiswerte Investition in Ihre Sicherheit und liefert Ihnen alle Informationen, die Sie benötigen, um eine gute Entscheidung beim Hauskauf oder Hausbau zu treffen.



Vielleicht möchten Sie sich ja schon einmal etwas näher mit dem Thema Hauskauf auf Mallorca beschäftigen?

Dann hilft Ihnen vielleicht mein Sachbuch „Mallorca Immobilien kaufen– in nur 6 Schritten zu Ihrer Wunsch-Immobilie“ weiter.



Dort finden Sie zahlreiche hilfreiche Informationen und Checklisten, damit Sie Ihren Immobilienerwerb auf Mallorca optimal vorbereiten können.

Mehr Informationen finden Sie unter buch@mallorca-gutachter.info.

Das Buch erscheint Anfang 2019 in neu überarbeiteter 2. Auflage und ist als E-Book oder Taschenbuch [hier](#) erhältlich. Dort erhalten Sie auch eine kostenlose Leseprobe. Viel Vergnügen.

Gerne ermittle ich mit Ihnen gemeinsam im kostenlosen Erstgespräch, wie Sie Ihre Investition absichern und für sich und Ihre Familie die richtige Wahl treffen.

Rufen Sie mich einfach an unter

01577 8980 724

oder

senden Sie mir eine E-Mail an

post@mallorca-gutachter.info

Ich freue mich, bald von Ihnen zu hören.

Lutz Schulten
Mallorca Gutachter Sachverständigenbüro
E-07590 Cala Ratjada
Mallorca, Spanien

| | |
|----------|--|
| Webseite | mallorca-gutachter.info |
| E-Mail | post@mallorca-gutachter.info |
| mobil | +49 1577 8980 724 aus Deutschland |
| movil | +34 625 238 826 aus Spanien |



PS: Wenn Ihnen dieser Report hilft, freue ich mich sehr über ein **“Gefällt mir”** auf [Facebook](#) oder [XING](#). Vielen Dank im Voraus dafür.