

# IMMO**T**RAUM

Das **Immobilien-** und **Bauhandbuch** für Salzburg 2020



Foto: shutterstock

## IMMOBILIEN 2020

Mehr Service | Mehr Übersicht | Mehr Wissen

**ECHO** Salzburg

# WARUM MAN EINEN MAKLER BRAUCHT

**Immobilienmakler.** Immobiliensuche und -verkauf gestalten sich mit Profis an der Seite wesentlich einfacher und effizienter.

**Familienparadies im Grünen:** Neue Doppelhaushälften in Straßwalchen.



© zuchna VISUALISIERUNG

**D**er Markt ist groß, die Nachfrage auch. Was hindert einen also daran, zur Tat zu schreiten und die Wohnung oder das Haus eigenhändig zu verkaufen beziehungsweise zu kaufen? Und sich damit auch die Kosten für einen Makler zu sparen? Nun ja: Weil es eben keine Sache ist, die man so nebenbei erledigt, oder etwas, worin man viel Erfahrung hätte. Wer kauft oder verkauft

schon regelmäßig Immobilien? Also ist der Schluss ein einfacher: Selbstversuche in der Art sind nur selten von Erfolg gekrönt. Ein Immobilienmakler kann helfen. Der ist zwar nicht gratis, umsonst aber eben auch nicht. Die Erfolgchancen steigen mit einem Makler deutlich, denn immerhin verfügt er über eine spezielle Ausbildung und im Optimalfall auch über ausreichend Erfahrung und fundierte

Marktkennntnisse. Dabei ist der Preis einer Maklerprovision ein kleiner im Vergleich dazu, welche Verluste man einfahren kann – sowohl in finanzieller als auch in zeitlicher Hinsicht.

Der aktuelle Marktpreis verändert sich ständig und keine Immobilie ist mit der anderen vergleichbar. Einem am Immobilienmarkt unkundigen Verkäufer helfen Internetrecherche und Zeitungsinserate nur bedingt bei der richtigen Preisfindung. Eine verkäufliche Liegenschaft wird vom Makler umfassend aufbereitet. Weiters werden regelmäßig alle Unterlagen erhoben, die preisrelevant sind.

„Immobilien haben einen hohen Sachwert, daher ist es ratsam, einen Immobilienmak-

ler als neutralen und objektiven Dienstleister beizuziehen. Die gesetzlichen Rahmenbedingungen sind umfassend und komplex. Eine Immobilienmakler hat genau dafür Antworten und Lösungen“, erklärt Günther Lebesmühlbacher, der seit 20 Jahren hauptberuflich als Sachbearbeiter für den Gesamtbereich Bauamt- und Raumordnung in der Gemeinde Anthering tätig ist. Getrennt von seiner Gemeindetätigkeit ist er seit mehreren Jahren als konzessionierter Immobilienmakler mit seiner Firma Flachgau Immobilien selbstständig. Unter anderem bietet er aktuell neue Doppelhaushälften in Straßwalchen an (siehe Bilder).

Weitere Vorteile, wenn man einen Makler hinzuzieht: Ein Käufer muss nach einer

## Wie den passenden Makler finden?

- Mundpropaganda & Vergleich: Sprechen Sie mit Freunden und Bekannten, die vielleicht bereits Erfahrungen mit Maklern gesammelt haben. Vergleichen Sie den Internet-Auftritt der in Frage kommenden Makler und sehen Sie sich die dort angebotenen Objekte an und auch die Art und Weise, wie sie präsentiert werden.
- Kontaktieren Sie jene Makler, die Ihnen zusprechen und verschaffen Sie sich am besten einen persönlichen Eindruck. Freundlichkeit, Kompetenz und Seriosität sollten selbstverständlich sein.
- Kompetenz zeigt sich unter anderem im Gesagten: Verspricht ein Makler allzu viel, sollte man besser nachhaken – und vergleichen.
- Für Verkäufer: Sehen Sie sich das Dienstleistungsangebot an (Versendung der Offerten über die Besichtigungstermine bis zur Vertragsverhandlung und Objektübergabe). Erkundigen Sie sich danach, welche Werbemaßnahmen der Makler zu treffen beabsichtigt. Lassen Sie sich eine Auswahl an Verkaufsunterlagen geben und prüfen Sie, inwieweit Objekte darunter sind, die mit Ihrem vergleichbar sind.
- Als Immobiliensuchender wählen Sie aus der Summe der Eindrücke den Makler aus, der Sie bei der Suche nach dem passenden Objekt begleiten soll. Erkundigen Sie sich nach den Vertragsbedingungen und erläutern Sie im Detail Ihre Motive und Wünsche an die gesuchte Immobilie.
- Wenn Sie sich entschieden haben, informieren Sie den Makler, ob Sie nur eine Beratung wünschen oder einen Auftrag vergeben wollen. Nur so ist eine optimale Vorbereitung auf den Termin gewährleistet.
- Die Art, wie sich der Makler Ihnen gegenüber präsentiert, gibt Aufschluss darüber, wie Ihre Immobilie präsentiert wird.

Besichtigung nicht alle Liegenschaftsdaten mühsam selbst erheben, sondern er erhält vom Makler alle notwendigen Informationen die Immobilie betreffend. Zudem erhält er Unterstützung bei Finanzierungsfragen und wird in der Regel bis zur Kaufvertragsunterfertigung begleitet. Für einen Makler sprechen aber noch viele andere Gründe. Er hat eine umfangreiche Ausbildung vorzuweisen, etwa um in Angelegenheiten den Konsumentenschutz betreffend die richtigen Empfehlungen geben zu können. Ein Makler übernimmt die Bonitätsprüfung, sorgt für die spezielle Aufbereitung der Immobilie auf geeigneten Immobilienplattformen, übernimmt gezielte Marketingaktionen, welche auf die jeweilige Zielgruppe ausgerichtet sind, und kümmert sich um eine diskrete Abwicklung, weil die jeweilige Immobilie nur Personen angeboten und übermittelt wird, bei denen ein realistischer Abschluss denkbar ist.

Unterm Strich ist die Hauptaufgabe eines Maklers, für eine Immobilie den richtigen Käufer zu finden. „Ein Immobilienmakler begleitet die Kunden mit viel fachspezifischem Wissen, von Beginn bis zum erfolgreichen Abschluss. Unser gemeinsames Ziel ist eine erfolgreiche Vermarktung mit einem zufriedenstellenden Ergebnis“, so Günther Lebesmühlbacher. Es gilt herauszufinden, wer was braucht und sucht, und dieses Wissen umzusetzen. Das ist mehr als ein bisschen Zuhören und ein wenig Reden. Makler benötigen eine fundierte Ausbildung und Praxiswissen, das sich der Laie so einfach nicht aneignen kann. Spätestens dann, wenn ein Privatverkäufer den Versuch startet, seine Immobilie zu veräußern, merkt er, wie viel Arbeit tatsächlich hinter dem Verkauf einer Liegenschaft steckt. Bedacht muss nämlich werden, dass es mit bloßen Hausbesichtigungen nicht getan ist. Potenzielle Käufer



Fotos: Zuchna Visualisierung, Flachgau Immobilien, shutterstock

*„Immobilien haben einen hohen Sachwert, daher ist es ratsam, einen Immobilienmakler als neutralen und objektiven Dienstleister beizuziehen.“*

**Günther Lebesmühlbacher,**  
konzessionierter Immobilienmakler

### Warum ein Alleinvermittlungsauftrag?

Alleinvermittlungsauftrag bedeutet, dass nur ein Makler mit der Veräußerung einer Liegenschaft betraut wird. Der Auftrag ist zeitlich begrenzt, meistens erstmalig auf maximal sechs Monate, und kann nur mit beiderseitigem Einverständnis von Auftraggeber und Makler verlängert werden. Während der vereinbarten Auftragsdauer darf der Liegenschaftsbesitzer selbst keine Verkaufsaktivitäten setzen. Im Erfolgsfall, also bei einem durch seine Tätigkeit herbeigeführten Zustandekommen des Rechtsgeschäfts, gebührt dem Immobilienmakler die vereinbarte Provision.



Doppelhaushälften im Straßwalchner Ortsteil Irrsdorf.

und Interessenten sehen sich in der Regel mehr als eine Immobilie an und benötigen dementsprechend gut aufbereitete Unterlagen. Diese Aufgabe übernimmt ein Makler. Auch Besichtigungstermine müssen geplant werden. Ein Privater ist da schnell

überfordert. Und wendet Zeit auf, die er umsonst vergeudet, weil er entweder keinen Käufer findet oder weil er seine Immobilie weit unter ihrem Preis verkauft.

**Familienglück:** Ein Makler kann helfen, die perfekte Immobilie zu finden.



Wichtig jedenfalls ist: Die Immobilie sollte leistbar sein. Deshalb ist es entscheidend, dass der Makler konkret auf die finanziellen Möglichkeiten des Interessenten eingeht. Nur so kann er schlussendlich eine zufriedenstellende Lösung anbieten. Hier zeigt sich die Kompetenz eines guten Maklers, denn eine seriöse Beratung zeigt dem Kunden die Realität und nicht das, was er gerne sehen würde. Vor allem im Neubausektor ist weiterhin mit Preissteigerungen zu rechnen. Dies deshalb, weil zu wenig Baugrundstücke vorhanden sind und durch die Verknappung die Preise für Bauland weiterhin deutlich ansteigen. Allerdings ist zu bedenken, dass Salzburg im weltweiten Vergleich über eine extrem hohe Lebensqualität verfügt. Es handelt sich um eine kleine Stadt mit vielen Grünflächen, gesunder Luft, einer geringen Kriminalitätsrate und somit hoher Sicherheit. Dazu kommen noch die Berge und Seen für Freizeitaktivitäten.

sn/cg