

**LIMBACH**  
**IMMOBILIEN**

Sie müssen **nicht**  
unter Wert verkaufen!

www.limbach-online.com  
0228 **981 600**

# ImmobilienAnzeiger

Der Immobilien- und Wohnungsmarkt der Region

**LIMBACH**  
**IMMOBILIEN**

Der richtige Preisansatz  
ist der Schlüssel  
zum Verkauf!

www.limbach-online.com  
0228 **981 600**

## Wenn eine Immobilie unter den Hammer kommt

Auch in der Region setzen Makler beim Verkauf eines Hauses oder einer Wohnung auch auf das „Bieterverfahren“

Von Axel Vogel

An der repräsentativen Villa im Bad Godesberger Stadtteil Rüngsdorf hatten sich schon viele Interessenten und Makler versucht. Kein Wunder: Die ehemalige Botschaftsresidenz der Elfenbeinküste an der Fasanenstraße „befindet sich in einer besonders begehrten Lage“, sagt der Bad Godesberger Immobilienmakler Franz Lanzendörfer. Zudem kann das gediegen wirkende Gebäude, das 1952 gebaut, 1976 erweitert und seitdem als Botschaftsgebäude genutzt worden war, mit knapp 700 Quadratmeter Wohnfläche aufwarten. Zudem steht die Villa auf einem rund 1400 Quadratmeter großen Grundstück in Rheinnähe.

### Eine Art Auktion mit Unverbindlichkeit

Nach langen Bemühungen war es Lanzendörfer 2012 gelungen, einen Alleinvermarktungsauftrag vom Eigentümer, einer Bank aus der Elfenbeinküste, zu bekommen und die Villa zu verkaufen (der GA berichtete). Das erfolgte mittels eines sogenannten Bieterverfahrens, das Makler aus der Region ab und an wählen. Experten sagen: Dabei gibt es für alle Beteiligten Besonderheiten zu beachten.

Wenn man so will, ist das Bieterverfahren eine Art Auktion, erklärt Jörg Utecht, Leiter der Presse- und Öffentlichkeitsarbeit des Immobilienverbandes Deutschland IVD Region West: „Ähnlich wie bei einer Auktion werden bis zu einem Stichtag von dem Verkäufer und seinem Makler Angebote entgegengenommen und notiert.“ Doch der fundamentale Unterschied bei

einem Bieterverfahren ist: „Im Gegensatz zu einer Auktion, bei der ein Notar die Beurkundung des Kaufvertrages zwischen dem am meisten bietenden Interessenten und dem Eigentümer vornimmt, ist die Annahme des besten Angebots unverbindlich“, erläutert Utecht. Anders formuliert: Der Verkäufer kann das höchste Angebot annehmen, muss es aber nicht. „Zu einem Geschäftsabschluss kommt es nur dann, wenn sich der Anbieter mit einem der beteiligten Interessenten handelseinig wird“, so der Verbandssprecher weiter. In der Regel finde aber das vorliegende Höchstgebot Berücksichtigung. Das hat aus Sicht von Makler Lanzendörfer Sinn: „Wenn etwa ein Höchstgebot unter dem marktüblichen Preis für die Immobilien bleibt, muss der Eigentümer auch eine Möglichkeit haben, nicht zu verkaufen.“

Beliebt ist das Bieterverfahren bei Eigentümern und Immobilienmaklern vor allem dann, wenn eine besondere Immobilie vorliegt oder eine Immobilie, die viele Käufer interessieren dürfte, schnell vermarktet werden soll, führt IVD-Sprecher Jörg Utecht aus: „Es wird nämlich der zum Zeitpunkt des Bieterverfahrens maximale Marktpreis erzielt.“ In der Vergangenheit war das Bieterverfahren etwa bei der Vermarktung von Immobilien in den neuen Bundesländern und von bisher durch die Bundeswehr oder Nato-Truppen freierwerdenden Konversionsflächen beliebt.

Diese Beliebtheit erklärt sich aus einem weiteren Unterschied zu einem herkömmlichen Verkaufsverfahren: „Um zu einem guten Ergebnis zu kommen, organisiert der beauftragte Makler bei einem



Verkauft: Die ehemalige Residenz der Ivorer an der Fasanenstraße in Rüngsdorf.

FOTO: AXEL VOGEL

Bieterverfahren Besichtigungen, bei denen zum gleichen Zeitpunkt mehrere Interessenten durch das Objekt geführt werden“, führt Utecht aus. Zudem bleibt es in einem Bieterverfahren dem Interessenten überlassen, ein Preisangebot zu unterbreiten. Unterm Strich ermögliche dieses Verfahren Verkäufer und Makler laut Jörg Utecht „ein optimales Verhältnis zwischen Preis, Schnelligkeit und Be-

quemlichkeit“. Aber auch der Bieter hat etwas davon: „Für den Käufer wird die Angst vor der Entscheidung gemindert“, bekräftigt Utecht. Zumal die sichtbare Konkurrenz mit den anderen Interessenten und Mitbieter eine gewisse Sicherheit verschaffe, was die Werthaltigkeit des Objekts angehe. „Ferner zahlt man einen angemessenen Preis, der sich über das Bieterverfahren entwickelt hat“,

ergänzt der IVD-Pressesprecher: „Es herrscht also eine gewisse Transparenz.“ Freilich müsse ein Bieter immer im Hinterkopf behalten, „dass er bei einem solchen Verfahren selbst im Falle ein Höchstgebotes nicht automatisch den Zuschlag für die Immobilie bekommt“. Wichtig ist daher aus Sicht des Bad Godesberger Maklers Jan-Peter Sattler-Riegel bei einem Bieterverfahren immer der Hin-

weis „Eigentümergebilligung vorbehalten“.

Ein Bieterverfahren bürgt auch für den Makler Risiken. Schließlich muss dieser, damit der gewünschte Erfolg in Form eines hohen Kaufpreises erzielt wird, das Objekt im Vorfeld intensiv bewerben. Scheitert die Kaufabwicklung, liegt das Risiko beim Makler. „Beispielsweise kann der Kauf daran scheitern, dass der Käufer die Finanzierung im Vorfeld nicht geklärt hat oder der Verkäufer mit den Geboten nicht einverstanden ist.“ Diese Erfahrung hat Makler Lanzendörfer gemacht. Der Käufer bleibt dann auf der Immobilie und der Makler auf den Werbungskosten sitzen, die sich im vierstelligen Bereich bewegen können.

Ob des knappen Immobilienangebotes und der hohen Nachfrage kann Maklerkollege Sattler-Riegel auch von einer nicht unproblematischen Variante des Bieterverfahrens berichten, zu der es mitunter ohne Zutun von Verkäufer und Makler kommen kann. Nämlich dann, wenn sich zwei oder mehrere Interessenten gegenseitig überbieten. „Wir weisen Verkäufer immer auf die Gefahr hin, dass Kaufinteressenten vor Ort und in der Aufregung mehr bieten, als sie bezahlen können, oder der Beleihungswert so weit überschritten wird, dass eine Bank den Gebotspreis nicht finanziert“, sagt Sattler-Riegel. Im schlimmsten Fall freie sich der Verkäufer dann zu früh über einen hohen Verkaufserlös. „Dem 'Gewinner' des Verfahrens fehlt die Finanzierung, und der zweite Interessent hat inzwischen etwas anderes gefunden, so dass der Verkäufer am Ende mit leeren Händen dasteht“, warnt Sattler-Riegel.



## Das Markenzeichen qualifizierter Immobilienmakler, Verwalter und Sachverständiger



<b>Bakic-Immobilien</b>	53111 Bonn Rathausgasse 22-24 info@bakic-immobilien.de	Tel. 02 28 / 44 55 99 Fax 02 28 / 44 55 90 www.bakic-immobilien.de	<b>Hausverwaltung Herbert Raab Architekt</b>	53111 Bonn, Weierstraße 14 www.architekturbaab.de	Tel. 02 28 / 98 19 10 Fax 02 28 / 98 19 18	<b>Christine Moll Immobilien Verkauf, Vermietung, Verwaltung</b>	53175 Bad Godesberg Gotenstraße 152 E-Mail: info@immobilien-moll.de	Tel. 02 28 / 36 53 80 www.immobilien-moll.de
<b>Baur Immobilienconsulting Gutachten/Energiepass/Verkauf</b>	53474 Bad Neuenahr Kreuzstraße 69a	Tel. 0 26 41 / 91 250 92 info@baur-immobilienconsulting.de	<b>Immobilien Peter Kittlaus IVD Ihr großes Maklerunternehmen im Rhein-Sieg-Kreis</b>	53721 Siegburg Bahnhofstraße 12 www.immobilien-kittlaus.de	Tel. 0 22 41 / 12 73 20 Fax 0 22 41 / 12 73 220 E-Mail: info@immobilien-kittlaus.de	<b>Immobilienkontor Mroch &amp; Newman</b>	In der Wehrhecke 39, 53125 Bonn www.mroch-newman.de	Tel. 02 28 / 9 18 11 33 welcome@mroch-newman.de
<b>BENDER IMMOBILIEN &amp; HAUSVERWALTUNG</b>	Bonn St. Augustin	Tel. 02 28 / 96 28 585 www.IMMOBILIEN-BENDER.de	<b>IMMOPLUS Bonn OHG</b>	Reichsstraße 45-47 53125 Bonn E-Mail: info@immoplus-bonn.de	Tel. 02 28 / 91 91 91 Fax 02 28 / 91 91 99 info@sattler-immobilien.de	<b>Nöthen Grundbesitz GmbH</b>	53115 Bonn, Argelander Str. 148 Entwickeln, planen, bauen, verwalten...	Tel. 02 28 / 20 94 894 Tel. 0163 / 20 10 338
<b>BONACCURA Immobilien Verkauf/Vermietung/Bewertung</b>	53123 Bonn Rochusstraße 65	Tel. 02 28 / 9 64 88 0 www.bonaccura.de	<b>Immobilienkontor Peter Sattler OHG Verkauf Häuser + Wohnungen Sachverständiger</b>	53173 Bonn Uberstraße 94 www.sattler-immobilien.de	Tel. 02 28 / 91 91 91 Fax 02 28 / 91 91 99 info@sattler-immobilien.de	<b>Nöthen &amp; Nöthen Immobilien GmbH &amp; Co. KG</b>	53115 Bonn, Argelander Str. 148 10435 Berlin, Hagenauer Straße 14 mail@noethen-noethen-immobilien.de	Tel. 02 28 / 20 94 894 Tel. 0163 / 20 10 338
<b>Horst Günter von Carnap Immobilien Cremer GmbH</b>	53332 Bornheim 53424 Remagen Grabenstraße 13	Tel. 0 22 27 / 35 14 Tel. 0 26 42 / 2 30 28 E-Mail: info@immobiliencremer.de	<b>IMMOPLUS Bonn OHG</b>	53125 Bonn Reichsstraße 45-47 www.immoplus-bonn.de	Tel. 02 28 / 91 91 91 Fax 02 28 / 91 91 99 info@sattler-immobilien.de	<b>PeBo GmbH</b>	Christian-Lassen-Str. 12 53117 Bonn	Tel. 02 28/55 95 20 www.pebo-bonn.de
<b>DELTA Immobilien GmbH</b>	53175 Bonn-Bad Godesberg Wurzerstr. 108	Tel. 02 28 / 9 52 58 0 www.delta-immobilien.net	<b>HAUSVERWALTUNG KLEIN Verwaltungen, Abrechnungen</b>	Seit über 15 Jahren in der Region Köln/Bonn	Tel. 02 28 / 91 91 91 Fax 02 28 / 91 91 99 info@sattler-immobilien.de	<b>Immobilienbüro PERERA</b>	BONN / BERLIN / MÜNCHEN www.immobilienbuero-perera.de	Tel. 02 28 / 25 01 17 Tel. 0 30 / 89 00 66 71
<b>DEUTSCH + PARTNER IMMOBILIEN 2x in Siegburg</b>	Markt 16-19 Mühlensstraße 50a E-Mail: info@immobilien-dp.de	Tel. 0 22 41 / 17 43 0 Tel. 0 22 41 / 3 98 93 0 www.immobilien-dp.de	<b>Dirk Kleine Immobilien Verkauf + Vermietung von Haus- und Grundbesitz</b>	53113 Bonn Karl-Carstens-Straße 10 info@dirkkleineimmobilien.de	Tel. 02 28 / 91 91 91 Fax 02 28 / 91 91 99 info@sattler-immobilien.de	<b>RE/MAX Immobilienhandel</b>	Akazienweg 2-10/im Heiderhof Center 53177 Bonn	Tel. 02 28 / 538 796 0 Fax 02 28 / 538 796 29
<b>Immob.-Dittmann KG</b>	53111 Bonn Maximilianstraße 16 www.dittmann-wohnungsverwalter.de	Tel. 02 28 / 9 69 57 0 Fax 02 28 / 9 69 57 20	<b>Kraft Immobilien GmbH ... seit 1979</b>	53115 Bonn Schloßstr. 1 Verkauf und Vermietung von Haus- u. Grundbesitz	Tel. 02 28 / 91 91 91 Fax 02 28 / 91 91 99 info@sattler-immobilien.de	<b>ROGGENDORF IMMOBILIEN</b>	53129 BONN-DOTTENDORF www.roggendorf-immobilien.de	Tel. 02 28 / 36 76 12 40 info@roggendorf-immobilien.de
<b>DOERING IMMOBILIEN</b>	53639 Königswinter Herresbacher Str. 7 (altes Postamt)	Tel. 0 22 44 / 87 09 75 Büro Bonn: 02 28/47 50 52	<b>Lanzendörfer Immobilien &amp; Sachverständigenbüro</b>	53173 Bonn, Rheinallee 74 www.Lanzendoerfer-Immobilien.de Erster Bonner Makler zertifiziert nach EU Norm DIN EN 15733	Tel. 02 28 / 91 91 91 Fax 02 28 / 91 91 99 info@sattler-immobilien.de	<b>Immobilien-Service</b>	53111 Bonn, Bonngasse 10 www.rohloff-immobilien.de	Tel. 02 28 / 63 38 41 rohloff-immobilien@t-online.de
<b>VON EMMHOFEN IMMOBILIEN OHG</b>	53340 Meckenheim, Wachtbergstr. 6 50933 Köln, Kitzburg, Str. 238 50374 Erftstadt, Sandornweg 6 E-Mail: info@von-emmhofen.de	Tel. 02 28 / 46 32 46 Tel. 02 21 / 9 40 55 10 Fax 02 21 / 40 99 09 www.vonemmhofen.de	<b>MARYNAK IMMOBILIEN</b>	53127 Bonn-Lengsdorf Im Mühlensbach 35 A www.marynak-immobilien.de	Tel. 02 28 / 31 60 51	<b>Michael Rohloff</b>	53111 Bonn, Bonngasse 10 www.rohloff-immobilien.de	Tel. 02 28 / 63 38 41 rohloff-immobilien@t-online.de
<b>Ewald Immobilien Sachwert KG</b>	53225 BN-Beuel, Hermannstr. 60 E-Mail: hje@ewald-immoinvest.de	Tel. 02 28 / 47 32 22 Fax 02 28 / 46 71 75	<b>Limbach, R. Dieter Immobilien KG</b>	53111 Bonn Bertha-von-Suttner-Platz 2-4 E-Mail: immobilien@limbach-online.com	Tel. 02 28 / 98 16 00 Fax 02 28 / 9 81 60 10 www.limbach-online.com	<b>Saller Immobilien IVD</b>	53225 Bonn-Beuel Friedrich-Breuer-Str. 93 www.saller-immobilien.de	Tel. 02 28 / 47 06 00 Fax 02 28 / 47 66 01 info@saller-immobilien.de
<b>Flörken Immobilien</b>	53113 Bonn Menuhinstraße 2	Tel. 02 28 / 33 83 83 0 info@ikbn.de	<b>MARYNAK IMMOBILIEN</b>	53127 Bonn-Lengsdorf Im Mühlensbach 35 A www.marynak-immobilien.de	Tel. 02 28 / 36 52 52 info@lanzendoerfer-immobilien.de	<b>Schmitt, Hans-Jürgen Immobilien</b>	53113 Bonn Rheinweg 31 E-Mail: immoschmitt@t-online.de	Tel. 02 28 / 23 52 31 / 23 64 41 Fax 02 28 / 23 75 06
<b>GEWO Immobilien</b>	53111 Bonn Rosental 8	Tel. 02 28 / 67 33 20 Fax 02 28 / 67 68 37	<b>Immobilien Peter Kittlaus IVD</b>	53721 Siegburg Bahnhofstraße 12 www.immobilien-kittlaus.de	Tel. 02 28 / 91 91 91 Fax 02 28 / 91 91 99 info@sattler-immobilien.de	<b>Immobilien Schmuck</b>	53125 Bonn, Borsigallee 5 info@immobilien-schmuck.de	Tel. 02 28 / 88 606 42-0 Tel. 02 28 / 88 606 42-4
<b>Björn Grube &amp; Partner Immobilienberatung OHG</b>	53225 Bonn-Beuel Stiftsstraße 46 www.grubeundpartner.de	Tel. 02 28 / 47 00 67 Fax 02 28 / 47 00 60 E-Mail: immo@g-rdm.de	<b>IMMOPLUS Bonn OHG</b>	Reichsstraße 45-47 53125 Bonn E-Mail: info@immoplus-bonn.de	Tel. 02 28 / 91 91 91 Fax 02 28 / 91 91 99 info@sattler-immobilien.de	<b>Schopp-Immobilien GmbH</b>	53604 Bad Honnef Hauptstraße 106	Tel. 0 22 24 / 93 91 - 0 Fax 0 22 24 / 93 91 - 20 www.schopp-immobilien.de
<b>Hinterkeuser Immobilien</b>	53757 Sankt Augustin von-Galen-Straße 34	Tel. 0 22 41 / 31 41 04 immobilien@hinterkeuser.net	<b>IMMOPLUS Bonn OHG</b>	Reichsstraße 45-47 53125 Bonn E-Mail: info@immoplus-bonn.de	Tel. 02 28 / 91 91 91 Fax 02 28 / 91 91 99 info@sattler-immobilien.de	<b>Staffel Immobilien GmbH</b>	53604 Bad Honnef Hauptstraße 15	Tel. 0 22 24 / 93 78-0 www.staffel-immobilien.de
<b>Horst Gundelach Immobilien- und Finanzmakler</b>	53177 Bonn Talstraße 8 Erfolgreich seit 1968	Tel. 02 28 / 95 22 80 Fax 02 28 / 95 22 822 Horst.Gundelach@t-online.de	<b>IMMOPLUS Bonn OHG</b>	Reichsstraße 45-47 53125 Bonn E-Mail: info@immoplus-bonn.de	Tel. 02 28 / 91 91 91 Fax 02 28 / 91 91 99 info@sattler-immobilien.de	<b>Stockhausen</b>	53111 Bonn, Fürstenstr. 6 53604 Bad Honnef	Tel. 02 28 / 63 39 49 Tel. 0 22 24 / 8 04 68 / 9
<b>Günster Immobilien GmbH &amp; Co. KG - Seit 1945</b>	Friedensplatz 9 53111 Bonn	Tel. 02 28 / 98 20 40 www.guenster-immobilien.de	<b>MARYNAK IMMOBILIEN</b>	53127 Bonn-Lengsdorf Im Mühlensbach 35 A www.marynak-immobilien.de	Tel. 02 28 / 91 91 91 Fax 02 28 / 91 91 99 info@sattler-immobilien.de	<b>Haus und Grund</b>	53639 Königswinter	Tel. 0 22 23 / 90 60 561
<b>HAUSPARTNER Immobilien GmbH</b>	53721 Siegburg Barbarossastraße 15 www.hauspartner.de	Tel. 0 22 41 / 96 57 0 Fax 0 22 41 / 96 57 20 E-Mail: info@hauspartner.de	<b>MARYNAK IMMOBILIEN</b>	53127 Bonn-Lengsdorf Im Mühlensbach 35 A www.marynak-immobilien.de	Tel. 02 28 / 91 91 91 Fax 02 28 / 91 91 99 info@sattler-immobilien.de	<b>Taubitz</b>	53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler Landgrafenstraße 29a	Tel. 0 26 41 / 91 63 14 www.taubitz-immobilienconsulting.de
<b>Hausverwaltung Herbert Feldmann</b>	53639 Königswinter Rheinallee 10-11	Tel. 0 22 23 / 7 00 00 Fax 0 22 23 / 70 00 18	<b>IMMOPLUS Bonn OHG</b>	Reichsstraße 45-47 53125 Bonn E-Mail: info@immoplus-bonn.de	Tel. 02 28 / 91 91 91 Fax 02 28 / 91 91 99 info@sattler-immobilien.de	<b>Immobilien Werning</b>	53639 Königswinter	Tel. 0 22 23 / 90 37 30 info@immobilien-werning.de
			<b>MARYNAK IMMOBILIEN</b>	53127 Bonn-Lengsdorf Im Mühlensbach 35 A www.marynak-immobilien.de	Tel. 02 28 / 91 91 91 Fax 02 28 / 91 91 99 info@sattler-immobilien.de	<b>Wissen Immobilien</b>	53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler Telegrafstraße 36	Tel. 0 26 41 / 9 03 09 60 www.wissen-immobilien.de

### Gutachten geben Sicherheit

Immer mehr Verbraucher lassen den Wert ihrer Häuser von unabhängigen Gutachtern bewerten. Egal ob bei Kauf oder Vererber von Immobilien, eine Bewertung gibt Sicherheit über den Marktwert des Gebäudes. Vor allem, wenn es um den Kauf oder Verkauf von Immobilien geht, wollen immer mehr Kunden auf Nummer sicher gehen und sich von unabhängiger Seite den Wert einer Immobilie fixieren lassen. Zunehmend werden aber auch bei Scheidungen Gutachten erstellt. Um künftige Streitigkeiten zu verhindern, werden Testamenten häufig Gebäude-Gutachten beigelegt. Dies mache gerade dann Sinn, wenn die eine Partei mit Grundbesitz, die andere aber mit Geld bedacht wird. Mit den Gutachten kann man oft verhindern, dass die Streitparteien eine härtere Gangart einlegen und Anwälte und Gerichte einschalten.

www.ivd-expertensuche.net