

DER KÄUFERMAKLER FÜR DUBAI UND ABU DHABI

40 Punkte, bevor Sie unterschreiben.

Was wir an jedem Objekt prüfen, bevor wir es Ihnen vorlegen. Jeder Punkt mit Quelle. Ein einziger kritischer Befund genügt, und wir raten ab.

Warum dieser Bericht existiert

Der Immobilienmarkt in Dubai belohnt Geschwindigkeit. Reserviert wird am Messestand, unterschrieben am selben Abend. Genau darum prüfen wir vorher: 40 Punkte in sechs Kapiteln, vom Bauträger bis zum Wiederverkauf. Sie sehen zu jedem Punkt die Quelle, aus der die Antwort stammt. Ein Prüfpunkt ohne Quelle ist eine Behauptung.

Der Bericht kennt keinen Punktestand. 39 saubere Antworten machen einen kritischen Befund nicht besser. Ist ein Punkt kritisch, raten wir ab, und zwar schriftlich. Ein Prüfer, der immer Grün zeigt, prüft nicht.

01 Bauträger und Historie

- 01 Wie viele Projekte hat der Bauträger fertiggestellt und übergeben?
Quelle: DLD-Projektregister, eigene Recherche
- 02 Wurden frühere Projekte termingerecht übergeben, und wenn nicht, um wie viele Monate verspätet?
Quelle: DLD-Projektakte, Käuferberichte
- 03 Gab es abgebrochene oder auf unbestimmte Zeit gestoppte Projekte?
Quelle: RERA-Projektstatus
- 04 Entspricht die tatsächliche Bauqualität früherer Projekte dem Prospekt?
Quelle: Ortsbesichtigung eines fertigen Projekts desselben Bauträgers
- 05 Welche Rechtsstreitigkeiten mit Käufern sind bekannt?
Quelle: Öffentliche Register, Marktkontakte
- 06 Wer baut tatsächlich, und hat der Generalunternehmer belastbare Referenzen?
Quelle: Bauvertrag, Angaben des Bauträgers · nur Neubau
- 07 Wie hoch ist der aktuelle Bautenstand, gemessen und nicht behauptet?
Quelle: RERA-Baufortschrittsbericht · nur Neubau

02 Rechtliches und Escrow

- 08 Ist das Projekt bei RERA registriert, und stimmt die Projektnummer?
Quelle: RERA-Register
- 09 Existiert ein Treuhandkonto nach Gesetz 8/2007, und fließen die Zahlungen dorthin?
Quelle: Escrow-Bestätigung der Bank · nur Neubau
- 10 Steht die Kontonummer im Kaufvertrag mit dem Treuhandkonto überein?
Quelle: Kaufvertrag, Escrow-Bestätigung · nur Neubau
- 11 Ist das Grundstück im Eigentum des Bauträgers oder nur gepachtet?
Quelle: Eigentumsurkunde des Grundstücks
- 12 Handelt es sich um Freehold oder Leasehold, und wie lange läuft ein Leasehold noch?
Quelle: Eigentumsurkunde
- 13 Ist die Einheit im Oqood- bzw. Grundbuchsystem auf den Verkäufer eingetragen?
Quelle: DLD-Auszug
- 14 Lastet eine Hypothek auf der Einheit, und wie wird sie beim Übergang abgelöst?
Quelle: DLD-Auszug, Bankbestätigung · nur Bestand
- 15 Welche Vertragsstrafen gelten bei Verzug des Bauträgers, und welche bei Verzug des Käufers?
Quelle: Kaufvertrag, Abschnitt Verzug

- 16 Darf der Bauträger Grundriss, Fläche oder Ausstattung einseitig ändern?
Quelle: Kaufvertrag, Änderungsklausel
- 17 Wie hoch ist die zulässige Flächenabweichung bei Übergabe, und was passiert darüber hinaus?
Quelle: Kaufvertrag
- 18 Welche Gebühren fallen beim DLD an, und wer trägt sie?
Quelle: Kaufvertrag, DLD-Gebührenordnung

03 Objekt und Bausubstanz

- 19 Stimmt die vertraglich zugesicherte Fläche mit dem Grundriss überein?
Quelle: Grundriss, Kaufvertrag
- 20 Wie hoch ist der Anteil nicht nutzbarer Fläche wie Balkon oder Schacht an der ausgewiesenen Fläche?
Quelle: Grundriss
- 21 In welche Richtung zeigt die Einheit, und wie stark ist die Nachmittagssonne?
Quelle: Lageplan, Ortsbesichtigung
- 22 Wird der Ausblick durch ein genehmigtes Nachbarprojekt verbaut?
Quelle: Bebauungsplan der Gemeinde
- 23 Welche Ausstattung ist vertraglich zugesichert, und welche steht nur im Prospekt?
Quelle: Kaufvertrag, Ausstattungsliste
- 24 Wie lange läuft die Gewährleistung für Bau und Haustechnik?
Quelle: Kaufvertrag, gesetzliche Fristen
- 25 Welche Mängel zeigt die Übergabebegehung, und sind sie protokolliert?
Quelle: Eigene Begehung mit Protokoll
- 26 Wie ist der Zustand von Klimaanlage, Wasserinstallation und Fenstern?
Quelle: Eigene Begehung · nur Bestand
- 27 Sind Parkplätze zugeordnet und in der Eigentumsurkunde vermerkt?
Quelle: Eigentumsurkunde, Kaufvertrag

04 Lage und Umfeld

- 28 Wie ist die Anbindung an Metro, Hauptstraßen und Flughafen zur Hauptverkehrszeit?
Quelle: Eigene Fahrt zur Stoßzeit
- 29 Welche Infrastruktur ist fertig, und was ist nur angekündigt?
Quelle: Ortsbesichtigung, Gemeindeplanung
- 30 Wie viele Einheiten kommen in dieser Lage in den nächsten drei Jahren dazu?
Quelle: DLD-Projektpipeline
- 31 Gibt es Lärmquellen wie Schnellstraße, Baustelle oder Einflugschneise?
Quelle: Ortsbesichtigung
- 32 Wie hoch ist der Leerstand vergleichbarer Einheiten im Umkreis?
Quelle: Marktdaten, Portalauswertung

05 Wirtschaftlichkeit

- 33 Wie hoch ist die Service Charge je ft², und wie hat sie sich entwickelt?
Quelle: RERA-Service-Charge-Index, Verwaltungsabrechnung

34 Welche Jahresmiete wird für vergleichbare Einheiten im selben Gebäude tatsächlich gezahlt?

Quelle: Ejari-Auswertung, nicht Angebotspreise

35 Wie hoch ist die Nettorendite nach Service Charge, Verwaltung und Leerstand?

Quelle: Eigene Rechnung, siehe Renditerechner

36 Liegt der Kaufpreis je ft² über oder unter den letzten Verkäufen im Gebäude?

Quelle: DLD-Transaktionsdaten

37 Welche Zahlungen fallen wann an, und trägt der Käufer sie ohne Finanzierung?

Quelle: Zahlungsplan des Bauträgers · nur Neubau

06 Ausstieg und Weiterverkauf

38 Ab welchem Zahlungsstand darf vor Fertigstellung weiterverkauft werden?

Quelle: Kaufvertrag, Regeln des Bauträgers · nur Neubau

39 Welche Gebühr verlangt der Bauträger für die Umschreibung an einen neuen Käufer?

Quelle: Kaufvertrag, Gebührenliste · nur Neubau

40 Wie viele Einheiten dieses Typs wurden im letzten Jahr weiterverkauft, und wie lange lagen sie am Markt?

Quelle: DLD-Transaktionsdaten



Auf Ihrer Seite des Tisches.

Der vollständige Bericht entsteht je Objekt und gehört Ihnen, unabhängig davon, ob Sie kaufen. Terminvereinbarung über WhatsApp unter +971 55 154 9119.