

MÄRZ 2020
1/2020
KOSTENFREI

IMMONEWS



T 05173 24804
stefan.lange@langeundlange-immobilien.de
www.langeundlange-immobilien.de





Altersgerechtes Wohnen: In der Seniorenwohnung

Mit dem Alter ändern sich auch die Bedürfnisse – besonders auch was das Wohnen angeht. Wer in jungen Jahren beim Hauskauf noch viel Wert auf einen großen Garten und ausreichend viele Zimmer gelegt hat, dem ist im Alter oft wichtiger keine Treppen mehr steigen zu müssen und einen Arzt in der Nähe zu haben. Um aber wirklich altersgerecht zu wohnen, kommt es auch noch auf andere Dinge an.

Vielen älteren Menschen fällt mit zunehmendem Alter die Haus- und Gartenarbeit immer schwerer. Oft fragen sich Senioren, wozu sie die Treppe noch hinaufsteigen sollen, um die Zimmer zu putzen, die eh niemand mehr nutzt, außer vielleicht die Kinder und Enkel, wenn sie mal zu Besuch sind. Und auch wenn sich der Rasenmäher immer schwerer schieben lässt, und das Bücken immer anstrengender wird, um das Unkraut zwischen den Rosen zu jäten. Deshalb entscheiden sich Senioren oft, aus ihrem Häuschen in eine altersgerechte Senio-

renwohnung zu ziehen. Neben der passenden Ausstattung ist hier aber auch die passende Lage wichtig.

Ausstattung

Ziehen Menschen im Alter um, benötigen sie häufig noch keine Wohnung, die für Pflegebedürftige ausgestattet ist. Jedoch ist zu überlegen, ob dies nicht doch mit eingeplant werden sollte. Und auch wenn für Senioren Wohnungen mit wenigen Zimmern auf einer Etage sinnvoll



Fotos: © nuvolanovicata/Depositphotos.com

”

Mit dem Alter ändern sich auch die Bedürfnisse – besonders auch was das Wohnen angeht.

“

sind, müssen es nicht kleine Zimmer sein. Auch im Alter ist genügend Platz immer noch wichtig – schon allein im Sinne der Barrierefreiheit. Flure und Türrahmen sollten also breit genug sein, um mit einem Rollstuhl hindurch zu passen. Dazu gehören auch niedrige Tür- und Fenstereinklinken. Ist ein Fahrstuhl vorhanden, muss die Seniorenwohnung auch nicht zwangsläufig im Erdgeschoss liegen. Idealerweise gibt es mehrere Fahrstühle falls einer mal ausfällt.

Lage

Neben der Ausstattung ist aber auch die Umgebung von Bedeutung, um aus einer Wohnung eine geeignete Seniorenwohnung zu machen. Hier kommt es auf eine gute Infrastruktur an. Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten sollten am besten zu Fuß zu erreichen sein. Auch ein Krankenhaus sollte idealerweise in der Nähe liegen, damit im Notfall der Krankenwagen nicht erst aus der nächsten Stadt kommen muss. Senioren, die alleine wohnen, raten Experten, einen

Notrufknopf in der Wohnung einzubauen, damit ein Notdienst schnell alarmiert ist.

Seniorenwohnhaus

Wer sich nicht auf die Suche nach einer einzelnen Seniorenwohnung machen möchte, kann sich auch für ein Wohnhaus speziell für Senioren entscheiden. Hier muss nicht selbst für den eventuellen altersgerechten Umbau gesorgt werden. Alle nötigen Punkte wurden hier beachtet. Außerdem lässt sich bei Seniorenwohnungen zwischen frei finanzierten und staatlich geförderten Immobilien unterscheiden. Bei staatlich geförderten Seniorenwohnungen gibt es in manchen Bundesländern eine Alters- und Gehaltsgrenze. Diese sorgt dafür, dass die Wohnungen auch wirklich nur an Bedürftige vergeben werden.

Möchten Sie Ihre Immobilie verkaufen und in eine seniorenrechtliche Wohnung umziehen? Wir unterstützen Sie dabei gern.



Wird wieder beliebter: Das Wohnen auf dem Land

Der Zuzug vieler Menschen in die Städte – wie er in den vergangenen Jahren stattgefunden hat – hat sich bereits abgeschwächt. Der Wohnraummangel und die hohe Nachfrage in den Stadtzentren hat dazu geführt, dass die Speckgürtel der Städte in den Fokus der Wohnungssuchenden gerückt sind. Doch auch Dank der Digitalisierung ist inzwischen das weitere Umland gefragt. Denn Arztbesuche, Einkäufe und Arbeit können auch online von Zuhause erledigt werden.

Derzeit suchen Unternehmen in den ländlichen Regionen händeringend nach Auszubildenden. In den kleinen Ortschaften schließen Supermärkte, Ärzte, Post- und Bankfilialen. – Die Digitalisierung jedoch könnte diese Entwicklung umkehren. Zumindest sehen das viele Unternehmen so. In einer Umfrage des Verbands Kommunaler Unternehmen (VKU) gaben 84 der befragten Unternehmen an, dass die Digitalisierung den ländlichen Raum als Wohn- und Arbeitsort aufwertet. Und die Studie „Zukunft des Wohnens“ des Zukunftsinstituts

ergab, dass 2014 seit 20 Jahren zum ersten Mal mehr Menschen aus den Städten weg- als zugezogen sind, wenn man die Zuwanderung aus dem Ausland ausklammert. Die Experten gehen dabei davon aus, dass sich der Trend künftig noch verstärken wird.

Konsum, Unterhaltung, Bildung, Wirtschaft, Politik oder Medizin kann immer mehr über das Internet erlangt werden. Auch frische Lebensmittel können online gekauft werden



”

Die Digitalisierung sorgt dafür, dass Arbeit in Zukunft dezentralisierter sein wird.

“

und werden vermutlich bald von Drohnen bis an die Haustür geliefert. Somit wird auch die Versorgung von selbst entlegenen Dörfern immer einfacher.

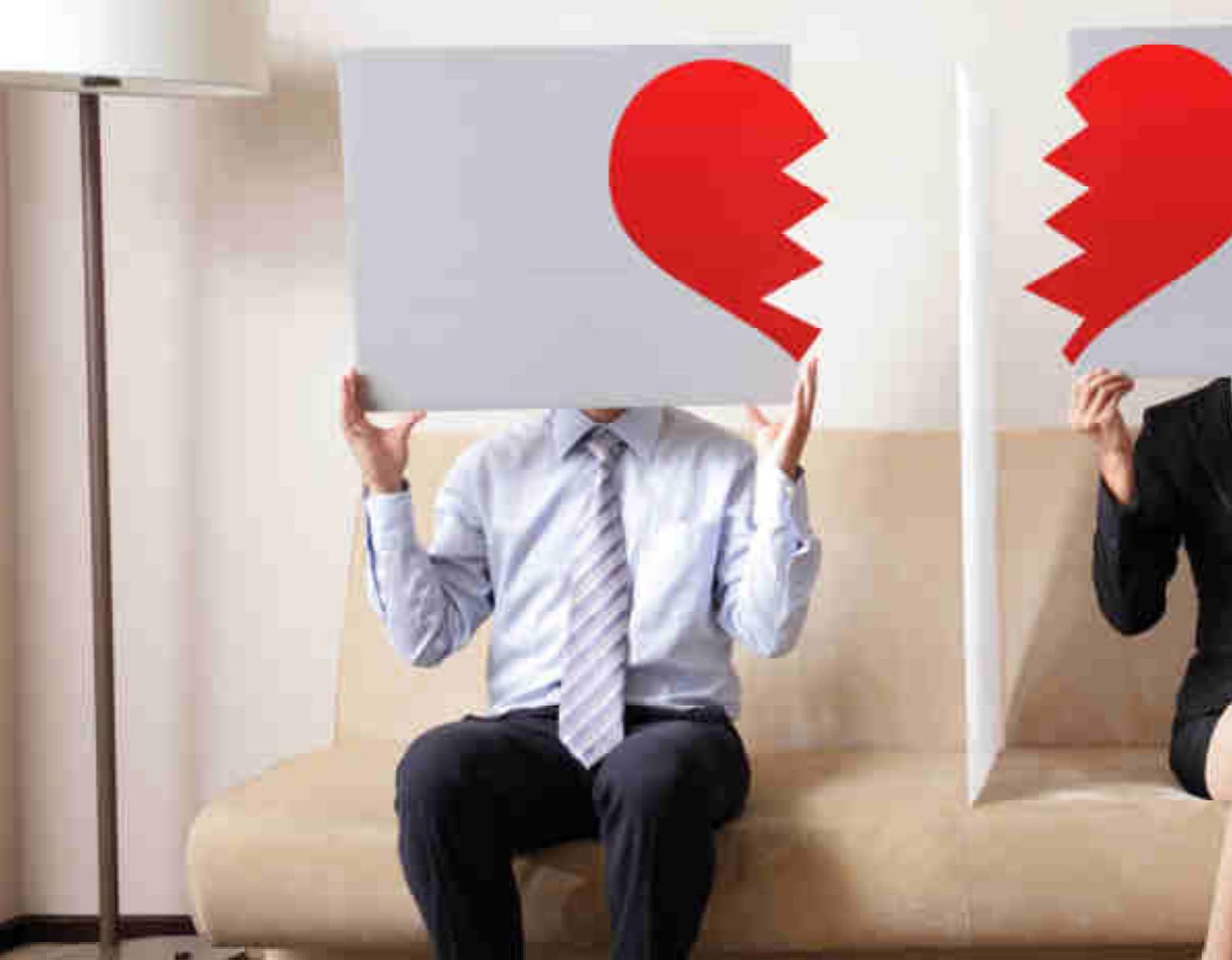
Ähnlich ist es mit der ärztlichen Versorgung. Telemedizin ist das Stichwort. In Baden-Württemberg können sich Patienten in einem Testprojekt von Ärzten online behandeln lassen. Krankschreibung und Rezept kommen dann per Mail. Weite Fahrten und lange Wartezeiten werden somit überflüssig. Sollte doch mal eine Fahrt nötig sein, lassen sich Fahrdienste per App so organisieren, wie man sie braucht. Und sie holen einen direkt vor der Haustür ab. Was heute noch eine Person erledigt, übernehmen in Zukunft wahrscheinlich autonom fahrende Autos.

Die Digitalisierung sorgt auch dafür, dass Arbeit in Zukunft dezentralisierter sein wird. Arbeiter und Angestellte müssen dann nicht

mehr in die Fabrik oder ins Büro. Die Produktion funktioniert dann automatisiert. Und der Mensch dient nur noch zur Überwachung der Prozesse. Seine Anwesenheit vor Ort ist nicht mehr nötig. Im Prinzip kann dann vom entlegenen Dorf aus gearbeitet werden, von Zuhause oder dem Café.

Damit diese Vision Wirklichkeit werden kann, muss in ganz Deutschland flächendeckend schnelles Internet vorhanden sein. In der Umfrage der VKU gaben die Unternehmen aber an, dass die Digitalisierung helfen kann, das Abwandern aus den ländlichen Regionen zu stoppen, Arbeitsplätze auf das Land zurückzuholen und dafür zu sorgen, dass fernab der Metropolen Menschen auch im Alter möglichst lange unabhängig bleiben.

Überlegen Sie vielleicht aufs Land zu ziehen und Ihre Stadtimmoblie zu verkaufen? Kontaktieren Sie uns ganz unverbindlich. Wir beraten Sie gern.



Die Scheidungsimmobilie: Das müssen Eigentümer beachten

Marmor, Stein und Eisen bricht – so manche Ehe leider auch. Für die Beteiligten ist das tragisch, vor allem, wenn Kinder mit im Spiel sind. Sie leiden am meisten unter dem Streit der Eltern. Doch ist eine Scheidung nicht nur eine große emotionale Belastung: Gemeinsame Versicherungen müssen aufgelöst werden, das Sorgerecht geklärt und Unterhaltszahlungen vereinbart werden. Und oft ist da auch noch die gemeinsame Immobilie. Was gibt es bei einem solchen Scheidungsobjekt für die Verkäufer zu beachten?

Grundsätzlich versteht man unter einer Scheidungsimmobilie das Haus oder die Wohnung, welche die Eheleute vor der Scheidung gemeinsam bewohnten. Kommt es zur Trennung oder Scheidung erfolgt keine automatische Aufteilung der Vermögensanteile – die eigentumsrechtliche Situation bleibt zunächst unverändert. Dies gilt sowohl für die Immobilie, als auch für ein eventuelles Darlehen – es bleibt bis zur vollständigen Tilgung bestehen.

Möchten aber nun die frisch Geschiedenen ihre Eigentumsgemeinschaft auflösen, haben sie zwei Möglichkeiten: Eine notariell unterzeichnete Vereinbarung oder mindestens eine der beiden Parteien beantragt ein gerichtliches Teilungsversteigerungsverfahren. Hierbei handelt es sich um eine besondere Form der Zwangsversteigerung. Solche Verfahren sind teuer und riskant. Denn häufig wird dort das selbstgebaute oder mühsam und langwierig finanzierte Eigenheim zum



”

Ein Makler kann beim Verkauf einer Scheidungsimmobilie als neutraler Mittler fungieren.

“

Schnäppchenpreis verscheuert. Das führt zu zusätzlichem und vermeidbarem Frust.

Deshalb entscheiden sich viele Betroffene für einen Trennungs- oder Scheidungsfolgenvertrag. Der erlaubt es beiden Parteien, zu einer einvernehmlichen Einigung zu kommen. Dadurch werden zeit- und kostenintensive Streitigkeiten und weitere psychische Belastungen vermieden. Doch auch hier lauern Gefahren. Denn nicht selten entscheiden sich die Ex-Partner dazu, aus der Immobilie auszuziehen. Zu viele Erinnerungen, zu viele Emotionen. In der Folge wird das Objekt zum Verkauf angeboten.

Hier wittern Käufer ihre große Chance. Denn sie wissen, dass die Besitzer meist nur wenig Zeit für den Verkauf haben: Die Mieten für die Ersatzwohnungen, Anwaltskosten und Hypothekenraten drücken auf das Budget. Oft ist die Immobilie auch nicht mehr in dem besten optischen Zustand: Der Ra-

sen ist nicht gemäht und das Laub schon lang nicht mehr gereicht. Auch kommen die Besitzer häufig nicht auf denselben Nenner, was den Preis beziehungsweise den Verhandlungsspielraum betrifft. Ein leichtes Spiel für potenzielle Käufer. Sie haben in der Folge plötzlich sehr viel Zeit, während sie bei den Besitzern knapp wird.

Viele Menschen wenden sich in einer solchen Situation an einen Makler. Dieser kann als neutraler Mittler zwischen beiden Parteien fungieren, eventuell unrealistischen Preisvorstellungen der Besitzer begegnen und vor allem objektiv mit den Käufern verhandeln. Dank ihrer langjährigen Erfahrung kennen Makler auch alle Tricks und Kniffe der Kaufinteressenten und lassen sich davon nicht aus der Ruhe bringen.

Wenn Sie mehr dazu erfahren möchten, wenden Sie sich für ein individuelles und unverbindliches Beratungsgespräch an uns.



Kleine Zimmer: So machen Sie das Beste daraus

Das Bad ist winzig? Der L-förmige Grundriss des Wohnzimmers lässt es ungünstig klein erscheinen? Oft sind sich Eigentümer unsicher, wie sie solche schwierigen Grundrisse für den Verkauf der Immobilie richtig in Szene setzen sollen. Einrichtungsexpertin Tine Humburg verrät, mit welchen Tricks man das Optimum aus solchen Räumen herausholen kann.

Farben

Die allgemeine Meinung ist, dass helle Farben Räume größer wirken lassen. Doch das muss nicht immer so sein. Wer mit dunklen Farben die richtigen Akzente setzt, kann so einem Raum mehr „Raumtiefe“ verleihen, zum Beispiel mit hellen Farbtupfern vor einem dunklen Hintergrund. Bilder an der Wand können den Eindruck zusätzlich verstärken. Zudem können dunkle Akzentfarben in Kombination mit hellen Farben bei richtigem

Licht mehr Gemütlichkeit erzeugen als kalte, weiße Wände.

Tapeten

Auch mit Tapeten lässt sich mehr Raumtiefe erzeugen. Muster- oder Fototapeten gibt es heute beispielsweise auch mit dreidimensional wirkenden Mustern. Mit einem modernen ästhetischen Muster kann ein Raum optisch „erweitert“ werden.



”

Nicht immer sind helle Farben optimal, um Räume größer wirken zu lassen.

“

Möbelgröße

Bei kleinen Räumen gilt: Keine großen Möbel! Die Möbel müssen natürlich zu den Raumproportionen passen. Hier sollte man nicht nur auf eine Schrankwand verzichten. Auch die Ledersitzgruppen oder der Familienesstisch mit sechs Stühlen lassen ein Zimmer noch kleiner wirken.

Möbelfarbe

Ein anderer Trick ist, die Möbel im Zimmer „verschwinden“ zu lassen. Haben die Möbel die gleiche Farbe, beziehungsweise den gleichen Ton wie die Wand, an der sie stehen, wirken sie unauffälliger. Denn das Auge nimmt sie als Teil der Wand wahr. Das erzeugt Ruhe. Und Ruhe vermittelt einen räumlich großzügigeren Eindruck.

Offene Regalflächen

Apropos Ruhe: Vollgestellte Regale sind

alles andere als ruhig. Regalflächen sollte also entweder aufgeräumt sein oder verschlossen gehalten werden. Trick der Einrichtungsexpertin ist: Küchenober-schränke auch in anderen Zimmern zu nutzen, durchaus zum Beispiel auch am Boden als Sideboard. Denn Küchenober-schränke sind nicht so tief wie gewöhnliche Sideboards und sparen somit also Platz.

Ordnung

Auch Ordnung erzeugt Platz, beziehungsweise Unordnung Enge. Zum Beispiel im Bad macht sich das sehr bemerkbar. Sind Fläschchen und Tübchen gut verstaut, wirkt das Bad weniger beengt. Auch unifarbene Handtücher sind hier hilfreich im Gegensatz zu bemusterten.

Hat Ihre Immobilie ungewöhnliche oder sogar schwierige Grundrisse? Kontaktieren Sie uns! Wir beraten Sie gern.



Hausverkauf:

3 Tipps für die Besichtigung

Wer eine Immobilie verkaufen möchte, muss früher oder später Fremde in die (noch) eigenen vier Wände lassen. Damit Sie dabei schnell den richtigen Käufer finden und nicht zahlreiche Interessenten durchs Haus führen, die am Ende doch einen Rückzieher machen, helfen Ihnen diese drei Tipps.

Anfragen aussieben

Die Nachfrage nach Immobilien ist groß. Das gilt besonders für die großen Städte, aber auch immer stärker für ländliche Regionen. Dementsprechend viele Anfragen erhalten die meisten Immobilienbesitzer auf ihr Inserat. Um Besichtigungstourismus vorzubeugen und keine Zeit mit Scheininteressenten zu verschwenden, bietet es sich daher an, schon vor der ersten Besichtigung auszusieben. Ein „Open House“, bei dem jeder der mag vorbeikommen kann, sieht vielleicht in amerikanischen Filmen nach einer guten Idee aus, im realen Leben kann das

jedoch schnell chaotisch werden. Profi-Makler setzen in Ihren Inseraten deshalb zum einen auf gute und aussagekräftige Fotos und Beschreibungen, zum anderen laden Sie jedoch auch nur potenzielle Käufer ein, die bereit sind einen Interessentenfragebogen auszufüllen.

Die Immobilie im besten Licht präsentieren
Der zweite Tipp versteht sich für viele wahrscheinlich von selbst, ist aber dennoch wichtig zu erwähnen. Denn viele Leute unterschätzen, wie wichtig der erste Eindruck einer Immobilie für die Kaufentscheidung und den letztendlichen Verkaufspreis ist. Der Immobilienkauf ist



”

Auch wenn der erste Eindruck sehr wichtig ist: Käufer verlassen sich nicht rein auf das, was sie sehen. “

keine rein rationale Sache. Interessenten haken keine Liste an Ausstattungsmerkmalen im Kopf ab, sondern fragen sich: Kann ich mir vorstellen hier zu leben? Die Immobilie sollte bei der Besichtigung deshalb möglichst frei von Ihren eigenen persönlichen Gegenständen sein. Räumen Sie nicht nur oberflächlich aus, sondern verstauen Sie alles, was von der eigentlichen Immobilie ablenkt in Schränken. Wenn die letzte Renovierung schon ein Weilchen her ist, kann es sich sogar lohnen, vor dem Verkauf noch einmal in einen frischen Anstrich oder andere Schönheitsreparaturen zu investieren. Wenn Sie zum Verkaufszeitpunkt gar nicht mehr selbst in der Immobilie wohnen, ist außerdem ein professionelles Homestaging eine gute Idee.

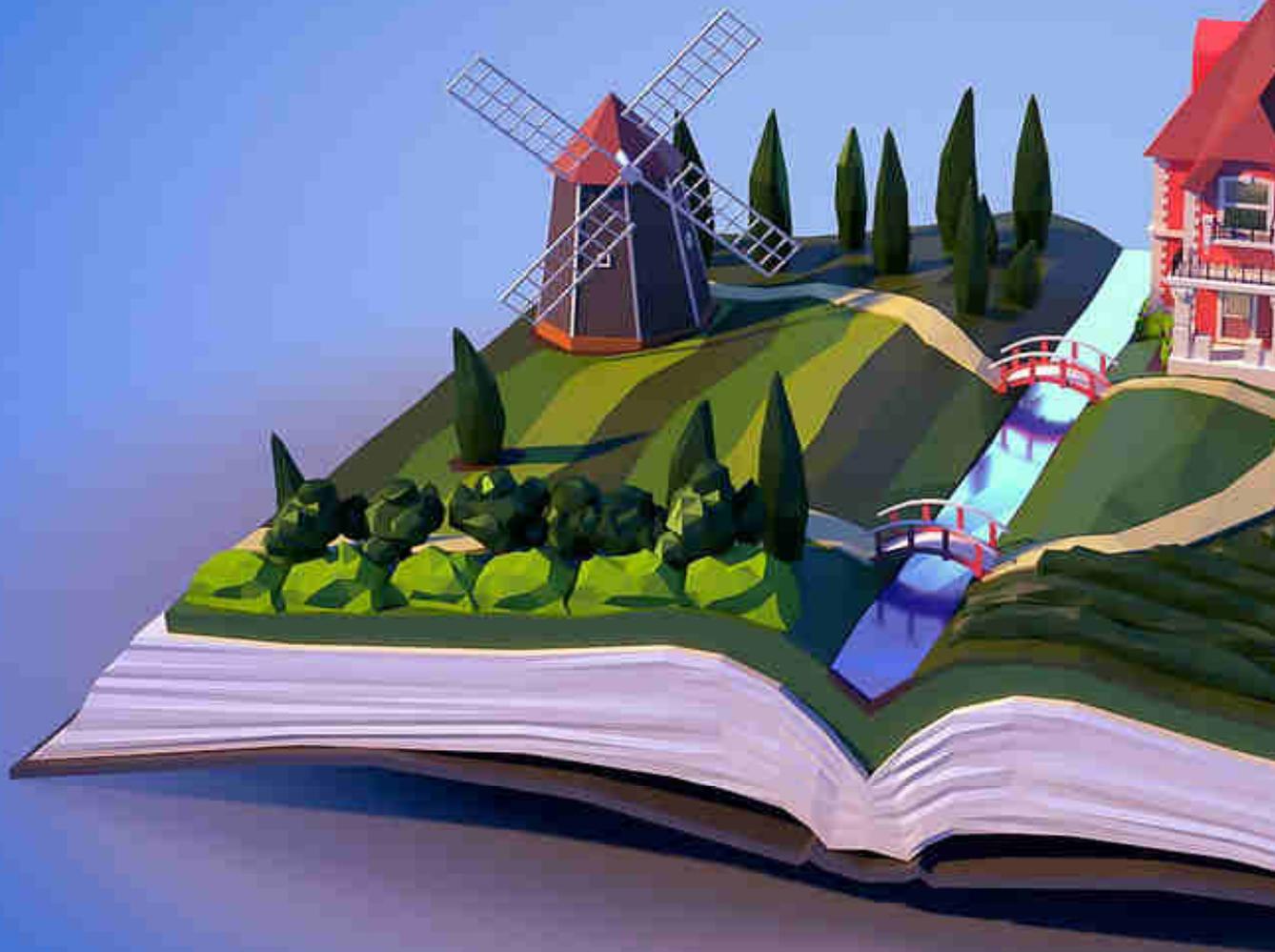
Gute Vorbereitung ist das A und O

Auch wenn der erste Eindruck sehr wichtig ist: Käufer verlassen sich nicht rein auf das, was sie sehen. Stellen Sie sich darauf ein, mit Fragen zur Immobilie und zur Umgebung gelöchert zu werden. Vom Baujahr über die nächstgeleg-

ne Kita kann alles kommen. Grundsätzlich ist es nicht schlimm, eine Antwort nicht zu kennen, doch wenn Interessenten das Gefühl haben, Sie weichen Fragen aus, macht sie das schnell skeptisch. Wichtig ist es auch, dass Sie die vermeintlichen Mängel ihrer Immobilie kennen. Denn die nutzen Käufer häufig, um den Preis zu drücken. Machen Sie also klar, dass alle Schwachstellen schon in den Angebotspreis einberechnet sind – Voraussetzung hierfür ist selbstverständlich eine professionelle Wertermittlung.

Häufig haben Verkäufer keine Zeit, Interessenten auszusieben, die Immobilie für den Verkauf herzurichten und zahlreiche Besichtigungen durchzuführen. Ein Immobilienmakler kann hier eine große Unterstützung sein. Und er bringt gleich noch einen Vorteil mit sich: Er ist ein echter Verkaufsprofi, der mit der nötigen Distanz an die Verkaufsverhandlungen heran geht.

Sie haben keine Zeit, sich um die Besichtigungen zu kümmern? Kontaktieren Sie uns jetzt, wir unterstützen Sie gerne.



Das Grundbuch: Warum ist es so wichtig?

Der Auszug aus dem Grundbuch gehört zu den wichtigen Unterlagen beim Immobilienverkauf. Doch warum? Eigentümer sind sich bei der Beantwortung dieser Frage, oft nicht sicher. Da jedoch jeder, der eine Immobilie verkaufen möchte, damit vertraut sein sollte, haben wir zusammengefasst, was man unbedingt wissen muss.

Kurz gesagt: Im Grundbuch stehen die Eigentumsverhältnisse von Grundstücken. Es ist ein öffentliches Verzeichnis aller Grundstücke einer Gemeinde. Durch den Grundbuchzwang muss jedes Bauland in das Grundbuch eingetragen werden. Der Zweck ist, Rechte und Lasten einer Immobilie zu dokumentieren. Zuständig dafür ist das Grundbuchamt.

Das Grundbuch lässt sich in drei sogenannte Abteilungen aufteilen. In Abteilung I befinden sich Informationen zu Eigentümer oder Erbbauberechtigten. Existieren bei einem Grundstück mehrere Eigentümer oder Erbbauberechtigte,

steht auch im Grundbuch, wie die einzelnen Anteile aufgeteilt sind und wie das Gemeinschafts- oder Gesellschaftsverhältnis ist. Ändern sich beispielsweise durch einen Immobilienverkauf oder einen Erbfall die Eigentumsverhältnisse, gibt es also einen neuen Besitzer, so muss das im Grundbuch stets aktualisiert werden.

In Abteilung II finden sich alle Lasten und Beschränkungen, die auf einer Immobilie liegen – außer den Grundpfandrechten. Zu den hier vermerkten Lasten gehören zum Beispiel: Reallasten, Nutzungsrechte, Nießbrauchrechte, Erbbaurechte oder Vorkaufsrechte. Beschrän-



” Der Zweck des Grundbuchs ist, Rechte und Lasten einer Immobilie zu dokumentieren. “

kungen können Zwangsversteigerungs- oder Insolvenzvermerke sein.

In Abteilung III stehen die Grundpfandrechte wie Hypotheken, Grund- oder Rentenschulden und Pfandrechte. Kreditinstitute interessieren sich in der Regel für diesen Teil des Grundbuchauszugs besonders.

Der Eintrag eines neuen Eigentümers kann erst erfolgen, wenn ein vom Notar beglaubigter Kaufvertrag, Schenkungsvertrag oder Erbschein dem Grundbuchamt vorliegt. Auch bei einem Gläubigerwechsel oder der Übertragung einer bestehenden Baufinanzierung zu einer anderen Bank, muss ein Eintrag ins Grundbuch erfolgen. Die alte Grundschuld muss gelöscht und das neue Verhältnis notiert werden. Finden außerdem wesentliche Änderungen eines Grundstücks statt, zum Beispiel wenn es aufgeteilt wird oder wenn Grundstücke zusammengelegt werden, muss auch das im Grundbuch festgehalten werden.

Der Grundbuchauszug enthält dann alle Grundbucheinträge eines Grundstücks. Beim

Verkauf einer Immobilie ist dieser unerlässlich. Denn damit weist der Immobilienverkäufer dem Kaufinteressenten sowie dem Notar nach, dass er der Eigentümer der Immobilie ist. Außerdem verlangen auch Banken bei einer Beleihungsprüfung einen Grundbuchauszug, bevor ein Kredit gewährt wird und falls dieser über eine Grundschuld abgesichert werden soll.

Da es sich bei Grundbucheinträgen auch um sensible Informationen wie Vermögens- und Schuldverhältnisse von Immobilieneigentümern handelt, ist die Einsicht ins Grundbuch beschränkt. Nur wer über ein berechtigtes Interesse verfügt, darf Einsicht nehmen. Dies umfasst neben dem Eigentümer in der Regel: potentielle Käufer, Gläubiger des Eigentümers mit einem Vollstreckungstitel, Kreditinstitute – wenn die Immobilie als Kreditsicherheit dienen soll – sowie Notare, Gerichte und andere Behörden sowie öffentlich bestellte Vermessungsingenieure.

Haben Sie Fragen zum Grundbuch? Kontaktieren Sie uns! Wir beraten Sie gern.



Eigentumswohnung verkaufen: Ohne Stress mit den Nachbarn

Stress mit den Nachbarn hat wohl kaum jemand gern. Doch wo viele Menschen in einem Haus leben, kann es auch mal zu Konflikten kommen – und das sogar, wenn Sie ausziehen und Ihre Wohnung verkaufen möchten. Denn Nachbarn haben je nach Vereinbarung laut Wohnungseigentumsgesetz (WEG) ein Wörtchen bei der Käuferwahl mitzureden.

Was den Verkauf ihrer Eigentumswohnung erschweren kann, ist die sogenannte Veräußerungsbeschränkung. Sie ist allerdings nicht in vielen Eigentümergemeinschaften üblich. Um sich Sicherheit darüber zu verschaffen, ob Sie davon betroffen sind, reicht ein Blick in die Gemeinschaftsordnung oder das Grundbuch. Denn hier muss nach Paragraph 12 WEG eine Veräußerungsbeschränkung dokumentiert sein. Und sie ist vor allem auch nur dann rechtskräftig, wenn sie auch ins Grundbuch eingetragen wurde. Ein Eintrag in die Gemeinschaftsordnung reicht

nicht aus. Besteht keine Veräußerungsbeschränkung, können Sie beruhigt sein. Dann können Ihre Nachbarn Ihnen bei der Käuferwahl keinen Strich durch die Rechnung machen.

Steht eine Veräußerungsbeschränkung im Grundbuch, benötigen Sie auch die Zustimmung der anderen Eigentümer. Denn der Vertrag mit dem Käufer Ihrer Wohnung ist erst dann wirksam, wenn die Zustimmung aller Eigentümer vorliegt. Der Paragraph 12 WEG dient schließlich dem Schutz der Eigen-



”

Die sogenannte Veräußerungsbeschränkung kann den Verkauf einer Wohnung erschweren.

“

tümer, wenn sie einen Kaufinteressenten als problematisch einstufen. Einen solchen zukünftigen Nachbarn kann die Eigentümergemeinschaft dann verhindern.

Aber machen Sie sich keine Sorgen! Die Eigentümergemeinschaft kann nicht jeden Kaufinteressenten ablehnen, nur weil er vielleicht laute Kinder haben oder als Single häufig Partys feiern könnte. Damit die Eigentümergemeinschaft Paragraph 12 WEG anwenden kann, muss schon ein triftiger Grund vorliegen. Ebenso reicht natürlich nicht der Einspruch eines Nachbarn für eine solche Entscheidung. Wie die Eigentümergemeinschaft Einfluss auf Ihren Wohnungsverkauf ausüben kann, ist mit drei möglichen Verfahren geregelt:

- Alle Mitglieder entscheiden über den Verkauf
- Eine Mehrheitsentscheidung entscheidet über den Verkauf

- Nur die Hausverwaltung entscheidet über den Verkauf

Welches Verfahren in Ihrer Eigentümergemeinschaft zur Anwendung kommt, sollte ebenfalls im Grundbuch stehen.

Prüfen Sie also vor dem Verkauf Ihrer Eigentumswohnung, ob Sie einer Veräußerungsbeschränkung unterliegen und falls ja, in welchem Verfahren darüber entschieden wird. Spätestens beim Notartermin könnte es sonst ein böses Erwachen geben. Hier lohnt es sich, einen Immobilienprofi zu Rate zu ziehen, der alle rechtlichen Fallstricke kennt und auch den optimalen Käufer für Ihre Wohnung findet. Dann fällt es Ihren Nachbarn schwer, Ihnen beim Verkauf Ihrer Wohnung Stress zu machen.

Sie möchten Ihre Wohnung im Mehrfamilienhaus verkaufen und dabei keine Fehler machen? Kontaktieren Sie uns! Wir beraten Sie gern.



Das Grundbuch im Erbfall : Darum ist es wichtig

Wer eine Immobilie besitzt, muss auch im Grundbuch eingetragen sein. Dennoch wissen viele nicht genau, warum es eigentlich so wichtig ist. Obwohl Fehler im Grundbuch weitreichende Konsequenzen haben können. Um keine bösen Überraschungen zu erleben, ist es wichtig zu verstehen, welche Rolle es im Erbfall spielt.

Um die Bedeutung des Grundbuchs im Erbfall zu erklären, betrachten wir ein Fallbeispiel: Nehmen wir an, drei Geschwister erben gemeinsam ein Haus. Zunächst sind sie sich unsicher, was nun damit geschehen soll. Alle drei bilden eine Erbengemeinschaft, das heißt, alle haben die gleichen Rechte und Pflichten und alle drei können auch nur gemeinsam entscheiden, wie es mit der Immobilie weitergehen soll. Da es kein Testament gibt, das das Erbe anders regelt, erbt also jeder ein Drittel

der Immobilie. Das bedeutet: für alle drei ergeben sich erstmal Kosten. Jeder trägt ein Drittel der Betriebskosten, Versicherungen, Steuern und so weiter. Da sie die Kosten nicht ewig weiter tragen möchten, überlegen sie, ob sie das Haus verkaufen, vermieten oder ob einer der drei mit seiner Familie einziehen möchte.

Die Erbengemeinschaft

In unserem Fall sind sich die drei einig. Einer



”

Fehler im Grundbuch
können weitreichende
Konsequenzen haben.

“

zieht ein und zahlt seine Geschwister aus. Allerdings können die beiden anderen ihm ihre Anteile nicht einfach verkaufen. Es muss ein Auflösungsvertrag, beziehungsweise ein Erbauseinandersetzungsvertrag aufgesetzt werden. Dieser muss anschließend auch notariell beglaubigt werden.

Die Erbauseinandersetzung

In der Erbauseinandersetzung wird geregelt, mit welchem Betrag der eine Erbe seine Geschwister auszahlen muss, damit die Immobilie ihm gehört. Dazu müssen natürlich alle drei wissen, wie viel die Immobilie wert ist. Diesen Wert lassen sie von einem Immobilienexperten ermitteln. In die Rechnung fließen dann auch noch die Hypotheken mit ein, die auf der Immobilie liegen. Denn bestehende Hypotheken werden auch auf die Erben übertragen. Ob eine Hypothek besteht, finden die drei im Grundbuch.

Die Änderung des Grundbucheintrags

Hat der eine Erbe seine Geschwister ausgezahlt, ist er noch nicht der neue Eigentümer. Erst muss er noch im Grundbuch eingetragen werden. Um dies kostenlos im Grundbuch zu ändern, haben Erben in Deutschland zwei Jahre Zeit. Danach sind Änderungen auch möglich, jedoch fallen hier dann Kosten an. Um diese Änderung vornehmen zu können, muss nachgewiesen werden, dass ein Erbananspruch besteht. Wenn es ein Testament gibt, aus dem der Besitzanspruch hervorgeht, genügt das. Da in unserem Beispiel keins existiert, müssen sich die Erben einen Erbschein ausstellen lassen.

Möchten Sie wissen, was die beste Lösung für Ihre Immobilie ist? Kontaktieren Sie uns! Wir beraten Sie gern zu Ihren Möglichkeiten.



Wenn Sie im Alter umziehen : Was passiert mit Ihren Möbeln?

Vielen Senioren ist im Alter Ihr Haus zu groß. Die Kinder wohnen inzwischen mit der eigenen Familie woanders. Und weil der Gang die steile Treppe hinauf zu den alten inzwischen ungenutzten Kinderzimmern immer anstrengender wird, überlegen Senioren in eine kleinere und altersgerechte Wohnung zu ziehen. Häufig müssen sie sich dann auch von Möbeln wie der großen Schrankwand oder der langen Eck-Couch trennen. Doch wie kann man dabei noch das Beste herausholen?

Wie verkaufe ich meine Möbel am besten?

Nicht alle alten Möbel müssen in einen Container. Inzwischen gibt es Sammler für fast alle Möbelstücke. Mit etwas Glück zahlt Ihnen ein Antiquariat vielleicht sogar mehr, als Sie damals beim Kauf bezahlt haben. Über Online-Auktionen oder -Kleinanzeigen haben Sie gute Möglichkeiten, den passenden Interessenten zu finden. Aber statt Online-Verkauf können Sie sich auch an einen Trödelhändler wenden. Er kommt

zu Ihnen nach Hause – das spart Ihnen Zeit und Mühe. Wahrscheinlich versucht er aber, den Preis sehr nach unten zu verhandeln. Überprüfen Sie also, ob es ein seriöser Trödelhändler ist. Außerdem wissen Sie im Idealfall schon, wie viel Ihr Möbelstück wert ist.

Verschenken oder spenden?

Wenn Sie mit Ihren Möbeln keinen Gewinn machen möchten und sie in guten Händen wissen



”

Wenn Senioren umziehen, weil sie sich räumlich verkleinern möchten, stellt sich vielen die Frage: Wohin mit den Möbeln?

“

wollen oder sie jemandem geben möchten, der sie braucht, bietet sich verschenken oder spenden an. Vielleicht finden Sie schon in Ihrem Bekanntenkreis jemanden, der Interesse an Ihren guten Stücken hat. Andernfalls können Sie sich an eine Spendenorganisation wenden. Beim DRK oder bei der Agentur für Arbeit finden Sie Informationen zu Organisationen in Ihrer Nähe.

Es kommt auch nicht darauf an, ob Ihre Möbel noch in perfektem Zustand sind. Was Sie für wertlos halten, ist für andere vielleicht ein kleiner Schatz. Einige junge Leute kaufen günstige alte Möbel, um sie wiederherzurichten und ihnen einen modernen Anstrich zu verpassen. „Upcycling“ nennt sich das. Um diese Zielgruppe direkt anzusprechen, können Sie „Upcycling“ in Ihrer Beschreibung nutzen.

Entrümpelung Ihrem Käufer überlassen.

Wenn Sie sich mit dem Käufer einigen, dass er

Ihre Möbel übernimmt, können Sie das in den Kaufvertrag aufnehmen. Ihr Käufer entscheidet dann, was mit den Möbeln geschieht. Das kann sich für beide Seiten lohnen. Ihr Käufer erhält kostenlos Möbel und Sie haben keine weitere Arbeit damit. Würde der Käufer sich um die Entrümpelung kümmern, können Sie auch den Kaufpreis etwas nach unten anpassen.

Ihr Umzugsunternehmen übernimmt die Entrümpelung.

Manche Umzugsunternehmen übernehmen auch Entrümpelungen. Zwar sparen Sie hier keine Kosten, jedoch nimmt das Umzugsunternehmen Ihnen die Arbeit ab und es wird alles am Umzugstag erledigt.

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen und sind sich noch nicht sicher, was Sie mit Ihren Möbeln machen können? Wir beraten sie gerne über Ihre individuellen Möglichkeiten.



Die WEG-Reform soll kommen: Was wird sie bringen?

Trotz einiger Anpassungen stammt unser derzeitiges Wohnungseigentumsgesetz (WEG) noch von 1951. Höchste Zeit also für eine Reform. Es soll praxisnäher und den modernen Lebensverhältnissen angepasst werden. Bis Ende des Jahres soll der Gesetzentwurf kommen. Doch was würde sich ändern?

Viele Eigentümer und Verwalter von Immobilien bemängeln, dass das WEG in seiner jetzigen Form nicht mehr zeitgemäß ist. Zum Beispiel Elektro-Auto-Ladesäulen: Wo und wie werden sie installiert? Durch wen? Wer entscheidet darüber? Und wer bezahlt es? Bereits im August hat die Arbeitsgruppe von Bund und Ländern ihren Abschlussbericht mit zahlreichen Vorschlägen für Änderungen zur WEG-Reform vorgelegt. Im Oktober hat der Bundesrat einen Entwurf eines Gesetzes

beschlossen. Die wichtigsten Vorschläge sind folgende:

Die Beschlussfassung für bauliche Veränderungen soll erleichtert werden. Um beispielsweise barrierefreien Umbau, Maßnahmen zum Einbruchschutz oder die Einrichtung von Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge umzusetzen, sollen künftig keine einstimmigen Beschlüsse mehr nötig sein. Eine einfache Mehrheit soll dann genügen.



”

Viele Eigentümer und Verwalter von Immobilien bemängeln, dass das WEG in seiner jetzigen Form nicht mehr zeitgemäß ist.

“

Auch das Beschlussfähigkeitsquorum für Eigentümerversammlungen soll aufgehoben werden. In der Praxis ist es oft so, dass das Beschlussfähigkeitsquorum bei Erstversammlungen insbesondere in größeren Gemeinschaften oder in Gemeinschaften mit vielen auswärtigen Wohnungseigentümern oftmals nicht erreicht wird. Deshalb soll künftig nicht mehr die Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten sein müssen.

Zudem soll das Prozedere auch digitaler werden. So sollen Verwalter außerordentliche Versammlungen auch beispielsweise per E-Mail einberufen können. Aber auch den Eigentümern soll die Möglichkeit eingeräumt werden, mit elektronischen Kommunikationsmitteln an Versammlungen teilzunehmen, also nicht mehr physisch anwesend sein zu müssen.

Außerdem sollen die Verwalter die Befugnis erhalten, Maßnahmen selbst zu entscheiden, die eine Versammlung der Eigentümer nicht erfor-

dern. Damit sollen die Entscheidungswege für die Durchführung von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zeitlich verkürzt und organisatorisch vereinfacht werden.

Da die Reformvorschläge insgesamt eine deutliche Kompetenzerweiterung des Verwalters nach sich ziehen, soll auch ein Sach- und Fachkundenachweis für WEG-Verwalter eingeführt werden.

Der Abschlussbericht der Bund-Länder-Arbeitsgruppe schlägt zudem noch weitere Änderungen vor, die die Wohnungseigentümergeinschaften flexibler und die Verwaltung von Immobilien effizienter gestaltet sollen. Immobilienexperten begrüßen die Reformvorschläge.

Möchten Sie wissen, was die WEG-Reform für Sie bedeutet? Kontaktieren Sie uns! Wir beraten Sie gern. Möchten Sie wissen, was die WEG-Reform für Sie bedeutet? Kontaktieren Sie uns oder besuchen Sie ivd.net

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes



Endenergiebedarf dieses Gebäudes
60.4 kWh/(m²a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes
70.6 kWh/(m²a)

Anforderungen gemäß EnEV: 1)

Primärenergiebedarf
Ist-Wert **70.6 kWh/(m²a)** Anforderungswert **75.0 kWh/(m²a)**

Energetische Qualität der Gebäudehülle lt.
Ist-Wert **0.396 W/(m²K)** Anforderungswert **0.450 W/(m²K)** ✓ eingehalten

Wärmebedarf
Jährlicher Energieverbrauch für Heizung **44.3 kWh/(m²a)**

Die Zahl des Monats
25



Foto: © alexraths/Depositphotos.com

25 kWh/(m²*a), also 25 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr, zeichnet den niedrigsten und damit energieeffizientesten Wert (A+) auf Deutschen Energieausweisen aus. Er stellt das Minimum für den Endenergiebedarf sowie den Primärenergiebedarf eines Hauses

dar. Das heißt: Ist der Wert höher als 25, so ist die Energieeffizienz niedriger. Die Skala reicht dabei von 0 (Energieeffizienzklasse A+) bis 250 (Energieeffizienzklasse H).

Der Endenergiebedarf eines Neubaus beispielsweise liegt in der Regel bei 50 kWh/

(m²*a). Damit befinden sich Neubauten an der Grenze der Energieeffizienzklassen A und B. Der Durchschnittsverbrauch deutscher Wohngebäude liegt laut Verbraucherzentrale bei 160 kWh/(m²*a) und damit leider zwischen den Energieeffizienzklassen E und F.

