



PROJECT TREEHOUSE

WORKBOOK

DEIN WEG ZUR ERSTEN
EIGENEN IMMOBILIE

INHALT

3 WELCOME
by Indra Schormann

4 ROADMAP
Der Weg zur eigenen Immobilie

6 STRATEGIE
Warum und Wo kaufen

10 SUCHE
Sich richtig auf die Suche machen

14 FAKTENCHECK
Kennzahlen und Dokumente einer ETW

22 FINANZEN
Die Finanzierung und notwendige Bankunterlagen

25 KAUFABSCHLUSS
Der Weg zum Notar

29 LET'S DO IT
Wie Du mit mir weitermachen kannst

31 GLOSSAR
Wissen zum Nachschlagen

WELCOME



Du hast den ersten Schritt bereits getan und Dich mit einer Investition in eine Immobilie beschäftigt. Beim weiteren Vorgehen möchte ich Dich bestmöglich unterstützen, damit Du gut informiert und mit den wichtigsten Tools ausgestattet, eine abgewogene Entscheidung treffen kannst.

Wie jede Investition birgt auch die in Immobilien Risiken und gleichwohl Chancen. Daher ist es unerlässlich, für Deine persönliche Situation die richtige Strategie zu finden und das Konzept einer Immobilie als Kapitalanlage in Gänze zu verstehen. Dafür ist es wichtig, den gesamten Prozess zu betrachten und es richtig anzugehen.

Wir verschaffen uns gemeinsam einen Überblick und klären offene Fragen, um dann die ersten Schritte gemeinsam zu planen. Für den weiteren Weg bekommst Du von mir außerdem hilfreiche Tipps und Tricks an die Hand.

Als überzeugte Immobilienbesitzerin und -enthusiastin stehe Ich Dir dabei mit meinem Wissen und persönlichen Erfahrungen mit Rat und Tat zur Seite.

Deine Indra

ROADMAP

Dein Weg zur eigenen Immobilie



KAUFGRÜNDE

Die Gründe für einen Immobilienkauf sind vielfältig, lassen sich jedoch grob in zwei Motivationen einordnen: Ein Kauf für den Eigennutz oder als Investment. In diesem Workbook soll es ausschließlich um Immobilien als Kapitalanlage gehen. Viele Punkte der Suche und des Ablaufs sind aber übertragbar.

Konsum Eigennutzung



Ferien
wohnung

Zweit
wohnung

Wohnung oder
Haus zum Eigennutz

Investment Fremdnutzung



Alters
vorsorge

passives
Einkommen

Verkauf
nach
10 Jahren



STRATEGIEN

niedrigeres Risiko,
Mindestrendite

Standort:
etablierte
Lage

Miete:
neuer
Mietvertrag
mit hoher
Miete

Objekt:
frisch
renoviert

höheres Risiko,
hohe Rendite

Objekt:
renovierungs
bedürftig

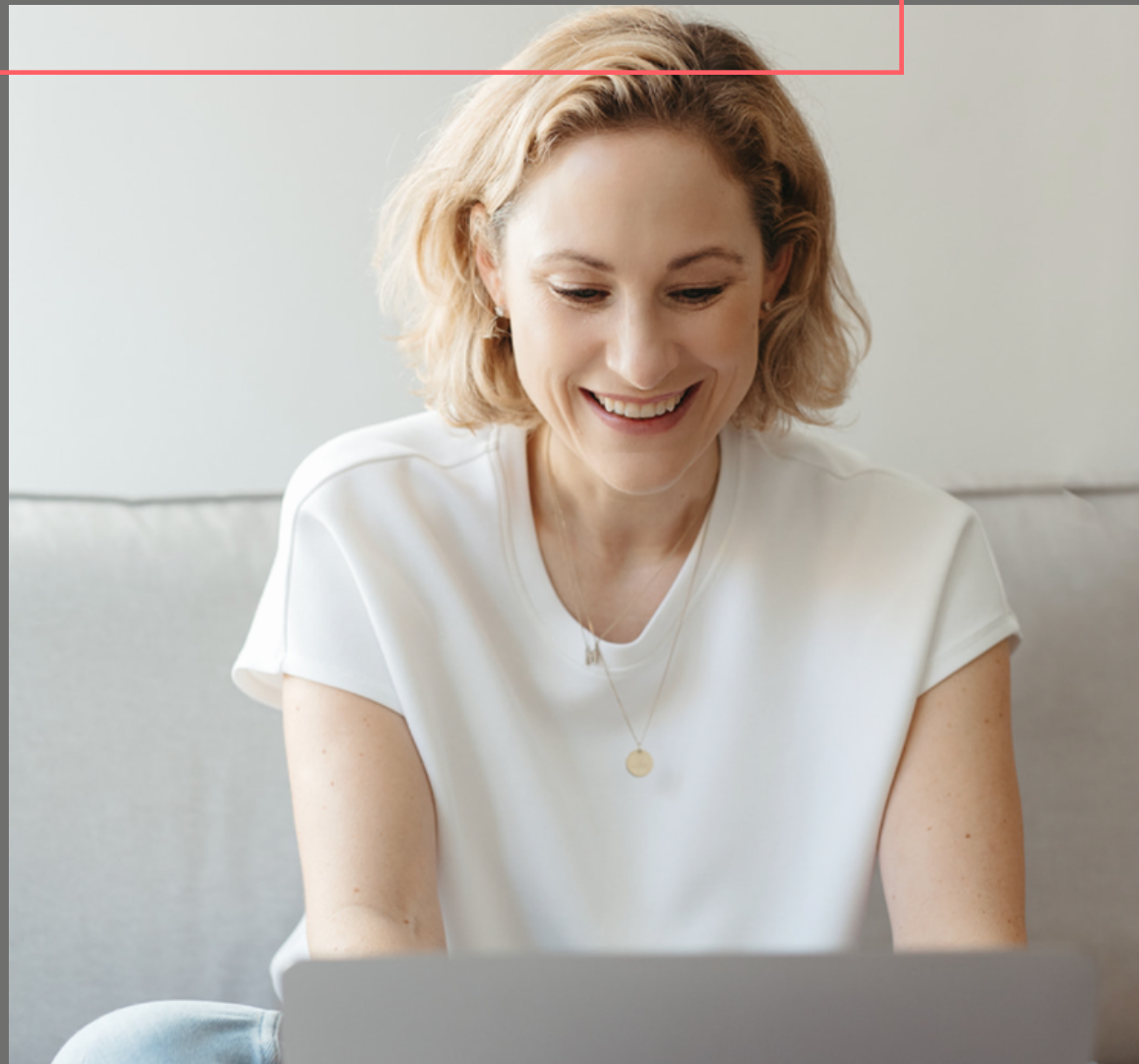
Miete:
ETW bereits
vermietet

Standort:
Lage mit
Potenzial

STRATEGIE

Was will ich? WARUM & WO

Es gibt viele verschiedene Wege, mit Immobilien erfolgreich zu sein. Finde Deinen eigenen Weg, der von Deinem Hintergrund, Deiner Risikobereitschaft und natürlich von Deinem langfristigen Ziel abhängt.



WARUM

will Ich eine Kapitalanlage kaufen?

Altersvorsorge

passives
Einkommen

Eigenkapital
loswerden

Investitionen
tätigen

Am Anfang einer jeden Suche musst Du Dir zunächst klar darüber werden, was Du möchtest und auf welches Ziel deine Investition einzahlen soll. Willst Du erst in 20 Jahren jeden Monat einen bestimmten Betrag für Dich haben oder schon früher? Wie viel Eigenkapital kannst und willst Du einbringen?

Der wichtigste Ausgangspunkt ist das Eigenkapital. Dieses ist der limitierende Faktor. Denn mindestens die Nebenkosten müssen aus Eigenkapital bezahlt werden. Hast Du nur wenig Eigenkapital, solltest Du einen Standort finden, an dem Du wenig Grunderwerbssteuer zahlst, am besten keinen Makler hast und die Kaufpreise so niedrig sind, dass Du es Dir mit deinem Eigenkapital leisten kannst.

Mit der nun folgenden Standortfrage klärst Du einen weiteren Baustein Deiner Strategie: Welche Rendite brauchst Du zum Erreichen Deiner Ziele? Willst Du vor Ort sein als Vermieter:in und kannst so nur an deinem Wohnort kaufen, oder bist Du flexibel was die Lage betrifft?

WO

will Ich eine Immobilie kaufen?

hohe Renditen/
höheres Risiko

solide Renditen/
niedrigeres
Risiko

Ortskenntnisse,
bestehendes
Netzwerk

kein Eigenkapital
nötig,
geringes Risiko

MERKE

Ein vermeintlich sicherer Standort führt unweigerlich zu höheren Preisen und niedrigeren Renditen.

LAGE, LAGE, LAGE

Der STANDORT der Immobilie entscheidet über Kaufpreise, Renditen und langfristige Vermietungsmöglichkeiten. Hierbei ist wichtig zu beachten: Ein Standort, bei dem die Zukunftsprognosen besonders gut sind hat meist höhere Kaufpreise und somit niedrigere Renditen. Häufig sind die Mietpreise den steigenden Kaufnachfragen nicht angepasst.

Dein Risiko, dass der Wert einer Immobilie fällt oder Du Schwierigkeiten beim Vermieten hast, wird aber meist geringer. Gleichzeitig gibt es Standorte, an denen Banken nur einen bestimmten Prozentsatz des Kaufpreises finanzieren. Mit weniger Eigenkapital ist es für Dich somit schwieriger überhaupt ein Objekt zu finden, welches finanziert wird.

MEIN TIPP

Entscheide, ob es für Dich wichtig ist, dass das Objekt in Deiner Nähe liegen muss oder nicht. Ich persönlich investiere in Gegenden, bei denen die Prognosen schon sehr positiv sind, der Markt aber noch nicht vollkommen überhitzt. Unabhängig davon, ob ich in der Nähe wohne oder nicht. So habe ich mein Risiko etwas verringert und kann trotzdem von positiven Entwicklungen profitieren. Trotzdem, gerade für Besichtigungen macht es Sinn z.B. nicht in München zu wohnen und in Kiel kaufen zu wollen.

Mir persönlich ist die langfristige Vermietbarkeit wichtig, so dass Lagen, in denen ich eventuell mit kurzfristigem Leerstand rechnen muss, für mich persönlich nicht in Frage kommen. Aber auch das ist Typ Sache. Wichtig ist, dass Du Dir im Klaren über die Chancen und Risiken bist, die unterschiedliche Lagen mit sich bringen.

Wie suche Ich richtig?

Portale & Makler

Zuerst legst Du ein konkretes Suchprofil in den einschlägigen Portalen an. Ich persönlich empfehle **ImmoScout**, **Immowelt** und **Ebaykleinanzeigen**. Zusätzlich ist es super hilfreich ein kleines eigenes **Makler:innen Netzwerk** aufzubauen. Das ist gar nicht so schwer. Mach erste Besichtigungstermine aus oder sprich mit den Makler:innen und mach ihnen klar, woran genau Du interessiert bist. Hier wendest Du dieselben Tools an, die Dir dabei helfen, die Makler:innen davon zu überzeugen, Dich als Käufer:in zu favorisieren (Verbindlichkeit, Empathie, gute Vorbereitung).



DO's and DONT's bei Deiner Suche



Suchanfragen detailliert einrichten



keine allgemeinen Formulierungen verwenden



verschiedene Besichtigungstermine wahrnehmen, um Makler:innen Netzwerk aufzubauen



nicht nach ein paar Besichtigungen aufgeben



Ansprechpartner:innen wenn möglich herausfinden und direkt adressieren



sich nicht nur auf eine Plattform beschränken (zb nur online suchen)



verbindlich und schnell sein



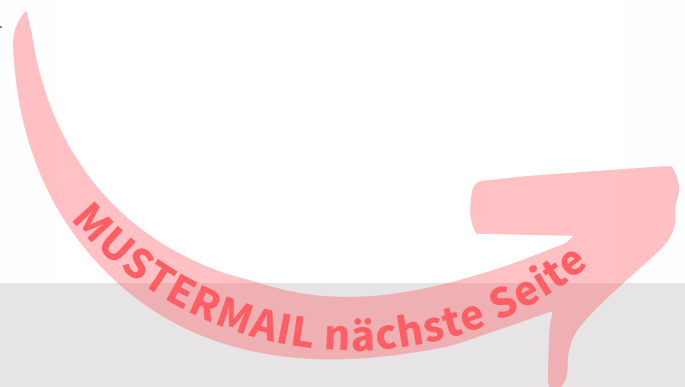
Makler:innen gar nicht oder nur unbegründet absagen



Mustermail für die Makler:innen vorbereiten, um schnell reagieren zu können. Diese aber immer individualisieren



Nicht nur bei 1A Angeboten reagieren



NIE VERGESSEN:

Die Makler:innen sollten beste Freund:innen sein! Beim Immobilienkauf läuft ganz viel über Empathie und persönliches Gefühl. Wenn die Makler:innen oder Verkäufer:innen bei Dir dieses Gefühl haben, bist Du anderen immer einen Schritt voraus.

MUSTER MAIL Makler:in

Sehr geehrte:r Makler:in,

ich habe großes Interesse an der von Ihnen angebotenen ETW in der Kienhorsterstraße 7, Berlin.

Für eine genauere Einwertung mit meiner Bank fehlen mir noch die genaue Höhe der nicht umlegbaren Kosten (ich rechne mir diese auch gerne selbst aus dem Wirtschaftsplan aus), sowie das Datum der letzten Mieterhöhung.

Bitte übersenden Sie mir doch noch das vollständige Exposé und die letzten 3 Eigentümerprotokolle.

Ich würde mich dann kurzfristig mit einem Angebot zurückmelden.

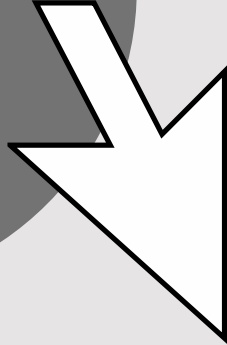
Natürlich erreichen Sie mich auch jederzeit unter 0171/18493820.

Viele Grüße,
Indra Schormann

MEIN TIPP

Ich rufe immer noch einmal direkt an. Bei guten Objekten erhalten die Makler:innen bis zu 100 Anfragen innerhalb kürzester Zeit. Versuche aus diesem Grund einen der ersten Besichtigungstermine zu bekommen! Ein kurzweiliges, nettes Gespräch bleibt im Kopf und schiebt Dich in der Liste gleich ein bisschen weiter nach nach oben. Im direkten Gespräch immer fragen, warum verkauft wird. Das hilft, die Verhandlungsposition einzuschätzen.

**HOL DIR
HILFE BEI
DEINER
SUCHE**



urbyo.com/treehouse

Ganz neu in der Immowelt ist die Plattform URBYO. Sie erleichtert Dir die Suche, indem sie vorkuratierte Kapitalanlagen mit allen wichtigen Kennzahlen ausgestattet anbietet, die zudem noch einfach zu reservieren sind. Indem alle Angebote auf die gleichen Kennzahlen überprüft werden, fällt der Marktvergleich noch einfacher. Den ganzen Prozess über wirst Du digital begleitet und hast immer eine:n Ansprechpartner:in. Die Kontaktaufnahme zu Makler:innen entfällt dabei. Auf Wunsch gibt es sogar die Finanzierung noch Hand in Hand dazu.

Momentan ist der Zugang zu Urbyo noch stark limitiert und nicht jede:r hat uneingeschränkten Zugriff auf die Angebote.

Alle Project Treehouse Kund:innen haben jetzt schon exklusiven Zugang, wenn sie sich über den oben genannten Link auf der Seite anmelden.

FAKTEN CHECK

Kennzahlen & Dokumente einer ETW

A n a l y s i e r e n & K a l k u l i e r e n

Mach Deine Hausaufgaben. Fast alles über eine Wohnung ist aus dem Papierkram zu erkennen. Einige der Dokumente will auch jede Bank sehen, andere sind nur für Dich eine wichtige Informationsquelle.

Anhand der folgenden Checklisten kannst Du alle Unterlagen anfragen und weißt, worauf Du achten musst. Nur so kannst Du die Wohnung für Dich bewerten.

- ☒ Exposé (mit Fotos)
- ☒ Mietvertrag + Erhöhungen
- ☐ Wirtschaftsplan
- ☐ letzte Hausgeldabrechnung
- ☐ mind. 3 Eigentümerprotokolle
- ☒ Teilungserklärung inkl. aller Nachträge
- ☒ Grundbuchauszug
- ☒ Flurkarte
- ☒ Grundriss mit Maßen

HINWEIS:

Die rot markierten Dokumente brauchst Du auch für die Finanzierung. Einen Grundbuchauszug könnte der Notar ziehen der den Kaufvertrag erstellt. Die Flurkarte kann man häufig selber direkt online ziehen. Eigentlich sollte aber alles vom Makler:in oder Verkäufer:in kommen.

Faktencheck AUF DEM PAPIER



Analysiere und überprüfe die Kennzahlen eines Objekts. Berechne Deine Rendite, vergleiche den Quadratmeterpreis und schaue, ob die Miete realistisch ist oder sogar noch Potential hat.



Schaue Dir mindestens die letzten 3 Protokolle der Eigentümerversammlung an. Hier sind mögliche Renovierungen oder wiederkehrende Probleme dokumentiert. Frage nach, wenn Dir etwas komisch vor kommt.



Überprüfe alle Zahlen und Angaben. Nur weil die Makler:innen eine Miethöhe nennen, muss diese nicht richtig sein. Überprüfe den Mietvertrag und den aktuellen Wirtschaftsplan.

Faktencheck **KALKULATION**

Bruttorendite

$$\left(\text{Jahresnettomiete} \div \text{Kaufpreis} \right) * 100$$

Nettorendite

$$\left(\begin{array}{l} \text{Jahresnettomiete} \\ - \\ \text{jährliche} \\ \text{Eigentümerkosten} \end{array} \div \begin{array}{l} \text{Kaufpreis} \\ + \\ \text{Nebenkosten} \end{array} \right) * 100$$

WICHTIG:

Berechne immer auch die Nettorendite. So kannst Du verschiedene Angebote besser untereinander vergleichen, weil wirklich alle Kosten mit eingerechnet sind.

BEISPIEL KALKULATION

Faktencheck **BEISPIEL**

Bruttorendite

$$\frac{4.680 / 120.000}{0,039 * 100}$$

Jahresnettomiete
Kaufpreis

3,9 %

Nettorendite

$$\frac{4.200 / 129.600}{0,032 * 100}$$

Jahresnettomiete
- jährliche Eigentümerkosten
Kaufpreis
+ Nebenkosten
(Notar/Steuer/Makler)

3,2 %

Faktencheck **VOR ORT**



Schaue Dir neben der Wohnung selbst, auch den Dachboden und Keller an und prüfe auf Feuchtigkeit. Einmal tief schnuppern.



Nimm Dir auch Zeit für die Mieter und schaue, was sie Dir alles erzählen können. Ein gutes Verhältnis beginnt bei der Besichtigung.



Besonders interessant finde ich es Anwohner:innen auf der Straße anzusprechen. So finde ich heraus, wie hoch die Miete ist und wie die Gegend eingeschätzt wird.

Besichtigung

- Dachboden und Keller anschauen
- Küche checken – Geräte und Optik
- nach letzter Mieterhöhung fragen
- Bad, Fußleisten und Ecken auf Schimmel überprüfen
- Treppenhaus anschauen
- auf Bodenbelag achten
- Eindruck von Nachbarschaft bekommen und mit jemandem reden
- Zustand des Hauses allgemein
- Mieter:in fragen, was er/sie repariert haben möchte
- Mieter:in fragen, ob er/sie in der Wohnung bleiben will

MEIN TIPP:

Schaue weniger auf die Einrichtung und versichere den Mieter:innen, dass Du nicht selber einziehen willst. Mieter:innen haben berechtigterweise immer Angst vor die Tür gesetzt zu werden. Eine gute Beziehung startet mit der Besichtigung.

Ich stelle immer die folgenden Fragen an die Mieter:innen: Gibt es etwas, dass sie sofort ändern lassen würden? Funktioniert etwas nicht?

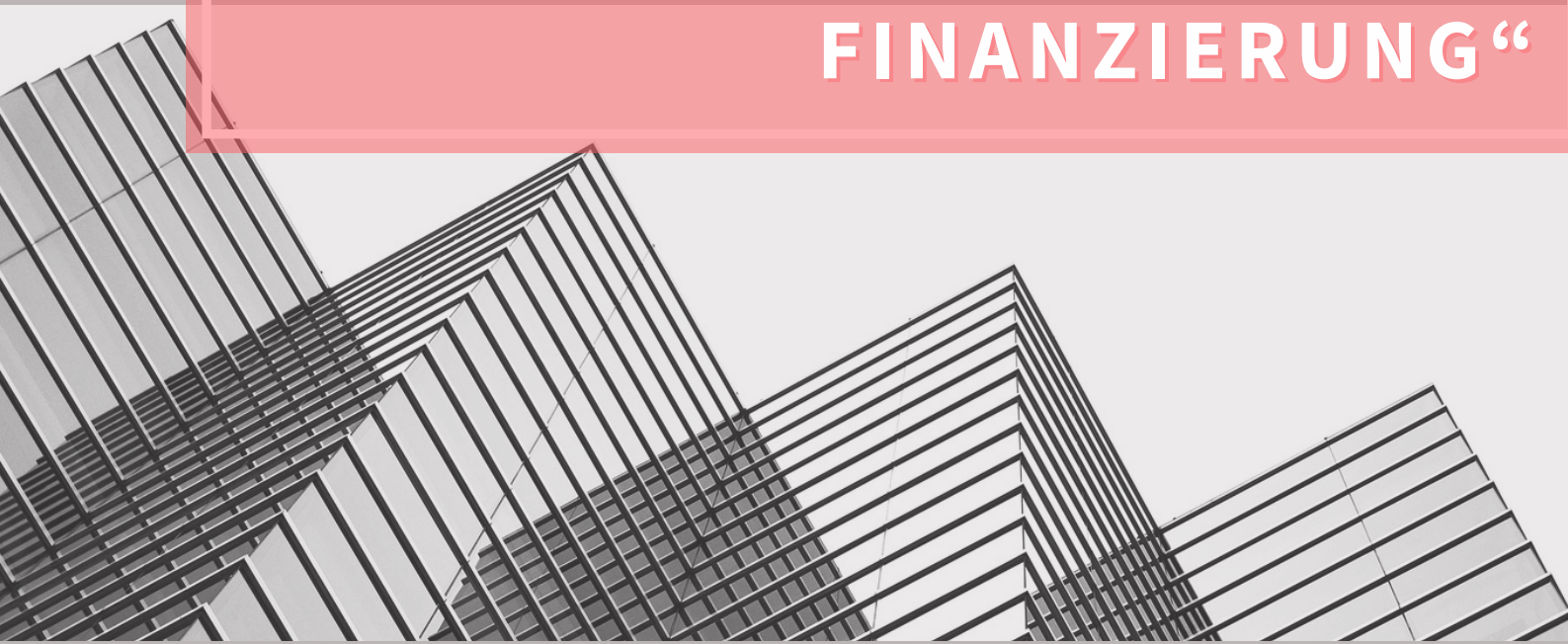
Anschließend laufe ich die Gegend noch einmal ab und spreche Nachbar:innen an. Wieviel Miete zahlen sie, warum wohnen sie gerne oder nicht gerne in der Gegend. Nichts ist besser, als Informationen aus erste Hand.

Die folgenden drei Punkte habe ich bei einer Besichtigung immer im Hinterkopf: Was muss gemacht werden, wenn Mieter:in immer bleibt? Was muss gemacht werden, wenn Mieter:in auszieht und ich komplett sanieren muss? Was muss gemacht werden, damit die Wohnung solide weitervermietet werden kann?

Nicht alle Wohnungen kann man besichtigen. Manchmal ist es sogar die einzige Möglichkeit eine Wohnung zu kaufen, wenn man nicht besichtig. Als Beginner:in solltest Du Dir aber immer vor Ort einen Eindruck verschaffen. Während Corona haben viele Kund:innen auch Videobesichtigungen mit den Mietern durchgeführt.

FINANZEN

**“EINE GUTE INVESTITION IST
IMMER NUR SO GUT WIE IHRE
FINANZIERUNG“**



Finanzierung

Eine gute Finanzierung ist der Schlüssel für eine gute Investition. Sie ist die Grundlage, um einen guten Deal auch an Land zu ziehen und sollte von Anfang an vorbereitet werden und den Prozess begleiten. Nur so kannst Du im Ernstfall auch schnell reagieren.

Bankunterlagen

Daher solltest Du im ersten Schritt auf einen Finanzberater oder bspw. deine Hausbank zugehen. So bist Du im Austausch, kannst Deinen Rahmen grob festlegen und schon einmal alle benötigten Informationen vorlegen. Die derzeit stark gestiegenen Zinsen machen es natürlich schwieriger, einen guten Cashflow zu haben. Die Raten an die Banken sind dadurch natürlich gestiegen.

ABLAUF der Finanzierung

Zinsbindung, Ratenhöhe, Tilgung, Sondertilgung und Laufzeit überdenken.

STRUKTUR AUFSETZEN

1

ANGEBOTE EINHOLEN

und miteinander vergleichen.

2

Unterlagen werden geprüft, ggf. müssen noch Unterlagen nachgereicht werden.

AUSWÄHLEN & UNTERLAGEN EINREICHEN

3

Vertrag prüfen, unterzeichnen und erst zurückschicken, wenn klar ist, dass der Notartermin wirklich stattfindet.

PRÜFUNG DES VERTRAGS

5

4

GENEHMIGUNG

Bank genehmigt Darlehen und versendet Darlehensvertrag.

WICHTIG:

Wenn Du den Darlehensvertrag unterzeichnest und zurückschickst, hast Du eine Widerrufsfrist von 14 Tagen. Danach bist Du an den Vertrag gebunden, unabhängig davon, ob Du eine Immobilie gekauft hast oder nicht. Sollte der Notartermin also noch platzen, hast Du ein Problem. Daher ist hier das Timing sehr, sehr wichtig!

Bankunterlagen CHECKLISTE

- Ausweiskopie
- letzte Einkommenssteuererklärung inkl. Bescheid
- Gehaltsabrechnungen der letzten 3 Monate
- Gehaltsabrechnung vom letzten Dezember
- Kontoauszüge zum Nachweis des Eigenkapitals
- Aktuelle jährliche Informationen zu den Pensionsfonds
- Gegebenenfalls Informationen über vorhandene Immobilienwerte

TIPP

Alle Dokumente bereits am Anfang des Prozesses gesammelt speichern, da dies immer länger dauert als erwartet. Daran soll es nicht scheitern, wenn schnelles Handeln gefragt ist!

KAUF ABSCHLUSS

Kaufvertrag & Kaufprozess

Für mich persönlich ist der Tag, an dem ich den Kaufvertrag unterzeichne noch immer ein wahnsinnig aufregender.

Aber bis es soweit ist muss viel vorbereitet werden.

Sobald man sich mit den Makler:innen oder Verkäufer:innen einig ist, wird der Notarvertrag in Auftrag gegeben. Manche Makler:innen möchten das für einen übernehmen. Ich mache dies lieber selbst und auch meist bei dem Notar MEINES Vertrauens. Denn, ab diesem Moment entstehen Kosten, die ICH zu tragen habe. Sollten die Verkäufer:innen sich doch noch anders entscheiden, kann der Notar trotzdem eine Gebühr für den Entwurf in Rechnung stellen.

In Deutschland muss jeder Kaufvertrag über eine Immobilie notariell beurkundet werden. Das bedeutet, der Notar liest das komplette Vertragswerk einmal vor. Es unterscheidet sich von der einfachen Dokumenten Beglaubigung insofern, dass der Notar bei diesem Vorgang den Vertrag auch inhaltlich prüft.



Inhaltspunkte Kaufvertrag

- Käufer:in/ Verkäufer:in
- genaue Angabe des Objekts, so wie es im Grundbuch steht
- Kaufpreis - ggf. Inventar (hier Vorsicht, immer mit der Bank absprechen)
- Zustand des Objekts und Gewährleistungen
- Fälligkeit und Übergabestichtag
- Vollmachten für die Finanzierung

HINWEIS:

Fast alle Banken wollen den ersten Entwurf des Kaufvertrages sehen! Sollte man nicht die Chance haben, einen Notar seiner Wahl zu bestimmen, ist es wichtig, den Vertragsentwurf unbedingt noch einmal gegenchecken zu lassen.

Inhaltspunkte **KAUFVERTRAG**

GUT ZU WISSEN

Häufig wird aus steuerlichen Gründen empfohlen, eine Küche im Kaufpreis separat aufzuführen. Für diesen Betrag würde man dann die Grunderwerbssteuer sparen, da es der Verkauf eines Gegenstandes ist. Immer vorab mit der Bank prüfen. Fast alle Banken "erlauben" dieses Vorgehen nicht mehr und wollen dann, dass die Küche aus Eigenkapital bezahlt wird.

Ich nehme immer den Namen der Mieter:innen, die Miethöhe und den anteiligen Betrag der Instandhaltungsrücklage mit auf. Auch wenn dies rechtlich keine größeren Konsequenzen hat, macht es schon einen Unterschied, wenn der/die Verkäufer:in sich die Zahlen einmal vergegenwärtigt und nickt, dass diese stimmen. Genauso handhabe ich es mit den Gewährleistungen. Ein explizites Aufführen: "Es gab keinen Schwamm" hat schon das ein oder andere Mal die Erinnerung des Verkäufers in Gang gesetzt.

Du darfst beim Notar ALLES fragen. Er oder sie arbeiten für Dich UND die Verkäufer:innen. Du unterzeichnest einen Vertrag und daher ist es so wichtig, dass Du auch wirklich alles verstanden hast. Kaufverträge und der dahinterstehende Ablauf sind kompliziert und beim ersten Mal verwirrend und unübersichtlich. Lasse Dir alles erklären, damit Du genau weißt, was du tust.

A b l a u f KAUFPROZESS

BEAUFTRAGUNG KAUFVERTRAG

Der Notar wird beauftragt den ersten Kaufvertragsentwurf zu erstellen. Dafür sammelt er dann vom Verkäufer:in und Makler:in alle weiteren notwendigen Informationen

ERSTER ENTWURF

Der Notar sendet den ersten Entwurf. Lies Dir diesen genau durch, stelle Fragen und gib Deine Anmerkungen zurück. Kaufst Du von einem Unternehmen, z.B. einer GmbH, sieht das Verbraucherrecht in Deutschland vor, dass der erste Entwurf 14 Tage "liegen" muss, bevor beurkundet werden darf.

BEURKUINDUNGSTERMIN

Am Beurkundungstermin wird der gesamte Kaufvertrag, und falls Du finanzierst auch die Grundschuld, vorgelesen. Am Ende unterzeichnen alle Parteien, auch der Notar. Du bist noch nicht sofort Eigentümer:in. Das passiert erst, wenn Du im Grundbuch eingetragen wirst. In manchen Städten kann das bis zu 9 Monate dauern.

FÄLLIGKEIT AUSZAHLUNG

NUTZEN LASTEN ÜBERGANG

EIGENTUMSEINTRAGUNG

MEIN TIPP

Lasse Dir vom Notar noch einmal erklären, welche Punkte notwendig sind, dass der Kaufpreis fällig wird (Zeitpunkt, an dem ihr zahlen müsst) und wie lange es an Deinem Standort ungefähr dauert, und welche Schritte dann folgen.

LET'S DO IT

1:1 BEGLEITUNG



INDIVIDUELLE BERATUNG
BEIM KAUF DEINER
EIGENTUMSWOHNUNG

Bei Interesse melde Dich
bei mir!
[beratung@project-
treehouse.de](mailto:beratung@project-treehouse.de)

FINANZIERUNG

Falls Du bereits eine Immobilie gefunden
hast und nur noch
Finanzierungsmöglichkeiten benötigst,
setze Dich direkt mit uns über [www.project-
treehouse.de/finanzierung](http://www.project-treehouse.de/finanzierung)
in Verbindung und Du wirst zurückgerufen.

THEY DID IT

Sara K., 34 Jahre
Software Ingenieurin

„Ich habe mich schlicht nicht getraut, einfach bei einer Wohnung zuzugreifen. Mit Indras Erfahrung im Rücken ging es dann super schnell und fühlt sich super an.“

Dorothea R., 36 Jahre
Sales Managerin

„Ich habe mich jahrelang davor gedrückt einfach anzufangen, und dann kam Indra... Ende vom Lied ist, ich habe zwei Wohnungen (sicher nicht die letzten) und meine Angst davor völlig verloren! Mit der richtigen, kompetenten und dazu noch so netten Beratung geht es ganz leicht.“

Anna O., 38 Jahre alt
Juristin

„Danke, dass du uns so super an unser erstes Projekt ran geführt hast. Mittlerweile nähern wir uns der dritten Wohnung und werden keine Wohnung mehr ohne dich kaufen- dank deinem unglaublichen Know-how, deiner Zuverlässigkeit und deinem Arbeitseifer.“

Marie, 32 Jahre
Marketing Managerin

„Danke Dir Indra, für die großartige Unterstützung! Ich habe nicht nur von deinem Wissen, deinem Netzwerk und deiner Erfahrung gelernt, sondern hätte wahrscheinlich den Schritt zum MFH nie gewagt, wenn Du mich nicht so begleitet, gecoacht und gepusht hättest.“

GLOSSAR

A

Auszahlungsvoraussetzung

In jedem Darlehensvertrag sind sogenannte Auszahlungsvoraussetzungen geregelt. Das sind die Vorgaben, die gegenüber der Bank erfüllt sein müssen, damit die Bank das Darlehen auszahlt. Hierzu gehört immer, dass der Kaufpreis fällig gestellt ist. Also alle Voraussetzungen aus dem Kaufvertrag erfüllt sind (siehe hierzu auch Fälligkeitsvoraussetzungen). Des Weiteren lässt sich die Bank bevor sie ihren Teil des Kaufpreises auszahlt, nachweisen, dass ihr als Käufer euer Eigenkapital bezahlt habt. Manchmal fordert die Bank auch noch weitere Unterlagen, die ihr bis zur Auszahlung besorgen müsst. Immer will die Bank einen Nachweis darüber, dass entweder ihre Grundschuld bereits im Grundbuch eingetragen ist oder aber durch eine sogenannte "Notarbestätigung" sichergestellt ist, so dass bei der Eintragung nichts mehr schief gehen kann.

Auflassungsvormerkung

Sie dient der Sicherung des Eigentumswechsel. Mit der Vormerkung wird der Käufer als neuer Eigentümer im Grundbuch vorgemerkt. Somit kann der Verkäufer keine Änderungen mehr im Grundbuch vornehmen - z.B. weitere Lasten eintragen lassen. Die Vormerkung schützt u.a. vor der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens gegen den Eigentümer, der Einleitung eines Zwangsversteigerungsverfahrens oder vor Launen des Verkäufers, doch an einen anderen Käufer zu verkaufen. Eine Auflassungsvormerkung kann von einem Notar nach Unterschrift eines Kaufvertrages veranlasst werden, um den Anspruch des Käufers zu schützen.

Abschreibung

Die Abschreibung ist ein Betrag, um den der Wert von Vermögensgegenständen gemindert wird. Die Wertminderung entsteht im Laufe der Nutzungsdauer durch Nutzung und wird bei der bilanziellen Abschreibung als Aufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung (in der Kostenrechnung als Kosten) angesetzt. Sie verwendet für die Berechnung die Anschaffungskosten und eine Nutzungsdauer (AfA-Tabellen des Finanzamtes); im Gegensatz dazu verwendet die kalkulatorische Abschreibung die voraussichtlichen Wiederbeschaffungskosten und die reale Nutzungsdauer und geht nicht die GuV-Rechnung ein.

Wird ein Grundstück verkauft, besteht häufig aus steuerlichen Gründen ein Interesse, den Kaufpreis auf Grundstück und Gebäude aufzuteilen, da nur der Anteil für das Gebäude der Abschreibung unterliegt.

B

Beleihungswert

Der nachhaltig erzielbare Wert einer Immobilie ist der Beleihungswert. Er sichert den Kreditgeber zu jedem Zeitpunkt ab. Der aktuelle Verkehrswert ist nicht geeignet, da nur der Beleihungswert den Kreditgeber bei Wertschwankungen und während der gesamten Dauer der Beleihung absichert (es gilt das Vorsichtsprinzip). Der Beleihungswert liegt daher immer unter dem Verkehrs- oder Marktwert. Die Bank muss jedoch nicht in gleicher Höhe den Kredit gewähren – es wird meist nur ein prozentualer Anteil des Beleihungswertes beliehen: Die maximale Kredithöhe ist die Beleihungsgrenze.

Baulastenverzeichnis

Das Baulastenverzeichnis ist ein Verzeichnis der Baulasten. Baulasten stellen öffentlich-rechtliche Verpflichtungen von Grundstückseigentümern gegenüber einer Baubehörde dar. Eigentümer verpflichten sich bestimmte, das Grundstück betreffende Dinge zu dulden, zu tun oder zu unterlassen.

Betriebskosten

Betriebskosten gehören zu den Bewirtschaftungskosten einer Immobilie und fallen für Eigentümer als Lasten eines Grundstücks an.

Sofern die Immobilie vermietet ist, können diese Kosten gemäß der Betriebskostenverordnung (BetrKV) z.T. auf den Mieter umgelegt werden. Alle wiederkehrenden Kosten, wie z.B. Grundsteuer, Müllabfuhr, Wasserversorgung, Straßenreinigung, Zentralheizung, Hausmeister, Schornsteinfegergebühren und Hausversicherung sind umlagefähige Kosten. Ausgeschlossen davon sind z.B. Kosten für Verwaltung und Instandsetzung.

Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert ist ein Richtwert, um den Preis eines Grundstückes zu ermitteln. Er wird in Euro pro m² angegeben und kann von jedermann bei dem zuständigen Gutachterausschuss oder beim Bauamt angefragt und eingesehen werden. Die Ermittlung der Bodenrichtwerte erfolgt durch den Gutachterausschuss anhand von Kaufpreissammlungen. Hierzu werden die durchschnittlichen Bodenwerte für bestimmte Flächen eines Stadtgebiets, welche in ihrer Nutzung und Lage vergleichbar sind, herangezogen (Siehe §196 Baugesetzbuch).

C

Courtage

siehe Provision

D

Darlehensvertrag

Wenn man bei einer Bank (oder einer Privatperson) einen Geldbetrag als Darlehen überlassen bekommt, schließt man einen Darlehensvertrag.

Üblich sind folgende Angaben:

- Die Verpflichtung des Darlehensgebers einen bestimmten Betrag auszusahlen
- Die Verpflichtung des Darlehensnehmers diesen zu einem vereinbarten Zeitpunkt zurückzuzahlen
- Die Verpflichtung des Darlehensnehmers den vereinbarten Zinssatz zu zahlen
- Die Laufzeit des Darlehens
- Die Darlehenssumme
- Die Höhe des Sollzinssatzes
- Die Rückzahlungsmodalitäten
- Eventuelle Sicherheiten
- Die Unterschriften beider Vertragsparteien.

Dienstbarkeit

Die Dienstbarkeit ist ein dingliches Recht an einer fremden Sache. An Grundstücken lassen sich folgende verschiedene Nutzungsrechte unterscheiden:

- Grunddienstbarkeiten (Wegerecht, Leitungsrecht)
- Beschränkt persönliche Dienstbarkeiten (Wohnungsrecht, Wohnungsbesetzungsrecht, Benutzungsrecht)
- Nießbrauch

Alle Lasten und Beschränkungen lassen sich im Grundbuch einsehen. Die zweite Abteilung enthält alle Angaben zu Nießbrauch, Vorkaufsrecht oder Grunddienstbarkeit – mit Ausnahme der Grundpfandrechte.

Denkmalschutz

Denkmalschutz ist eine staatliche Maßnahme zur Bewahrung von kulturhistorisch relevanten Gebäuden oder Gebäudeteilen, um sie dauerhaft und unverfälscht zu erhalten. Jedes Gebäude, das künstlerisch oder geschichtlich von Bedeutung ist, kann unter Denkmalschutz gestellt werden. Der Denkmalschutz kann sich auch nur auf Teile eines Gebäudes beziehen.

E

Eigentümer

Eigentum ist die umfassende Herrschaft über bewegliche und unbewegliche Sachen (körperliche Sache), also das Recht, mit einer Sache frei und uneingeschränkt schalten und walten zu können. Eigentümer ist die Person, der die Sache rechtlich gehört. Eigentum an einer Sache kann aufgrund eines Vertrages (Kaufvertrag) oder aufgrund eines Rechtsaktes (Bescheid oder von Gesetzes wegen) erlangt werden.

Ein Eigentümer kann mit einer Sache fast alles machen: verändern, veräußern, zerstören und andere davon ausschließen.

Mit Eintragung im Grundbuch wird ein Käufer (rechtlicher) Eigentümer eines Grundstücks. Besitzer (wirtschaftlicher Eigentümer) eines Grundstücks kann der Käufer bereits vorher werden; mit dem Besitzübergang gehen alle Rechten und Pflichten auf den Käufer über. Der Zeitpunkt des Besitzübergangs kann im Vertrag frei verhandelt werden, der Eigentumsübergang ist an die Eintragung ins Grundbuch gebunden.

Effektivzins

Verbraucher treffen bei der Aufnahme eines Kredits auf die Begriffe Effektiv- und Nominalzins. Der Effektivzins wurde vom europäischen Gesetzgeber eingeführt, um Zinsen und Darlehensangebote vergleichbarer zu machen. ZB wenn bei einem Konto noch weitere Kosten auf einen zukommen.

Energieausweis

Der Energieausweis bewertet den energetischen Zustand einer Immobilie. Ihn gibt es als Verbrauchsausweis und als Bedarfsausweis. Der Wert im Verbrauchsausweis wird aufgrund des gemessenen Energieverbrauchs ermittelt, beim Bedarfsausweis wird der Wert auf Grundlage des Energiebedarfs ermittelt. Egal welche Variante: Der Energieausweis muss vom Eigentümer beim Besichtigungstermin den Kauf- und Mietinteressenten unaufgefordert vorgelegt werden. Nur denkmalgeschützte Gebäude benötigen keinen Energieausweis.

Welchen Energieausweis der Eigentümer erstellen lassen muss, ist abhängig vom jeweiligen Gebäude – wobei ein bedarfsorientierter Ausweis immer erstellt werden kann. Er ist jedoch im Vergleich teurer als der verbrauchsorientierte Ausweis.

F

Fälligkeit

Der Zeitpunkt der Fälligkeit ist entscheidend, denn zu diesem Zeitpunkt bist du als Käufer verpflichtet den Kaufpreis zu bezahlen. Die Voraussetzungen wann Fälligkeit eintritt sind im Kaufvertrag geregelt und der Notar schickt dir eine offizielle Fälligkeitsmitteilung. Wenn du einen Teil des Kaufpreises über eine Bank finanziert hast, müssen nun auch alle Auszahlungsvoraussetzungen vorliegen. Sonst ist der Kaufpreis fällig, aber du kannst nicht zahlen, weil die Bank die Auszahlung noch verweigert. Zu den Fälligkeitsvoraussetzungen gehören vor allem die folgenden Punkte:

Unverzichtbare Fälligkeitsvoraussetzung ist zunächst die Auflassungsvormerkung. Alles weitere hängt vom Einzelfall ab. Sehr häufig müssen aber die Löschung einer alten Grundschuld, die Zustimmung des WEG Verwalters und ggf. behördliche Genehmigungen (Denkmalschutzbehörde oder Sanierungsgebiet) vorliegen.

Fremdkapital

Als Fremdkapital bezeichnet man die Gesamtheit aller finanziellen Mittel, die von einem Dritten leihweise zur Verfügung gestellt werden. Bei den Dritten kann es sich neben einem Unternehmen auch um eine Privatperson handeln. Grundsätzlich wird bei Fremdkapital zwischen kurz-, mittel- und langfristigem Fremdkapital unterschieden.

Flurstück

Ein Flurstück ist ein amtlich vermessener, eindeutig begrenzter und genau bezeichneter Teil der Erdoberfläche. Im Grundbuch ist das Flurstück im Bestandsverzeichnis eingetragen – es werden das Grundstück, die laufende Grundstücksnummer, die Gemarkung, die Nutzungsart und die Größe bezeichnet. Das Flurstück ist die kleinste Einheit im Liegenschaftskataster und kommt bei Fragen zum Grenzverlauf von Grundstücken zum Einsatz. Ein Grundstück kann aus mehreren Flurstücken bestehen.

Flurkarte (Lageplan)

Die Flurkarte zeigt nämlich alle Grundstücke und Gebäude eines Gebiets dar und wird meist im Maßstab 1:500 oder 1:1000 angefertigt.

Sie zeigt zum einen die genaue Lage eines Grundstücks, aber belegt darüber hinaus auch dessen Existenz von offizieller Seite aus. Damit ist die Flurkarte die amtliche Kartengrundlage des Grundbuchs samt aller Rechte und Lasten, die das Grundstück betreffen. Die Flurkarte dient als amtliche Kartenvorlage für Grundbucheinträge und liefert einen genauen Nachweis über die Lage einer Immobilie. Das zuständige Kataster- bzw. Vermessungsamt gewährt Einblick in die Flurkarte.

G

Grundschild

Eine Grundschild wird in Abteilung III des Grundbuchs eingetragen und kommt als Sicherheit des Kreditgebers zum Einsatz, wenn das Darlehen oder der Kredit nicht getilgt werden kann. In letzter Konsequenz hat der Kreditgeber bzw. der Begünstigte der eingetragenen Grundschild das Recht die Immobilie im Rahmen einer öffentlichen Zwangsversteigerung an den Markt zu bringen, um mit dem erzielten Gewinn die Tilgung der ausstehenden Darlehenssumme zu finanzieren. Jeglicher Restbetrag nach Tilgung des ausstehenden Darlehens verbleibt selbstverständlich beim vorherigen Besitzer der Immobilie, wenn keine anderen oder weiteren Verpflichtungen bedient werden müssen. Der Eintrag einer Grundschild muss im Rahmen einer Grundschildbestellung von einem Notar durchgeführt und beglaubigt werden. Das entsprechende Grundbuch mit seinen Einträgen kann von jedem eingesehen werden, der ein berechtigtes Interesse nachweisen kann, wie z.B. eine Bank bei Eintragung einer weiteren Grundschild, durch einen potentiellen Käufer und ähnliches. Solange eine Grundschild nicht gelöscht wurde, kann diese, anders als eine Hypothek, die nach Tilgung automatisch gelöscht wird, praktisch wieder aufgefüllt werden.

Grundbuch

Unter einem Grundbuch ist ein öffentliches Register zu verstehen, welches alle Grundstücke dokumentiert, die in einem Gemeindebezirk liegen. Das Grundbuch gibt Aufschluss über die Rechts-, Eigentums- und Schuldverhältnisse der dort erfassten Grundstücke. Die Grundstücke der Eigentümer sind jeweils auf einem Grundbuchblatt gelistet.

Das Amtsgericht verwaltet als Grundbuchamt die in seinem Bezirk liegenden Grundstücke. Öffentliche Lasten werden nicht im Grundbuch erfasst; sie sind dem Baulastenverzeichnis zu entnehmen (bundeslandspezifische Regelungen). Sollte ein Eigentümerwechsel anstehen, so gilt dieser stets erst nach der Eintragung ins Grundbuch als vollzogen. Die Eintragung erfolgt meist erst ein halbes Jahr nach der notariellen Beurkundung. Der zukünftige Erwerb kann allerdings in Form einer Auflassungsvormerkung im Grundbuch gesichert werden. Bei den Änderungen des Grundbuchs können diese sehr leicht nachvollzogen werden, da sie nicht einfach gelöscht, sondern lediglich rot unterstrichen werden, um eine Löschung zu verdeutlichen.

Grunderwerbssteuer

Die Grunderwerbsteuer ist die Umsatzsteuer beim Grundstückshandel und richtet sich nach der Gegenleistung – also nach dem Kaufpreis. Sie ist je nach Bundesland unterschiedlich und beträgt aktuell zwischen 3,5% und 6,5% der Bemessungsgrundlage. Sie zählt zu den Nebenkosten beim Grundstückskauf. In Ausnahmefällen ist keine Grunderwerbsteuer zu entrichten, z. B. wenn der Erwerb des Grundstücks oder des Grundstückanteils durch eine Schenkung oder ein Erbe erfolgt.

Die Grunderwerbsteuer ist unmittelbar nach dem Erwerb fällig. Nach der Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrags durch Käufer und Verkäufer übermittelt der Notar die entsprechenden Daten an das zuständige Finanzamt, welches daraufhin den Grunderwerbsteuerbescheid an die künftigen Eigentümer versendet. Innerhalb einer Frist von vier Wochen ist der Rechnungsbetrag dann zu überweisen. Erst danach erhält der neue Eigentümer die so genannte Unbedenklichkeitsbescheinigung und die Eintragung ins Grundbuch erfolgt.

Grundsteuer

Die Grundsteuer definiert sich durch das Grundsteuergesetz (GrStG) als die durch die Kommunen erhobene Steuer auf das Eigentum an Grund und Boden. Da es sich bei der Grundsteuer um eine direkte Steuer handelt, ist diese vom Steuerschuldner (dem Eigentümer) verpflichtend und fristgerecht zu zahlen. Die Grundsteuer wird als Steuerschuld zu Beginn des Jahres festgelegt und muss dann in der Regel vierteljährlich, also alle drei Monate, bedient werden. Für Mietobjekte kann die Grundsteuer wie oben angesprochen über die Nebenkosten auf den oder die Mieter umgelegt werden.

Insbesondere bei einem anstehenden Verkauf beachtenswert: da die Steuerschuld auch nach dem Verkauf beim ursprünglichen Schuldner verbleibt, wenn der Übergang der Steuerschuld nicht als Klausel in den Vertrag aufgenommen wird, wird diese verpflichtend durch den neuen Eigentümer ab Kaufdatum gezahlt. Eine entsprechende Klausel wird aber von den meisten Notaren standardmäßig in einen Immobilienkaufvertrag aufgenommen. Es gibt eine Grundsteuerreform. Für diese müssen 2022 alle Eigentümer dem Finanzamt bestimmte Daten nennen.

H

Hausgeld

Hausgeld ist eine monatliche Vorauszahlung, die ein Eigentümer an die Wohnungseigentümergeinschaft zahlen muss, um Kosten des Gemeinschaftseigentums (u.a. Betriebskosten), Kosten zur Instandhaltung und Instandsetzung und Verwaltungskosten zu tragen (gemäß § 16 WEG). Das Hausgeld ergibt sich aus dem Wirtschaftsplan und muss unabhängig davon, ob eine Wohnung bewohnt ist oder leer steht, individuell vom Eigentümer bezahlt werden. Der Verteilungsschlüssel ist der Miteigentumsanteil. Häufig werden in der Teilungserklärung weitere Verteilungsschlüssel festgelegt.

I

Instandhaltungsrücklage

Instandhaltungsrücklagen sind von einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) zurückgelegtes Geld für die Instandhaltung einer Immobilie und für größere Reparaturen an z.B. Dach, Fassade, Aufzügen und Heizung. Es ist ein bisschen der Sparstrumpf des Hauses. Die Eigentümergeinschaft entscheidet selbst, wie hoch die monatlichen Zahlungen sein sollen. Dies hängt auch immer vom Zustand des Hauses ab und ob die Eigentümer Sonderumlagen präferieren oder gemeinsam sparen möchten.

Instandhaltungsrücklagen werden im Wirtschaftsplan auf der Eigentümerversammlung beschlossen und sind von jedem Miteigentümer anteilig zu tragen – häufig nach Wohnungsgröße, also nach Quadratmetern berechnet. Die Frage nach einer angemessenen Summe ist schwer zu beantworten und richtet sich u.a. nach Zustand, Alter, Größe, Lage, Ausstattung und Substanz.

J

Jahresabrechnung

Jedes Jahr muss der Verwalter einer Wohnungseigentümergeinschaft eine Jahresabrechnung erstellen. Hierbei handelt es sich um eine reine Einnahmen/Ausgabenrechnung. Diese Abrechnung kann nach Eigentumsanteilen oder pro Kopf im Haus erstellt werden. Wichtig ist, dass die gemeinschaftlich entstandenen Kosten auf alle verteilt werden. Die Jahresabrechnung muss von der Eigentümergeinschaft genehmigt werden, danach wird sie Grundlage der Nebenkostenabrechnungen mit den einzelnen Mietern.

K

Kapitaldienst / Annuität / Rate

Unter Kapitaldienst versteht man die Tilgung und die Verzinsung eines aufgenommen Kredits. Ein Problem tritt auf, wenn der Kapitaldienst die Kapitaldienstgrenze überschreitet und der Kreditnehmer die Kosten nicht mehr tragen kann, weder mit Eigenkapital noch mit Fremdkapital.

In diesem Fall droht die Insolvenz. Dies kann durch die Kapitaldienstfähigkeit ermittelt werden.

Der Kapitaldienst wird in verschiedenen Gebieten der Betriebswirtschaftslehre genutzt und somit existieren auch verschiedene Ermittlungsarten dieser Größe. Er wird als Annuität verrechnet. In der Finanzierung wird dieser Teil anhand der Tilgung und der Verzinsung des aufgenommen Kredites berechnet (Kapitaldienst = Zinsanteil + Tilgungsanteil).

L

Löschungsbewilligung

Eine Löschungsbewilligung kommt zur Anwendung, wenn ein Eigentümer seinen aufgenommenen Kredit vollständig getilgt hat. Er kann dann die Löschung von Grundstücksbelastungen (Abteilung II) und Grundpfandrechten (Abteilung III) verlangen. Der Antrag auf Löschung von Grundschulden im Grundbuch muss notariell beglaubigt werden.

M

Miete

Als Miete bezeichnet man die Gegenleistung, die der Mieter an den Vermieter geben muss, dass er die Wohnung, einzelne Räume und auch außerhalb der Wohnung gelegene Bereiche (wie das Treppenhaus oder einen vermieteten Garten) nutzen darf.

Dies ist der Gesamtbetrag, den der Mieter regelmäßig zahlen muss:

Dieser Gesamtbetrag kann sich aus verschiedenen Anteilen zusammensetzen. Zur Miete gehören auch die Betriebskosten, also monatliche Beträge, die Sie für Heizungs- und Warmwasserkosten oder andere Betriebskosten zahlen müssen.

Miteigentumsanteile

Unter einem Miteigentumsanteil versteht man den Bruchteil des Eigentums, der an einem gemeinsamen Immobilieneigentum in Form einer Wohnungseigentümergeinschaft besteht. Hintergrund für diese eher kompliziert wirkende Konstruktion ist das deutsche Wohneigentumsrecht. Dieses kennt in seiner Ausformulierung im Bundesgesetzbuch kein Eigentum an Gebäuden oder einzelnen Wohnungen, sondern bezieht sich immer auf das Grundstück, auf dem diese errichtet sind.

So erwirbt man mit dem Kauf einer Eigentumswohnung auch immer einen Bruchteil des Grundstücks, auf dem das Haus steht, in welchem sich die Wohnung befindet. Diese Form des bruchstückhaften Eigentums an einer Immobilie wird im juristischen Jargon auch als Miteigentumsanteil bezeichnet, während das Eigentum an der Wohnung eine Sondereigentum darstellt. Beides ist weitergehend im Wohneigentumsgesetz (WEG) geregelt.

Mietspiegel

Der Mietspiegel stellt eine der gesetzlich vorgesehenen Möglichkeiten zur Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten im frei finanzierten Wohnungsbau dar. Ausgenommen sind demnach im Zweifel Sozialwohnungen und anderer, öffentlich finanzierter Wohnraum. Der Mietspiegel wird dabei im Allgemeinen in Zusammenarbeit zwischen öffentlichen Stellen und den Interessenverbänden von Mietern und Vermietern erstellt.

Er bildet durch seine Funktion auch die Grundlage für Mieterhöhungen, um Bestandsmieten anzupassen. Mit der in manchen Städten neu eingeführten Mietpreisbremse stellt der Mietspiegel in diesen jetzt auch die Richtschnur für die Höhe von Mietentgelten bei einer Neuvermietung dar. Vor jeder Mieterhöhung ist zu prüfen, ob die neue Miete noch Mietspiegel konform ist. Viele Städte haben dazu eigene Berechnungstools online gestellt.

N

Nebenkosten

Bei einem Immobilienkauf entstehen Kaufnebenkosten. Diese setzen sich zusammen aus:

Grunderwerbsteuer -- 3,5-6,5 % des Kaufpreises

Maklerprovision

Notar- und Grundbuchamtskosten -- ca. 2% des Kaufpreises

Nießbrauch

Der Nießbrauch ist ein unveräußerliches, höchstpersönliches und nicht vererbliches Recht (absolutes Recht), eine fremde Sache unter Schonung der Substanz ohne Einschränkung zu nutzen. Die rechtliche Herrschaft wird in Eigentümer (über bloßes Eigentum) und Nießbraucher (wirtschaftlicher Eigentümer) aufgeteilt.

P

Provision (Courtage)

Viele Immobilieneigentümer schalten einen Makler ein, um ihre Wohnung zu verkaufen. Mittlerweile sieht die Gesetzeslage bei Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern vor, dass der Verkäufer die Courtage zu zahlen hat. Er kann vorab mit dem Makler klären, dass diese Courtage mit dem Käufer geteilt wird. Allerdings muss der Käufer höchstens 50% zahlen und auch erst, wenn der Verkäufer seinen Teil beglichen hat.

R

Rendite

Die Rendite ist eine Kennzahl, die zeigt, wie gut sich ein angelegter Geldbetrag über die Zeit entwickelt hat. ZU unterscheiden sind Netto- und Bruttorendite. Siehe hierzu auch die Berechnung weiter oben im Workbook.

Reservierungsvereinbarung

Häufig möchten Käufer ab einem bestimmten Zeitpunkt, dass eine Immobilie reserviert wird und man somit das Erstkaufrecht eingeräumt bekommt. Verkäufer lassen sich eine solche Reservierung meist mit einer Gebühr bezahlen, welche verloren ist, falls der Käufer dann doch nicht zuschlägt.

S

Sonderumlage / Sondereigentum

Sondereigentum ist laut dem Wohnungseigentumsgesetz das Recht an den Räumen einer Wohnung. Dem Sondereigentum übergestellt ist der Begriff des Wohnungseigentums. Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung mit dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum. Der Balkon einer Eigentumswohnung ist nur anteilig Sondereigentum: Das Innere des Balkons gehört dem Eigentümer, das Äußere der Eigentümergemeinschaft. Gegenstände, die nicht im Sondereigentum begründet werden können, werden im Sondernutzungsrecht geregelt.

Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen des Gebäudes und dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum wie Gewerberäumen, Kellern oder Garagen.

T

Teilungserklärung

Eine Teilungserklärung gibt Auskunft über die Eigentumsverhältnisse und die Aufteilung der Wohneinheiten in einer Eigentümergemeinschaft: Die Teilungserklärung muss im Grundbuch eingetragen werden und ist bei der Finanzierung den Objektunterlagen beizufügen.

Tilgung

Tilgungen sind die regelmäßigen Rückzahlungen eines Darlehens. Die Kreditrate setzt sich aus einem Tilgungsanteil und einem Zinsanteil zusammen. Eine Rolle bei der Tilgung des Kredits spielen die Zinsen nicht: Nur die Tilgung bedient das Darlehen und dezimiert die Restschuld.

V

Verkaufsvollmacht / Vollmachtlose Vertretung

Bei einem Immobilienkauf kommt es immer wieder vor, dass Käufer und Verkäufer keinen gemeinsamen Termin beim Notar finden oder der Verkäufer in einer anderen Stadt lebt und nicht anreisen möchte. In diesem Fall kann die jeweils andere Partei als vollmachtloser Vertreter beim Notar auftreten.

Die Partei, die bei der Beurkundung nicht anwesend war muss dann bei einem Notar ihrer Wahl nachgenehmigen. Das ist eine Unterschriftsbeglaubigung, bei der der Kaufvertrag nicht erneut vorgelesen wird. Es entstehen Zusatzkosten von ca. 100 Euro. Häufig günstiger als die Anfahrt zu einem weit entfernt gelegenen Notar.

Vorfälligkeitsentschädigung

Für den Fall, dass ein Kreditnehmer während der Zinsfestschreibung seinen Kredit frühzeitig tilgen möchte, wird ein Entgelt für die außerplanmäßige Rückführung des Kredits fällig.

Verkehrswert

Der Verkehrswert (auch Marktwert) wird laut §194 BauGB (Baugesetzbuch) „durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Der Verkehrswert ergibt sich in der Regel durch das Verhältnis von Angebot und Nachfrage, was natürlich bedeutet, dass der Verkehrswert umso höher ist, je knapper das entsprechende Angebot ist. Ob eine Lage beliebt ist, lässt sich anhand des Bodenrichtwertes ermitteln, der allerdings nur ein Anhaltspunkt ist, da er aus vergangenen Grundstücksveräußerungen ermittelt wird. Ebenfalls Einfluss auf den Verkehrswert nimmt der Gebäudewert, welcher u.a. von den Nutzungsmöglichkeiten des Gebäudes abhängt. Um den Verkehrswert zur ermitteln kann man sich unterschiedlicher Verfahren bedienen. Welches Verfahren am besten geeignet ist, hängt von der Immobilie ab. Drei Verfahren kommen zum Einsatz: das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren.

Vorkaufsrecht

Das Vorkaufsrecht gehört zu den auf einem Grundstück lastenden Rechten und ist im Grundbuch eingetragen. Beabsichtigt ein Eigentümer das Grundstück an einen Dritten zu verkaufen, muss er – wenn das Grundstück mit einem Vorkaufsrecht belastet ist – es dem Berechtigten vorher anbieten. Kommt ein Vertrag zwischen Verkäufer und Vorkaufsberechtigten zustande, muss er den Verkaufspreis zahlen, den der Verkäufer mit einem Dritten (Erst-Käufer) ausgehandelt hatte. Häufig haben Mieter ein Vorkaufsrecht, wenn es sich um den ersten Verkauf nach Aufteilung des Hauses handelt. Hier ist immer Vorsicht geboten. Wenn man schon eine Finanzierung unterzeichnet hat und der Mieter sein Vorkaufsrecht noch ausübt, hat man keine Immobilie, aber sitzt auf dem Darlehensvertrag. Hier würde ich immer vorab mit der Bank besprechen, wie man damit umgeht.

W

Wohnflächenberechnung

Die Wohnfläche ist die Summe aller anrechenbaren Grundflächen der Räume einer Wohnung. Aber nicht immer geht die Gesamtfläche einer Wohnung in die Wohnflächenberechnung mit ein. Nicht einzubeziehende Räume sind Abstellräume außerhalb der Wohnung wie Keller oder Dachboden, Heizungsräume, Waschräume und Garagen. Bei einer Immobilienfinanzierung will fast jede Bank eine Wohnflächenberechnung vorgelegt bekommen. Hierzu gibt es aber Formulare, die beim Ausfüllen helfen.

Wirtschaftsplan

Der Verwalter einer Wohnungseigentümergeinschaft erstellt gemäß §28 WEG für ein Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan, in dem die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben des Gemeinschaftseigentums, die anteiligen Verpflichtungen zu Lasten- und Kostentragung sowie die Aufwendungen je Wohnungseigentümer für die vorgesehenen Instandhaltungsrücklagen aufgestellt werden. Dem Wirtschaftsplan sind die monatlichen Vorschüsse, das Hausgeld, und ihr Verteilungsschlüssel, wie viel ein Eigentümer an den Betriebskosten zahlen muss, zu entnehmen. Es ist immer wichtig, den aktuellen Wirtschaftsplan zu prüfen, denn hieraus ergibt sich die Höhe des Hausgeldes und welche Kosten nicht auf den Mieter umlegbar sind.

Wohnungseigentümergeinschaft (WEG)

Die Wohnungseigentümergeinschaft umfasst alle Eigentümer von Wohnungen in einem Mehrfamilienhaus. Sie entscheidet gemeinsam über Instandhaltungen, den Wirtschaftsplan und die Jahresabrechnungen. Meist gibt es einen WEG-Verwalter und Beiräte. Diese werden aus der Mitte der Eigentümer gewählt.

Z

Zins

Bei der Immobilienfinanzierung kann zwischen einem festen und einem variablen Zinssatz unterschieden werden. Festzinsvereinbarung bedeutet: über eine definierte Laufzeit bleibt der Zinssatz gleich. Das hat den Vorteil, dass der Kreditnehmer die Zinsen innerhalb des Zinsfestschreibungszeitraums exakt kalkulieren kann. Nachteil ist, dass keine oder gerine Sondertilgungen (5%) vorgesehen sind, bzw. nur mit einer Vorfälligkeitsentschädigung gegenüber der Bank geleistet werden können. Die Vereinbarung über einen variablen Zins bedeutet: der Zins orientiert sich über eine Laufzeit von ein, drei oder sechs Monaten an den Veränderungen eines Referenzzinssatzes (in der Regel um den EURIBOR-Zinssatz). Vorteil ist die möglichen Vollablöse, jedoch kann der Kreditnehmer nicht mit einem festen Zinssatz kalkulieren – Zinserhöhungen führen zu einer steigenden Belastung.

Zwischenfinanzierung

Eine bereits vorhandene und abbezahlte Immobilie kann kurzzeitig durch eine Bank beliehen werden, um ausreichend Kapital für den Kauf einer neuen Immobilie zu haben. Wenn das Eigenkapital nicht sofort verfügbar ist, hilft somit eine Zwischenfinanzierung als Überbrückung. Von dem Verkaufserlös der ehemaligen Immobilie wird die Finanzierungssumme getilgt. Zwischenfinanziert wird maximal zwei Jahre. Eine Zwischenfinanzierung ist zudem davon abhängig, ob eine endgültige Finanzierung gesichert ist.

Project Treehouse

www.project-treehouse.de
@project__treehouse
beratung@project-treehouse.de