

**Pascal Dupont Mercier**

# Immobilien Wissen Kompakt



**Ratgeber**

MODERN

PUBLISHING

# **Immobilien Wissen Kompakt**

Pascal Dupont Mercier

# Inhaltsverzeichnis

[Titelseite](#)

[Immobilien Wissen Kompakt](#)

[Mit diesen Nebenkosten sollten Bauherren rechnen](#)

[Heute schon an morgen denken: Barrierefreies Bauen muss nicht teuer sein](#)

[Mieter zocken Mieter mit hohen Abstandszahlungen ab](#)

[Vorsicht Falle: Fake-News gibt es auch bei Immobilien](#)

[Wie man das Eigenheim in eine zusätzliche Rente umwandelt - Tipps vom Immobilienprofi](#)

[Die fiesen Tricks der Vermieter – so umgehen Mieter sie!](#)

[Die Denkmalimmobilie als Kapitalanlage](#)

[Wann dürfen Mieter ihre Wohnung teilen? Fallstricke bei der Untervermietung](#)

[Aufs Kleingedruckte kommt es an: Komplizierte Bauverträge führen zu Missverständnissen](#)

[Mittelbare Grundstückschenkung – Steuerersparnis gewusst wie](#)

[Die fünf größten Fehler bei der Baufinanzierung](#)

[Vorsicht: Der zur Zeit lohnend erscheinende An- und Verkauf von Immobilien kann ein steuerpflichtiges Gewerbe sein](#)

Sicherheit für Bauherren - Notwendige Versicherungen während der Bauphase

Vorsicht vor Nachteilen beim Immobilienkauf

Was ewig währt, wird nicht immer gut: Bauzeitverlängerungen belasten Bauherren mehr als nur emotional

Ein Platz an der Sonne: Wichtigsten Tipps und Tricks zum Kauf einer Ferienimmobilie

Weil der erste Eindruck zählt - Warum beim Immobilienverkauf immer häufiger auf Home Staging gesetzt wird

Mietausfall? Grundsteuererlass möglich!

Wohneigentum kaufen und vermieten - was ist zu beachten?

Nur bezahlen, was wirklich gebaut ist! Bauträgerverträge haben Vor- und Nachteile.

Betriebskosten kalkulieren

Besichtigungstermine erfolgreich gestalten: Professionelle Tipps für Immobilienverkäufer zum Thema Besichtigung

Altersgerecht im eigenen Zuhause leben

Eine Immobilienblase ? - Pro und Contra

Immobilie schenken: Worauf Eigentümer achten müssen

Die Macht des Grundbuchs: Banken, Bauherren, Ehepartner - welche Partei hat welche Rechte?

[Untervermietung und Untermiete - ab wann ist es Zweckentfremdung?](#)

[Wichtige Begriffe der Baufinanzierung](#)

[Mehrere Generationen unter einem Dach](#)

[Die Säulen der sicheren Baufinanzierung](#)

[Immobilie als Kapitalanlage: Finanztip warnt vor überzogenen Renditeerwartungen](#)

[Für wen lohnen sich Forward-Darlehen? Risiken und Chancen der Zinssicherung](#)

[Sondertilgung als Entschuldungsturbo - Ausübungszeitpunkt spielt wesentliche Rolle](#)

[Wohnkosten: Eigentum schlägt Miete](#)

[Kündigung wegen Eigenbedarf: ARAG Experten über die beliebte Begründung für die Kündigung von Mietverhältnissen](#)

[Baufinanzierung: Nebenkosten beachten](#)

[Mietkauf - erst wohnen, dann zahlen](#)

[Vorkaufsrecht: Wenn aus der Miet- eine Eigentumswohnung wird](#)

[Baufinanzierung im Fokus der aktuellen Zinsen](#)

[Ihr Weg zur maßgeschneiderten Finanzierung - Tipps für ein erfolgreiches Kreditgespräch](#)

[Vermietung leicht gemacht! Weniger Risiken bei der Vermietung mit diesen 5 Tipps](#)

Sondertilgungen oft unterschätzt. Günstige Zinsen und ihr Potential

Zu emotional, zu teuer, zu allgemein: Typische Fehler beim Immobilienverkauf kosten Zeit und Geld

Richtig sanieren, dreifach profitieren

Vorsicht Schrottimmobilien: Augen auf beim Immobilienkauf

So machen Sie Ihre Immobilie fit fürs Alter - Worauf es beim barrierefreien Umbau ankommt

Bundesbank warnt Immobilienkäufer vor sinkenden Preisen

Bauen im Herbst - Fluch oder Segen für Häuslebauer?

Nur Eigentum wird vor weiter steigenden Mieten schützen

Eigenkapitalquote für die Baufinanzierung erhöhen

Damit der Traum vom Eigenheim nicht platzt

Eigenheim: Baumängel festgestellt - was nun?

Eigenheim richtig finanzieren

Was verändert die Wohnimmobilienkreditrichtlinie (WoKri) bei Finanzierungen?

Unwirksame Klauseln in Mietverträgen

Jede zweite Nebenkosten-Abrechnung ist falsch - neues Start-up zahlt Mietern durchschnittlich 250 Euro zurück

Ausstieg aus Baufinanzierung - Welche Möglichkeiten haben Kreditnehmer

Immobilienverkauf auf Rentenbasis besonders genau prüfen!

Wie sich die Scheidung auf Gewinne bei Immobilien auswirkt

Trinkwasserverordnung – worauf Gebäudeeigentümer zu achten haben

Immobilienfinanzierung: Die zehn wichtigsten Tipps

Das Ferienhaus als lukrative Geldanlage

Pendeln macht krank: Bau einer Immobilie weit weg vom Arbeitsplatz muss wohl überlegt sein

Mit Geld vom Staat in die eigenen vier Wände

Absicherung bei der Baufinanzierung: wichtige Aspekte und Faktoren

Gekauft wie gesehen? Wann Immobilienkäufer vom Vertrag zurücktreten können

Baufinanzierung: Frühzeitig Anschluss finden

Vom Besichtigungsrecht bis zur fristlosen Kündigung: Was Mieter und Vermieter wissen sollten

Makler, Notar, Steuern: Warum sich der Immobilienkauf nicht nur durch steigende Objektpreise verteuert

Verliebt ins Ausland - Finanzierung einer Ferienimmobilie

Die Schönheitskur fürs Haus

Eigenheim auf dem Land mit Risiko verbunden

Miete ist nicht gleich Miete

Auf die Größe kommt es an

Kündigung des Mieters - wann darf der Vermieter kündigen?

Immobilienbesitz: Renovieren oder verkaufen?

Sichere Baufinanzierung trotz neuer EU-Richtlinie für Immobilienkredite

Ab in die Ferien - und wer kümmert sich um Haus und Hof?

Risiken beim Hauskauf: Für wen lohnt sich der Immobilienkauf und für wen nicht?

Scheidungskind Immobilie - Wer beim Immobilienkredit nach einer Trennung haftet

Kapitalanlagen - nicht immer sinnvoll für die Immobilienfinanzierung

Wie kann man in einem überhitzten Immobilienmarkt den richtigen Kaufpreis für seine Immobilie ermitteln?

Warum steigen die Mietpreise trotz Mietpreisbremse weiter an?

Häufiger Fehler bei der Baufinanzierung: geringer Tilgungssatz

Kapitalschützer warnen vor Immobilien-Krediten mit Festzins-Falle

Baufinanzierung: Einbruchschutz und Prävention

Der Preis ist Verhandlungssache - das gilt aber in beide Richtungen

[Übersicht der wichtigsten KfW-Förderprogramme zur Baufinanzierung](#)

[Schutzmaßnahmen für das Eigenheim bei drohendem Hochwasser](#)

[Grundstück verkaufen - das muss man beachten!](#)

[Was Immobilienkäufer bei der Entscheidung beachten sollten](#)

[Grundstückseigentum - Schon mal was vom Altlastenkataster gehört?](#)

[Baufinanzierung - Für Alleinerziehende nicht ausgeschlossen](#)

[Verbrauchertipp der Deutschen Kautionskasse: So finden Sie die perfekte Wohnung](#)

[Hochwertig ja, luxuriös nein: Extravaganz bei Immobilienkauf kein guter Ratgeber](#)

[Mietkauf - ein etwas anderes Erwerbsmodell](#)

[Bestandsschutz für Immobilien kann erlöschen](#)

[Immobilie kaufen: Ja! - Heiraten: Nein!](#)

[Weniger Förderung - mehr Kosten: Änderungen der Energieeinsparverordnung 2016](#)

[Immobilien besser verkaufen: Was sollten Eigentümer beachten?](#)

[Private Grundstücksauktionen - Instrument zur sicheren und planbaren Verwertung von Immobilien aus Insolvenzmassen](#)

Pi mal Daumen kostet eine Hausverwaltung 28 Euro pro Einheit. Große Unterschiede bestehen zwischen Regionen und Verwaltungsformen

12 gute Gründe, warum der Verkauf einer Immobilie sinnvoll erscheint

Nebenkosten nicht unterschätzen

Sondertilgung durch Zwischenfinanzierung

Immobilien: Warnung vor extremer Wertsteigerung

Vorsicht ist die Mutter des Immobilienkaufs: So erkennen Käufer unseriöse Angebote

Zwangsversteigerungen: Was Käufer beachten müssen

Baufinanzierung eines Mehrgenerationenhauses

Bauträger pleite, was dann?

Geldanlage mit Immobilien-Investments

Steuertipps und Gestaltungshinweise für Vermieter

Steuertipps und Gestaltungshinweise für Vermieter

Was ist bei Leerstand zu tun und bei einer Ferienimmobilie zu beachten

Erhaltungsaufwendungen und steuerliche Gestaltung größerer Ausgaben

Abschreibung (AfA) und Excel-Arbeitshilfen

Steuerlicher Aspekt von Anschaffungs- und Herstellungskosten

## Sonderstellung der anschaffungsnahen Herstellungskosten - Gründerwerbsteuer legal senken

Zur freundlichen Beachtung

Alle Angaben wurden mit Sorgfalt ermittelt und überprüft. Sie unterliegen jedoch Veränderungen. Deshalb kann für die Richtigkeit oder Funktionalität keine Gewähr gegeben noch die juristische Verantwortung oder irgendeine Haftung übernommen werden. Gesundheitsfragen sollten immer individuell beantwortet werden, deshalb empfiehlt es sich, auch unter Berücksichtigung möglicher Nebenwirkungen, insbesondere vor einer Selbstmedikation immer einen Arzt zu befragen.

Es wird keine Verantwortung für die Inhalte der genannten Internetseiten sowie deren Verknüpfungen und Verweise zu anderen Internetseiten übernommen. Die Nennung der in diesem Buch aufgeführten Internetseiten und Informationen erfolgt unter ausdrücklicher Missbilligung aller damit eventuell verbundenen Rechtsverletzungen.

Alle hier aufgeführten Informationen und Adressen sind öffentlich zugänglich. Deshalb distanzieren sich Herausgeber, Verlag und Autoren von allen Äußerungen, die im Sinne von §111 StGB verstanden werden könnten, dies ist weder beabsichtigt noch gewollt.

Die Warenzeichen, Produktnamen und Firmennamen bzw. -logos der beschriebenen Programme, Unternehmen oder Produkte sind das Alleineigentum der jeweiligen Inhaber und werden von uns nur zu Informationszwecken genannt.

Vervielfältigungen jeder Art, insbesondere Fotokopien, sind verboten.

Arbeiten Sie auch im Ausland nur mit dort zugelassenen und praktizierenden Fachkräften mit entsprechenden Referenzen. Investieren Sie lieber etwas mehr Geld in eine ordentliche Beratung.

Alle Texte in dieser Publikation dienen nur der Information. Sie sollten nicht als Handlungsempfehlung verstanden werden. Nur fachlich qualifizierte Kräfte können Ihre Situation bzw. Ihre Bedürfnisse korrekt einschätzen bzw. beurteilen und geeignete Empfehlungen aussprechen.

Impressum

Texte: © Copyright by Pascal Dupont Mercier

Verlag: Modern Publishing

Druck: epubli - ein Service der neopubli GmbH, Berlin

# **Mit diesen Nebenkosten sollten Bauherren rechnen**

## **Zusätzliche Belastungen nicht zu knapp kalkulieren**

Ein Haus zu kaufen, wird für die meisten einmalig bleiben - und wahrscheinlich die teuerste Einzelanschaffung, die sie je in ihrem Leben tätigen werden. Allein deshalb sollte jeder an den Erwerb von Wohneigentum so gewissenhaft wie möglich herangehen. Dazu gehört, dass zum Kaufpreis für den Neubau zusätzlich Baunebenkosten in Höhe von 10 bis 15 Prozent der Gesamtkosten eingerechnet werden sollten. Um diese Belastung besser kalkulieren zu können, sollten Bauherren zunächst den Vertrag mit dem Bauträger genau auf seine Leistungen prüfen. Nur so wird klar, was bereits im Baupreis enthalten ist und an welchen Stellen zusätzliche Kosten anfallen können. Die LBS erklärt, mit welchen Zusatzposten sie rechnen sollten.

## **Wenn Architekten und Makler helfen**

Die richtige Immobilie zu finden ist gerade in beliebten Regionen ein Job, den man kaum ohne Experten bewältigen kann. Ist ein Makler mit der Immobiliensuche betraut, fällt in der Regel eine Courtage in Höhe von mindestens 3,57 % der Kaufsumme an. Üblich sind aktuell 5,95 %. Die Summe ist entsprechend niedriger, sollte der Makler nur das unbebaute Grundstück vermittelt haben. Wünscht der Bauherr bei einem Komplettpreis für ein vorgeplantes Haus eines Anbieters noch Änderungen, können weitere Kosten für Architektenleistungen fällig werden.

## **Ohne Eintrag ins Grundbuch läuft nichts**

Um Eigentümer eines Grundstücks zu sein, muss man im Grundbuch stehen. Das geht nur über einen Notar, der sich

seine Dienstleistung nach festen Kostensätzen abrechnet. Mit etwa 1,5 bis 2,0 % des Kaufpreises sind in der Regel die Kosten des Kaufvertrages und das Eintragen einer gebührenpflichtigen Grundschuld für das finanzierende Kreditinstitut abgedeckt. Sollten weitere Eintragungen und Löschungen vorgenommen werden müssen, kostet das zusätzliche Gebühren.

#### **Auch der Staat möchte etwas haben**

Die Grunderwerbssteuer variiert je nach Bundesland zwischen 3,5 und 6,5 % des Kaufpreises. Nordrhein-Westfalen verlangt wie Brandenburg, das Saarland, Schleswig-Holstein und Thüringen aktuell den Höchstsatz. In Bremen werden 5,0 % fällig. Nachdem diese behördlichen Erfordernisse erledigt sind, ist man Eigentümer des Grundstücks.

#### **Jedes Haus will erschlossen sein**

Noch vor dem ersten Spatenstich für das eigene Zuhause muss die Erschließung des Grundstücks sichergestellt werden. Für diese Anbindung an die öffentliche Infrastruktur - Wasser, Abwasser, Strom etc. - zahlt der Eigentümer an die entsprechenden Institutionen (Kommunen, Versorger, Netzbetreiber). Die Kosten werden vom jeweiligen Anbieter festgesetzt und auf alle Bauherren im Baugebiet umgelegt. Die Kosten für die private Erschließung von der Grundstücksgrenze ins Gebäude hat jeder Bauherr selbst zu tragen. Die Gesamtkosten sind je nach Grundstück sehr variabel: Sie belaufen sich im Schnitt auf 5.000 bis 15.000 Euro.

#### **Bodengutachten gibt Sicherheit**

Ob ein Grundstück überhaupt zur Bebauung geeignet ist, kann nur ein Bodengutachten ermitteln. In der Regel spricht schon die Bezeichnung Bauland dafür, dass die Grundstücke in diesem Gebiet bebauungsfähig sind. Dennoch sorgt erst

ein Gutachten für Transparenz über eventuelle geologische Besonderheiten oder in Vergessenheit geratene Altlasten. Je nach betriebenem Aufwand zahlen Bauherren dafür 1.000 bis 2.000 Euro.

#### **Das Grundstück muss vermessen werden**

Zum Bauantrag gehört ein amtlicher Lageplan, in dem die Immobilie in ihren Ausmaßen eingetragen wird. Später muss für das fertige Haus ein katasterrechtlicher Gebäudenachweis erbracht werden. Die zugrundeliegenden Vermessungskosten sind in den jeweiligen Gebührenordnungen der Länder aufgeführt. Der Eigentümer sollte ca. 1 % der Kaufsumme für die Leistung des Vermessungsbüros einplanen. Je nach Aufwand kann der Betrag abweichen.

#### **Mit der Baugenehmigung geht es los**

Ohne Baugenehmigung geht beim Bauen nichts. Die genauen Kosten für den Bauantrag hängen vom Umfang des Bauvorhabens ab und sind in der Gebührensatzung der Kommune festgelegt. Sie schwanken bei einem Einfamilienhaus von 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche um die 1.000 Euro. Eine Baugenehmigung ist für drei Jahre gültig. Das heißt: Spätestens dann muss mit dem Bau begonnen worden sein.

#### **Sicherer Betrieb der Baustelle**

Vor Baubeginn sollten sich Bauherren zunächst um zwei elementare Versicherungen kümmern: Die LBS empfiehlt grundsätzlich eine Bauleistungsversicherung und eine Bauherrenhaftpflichtversicherung abzuschließen. Die Bauleistungsversicherung deckt die eigenen Schadenersatzansprüche gegen den Bauträger bis zur endgültigen Bauabnahme ab. Die Bauherrenhaftpflichtversicherung schützt den Bauherrn während der Bauphase gegen Schadenersatzansprüche von Dritten. Zudem ist eine Rechtschutz- und Rohbau-

Feuerversicherung ratsam. Die Prämien richten sich nach der Höhe der Bausumme und variieren von Anbieter zu Anbieter. Ein Vergleich der Angebote ist ratsam. Eventuell sollten auch noch Kosten für das Entfernen von Bäumen auf dem Grundstück oder das Anlegen einer Baustraße sowie für Wasser und Strom während der Bauphase einkalkuliert werden, sofern dies nicht im Bauvertrag geregelt ist.

#### **Belastungen während der Bauphase**

Es ist üblich, dass Neubauten in Etappen entsprechend des Baufortschritts bezahlt werden müssen. Das heißt, dass schon während der Bauzeit hohe Kreditsummen benötigt werden, für die schon Zinsen gezahlt werden müssen. Vor allem Verzögerungen am Bau kosten zusätzliches Geld. Die LBS empfiehlt, 30 bis 40 Prozent des monatlichen Nettoeinkommens für die Immobilienfinanzierung zu reservieren.

#### **Eine solide Finanzierung lässt keine Lücken**

Ein guter Finanzberater wird in einer soliden Gesamtfinanzierung neben den eigentlichen Baukosten auch alle Nebenkosten mit berücksichtigen, damit der Weg ins Traumhaus reibungslos gelingt. Die LBS rät, darüber hinaus einen Puffer von rund 10.000 Euro einzuplanen, um teure Nachfinanzierungen zu vermeiden. Zu guter Letzt kann man dieses Geld nach dem Einzug auch noch gut für die Außenanlagen verwenden.

Thorsten Berg

Tel.: 0251/412 5360

Fax: 0251/412 5222

E-Mail: [thorsten.berg@lbswest.de](mailto:thorsten.berg@lbswest.de)

# **Heute schon an morgen denken: Barrierefreies Bauen muss nicht teuer sein**

Der Hausbau ist grundsätzlich ein sehr kostspieliges Unterfangen, deshalb versuchen Bauherren jeden Cent zu sparen. Um vermeintlich unnötige Kosten zu vermeiden, verzichten deshalb viele auf Maßnahmen zur Barrierefreiheit - also Vorkehrungen, die die Nutzung der Fläche allen Menschen ohne fremde Hilfe und jeglichen Einschränkungen möglich macht. Aber diese müssen nicht zwangsläufig große Mehrausgaben bedeuten. "Die Barrierefreiheit ist ein häufig unterschätzter Aspekt beim Hausbau. Werden die Maßnahmen direkt bei der Planung einbezogen, kommen nahezu keine Mehrkosten auf den Häuslebauer zu", erklärt Stephan Scharfenorth, Geschäftsführer des Baufinanzierungsportals Baufi24.de (<https://www.baufi24.de/>).

In Deutschland empfehlen die DIN-Normen 18040 detaillierte Maßnahmen zur Barrierefreiheit; Von optimalen Eingangsbereichen, über Lösungen für Gebäude mit mehreren Stockwerken bis hin zur Gestaltung von Badezimmern. Auch für den öffentlichen Bereich gibt es Vorschriften der DIN-Normen, beispielsweise bei der Barrierefreiheit von Plätzen, Treppen oder Bushaltestellen. Diese Regelungen umzusetzen fällt besonders vielen Altstädten mit ihren verwinkelten, schmalen Treppen und engen Straßen schwer. Die ausschließlich barrierefreie Nutzbarkeit mit einem Rollstuhl nach den DIN-Normen ist in privaten Haushalten keine Pflicht. Aber ein Mindestmaß der barrierefreien Nutzung müssen alle Neubauten erfüllen. Als

Beispiel ist hier der Gebrauch von Rollatoren oder Gehstöcken zu nennen.

Planen Bauherren die Barrierefreiheit von Anfang an ein, machen die Kosten dafür durchschnittlich nur ein Prozent der Gesamtkosten aus. Mit diesem vergleichsweise geringen finanziellen Aufwand können Eigentümer gleich von mehreren Vorteilen profitieren: Sie können bis ins hohe Alter im Haus bleiben und im Falle einer plötzlichen, schweren Erkrankung muss kein kostspieliger Umbau erfolgen. Aber auch junge Hausbesitzer und Familien profitieren von dem gesteigerten Komfort, den die Barrierefreiheit mit sich bringt. Vermieteten Eigentümer ihre barrierefreien Immobilien, verlängern sie so die Mietdauer und erzielen generell einen höheren Wert gegenüber nicht barrierefreien Wohnungen. "Es handelt sich bei Maßnahmen zur Barrierefreiheit um ein nachhaltiges Investment, welches also nicht nur ältere Bauherren in Betracht ziehen sollten", so Scharfenorth weiter. Zurzeit fehlen in Deutschland rund 1,6 Millionen barrierefreie Wohnungen. Im Zuge des demografischen Wandels werden in Zukunft noch wesentlich mehr Menschen darauf angewiesen sein, um heimische Pflege durchführen und möglichst lange im eigenen Heim zu wohnen. Wie die Finanzierung eines Eigenheims mit Barrierefreiheit aussieht, erfahren Interessierte mit dem Baufinanzierungsrechner (<https://www.baufi24.de/baufinanzierung-rechner/>) von BauFi24.

Baufi24 GmbH Stephan Scharfenorth,

Tel. +49 (0) 800 808 4000 E-Mail: [redaktion@baufi24.de](mailto:redaktion@baufi24.de)

# Mieter zocken Mieter mit hohen Abstandszahlungen ab

Immer häufiger verlangen Mieter horrenden Abstandszahlungen vom Nachmieter – Thomas Filor über die rechtliche Lage

„Oft verlangen Mieter von potentiellen Nachmietern horrenden und unverhältnismäßige Abstandszahlungen, beispielsweise für Küche, Möbel oder andere Einrichtungsgegenstände“, erklärt Immobilienexperte Thomas Filor aus Magdeburg. „Man findet dann in den jeweiligen Inseraten konkrete Hinweise wie: Diese Immobilie wird nur möbliert abgegeben, oder: Der Nachmieter ist verpflichtet, meine Küche zu übernehmen, der Fixpreis beträgt 5000 Euro. Wer dies ablehnt, dessen Daten werde ich nicht an den Vermieter weitergeben,“ so Thomas Filor weiter. Doch ist ein solches Vorgehen überhaupt erlaubt? „Das Problem besteht darin, dass Nachmieter natürlich ihre ganz eigenen Vorstellungen haben und oft bereits vorhandene Möbel mit in ihre neue Wohnung nehmen möchten, was eigentlich völlig legitim sein sollte. Wenn man dann aber ein preisgünstiges Angebot findet, das aber an eben solche Bedingungen geknüpft ist, geben viele Nachmieter nach und zahlen den Preis“, so Thomas Filor aus Magdeburg weiter. Seitdem das Bestellerprinzip für Makler gilt, annoncieren Mieter in vielen Fällen im Auftrag der Eigentümer oder der Hausverwaltung. „Das gibt ihnen natürlich eine gewisse Entscheidungsmacht, die ihnen in der Form eigentlich nicht zusteht“, betont Filor. „Der Druck, eine Wohnung zu finden, vor allem in den beliebten Großstädten, treibt viele dazu, klein beizugeben und das ist einfach nicht fair.“

Unterdessen erklärt der Deutsche Mieterbund, dass eine Abstandszahlung grundsätzlich nicht rechtswidrig ist. Man müsse nur einfach den Mietvertrag klar trennen von einem Kaufvertrag für Möbel. Nichtsdestotrotz darf der Vormieter keine Wucherpreise verlangen, es gilt das Wohnungsvermittlungsgesetz. Der Preis für „Abstandsgüter“ setzt sich dabei zusammen aus dem sogenannten Zeitwert plus 50 Prozent. „Im Zweifelsfall sollen Nachmieter Originalrechnungen einfordern, ein Versuch ist es wert“, so Thomas Filor abschließend und gibt noch einen letzten Tipp: „Wer eine schöne Wohnung findet, die allerdings mit einer horrenden Abstandszahlung inseriert ist, sollte auch auf anderen Portalen recherchieren. Oft bieten die Vermieter oder Verwaltungen die Immobilie auch selbst noch einmal an“.

Thomas Filor

Lennéstraße 11

39112 Magdeburg

Telefon: 0391 - 53 64 5-400

Internet: [www.thomas-filor-thomasfilor.blogspot.de/](http://www.thomas-filor-thomasfilor.blogspot.de/)

# Vorsicht Falle: Fake-News gibt es auch bei Immobilien

Die Suche nach den eigenen vier Wänden wird häufig zur Belastungsprobe. Steigende Immobilienpreise und der städtische Wohnraummangel führen nicht selten zur Verzweiflung. Um Maklerkosten zu sparen, suchen viele Menschen selbstständig nach Immobilien im Internet. "Immobilienportale bieten Interessierten einen schnellen und einfachen Überblick über die vorhandenen Häuser und Wohnungen.

Leider treiben hier auch schwarze Schafe ihr Unwesen und hinter vielversprechenden Angeboten verbirgt sich statt einer Traumwohnung bloße Abzocke", erklärt Stephan Scharfenorth, Geschäftsführer des Baufinanzierungsportals Baufi24.de (<https://www.baufi24.de/>).

Ein Beispiel:

In Berlin wurden mehrfach Anzeigen geschaltet, in denen Zwei-Zimmer-Wohnungen für lediglich 500 Euro Miete angeboten wurden - in begehrten Wohnlagen können solche Wohnungen jedoch spielend das doppelte kosten. Die Bilder dazu zeigten schicke Altbauwohnungen, die man angeblich für geringe Reservierungskosten oder die Überweisung der Kaution sofort mieten konnte. Wollten die Interessenten dann die Wohnung besichtigen oder einen Termin für die Schlüsselübergabe machen, fiel der Betrug auf.

Die angeblich günstigen Wohnungen existieren in Wahrheit gar nicht oder befinden sich in anderen Städten und die schicken Fotos stammen häufig aus gehobenen Pariser Appartements. Aber nicht immer sind die meist sehr

professionell gestalteten Anzeigen auf den ersten Blick als Fälschung zu identifizieren.

### **Schutz vor Immobilien-Betrug**

"Das alte Sprichwort 'Es klingt zu schön, um wahr zu sein' ist eine gute Orientierung bei der Suche nach Fake-Anzeigen. Interessierte sollten immer stutzig werden, wenn beispielsweise eine Mietwohnung mehrere hundert Euro unter dem marktüblichen Preis angeboten wird", so Scharfenorth weiter. Neben dem zu günstigen Preis sind alle Anzeigen, bei denen für eine Leistung zuerst bezahlt werden muss, mit Vorsicht zu genießen. Werden Besichtigungstermine nur gegen Vorkasse angeboten, handelt es sich sehr wahrscheinlich um einen Betrug.

Darüber hinaus ist auch die Kommunikation mit dem Anbieter oder Vermieter aufschlussreich. Ist die Anzeige hoch professionell, aber der Anbieter antwortet nicht entsprechend, kann es sich um eine Fälschung handeln. Besonders hellhörig sollten Interessierte werden, wenn der Vermieter Druck ausübt: Angaben wie "Nur heute verfügbar" oder "Reservierbar gegen sofortige Kautionszahlung" stammen nie von einem seriösen Anbieter.

Für alle, die auf der Suche nach einer Finanzierung ihrer Traumimmobilie sind, bietet der Baufinanzierungsrechner (<https://www.baufi24.de/baufinanzierung-rechner/>) von BauFi24 eine schnelle und einfache Möglichkeit, die monatlichen Raten aus Zins, Tilgung und Sondertilgung bei unterschiedlichen Finanzierungsbeträgen zu ermitteln.

Baufi24 GmbH

Stephan Scharfenorth,

Tel. +49 (0) 800 808 4000

E-Mail: [redaktion@baufi24.de](mailto:redaktion@baufi24.de)

# Wie man das Eigenheim in eine zusätzliche Rente umwandelt - Tipps vom Immobilienprofi

Rund um Haus- und Grundeigentum gibt es eine Vielzahl komplizierter Sachverhalte, Regelungen und Entwicklungen, die es dem Laien nicht gerade einfach machen, immer die richtige Entscheidung zu treffen. In loser Folge geben Ihnen die Fachleute von OTTO STÖBEN unter der Rubrik „Tipps vom Immobilienprofi“ Hinweise, die Ihnen helfen sollen, Fehler und Unannehmlichkeiten zu vermeiden.

In eine eigene Immobilie zu investieren, zählt immer noch als eine der wichtigsten Säulen in der Altersvorsorge. Wenn die Hypothek nach ca. 30 Jahren bei der Bank abbezahlt ist, folgt auch bald der Eintritt ins Rentenalter. Der ein oder andere stellt dann fest, dass nicht nur man selbst, sondern auch das Haus in die Jahre gekommen ist und neue Investitionen getätigt werden müssen wie z. B. eine neue Heizanlage, ein neues Dach oder aber sonstigen Renovierungsarbeiten anstehen. Diese gehen ins Geld, nur leider sieht der monatliche Rentenbezug doch um einiges schmaler aus als der frühere Gehaltszettel. Da gerät so mancher finanziell ins Straucheln und grübelt darüber nach, wie man das finanziell wohl stemmen könnte, ohne das geliebte Eigenheim verlassen zu müssen.

Im deutschen Recht ist die Leibrente im Bürgerlichen Gesetzbuch beschrieben (§§ 759 ff. BGB). Den Begriff der Leibrente gibt es schon seit Jahrhunderten.

„Die ersten Verträge in Deutschland datieren aus dem 13. Jahrhundert. Städte finanzierten ihre Bauvorhaben durch Sammlungen von Kapital gegen Zusagen von

Rentenzahlungen auf Lebenszeit. Oder aber die Bürger verkauften ihr Land gegen eine Leibrente an verschiedenste Institutionen. Noch heute werden Handwerksbetriebe und auch landwirtschaftliche Betriebe im Leibrentenmodell verkauft, wenn sich keine familiären Nachfolger finden“, weiß Patrick Stöben, Bachelor of Arts mit Schwerpunkt Immobilienwirtschaft und Diplom-Sachverständiger (DIA), zu berichten.

Inzwischen ist auch der Verkauf der Eigenheim-Immobilie auf Leibrente eine interessante Option zur Aufstockung der Rente. Sie ermöglicht z. B., bis zum Lebensende in der eigenen Immobilie wohnen zu bleiben und zusätzlich die Rente aufzubessern, vor allem in Zeiten eines sinkenden Rentenniveaus. Somit kann aus dem Eigenheim ein regelmäßiges Einkommen erzielt werden, ohne es weiterhin besitzen und vor allem unterhalten zu müssen.

Die Höhe der Leibrente wird durch den Immobilienwert zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses, die Laufzeit und einen Zins bestimmt. Zusätzlich einbezogen in die Berechnungen werden das Alter und das Geschlecht des Rentenbeziehers, unter Heranziehung der jeweiligen Mittelwerte der Sterbetafeln des Statistischen Bundesamtes.

Der Gestaltung eines notariellen Vertrages zwischen Verkäufer und Käufer über eine Leibrente beim Verkauf einer Immobilie sind kaum Grenzen gesetzt. Der Vertrag kann neben dem Wohnrecht auf Lebenszeit u. a. auch einen Nießbrauch, eine zusätzliche Einmalzahlung, eine Kopplung an den Lebenshaltungskostenindex oder zum Beispiel auch eine Rentengarantiezeit oder Abschlusszahlung für die Erben beinhalten.

Hier einige grundlegende Aspekte, die vor dem Abschluss des Kaufvertrages in die Überlegungen einfließen sollten:

- Der Wert der Immobilie sollte von einem vereidigten Sachverständigen ermittelt werden.
- Will der Verkäufer weiterhin in seiner Immobilie leben bleiben oder nicht. Im Falle eines Wohnrechts fällt die monatliche Rentenzahlung niedriger aus.
- Soll der gesamte Kaufwert in die Rentenzahlung einfließen oder aber eine bestimmte Summe per Abschlag vorab entrichtet werden.
- Empfehlenswert ist eine Bindung der Rente an den amtlichen Lebenshaltungskostenindex, damit die Rente wertstabil bleibt.

Die Vorteile für den Verkäufer liegen mit dem lebenslangen Wohnrecht in der eigenen Immobilie und einem monatlichen Rentenbetrag hierbei klar auf der Hand. Der ehemalige Eigentümer ist verpflichtet, das Haus in Ordnung zu halten und alle üblichen Kosten zu übernehmen, ähnlich wie bei einem Mietverhältnis. Die Übernahme der großen Reparaturen jedoch fällt in die Pflicht des neuen Hauseigentümers. Wenn der Verkäufer aufgrund von Pflegebedürftigkeit nicht mehr selbst in seinem Eigenheim leben kann und in eine Pflegeeinrichtung ziehen muss, wird ihm die Leibrente bis zum Lebensende weiter gezahlt. Je nach Gestaltung des Kaufvertrages kann der Käufer in sein Haus ziehen oder es vermieten.

Ein Risiko für den Verkäufer besteht in der Bonität des Käufers. Man sollte für den Fall, dass der Käufer nicht mehr liquide sein sollte, die regelmäßigen Zahlungen durch die Eintragung eines Pfandrechts im Grundbuch oder die Vorlage einer Bankgarantie absichern lassen. Im Kaufvertrag sollte ebenfalls geregelt sein, dass bei Nichtzahlung der monatlichen Leibrente eine „Rückabwicklung“ erfolgt. In diesem Fall fällt das Haus wieder an den früheren

Eigentümer zurück. Das bedeutet in der Regel auch, dass die zuvor erhaltenen Beträge wieder zurückgezahlt werden müssen.

„Mit einer jahrelang gehegten und gepflegten Eigenheim-Immobilie ist in den meisten Fällen auch viel Herzblut verbunden. Durch den Verkauf auf Leibrente bietet sie ihrem Eigentümer auch im Alter eine zusätzliche finanzielle Absicherung für einen Ruhestand in den gewohnten 4 Wänden“, resümiert Patrick Stöben.

OTTO STÖBEN GmbH

Patrick Stöben, Bachelor of Arts mit Schwerpunkt Immobilienwirtschaft und  
Diplom-Sachverständiger (DIA)

Schülperbaum 31

24103 Kiel

Büro: 0431 664030

Fax: 0431 6640338

# **Die fiesen Tricks der Vermieter - so umgehen Mieter sie!**

Insbesondere in Regionen mit einem heiß umkämpften Immobilienmarkt werden die Vermieter immer kreativer darin, sich an ihren Mietern zu bereichern. Die Zahl der Wohnungssuchenden ist groß; will jemand eine Immobilie anmieten, müsse er eben gewisse Einbußen in Kauf nehmen, meinen die schwarzen Schafe. Dass dies nicht nur skrupellos, sondern oftmals auch illegal ist, wissen nur die Wenigsten. Daher klären die Immobilienexperten der plusForta GmbH ([kautionsfrei.de](http://kautionsfrei.de)) über die fiesen Tricks findiger Vermieter auf und geben Tipps, wie man sie umgeht.

1. Der neue Mietvertrag: Hat ein Eigentümerwechsel stattgefunden und drängt der neue Besitzer auf einen angepassten Mietvertrag, ist Vorsicht geboten. In der Regel soll ein neuer Mietvertrag dazu dienen, den eigenen Profit zu steigern, wodurch der Mieter benachteiligt werden kann. Dem muss nicht Folge geleistet werden: Der bisherige Vertrag behält seine Gültigkeit, sodass allein die Bankverbindung aktualisiert werden muss.

2. Die gekürzte Mietkaution: Nach dem Auszug hat die Wohnungsübergabe stattgefunden, alles ist beanstandungsfrei über die Bühne gegangen und nun wartet der Mieter auf die Rückzahlung der Mietkaution. Da ist die Überraschung groß, wenn schließlich nicht die vollständige Summe überwiesen wird. Der Vermieter begründet dies mit Schäden, die er nachträglich an der Immobilie festgestellt haben will. Das Gegenteil zu beweisen, ist schwierig, vor allem, wenn es weder ein Übergabeprotokoll gibt noch Fotos oder Zeugen.

Grundsätzlich sollte man deshalb immer darauf bestehen, dass ein beidseitig unterschriebenes Übergabeprotokoll angefertigt wird.

3. Geringe Nebenkosten: Nicht selten schmälert eine saftige Nachzahlung die Freude über die neuen vier Wände, da die vertraglich vereinbarten Nebenkostenzahlungen zu niedrig angesetzt waren. Um sich davor zu schützen, lohnt sich ein Gespräch mit dem vorherigen Mieter, um die Nebenkosten realistisch einschätzen zu können und wenn nötig die Summe im Vertrag anpassen zu lassen. Außerdem gilt es, zu beachten, dass jede zweite Nebenkostenabrechnung fehlerhaft ist, sodass sich mit einem genauen Blick im Nachhinein zum Teil noch Kosten reduzieren lassen.

4. Renovierung gegen Mieterlass: Für Vermieter ist es eine optimale Gelegenheit, Aufwand und Geld zu sparen, wenn sie die Renovierung einer Wohnung den neuen Mietern überlassen. Besonders verlockend für den Mieter erscheint dabei, nicht nur alles so gestalten zu können, wie es ihm gefällt, sondern darüber hinaus, dass er Geld sparen kann, weil der Vermieter „großzügigerweise“ einen Mieterlass anbietet. Allerdings ist es mit der Ersparnis schnell vorbei, wenn der Eigentümer auf eine fachgerechte und ordentliche Ausführung drängt sowie Nachbesserungen fordert – da ist die erste Auseinandersetzung vorprogrammiert. Um dies zu umgehen, sollte man unbedingt auf einer schriftlichen Vereinbarung bestehen, die genau auflistet, wie und in welchem Umfang die Tätigkeiten vorzunehmen sind.

5. Verantwortung für die Reparatur von sich weisen: Viele Vermieter nutzen die Möglichkeit, im Mietvertrag eine Klausel zu vereinbaren, wonach der Mieter die Kosten für Kleinreparaturen zahlen muss. Dies sehen Vermieter nur zu gern als Freifahrtschein, um gleich alle Reparaturen auf den Mieter abzuwälzen. Um diesen Trick des Vermieters zu umgehen, muss man wissen, dass die entsprechende

Klausel nur wirksam ist, wenn es sich wirklich um eine „Kleinigkeit“ handelt, deren Reparatur weniger als 75 Euro kostet. Die Klausel betrifft zudem nur Teile der Mietsache, die dem direkten und häufigen Gebrauch des Mieters unterliegen – wie zum Beispiel ein defekter Duschkopf. Im Jahr dürfen die Kosten für die Kleinreparaturen höchstens 150 bis 200 Euro beziehungsweise acht Prozent der Jahresmiete betragen.

„Die Anmietung einer Wohnung geht oft mit hohen Ausgaben einher. Um mögliche überzogene oder unrechtmäßige Forderungen des Vermieters von vornherein aushebeln zu können, ist es wichtig, diese genau zu prüfen und sich den Mietvertrag vor dem Unterschreiben genau anzusehen“, rät Robert Litwak, Geschäftsführer der plusForta GmbH.

plusForta GmbH

Düsseldorf

Talstr. 24

40217 Düsseldorf

# Die Denkmalimmobilie als Kapitalanlage

Die Entscheidung für oder gegen die Investition in eine Denkmalimmobilie unterliegt oftmals der Vernunft, so glaubt man. Häuser jüngeren Baujahres seien nicht so renovierungsbedürftig und kommen den Vorstellungen eines passenden Zuschnitts oft näher, als die weit ältere Denkmalschutzimmobilie. Die Furcht vor schlechter Isolation und Auflagen, die die Gestaltungsfreiheit beschneiden, sind nur zwei der Argumente, die man oft im Zusammenhang mit dem Kauf einer Immobilie zu hören bekommt.

Doch ist es tatsächlich vernünftig, in eine Immobilie jüngeren Baujahres zu investieren oder bringt der Kauf der weitaus älteren Denkmalimmobilie doch mehr, als man zunächst annimmt? Sicherlich lässt sich diese Frage nicht pauschal für jede Lebens- und Einkommenssituation beantworten. Tatsache ist zunächst, dass Charme und Bausubstanz denkmalgeschützter Immobilien durch Auflagen geschützt und dadurch erhalten werden sollen. Tatsache ist auch, dass der Schnitt dieser Immobilien oft kleinteiliger ist und Fans loftartiger Bauweise eher selten auf ihre Kosten kommen dürften. Tatsache ist aber auch, dass der Investor eine buchstäblich einzigartige Immobilie erwirbt, deren Charme niemals durch eine moderne Bauweise erreicht werden kann. Ornamente an Türen, Decken oder Treppenhäusern, uralte Wandmalereien oder Maßanfertigungen bis ins letzte Detail der Immobilie dürften selbst den letzten Sceptiker von der Anmut einer solchen Immobilie überzeugen.

Aber der Kauf einer Denkmalimmobilie bietet dem Käufer nicht nur den Charme alter Zeiten, sondern auch attraktive