

HERBST 2020
2/2020
KOSTENFREI

IMMONNEWS



EMS REGION IMMOBILIEN
Inh. Suzanne Oank-Relink



T +49 (0) 4952 6 10 54 21
wilkommen@ems-region-immobilien.de
www.ems-region-immobilien.de

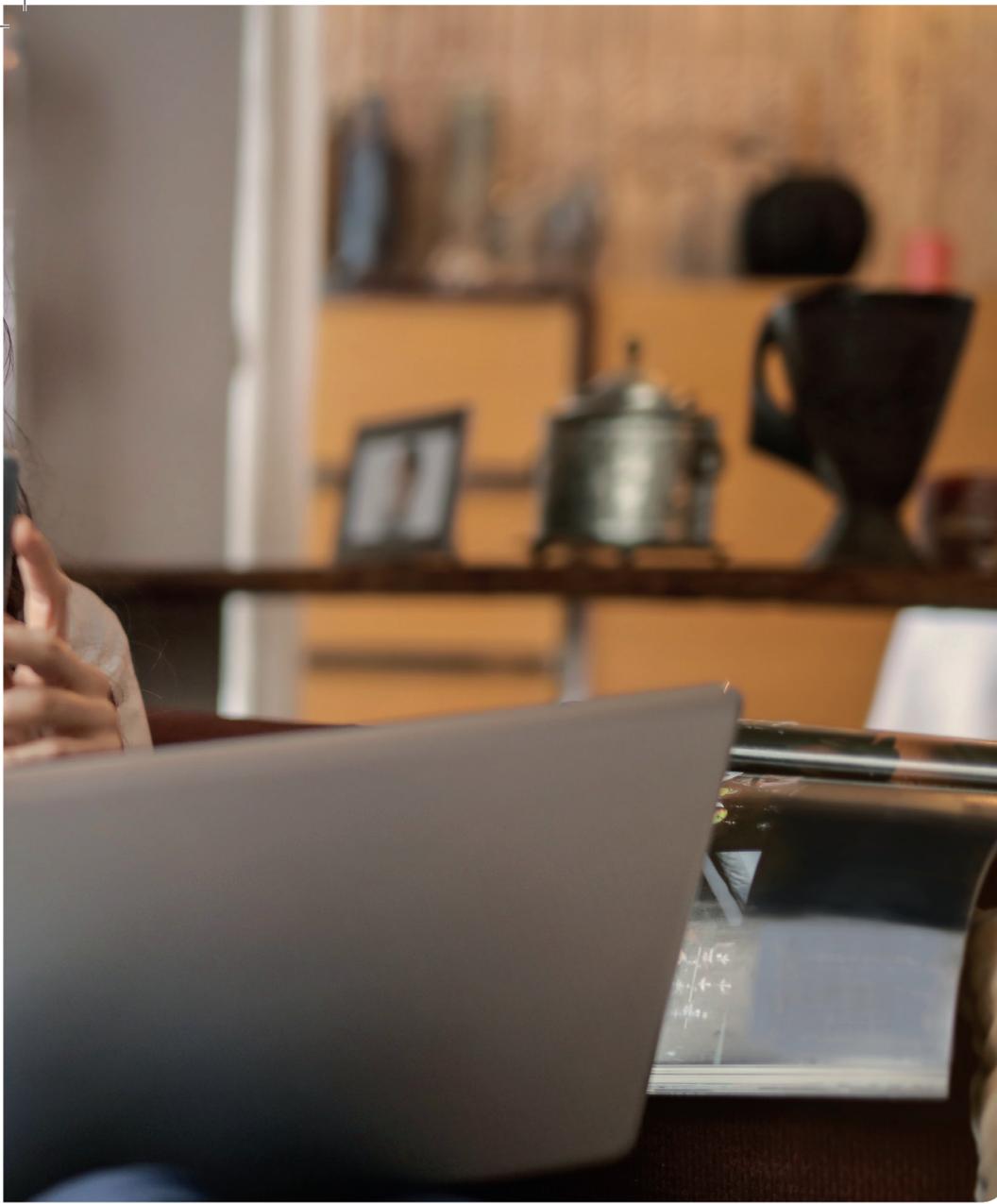


Immobilienportale: Tipps für den richtigen Verkauf

Jahr für Jahr begeben sich Immobilienbesitzer auf die Suche nach dem richtigen Weg, um ihr Objekt bestmöglich zu verkaufen. Früher war die Tageszeitung eine gängige Methode, um die eigene Immobilie zu inserieren. Heutzutage geht es ohne Online-Immobilienportale kaum noch. Doch häufig ist das Angebot unübersichtlich und kann in keinem Fall die Arbeit eines erfahrenen Maklers ersetzen.

Bevor Sie Ihre Immobilie überhaupt erst zum Verkauf anbieten können, müssen Sie ihren Wertermitteln. Das ist auf vielen Immobilienportalen möglich. Doch wie fachgerecht sind eigentlich die Bewertungsfunktionen, die Immobilienscout, Immowelt und Co. anbieten? In der Regel fragen diese Anbieter Sie nach den Eckdaten Ihrer Immobilie. Dazu zählen Standort, Wohnfläche, Anzahl der Zimmer sowie Art und Zustand der Immobilie. Diese erste Werteinschätzung jedoch eignet sich nur als ein grober Richtwert. Das, was Ihre Immobilie individuell

macht, kann bei der Bewertung durch Portale keine Berücksichtigung finden. Die Quellen der Berechnung sind für Sie als Nutzer undurchsichtig und damit kaum nachzuvollziehen. Der Wert Ihrer Immobilie wird in der Weise errechnet, dass es zu einem Vergleich mit anderen ähnlichen Immobilien kommt. Manche Bewertungsrechner ziehen Daten über die Angebotspreise anderer Immobilien für ihre Analyse heran. Diese Angebotspreise können jedoch über dem tatsächlichen Verkaufspreis liegen. Besonders ungenügend ist, dass auch für ländliche Regio-



”

Makler können in der Regel günstiger in Immobilienportalen inserieren als Privatpersonen.

“

nen, in denen es nur wenig Vergleichsimmobilien gibt. Zudem können bei Einfamilienhäusern keine individuellen Merkmale der Immobilie, wie An- und Umbauten, berücksichtigt werden. Ein Profi-Makler kennt den regionalen Immobilienmarkt nur zu gut und weiß, mit welcher Methode, er den Wert Ihrer Immobilie ermittelt. Er wird bei der Besichtigung Ihres Objektes auf alle Besonderheiten achten, die den individuellen Wertausmachen. Der Vorteil, den die Immobilienportale gegenüber der klassischen Zeitungsannonce bieten, ist die Veröffentlichung eines Exposés. Auch Profi-Makler nutzen diese Form der Veröffentlichung, um eine Immobilie zu verkaufen. In diesen Exposés können viele Fotos, viel Text, Grundrisse sowie Kontaktdaten eingepflegt werden. Gerade hier empfiehlt es sich, das Erstellen eines professionellen Exposés einem erfahrenen Makler zu überlassen. Er wird das passende Bildmaterial aufnehmen und alle nötigen Daten einpflegen. Vor allem aber wird er wissen, wer die richtige Zielgruppe ist und wie man diese anspricht. Schließlich bringen Immobilienportale Anbieter und

Interessenten zusammen. Durch Kontaktformulare können schon einmal nähere Informationen über potenzielle Käufer eingeholt und so auch eine Vorauswahl getroffen werden. Besichtigungstermine können als Sammeltermine für alle sichtbar veröffentlicht oder nur für geeignete Interessenten vereinbart werden. Da gerade das Beantworten vieler Nachfragen neben einer Vollzeitbeschäftigung kaum zu stemmen ist, lohnt es sich hier einen Profis Werk zu lassen, dessen tägliches Geschäft es ist. Ein erfahrener Makler weiß, wer als Interessent näher in Frage kommt und führt das Bewerbungsmanagement professionell durch. Die Schaltung von Anzeigen auf Immobilienportalen ist auch mit Kosten verbunden. Häufig verlängern sich Anzeigen automatisch, wenn nicht zuvor gekündigt wurde. Es lohnt sich also die Anzeigenschaltung einem Profi-Makler zu überlassen, der günstiger als Privatpersonen in Immobilienportalen inserieren kann.

Suchen Sie Unterstützung beim Inserieren Ihrer Immobilie? Kontaktieren Sie uns! Wir beraten Sie gerne.



Dachwartungen: Darauf müssen Eigentümer achten

Das Dach stellt das wichtigste Funktionsteil einer Immobilie dar. Um vor extremen Witterungseinflüssen geschützt zu werden, sollte es regelmäßig gewartet werden. Häufig jedoch wird die Wartung des Daches vernachlässigt. Das kann weitreichende Konsequenz haben. Denn im Ernstfall kann der Verlust des Versicherungsschutzes drohen.

Einmal eingedeckt wird das Dach nicht einfach über Jahrzehnte voll funktionstüchtig bleiben. Wetterphänomene führen auf die Dauer zu Beschädigungen. Dringt Wasser ein, kann es bei Frost zum Aufbrechen einiger Teile kommen und bei Wärme zu Fäulnis und Schimmelbildung. Stürme können die Befestigungen lockern. Werden Eigentümer erst dann aufmerksam, wenn die Schäden offensichtlich sind, ist in der Regel mit höheren Kosten zu rechnen, als regelmäßige Wartungen gebraucht hätten.

Die regelmäßige Überprüfung des Dachzustandes hat der Bundesgerichtshof bereits 1993 in einem Urteil für alle

Hausbesitzer und Hausverwaltungen verbindlich vorgeschrieben. Es reicht nicht, sich beispielsweise bei Sturmschäden auf die Schadenszahlung durch die Gebäudeversicherung zu verlassen. Diese kann nämlich die Zahlungen verweigern, wenn es nicht in regelmäßigen Abständen zu Inspektionen und Wartungen gekommen ist. Dabei ist es gerade das Urteil des Bundesgerichtshofes von 1993 auf das sich die Versicherungen berufen. Zudem muss auch an Schäden gedacht werden, die Dritte durch funktionsuntüchtige Dächer erleiden können. Eigentümer sollten sich auch hier durch fachgerechte Wartungen absichern, um den vollen Versi-



”

Es reicht nicht, sich beispielsweise bei Sturmschäden auf die Schadenszahlung durch die Gebäudeversicherung zu verlassen.

“

versicherungsschutz im Zweifelsfall in Anspruch nehmen zu können. Auch die sogenannte Sturmklausele garantiert keinen umfassenden Versicherungsschutz, wenn die Wartung des Daches vernachlässigt wurde. Windstärken über Windstärke 8 verpflichten Versicherungen nicht. In immer mehr Fällen entscheiden die Gerichte, dass fachgerecht erbaute und gewartete Dächer auch so beschaffen sein sollten, dass sie Orkanböen überstehen. Eine professionelle Dachwartung zeichnet sich durch das Fachwissen und die Erfahrungen desjenigen aus, der die Wartung vornimmt. Eine simple Sichtung durch einen Laien ist in jedem Fall ungenügend. Zunächst muss eine ausführliche Bestandsaufnahme über Blitzschutz, Regenrinnen, Entwässerung und so weiter, durchgeführt werden. Die Analyse soll weiterhin Aufschluss darüber geben, ob das Dach den Anforderungen der energetischen Vorschriften entspricht. Durch die anschließende Wartung soll die Funktionsfähigkeit des Daches aufrechterhalten werden.

Dachdecker-Innungsbetriebe bieten Inspektions- und Wartungsverträge an. Diese Verträge sind sowohl für Flach- als auch für Steildächer vorgesehen. Wartungen

führen zu einer längeren Lebensdauer und zu einem Werterhalt eines Gebäudes. Auf diese Weise können langfristig Kosten gespart werden. Schließlich ist man so auch im Zweifelsfall rechtlich abgesichert. Durch den Wartungsvertrag mit einem Dachdecker-Innungsbetrieb können Eigentümer ohne Probleme die regelmäßige Wartung des Daches nachweisen. Das gilt insbesondere gegenüber Versicherungen. Der Wartungsvertrag bietet noch weitere Vorteile als die Beseitigung von Schäden am Dach durch die Versicherung. Zum einen kann es durch den Defekt am Dach zu Schäden am Hausrat der Mieter kommen. Ist dies aufgrund mangelnder Wartungsarbeiten eingetreten, werden Vermieter in Regress genommen. Zum anderen kann es zu Verletzungen Dritter durch lose Dachteile kommen. Dann müssen Eigentümer nachweisen, dass sie ihren Pflichten zur Abwehr von Gefahren, die von dem Gebäude ausgehen können, nachgekommen sind.

Suchen Sie jemanden, der sich um die Verwaltung Ihrer Immobilie kümmert? Kontaktieren Sie uns! Wir helfen Ihnen gerne.



Das Generationshaus: Ein Trend mit vielen Vorteilen

Sie haben schon ein Alter erreicht, in dem Sie keiner Erwerbstätigkeit mehr nachgehen und zuhause fällt Ihnen manchmal die Decke auf den Kopf? Sie würden gerne näher bei Ihren Kindern und Enkelkindern wohnen. Oder Sie sind einfach aufgeschlossen dafür auch im Alter mit jüngeren Generationen unter einem Dach zu leben? Generationshäuser liegen voll im Trend und werden von Experten als Konzept der Zukunft angesehen.

In den meisten Generationshäusern sind es Familienangehörige, die sich die Immobilie teilen. Dennoch kommt es auch vor, dass Bekannte, Freunde oder ursprünglich fremde Menschen sich dafür entscheiden, ein gemeinsames Generationsprojekt unter einem Dach zu beginnen. Der überwiegende Teil der Mehrgenerationshäuser besteht aus klar voneinander getrennten Wohnungen. So kann sich jede „Stammfamilie“ ihre eigene Privatsphäre erhalten. Aber dennoch entscheiden sich manche

Bewohner der Generationshäuser bewusst dafür, mehr gemeinsamen Wohnraum zu schaffen. Dann werden beispielsweise Garten, Küche und Wohnzimmer von allen geteilt.

Die Vorteile des Generationshauses sind offensichtlich. Familienangehörige können auf diese Weise mehr Zeit für einander finden. Gerade darum entscheiden sich viele Menschen für diese Art des Wohnens. Weiterhin können sich die verschiedenen Generationen im Haus gegenseitig



”

Makler können in der Regel günstiger in Immobilienportalen inserieren als Privatpersonen.

“

unterstützen und so eine große Hilfe bei der Alltagsbewältigung für einander darstellen. Enkelkinder können von den Großeltern betreut werden. Dafür können die Großeltern auch von den eigenen Kindern Mithilfe bekommen. Die Nähe zu jüngeren Personen ist dabei gerade für Senioren sehr belebend. Aber genauso gut profitieren die Jüngeren davon, von den Erfahrungen der Älteren zu lernen.

Senioren, die bereits den Grad der Pflegebedürftigkeit erreicht haben, können das Generationshaus als vernünftige Alternative zum Pflegeheim nutzen. Durch die Unterstützung der Jüngeren, insbesondere der Familienmitglieder, kann der Einzug in ein Pflegeheim verhindert werden. So können sowohl eine größere Unabhängigkeit älterer Menschen erreicht werden als auch Kosten eingespart werden.

Allerdings sollte sich die Gestaltung des Generationshauses an die individuellen Bedürfnisse

der Bewohner anpassen. Gerade Menschen, die unter anderen Menschen sein wollen, aber sich auch gerne ab und zu zurückziehen, brauchen genügend räumliche Distanz. Konflikte unter den Bewohnern werden natürlich auch nicht im Generationshaus ausbleiben. Bei ausreichender Willensbereitschaft aller Bewohner zur Konfliktlösung, sollten aber keine großen Schwierigkeiten auftreten. Differenzen auf Grund des Altersunterschiedes können zwar auftreten, aber sie können auch durch eine offene Kommunikation behoben werden. Und natürlich wird es ab und zu auch mal zu einer hohen Lautstärke im Generationshaus kommen. Denn da wo Kinder leben, da bleibt auch kein Lärm aus. Schließlich ist es bei dem Projekt des Generationshauses unverzichtbar, dass die Bedürfnisse aller Bewohner gleich viel Berücksichtigung finden.

Überlegen Sie, ob Sie in ein Generationshaus ziehen wollen? Kontaktieren Sie uns! Wir helfen Ihnen dabei Ihre alte Immobilie zu verkaufen.



Verkehrssicherungspflicht: Darauf müssen Eigentümer achten

Auf dem Spielplatz ist die Hängebrücke gerissen, beim Sturm ist ein Ast abgeknickt oder eine Ziegel hat sich vom Dach gelöst. Immer wieder kommt es vor, dass Mieter oder Passanten auf solche Weise zu Schaden kommen. Haften müssen in solchen Fällen Eigentümer, Vermieter oder Wohnungseigentümergeinschaften (WEG). Wer seiner Verkehrssicherungspflicht nachkommt, kann solche Situationen vermeiden.

Wann Eigentümer haften

Immobilienbesitzer, Vermieter und WEGs sind rechtlich dazu verpflichtet, Gefahren, die von einem Grundstück ausgehen können, von Dritten abzuwenden. Das heißt, sie sind dafür verantwortlich, dass niemand zu Schaden kommt, der an der Immobilie vorbeiläuft, das Grundstück betritt oder als Mieter oder als Besucher die Immobilie nutzt. Kommt ein Bewohner, Besucher oder Passant zu Scha-

den, muss der Eigentümer nachweisen, dass er seiner Verkehrssicherungspflicht nachgekommen ist. Ist das der Fall, so haftet er für den entstandenen Schaden nicht.

Vielfältige Gefahrenquellen

Vielen Eigentümern und WEGs ist nicht bewusst, wie viele Gefahrenquellen es auf ihrem eigenen Grundstück gibt und wie sie dieses schützen. Denn hier geht es nicht nur



”

Das Aufstellen eines Schildes mit der Aufschrift „Auf eigene Gefahr“ entlässt Eigentümer nicht grundsätzlich aus der Verantwortung.

“

um Schnee oder Glatteis. Zu sichern sind unter anderem Gehwege, Dachkonstruktionen, Fassaden, Balkone, Bäume, Beleuchtung, Gas- und Feuerungsanlagen, Wasserstellen, Spiel- und Müllplätze. Viele Gefahrenquellen können durch regelmäßige Wartung eingedämmt werden.

Eigentümer müssen bei der Sicherung ihrer Immobilie die gesetzlichen Vorgaben beachten. Beispielsweise die örtliche Straßenreinigungssatzung, die Richtlinie zu Feuerstätten, die Aufzugsverordnung oder die Trinkwasserverordnung sind wichtige Rechtsgrundlagen. Darüber hinaus finden Eigentümer weitere Informationen beim Deutschen Institut für Normung darüber, worauf sie bei ihrer Sicherungspflicht achten müssen.

Verkehrssicherungspflichten delegieren

Eigentümer und WEGs können die Verkehrs-

sicherungspflicht auch zu einem gewissen Teil delegieren. Hausmeister, Wartungsunternehmen oder Streudienste können beispielsweise damit beauftragt werden. Komplett freigestellt werden, können Eigentümer aus rechtlicher Sicht jedoch nicht. Das betrifft auch Versicherungen. Denn werden die Verkehrssicherungspflichten grob vernachlässigt, treten Versicherungen nicht für den entstandenen Schaden ein. Ebenso ist es ein Irrglaube, dass das Aufstellen eines Schildes mit der Aufschrift „Auf eigene Gefahr“ Eigentümer grundsätzlich aus der Verantwortung entlässt. Wer bei der Verkehrssicherungspflicht auf der sicheren Seite sein möchte, sollte sich deshalb professionell beraten lassen.

Sind Sie unsicher, ob Sie Ihrer Verkehrssicherungs- und Betreiberpflicht vollständig nachgekommen sind? Kontaktieren Sie uns! Wir beraten Sie gern.



Die Senioren-WG: Fürs Alter eine echte Alternative

Viele denken beim Begriff WG zunächst an Studenten, die sich eine Wohnung teilen. Doch dieses Wohnmodell ist nicht nur bei Studenten beliebt. Auch immer mehr Senioren finden Gefallen daran, eine Wohnung mit ebenfalls jung gebliebenen zu teilen. – Fürs Alter eine echte Alternative.

Die Senioren-WG wird als Wohnform immer attraktiver, da sie ein geselliges, seniorenrechtliches, selbstbestimmtes Wohnen ermöglicht und zudem auch noch wirtschaftlich sinnvoll ist. Das Spektrum dabei reicht von der kleinen privat gegründeten Zweier-WG, bis hin zu einer trägerverantworteten Wohngemeinschaft mit bis zu 12 Personen.

Alltag gemeinsam meistern in der Senioren-WG

Die Idee, die hinter der Idee des Zusammenle-

bens in einer Senioren-WG steht, ist, dass die WG-Mitbewohner ihrem Alltag alleinbestimmt nachgehen können, soziale Kontakte durch gemeinsame, häusliche Aktivitäten aber nicht zu kurz kommen.

Entscheiden sich Senioren für eine selbstorganisierte Senioren-WG, so steht ihnen oft ein eigenes Zimmer als Rückzugsort zur Verfügung. Wohnzimmer, Bad und Küche werden geteilt und gelten als Treffpunkt der WG. Diese Wohnform setzt vor allem Rücksicht und Kommunika-



”

Die Senioren-WG steht für ein geselliges, selbstbestimmtes Wohnen, das auch noch wirtschaftlich sinnvoll ist.

“

tionsbereitschaft unter ihren Bewohnern voraus.

Mehr Privatsphäre in der Seniorenhausgemeinschaft

In Seniorenhausgemeinschaften bewohnt jeder Mitbewohner eine für sich abgeschlossene, seniorenrechtliche Wohnung. Gemeinsame Aktivitäten finden hier in einem Gemeinschaftsraum statt. Putzpläne für gemeinschaftlich genutzte Küchen oder Badezimmer, wie es sie in selbstorganisierten WGs oft gibt, benötigt man bei dieser Wohnform nicht.

Trägergestützte Senioren WGs werden häufig von Pflegediensten, Pflegeheimen oder Wohlfahrtsverbänden gegründet. Der Privatbereich der Bewohner kann hier entweder aus einem Zimmer oder einer abgeschlossenen Wohnung bestehen. Bei trägergestützten WGs liegt die Entscheidung über die Auswahl der Bewohner und oft auch die Art der Tagesgestaltung auf

Seiten des Betreibers. Diese Wohnform bedeutet für ihre Bewohner zwar weniger Verantwortung, aber auch weniger Entscheidungsfreiheit.

Senioren WG als Alternative zum Pflegeheim

Wenn ein Senior pflegebedürftig ist, bietet sich die so genannte Pflege-WG an. Auch diese Form der Wohngemeinschaft ist häufig trägergestützt. Sie richtet sich an Senioren mit einer Pflegestufe und bietet eine Alternative zu Pflegeheimen. Das bietet den Vorteil, dass der Alltag auch für gesundheitlich stärker eingeschränkte Personen im geselligen, aber weniger von Pflege und Krankheit geprägten, Umfeld stattfindet. Auch finanziell lohnt sich die Pflege-WG, da sie in der Regel preiswerter ist als das Alleinleben oder das Leben in einem Pflegeheim.

Wenn Sie mehr über altersgerechtes Wohnen erfahren möchten, kontaktieren Sie uns. Wir beraten Sie gern.



Smart Meter: Clever den Strom zählen?

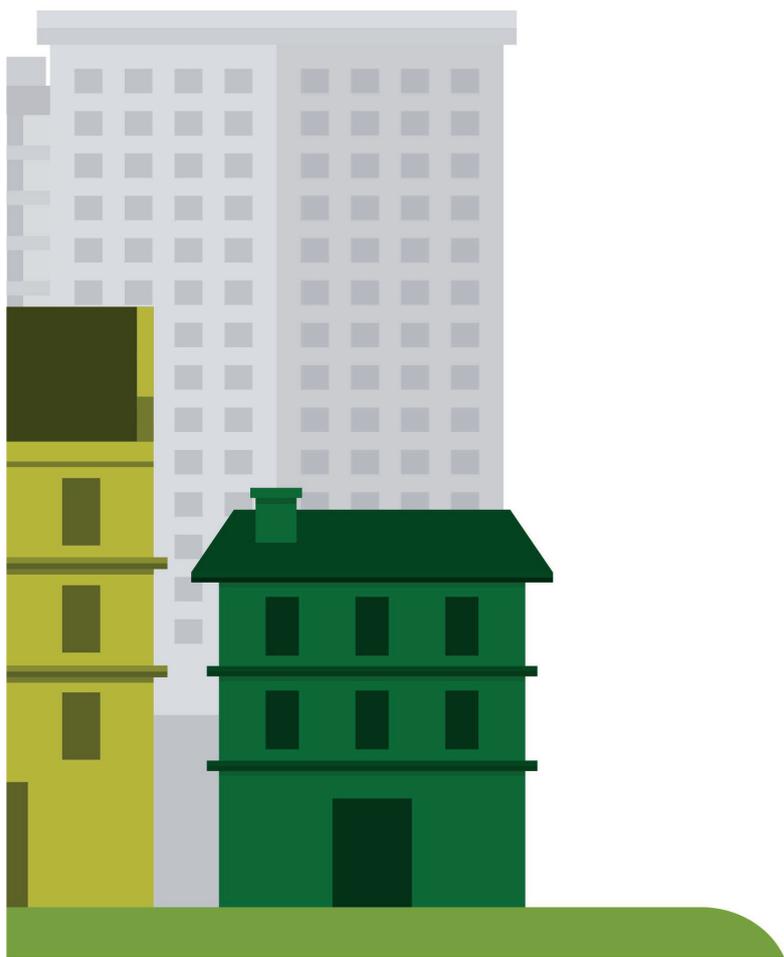
Die Wäsche nur dann waschen oder das Elektroauto nur dann aufladen, wenn der Strom günstig ist. Smart Meter machen es möglich. Die intelligenten Messsysteme können weit mehr als nur den Strom zählen. Sie sollen nicht nur helfen, die Nebenkosten zu senken sowie den Stromverbrauch im Haus zu kontrollieren, sondern sie sollen auch mit den Haushaltsgeräten kommunizieren. Aber lohnen sich diese intelligenten Zähler im Mehrfamilienhaus?

Seit dem 01.02. 2020 sollen die alten Stromzähler durch Smarte Zähler ersetzt werden. Das aber zunächst nur bei Haushalten mit einem Stromverbrauch von über 6000 KW/h pro Jahr. Ein durchschnittlicher Vier-Personen-Haushalt liegt in der Regel unter diesem Wert. Die intelligenten Messsysteme – sogenannte Smart Meter – bestehen aus einem digitalen Stromzähler und einem Kommunikationsmodul. Während der Stromzähler permanent Daten sammelt, überträgt das Kommunikationsmodul die Daten über das Inter-

net an Stromversorger und Netzbetreiber.

Smart Meter erkennt „Stromfresser“

Während klassische Stromzähler lediglich die Summe des verbrauchten Stroms anzeigen, kann man beim Smart Meter erkennen welches Gerät, wann, wieviel Strom verbraucht hat. Damit lassen sich die sogenannten „Stromfresser“ problemlos erkennen. Die laufend gesammelten Zählerstände werden vom Gerät ausge-



”

Mit Smart Metern ist denkbar, dass in Zukunft der Stromverbrauch exakt abgerechnet werden kann und keine Abschlagszahlungen mehr nötig sind.

“

wertet und an den Stromlieferanten übermittelt. Dadurch ist denkbar, dass in Zukunft der Stromverbrauch exakt abgerechnet werden kann und keine Abschlagszahlungen mehr nötig sind. Außerdem ist eine Hoffnung, dass Verbraucher so zum Stromsparen angeregt werden.

Durch die gesammelten Daten lässt sich nachvollziehen, wann Strom verschwendet wird oder die Photovoltaikanlage Strom zu einem guten Preis ins Netz einspeisen lässt. Das lässt sich auch alles per App steuern.

Smarte Sicherheit für das Smart Meter

Der intelligente Stromzähler erhebt somit Daten und kommuniziert diese mithilfe des Smart Meter Gateways an Energieversorger, Netze und Kunden. Diese Daten unterliegen höchsten Datenschutzauflagen und nur Gateways, die die Auflagen des Bundesamtes für Sicherheit in der Informationstechnik (BSI) erfüllen, bekommen

ein Zertifikat. Diese strengen Sicherheitsauflagen sollen verhindern, dass Unbefugte auf die Daten zugreifen. Zu den Sicherheitsvorkehrungen zählen laut BSI unter anderem:

- Die Integration von Firewall-Mechanismen
- Erlaubnis von Kommunikationsverbindungen ausschließlich von innen nach außen
- Authentifizierung, Verschlüsselung und Integritätssicherung aller Kommunikationsflüsse
- Nachweis einer sicheren Produktions- und Entwicklungsumgebung beim Gerätehersteller

Damit setzt das BSI die Messlatte für die Anforderungen an die Gerätehersteller sehr hoch an und steigert damit die Sicherheit des Smart Meters. Ob sich ein Smart Meter also lohnt, wird die Zukunft zeigen. Er ist auf jeden Fall ein erster, richtiger Schritt in der Energiewende.

Suchen Sie Unterstützung bei der Verwaltung Ihrer Immobilie? Kontaktieren Sie uns! Wir beraten Sie gern.



Unterlagen: Welche brauche ich für den Hausverkauf und wo finde ich sie?

Fehlen wichtige Unterlagen, werden Kaufinteressenten oft skeptisch. Wer seine Immobilie verkaufen möchte, endet häufig damit im ganzen Haus nach den erforderlichen Unterlagen zu suchen. Fehlt dann doch noch etwas oder sind Dokumente abgelaufen, bleibt einem der Gang zu Ämtern und Behörden nicht erspart. Die wichtigsten Unterlagen und wo Sie sie finden, haben wir Ihnen hier zusammengestellt.

Grundbuchauszug

Zum Verkauf Ihrer Immobilie brauchen Sie den Grundbuchauszug. Darin ist vermerkt, wer der Eigentümer ist und ob das Grundstück mit Schulden oder einer Hypothek belastet ist. Sie erhalten den Grundbuchauszug beim Grundbuchamt.

Flurkarte

Neben dem Grundbuchauszug ist die Flurkarte ein wichtiges Dokument. Sie ist nämlich der amtliche Nachweis für die Existenz eines Grundstücks. Auf der

Flurkarte findet man die Lage des Grundstücks, die Bebauung, sowie die Flur- und Flurstücknummer, welche zur Identifizierung des Grundstückes dient. Für die Flurkarte ist das Katasteramt zuständig.

Baupläne

Ein weiteres Puzzleteil zu Ihren vollständigen Unterlagen sind die Baupläne. Dazu gehören die Baugenehmigungsurkunde, eine Baubeschreibung und bei neueren Gebäuden eine Abnahmebescheinigung. Das alles bekommen Sie als kompletten Satz beim Bauamt.



”

Im Baulastenverzeichnis sind die öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen eines Grundstückseigentümers verzeichnet.

“

Wohn- und Nutzfläche

Für die Interessenten Ihrer Immobilie ist auch die Berechnung der Wohn- und Nutzfläche wichtig. Oftmals wird man nach dem UR (umbauten Raum) beziehungsweise dem BRI (Brutto-Rauminhalt), also dem Volumen Ihres Objekts, gefragt. Diese Angaben finden Sie ebenfalls beim Bauamt oder bei Ihrem Architekten.

Baulastenverzeichnis

Der Auszug aus dem Baulastenverzeichnis wird von den Verkäufern gerne mal vergessen. Im Baulastenverzeichnis sind die öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen eines Grundstückseigentümers verzeichnet. Dazu gehören zum Beispiel der Aufstellungsort der Mülltonnen oder bei An- oder Umbauten eine Abstandsfläche zum Nachbarn.

Energieausweis

Pflicht, und somit das wichtigste Dokument, ist der Energieausweis. Fehlt dieser bei der Besichtigung oder wird gegen die Vorgaben des Gesetzgebers verstoßen, drohen Bußgelder von bis zu 15.000 Euro. Einen Ener-

gieausweis stellen in der Regel qualifizierte Fachleute wie Architekten, Ingenieure, Energieberater oder auch Handwerksmeister mit entsprechender Zusatzausbildung aus.

Aufstellung über Instandhaltungsmaßnahmen

Weiterhin benötigen Sie eine Aufstellung aller Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, sowie der Betriebskosten der letzten zwei Jahre, zum Beispiel Steuern und Versicherungen. Sollte man ein Mehrfamilienhaus oder eine Eigentumswohnung veräußern wollen, kommen noch Teilungserklärungen, Protokolle der letzten Eigentümerversammlungen und eventuelle Miet- oder Pachtverträge sowie der Nachweis über Wohn- und Nutzungsrechte hinzu. Diese Unterlagen erhalten Sie beim Grundbuchamt, der Hausverwaltung oder dem WEG-Verwalter.

Benötigen Sie Unterstützung bei der Organisation Ihrer Unterlagen? Möchten Sie, dass das jemand für Sie übernimmt? Kontaktieren Sie uns. Wir beraten Sie gern.



Professionelle Hausverwaltung: Darum lohnt sie sich

Schäden beheben, Mieter aussuchen, rechtliche Fragen klären – bei der Verwaltung einer Immobilie werden Vermieter schnell zum Mädchen für alles. Durch die Vielfalt der Aufgaben bei der Immobilienverwaltung sind Eigentümer oft überfordert. Denn eine Immobilie zu verwalten bedeutet also viel Aufwand.

Mieteingang prüfen

Eigentümer, die ihre Immobilie vermieten, müssen jeden Monat darauf achten, dass die Miete pünktlich und in voller Höhe eingeht. Geschieht das nicht, sind eventuell rechtliche Schritte einzuleiten oder gar ein Inkasso-Unternehmen zu beauftragen. Profi-Hausverwalter wissen, was hier zu tun ist.

Mit den Mietern kommunizieren

Finden Mieter Mängel oder möchten sie bauliche

Änderungen vornehmen, wie beispielsweise eine Satellitenschüssel anbringen, oder möchten sie sich ein Haustier zulegen, wenden sie sich an den Vermieter. Die Kommunikation mit den Mietern ist nicht zu unterschätzen. Viele Eigentümer sind froh, wenn sie diesen zeitaufwendigen Teil der Immobilienverwaltung an einen Profi abgeben können.

Auf dem laufenden sein über aktuelle Gesetzesänderungen

Jährlich ändern sich die Gesetze im Bereich Ver-



”

Organisation und Durchführung von Eigentümerversammlungen, Haftpflichtschutz, Versicherungs-Checks, Auswahl des Energieversorgers und vieles mehr

“

mietung. Besonders in Zeiten von Mietpreisbremse und Mietendeckel ist es für viele Eigentümer wichtig, einen kompetenten Partner an ihrer Seite zu haben, der mit den aktuellen Gesetzesänderungen vertraut ist und weiß, welche Auswirkungen diese auf beispielsweise Mietverträge haben und worauf zu achten ist.

Mieter finden

Aktuell haben Eigentümer kaum Probleme Mietinteressenten zu finden. Allerdings ist nicht jeder Mietinteressent auch der passende Mieter. Für viele Eigentümer ist es nicht leicht, aus den vielen Anfragen einen zuverlässigen Mieter auszuwählen. Profi-Hausverwaltungen wissen durch ihre tägliche Arbeit bestens, worauf hierbei zu achten ist.

Nebenkostenabrechnungen

Die Nebenkostenabrechnung ist für viele Vermie-

ter aufwendiger Papierkram. Eine Profi-Hausverwaltung kümmert sich um die Erstellung der Jahresabrechnung und den Versand an die Mieter.

Darüber hinaus gibt es viele weitere Aufgaben, die Eigentümer oft gerne an eine Hausverwaltung abgeben wie Organisation und Durchführung von Eigentümerversammlungen, Haftpflichtschutz, Versicherungs-Checks, Auswahl des Energieversorgers und vieles mehr. Eine professionelle Hausverwaltung kann Eigentümern hier viel Zeit und Arbeit ersparen.

Haben Sie Fragen, wie eine professionelle Hausverwaltung Sie bei der Verwaltung Ihrer Immobilie unterstützen kann? Kontaktieren Sie uns! Wir beraten Sie gern.



Die Immobilie als Vorerbe: Darauf müssen Sie achten

Laut Experten umfasst mittlerweile jedes zweite Erbe in Deutschland eine Immobilie. Damit darum kein Streit entsteht, denken viele schon zu Lebenszeiten daran Immobilien, Geld und auch Unternehmen auf die Nachkommen übertragen zu lassen. Jedoch gibt es hier einiges zu beachten.

Die eigenen vier Wände sind Ihnen zu groß geworden, seitdem die Kinder ausgezogen sind. Auch die Treppen werden immer höher und den Garten zu pflegen ist schon lange nicht mehr so einfach. Deshalb haben Sie Ihre Immobilie verkauft und sind in eine altersgerechte Eigentumswohnung gezogen. Von dem Geld, was Sie vom Verkauf Ihres Hauses noch übrig hatten, haben Sie sich eine lange Reise gegönnt und der Rest ging an die Enkelkinder. Aber an eines haben Sie nicht gedacht: Was wird später aus der Eigentumswohnung?

Wenn Sie nicht der gesetzlichen Nachfolgeregelung nachgehen, einen Erbvertrag oder ein Testament aufsetzen wollen, können Sie sich auch für die vorweggenommene Erbfolge entscheiden. Dies bedeutet, dass die Übertragung des Erbes bereits zu Lebenszeiten stattfindet. Der Vorteil besteht darin, dass die Erbschaftssteuer und der Pflichtteil, auf den enterbte Angehörige einen Anspruch haben, reduziert werden können. Die vorweggenommene Erbfolge ist vor allem dann sinnvoll, wenn einzelne Erbteile – wie eine Immobilie – an bestimmte Personen, wie Ehegatten oder Kinder, übertragen werden sollen.



„ Das Nießbrauchrecht erlaubt Ihnen, das übertragene Vermögen zu nutzen und zu verwalten. “

Möchten Sie zum Beispiel als Erblasser Ihren Kindern einen möglichst frühen Einstieg in das Berufsleben ermöglichen oder den Ehepartner absichern, ist die vorweggenommene Erbfolge eine geeignete Lösung. Bei der vorweggenommenen Erbfolge handelt es sich aber nicht um eine reine Schenkung, da auch eventuelle Belastungen, wie Hypotheken oder Schulden, mitübertragen werden.

Ihr Vermögen zu Lebzeiten zu übertragen, bedeutet auch Ihre Existenzgrundlage aus der Hand zu geben. Daher ist es als Erblasser wichtig, Ihre Existenz zu sichern, indem Sie Rechte am Vermögen behalten. Das Nießbrauchrecht erlaubt Ihnen, das übertragene Vermögen zu nutzen und zu verwalten. Es empfiehlt sich also, alle denkbaren Interessenlagen und Ihre Rechte am Vermögen im Übergabevertrag zu regeln.

Im Falle Ihrer Eigentumswohnung können Sie also ein lebenslanges Wohnrecht im Vertrag vermerken lassen. Somit kann Ihre Wohnung weder verkauft, noch

vermietet werden, solange Sie darin wohnen. Außerdem ist es sinnvoll auch Rückforderungsrechte in den Vertrag aufnehmen zu lassen. Unter bestimmten Umständen haben Sie als Vererbender so die Möglichkeit, das übertragene Vermögen zurückzufordern. Durch die Ausübung des Rückforderungsrechts werden Sie wieder zum Eigentümer. Umstände, die dazu führen könnten, wären, wenn der Übernehmer Ihrer Wohnung diese weiterverkaufen würde oder verschuldet wäre. Sollte eine Privatinsolvenz drohen, können Sie Ihr Erbe zurückerhalten. So wird gewahrt, dass das Erbe nicht gänzlich verloren geht.

Damit Sie als Erblasser bei so vielen Möglichkeiten nicht den Überblick über Ihr Immobilien-Erbe verlieren, empfiehlt es sich, einen Immobilien-Profi zu Rate zu ziehen. Dieser berät Sie, wie Sie Ihr Immobilien-Erbe am besten sichern.

Fragen Sie sich, was aus Ihrer Erbimmobilie werden soll? Kontaktieren Sie uns. Wir beraten Sie gern.



Mehr Freiheit: Beim Wohnen in der Zukunft

Aus dem eigenen Haus in ein Altersheim zu ziehen, ist für viele Senioren eine schwere Entscheidung. In der Zukunft könnte es dazu Alternativen geben. Für ältere Menschen soll es zukünftig durch neue Wohnformen und smarte Technologien möglich sein, selbständig und unabhängig zu leben.

Viele Menschen im hohen Alter sind heute fitter und lebensfroher denn je. Da die Lebenserwartung der Menschen steigt, sind neue Ideen für das Wohnen im Alter gefragt. Altersheime alleine werden dem demografischen Wandel nicht gerecht werden können. Deswegen arbeiten Architekten und Bauingenieure an neuen Wohnkonzepten, die für die Generation Ü60 besser passen. Hier geht es nicht nur um barrierefreies Wohnen, sondern auch um Unabhängigkeit. Erreichen will man das durch Wohnkomplexe, in die viele altersrelevante Dienstleistungen bereits integriert sind, wie beispielsweise eine Einkaufshilfe oder

die häusliche Pflege. Aber auch der soziale Aspekt spielt hierbei eine Rolle. So kommt es auf die Durchmischung der Bewohner an. Senioren sollen sowohl Kontakt zu anderen Senioren haben, aber auch zu jüngeren Generationen.

Smarter und sicherer

Das so genannte Ambient Assisted Living soll das Leben von Senioren erleichtern. Smarte Technologien wie Sensoren in der Wohnung sollen den Bewohnern Arbeit abnehmen. Sie erkennen beispielsweise, wann



” So können Menschen wie Umwelt in Zukunft von neuen Wohnkonzepten profitieren. “

Licht eingeschaltet, der Herd ausgeschaltet oder wann eine offene Balkontür geschlossen werden muss. Unfall- und Einbruchsriskiken werden so minimiert.

Singles und Geschiedene

Die steigende Anzahl von Singlehaushalten und die Wohnraumverknappung beeinflussen schon jetzt unsere Immobilienmärkte. Nicht nur in den Metropolen, sondern auch in deren Speckgürteln, ist der Wohnraum in den vergangenen Jahren immer knapper geworden. Ein Ende dieses Trends ist noch nicht absehbar. Wo es in der Breite eng wird, muss vermehrt in die Höhe gebaut werden. Da Wohnungen künftig vermutlich etwas knapper ausfallen, muss sich die Bauindustrie etwas Neues einfallen lassen. Denn die geringere Anzahl an Quadratmetern soll kompensiert werden mit höherer Qualität, mehr Komfort und Nachhaltigkeit. Zusätzlich rücken auch so genannte „Shared Spaces“ in den Fokus. Das sind Bereiche, welche die Bewohner gemeinsam nutzen. Das können sowohl Fitnessräume oder

Bibliotheken sein, aber auch Gemeinschaftsküchen oder Räume für gemeinsame Treffen. So können die Bewohner des Hauses miteinander kommunizieren und gemeinsam Zeit verbringen. Optimal sind solche Wohngemeinschaften für Senioren, Singles, Geschiedene oder Alleinerziehende.

Nachhaltiges Wohnen mit Holz

Auch die Umwelt soll immer mehr geschont werden. Solarenergie, Erdwärme oder Holzpellets sind bereits ein wichtiger Baustein einer ökologischen und nachhaltigen Energieversorgung. Zusätzlich gewinnen natürliche Baumaterialien wie Holz für eine nachhaltige Bauweise immer mehr an Bedeutung. Erste Hochhäuser werden bereits mit Holz errichtet. So können Menschen wie Umwelt in Zukunft von neuen Wohnkonzepten profitieren.

Haben Sie Fragen zu Wohnen im Alter oder überlegen Sie Ihre Immobilie barrierefrei umzubauen? Kontaktieren Sie uns! Wir beraten Sie gern.



Gehwege: Wer beräumt sie eigentlich?

Der Regen im Frühling, das Laub im Herbst, der Schnee im Winter: Jede Jahreszeit hinterlässt ihre Spuren an der Immobilie. Als Resultat bleiben glatte oder aufgequollene Fußwege, die das Gehen auf dem Gelände zu einem unschönen Abenteuer machen. Zum Glück haben Sie in der Eigentümerversammlung beschlossen, dass die Hausverwaltung die Bereinigung der Schäden übernimmt.

Die Wohnungsgemeinschaft und damit auch die Hausverwaltung sind verantwortlich für die Räumung auf Bürgersteigen, Hauseingängen, den allgemein zugänglichen Wegen auf dem Grundstück und den Wegen zu den Garagen und Mülltonnen. Dabei reicht es auf Bürgersteigen aus, wenn der Weg in der Breite von einem Meter freigeschaufelt wird, sodass zwei Passanten aneinander vorbeigehen können. Sonstige Wege auf dem Grundstück müssen nur in einer Breite von einem halben Meter begehbar sein. Dies trifft nicht für unbefugte Privatwege zu, die

zum Beispiel als Abkürzung genutzt werden, da diese nur der reinen Bequemlichkeit dienen.

Nicht jedes Blatt muss sofort entsorgt werden

Wenn es um die Regelmäßigkeit der Reinigung geht, so sollte gesagt sein, dass nicht jedes Laub Blättchen sofort entsorgt werden muss. Dies stellt eine unzumutbare Arbeit für die Hausverwaltung dar. Wann genau die Gehwege außerhalb des Grundstückes bereinigt werden müssen, entnimmt man den Regelungen



» Eine gewisse Kontrollpflicht bleibt Eigentümern nicht erspart. «

in der Satzung der jeweiligen Gemeinde oder Stadt.

Denken Sie daran, dass das Schneeräumen im Winter auch mehrmals am Tag erforderlich sein und nur bei anhaltendem Schneefall entfallen kann. Viele Eigentümergemeinschaften erstellen einen Kehr- und Räumungsplan gemeinsam mit ihrer Hausverwaltung. Dort wird ganz festgehalten an welchen Tagen und zu welchen Zeiten die Gehwege in Ordnung gebracht werden. Außerdem besteht die Möglichkeit der Einstellung eines Fremdbetriebes durch die Hausverwaltung, der sich um die Instandhaltung der Gehwege kümmert. Allerdings benötigt dies den Mehrheitsbeschluss der Eigentümerversammlung.

Kontrolle ist Pflicht

Wen auch immer Sie für die Instandhaltung der Gehwege verantwortlich machen, eine gewisse Kontrollpflicht wird Ihnen nicht erspart bleiben.

Stichprobenartige Kontrollen durch Eigentümer oder Hausverwaltung müssen erfolgen. Denn, sollte zum Beispiel der Winterdienst den Gehweg außerhalb des Grundstückes nicht gründlich genug räumen, haftet die Gemeinschaft neben dem Dienstleister auf Schadensersatz, wenn es wegen der nicht ordnungsgemäßen Erfüllung des Winterdienstes zu einem Schaden kommt.

Hat sich die Gemeinschaft entschlossen, die Wege und Zugänge selbst zu räumen, sollten sie darauf achten, dass jeder Eigentümer auch seiner Verpflichtung nachkommen kann, sonst kann es im Schadensfall teuer werden. In Oldenburg kam es zu einem Glatteisunfall, weil ein 82-jähriger Eigentümer seinen Pflichten nicht mehr nachkommen konnte. Die Gemeinschaft musste für den Schaden haften.

Sind Sie sich unsicher, worauf bei der Instandhaltung von Gehwegen auf Ihrem Grundstück zu achten ist? Kontaktieren Sie uns! Wir beraten Sie gern.

