

FRÜHJAHR 2021  
1/2021  
KOSTENFREI

# IMMONNEWS



EMS REGION IMMOBILIEN  
Inh. Suzanne Oonk-Reilink



T +49 (0) 4952 6 10 54 21  
[wilkommen@ems-region-immobilien.de](mailto:wilkommen@ems-region-immobilien.de)  
[www.ems-region-immobilien.de](http://www.ems-region-immobilien.de)



## Anschlussfinanzierung: Welche Option ist die beste?

Über die Finanzierung einer Immobilie machen sich Kaufinteressenten meist viele Gedanken. Wenn diese aber einmal steht, vergisst man leicht, dass sich die Rahmenbedingungen in der Zukunft durchaus ändern können. Nach 5, 10, 15 oder 20 Jahren gilt die Zinsbindung nicht mehr. Sofern Ihr Immobilienkredit bis dahin noch nicht vollständig abgezahlt ist, benötigen Sie eine Anschlussfinanzierung.

### Frühzeitig planen

Bevor die aktuelle Finanzierung ausläuft, meldet sich in der Regel die Bank bei Ihnen. Für den Kreditnehmer lohnt es sich aber, sich schon früher – ungefähr ein Jahr vor dem Ablauf des aktuellen Kreditvertrags – über die Anschlussfinanzierung zu informieren und die aktuellen Zinsen im Auge zu behalten. Sind die Bauzinsen niedrig, ist das eine günstige Gelegenheit. Die Raten für das Haus können so deutlich gesenkt werden.

### Wo stehen die Zinsen?

Sie sollten also für den Zeitraum kurz vor der Anschlussfinanzierung aufmerksam beobachten, wie sich die Zinsen entwickeln. Steigen sie vielleicht? Dann gilt es, schnell zu handeln, um steigende Raten eventuell noch zu verhindern.

Könnten sie sinken, lohnt es sich hingegen abzuwarten. Unabhängige Experten sagen Ihnen, in welche Richtung der Trend geht.



Foto: © okuka67/Depositphotos.com

## Welche Anschlussfinanzierungen gibt es?

Eine Möglichkeit ist die sogenannte Prolongation. Das bedeutet: der bestehende Vertrag wird mit der bisherigen Bank verlängert. Die Zinsen werden dabei an die aktuelle Marktlage angepasst. Das ist in der Regel der geringste Aufwand und eine erneute Bonitätsprüfung ist in diesem Fall meist nicht erforderlich. Außerdem erspart sich der Kreditnehmer die Kosten für eine Übertragung der Grundschuld beim Wechsel zu einer anderen Bank. Andererseits könnten Angebote einer anderen Bank günstiger sein. Es lohnt sich also, Angebote anderer Banken zu prüfen – auch um sie in der Verhandlung mit der bisherigen Bank zu nutzen.

Eine zweite Möglichkeit ist die Umschuldung. Das bedeutet, die Anschlussfinanzierung wird bei einer anderen Bank abgeschlossen. Natürlich ist diese Variante nur sinnvoll, wenn man dadurch günstigere Konditionen bekommt. Da die Grundschuld in diesem Fall auf eine an-

dere Bank übertragen wird, müssen allerdings Grundbuch- und Notarkosten gezahlt werden. Bei einem guten Angebot können die niedrigeren Zinsen das aber ausgleichen.

Eine dritte Möglichkeit ist das Forward-Darlehen. Dabei können Kreditnehmer schon einige Monate vor Ende der Zinsbindung ein neues Darlehen abschließen. Das kann sich lohnen, wenn es zu einem Zeitpunkt geschieht, an dem die Zinsen sehr günstig sind. Es ist aber auch eine sinnvolle Option, wenn es Anzeichen für steigende Bauzinsen gibt. Denn mit dem Forward-Darlehen sichert sich der Kreditnehmer die aktuellen, günstigen Zinsen, bevor es zu einem Anstieg kommt. Aber Achtung! Für das Forward Darlehen wird in der Regel ein Zinsaufschlag erhoben.

**Sind Sie unsicher bei der Anschlussfinanzierung für Ihre Immobilie? Oder möchten Sie wissen, wie sich die Lage am Immobilienmarkt verändert? Kontaktieren Sie uns! Wir beraten Sie gern.**

”

Die Anschlussfinanzierung zum richtigen Zeitpunkt kann sich lohnen.

“



## Durch Eigentum verbunden: Die Wohnungseigentümergeinschaft

**Wenn Sie eine Wohnung gekauft haben, sind Sie automatisch auch Teil einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) geworden. Mit dem Erwerb einer Eigentumswohnung haben Sie Sondereigentum erworben und Anteile an Gemeinschaftseigentum. Das bringt Rechte aber auch Pflichten mit sich.**

Immobilienigentum wird mit der Teilungserklärung aufgeteilt. Damit entsteht auch die WEG. Die Teilungserklärung gehört zu den wichtigsten Dokumenten des Immobilienverwalters. Sie regelt sowohl die Aufteilung des Gebäudes als auch die Rechten und Pflichten der einzelnen Wohnungseigentümer.

Alle Besitzer einer Wohnung (Sondereigentum) sowie die Räumlichkeiten einer WEG-Immobilie, die als Teileigentum geführt werden, bilden eine WEG. In einem Vertrag werden Sondereigentum wie Wohnungen und Teileigentum wie beispielsweise ge-

werbliche Räume dokumentiert. Da alle Miteigentümer einer WEG immer Sonder- oder Teileigentum sowie zusätzlich Anteile am Gemeinschaftseigentum besitzen, müssen sich Miteigentümer an den Ausgaben der WEG beteiligen.

Um die Ausgaben der WEG zu decken, zahlen Miteigentümer ein Hausgeld. Dieses wird in der Regel monatlich im Voraus bezahlt, entsprechend der jeweiligen Miteigentumsanteile. Das Hausgeld ist also eine Art Abschlagszahlung für die Kosten zur Bewirtschaftung und Verwaltung des Gemeinschaftseigentums.



Foto: © photographee.eu/Depositphotos.com

Da in einer WEG unterschiedliche Menschen mit jeweils eigenen Charakteren, Interessen und Ansichten miteinander verbunden sind, bleiben auch mal Konflikte nicht aus. Mindestens einmal pro Jahr muss die Eigentümerversammlung stattfinden. In dieser Versammlung berät die Eigentümergemeinschaft nach gemeinschaftlich-demokratischen Regeln die Verwaltung und Bewirtschaftung des Gemeinschaftseigentums. Alle Miteigentümer sollten sich mit dem nötigen Respekt begegnen und auch kritische Stimmen anhören. Nur so kann die Eigentümerversammlung konstruktiv arbeiten.

Gelegentlich kommt es aber vor, dass Miteigentümer sich uneinig sind. Schließlich geht es um finanzielle und verwaltungstechnische Angelegenheiten, die für die Laien oft nicht leicht verständlich sind. Das kann dazu führen, dass Miteigentümer entweder zu hohe Kosten tragen müssen, oder im umgekehrten Fall die monatlichen Abschläge zur Deckung der Kosten nicht ausreichen. Ebenso kann bei ungenügender Pflege des Gemeinschaftseigentums der bauliche Zustand des Hauses verschlechtern, was

zu einer Wertminderung der Immobilie führen kann.

Eine professionelle Hausverwaltung beugt solchen Entwicklungen vor. Sie kümmert sich um die ordnungsgemäße Verwaltung der Immobilie. Sie ist mit der Verwaltung der Finanzen wie dem Hausgeld, der Begleichung von Rechnungen, dem Prüfen der Kontostände, der Bildung von Rücklagen der WEG sowie der Erstellung der Jahresabrechnung pro Wirtschaftsjahr vertraut. Ebenso sorgt sie für eine ordnungsgemäße Durchführung der Eigentümerversammlung sowie einer ordnungsgemäßen Beschlussfassung. Schließlich gibt es auch hier rechtliche Fallstricke. Darüber hinaus stellt sie die Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums sicher, damit der Wert und der Bauzustand der gemeinsamen Immobilie erhalten bleiben.

**Suchen Sie einen professionellen Immobilienverwalter, der sich um die Wohnungseigentümergeinschaft kümmert? Kontaktieren Sie uns! Wir beraten Sie gern.**

”

Wer eine Wohnung erwirbt, wird automatisch auch Teil der Wohnungseigentümergeinschaft.

“



# Grundbucheinträge: Rechte, Pflichten, Belastungen

Jeder der eine Immobilie besitzt, muss im Grundbuch eingetragen sein. Allerdings kennen sich die wenigsten Hauseigentümer bis ins Einzelne mit diesen Einträgen aus. Speziell wenn Sie Ihre Immobilie verkaufen, aber weiter darin wohnen bleiben wollen, ist es wichtig, dass Sie Ihre Rechte durch die richtigen Grundbucheinträge absichern. Geschieht das nicht, kann es später zu bösen Überraschungen kommen.

## **Nießbrauchrecht oder lebenslanges Wohnrecht**

Das Haus ist Ihnen zu groß geworden. Nun planen Sie den Verkauf, möchten aber gerne lebenslang darin wohnen bleiben. Ein Immobilienexperte wird Ihnen empfehlen, die Möglichkeit des lebenslangen Wohnrechts in Betracht zu ziehen. Außerdem besteht die Möglichkeit, anstatt eines lebenslangen

Wohnrechts ein Nießbrauchrecht zu vereinbaren. Sollten Sie einmal pflegebedürftig werden, können Sie in diesem Fall das Haus vermieten und sich damit die Pflegeheimkosten finanzieren. Denn das Nießbrauchrecht schließt nicht nur ein Wohnrecht ein, sondern auch das Recht, weiterhin Nutzen aus der Immobilie zu ziehen. Allerdings bedeutet das auch, dass Sie weiter für die Instandhaltung der Immobilie verantwortlich sind.



Foto: © masha\_tace/Depositphotos.com

## Eintrag in Abteilung II des Grundbuchs

Sofern Sie sich nicht vorstellen können, das Haus später noch einmal zu vermieten, sollten Sie sich in Absprache mit den Kaufinteressenten lieber für das lebenslange Wohnrecht entscheiden. Wichtig ist, dass dieses, ebenso wie das Nießbrauchrecht, nicht nur im Kaufvertrag festgehalten, sondern auch im Grundbuch eingetragen wird. Hierzu dient die Abteilung II des Grundbucheintrags, in der Lasten und Beschränkungen des Grundstücks eingetragen werden. Das lebenslange Wohnrecht wird hier als Grunddienstbarkeit aufgeführt. Der Grundbucheintrag ist wichtig, um das Wohnrecht auch bei einem weiteren Verkauf sicherzustellen. Denn wird es nur im Kaufvertrag festgehalten, besteht die vertragliche Bindung auch nur zwischen dem Wohnrechtutzer und dem aktuellen Eigentümer.

## Das Rückforderungsrecht

Ein Immobilienexperte wird Ihnen beim Verkauf Ihrer Immobilie weiterhin empfehlen, sich neben dem Wohnrecht auch ein Rückforderungsrecht eintragen zu lassen. Denn da die neuen Eigentümer das Haus über einen Kredit finanzieren, steht das Pfandrecht der Bank noch über Ihrem Wohnrecht. Sollten die neuen Eigentümer insolvent sein und es zu einer Zwangsversteigerung kommen, wäre ihr Wohnrecht damit aufgehoben. Durch das Rückforderungsrecht kann die Immobilie in einem solchen Fall wieder zurück auf die ehemalige Eigentümerin überschrieben werden.

**Sie möchten eine Immobilie mit einem eingetragenen Wohnrecht verkaufen? Kontaktieren Sie uns! Wir beraten Sie gern.**

”

Mit einem eingetragenen Wohnrecht, kann man in der Immobilie wohnen bleiben, auch wenn sie verkauft wurde.

“



# Hilfe für die Eigentümerversammlung

**Wohnungseigentümer werden regelmäßig zu einer Eigentümerversammlung eingeladen. Dort kommen alle stimmberechtigten Eigentümer, ihre bevollmächtigten Vertreter sowie sonstige geladene Personen zusammen. Warum ein WEG-Verwalter für diese Versammlung besonders wichtig ist, erfahren Sie hier.**

In der Eigentümerversammlung treffen die Wohnungseigentümer wichtige Entscheidungen bezüglich der einzelnen Wohnungseigentumseinheiten und der allgemeinen Flächen des Hauses wie Gangflächen oder Dachböden. Alle für die Eigentümergemeinschaft relevanten Themen, etwa die Durchführung und Finanzierung von Instandhaltungs- und Renovierungsmaßnahmen, die Hausordnung, die Gebrauchs- und Nutzungsregeln oder etwaige bauliche Veränderungen, werden in der WEG-Versammlung besprochen und geregelt. Ferner wird von der Eigentümerge-

meinschaft ein vorausschauender Wirtschaftsplan mit den voraussichtlich anfallenden Aufwendungen für das kommende Wirtschaftsjahr erstellt. Daraus ergibt sich der Betrag, den jeder Eigentümer monatlich für die Bewirtschaftung des gemeinschaftlich verwalteten Eigentums zu entrichten hat.

Die Einladung zur Versammlung hat in der Regel schriftlich spätestens zwei Wochen vor dem angesetzten Termin zu erfolgen. Sie wird in der Regel vom Verwalter an die einzelnen Eigentümer verschickt,





Foto: © sureshot75/Depositphotos.com

für gewöhnlich zusammen mit der Jahresabrechnung, die sämtliche Ausgaben und Einnahmen der vergangenen Rechnungsperiode beinhaltet.

Was sind die Aufgaben des Verwalters?

Organisiert und geleitet wird die Eigentümerversammlung, gemäß Geschäftsordnung, vom WEG-Verwalter. Der Verwalter prüft zu Beginn, ob die erschienenen Personen überhaupt zur Teilnahme berechtigt sind. Er eröffnet die Versammlung offiziell und begrüßt die Teilnehmer. Gibt es während der Versammlung Zwischenfragen, gehen diese direkt an den Verwalter. Geht es darum, Beschlüsse zu fassen, ermittelt der Verwalter, ob die Eigentümerversammlung beschlussfähig ist und gibt auch das Ergebnis bekannt. Sämtliche Beschlüsse werden vom Verwalter protokolliert und in die Beschlussammlung eingetragen.

Spätestens zum Ende der dritten Woche nach der Versammlung hat der Verwalter ein Versamm-

lungsprotokoll zu erstellen, es zu unterzeichnen und einem Wohnungseigentümer zur Unterschrift vorzulegen. Ist ein Verwaltungsbeirat bestellt, ist auch die Unterschrift des Beiratsvorsitzenden notwendig. Wenn im Verwaltervertrag oder in der Gemeinschaftsordnung eine Versendepflicht des Verwalters vereinbart ist, hat dieser das Protokoll der Eigentümerversammlung innerhalb der dreiwöchigen Frist an die Eigentümer zu versenden. So ist gewährleistet, dass sie das Dokument noch vor Ablauf der einmonatigen Frist zur Beschlussanfechtung einsehen können. Das Protokoll enthält sämtliche Beschlussfassungen sowie Erklärungen der Teilnehmer. Es sollte zudem durch Erläuterungen sowie versammlungsrelevante Berichte und Textpassagen ergänzt werden.

**Suchen Sie einen professionellen Immobilienverwalter, der die Organisation und die Durchführung der Wohnungseigentümerversammlung für Sie übernimmt? Kontaktieren Sie uns! Wir beraten Sie gern.**

”

Alle für die Eigentümergemeinschaft relevanten Themen werden in der WEG-Versammlung besprochen und geregelt.

“



## Online-Immobilienbewertungen: Gut zur Orientierung – ungenau für Preisfindung

Viele Eigentümer nutzen Online-Immobilienbewertungen in der Hoffnung, einen Angebotspreis zu finden. Dabei sind sie nur für eine erste Orientierung geeignet. Denn ein professionelles Gutachten können sie nicht ersetzen.

Viele Online-Rechner funktionieren nach dem gleichen Prinzip: Die wesentlichen Daten werden eingegeben, wie der Standort der Immobilie, die Anzahl der Zimmer, die Wohnfläche, den Zustand und die Art des Objekts und vielleicht noch ein paar andere. Oft genügt das schon für eine erste Werteinschätzung. Online-Rechner können jedoch nicht alle individuellen Merkmale einer Immobilie berücksichtigen. Für einen genauen Immobilienwert reicht es nicht aus.

### **Bewertungstools lassen wichtige Preisfaktoren außer Acht**

In der Regel verarbeitet das Bewertungstool Ihre eingegebenen Daten durch einen Algorithmus. So werden die Immobilien vergleichbar gemacht. Dabei kommt es auf die Qualität der Daten an, die dem Bewertungstool zu Grunde liegen. Es kommt durchaus vor, dass für den Vergleich Angebotspreise herangezogen werden, die womöglich weit über dem Kaufpreis liegen, der am Ende tatsächlich erzielt wurde. Dadurch kann das Ergebnis verfälscht sein. Für Eigentümer ist in der



Foto: © galaktika\_new/Depositphotos.com

Regel nicht nachvollziehbar, was die Quellen für das Ergebnis sind und wie es zustande kommt.

Die Datenlage für Großstädte ist häufig besser und aktueller. Denn hier werden in der Regel mehr Immobilien verkauft als in den ländlichen und dünn besiedelten Regionen. Dazu kommt, dass sich Eigentumswohnungen auch leichter miteinander vergleichen lassen als Einfamilienhäuser. Bei diesen haben individuelle Faktoren wie Größe des Grundstücks, Zustand des Gartens oder Anbauten wie Garagen und Wintergärten einen größeren Einfluss auf den realen Wert der Immobilie.

### **Warum eine Online-Bewertung kein guter Angebotspreis ist**

Ein sorgfältig ermittelter Angebotspreis ist entscheidend für den Erfolg des gesamten Verkaufsprozesses. Deshalb raten Qualitätsmakler davon ab, sich auf Online-Bewertungsrechner zu verlassen. Beispielsweise kann es sein, dass der Preis,

den das Online-Tool ermittelt hat, zu hoch ist. Gehen Sie damit an den Markt, werden Interessenten oft abgeschreckt. Die Folge: Die Verkaufszeit zieht sich in die Länge. Oft wird der Angebotspreis dann unter den eigentlichen Wert der Immobilie gesenkt, um sie überhaupt noch verkaufen zu können. Ist der Angebotspreis dagegen zu niedrig, wird die Immobilie vielleicht schnell verkauft, allerdings lassen sich Eigentümer Geld entgehen – freilich ohne es zu merken.

Wer seine Immobilie reibungslos verkaufen möchte, für den ist es ratsam, sich an einen lokalen Profi-Makler zu wenden. Er ermittelt den Wert aufgrund seiner langjährigen Erfahrung und seiner tiefgreifenden Kenntnis des Immobilienmarktes. Er berücksichtigt die individuellen Merkmale Ihrer Immobilie und kommt zu einem marktgerechten Preis.

**Möchten Sie genau wissen, wie viel Ihre Immobilie wert ist? Kontaktieren Sie uns! Wir beraten Sie gern.**

”

Für Eigentümer ist in der Regel nicht nachvollziehbar, was die Quellen für das Ergebnis sind und wie es zustande kommt.

“



## Den optimalen Mietpreis finden?: Gar nicht so leicht!

**Viele Vermieter befürchten, bei der Festsetzung der Miete Fehler zu machen. Setzen sie den Mietpreis zu gering an, kann es sein, dass sie sich Rendite entgehen lassen. Setzen sie ihn zu hoch an, könnte es sein, dass sie gegen gesetzliche Regelungen verstoßen oder eine lange Vermarktungszeit in Kauf nehmen müssen. Unterstützung vom Profi ist mehr als angeraten.**

Die größte Verunsicherung bei der Vermietung von Immobilien geht von den gesetzlichen Regelungen aus. Das Gemeine daran: es gibt im Zusammenhang mit der Höhe der zulässigen Miete keinen bundesweit einheitlichen Rahmen.

So fragen sich beispielsweise durch die Mietpreisbremse viele Vermieter, wieviel Miete sie jetzt noch nehmen dürfen. Die Mietpreisbremse gilt derzeit in rund 300 der mehr als 11.000 Gemeinden in Deutschland. Allerdings vor allem in den Metropolen und deren Speckgürteln. Bevor

Sie also Ihre Immobilie vermieten, müssen Sie in Erfahrung bringen, ob diese in einer Gemeinde mit Mietpreisbremse liegt. Das Internet ist dabei nicht der beste Berater. Um auf Nummer sicher zu gehen, wenden Sie sich am besten an einen erfahrenen Verwalter, an Profimakler oder direkt an die zuständige Behörde.

### **Mietgrenzen nicht überschreiten**

Das 1954 festgelegte Wirtschaftsstrafgesetz hat festgelegt, dass die ortsüblichen Mieten bei der



Foto: © chrissi/Depositphotos.com

”

Die größte Verunsicherung bei der Vermietung von Immobilien geht von den gesetzlichen Regelungen aus.

“

Neuvermietung um nicht mehr als 20 Prozent überschritten werden dürfen. Dieses Gesetz ist noch immer gültig. Um sich an dieses Gesetz halten zu können, müssen Sie sich zunächst einmal über die ortsüblichen Vergleichsmieten informieren. Gibt es in Ihrer Gemeinde einen Mietspiegel? Dies erfahren Sie bei Ihrer Gemeinde- oder Stadtverwaltung, beziehungsweise einem Immobilienexperten der Region. Profimakler sind markterfahren und helfen Ihnen gerne bei der Preisfindung.

### **Den optimalen Marktpreis ausloten**

Sie haben sich das Preisniveau ermittelt und möchten nun Ihre Möglichkeiten ausloten? Der maximal zulässige Mietpreis ist dabei nicht unbedingt auch der optimale Mietpreis. Wird der Mietpreis zu hoch angesetzt, verringert sich die Nachfrage und verlängert damit die Suche nach dem passenden Mieter. Dies bedeutet für den Vermieter nicht nur Einbußen bei der Miete,

sondern auch die Übernahme der Nebenkosten für eine leere Wohnung. Es geht also darum, einen realistischen Marktpreis zu ermitteln, der Ihnen sowohl möglichst hohe monatliche Einnahmen als auch ein geringes Mietausfallrisiko garantiert, indem ein Leerstand Ihrer Mietobjekte so gut wie möglich vermieden wird. Diesen optimalen Preis können Sie ohne langjährige Marktkennntnisse kaum selbst herausfinden. Ihr richtiger Ansprechpartner dafür ist eine professionelle Verwaltung und natürlich ein Qualitätsmakler.

Zusammenfassend gilt: Um den optimalen Mietpreis zu ermitteln, hilft es, den Rat eines Experten einzuholen. Denn für die korrekte Einschätzung ist eine Menge an Hintergrundwissen, Kenntnis des Marktes und viel Erfahrung nötig.

**Sie sind sich unsicher, zu welchem Preis Sie Ihre Immobilie vermieten können? Kontaktieren Sie uns! Wir beraten Sie gern.**



## Lohnt sich die Sanierung vor dem Verkauf?

**Die letzte Sanierung Ihrer Immobilie ist schon länger her. Ein feuchter Keller, schlecht isolierte Fenster und vergilbte Tapeten sorgen für einen unvorteilhaften Eindruck und senken den Verkaufspreis. Die Frage ist nun: Lohnt es sich für Sie, vor dem Verkauf noch einmal in die Sanierung der Immobilie zu investieren, um den Wert zu erhöhen?**

Alte Tapeten, ungestrichene Wände und ein Fußboden, der eine Erneuerung vertragen könnte, zählen zu den kleineren Mängeln, die sich durch „dekorative“ Renovierungsarbeiten beheben lassen. Sie sind nicht zwingend notwendig, verbessern jedoch den ersten Eindruck. Eine Immobilie, die sich in einem gepflegten Zustand befindet, wirkt insgesamt hochwertiger – und das kann preislich am Ende sehr wohl einen großen Unterschied machen.

Schwerwiegender sind Mängel, die die Wohn-

qualität reduzieren. Heizsysteme und Isolierungen etwa sollten auf dem neusten Stand sein. Diese Sanierungsarbeiten sind zeitintensiver und teurer. Sie schrecken deshalb viele Käufer, die schnell in ihr neues Zuhause einziehen wollen, ab. Gleichzeitig verursachen Sie aber auch für den Eigentümer höhere Kosten. Doch wie hoch dürfen diese Kosten sein, damit sich eine Sanierung für Sie als Verkäufer letztlich auszahlt?

**Die Preise für Sanierungsarbeiten müssen gut kalkuliert sein**



Foto: © SergeyNivens/Depositphotos.com

” Die Renovierung oder Sanierung einer Immobilie lohnt sich dann, wenn die dadurch entstehende Wertsteigerung höher ist als die entstehenden Kosten.“

Kurz gesagt: Die Renovierung oder Sanierung einer Immobilie lohnt sich dann, wenn die dadurch entstehende Wertsteigerung höher ist als die entstehenden Kosten. Es kommt also darauf an, die Kosten gut zu kalkulieren. Für die meisten Eigentümer ist es allerdings eher schwierig einzuschätzen, wie hoch die Wertsteigerung nach der Renovierung sein wird. Es bietet sich daher an, diese Schätzung einem Experten zu überlassen. So vermeiden Sie das Risiko, am Ende mehr Geld für die Renovierung auszugeben, als Sie durch den Verkauf zusätzlich reinbekommen.

Grundsätzlich spricht man in der Immobilienbranche von einer einfachen, normalen und gehobenen Ausstattung. Erfahrungswerten zufolge bringt die Aufstockung von einer normalen Ausstattung auf eine gehobene Ausstattung eine Werterhöhung von ca. 15 bis 20 Prozent. Eine einfache Ausstattung hingegen verringert den

Preis gegenüber einer normalen Ausstattung um ca. 15 Prozent. Diese Werte dienen jedoch nur zur Orientierung und ersetzen keine professionelle Werteinschätzung.

Die meisten Käufer schätzen die anfallenden Sanierungskosten höher ein als sie tatsächlich sind. Häufig kommt es daher vor, dass Eigentümer, die ihre Immobilie zunächst unsaniert anbieten und nicht loswerden, nach der Sanierung eine positive Überraschung erleben. Die Immobilie verkauft sich dann nicht nur wesentlich schneller, sondern auch zu einem deutlich höheren Preis.

**Sie sind sich noch unsicher, welche Renovierungsarbeiten sich bei Ihrer Immobilie lohnen? Dann kontaktieren Sie uns. Wir beraten Sie gerne.**



# Neue Rechte und Pflichten: Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz

Der Deutsche Bundestag hat am 17. September 2020 die Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) beschlossen. Die Rechte des einzelnen Eigentümers gegenüber der Eigentümergemeinschaft sollen gestärkt, die WEG-Verwaltung transparenter und effizienter gemacht, und durch eine Vereinfachung baulicher Maßnahmen soll auch noch die Elektromobilität gefördert werden. Lesen Sie hier ein paar wichtige Punkte.

## Neue Rechtsansprüche für Eigentümer

Eigentümer sollen bestimmte bauliche Veränderungen in Zukunft auch ohne Zustimmung der Eigentümergemeinschaft durchführen können. Es ergibt sich ein Rechtsanspruch, auf eigene Kosten zum Beispiel folgende Baumaßnahmen durchzuführen:

- Errichtung einer Ladestation für elektrisch betriebene Fahrzeuge
- barrierefreier Umbau der eigenen Wohnung
- Maßnahmen zum Einbruchschutz
- Notwendige bauliche Veränderungen, um einen Glasfaseranschluss zu ermöglichen





Foto: © Manfred Antranas Zimmer / Pixabay

### **Erweiterte Befugnisse und verpflichtender Sachkundenachweis für Verwalter**

Um eine effizientere Verwaltung des Gemeinschaftseigentums zu gewährleisten, sollen WEG-Verwalter künftig in eigener Verantwortung über Maßnahmen entscheiden können, bei denen die Beschlussfassung durch die Eigentümer nicht geboten ist. Das reduziert die Diskussionen und Abstimmungen auf WEG-Versammlungen auf die für die Gemeinschaft wirklich wichtigen Kernfragen. Ferner wird mit dem neuen Gesetz ein verbindlicher Sachkundenachweis für gewerbliche Verwalter eingeführt.

### **Reformen der Eigentümerversammlung**

Eine Vielzahl von Veränderungen betrifft die WEG-Versammlung, die allerdings weiterhin als zentraler Ort der Entscheidungsfindung erhalten bleiben soll. Einzelne Eigentümer sollen

grundsätzlich auch online an der Versammlung teilnehmen können. Die Möglichkeit, die Präsenzversammlung zugunsten einer reinen Online-Konferenz abzuschaffen, ist jedoch ausdrücklich nicht vorgesehen.

Weiterhin soll die Beschlussfassung über bauliche Veränderungen der Wohnanlage vereinfacht werden, so dass in vielen Fällen Beschlüsse mit einfacher Mehrheit nun genügen. WEG-Versammlungen sollen außerdem immer beschlussfähig sein, unabhängig davon, wie viele Eigentümer anwesend sind. So lässt sich verhindern, dass Entscheidungen endlos verschleppt werden, weil nicht genügend Eigentümer zu den Versammlungen erscheinen.

**Sie suchen jemanden, der mit rechtlichen Fragen rund um die Eigentumsverwaltung bestens vertraut ist? Kontaktieren Sie uns! Wir beraten Sie gern!**

”

Eine Vielzahl von Veränderungen betrifft die WEG-Versammlung, die allerdings weiterhin als zentraler Ort der Entscheidungsfindung erhalten bleiben soll.

“



## Müssen die Nachbarn zustimmen, wenn ich meine Wohnung verkaufe?

**Nachbarn können ziemlich nervig sein – und das selbst noch, wenn Sie bereits ausziehen und Ihre Wohnung verkaufen wollen. Denn laut Wohnungseigentumsgesetz (WEG) können sie Ihnen unter Umständen auch bei der Käufersuche einen Strich durch die Rechnung machen. In welchen Fällen steht der Eigentümergemeinschaft ein Mitspracherecht zu? Und wie schaffen Sie es trotzdem, ganz ohne Stress zu verkaufen?**

Die Regelung, die für Sie problematisch werden könnte, nennt sich Veräußerungsbeschränkung. Wie können Sie herausfinden, ob das auf Sie zutrifft? Gewissheit verschafft Ihnen ein Blick in die Gemeinschaftsordnung und ins Grundbuch. Dort muss nämlich nach § 12 WEG eine eventuell bestehende Veräußerungsbeschränkung festgehalten werden. Wenn das nicht der Fall ist, können Ihre Nachbarn sich noch so sehr über Ihre Kaufinteressenten beschweren – ein Mitspracherecht haben Sie nicht. Das gilt übrigens auch, wenn die Veräußerungsbeschrän-

kung nur in der Gemeinschaftsordnung stehen sollte, denn erst durch den Eintrag ins Grundbuch wird sie rechtskräftig.

### **Veräußerungsbeschränkung macht die Zustimmung der restlichen Eigentümer erforderlich**

Falls ein entsprechender Eintrag im Grundbuch vorhanden ist, bedeutet das: Sie können tatsächlich erst dann einen Vertrag mit dem Käufer Ihrer Wohnung abschließen, wenn die restlichen Eigentümer dem



Foto: © : jacek\_kadaj/Depositphotos.com

”

Um vom § 12 WEG Gebrauch zu machen, muss ein nachvollziehbarer und stichhaltiger Grund vorliegen.

“

Verkauf zugestimmt haben. Andernfalls ist der Vertrag unwirksam. Der § 12 WEG dient nämlich genau dem Zweck, dass andere Eigentümer in einer Eigentümergemeinschaft den Verkauf an einen als problematisch eingestuften Interessenten verhindern können. Aber keine Angst: Ihr Nachbar kann nicht grundlos jeden Interessenten ablehnen. Um vom § 12 WEG Gebrauch zu machen, muss ein nachvollziehbarer und stichhaltiger Grund vorliegen. Außerdem ist die Meinung eines einzelnen Nachbarn meist nicht ausschlaggebend für den Entscheid.

### **Drei Varianten des Mitspracherechts**

Es gibt insgesamt drei verschiedene Verfahren, wie die Eigentümergemeinschaft über den Verkauf entscheiden kann. Welche davon zutrifft, sollte ebenfalls im Grundbuch festgehalten sein.

1. Alle Mitglieder entscheiden über den Verkauf
2. Eine Mehrheitsentscheidung entscheidet über den Verkauf

3. Nur die Hausverwaltung entscheidet über den Verkauf

Bevor Sie an den Verkauf Ihrer Wohnung gehen, empfiehlt es sich also zu prüfen, ob Sie von einer Veräußerungsbeschränkung betroffen sind und wie über diese entschieden wird. Sonst können Sie spätestens beim Notartermin eine böse Überraschung erleben. Wenn Sie sichergehen wollen, dass Ihre Nachbarn sich nicht im letzten Moment querstellen, ist es das Beste, einen Immobilienexperten mit dem Verkauf Ihrer Wohnung zu betrauen. So haben Sie jemanden, der sich rechtlich auskennt und Ihnen bei der Auswahl des richtigen Käufers hilft. Dann dürfte es den restlichen Eigentümern echt schwerfallen, stichhaltige Argumente gegen den Verkauf zu finden.

**Sie wollen Ihre Wohnung im Mehrfamilienhaus verkaufen und dabei keinen Fehler machen? Kontaktieren Sie uns jetzt. Wir stehen Ihnen jederzeit zur Seite.**



## Die Hausordnung – Warum sie für Vermieter wichtig ist

**Wo sich viele Menschen einen gemeinsamen Raum teilen, da treten gelegentlich auch Konflikte auf. Um diese Konflikte zu regeln, beziehungsweise ihnen vorzubeugen, gibt es die Hausordnung. Für Sie als Vermieter kann sie ein wirksames Instrument sein, um nicht nur einen schonenden Umgang mit Ihrem Eigentum zu gewährleisten, sondern auch eine Atmosphäre, in der sich alle Ihre Mieter langfristig wohlfühlen.**

Kinderwagen im Hausflur, nachts spielt jemand Schlagzeug, der Müll wird nicht richtig getrennt und der Hausflur ist auch selten sauber – Klassiker der Konflikte in Mehrfamilienhäusern. Um hierfür klare Vorgaben zu schaffen, gibt es die Hausordnung. Sie soll für ein rücksichtsvolles Miteinander der Bewohner sorgen und gleichzeitig die Rechte des Einzelnen so wenig wie möglich einschränken. Die richtige Balance aus beidem herzustellen, ist für Sie als Vermieter, der langfristige Mietverhältnisse etablieren und aufrechterhalten möchte, durchaus von Interesse.

### **In welcher Form wird die Hausordnung aufgestellt?**

Es gibt zwei Typen von Hausordnungen. Die Hausordnung kann Bestandteil des Mietvertrages sein oder sich als Aushang im Haus befinden. In beiden Fällen legen die Eigentümer bzw. Vermieter darin Bestimmungen für die Nutzung des Gebäudes fest. Ist die Hausordnung Teil des Mietvertrages, gelten jedoch andere Bedingungen, als wenn sie nur als Aushang vorhanden ist. So dürfen in der Hausordnung im Mietvertrag spezielle Pflichten für den jeweiligen Mieter festgelegt werden. Jeder



Foto: © : ah\_fotobox/Depositphotos.com

Änderung muss der Mieter ausdrücklich zustimmen. Liegt die Hausordnung als Aushang vor, dürfen darin nur allgemeine Pflichten enthalten sein, die für alle Mieter gleichermaßen gelten. Hier dürfen Vermieter auch ohne Zustimmung der Mieter Regelungen ändern oder neue hinzufügen, allerdings keine Rechte oder Pflichten neu definieren bzw. festlegen. Die Einhaltung der Hausordnung können nicht nur Vermieter fordern, sondern auch alle Mieter.

### **Was wird in der Hausordnung geregelt?**

Was die Hausordnung regelt, ist davon abhängig, ob sie Teil des Mietvertrages oder eine allgemeine Hausordnung ist. In einer allgemeinen Hausordnung können beispielsweise Ruhezeiten oder Regeln für die Reinigung des Treppenhauses festgelegt sein. Auch das Abstellen von Fahrrädern oder Kinderwagen – bei denen sicherheitstechnische Aspekte eine Rolle spielen – kann dort reglementiert werden, oder auch die Nutzungszeiten von gemeinschaftlichen Anlagen und Räumen. Die Hausordnung als Teil

des Mietvertrages kann darüber hinaus auch regeln, wie die Wohnung zu behandeln ist.

### **Was tun, wenn sich Mieter nicht an die Hausordnung halten?**

Auch hier spielt wieder eine Rolle, ob die Hausordnung Teil des Mietvertrags ist oder ob es sich um eine allgemeine handelt. Verstößt ein Mieter gegen Vorgaben, die zum Mietvertrag gehören, liegt ein Vertragsbruch vor. Daraufhin können Vermieter den Mieter zunächst abmahnen und ihm bei wiederholten Verstößen auch kündigen. Bei einem Aushang kann der Vermieter in der Regel keine Abmahnung aussprechen. Jedoch kann bei wiederholten Verstößen eine Störung des Hausfriedens angenommen werden, die den Vermieter unter bestimmten Umständen ebenfalls zur Kündigung berechtigt.

**Sie sind sich unsicher bei der Aufstellung einer rechtsicheren Hausordnung? Kontaktieren Sie uns! Wir beraten Sie gern.**

” Ist die Hausordnung Teil des Mietvertrages, gelten jedoch andere Bedingungen, als wenn sie nur als Aushang vorhanden ist. “



## Die Seniorenwohnung – Welche Merkmale machen sie altersgerecht?

Mit dem Alter ändern sich die Bedürfnisse – auch beim Thema Wohnen. Wer in jungen Jahren beim Hauskauf noch viel Wert auf einen großen Garten und ausreichend viele Zimmer gelegt hat, dem ist im Alter oft wichtiger, keine Treppen mehr steigen zu müssen und einen Arzt in der Nähe zu haben. Sie haben sich entschieden, Ihre Immobilie zu verkaufen oder zu vermieten und in eine Seniorenwohnung umzuziehen? Hier ein paar Vorschläge, worauf Sie dabei achten sollten.

Vielen älteren Menschen fällt mit zunehmendem Alter die Haus- und Gartenarbeit immer schwerer. Oft fragen sich Senioren, wozu sie die Treppe noch hinaufsteigen sollen, um die Zimmer zu putzen, die eh niemand mehr nutzt. Das Leben in einem Haus, aus dem der Rest der Familie ausgezogen ist, kann sich sehr einsam anfühlen. In vielen Fällen bedeutet es dann einen großen Gewinn an Lebensqualität, wenn man sich für den Umzug in eine altersgerechte Seniorenwohnung entscheidet. Was gilt es dabei zu beachten?

### Ausstattung

Ziehen Menschen im Alter um, benötigen sie häufig noch keine Wohnung, die für Pflegebedürftige ausgestattet ist. Trotzdem ist zu überlegen, ob dies nicht für die Zukunft doch eingeplant werden sollte. Was den Grundriss der Wohnung betrifft, sind wenige Zimmer auf einer Etage sinnvoll. Aber auch im Alter ist genügend Platz immer noch wichtig – schon allein im Sinne der Barrierefreiheit. Die Zimmer können ruhig schön groß sein. Flure



Foto: © yacobchuk1/Depositphotos.com

und Türrahmen sollten breit genug sein, um mit einem Rollstuhl hindurchzupassen. Auch auf niedrige Tür- und Fensterklinken sollte man achten. Ist ein Fahrstuhl vorhanden, muss die Seniorenwohnung nicht zwangsläufig im Erdgeschoss liegen. Idealerweise gibt es mehrere Fahrstühle, falls einer mal ausfällt.

### **Lage**

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

”

Eine altersgerechte  
Seniorenwohnung  
ist in vielen Fällen ein  
Gewinn an Lebens-  
qualität.

“

### **Seniorenwohnhaus**

Wer sich nicht auf die Suche nach einer einzelnen Seniorenwohnung machen möchte, kann sich auch für ein Wohnhaus speziell für Senioren entscheiden. Dort muss nicht erst für einen eventuellen altersgerechten Umbau gesorgt werden. Alle nötigen Punkte wurden bereits beachtet. Ein weiterer Aspekt ist, dass es in einem Seniorenwohnhaus besonders leichtfallen dürfte, neue Kontakte zu knüpfen – zu Menschen in ähnlichem Alter und in einer ähnlichen Lebenssituation. Neben den frei finanzierten Seniorenwohnungen gibt es auch staatlich geförderte Immobilien, die speziell an Senioren mit geringeren Einkommen vergeben werden. Die Alters- und Gehaltsgrenzen für förderfähige Seniorenwohnungen sind von Bundesland zu Bundesland unterschiedlich.

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

