

HERBST 2021
2/2021
KOSTENFREI

IMMONEWS



EMS REGION IMMOBILIEN
Inh. Suzanne Oonk-Reilink



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



So finden Sie den richtigen Mieter

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.

Um in kurzer Zeit den passenden Mieter zu finden, ist es wichtig, sich über drei Dinge Klarheit zu verschaffen: die aktuelle Nachfrage am Markt, den Wert Ihres Objektes und die Bedürfnisse Ihrer Zielgruppe. Denn nicht jede Immobilie passt zu jedem Mieter – und umgekehrt.

Zuerst den optimalen Mieter definieren

Professionelle Hausverwaltungen bestimmen oft zuerst, wer für sie der passende Mieter ist. Danach richten sie ihre Vermarktungsstrategie aus. Unterschiedliche Zielgruppen, bezogen auf Familienstand, Altersgruppe

und Einkommen, interessieren sich für unterschiedliche Arten von Immobilien. Einfamilien- oder Reihenhauses, Ein-Zimmer-Appartement, Wohnung im Stadtzentrum oder am ruhigen Stadtrand, barrierefreie Erdgeschosswohnung oder ausgebautes Dachgeschoss: jeder dieser Wohnformen entspricht ein bestimmter idealtypischer Mieter. Darüber hinaus stellt sich die Frage, ob der neue Mieter gut in die Mieterstruktur passt. Denn in der Regel sind Sie ja als Vermieter an einem langfristigen Bestand des Mietverhältnisses interessiert. Am besten klappt das, wenn alle Mieter gut miteinander harmonisieren.



Foto: © erix2005/Depositphotos.com

”

Professionelle Hausverwaltungen bestimmen oft zuerst, wer für sie der passende Mieter ist.

“

Optimalen Mieter ansprechen

Im nächsten Schritt müssen Sie Ihren Wunschmieter auch irgendwie erreichen. Ein Inserat in den gängigen Online-Portalen ist der übliche, wenn auch nicht der einzige Weg. Die meisten Mietinteressenten gehen nun einmal zuerst online auf Wohnungssuche. Profi-Hausverwalter nutzen die Immobilienportale aber so, dass sie ihr Mietobjekt für ihre Zielgruppe richtig in Szene setzen. Das reicht von der richtigen Wortwahl in der Beschreibung über hervorragende Fotos bis hin zu virtuellen 360-Grad-Rundgängen. Gehören Senioren zur Zielgruppe, kann es sich auch lohnen, in der regionalen Tageszeitung eine Anzeige zu schalten. Weitere Vermarktungsmöglichkeiten bieten sich zum Beispiel auf Facebook und in anderen sozialen Medien – auch die ältere Zielgruppe ist dort immer häufiger unterwegs.

Stellschraube Miete

Die Höhe der Miete, die Sie festlegen, hat

selbstverständlich ebenfalls starken Einfluss darauf, wer sich für Ihre Immobilie interessiert. Das gilt in beide Richtungen. Nicht immer ist die höchstmögliche Miete die beste Wahl. Erfüllt Ihre Immobilie nicht vollends die Ansprüche einer zahlungskräftigen Zielgruppe, so stehen Sie vielleicht vor dem Problem, regelmäßig neue Mieter suchen zu müssen, weil viele sich nur für Ihre Immobilie entscheiden, bis sie etwas Günstigeres gefunden haben.

Die häufige Suche nach neuen Mietern aufgrund einer hohen Fluktuation kostet aber Geld, anstatt dass Sie welches einnehmen. Setzen Sie den Mietpreis also so fest, dass er der Zielgruppe entspricht, die zu Ihrer Immobilie passt. Achten Sie dabei zusätzlich auf die rechtlichen Rahmenbedingungen und die Möglichkeiten am Immobilienmarkt.

Sind Sie sich unsicher, wie Sie die richtigen Mieter für Ihre Immobilie finden? Kontaktieren Sie uns! Wir beraten Sie gern.



Was tun, wenn die Immobilie in der Scheidung noch nicht abgezahlt ist?

Für Immobilienbesitzer sind eine Scheidung und eine Gütertrennung oft nicht einfach. Denn die Frage ist, wie die gemeinsame Immobilie geteilt werden soll. Denn eine Immobilie lässt sich nicht so einfach teilen wie bares Geld. Und wenn die Immobilie nicht abgezahlt ist, verkompliziert das die Sache zusätzlich. Wie lassen sich die gemeinsamen finanziellen Verpflichtungen beenden?

Wer haftet für den Kredit?

Grundsätzlich ist jeder Kreditnehmer zahlungspflichtig. Dabei spielt das Eheverhältnis keine Rolle. Hat also nur einer der Ehepartner den Kreditvertrag unterschrieben, so ist auch nur dieser für die Rückzahlung verantwortlich. Der andere Partner haftet prinzipiell nicht mit, auch wenn er mit im Grundbuch steht.

In einer solchen Situation bietet es sich in der Regel an, dass der finanzierende Partner die

Immobilie übernimmt. Wenn jedoch der andere Partner in der Immobilie wohnen bleiben möchte, kann ein Ausgleich durch die Zahlung von Miete oder die Anpassung des Unterhaltes sinnvoll sein.

Im Sonderfall kann auch der Ehepartner Ausgleichsforderungen geltend machen, der bei einer Scheidung die Schulden allein tilgt. Das gilt vor allem dann, wenn dieser Partner nicht im Haus verbleibt, sondern es stattdessen der anderen Partei überlässt.



Foto: © HayDmitriy/Depositphotos.com

”

Im Sonderfall kann auch der Ehepartner Ausgleichsforderungen geltend machen.

“

Wenn beide Partner für den Kredit haften.

Haben beide Ex-Ehepartner den Kreditvertrag unterschrieben, haften auch beide dafür. Dabei spielt es keine Rolle, ob einer von beiden keinen Nutzen mehr aus der Immobilie zieht. Trennen beide Eigentümer ihre Besitztümer einvernehmlich, so besteht die Chance, mit der Bank zu reden und den Kreditvertrag auf einen der beiden Partner zu übertragen. Dieser ist dann allein für die Zahlung der Raten verantwortlich. Hierbei kommt es aber auch auf die Kulanz der Bank an.

Ist eine Vertragsänderung von beiden Partnern nicht gewünscht, müssen Sie sich über einen Ausgleich einigen. Die Erstellung einer Schuldfreistellung ist hier eine Möglichkeit. Dies bedeutet, dass nur der Hauptverdiener die Raten bedient. Ist allerdings der zur Zahlung verpflichtete Partner nicht mehr zahlungsfähig, wird trotzdem der Ex-Partner in die Verantwortung genommen. Denn vor der Bank hat die Schuldfreistellung keinen Bestand.

Verbindliche Regelung über Unterhaltszahlungen

Eine verbindlichere Regelung zwischen den Ehegatten kommt über die Unterhaltszahlungen zustande. Die Kreditrate wird von dem Gehalt eines Partners abgezogen, das zur Unterhaltsberechnung genutzt wird. Dadurch fällt die faktische Unterhaltssumme geringer aus.

Auf diese Weise sind beide Partner an den Darlehenszahlungen beteiligt, auch wenn nur noch ein Ehegatte die Immobilie nutzt. Ein Profi-Makler kennt sich mit solchen Situationen aus und kann Ihnen dabei helfen eine optimale Lösung für eine einvernehmliche Gütertrennung im Falle einer Scheidung zu finden.

Sind Sie unsicher, was mit Ihrer Scheidungsimmobilie geschehen soll? Kontaktieren Sie uns! Wir beraten Sie gern.



Alle Jahre wieder kommt... die Betriebskostenabrechnung

Um eine korrekte Betriebskostenabrechnung erstellen zu können, müssen Vermieter nicht Jura studiert haben. Sie müssen jedoch einiges beachten, damit sie nicht auf einem Teil der Betriebskosten für ihre Mietimmobilie sitzen bleiben. Denn dank umfangreicher Informationsmöglichkeiten im Internet ist es für Mieter relativ leicht, Fehler in Betriebskostenabrechnungen zu finden. So können Mieter etwa bei einer verspäteten Abrechnung die Zahlung verweigern.

Die Frist für die Zustellung einer Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2019 endet übrigens am 31.12.2020. Aber neben der Einhaltung von Fristen gibt es noch einige andere rechtliche Fallstricke. Wussten Sie zum Beispiel, dass eine Umlage der Betriebskosten auf Mieter vom Gesetzgeber nicht grundsätzlich vorgesehen ist? Ohne gültige Vereinbarung – normalerweise im Mietvertrag – muss der Mieter nur die vereinbarte Miete bezahlen. Auch die einzelnen Kostenpositionen, die später in der Betriebskostenabrechnung auftauchen, müssen bereits im Mietvertrag aufgeführt sein.

Streitigkeiten um „sonstige Betriebskosten“

Am einfachsten ist es, wenn der Mietvertrag einen Verweis auf § 2 Betriebskostenverordnung (BetrKV) enthält. Dann können Sie alle Betriebskosten auf Ihre Mieter umlegen, die in dieser Verordnung genannt sind. Dazu gehören 16 klar definierte Positionen sowie ein Punkt 17: „Sonstige Betriebskosten“. Der letzte Punkt führt besonders häufig zu Streitereien mit Mietern. Sie können dort nicht etwa einfach alle tatsächlich angefallenen Betriebskosten eintragen, die sich nicht den Positionen 1-16 zuordnen lassen. Auch hier bedarf es einer Festlegung im Mietvertrag, wel-



Foto: © fotografierende/Pixabay.com

che regelmäßig wiederkehrenden Kosten unter dieser Position abgerechnet werden sollen.

Heizkostenabrechnung muss nach dem Leistungsprinzip erfolgen

Betriebskosten können nach dem Abflussprinzip oder nach dem Leistungsprinzip abgerechnet werden. Das heißt, Sie können Rechnungen, die tatsächlich im Abrechnungszeitraum bezahlt wurden, anteilig auf die Mieter umlegen, oder der Abrechnung den Verbrauch des jeweiligen Mieters im Abrechnungszeitraum zugrunde legen. Zwischen diesen beiden Möglichkeiten können Sie frei wählen – außer bei den Heizkosten. Hier ist es gesetzlich vorgeschrieben, dass Sie als Vermieter die Wohnungen mit geeigneten Messgeräten ausstatten, und dass mindestens 50% der Kosten für Heizung und Warmwasser nach Verbrauch umgelegt werden. Heizkostenpauschalen oder verbrauchsunabhängige Inklusivmieten sind nicht erlaubt. Wer das nicht beachtet, riskiert, dass Mieter vom Kürzungsrecht nach §12 HeizkostenV Gebrauch machen und ihren Betriebskostenanteil um 15% mindern.

”

Eine Umlage der Betriebskosten auf Mieter ist nicht grundsätzlich vom Gesetzgeber vorgesehen ist.

“

Weitere typische Fehler in Betriebskostenabrechnungen sind etwa eine fehlende oder ungenaue Trennung zwischen Reparatur- und Wartungskosten. (Wartungskosten dürfen auf die Mieter als Betriebskosten umgelegt werden, Reparaturkosten dagegen nicht). Oder, dass Angaben unvollständig sind, wodurch für den Mieter nicht nachvollziehbar ist, ob sein Anteil richtig berechnet wurde. (Zu jeder Position müssen sowohl die Gesamtkosten als auch der entsprechende Anteil des jeweiligen Mieters aufgeführt werden, außerdem die Wohnfläche des Mieters, die Gesamtwohnfläche und der Umlageschlüssel, der sich aus dem Verhältnis der beiden letzten Größen ergibt). Wenn Sie keine Zeit haben, sich mit all diesen Details gründlich zu beschäftigen, empfiehlt es sich, eine kompetente und erfahrende Verwaltung mit der Erstellung Ihrer Betriebskostenabrechnung zu beauftragen.

Möchten Sie sich bei der Erstellung der Betriebskostenabrechnung und bei anderen Verwaltungsaufgaben lieber von einer professionellen Hausverwaltung unterstützen lassen? Kontaktieren Sie uns! Wir beraten Sie gern.



Größer denken beim Eigenheim: Das Mehrgenerationenhaus

Kommt es Ihnen manchmal seltsam vor, zwischen Ihrem eigenen Einfamilienhaus, dem Haus Ihrer Eltern, dem Haus Ihrer Schwiegereltern und der Wohnung Ihrer Geschwister hin- und herzapendeln? Würde es nicht Vieles einfacher machen, wenn Sie zusammenziehen, und hätte es nicht überhaupt viele Vorteile, mit mehreren Generationen gemeinsam unter einem Dach zu wohnen?

Früher waren Mehrgenerationenhäuser eine häufige Wohnform – und heute? Liegen sie wieder voll im Trend! Jung und Alt leben darin gemeinsam unter einem Dach – dabei kann es sich um Kinder, Eltern und Großeltern handeln, aber auch um Freunde und Gleichgesinnte, die in einer gemeinsamen Immobilie die Idee vom generationenübergreifenden Zusammenleben verwirklichen wollen.

Gemeinsam ein Haus kaufen – ein ideeller und finanzieller Gewinn

Sich als Familie oder Freundeskreis für den

Kauf eines Mehrgenerationenhauses zu entscheiden, ist im Grunde eine naheliegende Idee. Es geht also um eine Immobilie, die größer ist als das klassische Einfamilienhaus und sowohl Gemeinschaftsflächen als auch Rückzugsräume für alle Generationen oder „Parteien“ bietet. Viele Gründe sprechen dafür. Im Idealfall bringt so ein Mehrgenerationenprojekt für alle Beteiligten ein glücklicheres und erfüllteres Leben mit sich. Die Generation der Großeltern profitiert davon, stark in das Familienleben involviert zu sein. So sind Senioren nicht einsam und können



Foto: © pressmaster/Depositphotos.com

stattdessen die berufstätigen Eltern entlasten, Kinder betreuen und viele Dinge im Haushalt erledigen. Auch Kinder profitieren bekanntermaßen stark von der Anwesenheit und den Erfahrungen der Großeltern. Viele Wege bleiben erspart, der Alltag lässt sich leichter organisieren. Wenn es nötig wird, ist sicher auch die Pflege der Großeltern leichter mit dem Berufsleben vereinbar. Schon durch diese hier nur unvollständig skizzierten Vorteile verbessert sich nicht nur die Lebensqualität, sondern es lassen sich auch Kosten sparen.

Immobilienfinanzierungskosten und Wohnkosten sparen

Es gibt aber noch weitere finanzielle Vorteile – sowohl bei den Kosten für den Kauf eines Mehrgenerationenhauses als auch bei den laufenden Wohnkosten. Für die Finanzierung der Immobilie mit einem Kredit erhalten Sie – im Vergleich zu einer Kleinfamilie – günstigere Konditionen, falls die Bank auch die ältere Generation als Kreditnehmer berücksichtigt. Sie können in der Regel mehr Eigenkapital

aufbringen und verfügen über ein höheres Nettohaushaltseinkommen. Dadurch sind höhere Kreditbeträge möglich und Sie können den Kredit trotzdem schneller abbezahlen. Weiterhin sparen Sie, weil die laufenden Miet- oder Unterhaltungskosten von mehreren separaten Immobilien wegfallen. Auch die allgemeinen Haushaltsausgaben reduzieren sich.

Gemeinsam bleibende Werte schaffen

Nicht zuletzt können Sie den Kauf eines Mehrgenerationenhauses auch als sinnvolle Geldanlage betrachten. Es ist die Wertbeständigkeit von Immobilien, die sie bei Investoren so beliebt macht. Ein Mehrgenerationenhaus kann dazu dienen, Ihr Leben hier und jetzt besser zu machen, aber Sie sichern sich und Ihre Familie damit auch für die Zukunft ab und schaffen einen bleibenden Wert.

Überlegen Sie, ob ein Mehrgenerationenhaus etwas für Sie ist? Kontaktieren Sie uns! Wir beraten Sie gern.

”

Es gibt finanzielle Vorteile
– sowohl beim Kauf als
auch bei den laufenden
Wohnkosten.

“



Wie finden Sie die richtige Hausverwaltung?

Bei der Verwaltung von Mietwohnungen und Wohneigentümergeinschaften spielt die Hausverwaltung eine wichtige Vermittlerrolle. Sie übernimmt nicht nur die zentrale Verwaltung des Objekts, sondern kümmert sich auch um die gesamten organisatorischen Vorgänge und agiert als Kommunikator zwischen dem Eigentümer und den Parteien des Hauses. Worauf sollten Eigentümer bei der Auswahl der Hausverwaltung achten?

Zusammenfassend gesagt, übernimmt eine Hausverwaltung die Geschäftsführung einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) oder einer Immobilie mit verschiedenen Mietparteien.

Dazu gehören unter anderem verschieden finanzielle Belange als auch die Ausarbeitung einer Hausordnung. Da die Aufgaben eines Hausverwalters allerdings nicht gesetzlich festgelegt sind, müssen diese in einem Verwaltervertrag geregelt werden.

Woran erkenne ich die optimale Hausverwaltung?

Suchen Eigentümer einen Hausverwalter, suchen sie häufig zunächst im Internet, wie zum Beispiel auf den Seiten des Immobilienverband Deutschland (IVD) nach einem geeigneten Kandidaten. Eine abgeschlossene Ausbildung als Immobilienkaufmann oder ein Studium im kaufmännischen Bereich bieten oft eine solide Grundlage für den Beruf des Hausverwalters. Es gibt aber auch viele Quereinsteiger, die sich



Foto: © pressmaster/Depositphotos.com

”

Neben den beruflichen Grundlagen sind die Referenzen ein wichtiger Punkt.

“

durch Fortbildungen für die Verwaltungstätigkeit qualifiziert haben. Die kürzlich in Kraft getretene WEG-Reform sieht allerdings vor, dass (nach einer Übergangszeit bis zum 01.12.2022) jeder Verwalter auf Verlangen der Wohnungseigentümer einen Zertifikatsnachweis vorlegen können muss und somit jeder Wohnungseigentümer das Recht hat, vom Verwalter einen Sachkundenachweis zu verlangen. Das bedeutet, der Verwalter sollte bei der IHK eine unabhängige Sachkundeprüfung zum zertifizierten Verwalter abgelegt haben.

Neben den beruflichen Grundlagen sind die Referenzen ein wichtiger Punkt. Außerdem können Sie an der Anzahl der bereits verwalteten Einheiten erkennen, ob die Hausverwaltung schon längere Zeit am Markt etabliert ist.

Transparenz und Nähe zum Objekt

Werfen Sie auch einen Blick auf die angebotenen Leistungen. Sind sie transparent genug?

Eine gute Hausverwaltung führt ihre Leistungen und Kosten übersichtlich und transparent auf. Auf den ersten Blick ist erkennbar, welche Leistungen pauschal vergütet und welche Zusatzleistungen gesondert abgerechnet werden müssen.

Damit der Verwalter regelmäßig vor Ort tätig werden kann, empfiehlt es sich, eine Hausverwaltung zu engagieren, die sich in der Nähe der Immobilie befindet.

Wie in jedem Beruf können auch einer Hausverwaltung Fehler unterlaufen. Da es sich aber gerade bei diesem Beruf um hohe Geldsumme drehen kann, lohnt es sich zu überprüfen, ob die Hausverwaltung über eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung verfügt.

Sie sind auf der Suche nach einer Hausverwaltung? Kontaktieren Sie uns! Wir helfen Ihnen gerne.



Immobilienwertermittlung: Das Vergleichswertverfahren

Bei der Verwaltung von Mietwohnungen und Wohneigentümergeinschaften spielt die Wie der Name schon sagt, beruht die Wertermittlung im Vergleichswertverfahren auf einem Vergleich mit dem aktuellen Marktwert ähnlicher Immobilien. Das ist allerdings komplizierter als es zunächst klingt. Laien suchen vielleicht in veröffentlichten Kaufpreissammlungen nach kürzlich verkauften Immobilien in ihrer Nachbarschaft und erhoffen sich, dort den richtigen Preis zu finden. Doch man kann natürlich nicht Äpfel mit Birnen vergleichen.

Auch wenn die Abbildung aktueller Marktbebewegungen im Zentrum des Vergleichswertverfahrens steht, lassen professionelle Gutachter selbstverständlich immer auch den Zustand, die Ausstattung und die Lage der Immobilie mit in die Bewertung einfließen. Es dürfte einleuchten, dass sich nicht jede Schrottimmoblie zum gleichen Preis verkaufen lässt, wie eine „ähnliche“ im gleichen Viertel.

Professionell bewerten kann nur ein Profi

Um die verschiedenen Bewertungsfaktoren im

Vergleichswertverfahren richtig zu gewichten, bedarf es fundierter Kenntnisse des Verfahrens und des Immobilienmarktes auf lokaler Ebene. Dieses Know-how finden Sie bei Ihrem regionalen Qualitätsmakler, der seinerseits mit qualifizierten Sachverständigen als Gutachter zusammenarbeitet oder möglicherweise selber über eine entsprechende Ausbildung verfügt. Bei einer bloßen Orientierung an Ergebnislisten können Immobilienverkäufer hingegen deutlich daneben liegen, wenn es darum geht, einen Angebotspreis für die eigene Immobilie festzulegen.



Foto: © ISergey /Depositphoto

”

Professionell bewerten kann nur ein Profi

“

Welche Objekte sind vergleichbar?

Zunächst schätzen professionelle Gutachter ab, ob ausreichend vergleichbare Objekte vorhanden sind und wie groß die Übereinstimmung mit der zu verkaufenden Immobilie tatsächlich ist. Gut miteinander vergleichbar sind meist Eigentumswohnungen im gleichen Haus oder in der gleichen Wohnanlage oder Reihenhäuser im gleichen Viertel, da es hinsichtlich der Bausubstanz, Größe und Ausstattung oft kaum Abweichungen gibt. Bei freistehenden Ein- oder Zweifamilienhäusern sind individuelle Merkmale viel stärker zu berücksichtigen.

Lässt eine größere Zahl vergleichbarer Verkaufsfälle eine qualitativ sichere Einschätzung zu, können die dabei erzielten Preise direkt als Grundlage für die Wertermittlung dienen. Daneben greifen Sachverständige auch auf ein indirektes Vergleichswertverfahren zurück, wobei segmentierte Durchschnittspreise aus der Vergangenheit, die aus Kaufpreissammlungen des örtlichen Gutachterausschusses oder aus

der Bodenrichtwertkarte hervorgehen, zum Vergleich herangezogen werden.

Zuschläge und Abschläge

Die ermittelten Vergleichswerte werden dann um bestimmte Zu- und Abschläge vermehrt oder vermindert, je nachdem, in welchem Zustand sich die Immobilie befindet, welche Ausstattungs-Extras sie bietet, ob sie an der vielbefahrenen Hauptstraße liegt oder in einer ruhigen Nebenstraße. Bei Eigentumswohnungen können auch das Stockwerk, der Ausblick, die Ausrichtung (Nord- oder Südseite) und viele andere Faktoren in das Resultat des Wertgutachtens einfließen. Auch ist es beispielsweise ein Unterschied von rund 20 Prozent, ob eine vermietete Wohnung als Kapitalanlage verkauft wird, oder bezugsfrei ist, und der neue Eigentümer sofort einziehen kann.

Sie wollen Ihre Immobilie professionell bewerten lassen, wissen aber nicht, welches Verfahren sich dafür anbietet? Kontaktieren Sie uns! Wir beraten Sie gern.



Bonität von Mietinteressenten überprüfen – Nur mit Profi!

Nichts ist für Vermieter ärgerlicher, als an einen unzuverlässigen Mieter zu geraten. Mietausfälle gehören zu den größten Risiken für die Rentabilität einer vermieteten Immobilie, und ist ein zahlungsunfähiger Mieter einmal in einer Wohnung drin, bekommen Sie ihn oft nur schwer wieder heraus. Doch wie können Sie zuverlässig die Bonität Ihrer Mietinteressenten überprüfen? Welche Fragen dürfen Sie überhaupt stellen und wie aussagekräftig ist beispielsweise der Score-Wert bei einer Schufa-Auskunft?

Manchmal gewinnt man den Eindruck, dass es heutzutage fast unmöglich ist, geschäftliche Beziehungen aufzubauen, ohne gegen irgendwelche Datenschutzregeln zu verstoßen – und dass dessen ungeachtet die Kontrolle über persönliche Daten und Privatsphäre immer mehr abhandenkommt. In dieser widersprüchlichen Gemengelage fragen sich viele Vermieter, welche Selbst- oder Fremdauskünfte sie eigentlich von ihren Mietinteressenten erfragen dürfen.

Was dürfen Sie erfragen und überprüfen?

Als Vermieter haben Sie ein berechtigtes Interesse an Informationen, die Aufschluss über die Bonität Ihres Mieters geben. Dazu gehören der Beruf, der Arbeitgeber, das durchschnittliche Nettoeinkommen. Dazu gehört auch die Frage, ob es schon einmal zu einer Zwangsvollstreckung gegen die betreffende Person gekommen ist, was sich durch das Einholen von Auskünften aus dem Schuldnerverzeichnis überprüfen lässt. Sie können Ihre Bewer-



Foto: © duiwoy /Depositphoto

”

Bonitätsauskünfte
bieten nur eine
Momentaufnahme.

“

ber in einem Fragebogen um entsprechende Selbstauskünfte bitten, zusätzlich ist es üblich, sich Gehaltsnachweise für die letzten drei Monate und eine Bescheinigung über Mietschuldenfreiheit sowie den Personalausweis vorlegen zu lassen. Zudem können und sollten Sie Auskünfte bei Wirtschaftsauskunfteien wie der Schufa einholen, um das Zahlungsverhalten Ihres Mietinteressenten einschätzen zu können.

Welche Fragen dürfen Sie nicht stellen?

Nicht erlaubt sind beispielsweise Fragen nach dem Einkommen von Angehörigen des Mietinteressenten oder nach der ethnischen Herkunft, der sexuellen Orientierung, der Religion oder auch dem Alter. Auch die Frage, ob eine Mietinteressentin schwanger ist, gehört zu den unzulässigen Fragen, die zu sehr in das „allgemeine Persönlichkeitsrecht“ eingreifen. Um sowohl rechtliche Fallstricke bei der Erstellung von Mieterfragebögen als auch Fehler und Nachlässigkeiten bei der Bonitätsprüfung zu vermeiden, verlassen Sie sich lieber nicht (nur) auf Ihren ge-

sunden Menschenverstand, sondern lassen Sie sich von einem erfahrenen Hausverwalter oder einem Makler bei der Mietersuche unterstützen. Beide sind Profis und besitzen die notwendige Routine, um zuverlässige Mieter für Sie zu finden und das Mietausfallrisiko zu minimieren.

Bonitätsauskünfte bieten nur eine Momentaufnahme

Bei aller Wichtigkeit einer Bonitätsprüfung müssen Sie sich allerdings auch klarmachen, dass beispielsweise eine Schufa-Auskunft, aber auch das aktuelle Einkommen eines Mieters immer nur eine Momentaufnahme darstellen. Ein zukünftiger Bonitätsverlust Ihres Mieters kann auch durch den besten Schufa-Score nicht ausgeschlossen werden. Zu Ihrer Absicherung sollten Sie daher zu Beginn des Mietverhältnisses in jedem Fall auch eine Mietkaution vereinbaren.

Sie möchten Mietausfall vermeiden? Kontaktieren Sie uns! Wir beraten Sie gern.



So geht ein rechtssicherer Kaufvertrag

Der Abschluss einer Immobilientransaktion ist und bleibt der Kaufvertrag. Hierbei gibt es einiges zu beachten. Nicht umsonst ist es gesetzlich vorgeschrieben, dass der Kaufvertrag von einem Notar beurkundet werden muss. Schließlich ist der Verkauf einer Immobilie für viele Menschen die größte finanzielle Transaktion ihres Lebens. Bei Fehlern kann sogar eine Rückabwicklung des Verkaufs drohen. Lesen Sie hier ein Beispiel dafür, was – unter anderem – zwingend in den Kaufvertrag gehört.

Der unterschriebene Kaufvertrag besiegelt, dass Verkäufer und Käufer sich bei der Immobilien-transaktion einig geworden sind. Der Kaufvertrag wird zwar vom Notar aufgesetzt, dennoch ist es ratsam, sich vorher von einem Immobilien-profi beraten zu lassen. Ein Profi-Makler weiß, auf welche Formulierungen Sie bei einem Vertrag achten müssen und welche zusätzlichen Vereinbarungen in den Kaufvertrag aufgenommen werden können.

Mängel an der Immobilie gehören in den Kaufvertrag

Während bei Neubauten eine Gewährleistungspflicht besteht, werden bei Gebrauchtimmo-bilien Mängel explizit in den Kaufvertrag aufgenommen. Das ist sowohl eine Absicherung für Verkäufer wie für Käufer, um Streit nach der Unterzeichnung des Kaufvertrages zu vermeiden. Ebenso werden im Kaufvertrag die Termine für die Übergabe der Immobilie sowie für die Überweisung des Kaufpreises dokumentiert. Übernimmt der Käufer auch zusätzliche Ein-



Foto: © stockasso/Depositphotos.com

”

Versteckte oder arglistig verschwiegene Mängel werden von „gekauft wie gesehen“ nicht abgedeckt.

“

richtungen wie Einbauküche oder Heizöl in den Heizöltanks, wird das ebenfalls im Kaufvertrag festgehalten. Auf die Berechnung der Grunderwerbsteuer haben diese Sonderposten jedoch keinen Einfluss.

Bei einer gebrauchten Immobilie wird im Kaufvertrag häufig die Klausel „gekauft wie gesehen“ hinzugefügt. Diese Klausel stellt einen Gewährleistungsausschluss dar und bedeutet, dass der Käufer nach dem Kauf keine Gewährleistungsrechte geltend machen kann, sollten sich Mängel an der Immobilie herausstellen. Allerdings gilt diese Klausel nur für offensichtliche Mängel wie zum Beispiel erkennbare Risse in der Fassade, fehlende energiesparende Fenster oder ein offensichtlich undichtes Dach. Versteckte Mängel (z.B. Schimmelbildung unter der Tapete) oder arglistig verschwiegene Mängel (wenn der Verkäufer beispielsweise vom Schimmel unter der Tapete wusste, weil er die Immobilie vor der Besichtigung renoviert hat) werden von „gekauft wie gesehen“ nicht abgedeckt.

Warum Notar?

Da beim Immobilienverkauf ein relativ großes Vermögen den Besitzer wechselt, sieht der Gesetzgeber eine notarielle Beglaubigung durch einen Notar vor. Er soll neutraler Vermittler sein, der beide Seiten berät und dafür sorgt, dass die Transaktion nach rechtlichen Vorgaben abgewickelt wird. Die Kosten für den Notar – rund 1,5 Prozent des Kaufpreises – trägt in der Regel der Käufer. Auch wenn letztendlich der Notar den Kaufvertrag aufsetzt, kann ein lokaler Qualitätsmakler vorab bei der Erstellung behilflich sein, denn wie unser oben ausgeführtes Beispiel zeigt, gibt es eine ganze Reihe von Feinheiten zu beachten. Zusätzlich kann der Vertragstext von einem Anwalt überprüft werden. Damit beide Parteien den Kaufvertrag vor dem Notartermin noch einmal in Ruhe prüfen können, sollte ein Vertragsentwurf etwa zwei Wochen vor Vertragsunterzeichnung vorliegen.

Haben Sie Fragen zu den korrekten Vertragsinhalten für den Verkauf Ihrer Immobilie? Kontaktieren Sie uns! Wir beraten Sie gerne.



Gemeinschaftseigentum und Sondereigentum

Wer eine Eigentumswohnung kauft, erwirbt nicht nur die Wohnung selbst – das sogenannte Sondereigentum – sondern auch Gemeinschaftseigentum. Also beispielsweise Anteile am Grundstück, am Treppenhaus, an Strom- und Wasserleitungen. Für die ordnungsgemäße Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums sind alle Eigentümer gemeinsam zuständig. Der damit verbundene Aufwand lässt sich jedoch in Eigenregie kaum überblicken. Eine professionelle Hausverwaltung leistet Ihnen hierbei unentbehrliche Dienste.

Die Unterscheidung zwischen Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum ist unter anderem dann von großer Bedeutung, wenn es darum geht, wer die Kosten für Reparaturen und Instandhaltungsarbeiten trägt. Die Abgrenzung zwischen beiden Eigentumsformen und der genaue Anteil am Gemeinschaftseigentum, der jeweils auf einen einzelnen Eigentümer entfällt, sind in einer Teilungserklärung geregelt. Diese muss bereits beim Wohnungskauf zwingend vorliegen, ebenso wie die Gemeinschaftsordnung.

Sondereigentum: der Eigentümer trägt Reparaturkosten selbst

Sondereigentum ist im Wesentlichen alles, was sich innerhalb der Wohnung selbst befindet, wie etwa Innentüren, nicht tragende Innenwände, Deckenverkleidungen und Fußbodenbeläge oder sanitäre Installationen. Eventuell kann auch noch ein Kellerraum oder eine Garage dazugehören. Fenster und Balkone gelten dagegen in der Regel als Gemeinschaftseigentum. Als alleiniger Eigentümer müssen Sie bei Schäden am Sondereigentum



Foto: © C_Palazzini/Depositphotos.com

auch allein für die entstehenden Kosten aufkommen.

Gemeinschaftseigentum: ohne professionelle Hausverwaltung extrem kompliziert

Für die Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums sind in einer Eigentümergemeinschaft alle gemeinsam verantwortlich. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, Lasten und Kosten entsprechend seinem Anteil am Gemeinschaftseigentum zu übernehmen. Dazu muss jährlich ein Wirtschaftsplan erstellt werden, der die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben beinhaltet. Auch die Beiträge der Wohnungseigentümer zur Instandhaltungsrückstellung müssen festgelegt und auf einem eigens dafür eingerichteten Konto deponiert werden. Experten empfehlen, das Gemeinschaftseigentum in der Regel von einer Hausverwaltung betreuen zu lassen, denn das Wohnungseigentumsrecht ist kompliziert. Zuständigkeiten, Kostenverteilung, Auftragsvergabe an Handwerker, Entscheidungen für oder gegen bestimmte Bau- und Modernisierungs-

”

Für die ordnungsgemäße Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums sind alle Eigentümer gemeinsam zuständig.

“

maßnahmen – wer das alles in Eigenregie stemmen will, hat quasi einen Vollzeitjob. Eine professionelle Hausverwaltung verfügt hingegen über einschlägige Erfahrung und Routine. Sie weiß genau, welche Schritte notwendig sind, um für eine ordnungsgemäße Verwaltung und Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums zu sorgen. Sie besitzt die nötige Kompetenz in rechtlichen Fragen und bietet auch ein gewisses Maß an Objektivität, wenn es einmal zu Streitigkeiten unter Eigentümern kommen sollte. Entscheidungen, die das Gemeinschaftseigentum betreffen, dürfen weder von individuellen Eigentümern noch von der Hausverwaltung eigenmächtig getroffen werden. Vielmehr muss darüber in der Wohneigentümerversammlung abgestimmt werden, welche in der Regel ebenfalls von der Hausverwaltung organisiert und durchgeführt wird.

Sie sind sich unsicher, welche Pflichten bezüglich des Gemeinschaftseigentums Sie haben? Kontaktieren Sie uns! Als kompetente Immobilienprofis stehen wir Ihnen zur Seite.



Qualifizierte Bewertung für Investmentimmobilien

Wer über den Verkauf eines Mehrfamilienhauses oder einer vermieteten Immobilie nachdenkt, muss vor allem eines wissen: wie viel ist diese Immobilie aktuell wert? Eine professionelle Wertermittlung ist Voraussetzung für die erfolgreiche Vermarktung. Versierte Proffimakler nutzen für die Bewertung von Investmentimmobilien das Ertragswertverfahren. Was genau steckt dahinter?

Auf dem Gebiet der Immobilienbewertung sind Eigentümer oft Laien. Als Investor beschäftigen Sie sich zwar mit Sicherheit weitaus mehr mit den Wirtschaftsdaten Ihrer Immobilie als ein Selbstnutzer das für gewöhnlich tut. Schließlich müssen Sie nicht nur Ihre Mieteinkünfte im Verhältnis zu den Instandhaltungskosten und notwendigen Investitionen ständig im Auge behalten, sondern auch über mögliche Wertsteigerungen oder – im ungünstigeren Fall – Wertverluste Ihrer Immobilie auf dem Laufenden sein. Allerdings: wie der korrekte Marktwert genau berechnet wird und welche Faktoren sich beim Ertragswertverfahren

wertbestimmend auswirken, erschließt sich auch kühl kalkulierenden Kapitalanlegern nicht ohne weiteres. Hierfür brauchen Sie einen Fachmann oder eine Fachfrau mit ausreichend Routine. Erfahrene Qualitätsmakler sind hier die richtigen Ansprechpartner.

Verkauf ohne Bewertung? Lieber nicht!

Auf die Verwendung eines aufwendigen Bewertungsverfahrens zu verzichten, weil Sie glauben, Ihre Immobilie auch ohne professionelle Wertermittlung an den Käufer bringen zu können, ist



Foto: © elxeneize/Depositphotos.com

”

Eine sorgfältige Bewertung des Renditeobjekts bildet die unentbehrliche Grundlage für den Verkaufserfolg.

“

hingegen riskant. Eine sorgfältige Bewertung des Renditeobjekts bildet die unentbehrliche Grundlage für den Verkaufserfolg. Ohne den exakten Marktwert zu kennen, können Sie gar nicht wissen, welchen Erlös Sie beim Verkauf Ihrer Immobilie anstreben sollten. Auch ein zu hoch angesetzter Verkaufspreis kann zu großen Problemen führen: die Interessenten bleiben aus, die Vermarktung zieht sich in die Länge, bis Sie sich am Ende zu einer Absenkung des Verkaufspreises gezwungen sehen – wahrscheinlich weit unter das Niveau, das bei guter Planung auf der Basis einer professionellen Bewertung möglich gewesen wäre.

Wie berechnet sich der Ertragswert?

In die Immobilienbewertung nach dem Ertragswertverfahren fließen als wesentliche Elemente ein: der Bodenwert, der sogenannte Gebäudeertragswert (entspricht im Wesentlichen der Mietrendite), der örtliche Liegenschaftszins und die (hypothetische) Restnutzungsdauer des Gebäudes. In diesen letzten beiden Größen finden sich letztlich die wertbestimmenden Fak-

toren Lage und Zustand der Immobilie wieder. Die komplizierte Formel bringt diese Faktoren allerdings als Ausdruck des Risikos zukünftiger Mietausfälle und Wertverluste durch Schäden oder Abnutzung der Gebäudesubstanz zur Geltung. Somit berücksichtigt das Ertragswertverfahren neben der aktuellen Rendite auch ein zweites, für Investoren gleichermaßen zentrales Kriterium – die langfristige Wertstabilität der Immobilie. So kompliziert die Berechnung auch ist: sie verhilft zu einer zuverlässigen Wertbestimmung für Investmentimmobilien. Beauftragen Sie einen erfahrenen Immobilienprofi mit der Bewertung – und ernten Sie die Früchte in Form eines optimalen Verkaufspreises! Schließlich ist der Mehrerlös, den Sie beim Verkauf Ihres Mehrfamilienhauses erzielen, ein keinesfalls unbedeutender Bestandteil Ihrer letztendlich erwirtschafteten Eigenkapitalrendite.

Möchten Sie den Marktwert Ihres Mehrfamilienhauses professionell bestimmen lassen? Dann kontaktieren sie uns! Wir helfen Ihnen gerne.



Als Eigentümer vom Mieterstrom profitieren

Eigentümer können seit mehreren Jahren selber für Ihre Mieter Strom erzeugen. Allerdings ist das Mieterstrommodell erst seit 2017 für Eigentümer attraktiv geworden. Daher wird bisher nur ein kleiner Teil von Wohngebäuden mit „grüner“ Energie versorgt. Wir erklären, warum es für Eigentümer sinnvoll ist, Ihre Immobilien nachhaltig mit einem Mieterstrom-Modell aufzuwerten?

Eine vermietete Immobilie muss nicht zwangsweise mit Strom aus dem Netz der allgemeinen Versorgung beliefert werden. Durch das 2017 in Kraft getretene Mieterstromgesetz sowie der EEG-Novelle von 2021 fördert der Staat die Versorgung der Wohngebäude mit Mieterstrom.

Minimales Risiko

Eins vorweg: Eine Photovoltaikanlage auf dem Dach eines Miethauses anzubringen, stellt für Eigentümer kein Investitionsrisiko dar. Zudem

wird durch eine ökologische Stromversorgung die Immobilie aufgewertet. Zusätzlich profitiert der Vermieter von Zuschlägen und Prämien. Dazu zählen z.B. die Einspeisevergütung und der Mieterstromzuschlag. Der Eigentümer kann selbst zum Stromlieferanten werden oder die Anlage über einen Dritten, also einen lokalen Stromversorger, laufen lassen.

Wie erhalte ich die staatliche Förderung?

Nicht jeder der eine PV-Anlage installieren möchte, erhält die staatliche Förderung. Die-



Foto: © yaalan/Depositphotos.com

”

Eine Photovoltaikanlage auf dem Dach eines Miethauses anzubringen, stellt für Eigentümer KEIN Investitionsrisiko dar.

“

se ist nämlich an bestimmte Vorgaben gekoppelt. Unter anderem muss das Dach so groß sein, dass eine Photovoltaik-Anlage mit höchstens 100 Kilowatt-Peak darauf angebracht werden kann. Der Vermieter darf zudem lediglich maximal 90 Prozent des Preises des geltenden, ortsüblichen Grundtarifs verlangen. Zusätzlich schließt der Anlagenbetreiber vom Mietvertrag unabhängige Stromverträge mit den Mietern ab. Das sind nur einige gesetzliche Regelungen rund um den Mieterstrom. Für Eigentümer empfiehlt es sich hierbei einen kompetenten Profihausverwalter mit ins Boot zu holen.

Technische Aspekte

Nicht nur gesetzliche Aspekte sind bei der Umsetzung eines Mieterstrommodells von Bedeutung. Auch technische Expertise ist bei diesem nachhaltigen Projekt gefragt. Die Installation einer Photovoltaik-Anlage ist sehr komplex. Dabei lohnt sich der Aufbau der Solaranlage besonders beim Neubau. Hier können durch

den sinkenden Primärenergiebedarf leichter energietechnische Voraussetzungen geschaffen werden. Auch die Installationskosten sind beim direkten Einplanen in einen Neubau um einiges geringer. Bei Fragen zur technischen Umsetzung bei der eigenen Immobilie, ist der Immobilienverwalter der perfekte Ansprechpartner. Dieser übernimmt nicht nur kaufmännische, organisatorische und rechtliche Aufgaben, sondern kümmert sich auch um technische Angelegenheiten rund um die Immobilie.

Haben Sie Fragen zum Mieterstrom oder suchen Sie eine qualifizierte Verwaltung für Ihre Immobilie? Dann wenden Sie sich an uns. Wir helfen Ihnen weiter.

