

kölsche(d)räume

Immobilienmagazin für Köln

Rheingold
IMMOBILIEN GMBH



Spezial:
Lokale Spendentipps
Gutes tun in Köln

GARTEN Planung

Tipps für das neue Jahr:
Die Terrassengestaltung

IMMOBILIEN Suche Immobilie

86 Veedel neue Suchfunktion / 4 Schritte zum Glück: Der Immobilietausch

IV

Quartal
Winter
21 /22

RATGEBER Kauf/Verkauf

Wie schützt ein Notar Käufer und Verkäufer? Was macht er nicht?

FINANZEN Zusatzrente?

Immo-Verrentung oder Teilverkauf? Chancen/ Gefahren
3 essentielle Tipps

GARTENTIPPS

Planung für das neue Jahr: Terrassengestaltung



Im Winter ist der Handlungsbedarf im Garten nicht so groß. Bei einem guten Freund konnte ich live miterleben, wie lange man aber benötigt, um eine Gartenplanung mit neuer Terrasse zu bewerkstelligen. Dies habe ich hier zum Anlass genommen mich dem Planungsthema Terrasse einmal besonders zu widmen. Zum Glück habe ich in meinem Netzwerk Dani Zeciri, Garten- und Landschaftsbauer aus Köln-Weiden. Er ist Spezialist für Terrassen und gibt uns ein paar Trends und Tipps mit.

Was alles möglich ist

Eine schöne Terrasse für das nächste Jahr? Ein eigener Garten ist etwas Schönes – und eine Terrasse macht das Draußen-Erlebnis perfekt. Kein Wunder, dass die Nachfrage immer weiter steigt, denn hier findet bei schönem Wetter das Freiluftwohnen statt: grillen, sonnen, frühstücken, lesen, spielen oder gemeinsam feiern.

Was Terrassenfreunde wollen

„Naturstein ist der Renner“, berichtet Zeciri. „Viele erkundigen sich nach lokalen Produkten, aber das geben die Steinbrüche in der Gegend gar nicht her. Immerhin gibt es keine Lieferschwierigkeiten: Mit ein wenig Vorlauf kann jeder beliebige Stein beschafft werden. Für Terrassen

sind harte Steinsorten am beliebtesten: Granit, Basalt und vor allem Quarzit. Weichere Steine wie Sand- und Kalkstein sollten versiegelt werden. Naturstein ist pflegeleichter, als man denkt – und ästhetisch unschlagbar.“ Auf den Plätzen folgen Keramikfliesen, Holz, WPC und der klassische Betonstein.

Was leistet ein Terrassenbauer?

Terrassen anzulegen sei eine sehr anspruchsvolle Arbeit, so Zeciri. „Ein stabiler Unterbau, frostsichere Materialien und die richtige Neigung sind wichtig, wenn man lange etwas von seiner Terrasse haben will. Für lange Haltbarkeit werden Fliesen meist im Dickbett verlegt, das ist Profi-Arbeit. Holz dagegen muss vor stehendem Wasser geschützt bleiben. Und bei Dachterrassen ist es wichtig, die Außenhaut des Gebäudes nicht zu beschädigen.“ Weil Fehler schnell teuer werden können, empfiehlt er grundsätzlich die Ausführung durch ein Fachunternehmen. Die Kosten für eine Terrasse können sehr unterschiedlich sein. Einstiegspreise für kleine Flächen liegen bei 3.000 Euro, zugleich sind Ausführungen nicht selten, die über 20.000 Euro kosten. „Es kommt darauf an, wie groß die Terrasse ist, für welche Ansprüchen sie ausgelegt wird und wie exklusiv der Belag sein soll.“ Ge-

rade ältere Menschen legen zudem immer häufiger Wert auf eine barrierefreie Terrasse, die auch mit eingeschränkter Mobilität noch gut zu nutzen ist. „Das ist auch für jüngere Menschen eine gute Idee, denn Barrierefreiheit heißt immer auch Sicherheit und Bequemlichkeit. Davon haben alle etwas.“

Planung nach Lebensstil und Ausgangssituation

In der Regel wünschen sich Familien mit Eigenheim eine Terrasse, die in der schönen Jahreszeit einen zwanglosen Wechsel zwischen Innen und Außen ermöglicht. „Der Klassiker ist immer noch die Süd- oder Südwest-Terrasse direkt vor der Tür zum Garten“, so Zeciri, „die lässt sich fast das ganze Jahr hindurch nutzen.“ Liegt der Garten weniger günstig, kann die Fläche auch über das Grundstück verteilt werden: „Eine Schattenterrasse kann im Sommer sehr angenehm sein, aber die letzten schönen Tage genießt man doch lieber in der Sonne. Manche richten sich daher zusätzlich eine terrassierte Sitz- oder Grillecke ein, zum Beispiel an einer ruhigen Stelle weiter hinten im Garten.“ Auch umlaufende Terrassen seien beliebt – hier könne je nach Sonnenstand entschieden werden, wo welche Aktivitäten am sinnvollsten seien. Grundsätzlich sind der Phantasie keine Grenzen gesetzt. „Für manche Kunden haben wir schon komplette Landschaften aus Natursteinbelag, Teichen, Gehölzen und Rasen gestaltet“, fasst Zeciri



zusammen. „Auch Überdachungen, zum Beispiel Pavillons mit und ohne Grünbewuchs sind beliebt, denn dadurch entsteht eine eigene räumliche Atmosphäre und zugleich ein guter Wetterschutz.“

Schritt für Schritt zum Traum unter freiem Himmel

Haben Sie Lust, sich Ihre Traumterrasse selbst zu gestalten? Dann wünschen wir viel Spaß! Der Fachmann begleitet Sie beim Entwurf, berät Sie zu Flächendesign, Ausgestaltung, Belag, Sonnen- und Schattenbereichen – und nicht zuletzt zur baulichen Realisierung. Von ebenerdigen über aufgeständerte Terrassen bis hin zur stylischen Dachterrasse ist vieles möglich. Und wenn Sie dort das erste Frühstück im Freien genießen, erleben Sie selbst, welche Lebensqualität eine Terrasse täglich bieten kann.

Fotos auf dieser Seite und dem Cover von Dani Zeciri. Weitere Beispiele auf der Homepage www.garten-kreationen.de/

Hilfe, mein Eigentum passt nicht mehr! Passender Wohnraum gesucht!

Verzweifeln Sie schon?

In Köln und Umgebung ist der Wohnungs- und Hausmarkt extrem angespannt. Hinzu kommt: Viele Immobilien werden unter der Hand verkauft. Die Situation sorgt dabei selber dafür, dass es immer schlimmer wird: Einige wohnen im Eigentum, das schon lange zu groß geworden ist - aber man findet nicht die passende Immobilien-Alternative. Andere wohnen auf beengtem Wohnraum und finden einfach nicht das mehr an Wohnfläche, das benötigt wird. Je weniger Angebot generell im Markt ist, desto mehr kommt der indirekte Immobilienaustausch zum Erliegen.

Eine Lösung muss her

Als Immobilienmakler sind wir natürlich in einer vergleichbaren Situation. Viele Kundenwünsche können wir mangels Angebot nicht erfüllen. Nicht umsonst erzielen wir bei Bieterverfahren Werte, die wir und die Eigentümer sich im Vorfeld nicht haben erträumen lassen.

Wie können wir daher helfen? Die gute Nachricht vorweg: Sie sind nicht alleine mit Ihrem Problem, so dass wir hier auch gleichzeitig die Basis für die Lösung haben.

Neue Situationen, zusätzliche Chancen ?

Glücklicherweise verändern sich die Lebenssituationen nicht für alle auf die gleiche Art: Die Kinder sind ausgezogen, das Haus zu groß, eine Verkleinerung - ger-

ne altersgerecht - kann die Lösung sein. Nachwuchs kündigt sich an: Zeit für mehr Platz.

Zwei Beispiele, die stellvertretend für Veränderungen stehen, die durchaus kombinierbar sind.



Profitieren Sie vom Immobilienaustausch

Sie befinden sich in einer derartigen Situation? Dann nutzen Sie die Chance, die sich Ihnen zusätzlich bietet: Finden Sie Immobilien, die öffentlich nicht angeboten werden.

Mit jedem potenziellen Tauschpartner mehr steigern wir die Möglichkeit, dass sich Ihr Traumimmobilien verwirklicht.

Sollten Sie dabei aufhören selber zu suchen? Nein. Denn es geht darum Ihre Traumimmobilie zu finden. Ihre bisherige Immobilie schnell und zum richtigen Preis zu verkaufen bekommt ein Profi schnell hin.

Wie funktioniert der Immobilienaustausch?

Um einen Immobilienaustausch fair zu gestalten, ist eine objektive Wertermittlung der Tauschimmobilien vonnöten. Idealerweise sollten beide Bewertungen vom gleichen Sachverständigen durchgeführt werden um so die gleiche Basis für den

Tausch zu bekommen. Eine Ausgleichszahlung ist später für denjenigen erforderlich, der die günstigere Immobilie besitzt. Im Übrigen werden die Immobilien miteinander verrechnet.

Wie bei einem normalen Immobilienverkauf sollten alle Unterlagen, die auch für die Finanzierung erforderlich sind, erstellt werden. Dabei sollte auch ein ansprechendes Exposé, eine virtuelle Tour und ein Kurzexposé mit reduzierten Informationen aufbereitet werden.

Vollständige Unterlagen sind dabei nicht nur für den Tauschpartner vonnöten, der einen Ausgleichsbetrag beisteuern muss, sondern auch für den anderen. Schließlich werden die meisten Immobilien irgendwann doch wieder verkauft, so dass man auch hierfür schon vorbereitet sein sollte.

Privat tauschen

Beim Immobilienaustausch handelt es sich um nichts anderes, als zwei normale Immobilienverkäufe. Nur, dass diese zum gleichen Zeitpunkt erfolgen. Tauscht man privat, so hat man die gleichen Risiken wie beim Privatverkauf. Sind Verkaufs- und Kaufpreis gerechtfertigt? Was ist mit den eingetragenen Belastungen? Was wurde an der Immobilie gemacht? Welche Kosten kommen auf einen zu? Eine objektive Zwischeninstanz kann hier viel Leid ersparen.

Wie können wir Ihnen helfen?

Wir haben uns bestmöglich in Ihre Situation hineinversetzt um eine Win-Win-Si-

tuation für alle Beteiligten herzustellen: Wir arbeiten dabei erfolgsabhängig!

1. Professionell aufbereitet

Objektive Bewertung und professionelle Aufbereitung sind die Basis für Ihren Immobilienaustausch.

2. Tauschpartner finden

Ob im Austausch mit Maklerkollegen oder über Rückmeldungen zu unseren Tausch-Immobilienangeboten: Wir setzen alles daran, Ihren Tauschpartner zu finden. Behalten dabei auch im Auge, ob ein Dreieckstausch eine Option darstellt, dies für den Fall, dass es nicht 1:1 passt.

3. Tausch abwickeln

Ebenso wie bei einem normalen Kaufvertrag ist beim Tausch auf alles zu achten: Kaufpreise der Immobilien, aus den Abweichungen resultierender Ausgleichsbetrag, sichere Finanzierung, lastenfreier Verkauf, ausgeglichener Notarvertrag. Kurzum: Beide Seiten sollen abgesichert zum Notar gehen.

4. Ihre zusätzlichen Vorteile

1. Die zu zahlende Provision halbiert sich im Vergleich zu einem klassischen Verkauf.

2. Finden Sie doch auf anderem Wege eine Immobilie, so ist alles für den Verkauf vorbereitet. Wir können den Verkauf Ihrer Immobilie sehr schnell abwickeln und haben ggf. schon den passenden Käufer an der Hand. Auch, wenn Ihre Immobilie für diesen nicht die richtige Tauschimmobilie war.

Rufen Sie für einen unverbindlichen Beratungstermin an: 0221 99 51 99 01

RATGEBER Kauf

Veedelsliebe – Veedelsimmobiliengesuche

Die Immobiliensuche ist schwer und gestaltet sich derzeit alles andere als einfach. Nun ist nicht jeder Eigentümer und kommt für den Immobilientausch in Frage. Was also tun?

86 Veedel - Einfache Suche

Wir können uns die Immobilien nicht aus den Rippen schneiden. Aber wir können Ihnen zumindest die Suche so angenehm wie möglich gestalten.

Auf unserer Homepage haben wir die wichtigsten Informationen zu den 86 Veedeln zusammengestellt, so dass es einfach ist zu entscheiden, welches Veedel zu einem passt und zu sehen, wie Notar- und Angebotspreise in den einzelnen Veedeln sind.

Diese Seiten haben wir nun erweitert: Sie finden jetzt pro Veedel die Immobilien, die hier angeboten werden. Immobilienportalübergreifend mit einem schnellen Link auf die Originalquelle.

Mehrwert für Suchende

Sie profitieren von der Übersicht, die mehrere Quellen umfasst.

Dazu erhalten Sie zudem die Premiuminformation, wie lange eine Immobilie bereits veröffentlicht ist. Dies ist häufig

ein Indiz dafür, ob der Preis realistisch oder überteuert ist.

Zukünftig erweitern wir dies noch um einen Überblick über die deaktivierten Angebote.

Sie können so andere Angebote im Markt besser einschätzen und bequem Kontakt aufnehmen.



Veedelsübergreifende Suche

Sie suchen in mehreren Veedeln?

Auch kein Problem, natürlich haben wir auch eine Suchfunktion auf unserer Homepage eingerichtet. Neben den direkten Gesuchen von Kauf- und Mietimmobilien können Sie gerne auch von unserer Suchfunktion mit automatisch generierten E-Mails profitieren. Sie werden informiert, wenn ein passendes neues Objekt da ist.

Dieser Service ist für Sie kostenlos!



Immobilientausch

Wer kann helfen? Wer will tauschen?

Wer möchte eine Immobilie, die zu einem Gesuch passt, verkaufen?
Oder wer kennt jemanden, wo ein Tausch oder Verkauf passen würde?

Mögliche Tauschimmobilien:

Köln-Sülz: Eigentumswohnung im Hochparterre mit Wohnzimmer, 3 Schlafzimmern, Badezimmer, Küche, Balkon und eigenem Garten (Kunden-Nr.: 26796)

Köln-Klettenberg: Eigentumswohnung mit Balkon, 3 Schlafzimmern, Badezimmer, Küche, Wohnzimmer, Kamin (Kunden-Nr.: 26708)



Köln-Sülz: Zwei als Maisonette verbundene Eigentumswohnungen mit ca. 202 m² Wohnfläche. Derzeit Teilbereich als Einliegerwohnung mit 75 m² abgetrennt. 6 Zimmer, 2 Küchen, 2 Badezimmer, Balkon, Gartenmitbenutzung, Kamin (Kunden-Nr.: 109)

Gesuche:



Familie sucht ETW/Haus mit mindestens 140 m², Mindestens 4 1/2 Zimmer (davon 3 Schlafzimmer), Balkon/Garten in Südstadt, Klettenberg, Sülz (evtl noch andere linksrheinische innenstadtnahe Stadtteile (Kunden-Nr. 26708)

Geschäftsführer sucht Mehrfamilienhaus/-häuser zur Kapitalanlage in guten Kölner Lagen. Finanzierung vorgeprüft. (Kunden-Nr. 766)

Familie benötigt mehr Platz! EFH, Reihenhaus oder Maisonette-Wohnung; ab 5 Zimmern (mind. 3 Schlafzimmer, Büro, Wohnzimmer), Wannenbad, optimalerweise Gästetoilette oder ein zweites kleines Bad, Terrasse oder großer Balkon, gerne Garten oder Gartenmitbenutzung, bevorzugt Sülz, Klettenberg, Lindenthal, Braunsfeld, Junkersdorf, Neuehrenfeld (Kunden-Nr. 26796)

Ehepaar sucht ruhiges Ein- oder Zweifamilienhaus in Sülz, Klettenberg, Lindenthal, Raderthal, Raderberg, Bayenthal oder Marienburg. Ggf. ist auch ein Mehrfamilienhaus denkbar. (Kunden-Nr. 109)

Weitere Tauschangebote und Gesuche vorhanden.

Sprechen Sie uns einfach an:

0221 - 99 51 99 01

Weihnachtlich: Meine Dankeschöns zum Jahreswechsel

Es gibt eine Vielzahl an Organisationen, die Großartiges leisten. Zu einem sehr großen Anteil ehrenamtlich. Zum Jahreswechsel spreche ich an dieser Stelle ein großes Dankeschön aus und bei drei Organisationen habe ich mich erdreistet die Kontoverbindung dieser Organisationen anzugeben, sollten Sie noch was Gutes tun wollen.

Förderverein krebskranker Kinder e.V.

Beim Straßenfest sammeln wir immer Spenden für einen guten Zweck ein. Dabei sind wir auf diesen Kölner Förderverein gestoßen. Hier wird den Kindern und deren Familien während der schwierigen Zeit ein Umfeld gegeben, welches die Genesung befördert. **DE30 3705 0198 0008 4826 22**

www.krebskrankelinder-koeln.de



Die Little Homes ...

... sind ein Anfang für diejenigen, die kein Zuhause mehr haben und für manche der Weg aus der Obdachlosigkeit. Das Projekt baut kleine Unterkünfte für die, die es schwer haben, weil sie auf der Straße leben. Für viele eine erste Chance auf ein besseres Leben:

DE86 3705 0198 1934 1151 38

<https://little-home.eu/>



Willkommen in der Villa Kunterbunt!

Im Kölner Therapiehaus für psychisch kranke Kinder und Jugendliche wird mit aller Kraft und mit allem nötigen Feingefühl zurückerobert, was leicht unwiederbringlich verloren geht: Das zerbrechliche Königreich Kindheit. Mit Ihrer Spende für die STIFTUNG VILLA KUNTERBUNT helfen Sie die Existenz dieser Einrichtung zu sichern. **DE87 3705 0299 0000 1588 00**

www.stiftung-villa-kunterbunt.de

Ein besonderes Danke in einer besonderen Zeit ...

Eine Berufsgruppe hat besonders viel gelitten, war im besonderen Maße selber einem Ansteckungsrisiko ausgesetzt und hat unermüdlich für diejenigen gesorgt, die deren Sorge benötigen haben. Pfleger und Pflegerinnen, Ärzte, Betreuer, medizinisches Fachpersonal. Ob im Altersheim, Kliniken, Tagespflege, Arztpraxen...!

Euch allen einfach **nur DANKE!!!**



Was passt zum Teilen besser als Brot, welches man mit Familie oder Freunden teilt?

Wenn es mal was anderes zum Frühstück sein darf...

Beim letzten Immobilienmagazin hatten wir ein Rezept, wenn Freunde vorbeikommen vorgestellt. Zuhause haben wir uns irgendwann geärgert, dass Brot häufig mit Zusätzen versetzt ist. Irgendwann habe ich das Kartoffelbrot mal selbst gebacken. Leider hat es so gut funktioniert, dass es jetzt meine Daueraufgabe geworden ist. Nichtsdestotrotz sehr lecker:

Zutaten:

1 Packung Trockenhefe, ½ Packung Sauerteig (persönlich nehme ich den von Alnatura), 150 g Roggenmehl, 2 volle Teelöffel Salz, 500 g Mehl Typ 550, Prise Zucker, 350 ml Wasser, etwas Butter zum Einfetten.

Vorbereitung:

Drei große Kartoffeln (z.B. Annabelle) ca. 17 Minuten kochen und danach abkühlen lassen. Ohne Salz, aber gerne mit Gemüsebrühe aufkochen.

Zubereitung:

Kartoffeln klein reiben, etwas Muskatnuss darüber reiben und zur Seite stellen.

Im Idealfall hat man eine Kitchen Aid oder eine vergleichbare Mixmaschine. In die Schüssel gibt man zunächst einen Teelöffel Zucker, dann 350 ml lauwarmes Wasser und eine Packung Trockenhefe. Gut von Hand verrühren und 10 Minuten ruhen lassen. Danach die Hälfte einer Packung Sauerteig hinzugeben, von Hand verrühren und 5 Min. stehen lassen. Mehl abwiegen, Salz hinzugeben und verrühren. Nach der Wartezeit in die Schüssel geben. Weitere 5 Minuten ruhig stehen lassen. Danach mit einem Mixer 5 Minuten kneten. Im Anschluss die Kartoffeln hinzugeben und weitere 5 Minuten ebenfalls auf niedrigster Stufe kneten.

Schüssel mit nassem Tuch abdecken und ½ Stunde warm und ohne Zugluft ziehen lassen. Kuchenform in der Zwischenzeit einfetten. Teig in die Kuchenform und dann 1 weitere Stunde mit nassem Tuch abgedeckt ziehen lassen. Nach der Stunde den Ofen auf 215 Grad vorheizen (Ober/Unterhitze) und 15 Minuten bei dieser Temperatur backen. Die nächsten 15 Minuten die Temperatur auf 175 Grad reduzieren, danach aus dem Ofen holen und abkühlen lassen. Guten Appetit!

FINANZEN

Rente aufbessern?

Ich bin sehr glücklich, dass meine Mutter mit meinem Vater rechtzeitig die Weichen für eine im Alter passende und altersgerechte Wohnungsgröße gestellt hat. Nicht für jeden ist der Wechsel in eine Wohnung die richtige Alternative. Man fühlt sich in der Umgebung wohl und möchte manchmal einfach gerne dort wohnen bleiben, wo man fest verwurzelt ist. Trotzdem würde man während der Rente gerne mehr unternehmen und hätte dafür gerne etwas mehr Geld zur Verfügung. Was kann man tun?

Die vorgestellten Alternativen

Beide hier vorgestellten Varianten haben eine Sache gemeinsam: Die Verträge können sehr individuell gestaltet werden und manch ein Anbieter meint es nicht so gut, wie es zunächst den Anschein hat. Man sollte sich daher immer gute Beratung hinzuziehen. Nicht umsonst ist auch der Verbraucherschutz auf diese Themen schon aufmerksam geworden!

A: Die Immobilienverrentung

Neben den bekanntesten deutschen Anbietern Stiftung Liebenau und Deutsche Leibrenten kann man eine Immobilienverrentung auch auf dem öffentlichen Immobilienmarkt anbieten. 3 Faktoren, die darüber entscheiden, ob sich eine Verrentung anbietet.

1. Die attraktive Immobilie

Die Immobilie muss sich in einer Wohnlage befinden, die attraktiv ist und deren Prognosen für die Zukunft ebenfalls positiv aussehen. Wohnt jemand in einer Gegend, wo heute schon viel Leerstand ist, so dürfte sich eine Immobilienverrentung als sehr schwierig erweisen. Zum

Glück sieht die Lage für Köln und die gut angebundene Umgebung weiterhin rosig aus. Es lohnt sich daher, sich näher mit dem Thema zu beschäftigen.

2. Die Kredite auf der Immobilie

Sind noch Kredite offen? Je größer der Anteil der offenen Kredite ist, desto wahrscheinlicher, dass eine Immobilienverrentung nicht genug abwirft, um Ihre finanzielle Situation wie gewünscht aufzubessern. Gut sieht es dagegen aus, wenn keine oder nur geringe Restbeträge offen sind.

3. Die statistische Komponente

Das Leben ist endlich. Entsprechend gibt es auch zu diesem Thema, was man gerne verdrängt: Statistische Erhebungen, wie alt wir voraussichtlich werden. Je jünger Sie sind, desto höher die Lebenserwartung, desto unattraktiver aber die wirtschaftliche Betrachtung für den potenziellen Vertragspartner.



Die Erfahrung mit Immobilienverrentungen

Ich habe viele Immobilienverrentungen berechnet. Der Anteil der Immobilien, bei denen sich dies lohnt, ist erschreckend gering. Die Angebote der bekannteren Anbieter lohnen sich nur für diejenigen, die keine Erben haben und denen es nicht wichtig ist, dass der Gegenwert, den man erhält, zumeist recht bescheiden ist. Bei wohlwärtigen Anbietern mag dies durch die gute Tat für die Zukunft aufgewogen werden.

B: Der Teilverkauf

Als Makler freuen wir uns daher über eine neue Alternative:

Was ist ein Teilverkauf?

Bei einem Teilverkauf verkaufen Sie einen Teil der Immobilie. Wie viele Eigentumsanteile man abgibt, lässt sich vertraglich gestalten. Die zumeist genutzte Variante ist der Verkauf von 50% der Anteile. Damit man weiter alles nutzen kann, werden zwei Punkte vereinbart: Ein Nießbrauchrecht für die Verkäufer, damit diese die Immobilie weiter nutzen dürfen und ein Nutzungsentgelt, welches der Verkäufer an den Teilkäufer für seine „Hälfte“ bezahlen muss.

Warum gibt es auf einmal so viele Anbieter, die sogar mit TV-Spots dafür werben?

Bei der Vertragsgestaltung eines Teilverkaufs gibt es wenige gesetzliche Vorgaben. Die Vertragsgestaltung lässt sich sehr frei gestalten. Auch wenn die Angebote im Markt sich inhaltlich stark unterscheiden, so ist das Nutzungsentgelt fast immer deutlich höher als das derzeitige Zinsniveau, zu dem der Teilkäufer finanziert. Solange dieser sich sicher ist, dass die Immobilie nicht an Wert verliert, kann er bei diesem Geschäft daher eigentlich nur gewinnen. Dazu kann er durch das Ausnutzen von einigen Stellschrauben seine Rendite deutlich in die Höhe treiben. Daher folgen Tipps, worauf zu achten ist.

Für wen eignet sich der Teilverkauf?

Ist ein akuter Finanzbedarf vorhanden, so kann ein Teilverkauf ein geeignetes Mittel sein. Dies kann daran liegen, dass eine Bank Ihnen keinen Kredit gibt oder einen mit solchen Konditionen, die völlig uninteressant sind.

2 Aspekte, die Ihnen bewusst sein müssen:

1. Die Immobilie ist nach dieser Aktion wirtschaftlich ausgereizt. Häufig wird eine höhere Beleihung als der Immobilienwert vom Käu-

fer im Grundbuch eingetragen und vereinbart, dass es Ihnen untersagt ist weitere Kredite etc. aufzunehmen. Um aus der Situation herauszukommen bliebe so nur der Komplettverkauf oder der Rückkauf zu gestiegenen Kosten.

2. Bei den meisten Verträgen sind Sie zu 100% für die Instandhaltung verantwortlich und verpflichtet. Zudem fällt ein Nutzungsentgelt in Höhe von derzeit zumeist rund 3 % des Immobilienwertes an. Der finanzielle monatliche Handlungsrahmen verringert sich zukünftig!

3 Punkte, auf die Sie achten müssen:

1. Eine objektive Bewertung der Immobilie:

Lieber selber den Wert erst einmal bestimmen lassen, bevor Sie mit einem professionellen Anbieter sprechen. Es soll vorkommen, dass der ermittelte Wert sich eher am Finanzbedarf, als an dem tatsächlichen (und meist höheren) Wert der Immobilie orientiert.

2. Erster Rang im Grundbuch:

Um auch im Falle einer Insolvenz des Käufers abgesichert zu sein, sollte das Nießbrauchrecht an erster Stelle im Grundbuch stehen.

3. Vertragliche Einschränkungen:

Regelungen zum späteren Verkauf und damit verbundene Verkaufsprovisionen, Automatismen zu Preissteigerungen beim Nutzungsentgelt, Regelungen die eine Vermietung unmöglich machen ("nicht zu vermieten, wenn dies einen Verkauf erschwert").

Professionelle Anbieter und der freie Markt:

Beide Varianten können auch am freien Markt verwirklicht werden. Faire Konditionen und der richtige Wert sollten so eher zu erzielen sein.

Wie können wir Ihnen helfen?

Die Themen sind viel zu komplex um diese auf 2 Seiten allumfassend zu erläutern. Rufen Sie uns gerne für ein unverbindliches Gespräch an.

RATGEBER Privatverkauf

Die Rolle des Notars: Schützt ein Notar Käufer und Verkäufer?

Ein Immobilienverkauf kann in Deutschland nur über einen Notar abgewickelt werden. Nur Notare haben die Erlaubnis Anträge an das Amtsgericht zu stellen und Einträge im Grundbuch zu beantragen.



Beurkundung

Der Verkauf wird Zug um Zug abgewickelt. Dazu gehören die Beschaffung des aktuellen Grundbuchs, welcher Eingang in den Kaufvertrag findet, die Beschaffung notwendiger Genehmigungen (z. B. Freistellungen von Banken) sowie die Eigentumsumschreibung im Grundbuch. Während des Schwebestands sichert eine Auflassungsvormerkung den Käufer ab, dass eine Immobilie nicht nachträglich belastet wird oder gar ein zweites Mal verkauft wird. Im Beurkundungstermin liest der Notar den Vertragstext komplett vor.

Aus der Praxis

In der Praxis erleben wir es leider manchmal, dass nach dem Notartermin geäußert wird, dass man etwas nicht genau verstanden hat. Der Notarvertrag ist in Juristendeutsch verfasst. Es ist kein Beibruch etwas nicht zu verstehen. Nutzen Sie die Gelegenheit uns vor dem Notartermin oder den Notar selber beim Termin all das zu fragen, was für Sie unverständlich ist!

Der Notarvertrag enthält übrigens manches, was nie zur Anwendung kommt. Hintergrund dafür ist, dass ein Vertrag auch für alle Eventualitäten vorsorgen muss. Was ist z. B. wenn ein Käufer sich ins Ausland absetzt, ohne zu zahlen? Zum Glück haben wir Derartiges nie erlebt. Aber, wie heißt es so schön: Vorsicht ist die Mutter der Porzellankiste. Eindeutige und klare Formulierungen helfen spätere Streitigkeiten von vornherein auszuschließen.

Keine wirtschaftliche Beratung

Der Notar macht vieles, damit der Kauf bzw. Verkauf sicher abgewickelt wird. Eine wirtschaftliche Beratung erfolgt aber nicht! Er darf keine Bewertung zum Kaufpreis abgeben und keine Prüfung und Aufklärung zu steuerrechtlichen Fragen vornehmen. Er prüft auch nicht die Bonität eines Käufers oder ob beim Kaufvertragstermin der Kaufpreis ausreicht um die offenen Kredite abzulösen.

Fazit

Die Rolle des Notars beschränkt sich darauf, den Willen der Vertragsparteien korrekt vertraglich zu erfassen. Danach sorgt er dafür, dass das vereinbarte Rechtsgeschäft ordentlich abgewickelt wird.

Er ist weder Schiedsrichter, noch Gutachter oder Berater! Läuft etwas bei der Bezahlung oder der Löschung von Verbindlichkeiten schief, dann kann er nur die Scherben aufkehren und eine Rückabwicklung in die Wege leiten.

7 Gründe für ein Beratungsgespräch...

Weil die Ausgangssituation für jeden Eigentümer einzigartig ist und die für Sie passende Lösung unterschiedlich aussehen kann:

- 1: Objektive Preisbestimmung
- 2: Kaufbegleitung - sicher zum Notar
- 3: Rundum-Sorglos-Komplettverkaufspaket
- 4: Rundum-Sorglos-Vermietungspaket
- 5: Immobilienverrentung
- 6: Immobilien-Teilverkauf
- 7: Immobilientausch



Jaap Westermann, Geschäftsführer
Regionaldirektor BVFI, Diplom-Kaufmann, Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (perscert-TÜV)

Vereinbaren Sie einen Beratungstermin: **0221 - 99 51 99 01**

5 Auszeichnungen, über 90% Weiterempfehlungsquote:



WOHNEN WÜNSCHE WERTE

Rheingold

IMMOBILIEN GMBH

Prozessorientiert denken. Menschlich handeln.

Lösungspläne, die funktionieren!

info@rheingoldimmobilien.de ♦ Tel.: 0221 - 99 51 99 01

www.rheingoldimmobilien.de