

# *IMMOBILIEN- LEXIKON*

Stand: Januar 2021

© SCHEELE IMMOBILIENBERATUNG

**Bitte beachten:**

Wir übernehmen keinerlei Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität oder Qualität der zur Verfügung gestellten Daten und Informationen. Wir schließen jegliche Haftung für jedwede Schäden materieller oder immaterieller Art aus, die durch die Nutzung der zur Verfügung gestellten Daten oder durch die Nutzung fehlerhafter und unvollständiger Informationen verursacht wurde, sofern nicht unsererseits nachweislich ein vorsätzliches oder grob fahrlässiges Fehlverhalten vorliegt.

## Inhaltsverzeichnis

<b>WAS VERSTEHT MAN UNTER DEM BEGRIFF ABGESCHLOSSENHEITSBESCHEINIGUNG?.....</b>	<b>6</b>
<i>WANN IST EINE ABGESCHLOSSENHEITSBESCHEINIGUNG ERFORDERLICH? .....</i>	<i>6</i>
<i>WIE SIEHT EINE ABGESCHLOSSENHEIT BEI WOHNUNGEN PRAKTISCH AUS?.....</i>	<i>6</i>
<i>WO BEANTRAGT MAN EINE ABGESCHLOSSENHEITSBESCHEINIGUNG UND WAS MUSS VORLIEGEN?.....</i>	<i>6</i>
<b>ANGEBOTSPREIS - UNTERSCHIED ZU VERKAUFSPREIS, VERKEHRSWERT ODER TATSÄCHLICHER IMMOBILIENPREIS.....</b>	<b>7</b>
<i>WIE KOMME ICH ZUM RICHTIGEN VERMARKTUNGSVERFAHREN?.....</i>	<i>7</i>
<i>BEIM ANGEBOTSPREIS AUF PREISGRENZEN REAGIEREN.....</i>	<i>7</i>
<i>VOM ANGEBOTSPREIS ZUM VERKAUFSPREIS.....</i>	<i>7</i>
<b>WAS IST EINE AUFLASSUNGSVORMERKUNG? .....</b>	<b>8</b>
<i>AUFLASSUNGSVORMERKUNG SICHERT DEN KÄUFER AB.....</i>	<i>8</i>
<i>GENEHMIGUNGEN UND EINTRAGUNGEN VOR DER KAUFPREISZAHLUNG.....</i>	<i>8</i>
<b>DER AUFTEILUNGSPLAN - EINE WICHTIGE GRUNDLAGE FÜR DEN WOHNUNGSVERKAUF .....</b>	<b>9</b>
<i>AUFTEILUNGSPLAN HILFT BEI KAUFENTSCHEIDUNG .....</i>	<i>9</i>
<i>WAS IST EIN AUFTEILUNGSPLAN? .....</i>	<i>9</i>
<i>WELCHE ANGABEN ENTHÄLT DER AUFTEILUNGSPLAN?.....</i>	<i>9</i>
<i>AUF DIE TEILUNGSERKLÄRUNG ACHTEN .....</i>	<i>9</i>
<i>DER AUFTEILUNGSPLAN ALS GRUNDVORAUSSETZUNG FÜR DEN WOHNUNGSVERKAUF.....</i>	<i>10</i>
<b>VERKAUF VON EIGENTUMSWOHNUNG: VORTEILE UND NACHTEILE VOM BAUJAHR.....</b>	<b>11</b>
<i>SANIERTE ALTBAUWOHNUNGEN ERZIELEN HOHE KAUFPREISE.....</i>	<i>11</i>
<i>IMMOBILIEN MIT DEM BAUJAHR BIS IN DIE SECHZIGERJAHRE.....</i>	<i>11</i>
<i>IMMOBILIEN MIT DEM BAUJAHR BIS IN DIE SIEBZIGERJAHRE .....</i>	<i>11</i>
<i>IMMOBILIEN MIT DEM BAUJAHR ACHTZIGER UND NEUNZIGERJAHRE.....</i>	<i>11</i>
<i>IMMOBILIEN MIT DEM BAUJAHR 2000.....</i>	<i>12</i>
<i>FÜR JEDE IMMOBILIE DER PASSENDE KÄUFER .....</i>	<i>12</i>
<b>HILFREICHE INFORMATIONEN ZUM BEBAUUNGSPLAN .....</b>	<b>13</b>
<i>WAS STEHT IM BEBAUUNGSPLAN?.....</i>	<i>13</i>
<i>DIE UNTERSCHIEDE ZU EINEM QUALIFIZIERTEN, EINFACHEN ODER VORHABEN BEZOGENEN     BEBAUUNGSPLAN.....</i>	<i>13</i>
<i>IST EIN BEBAUUNGSPLAN EINE HILFE ODER EIN HINDERNIS?.....</i>	<i>14</i>
<i>IST DER BEBAUUNGSPLAN ZWINGEND UND WELCHE STRAFE ERFOLGT BEI NICHT-EINHALTUNG?.....</i>	<i>14</i>
<i>WER TRÄGT DIE VERANTWORTUNG FÜR DIE EINHALTUNG DES BEBAUUNGSPLANS? .....</i>	<i>14</i>
<i>SIND AUSNAHMEN MÖGLICH?.....</i>	<i>14</i>
<i>DARF MAN AUCH OHNE EINEN BEBAUUNGSPLAN BAUEN?.....</i>	<i>14</i>

<b>BESICHTIGUNGEN GUT VORBEREITEN, WENN SIE IHRE IMMOBILIE VERKAUFEN. ....</b>	<b>15</b>
<i>VORBEREITUNG AUF BESICHTIGUNG.....</i>	<i>15</i>
<i>DER ERSTE EINDRUCK BEI BESICHTIGUNG.....</i>	<i>15</i>
<i>UNTERLAGEN FÜR BESICHTIGUNG .....</i>	<i>15</i>
<i>ZEIGEN SIE IHNEN BEI BESICHTIGUNG NICHT ALLES! .....</i>	<i>16</i>
<b>WAS SIE ÜBER DEN BODENRICHTWERT WISSEN SOLLTEN! .....</b>	<b>17</b>
<i>WAS GENAU IST DER BODENRICHTWERT? .....</i>	<i>17</i>
<i>WIE KOMMT DER BODENRICHTWERT ZUSTANDE? .....</i>	<i>17</i>
<i>WIE AUSSAGEKRÄFTIG IST DER BODENRICHTWERT?.....</i>	<i>17</i>
<i>WAS UNTERSCHIEDET DER BODENRICHTWERT VOM VERKEHRSWERT?.....</i>	<i>18</i>
<i>DIE ROLLE DES BODENRICHTWERTS FÜR DEN BODENWERT .....</i>	<i>18</i>
<i>WIE BEDEUTEND IST DER BODENRICHTWERT BEIM HAUSVERKAUF? .....</i>	<i>18</i>
<b>WELCHE DIENSTBARKEITEN KÖNNEN IM GRUNDBUCH EINGETRAGEN SEIN? .....</b>	<b>19</b>
<i>WAS VERSTEHT MAN UNTER DIENSTBARKEIT?.....</i>	<i>19</i>
<i>GRUNDDIENSTBARKEIT MUSS KEIN NACHTEIL SEIN.....</i>	<i>19</i>
<i>BESCHRÄNKTE PERSÖNLICHE DIENSTBARKEIT .....</i>	<i>19</i>
<i>NIESSBRAUCH KANN IMMOBILIENVERKAUF EINSCHRÄNKE.....</i>	<i>19</i>
<b>EIGENTUMSÜBERGANG BEIM IMMOBILIENKAUF .....</b>	<b>20</b>
<i>WAS BEDEUTET DAS UNTERSCHREIBEN DES IMMOBILIENKAUFVERTRAGS? .....</i>	<i>20</i>
<i>WANN IST MAN BESITZER EINER IMMOBILIE UND WANN EIGENTÜMER? .....</i>	<i>20</i>
<i>WANN ERFOLGT DER GRUNDBUCHEINTRAG?.....</i>	<i>20</i>
<i>WARUM IST EIN GRUNDBUCHEINTRAG ÜBERHAUPT NÖTIG?.....</i>	<i>20</i>
<b>ERWERBSNEBENKOSTEN BZW. KAUFNEBENKOSTEN.....</b>	<b>21</b>
<i>MIT WELCHEN KOSTEN SOLLTE MAN RECHNEN?.....</i>	<i>21</i>
<i>GRUNDERWERBSTEUERSÄTZE DER BUNDESLÄNDER .....</i>	<i>21</i>
<b>DIE FLURKARTE IST EIN AMTLICHER NACHWEIS FÜR DIE EXISTENZ UND LAGE EINES GRUNDSTÜCKS .....</b>	<b>22</b>
<i>FLURKARTE STELLT FLURSTÜCKE UND GEBÄUDE MASSSTABGETREU DA.....</i>	<i>22</i>
<i>IST EINE FLURKARTE TEUER?.....</i>	<i>22</i>
<i>GIBT ES UNTERSCHIEDE ZWISCHEN EINER FLURKARTE UND EINEM BEBAUUNGSPLAN?.....</i>	<i>22</i>
<i>WARUM IST DIE FLURKARTE BEIM VERKAUF EINER IMMOBILIE SO WICHTIG?.....</i>	<i>22</i>
<i>GRUNDSÄTZLICHES ZUR FLURKARTE .....</i>	<i>22</i>
<i>FAZIT ZUR FLURKARTE.....</i>	<i>23</i>

<b>WAS VERSTEHT MAN UNTER DEM BEGRIFF FLURSTÜCK?.....</b>	<b>24</b>
<i>IN WELCHEM VERHÄLTNIS ZUEINANDER STEHEN FLUR, FLURSTÜCK UND GRUNDSTÜCK? .....</i>	24
<i>WAS BEDEUTET DIE FLURSTÜCKSNUMMER?.....</i>	24
<i>WIE WERDEN NEUE FLURSTÜCKSGRENZEN GESETZT?.....</i>	24
<i>BEI WEM KANN ICH EINE FLUKARTE ERHALTEN?.....</i>	25
<i>WELCHE BEDEUTUNG HABEN FLURSTÜCKE FÜR GRUNDSTÜCKSBESITZER? .....</i>	25
<i>TIPPS FÜR VERKÄUFER .....</i>	25
<b>GEMEINSCHAFTSEIGENTUM .....</b>	<b>26</b>
<i>WAS IST GEMEINSCHAFTSEIGENTUM? .....</i>	26
<i>ABGRENZUNG VON SONDEREIGENTUM UND GEMEINSCHAFTSEIGENTUM .....</i>	26
<i>WARUM IST DIE ABGRENZUNG ZWISCHEN SONDEREIGENTUM UND GEMEINSCHAFTSEIGENTUM SO WICHTIG?.....</i>	26
<b>GESCHOSSFLÄCHENZAHL: (AUCH) BEIM IMMOBILIENVERKAUF RELEVANT .....</b>	<b>27</b>
<i>DIE GFZ FORMEL IST GANZ EINFACH .....</i>	27
<i>WERTE WIE DIE GFZ SOLLEN ZU INTENSIVE BEBAUUNG VERHINDERN.....</i>	27
<b>WAS STEHT IM GRUNDBUCH UND WO KANN ICH ES EINSEHEN? .....</b>	<b>28</b>
<i>WIE IST DAS GRUNDBUCH AUFGETEILT?.....</i>	28
<i>AKTUELLER GRUNDBUCHAUSZUG BEI IMMOBILIENKAUF EINSEHEN .....</i>	28
<i>BEI WELCHER BEHÖRDE KANN MAN DAS GRUNDBUCH EINSEHEN?.....</i>	28
<i>ANSCHRIFT UND ÖFFNUNGSZEITEN ZUM GRUNDBUCHAMT IN OFFENBACH.....</i>	29
<b>WIE HOCH IST DIE GRUNDERWERBSTEUER BEIM IMMOBILIENKAUF? .....</b>	<b>30</b>
<i>BEI WELCHEN IMMOBILIENVERTRÄGEN IST EINE GRUNDERWERBSTEUER FÄLLIG? .....</i>	30
<i>WERTVOLLES WISSEN ZUR GRUNDERWERBSTEUER .....</i>	30
<b>ANSPRECHENDER GRUNDRISS FÜR DEN IMMOBILIENVERKAUF .....</b>	<b>31</b>
<i>AUF DIE QUALITÄT VON GRUNDRISSEN ACHTEN.....</i>	31
<i>HOCHWERTIGE 3D GRUNDRISSE.....</i>	31
<b>WELCHE ROLLE SPIELT DIE INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE BEI WOHNUNGSVERKAUF? .....</b>	<b>32</b>
<i>DIE HÖHE DER INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE SOLLTE ANGEMESSEN SEIN.....</i>	32
<i>ENTWICKLUNG DER INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE .....</i>	32
<i>INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE IM KAUFVERTRAG BEZIFFERN .....</i>	32

<b>WAS BEDEUTET EINE EINGETRAGENE REALLAST IM GRUNDBUCH?.....</b>	<b>33</b>
<i>BEDEUTUNG VON REALLAST BEI IMMOBILIEN.....</i>	33
<i>BEISPIELE FÜR EINE REALLAST.....</i>	33
<i>DIE RECHTLICHE GRUNDLAGE.....</i>	33
<i>DIE BEGRÜNDUNG DER REALLAST.....</i>	33
<i>BEI EINER REALLAST KÖNNEN ÄNDERUNGEN Vorgenommen werden.....</i>	33
<i>DIE REALLAST IN DER PRAXIS.....</i>	34
<i>GENAUE REGELUNGEN VOR EINEM IMMOBILIENVERKAUF MIT EINER FACHKRAFT BESPRECHEN.....</i>	34
<b>WAS VERSTEHT MAN UNTER SONDEREIGENTUM? .....</b>	<b>35</b>
<i>WAS IST SONDEREIGENTUM?.....</i>	35
<i>WAS IST BEI BAULICHEN VERÄNDERUNGEN AM SONDEREIGENTUM ZU BEACHTEN?.....</i>	35
<b>SONDERUMLAGE BEI KAUF UND VERKAUF VON EIGENTUMSWOHNUNG .....</b>	<b>36</b>
<i>AUF DEN ZEITPUNKT DER EIGENTUMSÜBERTRAGUNG KOMMT ES AN!.....</i>	36
<i>INFORMATIONSPFLICHT DURCH DEN VERKÄUFER.....</i>	36
<i>DAZU DIEN T DIE SONDERUMLAGE .....</i>	37
<b>WELCHE AUFGABE ERFÜLLT DIE TEILUNGSERKLÄRUNG? .....</b>	<b>38</b>
<i>EIGENSCHAFTEN DER TEILUNGSERKLÄRUNG.....</i>	38
<i>GEMEINSCHAFTSORDNUNG.....</i>	38
<i>AUFTEILUNGSPLAN .....</i>	38
<i>ABGESCHLOSSENHEITSBESCHEINIGUNG .....</i>	38
<b>WAS KÄUFER BEI UMGEWANDELTEN WOHNUNGEN WISSEN SOLLTEN.....</b>	<b>39</b>
<i>WANN KOMMT VORKAUF SRECHT ZUR GELTUNG?.....</i>	39
<i>WORAUF SOLLTE EIN MIETER ALS KÄUFER SEINER WOHNUNG ACHTEN?.....</i>	39
<b>WOZU DIEN T UNBEDENKLICHKEITSBESCHEINIGUNG BEI KAUF EINER IMMOBILIE? .....</b>	<b>40</b>
<i>WELCHE AUFGABE ERFÜLLT UNBEDENKLICHKEITSBESCHEINIGUNG .....</i>	40
<i>FRAGEN ZUR UNBEDENKLICHKEITSBESCHEINIGUNG.....</i>	40
<b>VORFÄLLIGKEITSEN T SCHÄDIGUNG (VFE) BEI HAUSVERKAUF UND WOHNUNGSVERKAUF .....</b>	<b>41</b>
<i>WENN DIE BANK EINEN BESTEHENDEN IMMOBILIENKREDIT KÜNDIGT.....</i>	41
<i>WENN DER ZINSSATZ VARIABEL IST.....</i>	41
<i>WENN DIE IMMOBILIE DURCH EIN BAUSPARDARLEHEN FINANZIERT WURDE .....</i>	41
<i>KEINE VORFÄLLIGKEITSEN T SCHÄDIGUNG BEI OBJEKTTAUSCH.....</i>	41
<i>DER IMMOBILIENKREDIT WIRD DURCH DEN NEUEN KÄUFER BEIM IMMOBILIENVERKAUF ÜBERNOMMEN .....</i>	41
<i>DIE BERECHNUNG DER BANKEN SOLLTE DURCH FACHLEUTE ÜBERPRÜFT WERDEN.....</i>	41
<i>GUT ZU WISSEN.....</i>	41
<i>VORSICHT BEI EINER UMSCHULDUNG.....</i>	42
<i>FAZIT.....</i>	42

<b>IMMOBILIENVERKAUF: WAS HAT DER WIRTSCHAFTSPLAN DAMIT ZU TUN? .....</b>	<b>43</b>
<i>DER WIRTSCHAFTSPLAN ZEIGT EINNAHMEN UND AUSGABEN .....</i>	43
<i>JEDER WIRTSCHAFTSPLAN ENTHÄLT EINEN EINZELWIRTSCHAFTSPLAN.....</i>	43
<i>KOSTENVERTEILUNG: NOCH EIN THEMA BEIM IMMOBILIENVERKAUF .....</i>	43
<i>DIVERSE ASPEKTE DES WIRTSCHAFTSPLANS KÖNNEN ZUM THEMA WERDEN.....</i>	44
<i>ZUM ABSCHLUSS: EIN TIPP FÜR IMMOBILIENKÄUFER! .....</i>	44
<b>WOHNFLÄCHE RICHTIG BERECHNEN .....</b>	<b>45</b>
<i>WELCHE RÄUME GEHÖREN NICHT ZUR WOHNFLÄCHE? .....</i>	45
<i>HÖHE DER RÄUME IST ENTSCHEIDEND.....</i>	45
<i>BERECHNUNG VON BALKONEN ETC. ....</i>	45
<b>DAS WICHTIGSTE ZUM WOHNUNGSEIGENTUMSGESETZ (WEG) .....</b>	<b>46</b>
<i>WAS REGELT DAS WOHNUNGSEIGENTUMSGESETZ? .....</i>	46
<i>WIE WERDEN TEILUNG UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE GEREGLT? .....</i>	46
<i>WAS IST BEI DER VERWALTUNG WICHTIG?.....</i>	47
<i>DAS WOHNUNGSEIGENTUMSGESETZ ALS WICHTIGE GRUNDLAGE FÜR DEN WOHNUNGSVERKAUF ...</i>	47
<i>WIE ERFOLGT DIE ZUORDNUNG VON FENSTERN UND TÜREN? .....</i>	47
<i>WER DARF DEN GARTEN NUTZEN?.....</i>	48
<i>NACHTRÄGLICHE EINRÄUMUNG DES SONDERNUTZUNGSRECHTES IST MÖGLICH.....</i>	48
<i>FAZIT: WOHNUNGSEIGENTUMSGESETZ UND TEILUNGSERKLÄRUNG BEIM WOHNUNGSVERKAUF     BEACHTEN.....</i>	48

# WAS VERSTEHT MAN UNTER DEM BEGRIFF ABGESCHLOSSENHEITS-BESCHEINIGUNG?

Für Eigentumswohnungen und Teileigentum sollte eine Abgeschlossenheit vorliegen. Das Wohnungseigentumsgesetz verlangt, dass Räume abgeschlossen sein müssen, wenn an denen ein rechtlich selbstständiges Alleineigentum als Wohnungseigentum oder Teileigentum gebildet werden soll.

## WANN IST EINE ABGESCHLOSSENHEITSBESCHEINIGUNG ERFORDERLICH?

Eine Abgeschlossenheitsbescheinigung benötigt man für Mehrfamilienhäuser, die einem einzigen Eigentümer gehören und er die Wohnungen einzeln verkaufen möchte. Nur dann können die einzelnen Wohnungen in Wohneigentum umgewandelt werden und dürfen dann einzeln verkauft werden.

Ohne eine vorhandene Abgeschlossenheitsbescheinigung kann also nur das Mehrfamilienhaus als Ganzes veräußert werden und der Verkauf von einzelnen Wohneinheiten ist nicht gestattet.

## WIE SIEHT EINE ABGESCHLOSSENHEIT BEI WOHNUNGEN PRAKTISCH AUS?

Um als eine abgeschlossene Wohnung zu gelten, muss diese von fremden Wohnungen getrennt sein. Die Abtrennung muss den Anforderungen der Aufsichtsbehörde entsprechen. Ein abschließender Zugang erfolgt direkt von Außen oder über ein Treppenhaus bzw. Vorraum. Wenn weitere Räume zu der Wohnung gehören, wie zum Beispiel Abstellräume im Dachboden oder Kellerräume, dann müssen sie verschließbar sein.

Bei Stellplätzen in der Tiefgarage muss eine dauerhafte und sichtbare Markierung vorhanden sein, damit sie als abgeschlossen gelten können. Eine Trennung durch Wände ist natürlich ebenfalls möglich. Bei Stellplätzen im Freien oder Hebebühnen (Duplex Parkplätze) können diese nur durch Sondernutzungsrechte begründet werden.

## WO BEANTRAGT MAN EINE ABGESCHLOSSENHEITSBESCHEINIGUNG UND WAS MUSS VORLIEGEN?

Eine Abgeschlossenheitsbescheinigung wird bei der zuständigen Baubehörde beantragt. Die Baubehörde benötigt hierzu einen aktuellen Grundbuchauszug, einen Lageplan inkl. aller Gebäude und Anlagen sowie ein Aufteilungsplan aus dem die Abgeschlossenheit der Einheiten hervorgeht. Ansichten und Grundrisspläne des Mehrfamilienhauses müssen ebenso hinzugefügt werden.

# **ANGEBOTSPREIS - UNTERSCHIED ZU VERKAUFSPREIS, VERKEHRSWERT ODER TATSÄCHLICHER IMMOBILIENPREIS**

Wenn beim Hausverkauf vom Angebotspreis gesprochen wird, dann darf man diesen nicht mit dem Verkaufspreis, dem Verkehrswert oder dem tatsächlichen Immobilienpreis verwechseln. Der Verkehrswert kann nämlich über oder auch unter dem Angebotspreis liegen. Trotzdem ist dieser Preis wichtig, da er den Verkaufserfolg in hohem Maße beeinflusst und die Preisvorstellungen transparent macht.

## **BEIM ANGEBOTSPREIS AUF PREISGRENZEN REAGIEREN**

Beim Hausverkauf ist es wichtig zuerst den Verkehrswert einer Immobilie anhand der Wertermittlung festzustellen. Dieser richtet sich nach dem aktuellen Markt und ist der voraussichtlich zu erzielende Preis. Dieser ist wiederum die Grundlage für den Angebotspreis. Daher sollte er nicht zu hoch über dem Verkehrswert angesetzt werden, da Kaufinteressenten damit abgeschreckt würden und sich überhaupt nicht melden. Damit könnte die Immobilie auch zum Ladenhüter werden. Ist man aber nachträglich gezwungen, den Preis nach unten zu korrigieren, so bringt sich der Verkäufer damit in eine ungünstige Verhandlungsposition.

## **WIE KOMME ICH ZUM RICHTIGEN VERMARKTUNGSVERFAHREN?**

Wer also sein Haus oder seine Wohnung im klassischen Vermarktungsverfahren an den Mann bringen möchte, der legt den Angebotspreis über dem Marktpreis fest. Üblich sind fünf bis zehn Prozent. Bei starker Nachfrage könnte es möglich sein, diesen Preis tatsächlich zu erzielen oder bei den Verhandlungen einen Preis über dem Marktpreis zu erzielen.

Beim Bieterverfahren ist es jedoch sinnvoll diesen Preis unter dem Marktwert festzusetzen, damit die Kaufinteressenten zu höheren Geboten aufgefordert werden können.

## **BEIM ANGEBOTSPREIS AUF PREISGRENZEN REAGIEREN**

Zusätzlich zum Vermarktungsverfahren muss auf sogenannte Preisschwellen reagiert werden. Liegt der Preis zum Beispiel bei 401.000 Euro ist es besser ihn mit 399.000 Euro anzubieten. Das hört sich nicht nur günstiger an, sondern ist auch bei der Google-Suche oder bei Immobilienportalen von Belang, wenn nach Immobilien unter 400.000 gesucht wird. Liegt der Preis über diese Grenze, würde das Suchergebnis ohne die Immobilie ausgegeben werden.

## **VOM ANGEBOTSPREIS ZUM VERKAUFSPREIS**

Der Angebotspreis ist jener Preis, mit dem der Verkäufer auf den Markt geht, also sein Wunschpreis, den er mit dem Verkauf erzielen will. Da jeder Käufer jedoch ein positives Verhandlungsergebnis erreichen will, den Preis also drücken möchte, so ist ein Aufschlag von fünf bis zehn Prozent sinnvoll.

Wird die Immobilie dann verkauft, spricht man vom Verkaufspreis. Die Differenz ergibt sich auch der Zahlungsbereitschaft der Interessenten und der Nachfrage.

Trotzdem sollte dieser Preis nicht zu hoch angesetzt werden, da viele Kaufinteressenten nicht reagieren.

# WAS IST EINE AUFLASSUNGSVORMERKUNG?

Bei einem Immobilienkaufvertrag spielt die Auflassungsvormerkung eine wichtige Rolle. Diese Vormerkung schützt den Käufer und ist eine der Voraussetzungen für die Zahlung des Kaufpreises.

## AUFLASSUNGSVORMERKUNG SICHERT DEN KÄUFER AB

Die Auflassungsvormerkung wird im Grundbuch eingetragen, damit der Verkäufer keine weiteren Änderungen vom Grundbuch veranlassen kann. Die Auflassungsvormerkung dient dem Schutz des Käufers, da sie verhindern soll, dass der Verkäufer in der Zwischenzeit die Immobilie oder das Grundstück nicht mehrmals Mal verkauft.

Sie dient quasi als eine Art Reservierung zugunsten des Erwerbers. Der Notar beantragt die Eintragung der Auflassungsvormerkung bei Grundbuchamt, sobald der Kaufvertrag beurkundet wurde.

Bis die Auflassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen ist und das Grundbuch somit zugunsten des Käufers gesperrt ist, vergehen einige Tage oder auch Wochen. Dies ist von den Grundbuchämtern abhängig, wie schnell sie die eingehenden Anträge bearbeiten. Wer eine Immobilie in Offenbach kauft, sollte mit einem Zeitraum von ca. 1 bis 2 Wochen rechnen.

## GENEHMIGUNGEN UND EINTRAGUNGEN VOR DER KAUFPREISZAHLUNG

Der Notar sorgt nicht nur für die Eintragung der Auflassungsvormerkung im Grundbuch für den Käufer, sondern er stellt sicher, dass die Kaufimmobilie von allen Belastungen freigestellt wird, die der Käufer nicht übernimmt.

Außerdem müssten alle erforderlichen Genehmigungen vorliegen, wie zum Beispiel der Bescheid von der Gemeinde, dass sie ihr gesetzlich verankertes Vorkaufsrecht nicht ausüben

wird. Die Auflassungsvormerkung wird in Abteilung II des Grundbuchs eingetragen.

Erst dann wird der Käufer von dem Notar eine Aufforderung zur Zahlung des Kaufpreises erhalten. Der Käufer muss dann sicherstellen, dass der Kaufpreis innerhalb der im Vertrag festgelegten Frist auf dem Konto des Verkäufers gutgeschrieben wird.

# DER AUFTEILUNGSPLAN - EINE WICHTIGE GRUNDLAGE FÜR DEN WOHNUNGSVERKAUF

Denken Sie an den Verkauf Ihrer Immobilie, sollten Sie verschiedene Dinge beachten, um sie für potenzielle Käufer attraktiv zu präsentieren. Das ist bei Grundstücken mit Häusern ebenso wichtig wie bei Eigentumswohnungen.

## AUFTEILUNGSPLAN HILFT BEI KAUFENTSCHEIDUNG

Beim Wohnungsverkauf spielt die Lage eine besondere Rolle bei den Interessenten. Eine Eigentumswohnung in attraktiver Lage verkauft sich gut. Es kommt dabei nicht nur auf die Lage innerhalb der Stadt – zentral oder in ruhiger Lage am Stadtrand, sondern auch auf die Lage direkt im Gebäude an. Der Aufteilungsplan ist ein wichtiges Instrument und erleichtert Interessenten die Entscheidung für eine Wohnung.

## WAS IST EIN AUFTEILUNGSPLAN?

Beim Wohnungsverkauf ist der Aufteilungsplan von großer Bedeutung. Er wird auch als Teilungsplan bezeichnet und ist eine Bauzeichnung. Der Aufteilungsplan bildet das Gebäude ab. Auf ihm sind alle Gebäudeteile dargestellt, die als Gemeinschaftseigentum allen Eigentümern gehören, aber auch die Eigentumswohnungen mit ihrer Lage und Größe. Diese Eigentumswohnungen gelten als Sondereigentum.

Denken Sie an einen Wohnungsverkauf, sollten Sie sich um den Aufteilungsplan bemühen und prüfen Sie, ob alle wichtigen Angaben klar ersichtlich sind. Interessenten möchten wissen, wie groß die zu veräußernde Eigentumswohnung ist, in welcher Etage sie sich befindet und ob sie eventuell an einer stark befahrenen Straße liegt.

## WELCHE ANGABEN ENTHÄLT DER AUFTEILUNGSPLAN?

Aufteilungsplan im Maßstab 1:100 vorhanden. Es handelt sich dabei um Grundrisse, Ansichten und Schnitte. Jede Eigentumswohnung ist eine Einheit, für die ein eigenes Grundbuchblatt erforderlich ist. Diese Einheiten müssen im Aufteilungsplan mit separaten Ziffern bezeichnet werden. Diese Ziffern bilden die Bezugsgrundlage zur Bestimmung des Sondereigentums im Sinne von § 7 Wohneigentumsgesetz.

Im Aufteilungsplan sind alle Sondereigentumseinheiten enthalten. Es handelt sich dabei nicht nur um Wohneinheiten. Beim Wohnungsverkauf spielen für potenzielle Käufer auch die dazugehörigen Kellerräume und Stellplätze für Fahrzeuge eine wichtige Rolle. Sie müssen daher ebenfalls im Aufteilungsplan dargestellt werden. Damit Interessenten genau wissen, welche Flächen zu einer Sondereigentumseinheit gehören, müssen die einzelnen Wohnungseigentumseinheiten durchnummeriert und farblich gekennzeichnet werden.

## AUF DIE TEILUNGSERKLÄRUNG ACHTEN

Die einzelnen Einheiten in sich abgeschlossen sein. Voraussetzung dafür ist eine Teilungserklärung. Mit der Teilungserklärung erklärt der Grundstückseigentümer dem Grundbuchamt, dass das Wohngebäude in Wohneinheiten als Sondereigentum und damit verbundene Miteigentumsanteile geteilt wird. Beim Wohnungsverkauf bietet die Teilungserklärung wichtige Informationen für die potenziellen Käufer. Die zuständige Behörde prüft den Aufteilungsplan, der anschließend Bestandteil der Teilungserklärung wird.

Der Aufteilungsplan kann gemäß § 7 des Wohneigentumsgesetzes nach einer Entscheidung der Landesregierung anstelle von einer Baubehörde auch von einem öffentlich bestellten oder anerkannten Sachverständigen für Bauwesen ausgefertigt und bescheinigt werden. Die einzelnen Einheiten müssen in sich abgeschlossen sein. Voraussetzung dafür ist eine Teilungserklärung. Mit der Teilungserklärung erklärt der Grundstückseigentümer dem Grundbuchamt, dass das Wohngebäude in Wohneinheiten als Sondereigentum und damit verbundene Miteigentumsanteile geteilt wird. Beim Wohnungsverkauf bietet die Teilungserklärung wichtige Informationen für die potenziellen Käufer. Die zuständige Behörde prüft den Aufteilungsplan, der anschließend Bestandteil der Teilungserklärung wird.

Der Aufteilungsplan kann gemäß § 7 des Wohneigentumsgesetzes nach einer Entscheidung der Landesregierung anstelle von einer Baubehörde auch von einem öffentlich bestellten oder anerkannten Sachverständigen für Bauwesen ausgefertigt und bescheinigt werden.

## **DER AUFTEILUNGSPLAN ALS GRUNDVORAUSETZUNG FÜR DEN WOHNUNGSVERKAUF**

Neben der Abgeschlossenheitsbescheinigung, die Voraussetzung für die Aufteilung eines Gebäudes in rechtlich voneinander getrennte Wohneinheiten ist, stellt der Aufteilungsplan die Grundvoraussetzung für den Wohnungsverkauf dar. Er informiert über die Abgeschlossenheit der Wohnungseinheiten sowie deren Größe und Lage.

# VERKAUF VON EIGENTUMSWOHNUNG: VORTEILE UND NACHTEILE VOM BAUJAHR

Es gibt viele Faktoren, die eine Rolle bei der Bewertung von Immobilien spielen. Einen großen Einfluss hat das Baujahr, denn damit sind die **Ausstattungsmerkmale und viele Details eng verbunden. Ein professioneller Immobilienmakler kann fast immer anhand der Ausstattung das ungefähre Baujahr einer Immobilie schätzen.**

## SANIERTE ALTBAUWOHNUNGEN ERZIELEN HOHE KAUFPREISE

Je jünger eine Immobilie ist, umso höher ist der Kaufpreis und je älter das Baujahr, umso niedriger der Preis. Es gibt aber auch Ausnahmen. Vor allem klassische Altbauwohnungen, die bis ungefähr Ende der Zwanzigerjahre gebaut wurden. Diese Immobilien zeichnen sich meistens durch eine innenstädtische Lage. Hervorragend sanierte und gut ausgestattete Altbauten können durchaus Immobilienpreise erzielen, die den Neubaupreisen gleichen oder auch höher liegen.

## IMMOBILIEN MIT DEM BAUJAHR BIS IN DIE SECHZIGERJAHRE

In diese Kategorie fallen die eher schlichten Nachkriegsbauten, die bis Anfang bzw. Ende Sechzigerjahre errichtet wurden. In der Zeit ging es vor allem darum Wohnraum zu schaffen. In ausgefallenen, aufwendiger Architektur und Luxusausstattungen wurde kaum investiert.

Bei Immobilien aus der Nachkriegszeit ist das Thema Wärmeschutz und Energiesparmaßnahmen für jeden Käufer interessant. Wenn eine energetische Sanierung bereits durchgeführt wurde, sollte dies besonders hervorgehoben werden, denn dies ist ein positives Merkmal, der bei Immobilien aus dieser Zeit nicht die Regel war.

## IMMOBILIEN MIT DEM BAUJAHR BIS IN DIE SIEBZIGERJAHRE

In Wohnungen und Häusern aus den siebziger Jahren findet man funktionale, praktische Grundrisse und die Ausstattung ist besser. In dieser Zeit wurden Häuser vor allem mit Flachdächern versehen. Die meisten Käufer befürchten Undichtigkeiten, deswegen wird immer die Frage nach der Renovierung bzw. Erneuerung vom Flachdach gestellt. Heute sind Flachdächer sehr beliebt, das Problem mit der Dichtigkeit besteht nicht. Das liegt an dem heutigen Stand der Technik.

In den Siebzigerjahren wurden vor allem in größeren Städten Hochhäuser mit 12 und mehr Etagen errichtet. Diese waren sehr beliebt. Vor allem Wohnungen in höheren Etagen bieten den Bewohnern einen tollen Ausblick und oft auch den heiß begehrten Bergblick, zum Beispiel in München.

Derzeit ist die Nachfrage nach Eigentumswohnungen in Hochhäusern durchaus sehr gut. Auch einige Bauträger verwirklichen Hochhausprojekte, wenn sie hierzu eine Genehmigung erhalten. Neubauten werden oft mit Panoramafenstern ausgestattet, damit die Aussicht bestens genossen werden kann.

Auch bei diesen Immobilien spielen die bereits durchgeführten Instandsetzungsmaßnahmen, Wärmeschutzmaßnahmen und Energieverbrauch im Zusammenhang mit dem Reparaturstau und den vorhandenen Rücklagen für den Käufer eine sehr wichtige Rolle.

## IMMOBILIEN MIT DEM BAUJAHR ACHTZIGER UND NEUNZIGERJAHRE

Bei Immobilien aus den achtzigern und neunzigern Jahren hat sich die Architektur weiter verbessert und sie haben insgesamt einen modernen sowie zeitgemäßen Charakter. Immer öfters findet man bei diesen Immobilien einen schönen Parkettboden anstatt eines Teppichs. Die Raumaufteilung ist großzügiger.

Immobilien aus diesem Zeitraum ist bei Käufern sehr gut nachgefragt, denn die Bausubstanz zeichnet sich meistens durch eine sehr gute Qualität, die Grundrisse sind modern und in der Regel liegt aufgrund des Baujahres kein großer Reparaturstau vor. Auch der Wärmeschutz ist viel besser.

## **IMMOBILIEN MIT DEM BAUJAHR 2000**

Immobilien, die ab dem Jahr 2000 errichtet wurden, sind sehr gut nachgefragt. Sie zeichnen sich durch große bodentiefe Fensterflächen, die lichtdurchflutetes Wohnen ermöglichen. Sehr oft findet man offene Raumgestaltung, das Wohnzimmer ist mit dem Essbereich und mit der Küche verbunden.

Viele Käufer legen Wert auf eine große Terrasse oder einen großen Balkon mit Platz für Gartenmöbel. Eine Fußbodenheizung ist keine Ausnahme und die Energieeffizienz wird großgeschrieben.

Immobilien ab dem Baujahr 2000 werden oft noch als neuwertig bezeichnet. Der zukünftige Eigentümer weiß, dass die strengen Anforderungen an Wärmeschutz erfüllt sind und er mit keiner großen Investitionen in naher Zukunft rechnen muss.

## **FÜR JEDE IMMOBILIE DER PASSENDE KÄUFER**

Immobilien aus jedem Baujahr haben ihre Zielgruppe. Nicht jeder Kaufinteressent legt Wert auf eine Eigentumswohnung eines jüngeren Baujahres. Allerdings ist es wichtig, dass die Immobilie gepflegt ist und die laufenden Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

Falls ein größerer Reparaturstau vorhanden ist (z.B. Dachrenovierung, Fenstererneuerung, Heizung) sollte ausreichende Instandhaltungsrücklage vorhanden sein. Wenn dies nicht der Fall sein sollte und der zukünftige Eigentümer mit einer größeren Investition rechnen muss, beeinflusst dies natürlich den Kaufpreis der Immobilie.

# HILFREICHE INFORMATIONEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

Den Bebauungsplan entwickeln die Gemeinden unter Einhaltung der Vorschriften im Baugesetzbuch und der Landesbauordnung auf Grundlage des Flächennutzungsplanes. Während der Flächennutzungsplan stets das gesamte Gemeindegebiet umfasst, bezieht sich der Bebauungsplan nur auf Teilgebiete. Sein Geltungsbereich ist räumlich von anderen Bebauungsplänen genau abgegrenzt.

## WAS STEHT IM BEBAUUNGSPLAN?

Im Bebauungsplan legt die Gemeinde alle Vorgaben zur Bebauung eines Gemeindegebietes fest. Dazu gehören:

- Die maximale Höhe des Hauses
- Die maximale Geschoss-Anzahl des Hauses
- Die Bebauungsdichte des Grundstücks
- Die Form des Daches
- Die Art / Nutzung der Bebauung (Gewerbe- oder Wohngebiet)
- Die zu verwendenden Materialien
- Die Fassadengestaltung
- Die Grenzabstände zum Nachbargrundstück
- Die Gestaltung von Grünflächen, Stellplätzen etc.

## DIE UNTERSCHIEDE ZU EINEM QUALIFIZIERTEN, EINFACHEN ODER VORHABEN BEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN

Der Bebauungsplan besteht immer aus zwei Teilen. Teil A beinhaltet gezeichnete Pläne und Teil B enthält die Textbeschreibungen. In seinen Ausführungen richtet sich der B-Plan nach der Baunutzungsverordnung und der Planzeichenverordnung. Jeder darf ihn einsehen, allerdings ist er nicht unbedingt einfach zu verstehen. In manchen Gemeinden ist er online zugänglich, andernorts müssen Sie sich zum Stadtplanungsamt oder zum Bauordnungsamt der Gemeinde begeben.

- Es handelt sich um einen qualifizierten Bebauungsplan, wenn er detailliert ausfällt und wichtige Angaben zur Nutzung der Bebauung, zur Überbauung der Grundstücksflächen, zu den Maßen der baulichen Nutzung und zu den öffentlichen Verkehrsflächen enthält.
- Fehlt im B-Plan eine der oben genannten Angaben, wird von einem einfachen Bebauungsplan gesprochen. Doch auch die fehlenden Vorschriften berechtigen nicht zu willkürlichen Baumaßnahmen, denn es darf niemals § 34 des Baugesetzbuches außer Acht gelassen werden. Hier wird geregelt, dass sich Neubauten stets in die bebaute Umgebung einfügen müssen. Im Einzelfall kann das beispielsweise bedeuten, dass – selbst wenn es im B-Plan nicht explizit erwähnt wird.
- Die Fassade eines Neubaus an die Fassadengestaltung der bereits vorhandenen Bauwerke angepasst werden muss.
- Der vorhaben bezogene Bebauungsplan wird von einem Grundstücksinteressenten, wie zum Beispiel einem Bauträger angestoßen und anschließend in Zusammenarbeit mit der Gemeinde ausgearbeitet. Auch er muss sich an der Bebauung der angrenzenden Gebiete orientieren und in seinen Ausführungen ins Gesamtbild passen. Üblicherweise wird vom Bauträger gleichzeitig mit der Gemeinde ein Durchführungsvertrag geschlossen, der einen zeitlichen Rahmen für die Umsetzung der Bauvorhaben festlegt.

## **IST EIN BEBAUUNGSPLAN EINE HILFE ODER EIN HINDERNIS?**

Je detaillierter der B-Plan ausfällt, umso mehr Vorgaben müssen bei einem Neubau beachtet werden. In der Regel wirken sich die Vorschriften positiv für den Bauherrn aus. Ist beispielsweise im B-Plan die Geschosshöhe auf zwei Vollstockwerke festgelegt, darf er sicher sein, dass in seiner Nachbarschaft kein Hochhaus entstehen wird, das ihm die Sicht verbaut und den Grundstückswert mindert.

Ärgerlich können die Vorgaben für den Einzelnen werden, wenn er beim Hausbau nicht nur in der Dachform, sondern auch in der Dachpfannenart und der Farbe des Daches festgelegt ist. Um vor bösen Überraschungen sicher zu sein, sollte deshalb jeder Bauherr vor dem Grundstücks- oder Hauskauf unbedingt den bestehenden Bebauungsplan einsehen.

## **IST DER BEBAUUNGSPLAN ZWINGEND UND WELCHE STRAFE ERFOLGT BEI NICHTEINHALTUNG?**

Die Frage, ob Sie sich an den Bebauungsplan halten müssen, lässt sich mit einem klaren Ja beantworten. Wer sich den Vorgaben im B-Plan widersetzt, muss nicht nur mit erheblichen Geldbußen rechnen. Je nach Schwere der Abweichung kann die Bauaufsichtsbehörde einen Baustopp verhängen oder auch den Rückbau verlangen. Das Missachten des B-Plans verjährt nicht. Das heißt, auch wenn der Bauaufsichtsbehörde während der Errichtung des Gebäudes die Zuwiderhandlung gegen den Bebauungsplan nicht auffiel, ist der Bauherr selbst Jahre danach vor entsprechenden Sanktionen nicht gefeit.

## **WER TRÄGT DIE VERANTWORTUNG FÜR DIE EINHALTUNG DES BEBAUUNGSPLANS?**

Nur wer Grundstück und Haus von einem Bauträger erwirbt, muss sich nicht um die Einhaltung der Vorschriften im B-Plan kümmern. Denn in diesem Fall ist der Bauträger der Bauherr und trägt somit die Verantwortung. Wer jedoch mit einem Architekten baut oder ein Grundstück kauft und anschließend einen Anbieter schlüsselfertiger Häuser bemüht, ist selbst Bauherr und dafür verantwortlich, dass sich die Partner an die Vorschriften halten.

## **SIND AUSNAHMEN MÖGLICH?**

Im Bebauungsplan können, müssen aber nicht, Ausnahmen vorgesehen sein. Sind Ausnahmen zugelassen, müssen die Abweichungen dennoch vom Bauamt geprüft und genehmigt werden. Nur wenn keine Streitigkeiten mit Anliegern zu erwarten sind und der Gebietscharakter erhalten bleibt, besteht die Chance, dass die Gemeinde einer Abweichung vom B-Plan zustimmt.

Unter welcher Bedingung eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans möglich ist, regelt § 31 des Baugesetzbuches:

- wenn Gründe des Allgemeinwohls die Befreiung erfordern oder
- wenn die Befreiung städtebaulich vertretbar ist oder
- wenn die Durchführung des B-Plans zu einer offenbar unbeabsichtigten Härte führen würde.

Jedoch müssen auch bei einer Befreiung die Grundzüge der Planung eingehalten werden.

## **DARF MAN AUCH OHNE EINEN BEBAUUNGSPLAN BAUEN?**

Auch wenn die Gemeinden bei der Erweiterung ihrer Neubaugebiete zur Erstellung eines Bebauungsplans verpflichtet sind, kann es Grundstücke geben, für die kein B-Plan existiert. Das entbindet den Bauherrn jedoch nicht von der Verpflichtung, sich an die Vorgaben des § 34 Baugesetzbuch zu halten. Dort steht, dass sowohl die Nutzung des Grundstücks, wie auch die Art der Bebauung an die nachbarschaftlichen Gegebenheiten angepasst sein muss.

Da die Gemeinde auch bei Grundstücken ohne Bebauungsplan ein Bauvorhaben ablehnen kann, ist es gerade in diesem Fall ratsam, vor dem Grundstückskauf eine Bauvoranfrage zu stellen. Für die Bauvoranfrage werden eine Baubeschreibung, Bauzeichnungen und Berechnungen zum Bau benötigt. Sie ist daher mit unterschiedlich hohen Gebühren belastet. In der Regel wird ein Tausendstel der gesamten Baukosten fällig. Eine formlose Bauanfrage kostet zwar weniger, hat aber den Nachteil, dass er nicht rechtsverbindlich.

# BESICHTIGUNGEN GUT VORBEREITEN, WENN SIE IHRE IMMOBILIE VERKAUFEN.

Besichtigung spielt eine zentrale Rolle beim Immobilienverkauf. Dies kann Scheele Immobilienberatung als Immobilienmakler im Rhein-Main-Gebiet aus langjähriger Erfahrung bestätigen. Eine erfolgreiche Besichtigung benötigt eine gute Vorbereitung. Das gilt sowohl für Immobilien zur Kapitalanlage als auch Immobilien zur Selbstnutzung. Verkäufer sollten nichts dem Zufall überlassen und in gute Vorbereitung großzügig Zeit und wo nötig auch Geld investieren.

## VORBEREITUNG AUF BESICHTIGUNG

Eine gute Werbung und ein aussagekräftiges Exposé sind der Schlüssel um möglichst viele passende Kaufinteressenten für die Immobilie zu gewinnen. Das Exposé muss alle wichtigen Informationen zu der Eigentumswohnung, zum Haus oder zum Grundstück beinhalten. Die Lage, die Ausstattung und Beschaffenheit der Immobilie werden in dem Exposé ausführlich beschrieben, die Vorteile sollten hervorgehoben werden. Mängel sollten aber nicht verschwiegen werden. Denn es bringt nichts viele Interessenten mit falschen Hoffnungen zu einem Besichtigungstermin zu locken. Fotos, Grundrisse, Wohnflächenberechnung, bieten den Interessenten weitere Informationen die helfen abzuschätzen, inwiefern die beworbene Immobilie den Vorstellungen entspricht. Selbstverständlich darf der Verkaufspreis nicht fehlen. Das Ziel des Exposés ist, die richtigen Kaufinteressenten für einen Besichtigungstermin zu gewinnen.

## DER ERSTE EINDRUCK BEI BESICHTIGUNG

Den ersten Eindruck gibt es nur einmal. Ist er einmal gemacht, lässt er sich nicht so einfach korrigieren. Jede Immobilienbesichtigung sollte gründlich vorbereitet werden. Ihre Immobilie sollte den besten möglichen Eindruck machen. Nehmen Sie sich ausreichend Zeit um Ihr Haus oder Ihre Wohnung sowohl von innen als auch von außen in den bestmöglichen Zustand zu versetzen. Sorgen Sie für eine einladende und freundliche Atmosphäre. Kaufinteressenten sollten sich auf Anrieb wohlfühlen. Hier nur einige Tipps, die Sie beachten sollten:

- Lüften Sie alle Räume.
- Sorgen Sie für wohnliche Atmosphäre.
- Stellen Sie sicher, dass die Temperatur angenehm ist.
- Gute Belichtung in allen Räumen ist wichtig.
- Die Immobilie sollte gut gereinigt sein.

Auf Mängel sollten Sie auf alle Fälle hinweisen. Dabei sind nicht klassische Gebrauchsspuren und Abnutzung gemeint, die den normalen Gebrauch betreffen. Wenn das Haus zum Beispiel unter Feuchtigkeitsproblemen leidet, muss der Verkäufer die Kaufinteressenten darauf hinweisen. Es ist eine große Kunst die Vorteile der Immobilie hervorzuheben und gleichzeitig die Mängel konstruktiv zu besprechen.

## UNTERLAGEN FÜR BESICHTIGUNG

Für Besichtigungen benötigen Sie diverse Unterlagen, die Sie den Kaufinteressenten aushändigen sollten. So können Kaufinteressenten die Immobilie besser in Erinnerung behalten. Hierzu gehört:

- Hochwertiges Exposé mit den wichtigsten Informationen zu Ihrer Immobilie
- Grundriss
- Lageplan
- Baubeschreibung
- Aktuelle Nebenkostenabrechnung
- Energieausweis

## **ZEIGEN SIE IHNEN BEI BESICHTIGUNG NICHT ALLES!**

Sie sollten Ihre Immobilie auf Besichtigungen immer gut vorbereiten. Dazu gehört, dass Sie sich fragen, was Ihr Zuhause über Sie sagt. Schützen Sie Ihre Privatsphäre während Ihre Immobilie auf dem Markt angeboten wird und Besichtigungen durchgeführt werden! Sind Ihre Geheimnisse sicher? Bevor eine Immobilie auf dem Markt angeboten wird und die ersten Kaufinteressenten besichtigen, werden versierte Verkäufer mit vertraulichen Informationen vorsichtig umgehen. Trotzdem ist es erstaunlich, was Käufer herausfinden können.

### **Ist es schnüffeln, wenn ein Kaufinteressent bei Besichtigung eine Schublade öffnet?**

Nicht, wenn die Schublade ein Teil einer eingebauten Ausstattung ist, die mit verkauft wird, wie es oft der Fall bei Einbauküchen oder Einbauschränken ist. Käufer können bei Besichtigungen unschuldig eine Schublade aufmachen, um die Bauqualität oder die Tiefe zu begutachten und dabei wichtige Dokumente sehen, die für ihre Augen nicht bestimmt sind.

### **Lassen Sie Ihre Post nicht da, wo sie jemand finden kann**

Viele Verkäufer lassen stapelweise eröffnete Post ordentlich auf dem Küchentisch liegen. Käufer könnten herausfinden, wie viel und welche Kredite bedient werden müssen. Sie können sagen, wenn Sie zu spät mit der Zahlung Ihrer Hypothek sind. Manche Verkäufer glauben, dass die Kaufinteressenten die persönliche Post von jemanden anderem nie lesen würden, auch wenn diese Post an der Küchenschranktür geklebt wird und bettelt um gelesen zu werden. Wenn ein Käufer mit solchen Informationen bewaffnet ist, kann man leicht erraten, welchen Preis er für die Immobilie anbietet, sicher nicht den, zu dem die Immobilie angeboten wird.

### **Entfernen Sie für Besichtigungen Auszeichnungen, Zertifikate und Hochzeitsfotos**

Ungeachtet dessen, dass alle persönlichen Gegenstände vor Besichtigungen entfernt werden sollten, übersehen manchmal Verkäufer das Offensichtliche und lassen z.B. Auszeichnungen oder Zertifikate an der Wand. Manche Menschen neigen dann zu Vorurteilen, die zu weit führen. Zum Beispiel könnte der Verkäufer ein Rechtsanwalt sein. Es gibt Käufer, die sich dabei nicht wohlfühlen, wenn sie eine Immobilie von einem Anwalt kaufen sollten – aus welchem Grund auch immer.

Hochzeitsfotos könnten Hinweise auf die Religion des Verkäufers liefern, genauso wie bestimmte religiöse Gegenstände, die sich im Haus oder in der Wohnung befinden. Geben Sie nicht den Kaufinteressenten die Möglichkeit sich über Ihre private Angelegenheiten eine Meinung zu bilden. Lassen Sie nicht zu, dass Kaufinteressenten von Ihrer Immobilie abgelenkt werden und sich eine Vorstellung davon machen, welche Art von Musik oder Literatur Sie mögen. Auch alle wertvollen Gegenstände sollten vor Besichtigungen entfernt werden. Im Vordergrund sollte Ihre Immobilie stehen und der Kaufinteressent sollte eine Vorstellung davon entwickeln können, wie es sein wird, wenn er hier wohnen wird.

### **Inhalt der Einbauschränke**

Oft fühlen sich Verkäufer, die sich trennen oder sich in einer Scheidung befinden, unter großem Druck, schnell Ihre Immobilie zu verkaufen. Aber das ist nicht die Information, die die meisten Verkäufer den Kaufinteressenten mitteilen wollen. Doch sie tun es. Sie tun dies, indem sie entweder ausschließlich Männer- oder Frauenkleidung in die Einbauschränke unterbringen. Es geht wirklich niemanden etwas an, wenn ein Verkäufer seiner Beziehung auflöst. Aber sobald ein Käufer herausfindet, dass ein Verkäufer dringend verkaufen muss, wird der Käufer ein Angebot machen, das sich dem angebotenen Preis nähert. Also lassen Sie keine verräterischen Hinweise herumliegen, die hinderlich für den Verkauf sein könnten.

Bevor Sie Ihr Haus oder Ihre Wohnung auf dem Markt anbieten und Besichtigungen durchführen, empfehlen wir Ihnen es gut vorzubereiten. Wenn Ihre Immobilie zu dem Kaufinteressenten viel über Sie spricht, dann ist es wahrscheinlich, dass sie auch etwas sagt, was für den Verkauf nicht förderlich ist.

Viele Verkäufer fühlen sich mit Besichtigungen überfordert. Das liegt unter anderem daran, dass sie einen persönlichen Bezug zu der Immobilie haben. Es ist nicht einfach sich vielen Detailfragen zu stellen und sich kritische Anmerkungen über das eigene Haus oder die Wohnung anhören zu müssen. Scheele Immobilienberatung hat als Immobilienmakler im Rhein-Main-Gebiet langjährige Erfahrungen mit dem Verkauf von Immobilien und im Umgang mit Menschen sowie herausfordernden Situationen. Lassen Sie sich einfach unverbindlich bezüglich Ihres Immobilienverkaufs beraten.

# WAS SIE ÜBER DEN BODENRICHTWERT WISSEN SOLLTEN!

Geht es um den Preis von Grundstücken in einem bestimmten Gebiet und die Frage, was den Kaufpreis dort beeinflusst, gibt der Bodenrichtwert eine Antwort. Anschaulich, aber unverbindlich gibt dieser Wert den Käufern und Verkäufern von Objekten wichtige Anhaltspunkte zur Bestimmung des Bodenwerts für ein Grundstück in einer bestimmten Lage. Allein ausschlaggebend für den Bodenwert ist er allerdings nicht. Denn es spielen am Ende viele Faktoren eine Rolle.

## WAS GENAU IST DER BODENRICHTWERT?

Was genau ist der Bodenrichtwert?

Beim Bodenrichtwert handelt es sich um einen amtlichen Durchschnittswert. Für ein bestimmtes Gebiet gibt er den Wert bzw. den Preis eines Quadratmeter-Bodens an. Zur Wertermittlung bei Immobilien dient er vor allem dann als Hilfsmittel, wenn das Vergleichswertverfahren nicht genutzt werden kann.

Darüber hinaus gilt er als Basis bei der steuerlichen Veranlagung von Grund und Boden. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf die jeweiligen Bodenrichtwertzonen. Diese können Straßen oder Straßenzüge, Stadtteile oder ganze Ortschaften umfassen.

## WIE KOMMT DER BODENRICHTWERT ZUSTANDE?

Paragraf 196 Baugesetzbuch legt fest, wie genau Bodenrichtwerte errechnet werden müssen. Demnach bildet der Durchschnitt amtlich gesammelter Kaufpreise für Grundstücke in der jeweiligen Region die Grundlage bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten. Diese Sammlungen der Kaufpreise werden auf Basis notariell beurkundeter Immobilienkaufpreise erstellt.

Die Verkäufe von Immobilien sind in der Bundesrepublik meldungspflichtig. Aus den tatsächlich erlangten Preisen wird dann der durchschnittliche Preis für den Quadratmeter Grund und Boden gebildet.

Je nach Bundesland werden Bodenrichtwerte verschieden oft ermittelt. In der Praxis wird der Richtwert mindestens jedes zweite Jahr zu einem bestimmten Stichtag erstellt und veröffentlicht. In der Regel fällt dieser Stichtag auf den 31. Dezember oder der 1. Januar eines Jahres.

Aus den Bodenrichtwerten wird die Bodenrichtwertkarte erstellt. Es gibt diese Richtwertkarte für sämtliche Kreise, die kreisfreien und die kreiszugehörigen Städte, für die Gemeinden und Ortschaften und für die Ortsteile in der Bundesrepublik Deutschland.

Auskunft über die Bodenrichtwerte erhalten Interessenten bei den dafür zuständigen Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse.

## WIE AUSSAGEKRÄFTIG IST DER BODENRICHTWERT?

Wie der Begriff „Richtwert“ bereits aussagt, sind Bodenrichtwerte nur vereinfachte Grundlagen zur Wertermittlung von Immobilien und Grundstücken. Deshalb ist es unerlässlich, weitere Faktoren für die Bewertung von Grundstücken heranzuziehen.

Wert beeinflussend sind unter anderem:

- Die Beschaffenheit des Bodens
- Die Bebaubarkeit eines Grundstücks, etwa in Hinsicht auf seine Form und einen Bebauungsplan
- Der Erschießungsgrad, etwa in Hinsicht auf Wasser, Abwasser, Gas und Strom
- Die Umgebung
- Die Lage

Besonders die Lage eines Grundstücks – urban, ländlich, nachgefragt – kann den Bodenrichtwert positiv oder negativ beeinflussen. Positiv schlagen neben einer guten Versorgung und einer ausgezeichneten Infrastruktur auch Faktoren wie die Nachbarschaft auf den Bodenrichtwert durch.

## **WAS UNTERSCHIEDET DER BODENRICHTWERT VOM VERKEHRSWERT?**

Der Verkehrswert eines Grundstücks oder einer Immobilie zeigt an, welchen Preis diese beim Verkauf auf der Grundlage der Marktsituation und der aktuellen Nachfrage erzielen würde. Dagegen ist der Bodenrichtwert ein eher generalisierender Basiswert. Er kann natürlich als eine Berechnungsgrundlage dienen.

Da er oft jedoch nur alle zwei Jahre ermittelt wird, ist er meist veraltet. Faktoren, die den Wert einer Immobilie beeinflussen, kann er nicht berücksichtigen. Meist liegt er deshalb weit unter dem tatsächlichen Verkehrswert des Objekts.

## **DIE ROLLE DES BODENRICHTWERTS FÜR DEN BODENWERT**

Der Bodenrichtwert darf nicht mit dem Verkehrswert gleichgesetzt werden. Auch mit dem tatsächlichen Wert des Bodens hat der Bodenrichtwert nichts zu tun. Er sagt also nichts über den Boden- bzw. Grundstückswert aus. Oft weicht der Richtwert sogar beträchtlich vom tatsächlichen Wert ab. Denn je nach Grundstück können höchst unterschiedliche Faktoren Einfluss auf den Wert haben. Am stärksten wird der Bodenwert dadurch bestimmt, wie gut die Bebaubarkeit des Grundstücks ist und welche Wohnfläche errichtet werden kann.

Der Wert eines Grundstücks steigt mit der Größe der Wohnfläche, die darauf gebaut werden kann und damit, welchen Preis diese Fläche am Markt erzielt. Der Wert eines Grundstücks sollte deswegen vor dem Verkauf gesondert ermittelt werden. Auf keinen Fall sollten einfach nur die Bodenrichtwerte zugrunde liegen.

## **WIE BEDEUTEND IST DER BODENRICHTWERT BEIM HAUSVERKAUF?**

Der Bodenrichtwert spielt beim normalen Verkauf eines Hauses gar keine oder höchstens eine untergeordnete Rolle. Im Gegenteil: Grundstückswerte und damit Immobilienwerte liegen häufig sehr weit über den Bodenrichtwerten. Verkäufern sollten deshalb keine Bewertung auf Basis der Bodenrichtwerte vornehmen. Üblicherweise erfolgt die Bewertung eines Hauses, nach dem Vergleichswertverfahren. Das heißt: Ein Sachverständiger, etwa ein Immobilienmakler, besichtigt und bewertet das Objekt. Dabei bringt er seiner Kenntnis über das aktuelle Marktgeschehen und über vergleichbare Objekte in die Bewertung ein.

# WELCHE DIENSTBARKEITEN KÖNNEN IM GRUNDBUCH EINGETRAGEN SEIN?

Bei Verkauf und Kauf von Immobilien spielen Dienstbarkeiten eine wichtige Rolle. Manche Dienstbarkeiten sind für einen Immobilienverkauf völlig unproblematisch und stellen für den Käufer kein Problem dar.

## WAS VERSTEHT MAN UNTER DIENSTBARKEIT?

Dienstbarkeiten sind im Grundbuch eingetragen. Es handelt sich um dingliche Rechte an Grundstücken. Diese Rechte beschränken den Eigentümer des belasteten Grundstücks und geben dem Berechtigten die Befugnis, das „dienstbar gemachte“ Grundstück in einem bestimmten Umfang zu nutzen. Dieser Umfang ist genau definiert.

Es gibt insgesamt drei Arten von Dienstbarkeiten, und zwar:

1. Grunddienstbarkeit
2. beschränkte persönliche Dienstbarkeit
3. Nießbrauch

## GRUNDDIENSTBARKEIT MUSS KEIN NACHTEIL SEIN

Von einer Grunddienstbarkeit sind immer zwei Grundstücke betroffen. Ein Grundstück ist belastet und das andere Grundstück ist im Vorteil. In diesem Zusammenhang wird vom dienenden und herrschenden Grundstück gesprochen.

Grunddienstbarkeit kann in verschiedenen Ausprägungen vorkommen. Es kann sich zum Beispiel um ein Wegerecht oder Leitungsrecht handeln. Praktisch bedeutet es, dass der Berechtigte das Recht hat, Rohrleitungen für Abwasser, Gas, usw. über das belastete bzw. dienende Grundstück zu führen. Vor allem in den Städten sind Leitungsrechte oft eingetragen und haben in der Regel keine negativen Auswirkungen auf den Verkauf oder Kauf einer Immobilie.

Das benachteiligte Grundstück kann aber auch vom Bebauungsverbot oder Bebauungsbeschränkung betroffen sein. So kann beispielsweise ein bestimmter Abstand zur Grenze vorgegeben oder die Gebäudehöhe begrenzt werden. Bei manchen Grundstücken wird gewerbliche Nutzung ausgeschlossen oder eingeschränkt.

## BESCHRÄNKTE PERSÖNLICHE DIENSTBARKEIT

Persönliche Dienstbarkeit wird immer für eine bestimmte Person bestellt. Diese Person kann, aber muss nicht, Eigentümerin des Grundstücks sein. Die Person hat das Recht auf eine genau festgelegte Nutzung des Grundstücks, die genau definiert wird. Das kann zum Beispiel das Wohnungsrecht oder Dauernutzungsrecht sein. Von persönlichen Dienstbarkeiten machen manche Eltern Gebrauch, wenn sie die Immobilie auf ihre Kinder übertragen.

## NIESSBRAUCH KANN IMMOBILIENVERKAUF EINSCHRÄNKE

Nießbrauchrecht wird vor allem im erbrechtlichen Zusammenhang verwendet. Hier ein typisches Beispiel für Nießbrauch: Herr Würzer setzt seinen Sohn Franz zu seinem alleinigen Erben ein. Gleichzeitig lässt er den Nießbrauch für seine Ehefrau eintragen, für ein Wohnhaus, das zu seinem Nachlass gehört. Seine Ehefrau, als Nießbraucherin, ist nicht befugt das Wohnhaus zu verkaufen oder anderweitig zu belasten. Dieses Recht kann nur der Eigentümer ausüben. Immobilien, die mit Nießbrauch belastet sind, werden sehr selten auf dem offenen Immobilienmarkt angeboten

# EIGENTUMSÜBERGANG BEIM IMMOBILIENKAUF

Ab wann ist man eigentlich Eigentümer einer Immobilie, die man erworben hat? Viele Menschen denken, dass der Eigentumsübergang bereits mit der Unterschrift unter den Kaufvertrag beim Notar vollzogen ist. Doch das stimmt nicht.

## WAS BEDEUTET DAS UNTERSCHREIBEN DES IMMOBILIENKAUFVERTRAGS?

Der Eigentümer der Immobilie wechselt erst mit dem Eintrag des Käufers ins Grundbuch. Verantwortlich für die Immobilie ist der Käufer aber oft bereits vorher. Dieser Artikel beantwortet die wichtigsten Fragen rund um den Eigentumsübergang bei Immobilien.

Mit der Unterschrift des Immobilienkaufvertrages gehen Käufer und Verkäufer zunächst ein Verpflichtungsgeschäft ein. Grundsätzlich bedeutet das: Der Vertrag begründet die Schuld des Verkäufers, dem Käufer die Immobilie zu übergeben. Umgekehrt hat aber auch der Käufer sich verpflichtet: zum Kauf der Immobilie. Er kann also nicht mehr einfach vom Vertrag zurücktreten.

Ein Eigentumsübergang hat aber noch nicht stattgefunden. Im Grundbuch steht weiterhin der Verkäufer als Eigentümer. Allerdings wird eventuell eine sogenannte Auflassungsvormerkung ins Grundbuch eingetragen. Dadurch kann der Verkäufer die Immobilie nicht mehr mit einer Hypothek belasten oder an einen anderen Interessenten statt an den Käufer veräußern. Die Auflassungsvormerkung ist also ein Schutz für den Käufer vor dem Eigentumsübergang.

## WANN IST MAN BESITZER EINER IMMOBILIE UND WANN EIGENTÜMER?

Wenn die Immobilie übergeben wird (Schlüsselübergabe), wird der Käufer zum Besitzer der Immobilie. Es handelt sich aber noch immer nicht um einen Eigentumsübergang. Der Begriff „Besitz“ wird im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) in Paragraph 854 definiert. Demnach erwirbt man den Besitz an einer Sache durch „die Erlangung der tatsächlichen Gewalt über die Sache“.

Der Eigentümer einer Sache wird in Paragraph 903 BGB als derjenige definiert, der mit ihr „nach Belieben verfahren und andere von jeder Einwirkung ausschließen“ kann, „soweit nicht das Gesetz oder Rechte Dritter entgegenstehen“.

Als Besitzer der Immobilie hat der Käufer bereits Rechte und Pflichten. Er darf die Immobilie zum Beispiel bewohnen oder vermieten. Zugleich hat er ab diesem Zeitpunkt die Pflicht, Lasten wie die Grundsteuer zu zahlen. Er muss bei Bedarf Winterdienst leisten und trägt zudem das Risiko bei einem Gebäudeschaden, zum Beispiel durch Hagel oder Sturm. Verkäufern wird geraten, die Immobilie erst dann zu übergeben, wenn der Käufer den Kaufpreis gezahlt hat.

## WANN ERFOLGT DER GRUNDBUCHEINTRAG?

Im Allgemeinen veranlasst der Notar den Eigentumsübergang, nachdem der Immobilienkäufer den Kaufpreis und die Grunderwerbsteuer gezahlt hat. Ab dann liegt es am zuständigen Grundbuchamt, wie lange es noch dauert, bis der Käufer tatsächlich Eigentümer der gekauften Immobilie geworden ist. Je nach Grundbuchamt kann es durchaus mehrere Monate dauern, bis der Eigentumsübergang vollzogen wird.

## WARUM IST EIN GRUNDBUCHEINTRAG ÜBERHAUPT NÖTIG?

Das Grundbuch ist eine öffentlich zugängliche Stelle, an der jeder Mensch mit einem berechtigten Interesse einsehen kann, wem ein Grundstück gehört. Ein berechtigtes Interesse können beispielsweise Schuldner haben. Das Grundbuch schafft Rechtssicherheit. In ihm eingetragen werden neben den Eigentumsverhältnissen beispielsweise Wegerechte und eventuell vorhandene Hypotheken.

# ERWERBSNEBENKOSTEN BZW. KAUFNEBENKOSTEN

Wer eine Immobilie kaufen oder bauen möchte, sollte die Zusatzkosten nicht unterschätzen. Der Kaufpreis stellt die größte Belastung beim Kauf einer Immobilie dar.

## MIT WELCHEN KOSTEN SOLLTE MAN RECHNEN?

Beim Erwerb einer Immobilie entstehen zusätzliche Kosten sog. Erwerbsnebenkosten, die über den Kaufpreis hinausgehen. Diese Kosten sollte jeder, der eine Immobilie zum Kauf sucht, rechtzeitig einplanen. Die Erwerbskosten sind zeitnah nach dem Kauf der Immobilie fällig, deswegen sollten sie aus liquiden Mitteln beglichen werden.

### Zu Erwerbsnebenkosten zahlen folgende Kosten:

- Notarkosten, die durch die Beurkundung des Kaufvertrags entstehen. Jeder Kaufvertrag muss notariell beurkundet werden. Dies ist gesetzlich vorgeschrieben. Die Höhe der Notargebühren ist gesetzlich geregelt und wird staatlich überwacht. Das bedeutet, dass die Gebühren beim jedem Notar gleich hoch sind. Die meisten Käufer müssen Ihre Immobilie auch finanzieren. Hier muss eine sog. Grundschuld ins Grundbuch eingetragen werden. Die Bestellung der Grundschuld muss ebenfalls notariell beurkundet werden und auch dieser Eintrag verursacht Gebühren. Diese Notarkosten liegen bei ca. 1 % bis 2 % des Kaufpreises.
- Kosten für die Umschreibung des Eigentums und Eintragungen im Grundbuch. Sie betragen ca. 0,5 % des Kaufpreises.
- Eventuell eine Maklerprovision. Die Höhe der Provision kann je nach Region unterschiedlich ausfallen, in der Regel bewegt sie sich zwischen 3 % bis 6 % zzgl. MwSt.
- Grunderwerbsteuer. Die Höhe der Grunderwerbsteuer fällt je nach Bundesland unterschiedlich aus. Sie liegt mindestens bei 3,5 % des Gesamtkaufpreises, in manchen Bundesländern sogar bei 6,5 % (Stand 2016). Die Höhe der Grunderwerbsteuer in Bayern liegt bei 3,5 % (Stand 2019). Die Grunderwerbsteuer ist vom Käufer zu tragen. Die Bemessungsgrundlage ist in der Regel der Kaufpreis. Einrichtungsgegenstände, die sich in der Immobilie befinden, unterliegen nicht der Grunderwerbsteuer. Wenn sich also im Haus zum Beispiel eine Einbauküche befindet und der Wert dieser Küche im Kaufvertrag beziffert wird, wird die Grunderwerbsteuer entsprechend gemindert. Es müssen alle Einrichtungsgegenstände in einer Inventarliste inkl. des jeweiligen Preises auflistet werden.

Unter folgendem Artikel können Sie weitere Informationen zur Grunderwerbsteuer erfahren. Wir haben eine Übersicht der Höhe der Grunderwerbsteuer für Sie erstellt, die Informationen können Sie der nachfolgenden Tabelle entnehmen.

## GRUNDERWERBSTEUERSÄTZE DER BUNDESLÄNDER

Bayern: 3,5 %  
Baden-Württemberg: 5,0 %  
Berlin 6,0 % seit 1.1.2014  
Brandenburg 6,5 % seit 1.7.2015  
Bremen 5,0 % seit 1.1.2014  
Hamburg 4,5 %  
Hessen 6,0 % seit 1.8.2014  
Mecklenburg-Vorpommern 6,5 %  
Niedersachsen 5,0 % seit 1.1.2014  
Nordrhein-Westfalen 6,5 % seit 1.1.2015  
Rheinland-Pfalz 5,0 % seit 2012  
Saarland 6,5 % seit 1.1.2015  
Sachsen 3,5 %  
Sachsen-Anhalt 5,0 %  
Schleswig-Holstein 6,5 % seit 2014  
Thüringen 6,5 % seit 2017  
Stand: 21. Februar 2019

# DIE FLURKARTE IST EIN AMTLICHER NACHWEIS FÜR DIE EXISTENZ UND LAGE EINES GRUNDSTÜCKS

Für den Verkauf einer Immobilie ist die Flurkarte von großer Bedeutung. Sie gehört zu den Unterlagen, die der Käufer und die finanzierende Bank einsehen wollen.

## FLURKARTE STELLT FLURSTÜCKE UND GEBÄUDE MASSSTABGETREU DA

Die Flurkarte ist auch unter den Begriffen Katasterkarte und Liegenschaftskarte bekannt. Sie kommt hauptsächlich dann zur Anwendung, wenn es um den Kauf oder Verkauf einer Immobilie geht. Sie spielt deshalb eine große Rolle, weil sie die Flurstücke und Gebäude maßstabgetreu darstellt. Besonders beim Kauf einer Immobilie ist das wichtig. Ohne einen Blick in die Flurkarte zu werfen, sollte eine Immobilie nicht gekauft werden.

- Flurstücke einschließlich Begrenzung und Flurstücknummern
- Gemarkungs- und Gemeindegrenzen
- Nutzungsart vom Boden
- Gebäude einschließlich der Nummer und der Nutzungsart
- Blattrahmen mit Nummer, Maßstab und die Herkunft.

## IST EINE FLURKARTE TEUER?

Die Preise hängen vom zuständigen Katasteramt oder Vermessungsamt ab. In der Regel kostet sie bis zu 60 Euro.

## GIBT ES UNTERSCHIEDE ZWISCHEN EINER FLURKARTE UND EINEM BEBAUUNGSPLAN?

Ja. Die gibt es. Während auf der Flurkarte die Grenzen und Gebäude eingetragen sind, erhält ein Bebauungsplan die Flächen, die bebaut werden dürfen und welche Flächen freizuhalten sind. Die Grundlage für die Erstellung eines Bebauungsplans ist wiederum die Flurkarte. Somit kann das Plangebiet vollständig wiedergegeben werden.

## WARUM IST DIE FLURKARTE BEIM VERKAUF EINER IMMOBILIE SO WICHTIG?

Sie ist deshalb so wichtig, weil sie auch zur Bewertung der Immobilie herangezogen wird. Wer sein Anwesen veräußern will, muss seinen Wert kennen. Dieser ergibt sich nicht nur aus dem Zustand der Immobilie samt der Ausstattung, sondern auch die Lage bestimmt den Verkaufspreis. Liegt die Immobilie in einer guten Lage, dann kann sie einen höheren Verkaufspreis erzielen, als wenn sich die Immobilien an einem weniger interessanten Ort befindet.

Ist die Lage begehrt, kann der Verkaufspreis um ein Vielfaches höher liegen. Es reicht aber oftmals auch schon die Straße aus, um den Verkaufspreis zu steigern oder zu senken. Auf der Flurkarte können Kaufinteressenten sehen, ob sich das Gebiet in der Nähe einer Zufahrtsstraße befindet. Wenn diese Eigenschaften nicht gegeben sind, dann mindert das den Kaufpreis erheblich.

## GRUNDSÄTZLICHES ZUR FLURKARTE

Die Bewertung eines Grundstücks oder einer Immobilie ist nicht einfach und erfordert Erfahrung und Fachkenntnis. Es ist also nicht nur die Bewertung des Hauses, sondern auch die Bewertung des Grundstücks wichtig. Diese Bewertung fließt in die Gesamtbewertung mit ein und bestimmt letztendlich den Verkaufspreis der Immobilie samt Grundstück. Wer Einblick in die Flurkarte haben will, muss sich an das zuständige Katasteramt oder Liegenschaftsamt wenden. Es ist nicht zu raten, eine Immobilie zu erwerben, ohne vorher einen Blick auf die Flurkarte geworden zu haben. Sie wird in den Maßstäben 1:500 oder 1:1000 angefertigt.

## FAZIT ZUR FLURKARTE

Auf der Flurkarte können die Interessenten genau sehen, wie sich die Grundstücke verteilen. Außerdem können die Kaufinteressenten sehen, ob das Objekt mit einer Zufahrtsstraße verbunden ist. Ist das nicht der Fall, beeinflusst das den Verkaufswert und wirkt sich negativ auf den Verkaufspreis aus. Auf der Flurkarte sind auch die Umrisse von Gebäuden verzeichnet. Das gibt schon vorab Aufschlüsse über die Immobilie.

Gleichzeitig dient die Flurkarte auch als Nachweis über die Lage und ist deshalb für die Bewertung der Immobilie so wichtig. Mittlerweile werden auch Flurkarten digitalisiert. Sie entsprechen den heutigen Kriterien. Das hat den Vorteil, dass Maßstäbe verändert werden können und auch die Karte selbst im Nachhinein verändert werden kann.

Die Flurkarte ist ein Instrument, um eine Immobilie und das dazugehörige Grundstück angemessen zu bewerten. Nur so können die Kaufinteressenten umfangreich und fachlich versiert beraten werden. Wer Käufer ist, will sich im Vorfeld genau über das Objekt informieren. Die Flurkarte ist ein wichtiges Hilfsmittel. Nur so können die wichtigsten Daten im Vorfeld herausgelesen werden.

# WAS VERSTEHT MAN UNTER DEM BEGRIFF FLURSTÜCK?

Beim Flurstück handelt es sich um einen amtlich vermessenen und geometrisch festgelegten Teil der Erdoberfläche. Einzelne Flurstücke werden durch genau definierte Flurstücksgrenzen voneinander abgegrenzt. Sämtliche Flurstücke werden im landesweiten Liegenschaftskataster aufgeführt. Dort gelten sie als die kleinste Buchungseinheit. Für jedes Flurstück (FlSt.) besteht daher zumeist nur ein Eigentumsverhältnis. Jedes Grundstück ist gleichzeitig ein Flurstück. Gehören mehrere Flurstücke demselben Eigentümer, können sie auch zusammengenommen ein größeres Grundstück bilden. Jedes Flurstück wird im Kataster mit einer eigenen Flurstücknummer gekennzeichnet.

## IN WELCHEM VERHÄLTNIS ZUEINANDER STEHEN FLUR, FLURSTÜCK UND GRUNDSTÜCK?

Grund und Boden sowie die Gemeindegrenzen, in welchen sich diese jeweils befinden, werden in Deutschland in verschiedenen Einheiten zusammengefasst und registriert. Die größte für diese Zwecke relevante Einheit stellen die jeweiligen Gemeinden dar. Die zusammenhängende Fläche einer Gemeinde wird in der Amtssprache auch als Gemarkung bezeichnet.

Jede Gemeinde wiederum besteht aus mehreren Fluren. Flur ist die Bezeichnung für die gesamte Nutzfläche einer Siedlung. Jeder Siedlung ist daher ein bestimmter Flur zugeordnet. Flure wiederum werden in individuelle Flurstücke unterteilt. Diese stellen die kleinste Unterteilung dar.

In einem Flur befinden sich auch die jeweils verschiedenen Grundstücke. Ein individuelles Grundstück stellt bei dieser Unterteilung ein Flurstück dar. Auf diese Weise wird jedes Grundstück einem bestimmten Flur zugeordnet. Jedes Flurstück, welches einen Besitzer hat, bildet ein eigenes Grundstück. Allerdings ist es möglich, dass mehrere Flurstücke denselben Besitzer haben. Vergrößert ein Grundbesitzer beispielsweise sein eigenes Grundstück, indem er ein benachbartes Grundstück aufkauft, besteht sein nun größeres Grundstück aus zwei Flurstücken. Auf diese Weise kann sich ein einzelnes Grundstück also durchaus aus diversen Flurstücken zusammensetzen. Andersherum befindet sich ein Flurstück jedoch niemals auf zwei verschiedenen Grundstücken.

Ein einzelnes Grundstück kann aus mehreren Flurstücken bestehen, welche sich nicht direkt nebeneinander befinden. Räumliche Nähe ist zur Bildung eines Grundstücks nicht erforderlich. Allerdings müssen sich alle Flurstücke innerhalb der gleichen Gemarkung befinden, um als ein Grundstück geführt werden zu können.

## WAS BEDEUTET DIE FLURSTÜCKSNUMMER?

Zur Identifikation ist jedem Flurstück innerhalb des Liegenschaftskatasters eine eigene Flurstücknummer zugeordnet. Für gewöhnlich werden die einzelnen Flurstücke innerhalb eines Flurs mittels einer durchlaufenden Nummerierung gekennzeichnet. Möglich sind hierbei sowohl eine reine Zahl, die Kombination aus zwei Zahlen oder die Kombination aus einer Zahl und einem Buchstaben, wie z. B. 349/3.

## WIE WERDEN NEUE FLURSTÜCKSGRENZEN GESETZT?

Jedes Flurstück ist über seine genauen Flurstücksgrenzen definiert. Deren Festlegung und Kontrolle erfolgt über die sogenannte Katastervermessung. Muss ein neues Flurstück gebildet werden, kann daher eine neue Katastervermessung notwendig werden. Diese Art der Vermessung darf in Deutschland nur von bestimmten Institutionen durchgeführt werden. Dazu gehören die Katasterbehörden, Flurbereinigungsbehörden, öffentlich bestellte Vermessungsingenieure oder andere Vermessungsstellen.

Bei derartigen Vermessungen handelt es sich entweder um Ur-, Neu- oder Fortführungsvermessungen. Muss ein Kataster erstmalig festgelegt werden, spricht man von einer Urvermessung. Die Urvermessungen können auch dann notwendig werden, wenn Flure bereinigt werden müssen bzw. neue Grenzen im Zuge einer

Teilungsvermessung bestimmt werden. Bei einer Urvermessung werden die individuellen Grundstücksgrenzen gekennzeichnet.

Müssen hingegen größere Bereiche des Katasters wie z. B. mehrere Flurstücke angepasst werden, spricht man von einer Neuvermessung. Wird der Kataster fortgeführt, handelt es sich um eine Fortführungsvermessung. Dabei wird der Kataster um neue Flur- und Grundstücke erweitert.

Derartige Vermessungen können beispielsweise notwendig werden, wenn eine grundbuchrechtliche Teilung eines Grundstücks vorgenommen werden soll. Wird ein Grundstück, welches aus lediglich einem Flurstück besteht, aufgeteilt, muss auch das entsprechende Flurstück in zwei individuelle Flurstücke aufgeteilt werden.

## BEI WEM KANN ICH EINE FLURKARTE ERHALTEN?

Es bestehen diverse Möglichkeiten, Einblick auf das eigene Flurstück zu erhalten. Zum einen kann dies über den jeweiligen Flurkartenauszug geschehen. Die sogenannte [Flurkarte](#) ist ein Teil des Liegenschaftskatasters. Sie bildet sämtliche Liegenschaften (Flurstücke, Grundstücke und Gebäude) maßstabsgetreu ab.

Ein kostenloser Einblick auf den relevanten Flurkartenauszug ist beispielsweise online möglich. Zu diesem Zweck haben die einzelnen Bundesländer eigene Geoportale eingeführt. Mit dem Amtlichen [Liegenschaftskatasterinformationssystem](#) (ALKIS) existiert auch eine Bundeslandübergreifende Datenbank. Käufer und Verkäufer haben hierüber die Möglichkeit, sich über einzelnen Flurstücke in zahlreichen Regionen innerhalb Deutschlands Informationen einzuholen.

Eine weitere Möglichkeit, kostenlos an Informationen über ein Flurstück zu gelangen, ist ein Anruf beim zuständigen Katasteramt. Auf diese Weise können mündliche Auskünfte bezüglich Änderungen der Lagebezeichnung, Nutzungsart oder der Vereinigung von Flurstücken eingeholt werden.

Zur Abwicklung grundbuchrelevanter Änderungen wie z. B. einem Immobilienverkauf ist allerdings ein ordentlicher Flurkartenauszug notwendig. Um diesen zu erhalten, wird beim Liegenschaftskataster ein entsprechender Antrag gestellt. Die Ausstellung eines solchen Flurkartenauszuges ist mit einer Gebühr verbunden, deren Höhe je nach Bundesland variiert. In der Regel muss mit Kosten zwischen 12 und 50 Euro gerechnet werden.

Unter Umständen besteht jedoch auch die Möglichkeit, sich einen solchen Flurkartenauszug bequem online ausstellen zu lassen. Dies ist zwar ebenfalls mit Kosten verbunden. Da der Auszug jedoch als PDF-Download zur Verfügung gestellt wird, entfällt die ansonsten übliche mehrtägige bis mehrwöchige Wartezeit.

## WELCHE BEDEUTUNG HABEN FLURSTÜCKE FÜR GRUNDSTÜCKSBESITZER?

Flurstücke sowie die jeweilige Flurkarte, auf welcher sie eingezeichnet sind, spielen vor allem beim Verkauf von Immobilien und Grundstücken eine wichtige Rolle. Sie stellen einen wichtigen Nachweis bei der Bewertung der jeweiligen Immobilie dar. Zum einen geben sie Auskunft über die Lage des Grundstücks. Für die Immobilienbewertung stellt die Lage oft einen entscheidenden Faktor dar.

Ferner sind die Grenzen eines jeden Grundstückes exakt über die jeweiligen Flurstücksgrenzen definiert. Käufer benötigen diese Informationen, um genau zu wissen, wie die Beschaffenheit des Grundstücks ist, welches sie zu erwerben beabsichtigen.

Für Grundstücksbesitzer ist es ebenfalls von Relevanz, ob ihr Grundstück aus einem oder mehreren Flurstücken besteht. Mehrere Flurstücke auf einem einzigen Grundstück können unter bestimmten Umständen mit einem bürokratischen Mehraufwand sowie höheren Kosten verbunden sein. Dies ist beispielsweise dann der Fall, wenn ein Baugenehmigungsverfahren über die Flurstücksgrenzen hinweg angestrebt wird. Da sich die Kosten einer Katastervermessung an den jeweiligen Flurstücksgrenzen orientieren, können auch hierbei Mehrkosten anfallen. Für Grundstücksbesitzer kann es sich daher lohnen, verschiedene Flurstücke auf ihrem Grundstück zu einem einzigen Flurstück zu verschmelzen.

## TIPPS FÜR VERKÄUFER

Die Einholung einer Auskunft zur Flurkarte ist bei den zuständigen Behörden kein Problem und mit kleinen Kosten verbunden. Wenn sie Ihre Immobilie oder Grundstück verkaufen möchten, dann sollten Sie sich Ihre Karte besorgen und zu Ihren Unterlagen legen. Überprüfen Sie auch, ob die Grenzen zu den Nachbarn mit der Karte übereinstimmen.

Für weitere Fragen steht Ihnen Scheele Immobilienberatung gerne zur Verfügung.

# GEMEINSCHAFTSEIGENTUM

Bei Kauf einer Eigentumswohnung stellt sich immer die Frage, was gehört zum Sondereigentum, was zum Teileigentum und welche Teile des Gebäudes gehören zum Gemeinschaftseigentum.

## WAS IST GEMEINSCHAFTSEIGENTUM?

Alles was nicht zum Sondereigentum oder Teileigentum gehört, ist Gemeinschaftseigentum. Zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören Eingangsbereiche, Treppenhäuser, Trockenkeller, Waschräume, Fahrradkeller sowie das Grundstück. Es ist also Gebäudeteile, die der gesamten Eigentümergemeinschaft dienen. Die Teilungserklärung definiert, was zum Gemeinschaftseigentum gehört. Deswegen sollte jeder Käufer vor dem Erwerb einer Eigentumswohnung die Teilungserklärung sorgfältig lesen.

Bestimmte Bestandteile des Gebäudes gehören zwingend zum Gemeinschaftseigentum, müssen sie auch im Sondereigentum bleiben. Sie können nicht durch eine Vereinbarung der Wohnungseigentümer zum Sondereigentum erklärt werden. Das betrifft wie zum Beispiel tragende Wände, die konstruktive Bestandteile der Böden des Sondereigentums (aber nicht die Fußbodenbeläge, denn diese sind Sondereigentum).

Räume, die zum Gemeinschaftseigentum gehören, können unter bestimmten Umständen zum Sondereigentum erklärt werden. Die Eigentümergemeinschaft könnte zum Beispiel den Fahrradraum durch eine Vereinbarung an einen Eigentümer überführen und so zum Sondereigentum erklären.

## ABGRENZUNG VON SONDEREIGENTUM UND GEMEINSCHAFTSEIGENTUM

In der Praxis gibt es immer wieder Probleme bezüglich der Abgrenzung von Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum. Hier einige Beispiele:

Abwasserleitungen

Die Hautabwasserleitung ist gemeinschaftliches Eigentum, aber die Zuleitungen, die das Abwasser aus dem Sondereigentum zur Hauptabwasserleitungen führen, gehören zum Sondereigentum.

Blumentröge vs. Balkonkästen

Wenn Blumentröge der Begrenzung von Dachterrassen, Wegen, Terrassen oder von Grünflächen am Grundstück dienen, dann gehören sie zum Gemeinschaftseigentum. Auf der anderen Seite zählen Blumenkästen oder Blumenkübel zum Sondereigentum.

## WARUM IST DIE ABGRENZUNG ZWISCHEN SONDEREIGENTUM UND GEMEINSCHAFTSEIGENTUM SO WICHTIG?

- Grundstück: Grund und Boden
- Außenanlagen wie beispielsweise die Grünflächen, Bepflanzungen, Hofanlage, Wege, Zufahrten, Gartenplatten.
- Fundamente der Gebäude, inklusive Kellermauern und Kellereingänge, Kellerböden, Lichtschächte sowie die dazugehörigen Roste, Abtrennungen zwischen den Kellerabteilen.
- Bei Tiefgarage: tragenden und konstruktiven Teile, wie Umfassungswände, Unterzüge, Decken samt Isolierungsbau, Fußbodenkonstruktion, Garagentor.
- Dachkonstruktion inkl. Dachhaut
- Fensterrahmen einschließlich Glasscheiben, die Fensterbleche und Rollladenkästen, da sie zum konstruktiven Teil des Gebäudes gehören. Innere Fensterflügel, der Innenanstrich und die Beschläge zählen zum Sondereigentum.
- Hauseingänge samt Treppenhäuser mit Treppen, die sich nicht innerhalb des Sondereigentums befinden. Treppenflure, Treppenfenster. Des weiteren Wohnungstüren (jedoch ohne des innenseitigen Anstriches), Kellerraumtüren.
- Hausmeisterkeller, sowie Zählerräume, Hausanschlussräume, Heizraum, Waschraum, Müllräume etc.
- Alle Installationen, die mehreren Eigentümern dienen, wie Satellitenanlagen und die dazugehörigen Leitungen, alle Steig- und Fallleitung für Wasser, Strom, Fernwärme u.Ä.
- Bauliche Teile der Lüftungsanlagen für Bäder und Toiletten.
- Umfassungsmauer, tragende Zwischenwände, Geschossdecken, Brüstungen der Balkone und Hauseingangsvordächer.

# GESCHOSSFLÄCHENZAHL: (AUCH) BEIM IMMOBILIENVERKAUF RELEVANT

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist vor allem bei einem Grundstückskauf und -verkauf relevant, kann aber auch bei einem Immobilienverkauf eine Rolle spielen. Einfach ausgedrückt, ist sie einer der mitentscheidenden Werte bei einer Antwort auf die folgende Frage: Wie viele Quadratmeter groß darf eine auf einem Grundstück bestehende oder geplante Immobilie - über alle Geschosse verteilt - sein?

## DIE GFZ FORMEL IST GANZ EINFACH

Die Grundlage für die Existenz der Geschossflächenzahl ist Paragraph 20 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Laut BauNVO bestimmt die GFZ, wie viele Quadratmeter Geschossfläche pro Quadratmeter Grundstücksfläche bei einem Bau erlaubt sind. Wie hoch die GFZ ist, wird von der jeweils zuständigen Baubehörde im Bebauungsplan festgelegt. Aus ihr ergeben sich dann Regeln für die entstehende Immobilie. Ein Beispiel:

Wurde als Geschossflächenzahl der Wert 0,5 festgelegt, darf auf einem 1.000 Quadratmeter großen und bisher unbebauten Grundstück eine Immobilie mit maximal 500 Quadratmetern Geschossfläche (1.000 x 0,5) gebaut werden, wobei gilt: Entscheidend sind bei der Ermittlung der Gesamtgeschossfläche die Außenmaße des Gebäudes.

Die Formel lautet also: „Geschossflächenzahl x Grundstücksgröße = maximal mögliche Gesamtgeschossfläche“. Die Geschossfläche einer Immobilie ergibt sich, wenn man die Flächen der einzelnen Vollgeschosse addiert. Was genau ein Vollgeschoss ist, wird wiederum in den Bauordnungen der Länder unterschiedlich definiert. So bestimmt die bayerische Bauordnung ein Vollgeschoss unter anderem als oberirdisches Geschoss, das eine lichte Höhe von mindestens 2,40 Metern aufweist.

Die Geschossflächenzahl und die Grundstücksgröße haben immense Auswirkungen auf die mögliche Größe der entstehenden Immobilie. Nochmals das oben genannte Beispiel mit einer Geschossfläche von bis zu 500 Quadratmetern durch eine Geschossflächenzahl von 0,5 und ein 1.000 Quadratmeter großes Grundstück: Hier sind unter anderem ein vierstöckiges Haus mit jeweils 125 Quadratmetern oder ein fünfstöckiges mit jeweils 100 Quadratmetern möglich. Allerdings hängt die maximal mögliche Anzahl an Geschossen einer Immobilie von weiteren Bestimmungen ab.

## WERTE WIE DIE GFZ SOLLEN ZU INTENSIVE BEBAUUNG VERHINDERN

Bei einem Immobilienverkauf ist die GFZ vor allem dann relevant, wenn die zu verkaufende Immobilie größer ist, als die auf Basis der Geschossflächenzahl errechnete maximale Gesamtgeschossfläche, wenn beim Immobilienverkauf ein Haus den Besitzer wechselt, das um einen Anbau ergänzt werden soll, oder wenn der Käufer das angebotene Haus abreißen möchte, um auf dem Grundstück ein komplett neues Haus zu bauen.

Unwichtig ist sie also auch beim Immobilienverkauf keineswegs. Die Geschossflächenzahl kann bei ihm auf den Verkaufspreis einwirken, weil sie den Wert des Grundstücks beeinflusst. Grundsätzlich steigert es den Wert, wenn das Grundstück Möglichkeiten für viele unterschiedliche Bebauungen bietet.

Das gilt natürlich selbst dann, wenn sich bereits eine Immobilie auf dem Grundstück befindet. Schließlich wäre – zumindest theoretisch – dennoch nach dem Immobilienverkauf jederzeit ein Abriss und Neubau möglich. Und je größer die Geschossflächenzahl und die Grundflächenzahl sind, desto mehr kann die Größe der neu zu bauenden Immobilie variieren. Das erhöht tendenziell den Preis.

# WAS STEHT IM GRUNDBUCH UND WO KANN ICH ES EINSEHEN?

Das Grundbuch spielt bei jedem Immobilienverkauf und Immobilienkauf eine sehr wichtige Rolle. Hier finden Sie sehr viele Informationen, die die Immobilie betreffen. Das Grundbuch ist ein öffentliches Register, das alle Grundstücke umfasst, die im jeweiligen Grundbuchbezirk liegen.

## WIE IST DAS GRUNDBUCH AUFGETEILT?

Das Grundbuch ist wie folgt gegliedert:

- Bestandsverzeichnis – enthält die Grundstücksdaten, Flurstücke, eventuelle Wegerechte und Miteigentumsanteile an anderen Grundstücken.
- Eigentumsverhältnisse (in Abteilung I) – hier sind die jeweiligen Eigentümer und die Eigentumsverhältnisse dieser untereinander wiedergegeben.
- Lasten/Dienstbarkeiten/Beschränkungen (in Abteilung II) – es können zum Beispiel Geh- und Fahrrechte, Versorgungsleitungsrechte, Nießbrauchrecht, Vorkaufsrechte, Reallasten oder ein Erbbaurecht vermerkt werden.
- Eingetragene Grundpfandrechte (in Abteilung III) – hier finden Sie die eingetragenen Grundschulden und Hypotheken. Es kann sein, dass eine Grundschuld eingetragen ist. Die Grundschuld muss aber nicht valutieren. Die Grundschuld kann im Zug des Immobilienverkaufs unter bestimmten Voraussetzungen gelöscht werden. Wichtig ist, dass der Kaufpreis höher als die noch valutierende Grundschuld ist.

## AKTUELLER GRUNDBUCHAUSZUG BEI IMMOBILIENKAUF EINSEHEN

Jedes Grundstück verfügt über ein eigenständiges Grundbuchblatt. Es gibt ein Grundbuch für reine Grundstücke bzw. Grundstücke, die mit einem Einfamilienhaus bebaut sind und bei Eigentumswohnungen gibt es das sog. Wohnungsgrundbuch/Teileigentumsgrundbuch.

Die Gliederung entspricht dem Grundbuch für reine Grundstücke. Zusätzlich werden in dem Wohnungsgrundbuch / Teileigentumsgrundbuch die jeweiligen Miteigentumsanteile am gemeinschaftlichen Grundstück und Eigentum, die verbundenen Sondereigentumsrechte, Sondernutzungsrechte und Beschränkungen festgehalten.

## BEI WELCHER BEHÖRDE KANN MAN DAS GRUNDBUCH EINSEHEN?

Das Grundbuch ist beim Grundbuchamt zu finden, das in der Regel beim Amtsgericht untergebracht ist. Jeder, der ein berechtigtes Interesse nachweisen kann, darf ein Einblick verlangen bzw. einen Grundbuchauszug für das entsprechende Grundstück oder die Wohnung einholen.

Gerichte, Behörden, Banken und Notare haben die Möglichkeiten online eine entsprechende Grundbucheinsicht zu erhalten.

## ANSCHRIFT UND ÖFFNUNGSZEITEN ZUM GRUNDBUCHAMT IN OFFENBACH

Das Grundbuchamt für die Stadt Offenbach:

Amtsgericht Offenbach – Grundbuchamt

Kaiserstraße 16 - 18

63065 Offenbach am Main

Telefon: +49 (69) 8057-0

Telefax: +49 (69) 8057-5001

Öffnungszeiten:

Montag bis Donnerstag 08:00 Uhr - 16:00 Uhr

Freitag 08:00 Uhr - 14:30 Uhr

(Quelle: <https://ordentliche-gerichtsbarkeit.hessen.de/AG-Offenbach>)

Den Grundbuchauszug können Sie schriftlich oder per Fax bestellen und der Auszug wird Ihnen direkt zugesandt.

Sie sollten beachten, dass die Bearbeitungszeiten bis zur Übersendung stark schwanken können.

Aus datenschutzrechtlichen Gründen wird Ihr berechtigtes Interesse geprüft. Als Eigentümer sollten Sie sich durch einen Personalausweis ausweisen und als Kaufinteressent, sollten Sie am besten eine Vollmacht des Eigentümers mitbringen und selbstverständlich Ihren Ausweis.

Wenn Sie die Grundakte vor Ort einsehen wollen (also z.B. die Teilungserklärung), ist es notwendig diese 2 Tage im Voraus telefonisch oder per Fax vorzubestellen.

# WIE HOCH IST DIE GRUNDERWERBSTEUER BEIM IMMOBILIENKAUF?

Die Grunderwerbsteuer ist fällig beim Kauf eines Grundstücks bzw. einer Immobilie. Die Höhe der Grunderwerbsteuer bewegt sich derzeit zwischen 3,5 % bis 6,5 %, je nach Bundesland. In Hessen beträgt die Grunderwerbsteuer derzeit 6,0 %.

## BEI WELCHEN IMMOBILIENVERTRÄGEN IST EINE GRUNDERWERBSTEUER FÄLLIG?

Hier einige Beispiele von diversen Erwerbsvorgängen, wenn eine Grunderwerbsteuer fällig ist:

- Kaufvertrag über ein Grundstück
- Tauschvertrag über Grundstücke
- Meistgebot bei einer Zwangsversteigerung

Es gibt auch Ausnahmen, hier einige Beispiele für Erwerbsvorgänge bei denen keine Grunderwerbsteuer fällig ist:

- Der Wert des Erwerbsvorgangs liegt unter 2.500 EUR.
- Kauf durch Ehepartner des Verkäufers
- Kauf einer Immobilie durch den früheren Ehepartner, beim Vermögensauseinandersetzung nach der Scheidung.

## WERTVOLLES WISSEN ZUR GRUNDERWERBSTEUER

Die Bemessungsgrundlage für die Höhe der Steuer ist der Kaufpreis. Allerdings kann der Wert für das mitverkaufte Zubehör oder mitverkaufte bewegliche Gegenstände abgezogen werden. Diese unterliegen nicht der Grunderwerbsteuer. Im Kaufvertrag müssen die Gegenstände und das Zubehör genau aufgelistet und wertmäßig beziffert werden.

Beim Erwerb einer Eigentumswohnung sollten Sie auch die Instandhaltungsrücklage anteilig in dem Kaufvertrag festhalten, denn die Instandhaltungsrücklage ist ebenfalls von der Grunderwerbsteuer befreit. Die aktuelle Höhe von der Rücklage erfahren Sie von dem zuständigen Hausverwalter.

Der Käufer hat einen Monat nach Bekanntgabe des Steuerbescheides Zeit die Grunderwerbsteuer zu zahlen. Erst wenn die Steuer bezahlt ist, wird er ins Grundbuch eingetragen werden. Damit die Eintragung vorgenommen werden kann, wird hierzu eine sog. Unbedenklichkeitsbescheinigung durch das zuständige Finanzamt ausgestellt. Gegenüber dem Finanzamt haften für die Grunderwerbsteuer sowohl der Käufer als auch der Verkäufer, auch wenn im Kaufvertrag vermerkt ist, dass der Käufer die Grunderwerbsteuer trägt.

Wenn der Käufer aus irgendwelchen Gründen von dem Kaufvertrag zurücktritt, wird er die bereits gezahlte Grunderwerbsteuer vom Finanzamt zurückerstattet.

# ANSPRECHENDER GRUNDRISS FÜR DEN IMMOBILIENVERKAUF

Grundriss wird definiert als eine Abbildung von Räumen. Die Abbildung erfolgt in Form von einer Zeichnung in dem die Räume einer Wohnung oder eines Hauses dargestellt werden.

## AUF DIE QUALITÄT VON GRUNDRISSEN ACHTEN

Ein anschaulicher und farbiger Grundriss gehört zu einem ausführlichen Exposé wie schöne und ansprechende in Szene gesetzte Fotos. Bei dem Verkauf einer Immobilie ist es wichtig, dass der Kaufinteressent möglichst viele Informationen zur Verfügung erhält. Vor der Besichtigung ist es hilfreich, wenn er über den Schnitt und die Raumaufteilung der Immobilie möglichst umfassend informiert wird.

Ein Wohnungsplan sollte die Flächenberechnung beinhalten und idealerweise Auskunft über die einzelnen Räume liefern. Dadurch können die Interessenten vorab prüfen, ob sie alle gewünschte Möbelstücke unterbringen können. Plan mit umfangreichen Informationen hilft zu entscheiden, ob zum Beispiel der geliebte und teure Wohnzimmerecouch und der große und hohe Schlafzimmerschrank sich in den neuen Räumen überhaupt unterbringen lassen. Mit diesen umfassenden Informationen lassen sich unnötige Besichtigungen reduzieren.

## HOCHWERTIGE 3D GRUNDRISSE

Da der Grundriss ein Bestandteil des Exposés ist, ist die Qualität vom Grundriss von großer Bedeutung. Denn Grundriss ist nicht gleich Grundriss. Ein zweckmäßiger Grundriss in Schwarz-Weiß, womöglich in unleserlicher Fotokopierqualität ist nicht die Lösung. Das Ziel ist, ein ansprechender und schöner Grundriss, der zur Besichtigung einlädt und die Immobilie im besten Licht darstellt.

Als Tipp empfehlen wir farbige Grundrisse in warmen Tönen, die ein Hauch von Wohlgefühl vermitteln. Scheele Immobilienberatung hat sehr gute Erfahrungen haben mit 3D Grundrissen gesammelt, die mit schönen, realistischen, dreidimensionalen Möbeln bestückt sind.

Gute Immobilienmakler erstellen für Ihre Kunden immer professionelle Grundrisse. Damit sich Kaufinteressenten einen umfassenden Überblick über die Wohnimmobilie verschaffen können, erstellt Scheele Immobilienberatung einerseits 3D Grundrisse, aber auch klassische Wohnungspläne, aus denen die Maßen und die Wohnflächenberechnung hervorgehen.

# **WELCHE ROLLE SPIELT DIE INSTANDHALTUNGS- RÜCKLAGE BEI WOHNUNGSVERKAUF?**

Die Höhe der Instandhaltungsrücklage ist nicht nur für den Verkäufer, sondern auch für den Käufer von entscheidender Bedeutung. Viele Verkäufer möchten wissen, was beim Wohnungsverkauf mit der Instandhaltungsrücklage geschieht.

## **DIE HÖHE DER INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE SOLLTE ANGEMESSEN SEIN**

Der Gesetzgeber verpflichtet die Eigentümergemeinschaft eine angemessene Instandhaltungsrücklage, genannt auch Instandhaltungsrückstellung zu bilden (WEG § 21 Abs. 5 Nr. 4). Die Höhe der eingesparten Instandhaltungsrücklage hat Einfluss auf den Wert der Eigentumswohnung. Dabei sollte der Zustand des Gemeinschaftseigentums und die anstehenden Renovierungen in Betracht gezogen werden.

## **ENTWICKLUNG DER INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE**

Die Instandhaltungsrücklage wird vom Eigentümer zusammen mit dem restlichen Hausgeld monatlich überwiesen. Über die Entwicklung der Instandhaltungsrücklage gibt der Verwalter in der Jahresabrechnung Auskunft. Beim Verkauf einer Eigentumswohnung wird die Instandhaltungsrücklage an der Verkäufer nicht ausgezahlt, sondern sie geht an den neuen Käufer über.

## **INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE IM KAUFVERTRAG BEZIFFERN**

Es ist empfehlenswert die Höhe der Instandhaltungsrücklage in dem Kaufvertrag zu beziffern. Dies ist vom Vorteil für den Käufer, bei der Zahlung von Grunderwerbsteuer. Denn die Grunderwerbsteuer bezieht sich auf den erworbenen Grundbesitz und die Bezifferung der Instandhaltungsrücklage im Kaufvertrag führt zur Minderung der Grunderwerbsteuer. Diesen Vorteil sollte sich kein Käufer entgehen lassen.

# WAS BEDEUTET EINE EINGETRAGENE REALLAST IM GRUNDBUCH?

Der Terminus der Reallast gehört neben vielen anderen Fachbegriffen im Immobilienhandel zum gängigen Sprachvokabular. Bei einem Immobilienverkauf kann sie sowohl für Immobilienverkäufer als auch für Käufer zu einem wichtigen Grundpfeiler des gemeinsamen Kaufvertrags werden.

## BEDEUTUNG VON REALLAST BEI IMMOBILIEN

In der Praxis findet sie oft bei landwirtschaftlich genutzten Grundstücken oder Immobilien ihre Anwendung. Die Reallast beschreibt das Recht einer Person, unter bestimmten Umständen wiederkehrende Leistungen zu erhalten. Im Gegensatz zu einer Grundschuld oder einer Hypothek müssen die bezogenen Leistungen nicht zwingend finanzieller Natur sein, sondern bestehen ganz im Gegenteil in den meisten Fällen aus Sach- und Dienstleistungen.

## BEISPIELE FÜR EINE REALLAST

Ein Beispiel für eine Reallast könnte etwa ein Immobilienverkauf sein, bei dem neben gekauften Gebäuden ein Waldstück erworben wird. Die Belastung selbst könnte dann eine monatliche oder jährliche Holzlieferung sein. Statt Holz könnte in andern Beispielen auch eine Lieferung von Getreide, Kartoffeln oder ähnlichen Dingen vereinbart werden.

## DIE RECHTLICHE GRUNDLAGE

Die rechtliche Grundlage für die Reallast lässt sich im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) finden und wird in den Paragraphen 1105 bis 1112 näher definiert. Nach dem deutschen Recht betrifft sie das sogenannte Sachenrecht. Als Sachenrecht gilt ein Rechtsgebiet, welches bei körperlichen Gegenständen die Rechtsverhältnisse regelt. Neben tatsächlich körperlichen Gegenständen gehören zum Sachenrecht auch bewegliche Sachen, Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte.

## DIE BEGRÜNDUNG DER REALLAST

Eine Reallast kann bei einem Immobilienverkauf nur dann wirksam werden, wenn sich der Eigentümer und der Begünstigte auf das Zustandekommen einer Reallast verständigen. Diese wird dann Teil des schriftlichen Kaufvertrags und auch im Grundbuch festgeschrieben. Für beide Eintragungen sind die Dienste eines Notars vonnöten. Es kann vereinbart werden, dass die Reallast unter gewissen Umständen auch übertragbar oder vererbbar ist. Grundsätzlich gilt, sofern nichts anderes vereinbart ist, dass der Grundstückseigentümer für die Reallast persönlich zu haften hat.

Bei einer eventuellen Nichterfüllung kann der Begünstigte seine Ansprüche auch per Zwangsvollstreckung einfordern. Lässt sich bei solch einer Zwangsvollstreckung keine ausreichende Befriedigung der ausstehenden Forderung erreichen, kann am Ende eine Enteignung und eine Zwangsversteigerung des Grundstücks die Folge sein. Der Begünstigte besitzt somit eine sehr starke Position, um seine Ansprüche durchzusetzen.

## BEI EINER REALLAST KÖNNEN ÄNDERUNGEN VORGENOMMEN WERDEN

Nach Paragraph 877 und 873 im BGB können die Inhalte einer Reallast geändert werden. Dies bedeutet, dass die Ansprüche des Begünstigten sowohl reduziert als auch erhöht werden können. In den meisten Fällen hat die Reallast bis zum Ableben des Begünstigten Bestand.

Allerdings ist auch eine komplette Aufhebung einer Reallast möglich. Diese kann allerdings nur ausschließlich durch eine einseitige Erklärung des Begünstigten erfolgen. Die rechtliche Grundlage für die Aufhebung ist in Paragraph 875 BGB niedergeschrieben. Soll eine Aufhebung rechtskräftig werden, ist eine Löschung im Grundbuch zwingend angezeigt.

## **DIE REALLAST IN DER PRAXIS**

Die Reallast wurde zu früheren Zeiten sehr häufig im Zusammenhang mit dem Altenteilsrecht und in Verbindung mit der Weiterreichung, Vererbung oder einem Immobilienverkauf von landwirtschaftlichen Betrieben vereinbart. Als Altenteilsrecht ist eine Übertragung eines meist bebauten Grundstücks eines Eigentümers bereits zu Lebzeiten zu verstehen. Quasi als Gegenleistung für den Erhalt von Hof und Ländereien sichert der neue Nutzungsberechtigte dem alten Eigentümer zu, dass er in der Immobilie weiter wohnen bleiben darf und versorgt wird. In anderen Fällen kann die Reallast aber auch bei privat genutzten Immobilien zum Tragen kommen.

## **GENAUE REGELUNGEN VOR EINEM IMMOBILIENVERKAUF MIT EINER FACHKRAFT BESPRECHEN**

Wer kurz vor einem Immobilienverkauf oder Kauf steht, bei dem eine Reallast Teil des Kaufvertrags werden soll, ist sowohl als Verkäufer als auch als Käufer gut beraten, die Bestimmungen mit einem Rechtsanwalt und Notar abzusprechen und vom diesem auch die genauen Inhalte niederschreiben zu lassen. Schon kleinere Fehler oder nicht richtig aufgenommene Formulierungen in einem Kaufvertrag könnten unter Umständen zu nicht gewollten Auswirkungen führen, die sich im Nachhinein nicht mehr rückgängig machen lassen. Insbesondere wenn ein Immobilienverkauf im landwirtschaftlichen Bereich ansteht, sollte eine Fachkraft zur Beratung hinzugezogen werden.

# WAS VERSTEHT MAN UNTER SONDEREIGENTUM?

Sondereigentum ist ein Begriff aus dem deutschen Wohnungseigentumsgesetz. Laut Gesetz besteht Wohnungseigentum aus einem Sondereigentum an einer Wohnung und Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum (sog. Bruchteileigentum).

## WAS IST SONDEREIGENTUM?

Sondereigentum betrifft nur bestimmte Teile und Einrichtungen eines Mehrfamilienhauses. Wohnungen und sonstige Räume wie zum Beispiel Keller- und Speicherräume gehören zum Sondereigentum, wenn Sie in sich abgeschlossen und zu Sondereigentums erklärt sind. Das Sondereigentum gehört einem einzelnen Eigentümer. In diesem Zusammenhang sind [Aufteilungsplan](#) und [Teilungserklärung](#) sehr wichtig, denn diese zwei Dokumente geben Auskunft über die genaue Abgrenzung zwischen Gemeinschafts- und Sondereigentum. Die Bestandteile des Sondereigentums können verändert, beseitigt oder eingefügt werden, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder das Sondereigentum anderer Wohnungseigentümer beeinträchtigt wird. Die äußere Gestalt des Gebäudes darf dabei nicht geändert werden. In der Praxis bedeutet dies zum Beispiel, dass nicht tragende Wände innerhalb der zum Sondereigentum erklärten Wohnung, Verputz an den Wänden, Einbauschränke, Bodenbelag, Wandverkleidung ohne Zustimmung der Eigentümergemeinschaft verändert werden können.

Bei Fenstern zählt der Innenanstrich von Wohnungsfenster zum Sondereigentum, während die Rahmen, Verglasungen und Außenseiten derselben Fenster zum Gemeinschaftseigentum gehören. Dies ist zumindest bei den meisten Eigentumswohnungen der Fall. Abweichende Regelungen sind möglich und können der Teilungserklärung entnommen werden.

## WAS IST BEI BAULICHEN VERÄNDERUNGEN AM SONDEREIGENTUM ZU BEACHTEN?

Bauliche Veränderungen im Bereich des Sondereigentums können die Bestandteile des Gemeinschaftseigentums betreffen. Das wäre zum Beispiel der Fall, wenn der Wohnungseigentümer einen Wanddurchbruch durch eine tragende Wand durchführen möchte. Für diese Änderung wird die Zustimmung der Eigentümergemeinschaft notwendig sein. Der Eigentümer kann die Vergabe der Zustimmung an den zuständigen Hausverwalter delegieren und zum Beispiel mit bestimmten Auflagen verbinden. Diese könnte wie folgt aussehen:

- Der Wohnungseigentümer weist nach, dass die geplanten Änderungsmaßnahmen sach- und fachgerecht geplant sind.
- Eine Baugenehmigung für die Baumaßnahmen liegt vor oder ist nicht erforderlich.
- Der Beginn der Maßnahmen wird den Mieteigentümern rechtzeitig in schriftlicher Form mitgeteilt.
- Die Zustimmung der Eigentümergemeinschaft sollte nur aus wichtigem Grund verweigert werden.

# SONDERUMLAGE BEI KAUF UND VERKAUF VON EIGENTUMSWOHNUNG

Wer Immobilien in einer Wohnungseigentümergeinschaft besitzt, wird früher oder später dem Begriff der Sonderumlage begegnen. Mit diesem Begriff werden Gelder bezeichnet, die von den einzelnen Eigentümern in die Gemeinschaftskasse bezahlt werden müssen, um außergewöhnliche oder unvorhersehbare Kosten der Gemeinschaft abzudecken. Die Festsetzung der Sonderumlage trifft in der Regel die Wohnungseigentümergeinschaft. Genau hinsehen sollten Hausbesitzer jedoch beim Immobilienverkauf. Denn hier gilt nicht immer die bekannte Regel, dass derjenige bezahlen muss, der die Ausgaben beschlossen hat.

## AUF DEN ZEITPUNKT DER EIGENTUMSÜBERTRAGUNG KOMMT ES AN!

Wohnungseigentümergeinschaft, dass derjenige zahlen muss, der eine oder mehrere Wohnungen innerhalb der Gemeinschaft besitzt. Die Entscheidung über die Sonderumlage trifft die Versammlung der Eigentümer. Die einzelnen Eigentümer sind an die Beschlüsse der Eigentümerversammlung gebunden. Sie müssen sich also an der beschlossenen Sonderumlage beteiligen. Solange sich die Eigentumsverhältnisse nicht ändern, ist die Angelegenheit in der Regel klar. Schwierig wird es, wenn ein Immobilienverkauf ansteht. Denn dann kommt es darauf an, wann die Umlage beschlossen wurde, wann sie fällig wird und wann der Kauf mit der Eintragung ins Grundbuch abgeschlossen ist.

Mit dem Immobilienverkauf und der rechtmäßigen Eintragung in das Grundbuch gehen die Rechte und Pflichten aus dem Immobilieneigentum an den neuen Besitzer über. Insofern ist eine Sonderumlage vom alten Besitzer zu zahlen, wenn sie vor dem Immobilienverkauf beschlossen und vor dem Verkauf fällig wurde. Umgekehrt ist selbstverständlich der neue Eigentümer in der Pflicht, wenn die Sonderumlage nach dem vollständigen abgeschlossenen, rechtskräftigen Immobilienverkauf beschlossen wurde.

In der Regel wird eine Sonderumlage mit sofortiger Fälligkeit beschlossen. In diesen Fällen treten selten Schwierigkeiten auf. Allerdings kommt es nicht selten zu Streitigkeiten, wenn die Sonderumlage vor dem Verkauf beschlossen wird, aber erst nach dem Verkauf fällig wird. Dabei ist die Rechtslage auch in diesem Falle eindeutig. Aktuelle Gerichtsurteile legen nämlich fest, dass der neue Besitzer für die Sonderumlage aufkommen muss, wenn der alte Besitzer der Sonderumlage vor dem Immobilienverkauf zugestimmt hat, die Sonderumlage aber erst nach dem Immobilienverkauf fällig wird. Der neue Besitzer übernimmt die Verpflichtung aus dem Beschluss, auch wenn er selbst nicht am Beschluss beteiligt war. Tatsächlich ist die Logik dahinter leicht verständlich. Denn die Sonderumlage wird in der Regel für Maßnahmen genutzt, die das Eigentum in seinem Wert zu erhalten. Wenn die Sonderumlage beispielsweise für notwendige Sanierungsarbeiten genutzt wird, dient diese Maßnahme unmittelbar dazu, das Eigentum vor weiteren Schäden und Wertverlust zu bewahren. Nutznießer dieser Maßnahme ist der neue Eigentümer. Die Tatsache, dass der neue Eigentümer selbst nicht bei der Entscheidung zur Sonderumlage mitbestimmen konnte, ist dabei nicht relevant.

## INFORMATIONSPFLICHT DURCH DEN VERKÄUFER

Da der Käufer einer Immobilie in einer Wohnungseigentümergeinschaft nicht nur Eigentum erwirbt, sondern zugleich zahlreiche Pflichten übernimmt, muss er vor dem Immobilienverkauf informiert werden. Insbesondere muss der Verkäufer den Käufer darauf aufmerksam machen, wenn eine Sonderumlage bereits beschlossen wurde, die erst nach dem Abschluss des Verkaufs fällig wird. Für den Verkäufer kann es sich dennoch lohnen, bei der Sonderumlage auf eine späte Fälligkeit zu bestehen, wenn der Verkauf in naher Zukunft geplant ist.

## DAZU DIENT DIE SONDERUMLAGE

Der Name sagt es bereits: Eine „Sonderumlage“ dient dafür, außergewöhnliche und unvorhersehbare Kosten abzudecken. Kommt es durch ein Unwetter zu Schäden am Gemeinschaftseigentum, kann eine umfangreiche Instandsetzung notwendig werden. Reichen dafür die Zahlungen der Versicherung und die Rücklagen der Hausgemeinschaft nicht aus, kann eine Sonderumlage erhoben werden. In anderen Fällen können Anschaffungen durch die Sonderumlage gemacht werden.

In manchen Fällen vereinbaren Wohnungseigentümergeinschaften eine Sonderumlage, um die Kasse der Gemeinschaft mit frischem Geld zu versorgen. Im Gegensatz zum regelmäßig gezahlten Hausgeld, mit dem die laufenden Kosten der Gemeinschaft bezahlt werden, sollte eine Sonderumlage aber die Ausnahme bleiben. Der Beschluss zur Sonderumlage kann vom Verwalter der Gemeinschaft vorgeschlagen werden. Die Entscheidung fällt auf der Versammlung der Eigentümer.

Für einfache Instandsetzungsarbeiten ist in der Regel nur eine einfache Mehrheit notwendig. Bei neuen Baumaßnahmen setzt der Gesetzgeber jedoch eine einstimmige Entscheidung voraus. Im Einzelfall sollte daher der Hausverwalter im Vorfeld prüfen, welche Mehrheiten notwendig sind.

# WELCHE AUFGABE ERFÜLLT DIE TEILUNGSERKLÄRUNG?

Wenn einzelne Wohnungen in einem Mehrfamilienhaus verkauft werden sollen, muss eine Teilungserklärung vorliegen.

## EIGENSCHAFTEN DER TEILUNGSERKLÄRUNG

In der Teilungserklärung erklärt der Eigentümer des Grundstücks gegenüber dem Grundbuchamt, dass das Alleineigentum am Grundstück in Miteigentumsanteile geteilt werden sollte. Mit jedem Miteigentumsanteil ist das [Sondereigentum](#) an bestimmten Räumen bzw. einer Eigentumswohnung verbunden. Weiterhin muss aus der Teilungserklärung die Abgrenzung zwischen [Gemeinschaftseigentum](#) und Sondereigentum klar hervorgehen. Die Aufteilung muss genau beschrieben und festgelegt werden. Die Teilungserklärung muss immer notariell beglaubigt und beurkundet werden.

## GEMEINSCHAFTSORDNUNG

In der Regel beinhaltet die Teilungserklärung eine Gemeinschaftsordnung, in der das Verhältnis der Eigentümer untereinander geregelt wird. Hier stehen die Gebrauchsregeln für das Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum fest. Weiterhin finden Sie in der Gemeinschaftsordnung zum Beispiel Auskunft darüber wie die Lasten und Kosten verteilt werden oder Regelungen zum Stimmrecht in der Eigentümerversammlung.

## AUFTEILUNGSPLAN

Die Teilungserklärung bezieht sich immer auf einen [Aufteilungsplan](#), der Bauzeichnungen von allen Teilen des Gebäudes beinhaltet. Der Aufteilungsplan umfasst die Grundrisse aller Stockwerke inkl. Kellerebene und Speicher. Auch die Pläne der Tiefgarage, Lageplan und Schnitte sind beinhaltet. Alle Gebäudeteile, die zu derselben Eigentumswohnung gehören, müssen im Aufteilungsplan mit der jeweils selben Nummer gekennzeichnet sein.

## ABGESCHLOSSENHEITSBESCHEINIGUNG

Damit Wohnungseigentum in das [Grundbuch](#) eingetragen werden darf, muss eine sogenannte [Abgeschlossenheitsbescheinigung](#) vorliegen. Die Bescheinigung dient als Nachweis darüber, dass die Wohnung und die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume, in sich abgeschlossen sind.

# WAS KÄUFER BEI UMGEWANDELTEN WOHNUNGEN WISSEN SOLLTEN

Wenn Wohnungen in Mietshäusern in Wohnungseigentum umgewandelt werden, haben die Mieter der Wohnungen immer ein gesetzliches Vorkaufsrecht. Der Mieter muss also immer über den anstehenden Verkauf informiert werden und kann den Kaufvertrag übernehmen.

## WANN KOMMT VORKAUFRECHT ZUR GELTUNG?

Grundsätzlich besteht das Vorkaufsrecht nur, wenn sich der Eigentümer entscheidet, die Wohnung zu verkaufen. Wenn also die Wohnungen in Eigentum nur umgewandelt werden, aber nicht zum Verkauf stehen, kann der Mieter das Vorkaufsrecht nicht ausüben.

Das Vorkaufsrecht bietet dem Mieter eine einmalige Gelegenheit die Wohnung käuflich zu erwerben. Es ist ein einmaliges Recht. Der Mieter nimmt sein Vorkaufsrecht durch eine schriftlich Erklärung in Anspruch. Wenn er sein Vorkaufsrecht beim ersten Verkaufsfall nicht ausübt, kann sich der Mieter zu einem späteren Zeitpunkt auf sein Vorkaufsrecht nicht mehr berufen.

Mieter von umgewandelter Eigentumswohnungen genießen einen speziellen Kündigungsschutz. Je nachdem wo sich die Immobilie befindet, kann es bis zu 10 Jahren dauern, bis eine Kündigung seitens des Vermieters ausgesprochen werden darf. Das gilt vor allem für Gebiete mit besonderem Wohnungsmangel. Das gilt z. B. für München, Bad Reichenhall und Kempten. Ansonsten beträgt die Kündigungssperrfrist drei Jahre. Praktisch bedeutet es für den neuen Eigentümer, dass er die Wohnung erst nach Ablauf der Kündigungssperrfrist und der Kündigungsfrist selbst nutzen kann.

## WORAUF SOLLTE EIN MIETER ALS KÄUFER SEINER WOHNUNG ACHTEN?

Mieter, der sein gesetzliches Vorkaufsrecht ausüben möchte, kennt seine eigene Wohnung mehr als gut. Über die Vorteile und Nachteile ist er sich im Klaren. Auch über das Gebäude hat er in der Regel einen guten Überblick. Allerdings ist es ratsam, dass er sich mit der Situation der Eigentümergemeinschaft möglichst genau auseinandersetzt.

Praktisch bedeutet es, dass er die [Teilungserklärung](#) sowie die Gemeinschaftsordnung einsieht. Eine objektive Prüfung des baulichen Zustands der Immobilie ist ebenfalls von Vorteil. So kann er besser abschätzen, welche Investitionen in das [Gemeinschaftseigentum](#) notwendig sein werden.

Es ist wichtig sich einen genauen Überblick zu verschaffen, wie groß der Instandhaltungs- und Modernisierungsrückstau ist. In diesem Zusammenhang ist die Höhe der [Instandhaltungsrücklage](#) entscheidend. Der Kaufpreis der Eigentumswohnung sollte anstehende Renovierungen und Instandhaltungen berücksichtigen.

# WOZU DIENT UNBEDENKLICHKEITSBESCHEINIGUNG BEI KAUF EINER IMMOBILIE?

Beim Kauf einer Immobilie sind einige Genehmigungen und Bestätigungen notwendig, damit der neue Eigentümer in das Grundbuch eingetragen werden kann. Die Unbedenklichkeitsbescheinigung gehört dazu. Sie wird vom Finanzamt ausgestellt und muss dem Grundbuchamt vorgelegt werden.

## WELCHE AUFGABE ERFÜLLT UNBEDENKLICHKEITSBESCHEINIGUNG

Die Unbedenklichkeitsbescheinigung bestätigt, dass die [Grunderwerbsteuer](#) vollständig gezahlt wurde und somit der Eintragung des Käufers in das Grundbuch nichts im Wege steht. Die Grundbucheintragung ist somit von der Zahlung der Grunderwerbsteuer abhängig. Durch die Verbindung der Unbedenklichkeitsbescheinigung und der Eigentumsumschreibung wird die Zahlung der Grunderwerbsteuer abgesichert.

## FRAGEN ZUR UNBEDENKLICHKEITSBESCHEINIGUNG

Wenn Sie weitere allgemeine Fragen zur Unbedenklichkeitsbescheinigung haben, dann können Sie sich, als Verbraucher, vorerst an die zuständige öffentliche Stelle wenden. Dort werden Sie kostenlos informiert und können somit unnötige Verzögerungen beim Hauskauf oder Wohnungskauf vermeiden. Zögern Sie aber auch nicht bei Ihrem Notar bezüglich der Unbedenklichkeitsbescheinigung zu fragen. Er ist mit den Vorgängen, die die Eigentumsumschreibung bestens vertraut und kann Sie auch gezielt beraten.

# VORFÄLLIGKEITSENTSCHÄDIGUNG (VFE) BEI HAUSVERKAUF UND WOHNUNGSVERKAUF

Mit Vorfälligkeitsentschädigung müssen sich Immobilieneigentümer auseinandersetzen, die Ihre Immobilie verkaufen möchten und den Kredit noch nicht abbezahlt haben. Welche Möglichkeiten gibt es mit der Vorfälligkeitsentschädigung umzugehen?

## WENN DIE BANK EINEN BESTEHENDEN IMMOBILIENKREDIT KÜNDIGT

Bleiben die Raten für einen Immobilienkredit aus, dann kündigt die Bank den Darlehensvertrag. In diesem Fall darf das Kreditinstitut keine Vorfälligkeitsentschädigung verlangen.

## WENN DER ZINSSATZ VARIABEL IST

Das ist ebenfalls ein Grund, bei dem die Banken keine Gebühren bei einer vorzeitigen Tilgung berechnen dürfen. Im Klartext bedeutet dies, dass die Zinssätze in regelmäßigen Abständen dem aktuellen Zinsniveau angepasst werden. Wurde ein solcher Darlehensvertrag abgeschlossen, darf ebenfalls keine Vorfälligkeitsentschädigung berechnet werden.

## WENN DIE IMMOBILIE DURCH EIN BAUSPARDARLEHEN FINANZIERT WURDE

Ein Bauspardarlehen kann im Gegensatz zur Hypothekenfinanzierung jederzeit teilweise oder ganz getilgt werden. Es müssen weder Fristen eingehalten werden noch fallen zusätzliche Gebühren an. Diese Möglichkeit der Sondertilgung ist in den allgemeinen Bedingungen für Bausparverträge bei den Bausparkassen vermerkt.

## KEINE VORFÄLLIGKEITSENTSCHÄDIGUNG BEI OBJEKTTAUSCH

Nehmen wir einmal an, dass der Grund für den Immobilienverkauf der Neukauf eines anderen Objektes ist, das wieder durch die gleiche Bank finanziert wird. In diesem Fall berechnet das Geldinstitut ebenfalls keine Vorfälligkeitsentschädigung. Sie hat dadurch keinen Zinsverlust, denn es wird ein neues Immobiliendarlehen bei der gleichen Bank abgeschlossen.

## DER IMMOBILIENKREDIT WIRD DURCH DEN NEUEN KÄUFER BEIM IMMOBILIENVERKAUF ÜBERNOMMEN

Der Idealfall tritt dann ein, wenn der neue Käufer beim Immobilienverkauf den Darlehensvertrag des Verkäufers übernimmt. Die Bank muss allerdings mit dieser Verfahrensweise einverstanden sein. Der Käufer muss über ein geregeltes Einkommen verfügen und braucht eine gute Bonität. Das Einkommen muss eine entsprechende Höhe haben, um die monatlichen Lebenshaltungskosten zu bewältigen und auch noch die Raten für das Darlehen zahlen zu können.

## DIE BERECHNUNG DER BANKEN SOLLTE DURCH FACHLEUTE ÜBERPRÜFT WERDEN

Liegen keine der oben genannten Gründe vor und berechnet die Bank tatsächlich eine Vorfälligkeitsentschädigung, dann sollte diese durch Fachleute überprüft werden. Unabhängige Rechts- und Finanzexperten überprüfen diese Berechnungen. Sollte sich dabei herausstellen, dass die Bank zu viel berechnet hat, dann kann der Kreditnehmer die Bank anschreiben und das Ergebnis des Gutachtens gleich mit beilegen.

## GUT ZU WISSEN

Unabhängig von der Vorfälligkeitsentschädigung darf die Bank beim Immobilienverkauf die Kündigung des Kredits nicht verweigern. Fällt die Immobilie weg, ist das Darlehen auch nicht mehr gesichert. Eine Bank darf eine Kündigung auch nicht verweigern, wenn der Kreditnehmer den bestehenden Kredit aufstocken wollte und die Bank dieses abgelehnt hat und der Kreditnehmer bei einer anderen Bank das Darlehen erhalten hat. Dieser Fall trifft ein, wenn ein Anbau oder eine Modernisierung geplant ist.

## VORSICHT BEI EINER UMSCHULDUNG

Bietet eine Bank einen besseren Zinssatz als das bisherige Kreditinstitut an, dann kann die Bank sogar eine Kreditkündigung ablehnen. Kommt der Kreditnehmer unverhofft zu einer größeren Erbschaft und will damit den Kredit vorzeitig tilgen, dann ist der Kreditnehmer auf die Kulanz der Bank angewiesen. Sollte die Bank einverstanden sein, dann wird nicht nur der Restbetrag fällig, sondern auch eine Vorfälligkeitsentschädigung. Weitere Informationen zur Umschuldung von Altkrediten finden Sie in diesem Fachartikel.

## FAZIT

„Drum prüfe, wer sich ewig bindet“ hat nicht nur bei einer Eheschließung Bestand, sondern der Spruch gilt auch für Immobilienkredite. Hier handelt es sich um langfristige Darlehen, die in der Regel mit einer Zinsbindung behaftet sind. Beim Immobilienverkauf kann es durch die Vorfälligkeitsentschädigung sehr teuer werden.

# IMMOBILIENVERKAUF: WAS HAT DER WIRTSCHAFTSPLAN DAMIT ZU TUN?

Besitzer von Eigentumswohnungen werden Kaufinteressenten beim Immobilienverkauf bisweilen nicht nur erläutern müssen, warum Lage und Ausstattung der Wohnung den Kaufpreis rechtfertigen. Laufende Kosten stoßen in der Regel ebenfalls auf Interesse. Deshalb sollten sie sich auf Fragen zum Wirtschaftsplan einstellen. Er definiert die Höhe der zu leistenden Vorauszahlungen, mit denen die gemeinschaftlichen Ausgaben für eine Wohnanlage gedeckt werden sollen. Wer eine Eigentumswohnung verkauft, sollte seinen Wirtschaftsplan genau kennen.

## DER WIRTSCHAFTSPLAN ZEIGT EINNAHMEN UND AUSGABEN

Jede Wohnanlage mit Eigentumswohnungen hat ihre Einnahmen und Ausgaben durch laufende Kosten. Die Einnahmen bestehenden aus dem sogenannten Wohngeld, das bisweilen auch Hausgeld genannt wird. Das sind in der Regel monatlich zu leistende Zahlungen zur Deckung der anfallenden Gemeinschaftskosten. Bei einem Immobilienverkauf übernimmt der Käufer die Verpflichtungen des Verkäufers, diese Zahlungen zu leisten. Wie hoch die sind, ergibt sich aus dem Wirtschaftsplan. Diesen Wirtschaftsplan jährlich zu erstellen, ist eine Pflicht der Hausverwaltung. Die Grundlage dieser Pflicht ist Paragraph 28 des Wohnungseigentumsgesetzes.

## JEDER WIRTSCHAFTSPLAN ENTHÄLT EINEN EINZELWIRTSCHAFTSPLAN

Ausgaben für eine Wohnanlage mit Eigentumswohnungen entstehen beispielsweise durch laufende Kosten für Energie, Straßenreinigung und Hausverwaltungsdienste. Der Wirtschaftsplan stellt sie den Einnahmen gegenüber und sollte mit der Bilanz möglichst aufzeigen, dass die Wohnanlage wirtschaftlich geführt wird.

In die Berechnung zur Höhe des künftigen Wohngelds fließen im Wirtschaftsplan auch Schätzungen zu voraussichtlichen Kostenerhöhungen im kommenden Kalenderjahr ein. Zum Wirtschaftsplan gehört zudem stets ein Einzelwirtschaftsplan, der bei einem Immobilienverkauf ebenfalls vom Kaufinteressenten thematisiert werden könnte. Im Einzelwirtschaftsplan, den der Wohnungseigentümer für seine Wohnung erhält, wird die Höhe des Wohngelds für die jeweilige Eigentumswohnung berechnet. Hierfür ist auch der sogenannte Kostenverteilungsschlüssel wichtig.

## KOSTENVERTEILUNG: NOCH EIN THEMA BEIM IMMOBILIENVERKAUF

Der Kostenverteilungsschlüssel ergibt sich aus der Gemeinschaftsordnung der Eigentümergemeinschaft. Sie definiert die Regeln des Zusammenlebens der Wohnungseigentümer in der Wohnanlage. Die Gemeinschaftsordnung legt beispielsweise Sondernutzungsrechte fest, indem sie bestimmt, wer die zur Anlage gehörenden Gartenflächen nutzen darf. Oder sie regelt das Thema „Tierhaltung in den Wohnungen“. Wie der Name vermuten lässt, regelt der Kostenverteilungsschlüssel die Verteilung anfallender Gemeinschaftskosten. Diese Kosten werden nicht unbedingt zu gleichen Teilen auf alle Eigentümer in einer Wohnanlage aufgeteilt. Variieren können die Anteile beispielsweise aufgrund unterschiedlicher Wohnungsgrößen oder Verbrauchszahlen.

Als potenzieller Verkäufer sollte man sich bei einem Immobilienverkauf also darauf einstellen, dass der Interessent Fragen zum Wirtschafts- und Einzelwirtschaftsplan sowie zu für ihn relevanten Einzelthemen wie dem Verteilungsschlüssel stellen wird. Und es könnten noch mehr Fragen rund um den Wirtschaftsplan auftauchen.

## **DIVERSE ASPEKTE DES WIRTSCHAFTSPLANS KÖNNEN ZUM THEMA WERDEN**

Bei einem Gespräch mit einem Kaufinteressenten können sehr unterschiedliche Aspekte des Wirtschaftsplans zum Thema werden. So wird sich der eine Kaufinteressent vielleicht vor allem für die anfallenden Energiekosten interessieren, während der andere den Hauptschwerpunkt auf Kosten für die Dienste der Hausverwaltung legt. Ein weiteres Thema könnte die Höhe einer ebenfalls zu den Kosten zählenden Instandhaltungsrücklage sein. Sie dient dazu, mögliche Sanierungen finanzieren zu können. Eine relativ hohe Instandhaltungsrücklage kann für potenzielle Käufer ein Indiz dafür sein, dass in Zukunft verstärkt mit Sanierungsarbeiten gerechnet wird. Wer eine Eigentumswohnung optimal vermarkten möchte, sollte sich auf die verschiedensten möglichen Fragen von Interessenten bei einem Immobilienverkauf einstellen und bereits im Vorfeld überlegen, wie er passend auf Basis der Faktenlage antwortet.

Wichtig ist Ehrlichkeit. Natürlich kann man bestehende Vorzüge einer Wohnung bei einem Immobilienverkauf hervorheben. Aber man darf mögliche Mängel nicht verschweigen und muss letztlich dafür sorgen, dass der Interessent eine souveräne Kaufentscheidung treffen kann. Dafür sollte man bei jedem Gespräch mit einem Interessenten Unterlagen wie den Wirtschaftsplan vorlegen können.

## **ZUM ABSCHLUSS: EIN TIPP FÜR IMMOBILIENKÄUFER!**

In den vorigen Kapiteln wurde das Thema „Wirtschaftsplan“ vor allem für Immobilienverkäufer dargestellt. Aber es spielt natürlich nicht nur beim Immobilienverkauf, sondern auch beim Immobilienkauf eine Rolle. Als potenzieller Käufer sollte man vor einer Kaufentscheidung genau wissen, welche wiederkehrenden Zahlungen auf einen zukommen. Das schützt vor unliebsamen Überraschungen und sorgt dafür, dass man eine gute Entscheidung trifft.

# WOHNFLÄCHE RICHTIG BERECHNEN

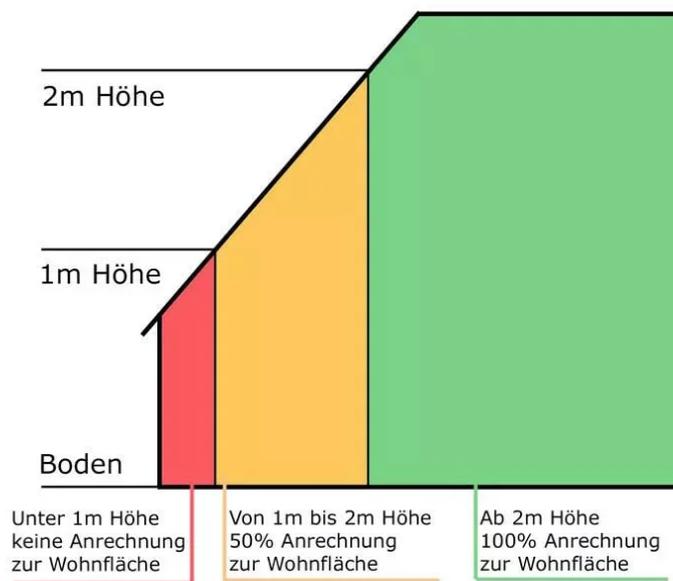
Die Wohnfläche spielt eine wichtige Rolle bei der Ermittlung der Immobilienpreise. Aber nicht jeder Quadratmeter gehört automatisch zu der Wohnfläche. Bei der Berechnung der Wohnfläche wird in der Praxis am häufigsten die Wohnflächenverordnung angewandt.

## WELCHE RÄUME GEHÖREN NICHT ZUR WOHNFLÄCHE?

Nach der Wohnflächenverordnung zählen Kellerräume, Waschküchen, Heizungsräume oder Garagen nicht zur Wohnfläche. Mitgerechnet werden die Flächen von Tür- und Fensterrahmen, Einbaumöbeln sowie Öfen und Badewannen.

## HÖHE DER RÄUME IST ENTSCHEIDEND

Für die Berechnung der Wohnfläche spielt vor allem die Raumhöhe eine entscheidende Rolle. Bei Dachgeschosswohnungen dürfen Flächen unter Schrägen bis zu einem Meter Raumhöhe zur Wohnfläche gar nicht angerechnet werden. Fläche unterhalb einer Schräge von einem Meter bis zu zwei Metern können nur zur Hälfte gerechnet werden. Das Gleiche gilt für Räume, die weniger als zwei Meter hoch sind, wie zum Beispiel Dachkammern. Räume und Raumteile, die eine Höhe von mindestens zwei Metern und mehr ausweisen, werden zur Wohnfläche voll angerechnet werden. Wenn sich innerhalb der Wohnung Treppen befinden, werden Flächen unterhalb von Treppen nach dem gleichen Prinzip berechnet, wie bei Schrägen.



Quelle: [https://cdn.shortpixel.ai/client/to\\_webp,q\\_glossy,ret\\_img/https://www.rogers-immobilien.de/wp-content/uploads/2020/10/wohnflaeche-berechnen-bei-schraegen.jpg](https://cdn.shortpixel.ai/client/to_webp,q_glossy,ret_img/https://www.rogers-immobilien.de/wp-content/uploads/2020/10/wohnflaeche-berechnen-bei-schraegen.jpg)

## BERECHNUNG VON BALKONEN ETC.

Oft sind Wohnungen und Häuser mit Balkonen, Terrassen, Dachgärten, Wintergärten und Schwimmbädern ausgestattet, die den Wert einer Immobilie erhöhen. Dabei ist die Frage inwiefern sie in der Wohnflächenberechnung berücksichtigt werden können. Ungeheizte Wintergärten und Schwimmbäder können nur mit der Hälfte ihrer Fläche angerechnet werden. Balkon, Dachgärten und Terrassen werden je nach Größe, Ausrichtung und Lage zu einem Viertel oder max. zur Hälfte angerechnet.

# DAS WICHTIGSTE ZUM WOHNUNGSEIGENTUMS-GESETZ (WEG)

Möchten Sie Ihre Eigentumswohnung verkaufen, sollten Sie das Wohnungseigentumsgesetz mindestens in den Grundzügen kennen. Es beinhaltet Sachverhalte für die Eigentümerschaft und regelt, was ausschließlich Eigentum des Wohnungsbesitzers ist und was allen Bewohnern des Mehrfamilienhauses gehört.

## WAS REGELT DAS WOHNUNGSEIGENTUMSGESETZ?

Das Wohnungseigentumsgesetz aus dem Jahr 1951 sollte beim Wohnungsverkauf berücksichtigt werden. Es regelt die Entstehung von Wohneigentum und die Aufteilung von Immobilien in Sonder- und [Gemeinschaftseigentum](#). Es enthält auch Vorschriften zur Wohnungseigentümerversammlung und zu den dort getroffenen Beschlussfassungen. Die Begründung von Wohneigentum ist Bestandteil des ersten Abschnitts des Gesetzes und dient als Grundlage für das Grundbuchamt, um jedem Miteigentumsanteil ein eigenes Grundbuchblatt zuzuweisen.

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer in einem Mehrfamilienhaus ist Gegenstand des zweiten Abschnitts. In den Paragraphen 13, 14 und 16 sind Nutzung und Kostenaufteilung sowie Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer geregelt. Die beiden ersten Abschnitte sind relevant für den Wohnungsverkauf. Im dritten Abschnitt ist die Verwaltung geregelt. Die Aufgaben des Verwalters sind im Paragraph 27 beschrieben. Die übrigen vier Abschnitte haben nur eine geringe Bedeutung für den Wohnungsverkauf. Verschiedene Kommentare sind als Erläuterungen vorhanden. Sie gelten vorrangig als Arbeitserleichterung für Verwalter und Anwälte und dienen weniger zum Wohnungsverkauf.

## WIE WERDEN TEILUNG UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE GEREGLT?

Paragraph 8 des Wohnungseigentumsgesetzes besagt, dass Grundstückseigentümer ihr Grundstück in mehrere Miteigentumsanteile aufteilen können. Ist das Grundstück bebaut, kann der Eigentümer ein Mehrfamilienhaus in Eigentumswohnungen aufteilen, die er einzeln verkauft. Wichtig beim Wohnungsverkauf ist die [Teilungserklärung](#). Sie ist auch für den potenziellen Käufer Ihrer Eigentumswohnung von Bedeutung, da sie Antworten auf viele Fragen enthält. Bestandteil der Teilungserklärung ist zumeist eine Gemeinschaftsordnung, die Rechte und Pflichten der Eigentümer untereinander festschreibt, aber nicht zwingend vorhanden sein muss. Jede Teilungserklärung enthält eine Zuordnung der Bestandteile des Gebäudes zum Sonder- und Gemeinschaftseigentum.

Das [Sondereigentum](#) ist in Paragraph 5 geregelt. Die vom Eigentümer selbst genutzte Wohnung ist Sondereigentum. Der Eigentümer ist allein für deren Instandhaltung verantwortlich. Das Gemeinschaftseigentum ist in Paragraph 1 Absatz 5 geregelt und umfasst verschiedene Bereiche wie das Treppenhaus, das von allen Eigentümern genutzt werden kann und für dessen Instandhaltung alle Eigentümer aufkommen müssen. Der Miteigentumsanteil eines jeden Eigentümers bestimmt, mit welchen Kosten sich der jeweilige Eigentümer beteiligen muss.

In der Teilungserklärung ist geregelt, für welches Sondereigentum Sondernutzungsrechte gelten. Das können Gartenflächen oder ein Abstellraum pro Wohnung sein. Beim Wohnungsverkauf sollten dem potenziellen Käufer Einblick in die Teilungserklärung gewährt. Wir als Immobilienmakler beschaffen die Teilungserklärung und lesen diese gründlich durch, um dem Käufer seine Fragen bezüglich Eigentumsverhältnisse beantworten zu können.

## WAS IST BEI DER VERWALTUNG WICHTIG?

Die Verwaltung wird im Paragraph 20 des Wohnungseigentumsgesetzes geregelt. Sie muss über den geplanten Wohnungsverkauf informiert werden. Die Bestellung des Verwalters erfolgt über die Wohnungseigentümergeinschaft. Zu den Aufgaben des Verwalters gehören die Einberufung von Wohnungseigentümersammlungen und die Umsetzung der dort beschlossenen Maßnahmen. Die Tätigkeiten des Verwalters gliedern sich in vier Bereiche:

- 1) Der Verwalter übernimmt kaufmännische Aufgaben, zu denen die Wohngeldabrechnung sowie die Ermittlung und Anforderung von Sonderumlagen gehören, falls bei einer Sanierungsmaßnahme keine ausreichende Instandhaltungsrücklage vorhanden ist. Der Verwalter ist beim Wohnungsverkauf beteiligt, denn in der Teilungserklärung ist häufig die Zustimmung des Verwalters bei einem Eigentümerwechsel vorgesehen.
- 2) Der Verwalter übernimmt zahlreiche rechtliche Aufgaben, beispielsweise den Vertragsabschluss, die Vertragsprüfung und die rechtliche Vertretung der Eigentümergeinschaft. Der Verwalter muss für die Beachtung aller rechtlichen Aspekte wie der Landesbauordnung und der Brandschutzvorschriften sorgen.
- 3) Zu den organisatorischen Aufgaben des Verwalters gehören die Korrespondenz mit den Eigentümern und bei vermieteten Eigentumswohnungen auch mit den Mietern. Der Verwalter muss die Wohnungseigentümersammlung durchführen und das Protokoll der Eigentümersammlung erstellen.
- 4) Der Verwalter ist auch mit technischen Aufgaben betraut, beispielsweise mit der Planung und Vergabe von Instandhaltungsarbeiten sowie der Erfassung von Verbrauchswerten, zu denen Strom und Heizung gehören. Wird das von den Eigentümern gewünscht, kann der Verwalter von einem Verwaltungsbeirat unterstützt werden. Im Beirat können Mitglieder der Eigentümergeinschaft tätig werden. Andere Personen können Mitglied im Beirat werden, wenn das in der Gemeinschaftsordnung erlaubt ist oder ein entsprechender Mehrheitsbeschluss der Eigentümer vorliegt. Der Verwaltungsbeirat arbeitet ehrenamtlich und vermittelt zwischen Eigentümern und Verwalter. Zu seinen Aufgaben gehören die Finanzen, beispielsweise die richtige Buchung von Rechnungsbeträgen sowie Jahresabschlüsse. Ist das in der Teilungserklärung vorgeschrieben, muss der Verwaltungsbeirat das Protokoll der Eigentümersammlung unterzeichnen. Beiratsmitglieder sind gegen Schadenersatzansprüche abgesichert. Wurde beispielsweise für eine Sanierungsmaßnahme ein übersteuertes Angebot genehmigt, das zu einem finanziellen Schaden bei der Eigentümergeinschaft führte, könnte der Beirat dafür haftbar gemacht werden. Um Schadenersatzansprüche gegen den Beirat abzuwenden, kann in der Teilungserklärung oder in der Gemeinschaftsordnung ein Haftungsausschluss bei leichter Fahrlässigkeit vereinbart werden. Auch eine Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung kann abgeschlossen werden.

## DAS WOHNUNGSEIGENTUMSGESETZ ALS WICHTIGE GRUNDLAGE FÜR DEN WOHNUNGSVERKAUF

Beim Wohnungsverkauf sollten Sie die Regelungen bezüglich Sonder- und Gemeinschaftseigentum im Wohnungseigentumsgesetz kennen, da es immer wieder zu Streitigkeiten zwischen Eigentümern und Verwalter, aber auch zwischen den Eigentümern untereinander kommt. Bei verschiedenen Bestandteilen des Mehrfamilienhauses ist für Eigentümer nicht immer klar, ob es sich um Sonder- oder Gemeinschaftseigentum handelt.

Nachfolgend finden Sie Antworten auf drei wichtige Fragen, die auch für den potenziellen Käufer beim Wohnungsverkauf interessant sein können. Der potenzielle Käufer sollte bei der Besichtigung Ihrer Eigentumswohnung darüber informiert werden

## WIE ERFOLGT DIE ZUORDNUNG VON FENSTERN UND TÜREN?

Fenster führen in vielen Wohnungseigentümergeinschaften zu Streitfällen. Nicht immer ist klar, wie es mit der Kostenverteilung im Reparaturfall aussieht. Das Wohnungseigentumsgesetz sagt aus, dass Fenster ausnahmslos zum Gemeinschaftseigentum gehören. Müssen Fenster repariert werden, erfolgt eine Umlage der Reparaturkosten auf die Eigentümergeinschaft.

In der Teilungserklärung können jedoch andere Regelungen getroffen werden. Die Pflege und Instandhaltung der Fenster und auch die Kosten für die Reparatur können dem jeweiligen Nutzer zugeordnet werden. In diesen Fällen ist dann jeweils der Eigentümer für die Instandhaltung der Fenster als Sondereigentum zuständig. Muss das Fenster Ihrer Eigentumswohnung repariert werden, müssen Sie jedoch einiges beachten. Es ist auch wichtig, dass der neue Eigentümer beim Wohnungsverkauf darüber informiert wird, wenn die Fenster gemäß Teilungserklärung dem Sondereigentum zugeordnet sind.

Sie dürfen auch dann, wenn die Fenster in der Teilungserklärung als Sondereigentum definiert sind, die Fenster nicht eigenmächtig austauschen oder beliebig streichen. Fenster sind ein Teil der Fassade und sollten daher gleichmäßig aussehen. In der Teilungserklärung ist häufig geregelt, dass der Eigentümer die Innenseite der Fenster pflegen muss. Dazu gehört auch das regelmäßige Streichen des inneren Rahmens. Die Eigentümergemeinschaft ist hingegen für die Instandhaltung der Außenseite zuständig. Die Kosten für die Instandhaltung der Außenseite werden auf die einzelnen Eigentümer abhängig von deren Miteigentumsanteil umgelegt.

Ob Türen zum Sonder- oder zum Gemeinschaftseigentum gehören, hängt davon ab, wo sie sich befinden. Innentüren, die sich in den Wohnungen befinden, sind Sondereigentum. Der Wohnungseigentümer ist für deren Instandhaltung zuständig. Die Hauseingangstür und die Wohnungseingangstüren sind Gemeinschaftseigentum.

## **WER DARF DEN GARTEN NUTZEN?**

Zu Streitfällen kommt es häufig bei der Nutzung von Terrassen oder von Gartenflächen. Häufig glauben die Bewohner des Erdgeschosses, dass nur sie die Terrasse oder den Garten nutzen dürfen. War bislang niemand dagegen, dass Garten oder Terrasse nur von den Erdgeschossbewohnern genutzt wurden, so kann sich das bei einem Wohnungsverkauf ändern, wenn es sich um eine Wohnung einer höheren Etage handelt. Der neue Wohnungseigentümer könnte anders darüber denken und ebenfalls ein Nutzungsrecht am Garten fordern. Bewohner einer höheren Etage könnten auch ihre Meinung ändern, was zu Streitigkeiten führt. Um solche Streitigkeiten zu vermeiden und rechtliche Sicherheit zu schaffen, gilt es, dem Sondereigentum ein Sondernutzungsrecht zuzuweisen. Mit dem Sondernutzungsrecht kann der jeweils Berechtigte Gemeinschaftseigentum allein nutzen.

Auch Kellerräume können einen solchen Streitfall darstellen. Beim Wohnungsverkauf sollte unbedingt auf das Sondernutzungsrecht hingewiesen werden. Verkaufen Sie Ihre Eigentumswohnung im Erdgeschoss und gilt ein Sondernutzungsrecht für Garten oder Terrasse, kauft der neue Eigentümer die Wohnung als Sondereigentum und erwirbt das ausschließliche Nutzungsrecht für den Garten automatisch mit.

Das Sondernutzungsrecht regelt auch die Übernahme der Kosten. Besteht ein Sondernutzungsrecht für den Garten, so muss dessen Eigentümer auch die Kosten für die Gartenpflege übernehmen.

## **NACHTRÄGLICHE EINRÄUMUNG DES SONDERNUTZUNGSRECHTES IST MÖGLICH**

Im Wohnungseigentumsgesetz ist vorgesehen, dass das Gemeinschaftseigentum von allen Wohnungseigentümern genutzt werden darf. Sollen nur einzelne Eigentümer ein Nutzungsrecht erhalten, muss dem entsprechenden Sondereigentum ein Sondernutzungsrecht zugewiesen werden. Eine Änderung der Teilungserklärung ist erforderlich, für die eine Zustimmung aller Eigentümer erfolgen muss.

Um Streitfälle zu verhindern, kann in der Teilungserklärung ein Sondernutzungsrecht für Teile des Gemeinschaftseigentums festgelegt werden, beispielsweise für Abstellräume, Garagenstellplätze oder Terrassen. Auch ohne Zustimmung der anderen Miteigentümer kann ein Sondernutzungsrecht auf einen anderen Miteigentümer übertragen werden. Das ist beispielsweise möglich, wenn sich zwei Eigentümer über den Tausch der Kellerräume einigen, die ihren Wohnungen zugeordnet sind. Eine notarielle Beurkundung ist bei einer solchen Vereinbarung nicht erforderlich. Eine mündliche Absprache ist zwar ausreichend, doch sie verliert bei einem Wohnungsverkauf ihre Gültigkeit. Der neue Eigentümer kann einen Rücktausch der Kellerräume fordern. Ein Sondernutzungsrecht gilt nur, wenn eine entsprechende Eintragung im Grundbuch über die Teilungserklärung erfolgt.

## **FAZIT: WOHNUNGSEIGENTUMSGESETZ UND TEILUNGSERKLÄRUNG BEIM WOHNUNGSVERKAUF BEACHTEN**

Möchten Sie Ihre Eigentumswohnung verkaufen, ist es notwendig das Wohnungseigentumsgesetz zu kennen. Sie sollten sich unbedingt über die Teilungserklärung informieren, die Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum beim Mehrfamilienhaus regelt.

Für verschiedene Bereiche des Mehrfamilienhauses kann in der Teilungserklärung ein Sondernutzungsrecht zum betreffenden Sondervermögen zugeordnet werden. Eine nachträgliche Zuordnung von Sondernutzungsrecht ist möglich, doch muss eine Änderung der Teilungserklärung erfolgen, der alle Eigentümer zustimmen müssen. Scheele Immobilienberatung begleitet Sie kompetent bei dem Verkauf Ihrer Eigentumswohnung. Lassen Sie sich umfassend beraten. Scheele Immobilienberatung legt Wert auf eine hochwertige Präsentation von Immobilien. Käufer schätzen professionelle Aufbereitung von Immobilien. Es hilft denen die richtige Kaufentscheidung zu treffen.