

Ein kleiner Tipp-Geber zu Immobilienfragen

Der Tipp-Geber teilt sich in mehrere Abschnitte:

1. Wenn die Immobilie im Alter zur Last wird
 - Verkauf
 - Vermietung
 - Verkauf auf Rentenbasis

2. Immobilienkauf
 - Eigentumswohnung
 - Einfamilienhaus
 - Bei Zwangsverkauf
 - Kauf in der Zwangsversteigerung
 - Kosten und Folgekosten

3. Finanzierungen
 - Normalfall Kredit und Grundschuld
 - Probleme der Finanzierung
 - Probleme bei Grundschuldeintragungen
 - Kauf in der Krise

Dieser Tipp-Geber wurde geschrieben um denjenigen, die wenig oder gar nicht mit der Materie vertraut sind, Hintergrundwissen zu vermitteln. Nicht mehr und nicht weniger.

Daher ist dieser Tipp-Geber als unverbindliche Information anzusehen. Im konkreten Einzelfall wenden Sie sich an die beruflich damit befassten Personen.

Die Nutzung des Tipp-Geber ist nur für den persönlichen privaten Gebrauch erlaubt. Jede kommerzielle Nutzung wird untersagt.

Alle Rechte liegen bei der Verfasserin:

Barbara Steffen
99817 Eisenach
svbb_eisenach@yahoo.de

Allgemeines zu Immobilien:

Wie der Name schon sagt, können Immobilien nicht einfach mitgenommen werden - sie sind immobil. Das hat Vor- und Nachteile. Was einmal als Vorteil angesehen wurde, kann sich schnell ins Gegenteil wandeln aber auch das umgekehrte Szenario kommt vor.

Im Folgenden möchte ich erst einmal auf die unterschiedlichen Immobilien eingehen und deren Vor- und Nachteile sowie auf die Verkaufsmöglichkeiten.

Wenn die Immobilie im Alter zur Last wird

- Verkauf
- Vermietung
- Verkauf auf Rentenbasis

Beispiel – Normalfall Einfamilienhaus:

Das Traumobjekt ist gefunden, liegt im Grünen, für die Kinder ist Platz genug da sowohl innerhalb des Hauses als auch auf dem Grundstück, in der Familie gibt es 2 PKWs, mit denen alle Wege erledigt werden können und müssen, weil nichts einfach nur ein paar Schritte um die Ecke liegt. Mit den Nachbarn gibt es auch keinen Stress – also ist alles perfekt.

In normalen Zeiten sind die Kinder irgendwann groß und fliegen aus, die Welt zu erkunden und kommen nur noch besuchsweise nach Hause. Die Eltern sind endlich mit der Abzahlung ihres Kredits fertig geworden und fühlen sich ein wenig allein in dem großen Haus. Zunehmend fällt es auch schwerer, Haus und Grundstück in Ordnung zu halten. Was man früher selbst erledigt hat, kann man oft nicht mehr und muss sich teure Hilfskräfte holen.

Irgendwann kommt unweigerlich der Zeitpunkt, wo man sich fragt: „Wie soll es weiter gehen?“

Eine Option ist der Verkauf - ABER:

Die Immobilie ist 30 oder mehr Jahre alt, die Fliesen sind wie vor 30 Jahren noch im Mörtelbett verlegt und nicht deckenhoch, was einen ca. 3 cm Absatz ausmacht, auf dem sich der Staub absetzt.

Die Fliesen sind kleinteilig und unmodern, die Heizungszentrale ist zwar umgerüstet auf Grund der letzten staatlichen Verordnungen aber die Rohre sind überdimensioniert, ebenso die Heizkörper.

Die elektrische Anlage hält den Anschluss der Vielzahl moderner Elektrogeräte nicht mehr aus und müsste erneuert werden und die wasserführenden Rohre liegen zwar unter Putz sind aber total verkalkt. Die Außenwände und das Dach sind nicht gedämmt und verzeichnen einen hohen Wärmeverlust.

Bevor die neuen Eigentümer einziehen können, werden diese wohl einige teure Renovierungen vornehmen, was sich unweigerlich auf den zu erzielenden Verkaufspreis auswirken wird.

Mithin können Sie den avisierten Verkaufspreis wahrscheinlich nicht erzielen. Hat sich in der Zwischenzeit auch das Umfeld ungünstig entwickelt, lässt das weitere Preisabschläge erwarten ... aber das Letztere muss ja nicht der Fall sein.

Und wie geht es nun weiter ?

Da gibt es mehrere Möglichkeiten.

Möglichkeit 1 – der freihändige Verkauf, um sich in einer alten gerechten Wohnanlage einzukaufen:

Das kann relativ schnell über die Bühne gehen, wenn man den richtigen Käufer findet, der die Immobilie und gerade die schon lange gesucht hat.

Interessenten, die sich noch nicht so viele Objekte angesehen haben, werden das Objekt aller Voraussicht nach nicht erwerben.

Sollte der Verkauf über einen Makler abgewickelt werden, empfiehlt es sich, diesen darauf

hinzuweisen, dass Ihr Haus nicht den ersten Interessenten gezeigt werden soll, die sich für einen Kauf interessieren.

Ansonsten werden ganze Völker scharen durch Ihr Haus laufen und das wahrscheinlich von oben nach unten und noch einmal von unten nach oben und wieder zurück.

Sollte Ihr Makler auf Ihre Befindlichkeiten keine Rücksicht nehmen, sollten Sie überlegen, den Makler zu wechseln. Haben Sie einen Makleralleinauftrag unterzeichnet, sollten Sie darauf achten, dass Ihre Wünsche dort Eingang finden.

Wollen Sie selbst verkaufen, müssen Sie mit diesen Völker scharen rechnen, sofern Ihr Haus in einer attraktiven Gegend liegt.

Der Verkauf über einen Makler hat noch einen weiteren Vorteil – er bereitet nämlich den Verkauf bis zur Unterschrift unter den Notarvertrag vor.

Sie sollten jedoch zuvor einen Entwurf des Notarvertrages erbitten.

Der Käufer, bzw. dessen Bank wird auf einer Grundschuld eintragung zu seinen Gunsten bereits im notariellen Kaufvertrag bestehen, sofern die Immobilie kreditfinanziert werden soll. Dies nennt man Belastungsvollmacht der in Höhe des Kredites erteilt wird und die mit einer Sicherungsabrede versehen sein muss.

Hier sollte vom Notar sehr sorgfältig formuliert werden, damit nicht Sie in die Haftung zur Rückzahlung dieser fremden Grundschuld kommen können.

Wird vom Käufer ein Teil des Kaufpreises aus eigenen Mitteln getragen, muss dies entsprechend sichergestellt sein. Hier gibt es verschiedene Möglichkeiten, z.B. als Kautionszahlung oder besser die vorherige Einzahlung auf ein Sperrkonto beim Notar.

Gleichzeitig muss Ihre Grundschuld ausgetragen werden, sofern dies noch nicht vorher geschehen ist. Hierzu benötigen Sie eine Löschungsbewilligung der Bank, die Ihren Kredit finanziert hat, was einige Zeit in Anspruch nehmen kann.

Über die Fallstricke bei einer nicht rechtzeitig ausgetragenen aber abbezahlten Grundschuld werde ich später berichten.

Allerdings muss vor Ihrer Unterschrift unter den Notarvertrag zum Verkauf Ihres Hauses das zukünftige Domizil bereits feststehen, denn nun wird es stressig.

Mit Unterschrift unter den Vertrag durch Sie und die zukünftigen Eigentümer gehen in der Regel auch alle Rechte und Pflichten auf die zukünftigen Eigentümer über. Ist der Erwerb über einen Kredit finanziert, laufen auch schon die ersten Raten. Insoweit ist es verständlich, dass die Erwerber schnellst möglichst in nun ihr Haus einziehen möchten. Der Termin für die Übergabe wird ebenfalls im Notarvertrag festgehalten.

Können Sie diesen Termin nicht halten, kann der Erwerber vom Kauf zurück treten und gegen Sie Schadenersatz geltend machen. Deshalb sollte der Übergabetermin grundsätzlich 14 Tage nach dem Geldeingang des Kaufpreises liegen, denn Sie haben ebenfalls den Kaufpreis für Ihr neues Domizil zu zahlen, ehe Sie dort einziehen können.

Hier gibt es den größten Stress und die meisten Verzögerungen – auch aus diesem Grund empfiehlt sich die Einschaltung eines Maklers mit genauen Festlegungen im Maklervertrag.

Und selbstverständlich sollten Sie sich eine aktuelle Police des Maklers über den Abschluss und die Aufrechterhaltung einer Vermögensschadenshaftpflichtversicherung kopieren lassen und bei der Versicherungsgesellschaft nachfragen, ob Versicherungsschutz besteht.

Möglichkeit 2 – ein möglicher Umbau, um unterzuvermieten:

Diese Möglichkeit kann Vor- und Nachteile haben und ist nur durchführbar, wenn der mögliche Umbau nur einen geringen Aufwand verursacht.

Das heißt konkret: sowohl ein Bad sollte im Erdgeschoss als auch im Obergeschoss vorhanden sein, denn die Neueinrichtung eines Bades kann richtig teuer werden.

Entschließt man sich trotzdem, im Erdgeschoss ein neues Bad einzubauen, sollte dieses rollstuhlgerecht sein.

Ferner sollten die Räume nach Möglichkeit eine abgeschlossene Einheit bilden.

In diesem nun umgebauten Einfamilienhaus wäre es sinnvoll, an ein Ehepaar zu vermieten, welches im Haus und Garten zugreifen und Sie entlasten kann und wenn Sie krank werden, auch hier eine Hilfe ist.

Dies kann mietvertraglich im Einzelnen auch vereinbart werden.

Sollten die Mieter nicht ihren Vorstellungen entsprechen, kann - in einem nun Zweifamilienhaus - erleichtert gekündigt werden. Die mietrechtlichen Regelungen greifen hierbei nur bedingt und beziehen sich lediglich auf die Kündigungsfristen.

Möglichkeit 3 – ein Verkauf auf Rentenbasis:

hat einige Vorteile, z.B. können Sie in Ihrem Haus verbleiben – also in Ihrer gewohnten Umgebung.

Für die Kaufpreisratenzahlungen können Sie sich professionelle Hilfe leisten.

Die Käufer können erst nach Ihrem Tod das Haus beziehen.

Allerdings müssen Sie damit rechnen, die Kaufpreisraten evtl. versteuern zu müssen.

Beispiel – Normalfall Mehrfamilienhaus:

Hier handelt es sich in der Regel um ein Anlageobjekt, welches grundsätzlich über einen Makler verkauft werden sollte, da der Stress für einen Vermieter zu groß ist, denn in einem solchen Fall müssen neben allen Einnahmen und Ausgaben auch die Mietverträge vorgelegt werden und die Mieterstruktur erklärt werden.

Des Weiteren sind Sie zu Auskünften verpflichtet, wann wurden welche Reparaturen erledigt, wann welche Umbauten vorgenommen und wann wurden welche Modernisierungen realisiert.

Wurden die Mieten entsprechend angepasst, mit welchen Kommunalabgaben ist zu rechnen, welche Außenstände aus Mieten oder Nebenkostenabrechnungen bestehen, sind Kündigungen anhängig oder Rechtsstreite und wenn warum, gibt oder gab es Schädlingsbefall, bauliche Auflagen, Dienstbarkeiten oder nicht im Denkmalsbuch eingetragene Einschränkungen.

Das alles müssten Sie jedem Interessenten darlegen – ein Makler wird das in seinem Exposé detailliert beschreiben.

Immobilienkauf

- Eigentumswohnung
- Einfamilienhaus
- Bei Zwangsverkauf
- Kauf in der Zwangsversteigerung
- Kosten und Folgekosten

Kauf einer Eigentumswohnung

Wohl jeder hat irgendwann in seinem Leben mit dem Erwerb einer Immobilie geliebäugelt. Das Einkommen stimmt, man hat ein wenig gespart, um das Eigenkapital aufzubringen und man macht sich seine Gedanken:

„Welche Art von Immobilie soll ich / sollen wir uns zulegen?“

Aber das steht doch eigentlich schon längst fest, Sie wissen genau, was Sie wollen und vor allem, was Sie nicht wollen.

Die tatsächliche Suche ist allerdings mühsam, irgend etwas stimmt immer nicht: entweder die Lage oder das Umfeld oder die Raumaufteilung oder der Preis oder alles zusammen.

Das sollten Sie bei der Suche beachten:

- Lage allgemein: mindestens 200 - 300 m über NN, keine engen Täler, mindestens 20 - 30 Meter über einem Flusslauf, auch wenn es nur ein Fädchenbach ist (solche neigen aller paar Jahrzehnte dazu, zu reißenden Flüssen zu werden)
- 30 m²-Wohnungen sind definitiv zu klein, bei (evtl. späterer) Vermietung gibt es einen zu häufigen Wechsel, die Instandhaltungsquote liegt überdurchschnittlich hoch - bis 50 % der Einnahmen - also Finger weg davon.
- 60 m² ist ok bei 2 Zimmern, 1 Abstellkammer, Küche und Bad mit Fenster, Balkon und Stellplatz, 1 eigener Keller.
- Auch muss genügend Gemeinschaftsfläche da sein für sonstige Abstellmöglichkeiten - Fahrräder, Müllhäuschen, Spielgeräte, Blumenkübel im Winter. Wichtig sind auch Wäschetrocknungsmöglichkeiten - Keller ist nicht so toll. Es sollte also konventionell errichtet sein mit Keller und normal begehbaren Dachboden, weil zusätzliche Gemeinschaftsflächen immer mehr an Bedeutung gewinnen werden.
- Wichtig auch die verwendeten Baustoffe - Beton ist da das schlechteste, der Bewehrungsstahl korrodiert (karbonisiert) nach 10 - 15 Jahren und gibt eine aufwändige Sanierung. Je tiefer die Bewehrung liegt ab Oberfläche, desto länger dauert es bis zum Erkennen, aber dann ist auch das Schadbild größer.
- Holz-/Lehm-Bauweise wäre ideal und gleicht sogar den Wärmeverlust bei einer 12/14-er Mauer/Wand gut aus, wenn die Räume nicht über 2,80 sind.
- Stein auf Stein ja, aber möglichst nicht Klinker (wurde Mitte der 30-er Jahre viel verwendet - man war wieder wer - das ist sehr kalt auch bei 60-er Mauerwerk und überträgt den Schall enorm. Besser ist Kalksandstein.
- Wärmedämmung ist wichtig - Energiepass vorlegen lassen. Über 200 kWh / m² im Jahr ist schon zu hoch im Verbrauch - maximal 120 - 140 möglichst darunter. Eine Wärmedämmung innen verspricht sehr hohen Sanierungsaufwand nach 10 - 15 Jahren.
- Lage ansonsten: in Gegenden mit traditionell gutem Maschinenbau (also nicht Autoindustrie) und Optikindustrie, Industrieglas (auch Glasaugenherstellung) - da macht uns so schnell keiner was vor oder nach. Dieses Potential wird Bestand haben auch über die Krise hinaus und auch, wenn jetzt einige Firmen zusperrern müssen. Die Patente und das Wissen bleiben erhalten.

Welche Immobilie kann man überhaupt erwerben ?

1. Eine bereits vor einigen Jahren errichtete Eigentumswohnung:

Wenn der Geldbeutel nicht für ein eigenes Einfamilienhaus reicht, wird diese Form des Erwerbs von Immobilienvermögen bei vielen stolzen Eigentümern am Anfang stehen.

Sie müssen sich allerdings immer vor Augen halten: auch in einer Eigentümergemeinschaft können Sie nicht machen, was Sie wollen.

Das Zusammenleben ist einem Gesetz geregelt und wird ergänzt durch viele obergerichtliche Urteile, die Teilungserklärung mit einer Gemeinschaftsordnung und den in einer Eigentümerversammlung gefassten Beschlüssen.

Vertreter der Gemeinschaft ist der zu wählende Verwalter. Den sollten Sie allerdings sehr genau prüfen und fragen:

- hat er/sie Erfahrung in der Verwaltung von Eigentumswohnungen,
- hat er/sie einen Fachabschluss
- welche Referenzobjekte kann er/sie benennen (um sich dort zu erkundigen),
- nimmt er/sie regelmäßig an Weiterbildungsveranstaltungen teil,
- isst er/sie in einem Berufsverband organisiert,
- hält er/sie das Vermögen der Gemeinschaft von seinem Vermögen strikt getrennt (und das heißt, das Konto muss auf den Namen der Gemeinschaft lauten und darf auch kein Treuhandkonto sein),
- hat er/sie eine Vermögensversicherung und eine Betriebshaftpflicht abgeschlossen und hält diese aufrecht. Wie hoch ist diese Versicherung,
- welcher Vertrag wurde oder soll abgeschlossen werden (auf versteckte Kosten achten),
- sind Mängel konsequent verfolgt worden,
- welche Mängel gibt es zur Zeit,
- ist mit größeren Instandsetzungen zu rechnen,
- wie hoch ist die Instandhaltungsrücklage,
- führt er/sie ein Beschlussbuch (Bitte Einsicht nehmen, die Führung eines Beschlussbuches ist seit 01.07.2007 Pflicht),
- gibt es gerichtliche Entscheidungen,
- sind Gerichtsverfahren anhängig, wenn warum und wer gegen wen,
- was tut er/sie zur Kostensenkung,
- bekommt er/sie Provisionen und wenn von wem,
- hat er/sie weitere Firmen, an denen er/sie mitverdient (eigener Hausmeisterdienst)?

Das ist nur ein sehr kleiner Ausschnitt, aber das sind die wichtigsten Fragen, die Sie stellen sollten.

Schon mancher Verwalter ist mit dem Vermögen seiner Kunden auf Nimmerwiedersehen verschwunden, denn Jeder der lesen und schreiben kann, kann verwalten. Rechnen muss er nicht können – sollte das aber natürlich ... und in Ihrem Interesse mit sehr spitzem Stift.

Es gibt keinen anerkannten Berufsabschluss.

In einer Eigentumswohnanlage wird so gut wie alles durch Beschlüsse geregelt. Sie können z.B. keine Markise anbringen, wenn ein bestandskräftiger Beschluss dagegen steht. Oder aber sie können eine Markise anbringen, aber Farbe, Form und Fabrikat sind vorgeschrieben.

Das gilt für ALLES, welches das äußere Bild der Anlage in irgendeiner Weise verändert, auch Fenster und Wohnungsabschlusstüren.

Selbst Balkonblumenkästen und deren Bepflanzung kann vorgeschrieben sein oder die Klingel- und Briefkastenschilder, Tierhaltung, Musikausübung usw., usw.

Bringen Sie einen Antrag in einer Eigentümerversammlung ein (möglichst einige Wochen vor der Eigentümerversammlung), irgend etwas verändern zu dürfen, kann das auch abgelehnt werden.

Sind Sie trotzdem der Meinung, diese Maßnahme stünde Ihnen zu (vielleicht eine Rollstuhlrampe) müssen Sie gegen die Gemeinschaft klagen.

Halten Sie sich nicht an das Beschlussergebnis und lassen die Rampe trotzdem bauen, kann Sie die Gemeinschaft verklagen und den Rückbau verlangen.

Doch auch wenn ein Beschluss angenommen wurde, bedeutet das nicht, dass Sie gleich loslegen können.

Jeder Ihrer Miteigentümer hat nämlich das Recht, den Beschluss innerhalb Monatsfrist gerichtlich anzufechten.

Sollten Sie später die Wohnung vermieten, müssen Sie alles gegen sich gelten lassen, was Ihr Mieter tut oder unterlässt. Für Eigentumswohnungen empfiehlt sich ein besonderer Mietvertrag, in den alle solche Klauseln eingebaut sind. Dafür gibt es Spezialisten ... und die sind allemal billiger, als der Ärger und die Kosten bei gerichtlichen Auseinandersetzungen.

2. Eine neu errichtete Eigentumswohnung:

Eine solche Wohnanlage wird in der Regel durch einen Bauträger errichtet, der erst einmal in Vorleistung geht.

Ein Bauträger kann aus einer Person oder mehreren Personen bestehen, es kann bzw. wird eine GmbH sein mit den bekannten geringeren Absicherungen durch das eingelegte Kapital.

Dieses beträgt in D.-land mindestens 25.000,00 €, muss aber gar nicht vorhanden sein, denn

1. muss nur die Hälfte eingezahlt werden – also 12.500,00 € und
2. diese Hälfte kann sogleich wieder von der GmbH ausgegeben werden – z.B. für den Dienstwagen des Geschäftsführers.

Geht eine solche Bauträgerfirma also insolvent, können Sie davon ausgehen, dass Sie und evtl. weitere Käufer nichts bekommen außer einer halb fertigen bzw. noch gar nicht angefangenen Immobilie.

Den Firmenwagen des Geschäftsführers verkauft der Insolvenzverwalter, um erst einmal seine Kosten zu decken – die stehen nämlich an 1. Stelle.

Lassen Sie sich also keinesfalls darauf ein, eine solche Wohnung vom Reißbrett zu kaufen und schließen Sie auch keinen „Vorvertrag“ ab – ein solcher Vorvertrag kann juristisch durchgesetzt werden und Sie müssen zahlen, auch wenn es am Ende der Erstellung eine Schrottimmobilie ist.

Und denken Sie nicht, dass Sie Ihrerseits aus so einem Vorvertrag gegen einen Bauträger gewinnen könnten – der hat sich abgesichert. Und wenn es den Bauträger nicht mehr gibt, kommt unter Garantie der Insolvenzverwalter, der die letzten Euros aus Ihnen rauspresst.

Sollten Sie dennoch kaufen wollen (aus was für Gründen auch immer) sind Sie nicht verpflichtet, den Kaufpreis sofort im Ganzen zu zahlen, sondern immer nur nach einzelnen fertig gestellten Bauabschnitten.

Die letzten 5 % des Kaufpreises können Sie zur Mängelbeseitigung einbehalten – der Bauträger darf Ihnen dann auch nicht die Eintragung in das Wohnungsgrundbuch verweigern.

Darüber hat es schon unendliche Prozesse gegeben und wurde endgültig vom allerhöchsten deutschen Gericht – dem Bundesgerichtshof – zugunsten der Käufer entschieden.

Bauträger vermischen gerne beide Verträge – einmal den Bauträgervertrag und dann den Kaufvertrag. Am Ende ist es ein Bauträgerkaufvertrag mit enorm vielen Möglichkeiten, um Fallstricke einzubauen ... für Sie.

Lassen Sie einen solchen Bauträgerkaufvertrag sorgfältig von einem dafür spezialisierten Rechtsanwalt prüfen – sie zahlen so viel für eine Eigentumswohnung, da sollte Ihnen der Rat eines Experten nicht zu teuer sein.

Und wenn der Anwalt falsch beraten hat ?

Dann können Sie trotzdem sicher sein, evtl. durch Fehler verlorenes Geld wieder zu bekommen. Eine Anwalt muss (zwingend) eine Vermögensschadenshaftpflichtversicherung abschließen, die auch Beratungsfehler abdeckt.

Bitten Sie den Anwalt auch, für Sie die Bonität des Bauträgers zu prüfen.

Ihre Bonität wird ja auch geprüft !

Dazu gibt es verschiedene Möglichkeiten, nicht zuletzt die letzte Bilanz, die im Jahr nach Beendigung eines Geschäftsjahres im Internet veröffentlicht werden muss – wenn also das Geschäftsjahr am 31.12.2007 geendet ist, muss die Bilanz einer Firma und die erforderlichen Mindesteklärungen spätestens am 01.01.2009 im Internet stehen.

Wird eine solche Bilanz nicht zeitgerecht veröffentlicht, ist immer Vorsicht angebracht. Entweder existiert die Firma noch nicht so lange oder es zeichnen sich Schwierigkeiten bei der Erstellung der Bilanz ab.

Saubere Firmen haben Ihre Zahlen immer griff- und auswertungsbereit auf dem Tisch. Je länger es dauert, diese Zahlen zu präsentieren, desto eher kann man davon ausgehen, dass Forderungen und Verbindlichkeiten hin- und hergeschoben werden.

Sie meinen, das geht nicht ?

Und ob das geht ... und zwar ganz legal. Das böse Erwachen kommt später, wenn der „Schwindel“ auffliegt und irgendwo in der Kette eine Zahlung ausbleibt und das auch durch noch so viel Hin- und Herschieberei nicht mehr verdeckt werden kann.

Kaufen Sie also erst, wenn die Eigentumswohnanlage fix und fertig vor Ihren Augen steht und Sie alles sehen und anfassen können – und tun Sie das sehr, sehr gründlich und zwar zusammen mit einem Bausachverständigen, der zuvor auch die Pläne und die Beauftragungen des Bauamtes prüfen soll und ob diese auch tatsächlich umgesetzt wurden – z.B. eine Bodenanalyse / Bodendruckprobe / Schichtwasseranalyse usw.

In der Regel prüft ein Bauamt nicht, ob die Auflagen auch erfüllt wurden, sondern erst dann, wenn das Kind schon im Brunnen liegt.

Da hat der clevere Bauträger aber schon Insolvenz angemeldet und eine Finca auf Mallorca für die Ehefrau gekauft.

Das, was zur Prüfung des Vertrages durch einen Anwalt gesagt wurde, gilt natürlich gleichermaßen für die Prüfung des erstellten Bauwerkes.

Haben Sie eine bestimmte Immobilie im Auge, sollte der von Ihnen beauftragte Sachverständige öfters mal die Baustelle inspizieren, um auch das zu dokumentieren, was später umbaut ist, z.B. die Wasser-, Heizungs- und Abwasserrohre.

Sie haben nämlich nur ganze 5 Jahre Zeit, um die Mängelbeseitigung einzufordern ... und die sind sehr schnell vorbei.

5 Jahre ab Tag der Übergabe der Wohnung (Sondereigentums) an Sie und 5 Jahre ab förmlicher Abnahme des Gemeinschaftseigentums an Sie oder die Gemeinschaft.

Was da alles schief gehen kann ... und zwar zu Ihren Lasten würde Bücher füllen.

Nur ein Beispiel:

Es wird eine Wohnanlage errichtet. Die Abwasserrohre werden nicht DIN-gerecht eingebaut, sondern im Bereich der Gründung in einem 90°-Winkel und ohne die vorgeschriebene Neigung.

Da die Wohnung quasi im Keller liegt und auch keinen brauchbaren Schnitt hat, kann die Wohnung nicht verkauft werden.

Die Wohnung verbleibt zuerst beim Bauträger, der ein halbes Jahr später Insolvenz anmeldet – die Wohnung wurde kurz zuvor in eine neu gegründete Gesellschaft überführt (das wurde noch 2 mal gemacht und zwar alles von immer den gleichen Personen).

Die Wohnung war also nach 6 Jahren noch immer nicht verkauft und dann standen eines Tages die „Überreste“, die in diesem Abwasserrohr eigentlich abfließen sollten in dieser Wohnung ca. 5 cm hoch und es war eine riesengroße ... Na Sie wissen schon.

In diesem 90°-Knick hatten sich so mit der Zeit eine ganze Menge Ablagerungen gebildet. Mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit wäre dieser Mangel sehr viel früher bemerkt worden, wenn die Wohnung belegt gewesen wäre.

Und auch dieser Mangel war nach 5 Jahren verjährt – er kann nicht mehr geltend gemacht werden.

Höchstens dann, wenn ein sogenanntes Organisationsverschulden nachgewiesen werden kann, also dann, wenn der bauleitende (und bauvorlageberechtigte) Ingenieur die Kontrolle versäumt hat.

Dieser Nachweis ist fast unmöglich – sollte er dennoch möglich sein, zahlt auch hier eine Pflichtversicherung, selbst wenn es den Ing. nicht mehr gibt.

Aber die größte Unverschämtheit kommt erst noch:

Der ursprüngliche (nun insolvente) Bauträger kann und wird den Mangel nicht beheben, zumal es den Begriff des versteckten Mangels juristisch gar nicht gibt.

Die Wohnung gehört auch gar nicht mehr dem ursprünglichen – nun insolventen – Bauträger, sondern wurde inzwischen der bereits 4. nachgegründeten Gesellschaft „vermacht“.

Diese Gesellschaften wurden immer wieder mit den gleichen Personen in allerdings unterschiedlicher Zusammensetzung neu gegründet, sodass juristisch derzeit nichts zu beanstanden ist und es einen gänzlich „neuen“ Eigentümer gibt.

Und dieser „neue“ Eigentümer verlangt von der Gemeinschaft, sie solle den Mangel auf Kosten der Gemeinschaft beheben und die Schäden innerhalb der Wohnung ebenfalls zahlen.

UND: Sie ahnen es sicher – die Gemeinschaft muss zahlen. Juristisch ist das ALLES vollkommen korrekt.

Aber soweit muss es ja nicht kommen – Prüfen Sie den Bauträger ebenso sorgfältig wie Ihr Anwalt und lassen Sie sich Referenzobjekte benennen, die länger als 5 Jahre stehen ... und dann gehen Sie auch dorthin und fragen die dortigen Eigentümer.

Länger als 5 Jahre deshalb, um zu erfahren, wie die aufgetretenen Mängel abgearbeitet wurden – und Mängel gibt es IMMER, das ist ganz normal.

Die meisten Mängel treten allerdings in den ersten 2 bis 3 Jahren auf.

Fragen Sie also die anderen Eigentümer direkt -> „Hat der Bauträger ...

- den Zeitplan zur Erstellung eingehalten.
- die beschriebenen Baumaterialien eingesetzt,
- Zahlungen erst angefordert, wenn ein Bauabschnitt beendet war (waren diese Bauabschnitte benannt),
- Sie zu einer Teilabnahme der jeweils fertiggestellten Bauabschnitte hinzugebeten (ohne dass Sie selbst damit den Bauabschnitt abgenommen hätten),
- sofort reagiert und die Mängel behoben oder hat er „rumgezickt“ und kam mit allerlei Ausflüchten,
- die Wohnung selbst ordnungsgemäß mit Protokoll übergeben,
- einen Verwalter selbst eingesetzt,
- die Wohnanlage insgesamt an die Gemeinschaft ordnungsgemäß mit Protokoll und einem Sachverständigen übergeben,
- den Sachverständigen bestimmt oder die Gemeinschaft.

Aus den Antworten können Sie erkennen, ob es sich um einen seriösen Bauträger handelt, der gerne auch weiterhin am Markt agieren möchte, denn genauso wenig wie ein Verwalter irgendeine Qualifikation haben muss, braucht die ein Bauträger auch nicht zu haben.

Er (die Person des Geschäftsführers) darf nur in den letzten 5 Jahren keinen betrügerischen Bankrott „hingelegt“ haben, also schauen Sie sich auch einen evtl. Geschäftsführerwechsel an.

Die Kosten und Folgekosten

Sowohl beim Kauf als auch beim Verkauf gilt eines ganz besonders:

Sind nicht ALLE Voraussetzungen sowohl vom Verkäufer als auch vom Käufer erfüllt, ist ein notarieller Kaufvertrag schwebend unwirksam und kann jederzeit wieder rückgängig gemacht werden.

Dies kann aber auch sein, wenn die Gemeinde dem Verkauf nicht zustimmt oder der Käufer die Grunderwerbssteuern nicht zahlt oder gegen den Käufer ein steuerliches Ermittlungsverfahren läuft.

Die mit der Rücknahme verursachten Kosten werden demjenigen auferlegt, der die Rücknahme durch sein Tun oder Nichttun veranlasst hat.

Diese Kosten sind all die Kosten, die bis zur Rücknahme nachweislich angefallen sind.

Dazu wird eine Klausel in den Notariellen Kaufvertrag eingefügt / muss eingefügt werden.

Lassen Sie sich auf jeden Fall den Entwurf des Notariellen Kaufvertrages rechtzeitig vor dem Notartermin aushändigen ... UND ... lassen Sie diesen von einem oder mehreren Unabhängigen prüfen (Rechtsanwalt, Steuerberater).

Die Folgen eines falsch oder zu Ihren Ungunsten formulierten Vertrages können immens sein.

1. Verkauf

Obwohl Jeder der Beteiligten – als sowohl Verkäufer als auch Käufer – die Kosten teilen sollten, hat es sich seit Jahren eingebürgert, dass der Käufer die Kosten übernimmt und diese auch im Notarvertrag niedergelegt werden.

Diese Kosten können sein:

- Maklercourtage
- Notarkosten für den Notariellen Kaufvertrag

Und diese Kosten hätte der Verkäufer zu tragen, werden aber gerne ganz oder teilweise überwältzt:

- Austragung einer Grundschuld des Verkäufers
- Nachträgliche Genehmigung des Notariellen Kaufvertrages durch einen nicht bei der Beurkundung anwesenden Verkäufer. Dies sollte durch eine notariell bestätigte Absichtserklärung des Betreffenden unterlegt sein.

Und mit diesen Kosten werden nur Sie belastet:

- Nachträgliche Genehmigung des Notariellen Kaufvertrages durch einen nicht bei der Beurkundung anwesenden Käufer. Dies sollte durch eine notariell bestätigte Absichtserklärung des Betreffenden unterlegt sein.
- Grunderwerbssteuern
- Eintragung der Grundschuld, wenn Sie finanzieren wollen / müssen
- Kosten der Eintragung der Vormerkung / des Eigentumswechsels beim Grundbuchamt

Zwangungsverkauf

Wie der Name schon sagt, werden Sie zum Verkauf gezwungen, in der Regel durch die finanzierende Bank, die sich einen höheren Erlös verspricht, als das in einer Zwangsversteigerung der Fall sein könnte.

Hier wird sich also die Bank um den noch freihändigen Verkauf bemühen und kann auch „Vollstrecker“ einsetzen – Makler und/oder sogenannte „kalte Zwangsverwalter“, die nicht offiziell vom Gericht bestellt werden, aber ausschließlich im Interesse der Banken arbeiten, doch jedoch auch darauf achten, dass der Verkäufer nicht völlig „über den Tisch“ gezogen wird.

Ein notarieller Kaufvertrag wird Ihnen in einem solchen Fall keinerlei Zugriffsrechte zum erzielten Verkaufspreis gewähren, es sei denn, der Verkaufspreis liegt über der Restschuld und den sonstigen Kosten und Gebühren.

In einem solchen Fall muss vor allem die Bank dem notariellen Kaufvertrag zustimmen und eine Absichtserklärung abgeben, dass sie die auf Sie lautende Grundschuldeintragung löscht.

Bei der Abwicklung werden alle die auch beim Kauf benannten Kosten gerne auf Sie abgewälzt, also folgende:

- Maklercourtage
- Notarkosten für den Notariellen Kaufvertrag
- Austragung einer Grundschuld des Verkäufers
- Austragung einer Zwangssicherungshypothek bei vorheriger Bezahlung durch Sie
- Nachträgliche Genehmigung des Notariellen Kaufvertrages durch einen nicht bei der Beurkundung anwesenden Verkäufer

Hier können Sie aber mit der Bank dealen und verlangen, dass ein Teil der Käufer übernimmt, also:

- Maklercourtage
- Notarkosten für den Notariellen Kaufvertrag

und weitere Kosten aus dem Kaufpreis gedeckt werden, wenn Sie nachweisen können, dass Sie ohne Vermögen sind:

- Austragung einer Grundschuld des Verkäufers
- Austragung einer Zwangssicherungshypothek bei vorheriger Bezahlung durch Sie
- Nachträgliche Genehmigung des Notariellen Kaufvertrages durch einen nicht bei der Beurkundung anwesenden Verkäufer aber nur, wenn wirklich triftige Gründe da sind (z.B. Krankenhausaufenthalt)

Kauf

Hier müssen Sie mit der vollen Kostenübernahme rechnen:

- Maklercourtage
- Notarkosten für den Notariellen Kaufvertrag

Hier können Sie sich weigern, die Kosten zu übernehmen:

- Austragung einer Grundschuld des Verkäufers
- Nachträgliche Genehmigung des Notariellen Kaufvertrages durch einen nicht bei der Beurkundung anwesenden Verkäufer. Dies sollte durch eine notariell bestätigte Absichtserklärung des Betreffenden unterlegt sein.

Und mit diesen Kosten werden nur Sie belastet:

- Nachträgliche Genehmigung des Notariellen Kaufvertrages durch einen nicht bei der Beurkundung anwesenden Käufer. Dies sollte durch eine notariell bestätigte Absichtserklärung des Betreffenden unterlegt sein.
- Grunderwerbssteuern
- Eintragung der Grundschuld, wenn Sie finanzieren wollen / müssen
- Kosten der Eintragung der Vormerkung / des Eigentumswechsels beim Grundbuchamt

Kauf aus einer Zwangsversteigerung

In einer Zwangsversteigerung werden grundsätzlich alle eingetragenen Grundschulden gelöscht. Dazu muss sich die Bank zuvor gegenüber dem Gericht verpflichten.

Nicht gelöscht werden:

- Eintragungen des Denkmalamtes
- Dienstbarkeiten gegenüber anderen Grundstücken
- Eingetragene Insitz- und/oder Nießnutzrechte, es sei denn der Insitzberechtigte oder der Nießbraucher verzichtet gegen zusätzliche Zahlung außerhalb der Kaufpreiszahlung aus der Zwangsversteigerung auf die Übernahme der Eintragung. Die Kosten des Verzichtes können auch auf das sog. „Geringste Gebot“ aufgeschlagen werden.

14 Tage, nachdem der Zuschlag an Sie erfolgt ist, werden Sie bereits als Eigentümer eingetragen, es sei denn, dass einer der an der Zwangsversteigerung Beteiligten innerhalb dieser 14 Tage Einspruch einlegt.

Deshalb sollten Sie vor dem eigentlichen Zwangsversteigerungstermin ausführliche Gespräche mit den Beteiligten führen.

Wer Beteiligter ist, erfahren Sie beim zuständigen Rechtspfleger der zuständigen Rechtspflegerin beim Amtsgericht, bei dem das Grundstück versteigert wird.

Dies können sein:

- die finanzierende Bank
- die die Zwangsversteigerung betreibenden Miteigentümer einer Erbengemeinschaft oder einer Wohnungseigentümergeinschaft
- ein die Zwangsversteigerung betreibender sonstiger Gläubiger (z.B. das Finanzamt)
- Eingetragene Insitzrechte-Inhaber und/oder Nießbraucher

Aus dem zu zahlenden Kaufpreis / Zuschlagspreis werden folgende Kosten beglichen:

- Alle direkt mit der Zwangsversteigerung angefallenen Kosten, als da sind:
- Kosten des gerichtlichen Gutachtens
- Kosten des Verfahrens (Kosten für die Zwangsversteigerung vor einem Gericht)
- Alle angemeldeten Forderungen entsprechend der zu bedienenden Rangklasse.

Forderungen entsprechend der Rangklasse sind z.B. solche:

- Forderungen der Gemeinde
- Forderungen des Finanzamtes
- Forderungen einer Wohnungseigentümergeinschaft auf rückständiges Wohngeld, jedoch nur bis zu 5% des gerichtlich festgestellten Verkehrswertes und nur wenn die Forderung nicht länger als 3 Jahre zurück liegt (gilt erst seit 01.07.2007).
- Erst dann werden die Forderungen der Bank bedient
- ... und danach kommt der Rest

Sie müssen zahlen:

- 10 % der Kaufpreises am Tag des Zuschlags in Bar oder als Scheck einer Landesbank (andere Zahlungen nimmt die Gerichtskasse nicht an)
- nach Aufforderung durch das Gericht die Zahlung der restlichen 90 % des Kaufpreises
- Grunderwerbssteuern
- Eintragung der Grundschuld, wenn Sie finanzieren wollen / müssen
- Kosten der Eintragung des Eigentumswechsels beim Grundbuchamt

Die laufenden Kosten

Eigentumswohnung

Hier fallen neben den üblichen Betriebskosten (Heizung, Wasser/Abwasser, Hausmeister, Fahrstuhl usw.) weitere Kosten an, z.B.:

- Kosten der Verwaltung
 - Zahlung auf ein Rücklagekonto
 - Kosten der Instandhaltung / Instandsetzung, wenn auf das Rücklagekonto nicht zugegriffen werden soll, keines vorhanden ist oder der Kontostand nicht ausreicht
 - Sonderumlagen
 - Kontogebühren für das Konto der Gemeinschaft
 - Kosten der Rechtsverfolgung
 - Sonstige Kosten
- ... und nicht zu vergessen, die Grundsteuern, die eine ganz persönliche Steuerschuld ist.

Wie Ihr Kontostand im Einzelnen belastet wird, richtet sich nach der in der Teilungserklärung vereinbarten Kostenumlage oder nach den ab 01.07.2007 gefassten Beschlüssen der Gemeinschaft zur Kostenumlage.

Zum 01.07.2007 wurde das Wohnungseigentumsgesetz novelliert. Danach können mit unterschiedlicher Gewichtung im Stimmverhalten auch Umlagen beschlossen werden, die im Einzelfall für Sie ungünstig sein können.

Nehmen Sie deshalb unbedingt Einsicht in das vom Verwalter zu führende Beschlussbuch.

Sie haben jedoch auch als Eigentümer die Möglichkeit, sogenannte „Haushaltsnahe Dienstleistungen“, die mit der Bewirtschaftung der Wohneigentumsanlage in Verbindung stehen, anteilig und entsprechend Ihrer Jahresabrechnung steuerlich geltend zu machen.

Dies wird jedoch von den Finanzämtern unterschiedlich gehandhabt. Im Zweifelsfall muss der Verwalter jede einzelne Kostenposition auseinander nehmen.

Dies wird er nicht kostenlos erstellen können, da dies für den Verwalter einen zusätzlichen Arbeitsaufwand bedeutet und nur Ihnen alleine die steuerlichen Vorteile zu Gute kommen – also mit der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums auch nicht das Geringste zu tun hat.

Erkundigen Sie sich deshalb vorher zu den Kosten. Es könnte sein, dass Sie mehr für die Erstellung bezahlen müssen, als Ihr steuerlicher Nutzen ist.

Einfamilienhaus

Hier fallen neben den üblichen Betriebskosten (Heizung, Wasser/Abwasser, Elektroenergie, Grundsteuern, usw.) weitere Kosten voll an, z.B.:

- alle gemeindlichen Gebührenbescheide,
- Straßenausbaubeiträge,
- Sonstige gemeindlichen Anschlussgebühren, Steuern und Umlagen

... und das noch nach Jahren UND rückwirkend.

Haben Sie hierzu keine „eiserne Reserve“, kann schnell die gesamte Finanzierbarkeit auf der Kippe stehen.

Denn Sie müssen auch daran denken, dass Sie alle Verbesserungs-, Reparatur-, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten alleine zahlen müssen.

Sollten Sie sich selbst in der Lage fühlen, einzelne Arbeiten auszuführen, stöbern Sie erst einmal lange genug im Internet:

- Welche Mängel / Schäden sind vorhanden
- Welche Ursachen können die Mängel / Schäden haben
- Wie können die Ursachen beseitigt werden
- welche Baustoffe / welche Materialien können verwendet werden
- welche Anwendungen sind sinnvoll
- wie sieht eine fachgerechte Ausführung aus
- mit welchem Zeit- und Materialaufwand muss gerechnet werden
- ... und nicht zuletzt ... die Kosten.
- ... und zuallerletzt: wie sind die derzeitigen gemeindlichen Einschränkungen bei der Durchführung der Maßnahmen und müssen Anträge beim Bauamt / Denkmalamt gestellt werden?

Eine solche Vorgehensweise empfiehlt sich natürlich auch, wenn Sie Aufträge an Handwerker vergeben – denn nur dann können Sie auch mitreden.

Bau- und oder Denkmalbehörde können sogar:

- den Farbton der Fenster und Dachziegel,
- die Art des Zaunes zur Grundstückseinfriedung
- den Bewuchs
- und sonstige Schildbürgereien
- ... bauliche Änderungen sowieso, u.zw. sowohl innen als auch außen

als Auflage vorgeben.

In einer Eigentumswohnanlage ist der Verwalter verpflichtet, Ihnen diese Auskünfte zu erteilen !

Finanzierungen

Vorwort:

Wir haben leider längst vergessen, wie in früheren Zeiten gebaut wurde – nicht nur mit welchen Baustoffen sondern auch mit welchen Mitteln und welchem Aufwand und warum.

Grundsätzlich wurde früher für Generationen gebaut, nicht zuletzt weil alle Generationen unter einem Dach wohnten. Und je nach Erfordernis wurde angebaut, aufgestockt oder im Inneren verändert ... wenn Geld, Material und/oder Know How vorhanden war.

Früher wurde nach Möglichkeit auf gewachsenen Felsen gebaut – alte Stein auf Stein gebaute Häuser haben alle diesen Untergrund. War ein solcher Untergrund nicht vorhanden, wurde in Fachwerkbau gebaut. Da konnte ruhig auch mal der Untergrund nachgeben, ein Fachwerkhaus **hält** auf Grund der Konstruktion **in sich selbst**, wenn ... sogar wenn eine ganze Ecke fehlt.

Um 1900 stieg der Bedarf an Wohnungen durch die Industrialisierung immens an. Passender Baugrund war nicht mehr in den Größenordnungen wie erforderlich vorhanden. Also wurden beide Bauarten vermischt angewendet – außen Stein auf Stein auf einem Streifenfundament für mehrstöckige Bauten – innen Fachwerkkonstruktion.

Heute muss sich Jeder entfalten und sich selbst verwirklichen. Und allen wird eingeredet, dass es dazu des eigenen Hauses bedarf. Dementsprechend werden heute Häuser gebaut.

Die Bodenplatte besteht aus Beton mit stabilisierenden Stahlmatten. Dass diese Stahlmatten durch den sie umgebenden Zement korrodieren und karbonisieren – also sich auflösen – ist kaum einem der stolzen Bauherren bekannt. Nach 80 maximal 100 Jahren ist die Bodenplatte futsch und das Haus hat kein ordentliches Fundament mehr. Das lässt sich zwar auch wieder instand setzen, nur kostet das immens mehr.

Finanzieren kann man seinen Traum natürlich nur mit einem Kredit. Und allen wird eingeredet, dass ein kreditgestützter Immobilienkauf das Beste ist, um der Geldentwertung zu entgehen.

Dabei wird kaum mal nachgerechnet, was so ein Kredit wirklich kostet – nämlich das Dreifache der Ursprungssumme ... in 25 Jahren (oder auch mehr Jahren) !

Inflationsfaktor also = 300 % = 12 % pro Jahr ... das hatten wir in den letzten 60 Jahren jedenfalls nicht.

Teilweise umgehen oder zu mindestens etwas ersparen kann man, wenn man mindestens 2 % Tilgung vereinbart. Das kann bei einem 150.000,00-€-Darlehen in 25 Jahren gut 60.000,00 € Ersparnis bringen.

Und weil das so schön lukrativ ist, wollen auch alle daran verdienen: Hypothekenbanken, Sparkassen, Privatbanken, Bausparkassen, Finanzdienstleister und wie sie alle heißen.

Lassen Sie sich deshalb unbedingt einen **Tilgungsplan** ausdrucken ... und natürlich auch aushändigen und sehen ihn genauestens an.

Vor einer Finanzierung zu checken:

Ausgaben:

1. Finanzierungsbelastungen (Kredite, Tilgungen, LV):

- Konsumtionskredite
- Kredite Eigenheim
- Überziehungskredite
- Kredite für Immobilienbesitz (vermietet)
- Sonstige Kredite

2. Vorsorgeaufwendungen:

- Krankenversicherungen
- Rentenversicherungen
- Pflegeversicherungen
- Arbeitslosenversicherungen
- nicht verpfändete Lebensversicherungen
- Sonstige Versicherungen
(Unfall-, Haftpflicht-, Hausrat-, Sammlungen)

3. Sonstige regelmäßige Aufwendungen:

- Mietzahlungen an andere
- Autos, einschließlich Steuern, Versicherungen, Reparaturen
- Zeitungen, Radio/TV, Telefone, Sonstiges
- Urlaub, Hobbys, Partys und Geschenke

4. Bewirtschaftungskosten der Immobilie(n):

- Grundsteuern
- Gas, Elt, Wasser/Abwasser, Müll, Sonstige
- verbundene Wohngebäudeversicherung – **sehr wichtig !**
- Grundstückshaftpflichtversicherung – **sehr wichtig !**

5. Instandhaltungskosten der Immobilie(n)

- Eigenheim (man rechnet mit 14,50 € pro m² und Jahr + Inflationsrate darauf – nicht die geschönte, sondern M3 – BIP)
- fremdvermietete Wohnungen (dito + 3 % der Einnahmen für das Mietausfallwagnis)
- sonstige Immobilien (z.B. der eigene Gewerbetrieb)

6. Lebenshaltungskosten (evtl. erhöhter Aufwand wegen getrennten Haushalten)

- pro Person werden für 1 Person 400,00 bis 450,00 € pro Monat angesetzt (Essen, Hygiene, Kultur, Weiterbildung, Genussmittel usw.)

7. Sonstige regelmäßige Ausgaben:

- z.B. Putzfrau, Schulgeld, Unterhalt u.ä.

Einnahmen:

- Einkommen nach Steuern
- Sonstige Einnahmen (z.B. Provisionen)
- Mieteinnahmen
- Steuerliche Vorteile / wodurch in welcher Höhe (ist besonders kritisch zu bewerten und wenn schon Vorteile „drohen“, sollte man dieses Geld auch tatsächlich in die Finanzierung einfließen lassen und nicht verhackstücken)

Was das Finanzamt evtl. haben will:

- Veräußerungsgewinn bei Übertragung (Verkauf und Übertragung in getrennten Jahren) der Immobilien
- evtl. Rückzahlungen erhaltener Zulagen, Subventionen u.a.
- Stellen Sie sich intern die Frage Vorteile / Nachteile der getrennten Veranlagung
- wer erhält das Kindergeld

Im Falle einer Scheidung bedenken Sie:

- Unterhaltszahlungen / Höhe, Zeit
- höhere Steuern
- höhere eigene Versicherungen
- Ausgleich für Anteile an der / den Immobilien
- wer übernimmt welche Schulden (Ausgleich für bereits gezahlte und später anrechenbare Leistungen - Zugewinn ?)

Normalfall Kredit

Bereits aus der Checkliste können Sie erkennen, dass es nicht so leicht sein dürfte einen Kredit zu erhalten und man reichliche und sichere Einnahmen benötigt.

Das kann in einer Krise, wie wir sie jetzt erleben, sehr leicht zu einem Komplettzusammenbruch für Sie führen. Noch stehen wir ganz am Anfang der Krise, aber je länger diese dauert, desto schwieriger wird es werden, einen Kredit zu bedienen.

Ich gehe davon aus, dass Jeder sich vor einem Kauf auf Kredit über die diversen Anbieter informiert und recherchiert, wer der Günstigste ist.

Doch Vorsicht:

1. Viele Anbieter zeigen Ihre Gebühren nicht offen sondern nur versteckt an und werben mit den unschlagbaren günstigen Zinsen.
2. Abgesehen davon, dass nicht Jeder einen günstigen Kredit bekommt, weil die sogenannte Bonität nicht stimmt und es deshalb schon mal einen saftigen Zinsaufschlag geben kann, sagt
3. nur der sogenannte „effektive Jahreszins“ etwas über versteckte Zahlungen aus. Liegen Nominalzins und Effektivzins über 1,75 % auseinander wird es teuer.
4. Doch damit nicht genug – spricht man irgendwo vor und will sich ein Kreditangebot machen lassen, wird die Schufa befragt. So weit, so gut. Dort werden ALLE Daten gespeichert – auch Abfragen. Doch mit jeder Abfrage wird die nächste Bank skeptischer.
5. Fragen Sie bereits bei der 3. Bank nach, wird diese schon hellhörig ... und obwohl diese Praxis bereits gerichtlich untersagt wurde, verfahren doch alle Kreditinstitute danach. Diese gehen nämlich davon aus, dass Ihnen die anderen Institute bereits keinen Kredit gewährt haben ... da können Sie noch so oft versichern, dass Sie sich nur ein Angebot machen lassen wollten.

6. Machen Sie aber nun nicht den Fehler und besuchen einen Finanzmakler, der für Sie anonym recherchiert. Ein Finanzmakler benötigt keine Ausbildung, ja er muss noch nicht einmal $1 + 1$ zusammenrechnen können – dafür hat er seine Programme.
7. Lediglich bei einem in einem Verband organisierten Maklern können Sie etwas sicherer sein. Die Verbände können ihre Mitglieder zur Rechenschaft ziehen und aussondern, was Ihnen bei einem Verlust oder unlauteren Machenschaften aber auch nicht viel nützen dürfte.

Also ist es empfehlenswert, selbst zu recherchieren. Verbraucherzentralen, Internet und diverse unabhängige Finanzmagazine leisten hier gute Dienste.

Haben Sie sich nun zu einer Finanzierung entschlossen und ein Institut gefunden, das Ihnen Ihren Traum auch finanziert, wird dieses mit Ihnen einen Kreditvertrag schließen und eine Eintragung in das Grundbuch verlangen – evtl. auch mehr, z.B. Abtretungen von Einkünften, Lebensversicherungen u.a.

Ein Kreditvertrag kann unterschiedlich lange Laufzeiten haben - dabei gilt: Je kürzer die Laufzeit, desto niedriger sind die zu zahlenden Zinsen im Vergleich zu länger festgeschriebenen Kreditlaufzeiten, um die evtl. schwankenden Zinsdifferenzen auszugleichen.

Denn die Banken leihen sich das Geld ebenfalls, entweder von anderen Banken oder wie im Moment von der EZB – selbstverständlich zu einem wesentlich geringeren Zinssatz, als Sie zahlen müssen.

Und die Banken finanzieren den an Sie ausgereichten langlaufenden Kredit mit kurzfristig laufenden Krediten, manchmal nur welchen, die über 1 Nacht laufen. Und genau das ist jetzt das Problem.

Probleme der Finanzierung

Denken Sie nun aber nicht, dass Sie Ihre Lebensversicherung guten Gewissens abtreten können, weil die sowieso bald nicht mehr das Papier Wert ist, auf dem es geschrieben steht.

Die Bank kann aus dem Verfall der LV sogar ein Sonderkündigungsrecht zu ihren (der Banken) Gunsten konstruieren und/oder Sie mit sehr viel höheren Zinsen „beglücken“, weil eine Sicherung ausgefallen ist.

Dies gilt für ALLE Arten der Finanzierung !

Die Rückzahlung, bzw. Tilgung erfolgt über ein sog. Annuitätendarlehen. Hier steht der monatlich zu zahlende Zahlbetrag von Beginn an fest. Die Raten werden intern gesplittet in Zins- und Tilgungszahlungen.

Das hat Vorteile aber auch Nachteile !

Während am Beginn der Zahlungen ein großer Teil der Rate für die Zinsen und nur ein sehr geringer Teil für die Tilgung verbucht wird, ändert sich das während der Kreditlaufzeit.

Wenn also am Beginn von einer Rate in Höhe 750,00 € die Zinslast 749,00 € und die Tilgung 1,00 € beträgt, sieht es bei der letzten Rate genau umgekehrt aus – mal ganz vereinfacht gesagt.

Nun läuft ein Kredit mit einer Festschreibung nicht so lange, bis der letzte Euro getilgt ist. Irgendwann ist der 1. Kreditvertrag ausgelaufen und die Bank wird Ihnen kurz zuvor die Prolongierung – Verlängerung – zu nun vermutlich anderen Konditionen anbieten.

Vorteil hierbei:

Sie haben feste Raten und können damit Ihre Ausgaben kontrollieren.

Nachteil hierbei:

Sie kommen nicht so einfach aus Ihren Kredit-Verpflichtungen heraus, wenn Sie verkaufen wollen oder müssen.

Dann will die Bank in der Regel eine Vorfälligkeitsentschädigung für die Kreditablösung. Das ist neben einer Menge an Gebühren die Zinsdifferenz zwischen dem Zins, den Sie bekommen haben und dem Zins zu dem die Bank wiederum das nun von Ihnen „frei“ gewordene Geld verleihen kann.

Auch wenn das in Wirklichkeit ganz, ganz anders läuft.

Weiterfinanzierung:

Sie sind ja nun schon etwas schlauer, wissen wann die Festschreibung ausläuft und schauen ca. 4 – 5 Monate vorher nach den möglichen Konditionen anderer Anbieter und wägen ab.

Und das Spiel beginnt von vorne.

In Zeiten absehbar steigender Zinsen und ca. 2 Jahre vor Auslauf der Zinsbindung können Sie sich einen günstigeren Zinssatzes durch ein sogenanntes Forward-Darlehen sichern, das im Anschluss als Weiterfinanzierung zum Tragen kommt.

Allerdings gibt es ein solches Darlehen nicht zum gerade durchschnittlichen Zinssatz zum Zeitpunkt der Anfrage – ein bisschen Risikoaufschlag ist da schon dabei.

Und möglicherweise haben Sie nach 2 Jahren einen teureren Kredit, als wenn Sie den Ablauf der Zinsbindung abgewartet hätten.

Darlehensvertrag:

Hier müssen Sie mit allem rechnen – vor allem aber mit viel Schlechtem für Sie und Ihren Geldbeutel.

Ich habe Darlehensverträge gesehen, die schon teilweise sittenwidrig waren.

Seien Sie also gewarnt und schauen sich **ALLES** genau an und vor allem natürlich das sogenannte „Kleingedruckte“ und ganz besonders wichtig ... **unterschreiben Sie nicht sofort.**

Einige Klauseln in Darlehensverträgen wurden bereits durch die höchsten Gerichte gekippt – trotzdem ist man nie sicher vor den Fallstricken und unsere „Bankster“ sind sehr erfindungsreich, um ihre Boni zu sichern.

Da wird Ihnen schon mal etwas regelrecht aufgeschwatzt – man will nämlich Ihr Bestes. Sie wissen sicher, was das sein wird.

Deshalb werden Sie sicher verstehen, dass ich auf Einzelheiten hier gar nicht eingehen kann, das würde den Rahmen sprengen.

Lassen Sie deshalb den Vertrag durch Jemanden prüfen, der wirklich etwas davon versteht.

Dass Sie für eine solche Prüfung selbstverständlich etwas zahlen müssen, ist Ihnen sicher klar ... erspart Ihnen aber vielleicht Riesenverluste.

Eintragung Grundbuch:

Über die geliehene Summe aus dem Darlehensvertrag wird ein weiterer Vertrag – die sogenannte Buchgrundschuld – bestellt und ausgefertigt, der von einem Notar beurkundet werden muss und von diesem auch zur Eintragung beim zuständigen Grundbuchamt eingereicht wird.

Dies hat den Hintergrund, dass Sie sich mit Ihrer Unterschrift der sofortigen Zwangsvollstreckung in Ihr (möglicherweise sogar gesamtes – ganz sicher aber des verpfändeten) Vermögen unterwerfen, sobald Sie vertragsbrüchig werden.

Probleme bei Grundschuldeintragungen

Vertragsbrüchig werden Sie bereits, wenn eine vereinbarte Rate **1 Tag zu spät** auf dem Konto des Instituts eingeht.

Die darlehensgebende Bank kann Ihnen bei der kleinsten Unregelmäßigkeit den Darlehensvertrag kündigen die Urkunde über die Bestellung der Grundschuld beim Grundbuchamt einreichen und bei einem Richter oder Rechtspfleger aus dieser Urkunde die sofortige Eintragung der Zwangsversteigerung beantragen und diese auch betreiben.

Sie werden natürlich nicht gefragt !

Noch wird von den Banken nicht derart rigoros vorgegangen, noch erhalten Sie Mahnungen und mehr oder weniger freundliche Briefe, bevor Sie zu einem persönlichen Gespräch „gebeten“ werden.

Dann allerdings ist Gefahr in Verzug – für Sie !

Doch mit zunehmender Verschärfung der Krise werden auch diese - für die „Bankster“ -ineffektiver Maßnahmen abgeschafft.

Dies gilt für ALLE Arten der Grundschuldeintragungen !

Gefahren eines Grundschuldbriefes:

Heutige Grundschulden sind nicht mehr akzessorisch wie Hypothekendarlehen, die an das Objekt gebunden waren und können komplett verkauft werden oder wegen einer Nichtigkeit gekündigt werden.

Und verkauft werden diese Grundschulden immer mit 30 bis 35% tadellos bedienten Grundschulden, weil sich sonst niemand für die 65 bis 70 % notleidenden Kredite interessieren würde.

Der Bank ist es egal, was auf den Markt fliegt - Hauptsache das Rating stimmt und die Bilanz ist ausgeglichen. und eine Handvoll Euro in der Hand und auf einmal ist auch für eine Bank immer noch mehr als treue Augen und ein liebes Lächeln und nur monatliche mickrige Tilgungszahlungen.

1. Die Bank muss und will überleben, koste es was es wolle
2. Die Bank hält Forderungen (z.B. Grundschuldendarlehen) und Verbindlichkeiten (z.B. Mistpapiere, die bedient werden müssen)
3. Können Verbindlichkeiten nicht mehr bedient werden, MÜSSEN die Forderungen monetisiert werden, um einen Ausgleich in der Bilanz wiederherzustellen
4. Also sind 2 + 3 die ganz großen Unsicherheitsfaktoren

Und das ist auch das, was die heutige Situation von allen vorangegangenen unterscheidet u.zw. massivst negativ, sodass durchaus sämtliche Grundschuldarlehen fällig gestellt werden könnten und nicht mit 1923, 1929 oder 1948 zu vergleichen ist.

Es ist in den letzten Jahren allgegenwärtige Praxis gewesen, dass die Grundschulden verkauft wurden und von den Heuschrecken mit dem Nominalbetrag noch einmal eingetrieben wurden, auch wenn der Kredit immer ordnungsgemäß bedient wurde und größere %-Sätze oder der Kredit ganz getilgt waren. Genau auf solche Grundschulden sind nämlich alle spitz und nur die rechnen sich für die Heuschrecken tatsächlich.

Im Moment ist da auf breiter Front Ruhe – auch weil gesetzlich ein Riegel vorgeschoben wurde, indem Grundschulden wie Hypotheken behandelt werden sollen.

Ich habe da so meine Zweifel, dass das die Banken so einfach hinnehmen werden. Denen fällt schon noch etwas ein – vermutlich, wenn sich irgend etwas in Ihrem persönlichen Umfeld zum Negativen ändert.

Dann haben die Banken ganz schnell den Brief mit der Kreditkündigung geschrieben ... und wenn danach erst verkauft wird ... tja, da greift auch das schönste Gesetz nicht.

Wenn also Grundschulden bestehen, von denen mehr als 5.000,00 € getilgt wurde, sollte man auf den IST-Netto-Schuldenstand (oder auch auf) die Restschuld eintragen lassen, also Nominalsumme raus, neuer IST-Stand rein. Das kostet maximal 300,00 € für Notar und Grundbuchamt und kann einem Tausende ersparen.

Dazu muss Ihnen die Bank eine Teil-Löschungsbewilligung erteilen – natürlich macht sie das nicht umsonst – was sie gerne nicht machen würde und es Ihnen auszureden versucht.

Bleiben Sie hier unnachgiebig !

Wenn das Darlehen vollständig getilgt ist und eine Löschungsbewilligung vorliegt, dann sofort (über einen Notar) austragen lassen.

Was einem die Banken erzählen, dass man dann wieder aufschulden könnte ist Blödsinn, das geht gar nicht, weil eine Grundschuld eben nicht mehr wie eine Hypothek accessorisches an die Immobilie gebunden ist - sondern eine völlig von der Immobilie losgelöste Buchgrundschuld ist.

Es nützt **nur** der Bank und deren Bilanz, wenn eine Grundschuld stehen bleibt, denn nur darauf bekommt die Bank frisches Geld

Finanzierung über ein Bauspardarlehen:

Das wäre nicht die schlechteste Art der Finanzierung, weil Sie hier einen bestimmten Betrag ansparen müssen – in der Regel die Hälfte und für den Rest ein günstiges Darlehen erhalten können.

Benötigen Sie den Bauspar-Kredit, müssen Sie ebenfalls recherchieren, denn der dort gebotene Zinssatz kann teurer sein, als der Zins am Markt.

In einem solchen Fall lassen Sie sich das Geld auszahlen und bringen es beim Kauf/Ausbau (was auch immer – nur wohnungswirtschaftlich verwendet muss es werden) als Eigenanteil ein.

Das beeindruckt Banken ... NOCH !

Und möglicherweise können Sie damit niedrigere Zinsen aushandeln.

Seien Sie allerdings ausgesprochen skeptisch wenn Ihnen hier ein Forward-Bauspardarlehen angeboten wird. Das ist nicht das gleiche wie ein Forward-Darlehen.

Bei einem Forward-Bauspardarlehen bekommen Sie sofort den Kredit auch ohne oder nur geringe Einzahlung, müssen jedoch neben Zinsen und Tilgung auch Ihren Bausparvertrag weiter besparen.

Wohnriester:

Riester ist in meinen Augen die allergrößte Abzocke und lohnt nicht, hier besprochen zu werden.

Vielleicht kennen Sie ja die einzelnen Publikationen darüber: viel eingezahlt, wenig bekommen, hohe und höchste Gebühren.

Hierzu möchte ich Ihnen diese Publikation empfehlen – Ampelkennzeichnung für Finanzprodukte:

<http://www.manager-magazin.de/geld/geldanlage/0,2828,636588,00.html>

Noch mehr Warnungen:

1. sogenannte „umgekehrten Hypotheken“

Der Verband Privater Bauherren (VPB) warnt Hauseigentümer vor übereilten Vertragsabschlüssen mit sogenannten umgekehrten Hypotheken.

Kreditinstitute böten sie zunehmend älteren Menschen an und versprechen ihnen damit im Alter eine Aufbesserung der Rente.

Geld gebe es auf die unbelastete Immobilie, die zum Schluss der Bank zufällt.

Der VPB rät, alle Offerten gründlich zu prüfen, denn nicht immer seien die Vertragsbedingungen günstig für den Verbraucher. Diverse Nebenkosten könnten die Auszahlung schmälern.

Zu bedenken sei auch, dass der Hauseigentümer dann auf seine "alten Tage" nicht mehr Herr in seinem Haus ist.

Wie Jahrzehnte zuvor während der Finanzierungsphase, habe dann wieder eine Bank den Daumen auf der Immobilie.

2. Mietkauf

Dieser soll für junge Familien mit geringen Einkommen interessant sein – Miete zahlen, welche auf den Kaufpreis angerechnet wird.

Doch Vorsicht – im Mietvertrag nutzt Ihnen diese Vertragsgestaltung gar nichts. Dazu bedarf es eines gesonderten notariellen Kaufvertrages mit einer Vormerkung im Grundbuch.

Außerdem zahlen Sie in der Regel höhere Miete und für die Instandhaltung und Instandsetzung sind Sie auch zuständig.

Gleichzeitig müssen Sie für den restlichen Kaufpreis ansparen – das kann eine ziemlich vertrackte Situation werden.

Haben Sie nach 10 oder 15 Jahren den restlichen Kaufpreis nicht beisammen oder bekommen diesen nicht finanziert und können nicht kaufen, haben Sie 10 oder 15 Jahre mehr Miete gezahlt, dem eigentlichen Eigentümer das Haus / die Wohnung in Schuss gebracht und erhalten und am Ende kann dieser vom Vertrag zurück treten und Sie haben nichts.

Eines haben Sie dann allerdings:

Lebenserfahrung

Zum Abschluss noch ein wenig zum Aufheitern Geschäftsbericht eines Verwalters

Werte Eigentümer,

in der Eigentümer-Kasse befinden sich nach Abzug der neuen Heizungsanlage etwa 170.000 Ben Bernenkes, momentan auch Dollar genannt oder etwa 120.000 Merkel wahlweise auch Steinbrücks oder Sarkozys oder Euros genannt.

Für 120.000 Merkel-Steinbrücks oder Euros, also virtuelle Zahlen, gibt es momentan 1,5% virtuelle Merkel-Steinbrücks oder Euros an Tagesgeld-Zinsen, die als virtuelle Zahlen auf dem Konto verbucht=virtualisiert werden.

Auf der letzten Eigentümer-Versammlung wurden reale, anfassbare Werte u.a. Grundstücke, Immobilie oder Rohstoffe wie Gold als zu spekulativ vom Eigentümerbeirat bezeichnet.

Das ist nicht sehr vorausschauend, denn spekulieren bedeutet auch: vorausschauend und durch angeeignetes Wissen eine bessere Beurteilung abgeben zu können!

Reale Güter sollten als vorhandene Fakten bezeichnet werden und virtuelle Zahlen z.B. auf Tagesgeldkonten als Monopoly-Geld angesehen werden!

Virtuelle Zahlen auf einem Computer/Depot/Konto sind inzwischen als hochspekulativ und als viel zu riskant zu bezeichnen!

Welcher reale Wert steht für 100 Simbabwe-Dollars? In Simbabwe gab es für 123 Millionen Dollar ein Blatt von einer Toilettenpapierrolle!

Das Argument, die USA ist nicht Simbabwe stimmt nicht, denn in den USA werden momentan so viele virtuelle Zahlen in die Computer der staatsfreundlichen Banken eingetippt, dagegen sind von der Summe her betrachtet die Simbabwe-Dollars nur Peanuts oder eine Erdnuss, wie der Ackermann-Jo so schön sagt.

Fast alle Realgüter sind echte Werte, fast alle Zahlen-Gelder auf Konten sind Monopoly-Gelder!

Durch die Regierungen, die tägliche neue Zahlen-Gelder drucken lassen, werden logischerweise die bestehenden Besitz-Gelder proportional entsprechend entwertet.

Auf ihrem Konto sind momentan 1.000 Euro. Die EU-Regierungen erschaffen (drucken = erstellen als Computerzahlen ohne jeglichen Gegenwert) neue 1000 Euros...somit sind die ursprünglichen 1000 Euros nur noch 500 Euros wert...kapiert?

Aber machen Sie unseren Politikern dafür keine Vorwürfe, die sind:

- a) ziemlich dumm,
- b) ziemlich leicht durch die Lobbyisten zu manipulieren und
- c) sind garantiert nicht für die Wähler, also das Volk, zuständig!

Daher ist die Bezeichnung Volksverräter nicht abwegig!

Bei jeder politischen Entscheidung ist nur eine Frage wichtig: Wer hat etwas davon?

Leider ist das in den seltensten Fällen das dumme Wählervolk: also DU oder SIE!

Ein einfaches Beispiel: vor etwa 18 Monaten kostete die Zeitung WAZ 54 Euro bei vierteljährlicher Zahlungsweise.

Momentan möchte die WAZ nach klammheimlichen Preiserhöhungen auf 58,80 Euro und 62,70 Euro nun 67,20 Euro für ein und das selbe bedruckte Papier bekommen.

Etwas mehr als 20% Preiserhöhung in weniger als zwei Jahren...

Ist ihre Rente, Pension, oder Gehalt in den wenigen Monaten ähnlich stark gestiegen?

Die Zeitung WAZ ist eigentlich nicht teurer geworden, sondern das Monopoly-Geld ist wertloser geworden!

Vor weniger als zwei Jahren kostete ein Kilo leckerer Seranoschinken etwa 15 Euro je Kilo, momentan steht auf der Verpackung 27,60 Euro je Kilo! Der Schinken hat sich gewichts- und geschmacksmäßig nicht spürbar verändert...

Vor zwei Jahren war eine Unze Gold für weniger als 600 Euro im üblichen Handel zu bekommen.... momentan sind 720-750 Euro, also über 20% mehr, zu zahlen.

Gold ist nicht teurer geworden, sondern das Euro-Monopoly-EZB-Staats-Geld ist deutlich wertloser geworden.

Rückwirkend betrachtet konnte vor etwa 80 - 90 Jahren mit einer Unze Gold ein ganzes Jahr lang überlebt werden.

Vor 300 oder 600 Jahren reichte eine Unze Gold ebenso für ein Jahr angenehmen Lebens!

Damals gab es weder Euros noch Dollars und in weniger als 10 Jahren wird eine Unze Gold so wertvoll sein, dass dafür ein zigfaches des heutigen Umtausches erzielt wird....ob es dann noch Euros oder Dollars in der aktuellen Form gibt ... wer weiß das schon.

Erfolgreiches Nachdenken wünscht Ihnen

Ihre Meckerziege