

Immobilien-Glossar

Inhaltsverzeichnis

A

Ankaufskosten
 Auflassung / Auflassungsvormerkung
 Aufteilungsplan
 Außenprovision durch den Käufer

B

Baulast
 Bedarfsausweis
 Beleihungsgrenze
 Besichtigungstermin
 Bestellerprinzip

C

Courtage

E

Eigenbedarf
 Energieausweis
 Erbengemeinschaft
 Erhaltungsrücklage
 Exposé

F

Fälligkeitsmitteilung
 Flurstücke

G

Geldwäschegesetz (GWG)
 Griebe Immobilien
 Grundbuch
 Grunddienstbarkeit
 Grunderwerbsteuer
 Grundriss

H

Hamburger Mietvertrag
 Hausgeld

I

Immobilienmarketing
 Innenprovision durch den Verkäufer
 Instandhaltungsrücklage

K

Kaufnebenkosten
 Kautions

L

Löschungsbewilligung

M

Maisonette
 Makleralleinauftrag
 Mietbürgschaft
 Mietkauf
 Mietnomaden
 Mietpreisbremse
 Mietschuldenfreiheitsbescheinigung
 Mietvertrag
 Mischform der Provision

N

Nebenkosten
 Notar

P

Provision

R

Rauchwarnmeldepflicht
 Rauchwarnmelder-Protokoll

S

Schufa-Auskunft
 Selbstauskunft
 Sondereigentum
 Sondernutzungsrecht
 Souterrain
 Staffelmiete
 Spekulationssteuer

T

Teilungserklärung

U

Übergabe
 Unbedenklichkeitsbescheinigung

V

Verbrauchsausweis
 Vermieterbescheinigung
 Vorfälligkeitsentschädigung
 Vorkaufsrecht

W

Widerrufsbelehrung
 Wertermittlung
 Wirtschaftsplan
 Wohnungsgeberbestätigung

Z

Zinshaus
 Zwangsversteigerung

Immobilien-Glossar

A

Ankaufskosten

Immobilienkäufer und -Käuferinnen sollten mit Nebenkosten von bis zu **15 Prozent** vom eigentlichen Kaufpreis rechnen. Ankaufskosten bzw. Kaufnebenkosten sind zum Beispiel Kosten für Notar und Grundbucheintragungen, Maklerprovisionen und Grunderwerbssteuern (derzeit 5% in Niedersachsen).

Auflassung / Auflassungsvormerkung

Die Auflassung ist ein juristischer Begriff, der bei einem Immobilienerwerb eine wichtige Rolle spielt. Hierzu erklärt der Verkäufer / die Verkäuferin vor einem Notar, dass er / sie die betreffende Immobilie an den Käufer / die Käuferin übergeben wird. Diese /r wiederum erklärt, dass er /sie den vereinbarten Kaufpreis zahlt. Die Auflassungsvormerkung dient dem Schutz des Erwerbers / der Erwerberin. Sie wird zur Sicherung künftigen Eigentumserwerbs im Grundbuch eingetragen. Die Vormerkung schützt vor folgenden Szenarien:

Den Launen des Verkäufers / der Verkäuferin, z.B. das Grundstück ein weiteres Mal zu verkaufen Änderungen im Grundbuch – z.B. Eintragung weiterer Lasten

Der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens gegen den Eigentümer

Der Einleitung eines Zwangsversteigerungsverfahrens

Aufteilungsplan

Der Aufteilungsplan ist eine wichtige Urkunde bei der Schaffung von Wohneigentum. Eigentum an einzelnen Wohnungen kann nur gebildet werden, wenn die Wohneinheiten eindeutig abzugrenzen sind und einzelne Grundbücher erstellt werden können. Der Plan ist Bestandteil der Teilungserklärung und enthält die Grundrisse der Wohneinheiten inklusive Abstellräume, Schnitt und Gebäudeansicht.

Außenprovision durch den Käufer

Hier erteilt der Käufer einen provisionspflichtigen Suchauftrag. Die Käuferprovision oder auch Käufercourtage ist dabei in der Immobilienanzeige als solche ausgewiesen und es besteht die Möglichkeit, mit dem Makler über die Summe in Verhandlung zu treten.

B

Baulast

Eine Baulast ist eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung eines Grundstückseigentümers gegenüber der Baubehörde, bestimmte das Grundstück betreffende Dinge zu tun, zu unterlassen oder zu dulden. Zum Beispiel Stellplatzbaulast: Eigentümer eines Grundstücks müssen die Nutzung von Stellplätzen durch Dritte dulden. Liegt auf einem Grundstück eine Baulast, kann das eine erhebliche Wertminderung darstellen. Unsere Kunden erhalten stets im Vorwege Auskunft über mögliche Baulasten.

Bedarfsausweis

Beim Bedarfsausweis wird der Energiebedarf aufgrund der Gebäude- und Heizungseigenschaften berechnet.

Beleihungsgrenze

Die Wunschimmobilie komplett mit eigenen Mitteln zu finanzieren, ist in den meisten Fällen nicht möglich. In der Regel wird dafür bei einer Bank ein Kredit aufgenommen und die zu erwerbende Immobilie selbst dient als Pfand für das Darlehen. Hierfür ermittelt die Bank den Wert der Immobilie, wobei jede ihre eigene Berechnungsgrundlage hat. Grundsätzlich kann man nicht den vollen Wert der Immobilie beleihen, sondern in der Regel 70 bis 90 Prozent des Verkehrswertes. Unter einer Beleihungsgrenze versteht man somit einen bestimmten Prozentsatz, bis zu dem Kreditinstitut maximal Kredit gewähren.

Besichtigungstermin

Wir bieten Wunschtermine und ermöglichen Ihnen eine schnellstmögliche Besichtigung Ihrer Immobilie. Unsere Termine sind persönlich und individuell.

Bestellerprinzip

Seit 23.12.2020 gilt das Bestellerprinzip für Privatpersonen auch beim Kauf von Wohneigentum. Wer den Makler bestellt, zahlt künftig mindestens die Hälfte der Provision. Ausnahmen gelten bei Gewerbeobjekten, Mehrfamilienhäusern und unbebauten Grundstücken. In diesen Fällen zahlt ein Käufer die volle Provision i.H.v. 6,5 % des Kaufpreises.

C

Courtage

Als Courtage bezeichnet man die Provision, die ein Immobilienmakler für seine Dienstleistungen erhält. Die Höhe der Courtage ist unterschiedlich.

(Seit dem 23. Dezember 2020 wird die Courtage/Maklerprovision beim Immobilienverkauf bei nichtgewerblichen Käufern bei Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen zwischen Käufer und Verkäufer geteilt. Begründung: Der Verkäufer und Käufer haben den gleichen Nutzen aus der Maklertätigkeit. Alle gewerblichen Immobilien, Anlageimmobilien z.B. Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Objekte sowie Baugrundstücke fallen nicht unter die neue Provisionsregelung. Hier kann die Maklerprovision zum Beispiel auch weiterhin nur vom Käufer getragen werden, selbst wenn der Verkäufer den Makler beauftragt hat.)

E

Eigenbedarf

Wenn der Eigentümer sein vermietetes Mietobjekt für sich selbst oder für eine zu seinem Hausstand gehörende Person oder für Familienangehörige zu Wohnzwecken benötigt, kann er einen bestehenden Mietvertrag grundsätzlich kündigen und Eigenbedarf anmelden. Unzulässig ist eine Eigenbedarfskündigung, wenn schon vor Beginn des Mietverhältnisses der Eigenbedarfsanspruch bestanden hat und der Mieter nicht darüber informiert wurde. Auch eine vorauseilende Kündigung für Umstände, die eintreten könnten, ist unzulässig.

Energieausweis

Der Energieausweis ist ein Dokument, das Daten zur Energieeffizienz und zu den anfallenden Energiekosten eines Gebäudes liefern soll. Dieser muss für den Verkauf oder Vermietung einer Immobilie zwingend vorliegen.

Erbengemeinschaft

Mehrere Personen, die z.B. eine Immobilie erben, bilden eine Erbengemeinschaft – eine der konflikträchtigsten Gemeinschaften des deutschen Rechts, da sich Erben nicht freiwillig zusammenschließen, sondern ohne eigenes Zutun verbunden werden.

Erhaltungsrücklage

Die Erhaltungsrücklage ist eine monetäre Rückstellung, die von Wohnungseigentümern gebildet werden. Sie stellt ein Budget dar, mit dem eine Wohnanlage instandgehalten werden kann. Der Marktwert der Immobilie wird so langfristig erhalten.

Exposé

Ein Exposé ist eine ausführliche Darstellung einer Immobilie, die zum Verkauf steht. Hier finden Sie Fotos, Zahlen, Daten und Fakten sowie Beschreibungen des Objektes.

F

Fälligkeitsmitteilung

Eine Fälligkeitsmitteilung wird durch den Notar an den Immobilienkäufer geschickt, in dem darauf hingewiesen wird, dass alle Formalitäten des Kaufvertrages erfüllt wurden. Daraufhin zahlt der Käufer den Kaufpreis so, wie es in der Fälligkeitsmitteilung festgehalten ist.

Flurstücke

Flurstücke sind geometrisch vermessene Landstücke, die im Liegenschaftskataster auf Flurkarten dargestellt werden. Grundstücke können aus einem oder mehreren Flurstücken bestehen.

G

Geldwäschegesetz (GWG)

Seit Jahren existiert das GWG – ein Gesetz über das Aufspüren und der Prävention von Gewinnen aus schweren Straftaten. Auch wir Immobilienmakler unterliegen diesem Gesetz, das heißt wir sind dazu verpflichtet, die Identität unserer Vertragspartner zu überprüfen – und zwar vor der Unterzeichnung des schriftlichen Maklervertrages (Prüfung des Verkäufers) bzw. Kaufvertrages (Prüfung des Käufers).

Griebe Immobilien

Griebe Immobilien bietet Ihnen aus einer Hand eine komplette Hausverwaltung (inkl. Hausmeister) und Vermietung und Verkauf von Immobilien im Raum Lüneburg an.

Grundbuch

Das Grundbuch ist ein öffentliches Register, in das Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, die hieran bestehenden Eigentumsverhältnisse und die damit verbundenen Belastungen verzeichnet sind.

Grunddienstbarkeit

Ein Blick in Abt. II des Grundbuches zeigt, ob eine Grunddienstbarkeit besteht. Diese kann einem Nachbarn zum Beispiel ein Wegerecht einräumen. Eine Grunddienstbarkeit ist also eine Vereinbarung zwischen zwei Immobilienbesitzern, wobei der Eine Rechte an dem Grundstück des Anderen erhält, die er ohne Erlaubnis nicht hätte. Hierbei wird von „herrschenden“ und „dienenden“ Grundstücken gesprochen.

Grunderwerbsteuer

Die Grunderwerbsteuer ist eine Steuer, die beim Kauf eines Grundstücks oder – anteilig erhoben wird. Sie ist eine Ländersteuer, die von Bundesland zu Bundesland variiert. 5 % (in Niedersachsen) vom Kaufpreis aus dem notariellen Kaufvertrag. Die Kosten zählen zu den Ankaufskosten.

Grundriss

Ein Grundriss zeigt eine Wohneinheit oder ein Gebäude von oben. Meist handelt es sich hierbei um eine Zeichnung oder eine Grafik. Den baurechtlich genehmigten Grundriss findet man in der Bauakte. Der Grundriss macht ersichtlich, wie die Räume aufgeteilt sind und wo sich Türen, Fenster oder Treppen befinden.

H

Hamburger Mietvertrag

Der Hamburger Mietvertrag ist ein Formular für einen Standardmietvertrag, der vom Grundeigentümerverband herausgegeben wird. Er befindet sich rechtlich stets auf dem neuesten Stand und kann auch bundesweit verwendet werden.

Hausgeld

Wohnungseigentümer müssen einen monatlichen Vorschuss an den Verwalter der Wohnanlage zahlen. Hierbei handelt es sich um eine Art Nebenkostenvorauszahlung, die im Laufe des Folgejahres abgerechnet wird.

I

Immobilienmarketing

Wir verstehen unter Immobilienmarketing alle werblichen Aktivitäten rund um den Kauf oder Verkauf einer Immobilie – zum Beispiel: die professionelle Erstellung von Fotos und Filmen, die Erstellung von ausführlichen Exposés, digitales Advertising auf Immobilienplattformen und im Social Media Bereich, Anzeigenschaltungen in Zeitungen und Zeitschriften u.v.m.

Innenprovision durch den Verkäufer

Hierbei einigen sich Verkäufer und Makler auf eine Provision, wobei der Käufer nicht mit eingebunden wird.

Instandhaltungsrücklage

Siehe bitte auch Erhaltungsrücklage

K

Kaufnebenkosten

Siehe auch Ankaufskosten.

Kaution

Eine Kaution ist eine Mietsicherheit in Form eines Geldbetrages, der zu Beginn (üblicherweise vor der Übergabe des Wohnobjektes) vom Mieter beim Vermieter hinterlegt wird. Der Vermieter sichert somit ab, wenn der Mieter seinen Pflichten aus dem Mietvertrag nicht ordnungsgemäß nachkommt.

L

Löschungsbewilligung

Eine Löschungsbewilligung ist ein Beleg für die vollständige Ablösung Ihrer Baufinanzierung. Diese wird für den Verkauf einer Immobilie benötigt. Im Grundbuch wird das Grundpfandrecht gelöscht, das für den Kreditgeber als Sicherheit diente.

M

Maisonette

Maisonette, aus dem Französischen, heißt soviel wie „kleines Haus“. Eine Wohnung, die so bezeichnet wird, verteilt sich über zwei oder mehrere Ebenen, die mit einer Treppe verbunden sind. Das Gefühl entsteht, in einem Haus zu wohnen.

Makleralleinauftrag

Ein Makleralleinauftrag bezeichnet eine ausschließliche Vertragsbeziehung zwischen Makler und Auftraggeber. Er bietet den Vorteil, dass der Makler dem Kunden sein ganzes Fachwissen, seine Marktkenntnis und sein Netzwerk vertrauensvoll zur Verfügung stellt und für werblichen Leistungen in Vorkasse tritt.

Mietbürgschaft

Ein Bürge übernimmt mit einer **Mietbürgschaft** (s. unter Formulare) die Verpflichtungen des Mieters gegenüber dem Vermieter. Wenn also die Miete ausbleibt oder der Mieter Schäden in der Wohnung verursacht hat, springt der Bürge stets ein.

Mietkauf

Beim klassischen Mietkaufmodell verpflichtet sich der Mieter, die Immobilie nach Ablauf einer bestimmten Frist zu einem festgelegten Preis zu kaufen. Der Immobilienbesitzer stundet dem Käufer die Kaufsumme inklusive der Zinsen. Der Mieter begleicht die Schulden über seine monatlichen Mietzahlungen.

Mietnomaden

Mietnomaden verursachen hohe Kosten. Es sind Personen, die schon mit der betrügerischen Absicht eine Wohnung beziehen, für die Miete und die entstehenden Kosten nicht aufzukommen.

Mietpreisbremse

Die Mietpreisbremse trat 2015 in Kraft. Es sieht bei der Neu- oder Wiedervermietung von Wohnungen vor, dass die Miete beim Abschluss eines Mietvertrages maximal 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf. Ausgenommen sind Neubauten und umfassend sanierte Objekte.

Mietschuldenfreiheitsbescheinigung

Die **Mietschuldenfreiheitsbescheinigung** (s. unter Formulare) ist ein Schreiben, in dem der aktuelle Vermieter seinem Mieter bestätigt, dass dieser den Mietzins stets pünktlich und vollständig gezahlt hat und somit frei von Mietschulden ist.

Mietvertrag

Ein Mietvertrag wird zwischen dem Vermieter und dem Mieter geschlossen. Hierbei wird die zeitweise Gebrauchsüberlassung gegen Entgelt vereinbart, das heißt, der Vermieter gewährt den Gebrauch einer Wohnung und der Mieter zahlt dafür die vereinbarte Miete.

Mischform der Provision

Die am meisten verbreitete Form der Entlohnung ist die Aufteilung der Maklercourtage zwischen beiden im Vertrag genannten Parteien, wobei die jeweiligen Anteile meist regional bestimmt werden.

N

Nebenkosten

Nebenkosten stellt der Vermieter bzw. die beauftragte Verwaltung dem Mieter in Rechnung, die durch die direkte Nutzung des Mietobjektes entstanden sind. Nebenkosten sind u.a. die Kosten für Wasser, Heizung und Allgmeinstrom (z.B. für Licht im Treppenhaus) oder auch für Reinigung, Wartung und Versicherungen. Als Mieter zahlt man eine sogenannte monatliche Nebenkostenvorauszahlung, die im Laufe des Folgejahres abgerechnet wird. Die umlagefähigen Nebenkosten werden mit Hilfe eines Verteilerschlüssels auf den Mieter umgelegt.

Notar

Für den Erwerb oder den Verkauf einer Immobilie oder eines Grundstücks ist ein notarieller Kaufvertrag nötig. Dieser bietet den rechtlichen Rahmen und legt die Pflichten für den Käufer und den Verkäufer fest. Der Notar veranlasst und beaufsichtigt alle rechtlichen Belange.

P

Provision

Siehe bitte unter Courtage.

R

Rauchwarnmeldepflicht

Die Rauchmelderpflicht gilt seit 22.7.2013 für Neubauten, Umbauten sowie Bestandsbauten in Schlaf- und Kinderzimmern sowie in Fluren und Treppen innerhalb von Wohnungen, die als Rettungswege gelten. Die Nachrüstpflicht für Bestandsbauten endete am 31.12.2014.

Rauchwarnmelder-Protokoll

Sie sollten Ihre Rauchwarnmelder alle 12 Monate (+/- 3 Monate) warten. Halten Sie sich dabei an die Vorgaben des Herstellers – diese finden Sie in der Bedienungsanleitung. Notieren Sie die Prüfung in einem Rauchwarnmelder-Protokoll.

S

Schufa-Auskunft

Eine Auskunft der Schufa belegt die eigene Zahlungsfähigkeit.

Selbstauskunft

Eine Selbstauskunft enthält persönliche Daten, Angaben zur beruflichen Situation, zum Einkommen und zu möglichen Verbindlichkeiten. Wir stellen zum Download eine eigene **Selbstauskunft** (s. unter Formulare „Mieterselbstauskunft“) zur Verfügung, die für die Anmietung eines Wohnobjektes ausgefüllt und unterschrieben vorliegen muss.

Sondereigentum

Alle Teile eines Gebäudes und Grundstücks, die nicht zum Gemeinschaftseigentum gehören, sind Sondereigentum, an dem der Eigentümer das alleinige Verfügungsrecht hat. Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) schafft die rechtliche Grundlage für die Unterscheidung zwischen Sonder- und Gemeinschaftseigentum. Sondereigentum sind demzufolge Räume und zugehörige Gebäudebestandteile, an denen Veränderungen vorgenommen werden können. Die Bedingung dafür ist, dass das Gemeinschaftseigentum und das Sondereigentum anderer Wohnungsinhaber weder beeinträchtigt noch das Gebäude äußerlich umgestaltet wird. Nicht dazu gehören die Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen. Das gilt unabhängig davon, wo sich diese Anlagen befinden, Sondereigentum muss nicht unausweichlich zusammenhängen oder nebeneinander liegen. Die Teilungserklärung (siehe Wohnungs- oder Teileigentumsgrundbuch) und die Gemeinschaftsordnung regeln, was zum Sondereigentum gehört.

Sondernutzungsrecht

Mit einem Sondernutzungsrecht hat man die Befugnis, bestimmte Teile des Gemeinschaftseigentums allein zu nutzen. Zum Beispiel den Garten in einem Mehrfamilienhaus oder einen Stellplatz.

Souterrain

„Sous terrain“ kommt aus dem Französischen und bezeichnet eine Wohnung „unter der Erde“. Diese liegt dann in einem Unter- oder Kellergeschoss, ist aber mit Tageslicht versorgt.

Staffelmiete

Bei einer Staffelmiete wird schon im Voraus festgelegt, in welcher Höhe sich die Miete zu einem bestimmten Datum erhöht.

Spekulationssteuer

Grundsätzlich ist der Verkauf von nur selbstgenutzten Immobilien steuerfrei. Steuerpflichtig sind Verkäufe von Immobilien oder Grundstücken, die nicht selbst genutzt wurden, es sei denn, dass diese erst nach zehn Jahren verkauft werden. Wenn Sie im Jahr der Veräußerung und den beiden vorangegangenen Jahren in der gekauften Immobilie gewohnt haben, können Sie diese danach steuerfrei verkaufen (Drei-Jahres-Frist). Wenn Sie innerhalb von 5 Jahren mehr als drei Immobilien verkaufen, gelten Sie als gewerblicher Immobilienhändler und müssen Ihre Einnahmen entsprechend versteuern.

T

Teilungserklärung

Um einzelne Eigentumswohnungen verkaufen zu können, muss ein Mehrfamilienhaus in Wohneigentum aufgeteilt sein und es muss eine Teilungserklärung existieren. Sie regelt die formelle Aufteilung eines Gebäudes, inklusive aller Rechte und Pflichten, die daraus entstehen. Eine Teilungserklärung ist eine Rechtsgrundlage des Wohnungs- oder Teileigentums und gibt dem Grundbuchamt eine exakte Auskunft über die grundbuchrechtlichen Sachverhalte.

U

Übergabe

Bei einer Übergabe wechselt der Besitzer. Bei einem Mietobjekt erhält der neue Mieter Zugang zur Wohnung und es wird ein professionelles **Übergabeprotokoll** (s. unter Formulare) durch uns erstellt. Bei einer gekauften Immobilie wird das Datum der Übergabe im Kaufvertrag festgelegt. Die Übergabe findet statt, sobald der Käufer den Kaufpreis beglichen hat und der vereinbarte Stichtag eingetroffen ist. Rechtlicher Eigentümer ist ein Käufer erst, wenn die Eigentumsumschreibung im Grundbuch erfolgt ist. Auch bei der Übergabe einer gekauften Immobilie erstellen wir ein professionelles Übergabeprotokoll.

Unbedenklichkeitsbescheinigung

Diese Bescheinigung wird vom Finanzamt nach Zahlung der Grunderwerbsteuer ausgestellt und informiert wertfrei, ob ein Steuerpflichtiger regelmäßig seine Steuererklärung einreicht oder ob er Steuerrückstände hat.

V

Verbrauchsausweis

Beim Verbrauchsausweis wird der Energiebedarf auf Basis gemessener Verbräuche bestimmt.

Vermieterbescheinigung

Es handelt sich hierbei um eine **Mietschuldenfreiheitsbescheinigung** (siehe unter Formulare). Diese erstellt der bisherige Vermieter bzw. Verwalter aus. Meistens haben die Verwalter eigene Vordrucke. Sollten Sie ein Formular benötigen, finden Sie es bei uns unter Formulare zur weiteren Verwendung.

Vorfälligkeitsentschädigung

Für Kredite, die außerplanmäßig gekündigt oder zurückgezahlt werden, entstehen sogenannte Vorfälligkeitsentschädigungen, die vom Kreditgeber erhoben werden.

Vorkaufsrecht

Ein Eigentümer, der seine Immobilie in Wohneigentum umwandelt, muss dem bestehenden Mieter bei Verkaufsabsicht die Möglichkeit geben, seine Mietwohnung zu kaufen. Dieses Recht steht dem Mieter einmalig beim ersten Verkaufsfall der Wohnung nach Aufteilung zu.

W

Widerrufsbelehrung

Sie interessieren sich für eine Immobilie und fordern telefonisch oder online weitere Informationen an, dann besteht rein juristisch betrachtet bereits ein Maklervertrag, auch wenn für diese Dienstleistung an sich keine Kosten anfallen, sofern Sie das Objekt nicht kaufen. Als Makler sind wir seit 2014 gesetzlich dazu verpflichtet, unseren Kunden vor dem Exposé eine **Widerrufsbelehrung** (s. unter Formulare) zukommen zu lassen. Denn jeder außerhalb unserer Geschäftsräume geschlossene Vertrag ist belehrungspflichtig und widerrufbar. Dazu gehören auch alle Anfragen über E-Mail und Telefon. Wir müssen Sie belehren, bevor wir mit unserer Tätigkeit (zum Beispiel dem Versenden eines Exposés) beginnen. Unsere Provision wird aber erst nach einem späteren Kauf fällig. Belehren wir Sie aber nicht, können Sie auch später noch ihr Widerrufsrecht ausüben und wir verlieren unseren Provisionsanspruch. Der Gesetzgeber bietet noch eine weitere Hürde: Nach der Belehrung haben Sie gesetzlich ein 14tägiges Widerrufsrecht. Daher dürften wir Ihnen trotz Belehrung, erst nach Ablauf der 14tägigen Frist eine Besichtigung anbieten. Es sei denn, Sie fordern uns ausdrücklich auf, bereits vorher mit unserer Dienstleistung zu starten.

Hier nochmal in einer Kurzversion:

Sie fordern per Telefon oder online ein Exposé an.

Wir belehren mit Hilfe eines Formulars über Ihr gesetzliches Widerrufsrecht.

Sie bestätigen, dass Sie die Widerrufsbelehrung zur Kenntnis genommen haben und schon vor Ablauf der 14tägigen Widerrufsfrist unsere Dienstleistungen wünschen.

Wir mailen Ihnen kostenlos ein Exposé zu.

Wir führen mit Ihnen eine kostenlose Besichtigung durch.

Das Objekt kommt für Sie nicht in Frage. Es entstehen Ihnen keine Kosten.

Sie kaufen das Objekt. Unsere vereinbarte Maklerprovision wird nach notarieller Beurkundung des Kaufvertrages fällig.

Wertermittlung

Ich schaue mir eine Immobilie gründlich und persönlich an und ermittle einen marktgerechten Verkaufspreis. Dieser wird in Form einer mehrseitigen Wertermittlung überreicht.

Wirtschaftsplan

Ein Wirtschaftsplan wird jährlich anhand der letzten Jahresabrechnung durch eine Verwaltung erstellt. Er ist laut Deutschem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) eine Aufstellung für zu erwartende Einnahmen und Ausgaben gemeinschaftlichen Eigentums.

Wohnungsgeberbestätigung

Mit einer **Wohnungsgeberbestätigung** (s. unter Formulare) bestätigt der Vermieter dem Mieter, dass er tatsächlich in die angegebene Wohnung eingezogen oder ausgezogen ist. Mit dem Meldegesetz §19 BMG stehen Vermieter in der Pflicht, innerhalb von 2 Wochen nach Einzug des Mieters eine solche Bestätigung auszustellen. Der Mieter reicht diese bei der Meldebehörde ein.

Z

Zinshaus

Ein Zinshaus wird zum Zweck einer Investition gekauft und dient nicht der Selbstnutzung. Es ist ein Mehrfamilienhaus, in dem einzelne Einheiten an Mieter gegen Entgelt zur Verfügung gestellt werden.

Zwangsversteigerung

Eine Zwangsversteigerung ist ein Vollstreckungsverfahren, das auf Antrag von Gläubigern beim Amtsgericht beantragt werden kann. In den meisten Fällen geraten Immobilien in die Zwangsversteigerung, wenn Bankschulden nicht mehr bedient werden. Gründe für finanzielle Engpässe gibt es allerdings viele, die dazu führen, dass Eigentümer ihren Verpflichtungen nicht mehr nachkommen können. Der Versteigerungserlös, abzüglich der Kosten des Verfahrens, wird genutzt, um die noch ausstehenden Schulden auszugleichen.

ENDE