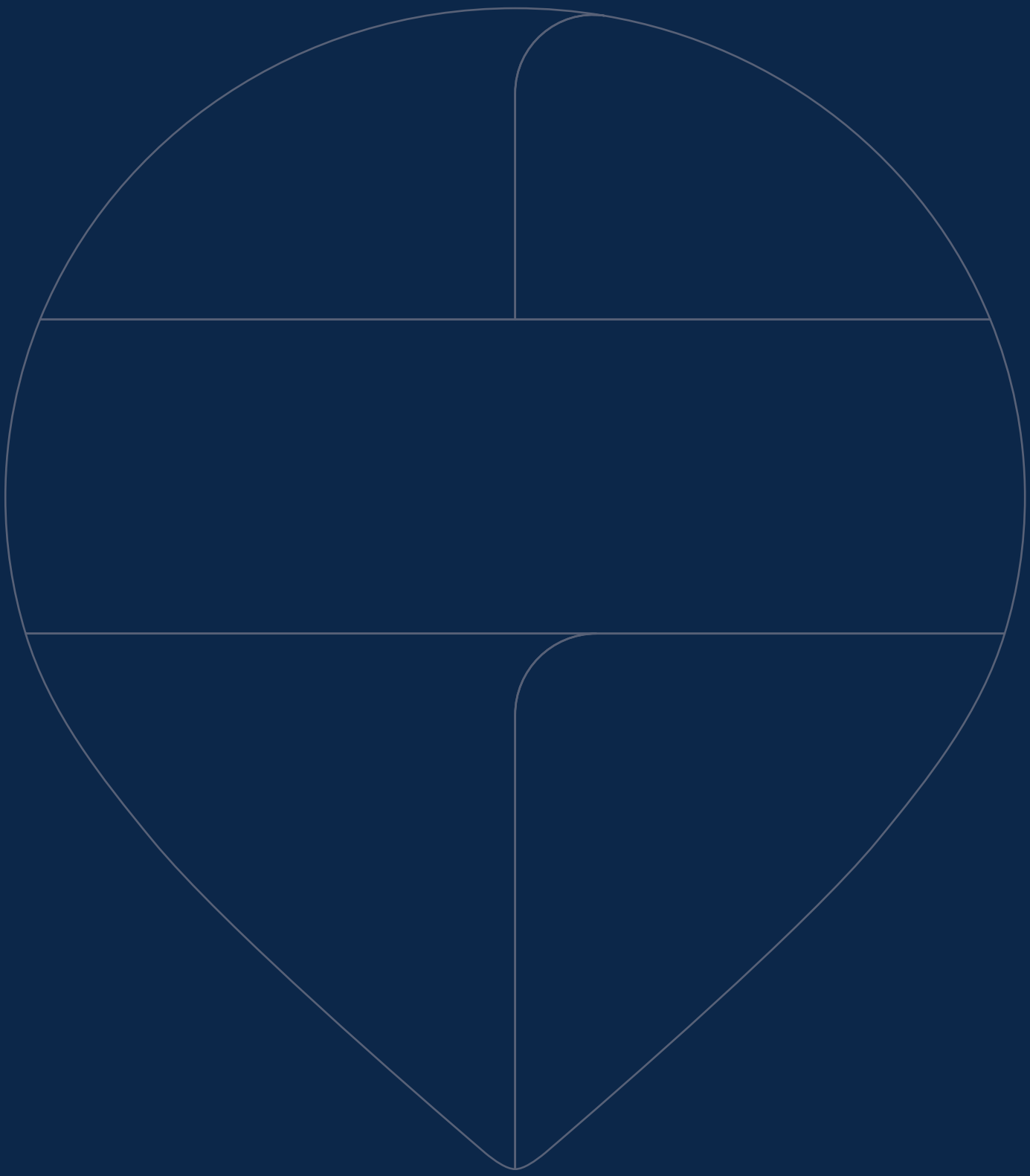


Immobilieneinkauf leicht gemacht

mit den REMAX Immobilienexperten

REMAX

Freundliche Spezialisten





GEMEINSAM FÜR SIE -
ERFAHREN SIE, WAS UNS SO BESONDERS MACHT.

Bei REMAX Freundliche Spezialisten in Waldshut-Tiengen setzen wir auf Zusammenarbeit. Jeder unserer Mitarbeiter bringt sein Fachwissen ein, um Ihren Immobilienverkauf so reibungslos und angenehm wie möglich zu gestalten. Ob ausgebildete Immobilienmakler, Marketing- und Fotografie-Profis oder unser BackOffice-Team – wir arbeiten Hand in Hand für Ihr Anliegen.

Die hohe Qualität unserer Arbeit wird durch zahlreiche Referenzen, Auszeichnungen und positive Kundenbewertungen belegt.
So wurden wir von der Zeitung „Die Welt“ zum Testsieger im Landkreis Waldshut gewählt und zählen laut Focus-Magazin seit mehreren Jahren zu den besten Immobilienmaklern. Auch im REMAX-Netzwerk gehören wir konstant zu den zehn erfolgreichsten Büros in Deutschland. Wir verstehen uns als Ihre kompetenten Ansprechpartner und „Problemlöser“.

Daher bieten wir Ihnen nicht nur persönliche Beratung, sondern auch Veranstaltungen, Informationsbroschüren, Vorträge, Immobilienmessen und vieles mehr.

Als innovatives Unternehmen bringen wir kontinuierlich neue Ideen in die Region – wie beispielsweise Online-Wertermittlungen, Homestaging und das Bieterverfahren.

UNSER TEAM - Lernen Sie uns kennen



Thomas Nägele

Immobilienkaufmann, Bankfachwirt und Büroinhaber von REMAX Waldshut-Tiengen

1969 in Bad Säckingen geboren, absolvierte ich eine Ausbildung im elterlichen Bauträgerbetrieb als Immobilienkaufmann. Nach 17 Jahren als Makler und Finanzierungsberater bei einer Bank machte ich mich 2009 selbstständig und unterstütze heute als Unternehmer und Coach mein Team.



Nicole Nägele

Leitung Backoffice, Homestaging

1971 in Bad Säckingen geboren und verheiratet mit Thomas Nägele, leite ich das Backoffice und bin verantwortlich für Marketing, Fotografie, Buchhaltung und Rechnungswesen. Zudem bin ich leidenschaftlich im Homestaging tätig, um
Ihre Immobilie optimal zu präsentieren.



Angela Jenne

Immobilienwirtin WAF, REMAX Ambassador

Ich bin 1992 in Stühlingen geboren und lebe in Lauchringen. Nach meiner Fachhochschulreife und einer Ausbildung zur Bürokauffrau bei REMAX 2011 habe ich die Weiterbildung zur Immobilienwirtin WAF abgeschlossen. 2023 habe ich zusätzlich das Seminar zum DEKRA zertifizierten Sachverständigen absolviert, um meinen Service weiter zu verbessern. Mein Ziel ist es, Ihnen bei der Immobilienvermittlung möglichst viel Arbeit abzunehmen.



Jochen Sarnow

Immobilienmakler IHK

Ich bin Jochen Sarnow, 1964 in Stühlingen geboren und Immobilienmakler im REMAX-Team. Mein Ziel ist es, meinen Kunden das ideale Objekt zu vermitteln und Sie während des gesamten Prozesses – von der Suche bis zur Übergabe oder dem Verkauf – zu begleiten.



Natalina Lai
Immobilienmaklerin IHK
Geboren 2000 in Stühlingen, lebe ich im Landkreis Waldshut. 2020 begann ich meine Ausbildung zur Kauffrau für Büromanagement bei REMAX und schloss sie 2022 erfolgreich ab. Parallel dazu absolvierte ich die Weiterbildung zur Immobilienmaklerin IHK. Ich freue mich, auch Sie bei Ihrer Immobilienreise begleiten zu dürfen - sei es bei einem Verkauf, einem Kauf oder einer Vermietung.

Eva-Maria Baumgärtner
Immobilienmaklerin IHK,
Finanzexpertin und Bankfachwirtin
Geboren 1966 in Waldshut, lebe ich seitdem im Landkreis Waldshut. Nach meiner Ausbildung zur Bankkauffrau 1989 und der Weiterbildung zur Bankfachwirtin 2010, machte ich mich 2017 als Finanzexpertin für Immobilienfinanzierungen selbstständig. 2024 schloss ich die Ausbildung zur Immobilienmaklerin IHK ab und bin nun parallel bei REMAX tätig, um Ihnen fachkundige Betreuung zu bieten.





Sina Ebner
Backoffice, Marketing, Immobilienfotografie
Ich wurde 2003 in Bad Säckingen geboren und lebe im Landkreis Waldshut. Nach meiner kaufmännischen Ausbildung 2023 trat ich im Oktober 2024 dem REMAX-Team bei, wo ich vorallem im Marketing und in der Immobilienfotografie tätig bin.

Joana Nägele
Duale Studentin, Maklerassistentin
Ich wurde 2005 in Schaffhausen geboren und lebe seitdem in Tiengen. Nach meinem Abitur 2024 verbrachte ich ein Jahr in Neuseeland im Rahmen eines Work-and-Travel-Aufenthalts. 2025 begann ich anschließend mein duales Studium zur Immobilienwirtin. Mein Ziel ist es, meine Kollegen bestmöglich zu unterstützen und möglichst viel praktische Erfahrung zu sammeln, um später selbst als Maklerin tätig zu sein.





Der Wunsch nach der eigenen Immobilie

Der Kauf einer Immobilie fängt in der Regel mit dem Wunsch nach einem Eigenheim oder einer Wertanlage an. Der Weg dahin ist jedoch meist länger, als gedacht. Wir helfen Ihnen Schritt für Schritt, um Ihrem Ziel näher zu kommen.

Es gibt drei Interessentengruppen

- Der Selbstbezieher, der die Immobilie zum Selbstbezug für sich selbst und seine Familie sucht.
- Der Anleger, der die Immobilie erst vermieten und später selbst beziehen möchte.
- Der Investor, der Immobilien als reine Renditeobjekte kauft. Jeder Käufer hat somit seine individuellen Kriterien und Prioritäten.

Suchkriterien

Haben Sie Ihre Vorstellungen schon einmal klar zusammengefasst?

Die erste Immobilienregel hat nach wie vor Ihre Gültigkeit.
Zu entscheiden ist die Makrolage, d.h. möchte ich lieber städtisch wohnen oder auf dem Lande? Sind mir eine gute Verkehrsanbindung und Infrastruktur wichtig oder die Ruhe und die Nähe zur Natur?
Bei der Mikrolage geht es um das Wohnquartier innerhalb der bevorzugten Stadt oder Region.

Notieren Sie sich genau, was Sie suchen:

- Möchte ich eine Wohnung, ein Einfamilienhaus oder ein Mehrfamilienhaus? Kommen eine Doppelhaushälfte oder Reihenhaus in Frage?

- Wie viel Platz benötige ich? Zimmeranzahl, Wohnfläche, etc.

- Was ist mir wichtig? Garage, Garten, Sonnen-Ausrichtung, etc.

Schreiben Sie Ihre Suchkriterien auf und geben Sie diese an Ihren Makler weiter.

Wir nehmen Sie in unsere Kundendatei auf und informieren Sie noch vor der Veröffentlichung über neue Immobilienangebote, die für Sie passen könnten. Und das selbstverständlich kostenlos und unverbindlich.

Wunsch trifft Wirklichkeit - nun gilt es, den Immobilienwunsch für die eigene Traumimmobilie mit dem Markt und den Finanzierungsmöglichkeiten abzugleichen.



Finanzierung

Ihr Budget

Was können Sie sich finanziell leisten?
Waren Sie bereits bei einer Bank, um Ihre finanzielle Situation zu besprechen?

Schreiben Sie Ihre Finanzsituation auf.

- Was liegt an Eigenkapital vor?
- Wie hoch sind Ihre Einkommen?
- Welche Ausgaben sind monatlich zu zahlen?
- Bedenken Sie auch Abos, Verträge, Nebenkosten und Freizeitausgaben.



Vereinbaren Sie einen Termin bei einem Finanzierungsexperten. Lassen Sie sich beraten und fragen Sie nach einer Finanzierungs-bestätigung. Diese kann vorteilhaft sein, sobald Sie eine Immobilie gefunden haben.

Übrigens ist unsere Finanzierungsexpertin Eva-Maria Baumgärtner mit unseren Immobilienangeboten bestens vertraut und hat bereits alle relevanten Unterlagen vorliegen.

Eva-Maria Baumgärtner - unsere Spezialistin für Immobilienfinanzierungen

Finanzierung ist Vertrauenssache. Wohneigentum zu erwerben ist wohl einer der größten Schritte im Leben eines Menschen.

Es ist ihr ein Anliegen, unsere Kunden beim Erwerb von Wohneigentum, mit ihrem umfangreichen Wissen aus langjähriger Berufserfahrung, zu begleiten.



Eva-Maria Baumgärtner
emb Finanzdienst
Bankfachwirtin I
Immobilienmaklerin IHK

Hohlgasse 5b
79777 Ühlingen-Birkendorf

T 07743 929 093
M 0176 8233 5640
E info@emb-finanz.de
www.finanzdienstleistung.info

Die Suche beginnt

Die Suche startet. Immobilienportale werden durchforstet, Zeitungsannoncen gelesen, Bekannte angesprochen und, und, und ...

Das passende Immobilienangebot?
Sie haben eine Anzeige gefunden, die zu Ihren Vorstellungen passen könnte.

Fragen Sie beim Anbieter nach einem Exposé für weitere Informationen, googeln Sie den Standort der Liegenschaft und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

Der erste Eindruck ist entscheidend. Nehmen Sie sich Zeit und lassen Sie die Immobilie auf sich wirken - schließlich könnte das Ihr neues Zuhause werden.

Sie haben Fragen? Zögern Sie nicht - dafür ist Ihr Makler mit dabei.





Kauf bricht nicht Miete

Bestehende Mietverhältnisse

“Kauf bricht nicht Miete” (§566 BGB) - das ist der Grundsatz. Meist kann ein Selbstbezieher das Mietverhältnis mit dem Kündigungsgrund „Eigenbedarf“ kündigen, so sieht es das Gesetz vor.

Fakt ist aber auch, dass die meisten Mietverhältnisse störungsfrei sind und die meisten Mieter nicht auf „Krawall gebürstet“ sind bzw. Ärger vermeiden wollen.

In der Praxis versuchen wir, einen für alle Beteiligten gangbaren Weg zu finden. Oft lassen sich Aufhebungsverträge aushandeln und auch eine „Umzugsprämie“ seitens des Käufers ist meist hilfreich.

Störische Mieter hingegen können viele Probleme verursachen. Die Artikel im Internet und in den Zeitungen sind oft voll davon. Wir schätzen den Anteil der frei verhandelten Aufhebungen der Mietverhältnisse aber auf über 90 %. Schließlich sind Mieter auch Menschen und wenn man miteinander spricht oft besser zugänglich, als erwartet.

Energieausweis

Bei einem Immobilienkauf muss der Verkäufer dem Kaufinteressenten unaufgefordert einen Energieausweis herausgeben. Hierbei gibt es zwei Arten, den Bedarfs- und den Verbrauchsausweis.

Der **Bedarfsausweis** basiert auf baulichen Aspekten und des Zustandes der Immobilie, insbesondere der Heizungsanlage, der Fenster und der Gebäudehülle. Er gibt an, wie hoch der theoretische Energiebedarf sein sollte.

Beim **Verbrauchsausweis** werden die gemessenen Verbräuche von mindestens drei Jahren berücksichtigt. Er gibt an, wie hoch der tatsächliche Verbrauch der Bewohner ist.

Der Energieausweis umfasst allgemeine Daten zur Immobilie, eine Farbskala zum Energiebedarf (grün bis rot) und die Energieeffizienzklasse (A+ bis H).

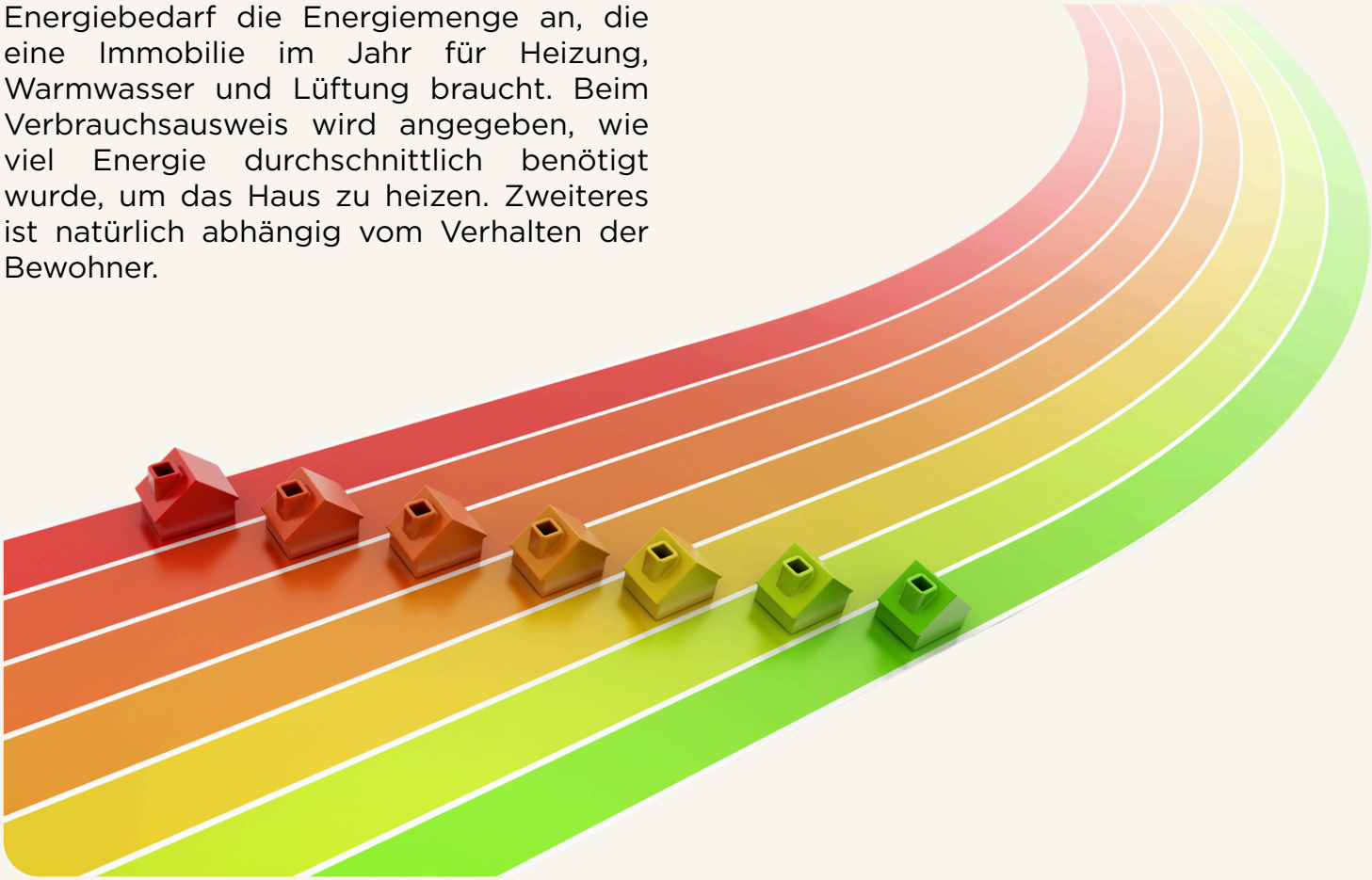
Der Energiebedarf bzw. Verbrauchskennwert ist in Kilowattstunden pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr angegeben. Beim Bedarfsausweis zeigt der Energiebedarf die Energiemenge an, die eine Immobilie im Jahr für Heizung, Warmwasser und Lüftung braucht. Beim Verbrauchsausweis wird angegeben, wie viel Energie durchschnittlich benötigt wurde, um das Haus zu heizen. Zweiteres ist natürlich abhängig vom Verhalten der Bewohner.

Übrigens liegt der Verbrauchsausweis im Schnitt rund 25 % unter dem Wert des Bedarfsausweises, was einen direkten Vergleich nicht möglich macht.

Weiter finden Sie gegebenenfalls Vorschläge für eine energetische Modernisierung im Energieausweis.

Berechnung der zu erwartenden Heizkosten

Mithilfe eines Verbrauchsausweises lassen sich die zu erwartenden Heizkosten einfach berechnen. Hierzu wird die Wohnfläche mit dem Faktor 1,2 multipliziert und dieser Wert mit dem Energieverbrauchskennwert. Mit den ermittelten Kilowattstunden können dann je nach Heizungsart und Versorger die Kosten ausfindig gemacht werden.



Hausgeld

Zum Hausgeld zählen die Instandhaltungsrücklage und die laufenden Betriebskosten wie der Hausstrom, die Abfallentsorgung und die Verwaltungskosten. Diese sind vom Wohnungseigentümer monatlich als Vorauszahlung an die Hausverwaltung der Wohnungseigentümergemeinschaft, kurz WEG, zu bezahlen. Mit der Jahresendabrechnung werden eventuelle Nach- oder Rückzahlungen ausgeglichen.

Die herkömmlichen Betriebskosten können bei einer Vermietung auf den Mieter umgelegt werden.

Das gehört zum Hausgeld:

- Abfallentsorgung
- Hausstrom
- Wasser und Abwasser
- Wohngebäudeversicherung
- Heizkosten bei Zentralheizung
- Hausmeister
- Reinigung
- Fahrstuhlwartung
- Verwaltungskosten
- Instandhaltungsrücklage



Bausubstanz

Verschwiegene Mängel

Gebrauchte Immobilien kauft man ohne Gewähr. Der Verkäufer haftet aber für „arglistig verschwiegene Mängel“, wobei diese in der Praxis oft sehr schwierig sind, nachzuweisen. Daher sollten Sie Ihren Fokus auf dieses Thema richten - prüfen Sie genau, welcheBausubstanz Sie erwerben.

Ein Gutachter oder Architekt kann Ihnen hierbei behilflich sein. Bei einem „Haus-Check“ zur Beurteilung und Bewertung der Bausubstanz findet eine Begehung, eine Dokumentation mittels Fotos und eine erste Vorortbesprechung statt. Die Kosten ab 250,- Euro sind unseres Erachtens gut investiert.

Höhe der Sanierungs- und Renovierungskosten

Bedenken Sie in Ihrer Kalkulation auch die Kosten für Sanierungen und Renovierungen. Sprechen Sie mit einem Fachmann über die energetische Sanierung und Ihre rechtlichen Pflichten.

So müssen Käufer die Anforderungen der Energieeinsparverordnung binnen zwei Jahren nach dem Erwerb der Immobilie einhalten, darunter fallen die Dachdämmung und die Dämmung von Leitungen in nicht geheizten Räumen. Auch Heizkessel müssen ersetzt werden, wenn diese vor 1984 eingebaut wurden oder ab 1985 eingebaut wurden und über 30 Jahre in Betrieb sind. Ein Sanierungsfahrplan durch einen Architekten leistet Ihnen dabei Hilfe.

Daten und Fakten

Korrekte Angaben

Denken Sie auch an die Angaben auf dem Papier. Ganz nach dem Motto „Vertrauen ist gut, Kontrolle ist besser.“ Prüfen Sie die angegebenen Flächen anhand von Flächenberechnungen und dem Grundbuchauszug.

Grundbuch und Teilungserklärung

Lesen Sie die Dokumente durch, um über etwaige Lasten und Beschränkungen informiert zu sein. Prüfen Sie bei Eigentumswohnungen die Teilungserklärung bezüglich Sondernutzungsrechten und Gemeinschaftseigentum.

Asbest
Asbest findet man meist in Nachtspeicheröfen, Fensterbänken und Platten sowie in „Wellplatten“ (Wellethernit).



Die Wellplatten sind meist dann asbesthaltig, wenn die Unterseite geriffelt ist. Durch eine Probe (Größe einer Cent-Münze) können Labore dies feststellen.

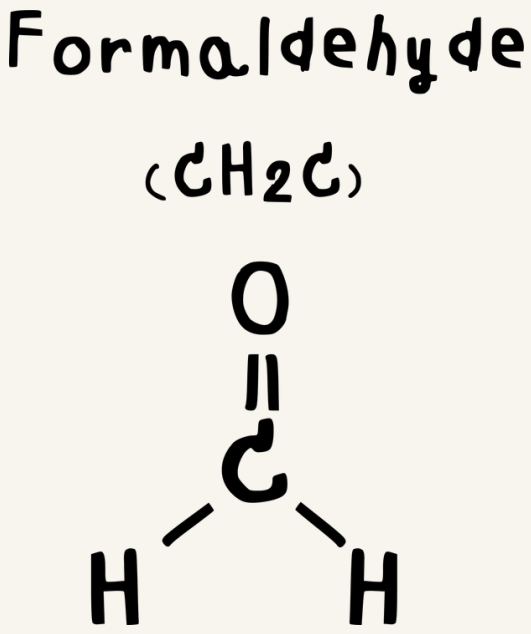
Ab den 90‘er Baujahren ist Asbest fast kein Thema mehr, es sei denn, es wurden Restbestände verbaut.

Blei
Bleirohre sind in älteren Häusern verbaut, etwa von 1890 bis 1975. Das Problem ist, dass man sie oft nicht sieht. Über eine Wasser-Probe können Sie den Bleigehalt bei Wasserwerk oder in Apotheken prüfen lassen.

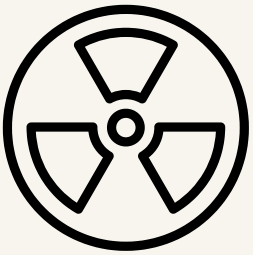


Bleirohre sind an ihrer silbergrauen Farbe zu erkennen. Das Material ist so weich, dass man es mit dem Fingernagel einritzen kann. Wenn man darauf lopft, klingt es nicht metallisch, sondern dumpf. Ein mögliches Indiz für Blei sind auch geschwungen verlegte Rohre.

Formaldehyd
Eine Belastung mit Formaldehyd erkennt man oft schon am Geruch. Besser sind jedoch entsprechende Messgeräte, die an der frischen Luft kalibriert werden. Diese kosten etwa 150 Euro.
Früher wurde zum Streichen oft Xyladecor (Zaun) verwendet, welches Formaldehyd enthält. Außerdem befindet es sich in Holzschutzmitteln und Lösungsmitteln. Da es außerdem oft verwendet wurde, um die Balken von Fertighäusern einzulegen, sollte man die Baubeschreibungen dieser Firmen prüfen. Eine genaue Untersuchung durch ein Speziallabor kostet etwa 400 Euro.



Radon
Radon ist ein krebserregendes Gas. Es gibt im Internet Karten, auf denen die entsprechenden Gebiete eingezeichnet sind.



Mineralfaserplatten
Die weißen Faserplatten wurden meist zum Isolieren des Daches oder von Heizungsrohren verwendet. Es nennt sich auch „weißes Engelhaar“. Diese WHO-Fasern erhalten sehr kleine Partikel, die eingeatmet, aber nicht mehr ausgeatmtet werden.
Gelbe und grüne Dämmplatten sind hingegen unbedenklich.



Schimmel
Schimmel findet sich meist in älteren, schlecht gedämmten Häusern aus den 50‘er und 60‘er Jahren. Man erkennt ihn am scharfen Geruch, er ist schwarz und stellt eine Gesundheitsgefahr durch Sporen in der Luft dar.

Entfernt wird er durch eine Spezialtinktur bzw. durch entfernen des Putzes, falls der Schimmel zu tief eingedrungen ist. Er entsteht durch eine ungenügende Dämmung, Wasserschäden oder ein falsches Heiz- und Lüftverhalten.



Schädlinge
Durch den Kot von Mäusen, Tauben und anderen Tieren kann es zu Virus-Infektionen kommen. Es empfielt sich nicht, den entsprechenden Dachboden ohne Schutzbekleidung zu fegen/reinigen.



Fazit
Je jünger eine Immobilie ist, desto weniger Risiko haben Sie vor Schadstoffen. Ein besonderes Augenmerk sollte man auf Fertighäuser aus den 70‘er und 80‘er Jahren werfen und die Baubeschreibungen prüfen. Wenn Sie sichergehen möchten, ist es sinnvoll einen Gutachter zu engagieren.



„Do-it-Yourself“ Tipps

Mit einfachen Tipps können Sie selbst Informationen ausfindig machen.

Verglasung von Fenstern

Doppel- oder Dreifach-Verglasung von Fenstern? Ein einfaches Verfahren ermöglicht es festzustellen, ob an einem Gebäude die Fenster doppelt (Isolierverglasung) oder dreifach verglast sind (Schallschutz). Mit Hilfe einer Lichtquelle, z.B Feuerzeug oder Smartphone-Taschenlampe, die vor das Fenster gehalten wird, lassen sich durch Reflexion entweder zwei oder drei Spiegelbilder erkennen.

Dämmstoff der Fassade

Welcher Dämmstoff wurde auf der Fassade appliziert? Der mit Abstand häufigste Dämmstoff auf Mauerwerk ist Styropor, auch als Polystyrol oder abgekürzt EPS bezeichnet. Sofern erhöhte Brandschutzvorschriften vorliegen, werden Mineralfaserdämmstoffe eingesetzt. Klopft man mit der Hand auf den Außenputz, ist bei Styropor ein hohles Geräusch zu hören.
Im Falle eines Mineralfaserdämmstoffs ist es ein mehr dumpfes Geräusch. Die Ursache liegt an den erheblichen Dichteunterschieden der beiden Dämmstoffe, wodurch es zu unterschiedlichen Resonanzgeräuschen kommt. Weniger gebräuchliche Dämmstoffe wie Holzweichfaserplatten, Dämmplatten aus Hanf, Flachs u.a. lassen sich mit dieser Methode nicht sicher bestimmen.

Senkung der Grunderwerbsteuer

„Wer die Pflicht hat, Steuern zu zahlen, hat auch das Recht, Steuern zu sparen.“ Helmut Schmidt, ehemaliger Bundeskanzler

Ein erheblicher Betrag, nämlich 5 % vom Kaufpreis (in Baden-Württemberg), erhält der Staat in Form der Grunderwerbsteuer. Diese kann jedoch erheblich gemindert werden, indem man aufführt, welches bewegliche und mitveräußerte Inventar die Immobilie enthält. Doch Vorsicht! Bleiben Sie realistisch und ehrlich, ansonsten kann eine überhöhte Rechnung dazu führen, dass Sie Steuern hinterziehen.

Das Finanzamt ist keinesfalls auf den Kopf gefallen – es wird anhand der Immobilienanzeigen geprüft, ob die entsprechenden Beträge, die zur Verminderung der Grunderwerbsteuer führen, auch den Tatsachen entsprechen.

Typische Beispiele für solches Inventar sind eine Einbauküche, eine Sauna, Einbauschränke, ein Schwedenofen, Beleuchtungskörper, die Gartenausstattung oder Markisen. Auch die Alterswertminderung muss berücksichtigt werden. Eine 20 Jahre alte Einbauküche kann daher nicht mehr geltend gemacht werden. Äußerst hilfreich sind Original-Kaufbelege, um das Finanzamt zu überzeugen. Als Daumenregel gilt, dass das Inventar nicht mehr als 10% der Kaufsumme betragen sollte.





Der Notartermin

Mit der Entscheidung eine Immobilie zu kaufen und der Einigung mit dem/r Verkäufer/in wird ein Notartermin vereinbart. Ihr REMAX-Immobilienmakler stellt für die Zeit bis zum Termin eine Reservierungsvereinbarung aus, damit Sie eine gewisse Sicherheit haben.

Der Kaufvertrag
Wer sich an das hält, was der Notar vorsieht, geht keinerlei Risiko ein. Sie können es sich in etwa so vorstellen, dass Sie beim Notar Ihres Vertrauens eine „Vollkaskoversicherung“ abschließen.

Übrigens dürfen Sie als Käufer diesen wählen, da er ja auch von Ihnen voll bezahlt wird. Der Verkäufer muss lediglich für die Lastenfreistellung im Grundbuch sorgen (i.d.R. Löschung der Grundschulden).

Weitere Informationen zum Ablauf, Kaufvertrag, Kaufnebenkosten und dem Grundbuch erhalten Sie durch unsere Informationsbroschüre „Kaufvertragsablauf“. Diese finden Sie auf unserer Homepage zum Download, im Büro zum Abholen oder auf Anfrage gerne auch per E-Mail.

Schlüsselübergabe

Ein ganz wichtiger Punkt für die Praxis! Hier kam es schon oft zu großen Missverständnissen und zum Streit. Was kann passieren? Sie übernehmen als Käufer die Immobilie und fangen an zu renovieren. Kommt es dann zu Störungen bei der Kaufabwicklung, sind ihre Kosten für die Renovationen nicht abgesichert.

Oft gibt es auch den Fall, dass Käufer auf einen vorzeitigen Besitzübergang drängen und den Schlüssel vorzeitig möchten. Schließlich wurde die Immobilie notariell gekauft und ein Kaufvertrag geschlossen.

Wenn der Käufer aber in der Wohnung ist und nun der Ansicht ist, die Immobilie hätte Mängel, die seitens des Verkäufers verschwiegen wurden, dann kann es zu sehr zeitaufwendigen und teuren Prozessen kommen. Der Käufer hat noch nicht bezahlt und der Verkäufer „rennt dem Geld hinterher“.

Warten Sie daher bis der Notar die Kaufpreisfälligkeitsmitteilung versandt hat und das Geld beim Verkäufer eingangen ist.



Die Übergabe und der Umzug

Wir überspringen die Wartezeit und machen weiter mit der Übergabe und dem Umzug. Ihr REMAX Makler bringt zur Übergabe ein Übergabeprotokoll mit und notiert alle wichtigen Zählerstände. Dann kann es losgehen.

Aber Vorsicht! Die Übergabe sollte erst dann erfolgen, wenn der Kaufpreis vollständig beim Verkäufer eingegangen ist.

Sie benötigen Hilfe beim Umzug, der Entrümpelung oder im Garten? Gerne haben wir auch hierfür eine Dienstleister-Empfehlung für Sie!

Tipps für ein sorgenfreies Wohnen

Bei jeder Immobilie stehen irgendwann Instandhaltungen, Renovierungen oder Modernisierungsmaßnahmen an. Beginnen Sie daher frühzeitig mit der Rückstellung von Eigenmitteln.



Erben und Vererben

Gesetzliche Erbfolge
Die gesetzliche Erbfolge ist im Bürgerlichen Gesetzbuch geregelt und besagt, dass Ehepartner und Kinder erben. Sind keine Nachkommen vorhanden, erben Angehörige nach Verwandtschaftsgrad.

Testament
Ein Testament ist dann empfehlenswert, wenn die gesetzliche Erbfolge nicht gewünscht ist oder wenn es um große Werte geht, wie die Nachfolge eines Unternehmens. Erblasser müssen das Testament handschriftlich verfassen und mit Datum und Ort unterschreiben. Ehepaare dürfen auch ein gemeinschaftliches Testament festlegen. Es gibt auch die Möglichkeit, dass Testament notariell aufzusetzen.

Erbschaftssteuer
Die Höhe der Erbschaftssteuer ist abhängig vom Wert des Nachlasses und dem Verwandtschaftsgrad. Für Ehegatten gibt es einen Freibetrag über 500.000 €, für Kinder je 400.000 €. Daneben gibt es sachliche Steuerbefreiungen wie der Erwerb von Hausrat. Damit der Freibetrag nur einmal in Anspruch genommen wird, werden alle Schenkungen innerhalb der letzten 10 Jahre angerechnet.

Außerdem ist der Erwerb einer Wohnung für Ehegatten steuerfrei, wenn diese selbstgenutzt wird (Familienheim). Kinder erben ein Familienheim bis zu einer Wohnfläche von 200 m2 steuerfrei, sofern der Erwerber die Immobilie nach dem Erwerb mindestens 10 Jahre selbst nutzt.

Erbschein
Ein Erbschein ist beim Nachlassgericht zu beantragen und wird als Nachweis benötigt, um beispielsweise ein Grundstück umzuschreiben oder ein Bankkonto aufzulösen. Liegt ein notarielles Testament vor, wird meist kein Erbschein benötigt.

Digitaler Nachlass
Auch für den digitalen Nachlass gilt das Erbrecht. Daher ist es wichtig, dass Erben einen Überblick über genutzte Online-Dienste haben und welche Regelungen gelten. Es empfiehlt sich daher auch, Zugänge und Passwörter zu dokumentieren.

Vorsorgevollmacht

Bei einer Vorsorgevollmacht wird ein Vertrag aufgesetzt, bei dem eine Person (Vollmachtgeber) für eine andere Person (Bevollmächtigter) entscheiden darf. Es können auch mehrere Bevollmächtigte ernannt werden. Hierzu zählen beispielsweise Bankangelegenheiten und ärztliche Behandlungen.

Im Fall, dass der Vollmachtgeber für sich selbst nicht mehr entscheiden kann, wird der Bevollmächtigte hinzugezogen. Gründe hierfür können ein hohes Alter, eine Krankheit oder ein Unfall sein.

Wichtig ist, dass der Vollmachtgeber dem Bevollmächtigten uneingeschränkt vertraut, da diesen niemand kontrolliert. Gibt es keine Vorsorgevollmacht, bestimmt ein Betreuungsgericht einen Betreuer, der Sie nicht kennt.
Alternativ haben Sie die Möglichkeit eine **Betreuungsverfügung** auszustellen. Hier können Wünsche und Vorstellungen für einen Betreuer aufgeführt werden, sowie welche Person man sich als Betreuer vorstellen bzw. nicht vorstellen kann.

Unterschiede

Es gibt die normale Vorsorgevollmacht, die unterschrieben wird und vor allem für Menschen ohne Immobilien oder Besitz geeignet ist. Dann gibt es die öffentlich beglaubigte Vorsorgevollmacht für 10 Euro, die beglaubigt wird und für Menschen mit Immobilien wichtig ist. Eine notariell beurkundete Vorsorgevollmacht beinhaltet eine umfassende Beratung durch den Notar sowie die Aufbewahrung der Originalvollmacht. Die Gebühr ist vermögensabhängig, zwischen 60-1.800 Euro. Geeignet ist diese Art für Menschen mit Besitz von mehreren Immobilien, Geschäften und Unternehmen, sowie für alle, die eine rechtssichere Vorsorgevollmacht möchten.

Patientenverfügung

Eine Patientenverfügung soll sicherstellen, dass der Patientenwillen in medizinischen Angelegenheiten umgesetzt wird, auch wenn der Patient sich nicht äußern kann. Liegt keine Patientenverfügung vor, entscheiden
der Bevollmächtigte oder rechtliche Vertreter und der behandelnde Arzt gemeinsam.

Aufgabenbereiche

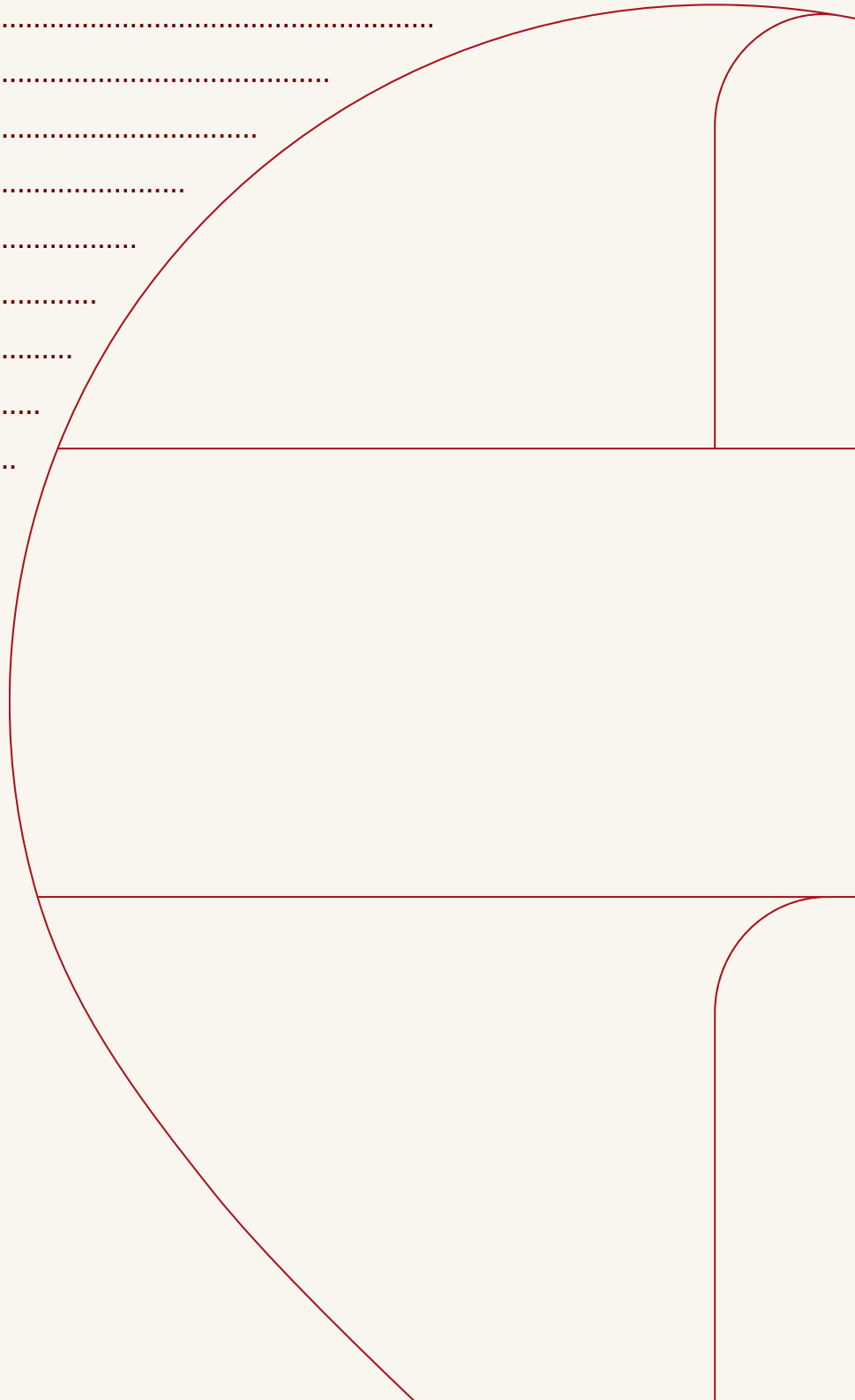
Zu den Bereichen gehören die Vermögensverwaltung und Rechtsgeschäfte, die Gesundheitssorge, Aufenthalts- und Wohnungsangelegenheiten, Post- und Fernmeldeverkehr, Behörden und Gerichte, sowie der Todesfall.
Nicht übertragbar sind die Bereiche Testament, Heirat, gefährliche Operationen und freiheitsentziehende Maßnahmen. In solchen Situationen muss das Betreuungsgericht mitentscheiden.

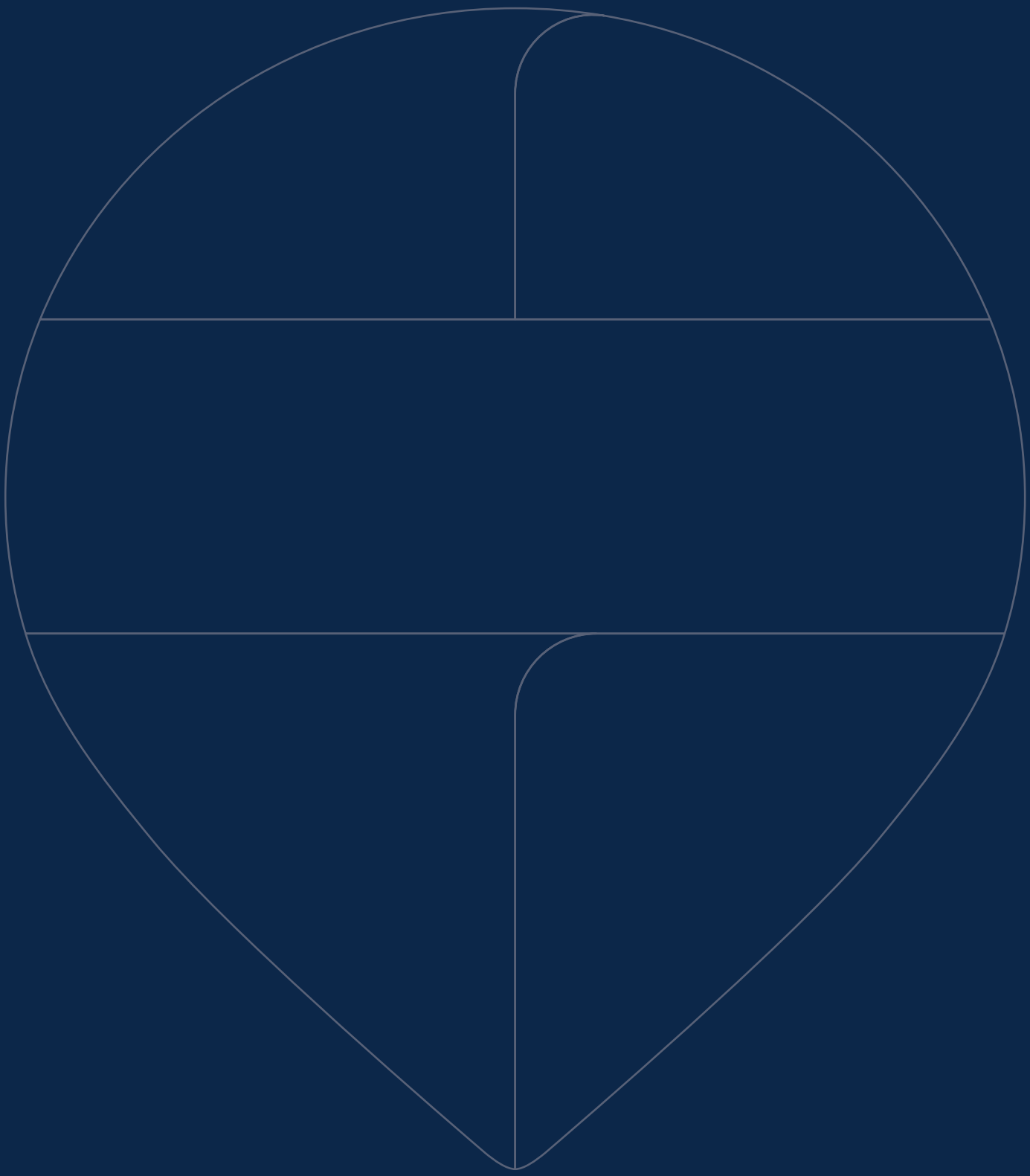
Innenverhältnisregelung

Die Innenverhältnisregelung regelt das „wie“ und wird zwischen Vollmachtgeber und Bevollmächtigtem geregelt. Hier werden genaue Anweisungen und Regelungen aufgeschrieben.



Notizen







Ihre Immobilienmakler für Waldshut-Tiengen und Umgebung

Bei uns kümmert sich ein ganzes Team um Ihr Anliegen.

REMAX Freundliche Spezialisten
Hauptstraße 12
D-79761 Waldshut-Tiengen

E freundliche.spezialisten@remax.de
T +49 (0) 7741 5556

www.remax-waldshut.de

Jeder REMAX-Lizenznehmer und RE/MAX-Franchisenehmer ist jeweils ein rechtlich eigenständiges Unternehmen. Wir übernehmen keine Gewähr für die Richtigkeit der Daten und Zahlen.