**Online-Material *Immobilien verkaufen für Dummies***

|  |  |
| --- | --- |
| Tätigkeit | erledigt |
| Rasen mähen |  |
| Rasenkanten pflegen |  |
| Unkraut jäten |  |
| Hecke schneiden |  |
| Laub rechen |  |
| Moos entfernen |  |
| Zaun kontrollieren, gegebenenfalls streichen |  |
| Verwelkte Blüten einsammeln |  |
| Kranke Pflanzen pflegen oder erneuern |  |
| Vogelhäuschen streichen, erneuern und so weiter  |  |
| Blumentöpfe säubern, gegebenenfalls frisch bepflanzen |  |

Tabelle 6.1: Checkliste Garten

|  |  |
| --- | --- |
| Tätigkeit | Erledigt |
| Schmutzflecken entfernen, gegebenenfalls komplett neu streichen |  |
| Faule oder verrottete Holzlatten an der Fassade entfernen und ersetzen |  |
| Holzverkleidung neu streichen |  |
| Sockel streichen |  |
| Ausgebleichte oder beschädigte Lüftungsgitter austauschen |  |
| Übergänge zu Fenster und Türen nachbessern  |  |

Tabelle 6.2: Checkliste Fassade

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Idee  | ja | Nein |
| Bad  |  |  |
| Komplett sanieren |  |  |
| Fliesen austauschen |  |  |
| Armaturen austauschen |  |  |
| Mit neuen Möbeln ausstatten |  |  |
| Neue Spiegel aufhängen |  |  |
| Küche |  |  |
| Komplett neu ausstatten |  |  |
| Schränke austauschen |  |  |
| Schrankfronten austauschen |  |  |
| Schrankfronten streichen |  |  |
| Griffe erneuern |  |  |
| Fliesen erneuern |  |  |
| Mit neuen Elektrogeräten ausstatten |  |  |
| Heizung |  |  |
| Wartung vornehmen lassen |  |  |
| Heizungsanlage komplett erneuern |  |  |
| Fassade |  |  |
| Holzlatten entfernen |  |  |
| Neuer Anstrich |  |  |
| Neuer Putz inklusive Dämmung |  |  |
| Fenster |  |  |
| Komplett austauschen |  |  |
| Bodentief machen lassen |  |  |
| Rahmen streichen innen und außen |  |  |
| Griffe erneuern |  |  |
| Restliche Innenräume |  |  |
| Frisch streichen |  |  |
| Parkettboden abschleifen |  |  |
| Mit Bildern bestücken |  |  |
| Mit Leihmöbeln wohnlich gestalten |  |  |
| Mit Dekorationsmaterialien ausschmücken |  |  |
| Lichteffekte einsetzen |  |  |
| Farben als Hingucker einsetzen |  |  |
| Treppengeländer neu streichen |  |  |

Tabelle 7.1: Checkliste Pimp up my home

**Muster für eine Anzeige**

Lichtdurchflutete Wohnung in Stadtteil/Stadt provisionsfrei zu verkaufen., 2 Minuten zur Linie 1: 4ZKDB mit zwei Balkonen direkt am Stadtpark, Bj. 1985, 115 qm, ÖlHzg, B, xy kwh/qm, top-renoviert. Kaufpreis: 300.000 €; Kontakt Tel. oder E-Mail.

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Datum / Uhrzeit | Name | Tel | E-Mail | Exposé versandt | Themen | Besichtigungs-termin |
| 10. Juni, 18 Uhr | Jürgen Meyer |  |  | Ja | Gartenliebhaber, Kinder, S-Bahn-Nähe | 19. Juni, 16 Uhr  |
| 10. Juni, 19:30 | Friederike Schmitz |  |  | Nein | Kaum Fragen, unmotiviert | Auf später vertröstest |
| 11. Juni 9:00 | Heidrun Becker |  |  | Ja | DINK-Paar, Garten, Ruhe, GF Schmitz AG | 20. Juni, 19:00 |
|  |  |  |  |  |  |  |

Tabelle 8.1: Erfassung von Interessenten

**Kaufabsichtserklärung**

zwischen

Verkäufer

Vor- und Nachname
Straße und Hausnummer
PLZ, Ort

und

Interessent

Vor- und Nachname
Straße und Hausnummer
PLZ, Ort

Die Vertragsparteien vereinbaren, das nachfolgende Objekt bis zum DATUM zu einem Kaufpreis von KAUFBETRAG zu reservieren:

OBJEKT, STRASSE, HAUSNUMMER, PLZ, ORT

Der Interessent bestätigt, dass er das Objekt besichtigt und alle relevanten Unterlagen erhalten hat. Auf Grundlage dieser Informationen entrichtet er eine Reservierungsgebühr in Höhe von 1 Prozent des vereinbarten Kaufpreises; diese Gebühr wird nach notarieller Beurkundung erstattet. Falls kein Kaufvertrag zustande kommt, behält sich der Verkäufer vor, seine Mehrkosten für eine anderweitige Vermarktung seiner Immobilie mit dieser Gebühr zu verrechnen. Diese Reservierungsgebühr ist auf folgendes Konto einzuzahlen:

IBAN UND BIC DES VERKÄUFERS

Nach Überweisung der Reservierungsgebühr beauftragt der Verkäufer einen Notar mit der Erstellung eines Kaufvertrags. Der Verkäufer verpflichtet sich, das reservierte Objekt für den vereinbarten Zeitraum keinem anderen Interessenten zu verkaufen.

Diese Vereinbarung kann in beiderseitigem Einvernehmen schriftlich verlängert werden.

ORT, DATUM

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
Unterschrift Interessent

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
Unterschrift Verkäufer

**Checkliste für die Maklerwahl: Darauf sollten Sie achten**

Die nachfolgenden Kriterien helfen Ihnen, die Güte der Makler in Ihrer Region zu bewerten.

* Mitgliedschaft in einem Verband oder Teil einer größeren Organisation
* Erfahrung im Beruf
* Erfahrung in Ihrer Region
* Erfahrung bei Ihrem Thema, sprich den Verkauf von Immobilien von Privat an Privat
* Entsprechende Referenzen
* Eigenes Büro / Maklertätigkeit als Fulltime-Job
* Gute Erreichbarkeit
* Guter Online-Auftritt und gute Präsentation der aktuellen Objekte

|  |  |
| --- | --- |
| Verkauf einer 80 Quadratmeter großen ETW zu 250.000 Euro durch eine Frau im Alter von | Leibrente in Euro |
| 65 | 1.242 |
| 70 | 1.484 |
| 75 | 1.856 |
| 80 | 2.478 |
| Verkauf einer 80 Quadratmeter großen ETW zu 250.000 Euro durch einen Mann im Alter von | Leibrente in Euro |
| 65 | 1.432 |
| 70 | 1.726 |
| 75 | 2.175 |
| 80 | 2.906 |
| Verkauf eines 120 Quadratmeter großen Reihenhauses zu 500.00 Euro durch eine Frau im Alter von | Leibrente in Euro |
| 65 | 2.484 |
| 70 | 2.968 |
| 75 | 3.712 |
| 80 | 4.956 |
| Verkauf einer 120 Quadratmeter großen Reihenhauses durch einen Mann im Alter von | Leibrente in Euro |
| 65 | 2.863 |
| 70 | 3.453 |
| 75 | 4.349 |
| 80 | 5.812 |

Tabelle 10.2: Beispielrechnungen zum Thema Leibrente

|  |  |
| --- | --- |
| Bei Beginn der Rente vollendetes Lebensjahr | Ertragsanteil in % |
| 50 | 30 |
| 51-52 | 29 |
| 52-53 | 28 |
| 53-54 | 27 |
| 55-56 | 26 |
| 57 | 25 |
| 58 | 24 |
| 59 | 23 |
| 60.61 | 22 |
| 62 | 21 |
| 63 | 20 |
|  |  |
| 64 | 19 |
| 65-66 | 18 |
| 67 | 17 |
| 68 | 16 |
| 69-70 | 15 |
| 71 | 14 |
| 72-73 | 13 |
| 74 | 12 |
| 75 | 11 |

Tabelle 10.3: Ertragsanteil von Leibrenten, je nach Alter

|  |  |
| --- | --- |
| Art der Kosten | Höhe der Kosten (exemplarisch)  |
| Wertgutachten (freiwillig) | Verkehrswert von etwa 300.000 Euro rund 1.700 Euro |
| Energieausweis (Pflicht) | 300 bis 500 Euro |
| Verkaufsanzeige (freiwillig) | 50 bis 150 Euro (online) |
| Spekulationssteuer (Pflicht) | Verkaufserlös von 320.000 Euro, zu versteuernder Gewinn von 60.000 Euro, persönlicher Steuersatz von 40 Prozent: 24.000 Euro |
| Löschung von Rechten Dritter (Notarkosten, Pflicht) | Entspricht der halben Gebühr; Höhe nach Geschäftswert, z. B. 350.000 Euro 🡪 rund 300 Euro |

Tabelle 12.1.: Übersicht über die Kosten eines Immobilienverkaufs

|  |  |
| --- | --- |
| Bundesland | Steuersatz in Prozent |
| Baden-Württemberg | 5,0  |
| Bayern | 3,5  |
| Berlin | 6 |
| Brandenburg | 6,5 |
| Bremen  | 5 |
| Hamburg | 4,5 |
| Hessen | 6 |
| Mecklenburg-Vorpommern | 5 |
| Niedersachsen | 5 |
| Nordrhein-Westfalen | 6,5 |
| Rheinland-Pfalz | 5 |
| Saarland | 6,5 |
| Sachsen | 3,5 |
| Sachsen-Anhalt | 5 |
| Schleswig-Holstein | 6,5 |
| Thüringen | 6,5 |
| **Bundesdurchschnitt** | **5,38** |

Tabelle 12.2: Prozentsätze der Grunderwerbssteuer nach Bundesländern. Quelle: eigene Recherche

**Übergabeprotokoll für eine Immobilie**

Adresse des Objekts: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Name, Anschrift und Geburtsdatum des Verkäufers: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Name, Anschrift und Geburtsdatum des Käufers: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Bei der Besichtigung des Hauses wurden folgende Mängel festgestellt:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Raum | Keine Mängel | Art des Mangels |
| Flur |  |  |
| Wohnraum |  |  |
| Küche |  |  |
| Bad |  |  |
| Gäste-WC |  |  |
| Schlafzimmer |  |  |
| Arbeitszimmer |  |  |
| Kinderzimmer |  |  |
| Keller |  |  |
| Speicher |  |  |
| Garage |  |  |
| Terrasse |  |  |

Tabelle 12.3: Mängelliste für das Übergabeprotokoll

Zählerstände

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Art | Zählernummer | Stand |
| Strom |  |  |
| Gas |  |  |
| Wasser  |  |  |
| Heizung 1 |  |  |
| Heizung 2 |  |  |

Tabelle 12.4: Auflistung der Zählerstände im Übergabeprotokoll

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Wunschtermin Darlehensablösung | Restschuld zu diesem Termin in Euro | Datum der Darlehensauszahlung | Ende der Sollzinsbindung | Sollzinssatz in Prozent | Monatliche Höhe der Rate | Höhe der Vorfälligkeitsentschädigung in Euro |
| 30.04.2019 | 350.000 | 22.11.2009 | 22.11.2019 | 2 | 900 | 3.597,25 |
| 30.06.2019 | 85.000 | 10.03.2016 | 10.03.2021 | 2 | 750 | 2.862,87 |
| 30.09.2019 | 125.000 | 10.05.2010 | 10.05.2020 | 2 | 1000 | 1.744,46 |

Tabelle 13.1: Vorfälligkeitsentschädigung laut Vorfälligkeitsentschädigungsrechner; drei willkürliche gewählte Beispiele

**Übernahme von Einrichtungsgegenständen**

Die folgenden Einrichtungsgegenstände werden übernommen

1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
3. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
4. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
5. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Die folgenden Schlüssel wurden übergeben

Haustüre/Eingang \_\_ANZAHL\_\_\_\_\_

Keller \_\_ANZAHL\_\_\_\_\_

Garage \_\_ANZAHL\_\_\_\_\_

Briefkasten \_\_ANZAHL\_\_\_\_\_

Sonstige \_\_ANZAHL\_\_\_\_\_\_

Ort und Datum:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Unterschrift des Verkäufers:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Unterschrift des Käufers:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Name, Anschrift eines Zeugen

Unterschrift des Zeugen: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Der Käufer hat eine Kopie des Übergabeprotokolls erhalten.

**Musterschreiben für die Kündigung einer Hypothek**

Die Kündigung Ihrer Hypothek sollte auf jeden Fall schriftlich erfolgen. Ein formloser Brief reicht:

Name,
Straße
PLZ Ort

Datum

**Vorzeitige Kündigung des Darlehensvertrags Nr.**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit kündige ich gemäß § 489 Abs. 1 Nr. 2 BGB den oben genannten, am DATUM abgeschlossenen Vertrag unter Einhaltung der sechsmonatigen Kündigungsfrist zum KÜNDIGUNGSDATUM.

Bitte bestätigen Sie den Termin und teilen Sie mir die Restschuld zum Kündigungstermin mit.

Mit freundlichen Grüßen

Unterschrift