



**WAV IMMOBILIEN
REUSCHENBACH**
GmbH



Immobilien *Magazin*

Ausgabe 1-2020

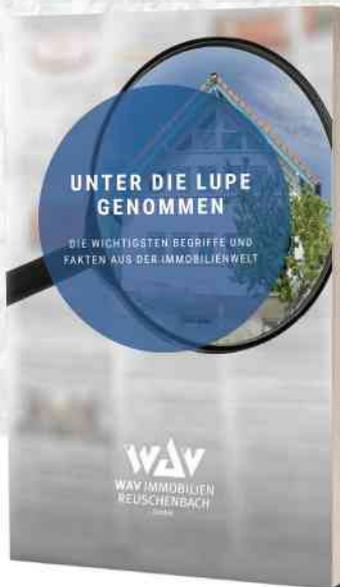
Immobilien und Wohnen

Ganz gemütlich Wissen sammeln!

Jetzt
kostenlos
erhalten!

Mit **unserem Ratgeber** wird jeder **zum Profi!**

- ✔ Wie ein Profi den Marktwert ermittelt.
- ✔ Was man zum Verkauf einer Immobilie alles benötigt.
- ✔ Welche Rolle der Notar spielt und wieso er so wichtig ist.



www.ratgeber-immobesitzer.de

WAV Immobilien Reuschenbach
Bahnhofstraße 24 | 50389 Wesseling
02236 885 850 | experte@wav-immobilien.de

WAV
WAV IMMOBILIEN
REUSCHENBACH
GmbH

Holen Sie das Beste aus Ihrer Immobilie:

www.optimaler-verkaufspreis.de

Sie möchten Ihr Ackerland
in Bauland umwandeln?

Sprechen Sie uns an!

BEG BaugrundEntwicklungsGesellschaft mbH
Tel.: 02227 - 909 383

Editorial

Liebe Leserinnen und Leser,

wie fast jedes Jahr, gibt es auch im Jahr 2020 Änderungen im Immobilienbereich.

Der umstrittene Berliner Mietendeckel tritt im März in Kraft und gilt für sämtliche Immobilien in Berlin, deren Baujahr vor 2014 liegt. Vermieter dieser Immobilien dürfen demnach die Miete für fünf Jahre nicht anheben. In NRW sind wir hiervon nicht betroffen!



In diesem Jahr soll es auch neue Regelungen zur Grundsteuer von Hauseigentümern und Grundstückbesitzern geben. Die neue Grundsteuer wird zukünftig abhängig vom Bodenwert und dem Mietpreis berechnet. Es kommt zu einer Neubewertung von rund 36 Millionen Grundstücken und Experten gehen davon aus, dass die Steuerlast für viele Immobilieneigentümer steigen wird.

Schließlich haben Immobilieneigentümer ab 2020 die Möglichkeit, die Kosten für einzelne energetische Sanierungen steuerlich abzusetzen. Diese neuen Regelungen sind Teil des Klimapakets, das die schwarz-rote Koalition beschlossen hat. Voraussetzung hierfür ist, dass der Immobilieneigentümer seine Immobilie selbst bewohnt. Weiterhin muss die Immobilie bei der Durchführung der energetischen Maßnahmen mindestens zehn Jahre alt sein.

Auch im vergangenen Jahr sind die Immobilienpreise in unserer Region weiter gestiegen. Dass wir im letzten Jahr sehr viele Mehrfamilienhäuser in die Vermarktung bekommen haben zeigt aber, dass viele Immobilienbesitzer mit einer Trendwende rechnen und die aktuellen Spitzenpreise für den Verkauf nutzen.

Die aktuellen Kaufpreise finden Sie in unserem Marktbericht.

Auch die hohe Nachfrage nach unseren Büchern und Ratgebern zeigt, dass das Thema „Immobilie“ die Menschen bewegt. Download: <https://ratgeber-immobilienbesitzer.de>

Gerne können Sie uns auch bei allen Immobilienangelegenheiten ansprechen.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'R. Reuschenbach', with a long horizontal flourish extending to the right.

René Reuschenbach
Geschäftsführer

WAV Immobilien Reuschenbach GmbH

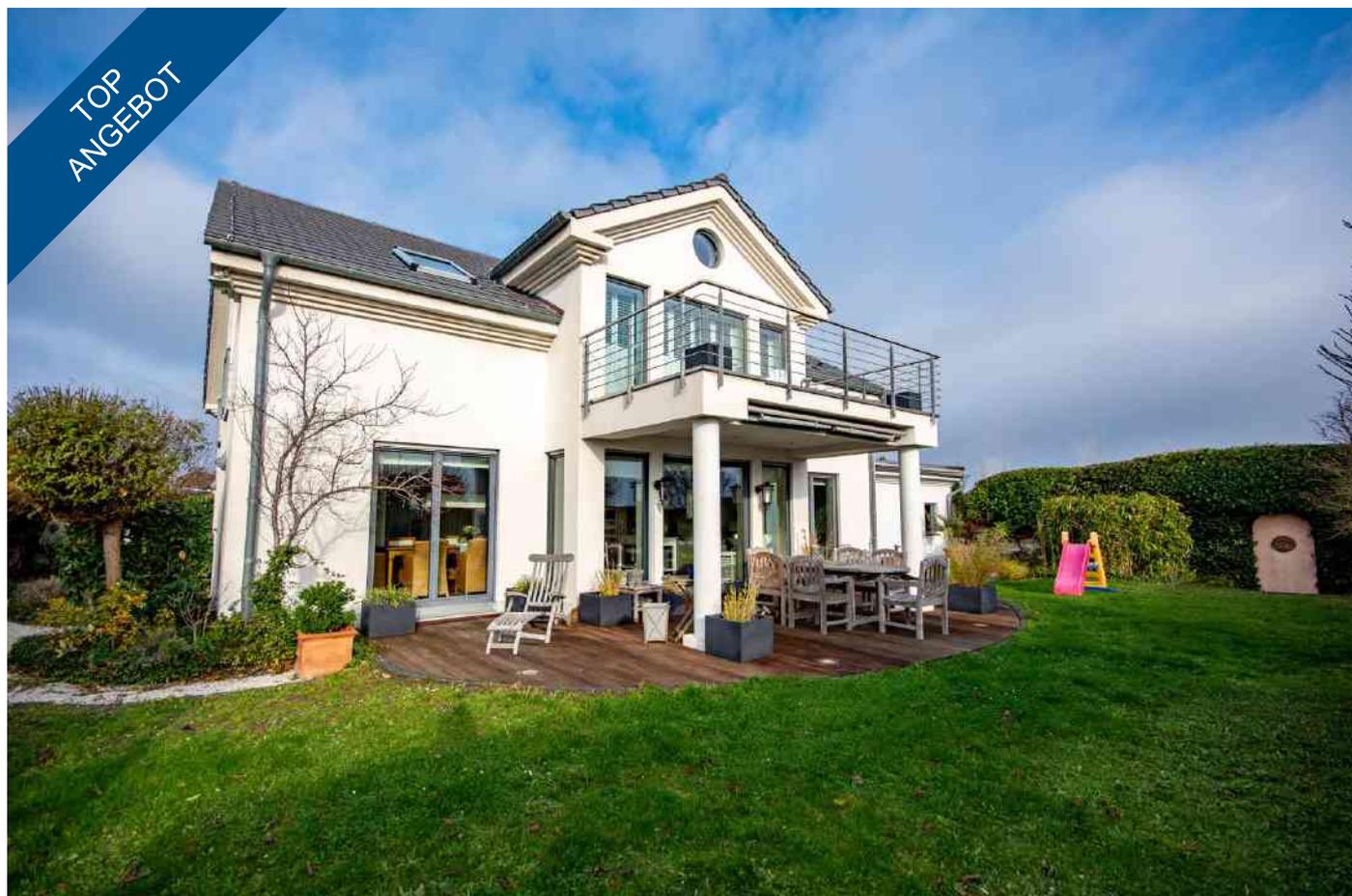
Impressum:

Herausgeber & Verleger: René Reuschenbach, WAV Immobilien Reuschenbach GmbH, Bahnhofstraße 24, 50389 Wesseling
Telefon 02236. 885 850, Telefax 02236. 885 85-29
E-Mail: info@wav-immobilien.de Internet: www.wav-immobilien.de

Handelsregister AG Bonn, HRB 8773, Gewerbeurlaubnis vom 22.12.1982
Aufsichtsbehörde: Kreisverwaltung des Rhein-Sieg-Kreises, Siegburg

Druck: WIRmachenDRUCK, 71522 Backnang

BERZDORF: Repräsentatives Anwesen in gefragter Lage – auch für größere Familien geeignet



Objektart:	Häuser
Kennung:	2402
Ort:	Berzdorf
Zimmer:	6
Wohnfläche:	ca. 250 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 698 m ²
Garage:	Doppelgarage
Bezugstermin:	kurzfristig - nach Absprache
Kaufpreis:	€ 749.000,--
Käuferprovision	3,57% inkl. 19% MwSt.

Baujahr:	2001
Heizungsart:	Zentralheizung
Befuerung:	Gas
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Energiekennwert:	114,17 kWh/(m ² *a)
Mit Warmwasser:	Ja
Energieeffizienzklasse:	D

Das Objekt

Willkommen in Berzdorf! Das repräsentative und zugleich familienfreundliche Haus wurde im Jahr 2001 errichtet und befindet sich in einem nahezu neuwertigen Zustand. Von der Diele gelangen Sie in das großzügige Wohn- / Esszimmer. Umlaufende Fenster und ein Erker sorgen für viel Licht und einen herrlichen Ausblick in den Garten. Der Kamin sorgt in der kalten Jahreszeit für eine angenehme Atmosphäre und gemütliche Abende mit Freunden oder der Familie. Die Wohnküche ist sowohl vom Essbereich als auch von der Diele erreichbar. Mehr unter www.wav-immo.de

KELDENICH: Haus in ruhiger Lage für kleinere Familie



Objektart:	Häuser
Kennung:	2400
Ort:	50389 Wesseling
Zimmer:	3
Wohnfläche:	ca. 82 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 446 m ²
Balkon/Terrasse:	Ja
Bezugstermin:	ab sofort
Baujahr:	1956
Heizungsart:	Elektro-Heizung
Befuerung:	Strom
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Energiekennwert:	283,09 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	H
Kaufpreis:	€ 285.000,--
Käuferprovision:	3,57% inkl. 19% MwSt.

Das Objekt

Das Haus wurde im Jahr 1956 errichtet und in den letzten Jahren teilweise modernisiert.

Im Erdgeschoss befinden sich das Wohnzimmer, die Küche mit angrenzendem Esszimmer und ein modernes Duschbad. Vom Esszimmer gelangen Sie auf die Terrasse und in den Garten.

Im Dachgeschoss gibt es zwei etwa gleich große Zimmer. Das Haus ist daher optimal für eine Familie mit einem Kind geeignet.

Mehr unter www.wav-immo.de

SCHWADORF: Ein-/Zweifamilienhaus mit großem Garten



Objektart:	Zweifamilienhaus
Kennung:	2361
Ort:	50321 Brühl
Zimmer:	6
Wohnfläche:	ca. 131 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 1030 m ²
Stellplatzanzahl:	2 Garagen
Balkon/Terrasse:	Ja
Bezugstermin:	Dezember 2019
Baujahr:	1966
Heizungsart:	Zentralheizung
Befuerung:	Erdgas leicht
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Energiekennwert:	181,28 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	F
Kaufpreis:	€ 429.000,--
Käuferprovision:	3,57% inkl. 19% MwSt.

Das Objekt

Das Haus wurde im Jahr 1966 errichtet und in den letzten Jahren als Zweifamilienhaus genutzt. Obwohl zwei vollwertige Wohnungen vorhanden sind, ist auch eine Nutzung als Einfamilienhaus problemlos möglich.

Im Erdgeschoss befinden sich ein Wohnzimmer, die Küche, ein Schlafzimmer, ein Duschbad und ein kleiner Abstellraum.

Mehr unter www.wav-immo.de



Marktbericht unter:
www.marktbericht-immo.de

Steigende Immobilienpreise in Europa: Deutschland nur im Mittelfeld

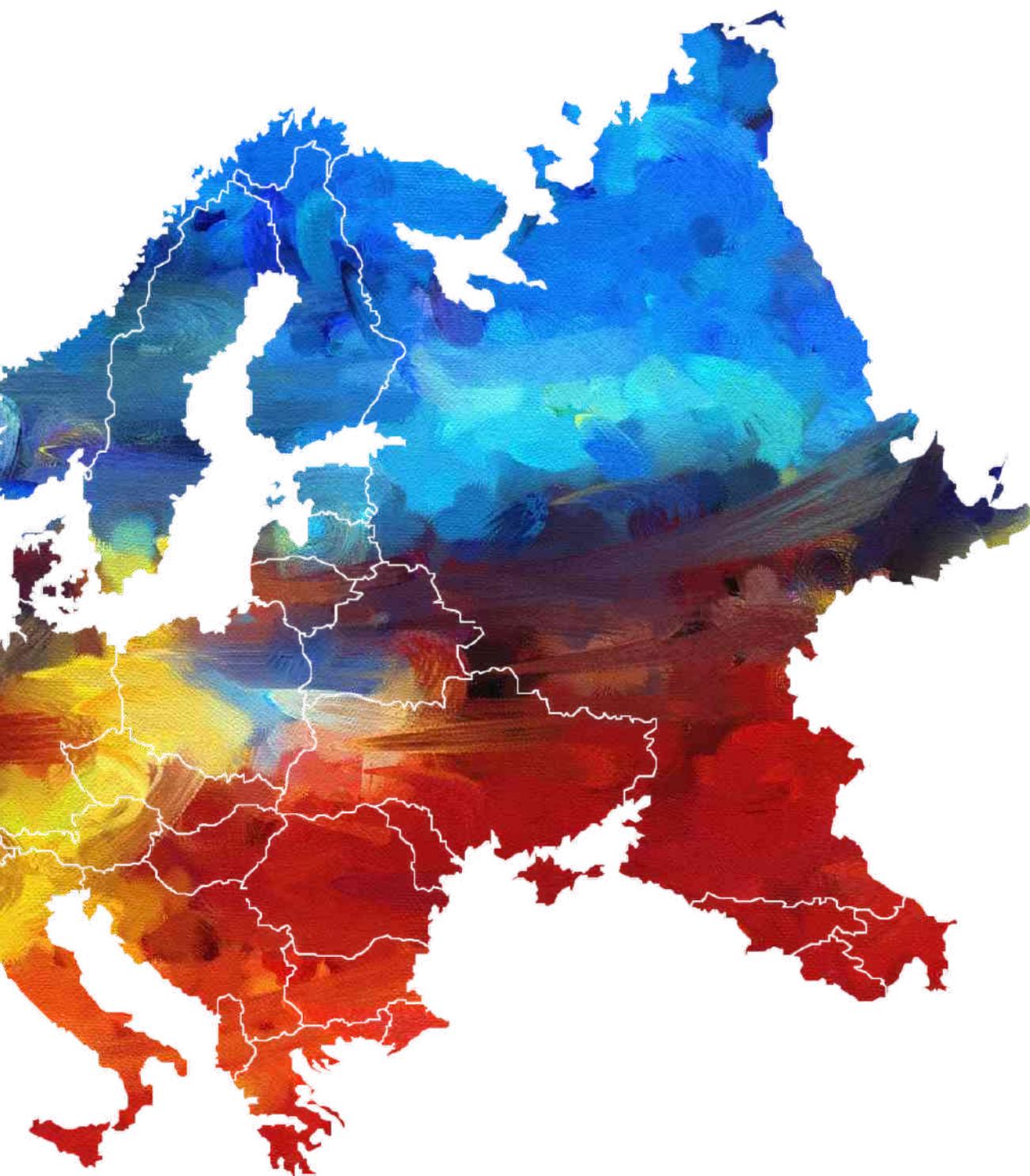
Jährlich steigen die Immobilienpreise in Deutschland. Besonders in Metropolen wie München oder Berlin fallen die Preissteigerungen im Vergleich zum Vorjahr besonders hoch aus. Doch im Europa-Vergleich verhält sich das Preiswachstum in Deutschland noch moderat.

In Deutschland stiegen die Immobilienpreise nach Analysen des Baufinanziers Dr. Klein seit 2015 um 14 Prozent – in Ungarn wurde diese Preissteigerung laut Eurostat-Analyse in nur einem Jahr erreicht. Damit ist Ungarn im Eurostat-Vergleich die Nummer 1, wenn es ums Immobilienpreiswachstum geht.

Durchschnittlich stiegen die Preise in der EU um 4,2 Prozent. Verglichen wurden die Hauspreise im zweiten Quartal 2019 mit denen im selben Zeitraum 2018. In Deutschland ergibt sich dabei eine Preissteigerung von 5,2 Prozent. Damit liegt Deutschland nur knapp über dem europäischen Durchschnitt. Hierzulande

steigen die Preise vor allem in den Großstädten und ihrem Umland. In Berlin etwa stiegen die Preise laut Dr. Klein im zweiten Quartal 2019 um 9,3 Prozent für Wohnungen und um 12 Prozent für Häuser.

Preise in Osteuropa steigen besonders stark



Ein starker Preisanstieg ist nicht nur in Ungarn, sondern auch in anderen osteuropäischen Ländern zu verzeichnen. Neben Luxemburg (11,4 %), Portugal (10,1 %) und den Niederlanden (8,3 %) sind es vor allem diese Länder, die im Vergleich besonders weit vorne liegen. In Kroatien etwa stiegen die Preise um 10,4 Prozent, in Lettland um 9 Prozent und in Tschechien um 8,7 Prozent.

Doch trotz hoher Preissteigerung: Im Vergleich zu deutschen Immobilien sind die in Ungarn immer noch günstig. So zahlt man dort einer Studie der Beratungsfirma Deloitte zufolge im Durchschnitt 1.323 Euro für den Quadrat-

meter Wohnung. In Deutschland sind es mehr als doppelt so viel: 3.405 Euro. Allerdings verdienen die Ungarn auch wesentlich schlechter als die Deutschen. Während man hier etwa fünf Bruttojahreseinkommen für den Kauf der Immobilie einplanen muss, sind es in Ungarn acht.

Preissteigerungen dank Niedrigzinsen?

Warum schrecken die steigenden Preise dann nicht vom Kauf ab? Immerhin geht das Wirtschaftswachstum in vielen Staaten leicht zurück. Ein Grund könnten die immer niedriger werdenden Zinsen sein. In Deutschland beispielsweise

bekommen kreditwürdige Immobilienkäufer einen Zehnjahres-Kredit bereits mit einem Zinssatz von 0,4 Prozent.

Insgesamt sanken die Preise übrigens nur in einem von 29 verglichenen Ländern: In Italien gingen die Preise um 0,2 Prozent zurück. Hier haben sich die Immobilienpreise seit der weltweiten Finanzkrise 2007 nicht mehr erholt. Immobilien verlieren seitdem kontinuierlich an Wert.

Sie möchten wissen, wie der Wert Ihrer Immobilie sich in den letzten Jahren entwickelt hat? Kontaktieren Sie uns jetzt! Wir beraten Sie gern.

WEILERSWIST: Exklusives Anwesen mit einzigartigem Ambiente und Charme



Objektart:	Häuser
Kennung:	2353
Ort:	53919 Weilerswist
Zimmer:	8
Wohnfläche:	ca. 371 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 796 m ²
Stellplatzanzahl:	3 Garagen
Balkon/Terrasse:	Ja
Bezugstermin:	nach Absprache
Baujahr:	1841
Heizungsart:	Zentralheizung
Befuerung:	Gas
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Energiekennwert:	148,38 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	E
Kaufpreis:	€ 895.000,--
Käuferprovision:	3,57% inkl. 19% MwSt.

Das Objekt

Das freistehende Fachwerkhaus wurde im Jahr 1841 als Mühle (Alte Mühle zu Weilerswist) errichtet und in den 1980er Jahren in ein großzügiges Wohnhaus umgewandelt. Im Gegensatz zu anderen Mühlen befindet sich dieses Anwesen innerhalb des Weilerswister Ortskerns. Mehr unter www.wav-immo.de

KELDENICH: Familienfreundliche Doppelhaushälfte in gefragter Lage



Objektart:	Häuser
Kennung:	2389
Ort:	50389 Wesseling
Etagen:	2
Zimmer:	4
Wohnfläche:	ca. 108 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 408 m ²
Stellplatzanzahl:	1 Garage
Balkon/Terrasse:	Ja
Bezugstermin:	ab sofort
Baujahr:	1973
Heizungsart:	Öl-Heizung
Befuerung:	Öl
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Energiekennwert:	249,12 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	G
Kaufpreis:	€ 330.000,--
Käuferprovision:	3,57% inkl. 19% MwSt.

Das Objekt

Das Doppelhaus wurde im Jahr 1973 in Massivbauweise errichtet. Im Erdgeschoss gelangen Sie von der Diele in das Wohn-/Esszimmer. Die Küche ist ebenfalls von der Diele aus begehbar, aber zum Wohnzimmer hin offen gehalten und nur durch eine Theke getrennt. Mehr unter www.wav-immo.de

Badorf: Geräumiges Haus mit Platz für größere Familie



Objektart:	Häuser
Kennung:	2406
Ort:	50321 Brühl
Zimmer:	7
Wohnfläche:	ca. 200 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 595 m ²
Garage:	Doppelgarage
Bezugstermin:	ab sofort
Baujahr:	1930
Heizungsart:	Zentralheizung
Befuerung:	Gas
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Energiekennwert:	172,9 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	F
Kaufpreis:	€ 499.000,--
Käuferprovision:	3,57% inkl. 19% MwSt.

Das Objekt

Das Haus wurde ursprünglich im Jahr 1930 errichtet und in den 1970er Jahren durch einen Anbau erweitert. Ab dem Jahr 2007 erfolgte eine Kernsanierung und im Jahr 2012 wurde die heutige Wohnküche angebaut.

Mit seinen 7 Zimmern ist das Haus auch für große Familien geeignet. Im Erdgeschoss befinden sich eine geräumige Wohnküche mit Zugang zum offenen Kaminzimmer, welches auch als Wohn- oder Esszimmer genutzt werden kann. Mehr unter www.wav-immo.de

FÜHLINGEN: Gepflegtes 5-Familienhaus in attraktiver Lage



Objektart:	Mehrfamilienhaus (Invest.)
Kennung:	2405
Ort:	50769 Köln
Zimmer:	11
Wohnfläche:	ca. 273 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 598 m ²
Stellplatzanzahl:	1 Garage
Baujahr:	1929
Heizungsart:	Zentralheizung
Befuerung:	Öl
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Energiekennwert:	129 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	D
Kaufpreis:	€ 749.000,--
Käuferprovision:	3,57% inkl. 19% MwSt.

Das Objekt

Die linke Haushälfte wurde um das Jahr 1929 errichtet und im Jahr 1969 erweitert sowie zu einem Mehrfamilienhaus umgewandelt. Heute befinden sich fünf abgeschlossene Wohnungen in dem Haus. Im Dachgeschoss gibt es ferner noch eine teilausgebaute Fläche. Dort ist es denkbar, eine weitere Wohnung zu schaffen.

Bei vier Wohnungen handelt es sich um 2-Zimmerwohnungen. Die fünfte Wohnung im EG-rechts verfügt über drei Zimmer. Insgesamt beträgt die Wohnfläche ca. 273 m². Die Kaltmiete beträgt aktuell 29.400 EUR. Mehr unter www.wav-immo.de

Buch bei uns erhältlich:



Immobilie im Alter: Verkaufen oder vermieten?

Vor vielen Jahren haben Sie sich den Traum vom Eigenheim mit großem Garten und einem eigenen Zimmer für jedes Kind erfüllt. Damals passte die Immobilie perfekt zu Ihren Bedürfnissen – heute sieht das anders aus. Doch was passiert nun mit dem viel zu großen Haus? Verkaufen oder doch lieber vermieten?

Wenn die Kinder aus dem Haus sind oder wenn die Rente kurz bevorsteht, beginnen viele ältere Leute, sich Gedanken um die Zukunft zu machen. Nicht wenige fassen über kurz oder lang den Entschluss, das Eigenheim zu verlassen, um den Lebensabend in einer altersgerechten Wohnung zu verbringen. Neben der Frage, wie man eine solche findet, stellt sich außerdem die Frage, was nun mit der alten Immobilie passiert. Sind Sie wirklich bereit,

sich für immer vom geliebten Heim zu trennen oder wollen sie lieber vermieten, um die Immobilie später an Ihre Kinder zu vererben. Beides hat seine Vor- und Nachteile.

Immobilie im Alter verkaufen

Die Vorteile liegen zunächst einmal auf der Hand. Durch den Verkauf der Immobilie bekommen Sie sofort eine gro-

ße Geldsumme. Die können Sie in eine altersgerechte Wohnung reinvestieren. Außerdem lassen sich Geldbeträge wesentlich unkomplizierter als Immobilien vererben – schließlich lassen sie sich einfacher unter den verschiedenen Erben aufteilen. Außerdem verkaufen Sie mit dem Haus auch alle Pflichten.

Allerdings fällt es vielen Menschen schwer, sich endgültig vom geliebten ei-

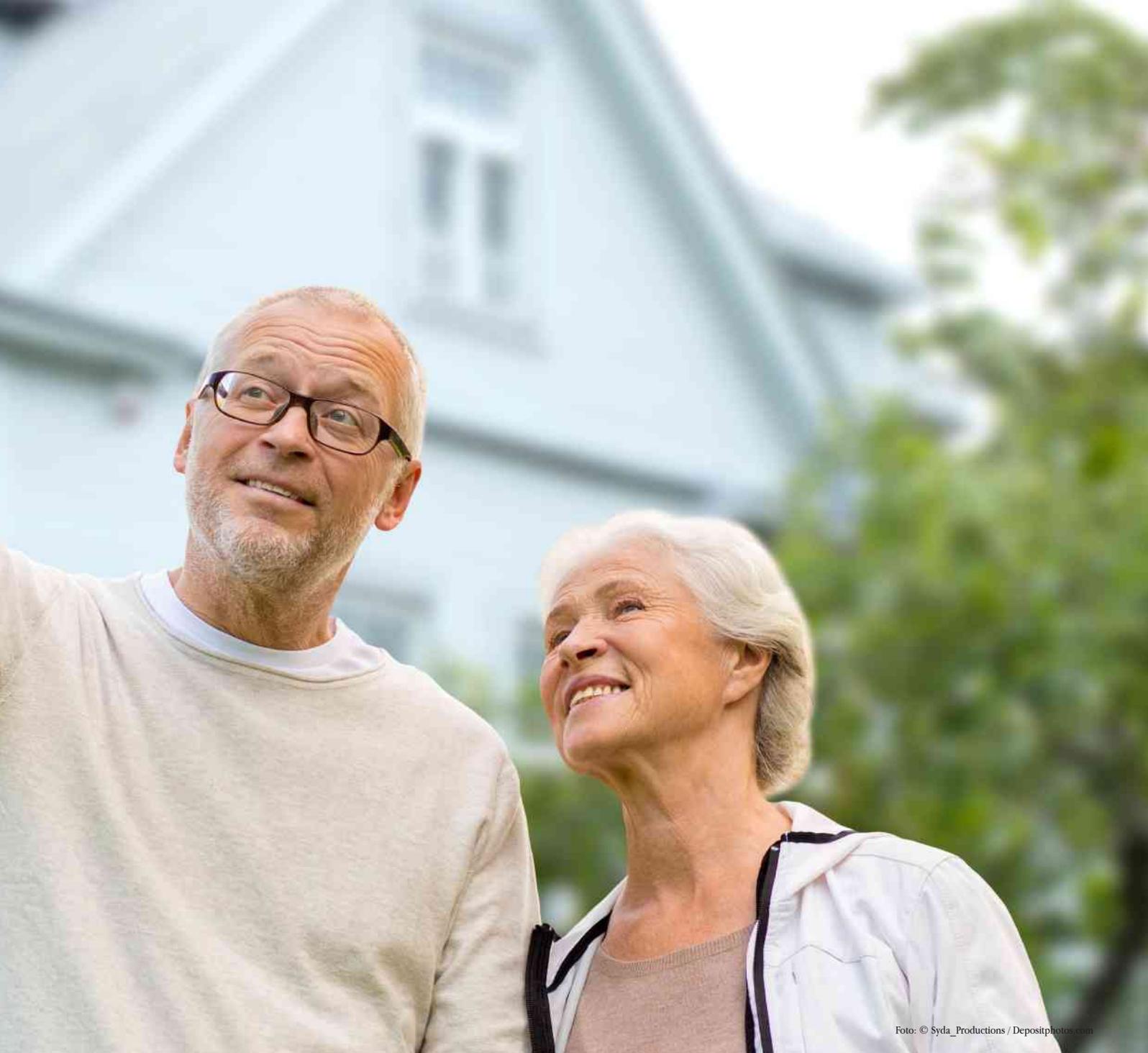


Foto: © Syda_Productions / Depositphotos.com

genen Heim zu trennen. Viele Eltern erhoffen sich schließlich, dass später einmal die eigenen Kinder in die Immobilie einziehen. Besteht diese Möglichkeit, ist eine Vermietung in der Zwischenzeit eventuell die bessere Option.

Immobilie im Alter vermieten

Durch die Vermietung Ihrer Immobilie können Sie sich mitunter die monatliche Rente wesentlich aufbessern. Zudem bleibt die Immobilie in Ihrem Besitz und kann so später an Ihre Kinder gehen. Hinzu kommt, dass der Wert von Immobilien sich aktuell in vielen Regionen steigert. Selbst, wenn Ihre Kinder sich später ent-

scheiden, die Immobilie zu verkaufen, könnten sie damit evtl. mehr Gewinn erzielen, als Sie heute.

Doch mit dem Besitz gehen auch einige Pflichten einher. Als Vermieter sind Sie für die Instandhaltung der Immobilie zuständig. Fällt die Heizung aus, gibt es einen Rohrbruch oder gar Probleme mit dem Dach, müssen Sie sich um die Reparatur kümmern und diese bezahlen. Damit können sich die Einnahmen aus der Vermietung mitunter reichlich schmälern.

Eine Vermietung sollte daher – genau wie ein Verkauf – gut durchdacht sein. Beides ist zeitaufwendig und sollte im Idealfall

in die Hände eines Profis gelegt werden. Entscheiden Sie sich für den Verkauf oder die Vermietung mit Makler, kann dieser sich außerdem direkt auf die Suche nach einem neuen Zuhause für Sie machen. Oftmals haben Makler bereits passende Miet- oder Kaufobjekte in Ihrer Datenbank und können so für einen reibungslosen Übergang vom alten ins neue Heim sorgen.

Sie wollen sich im Alter von Ihrer Immobilie trennen, wissen aber noch nicht, welche Option die beste für Sie ist? Kontaktieren Sie uns jetzt. Wir beraten Sie gerne kostenlos und unverbindlich zu Ihren Optionen.

Doppelhaushälfte mit schönem Garten in Bornheim-Merten



Objektart:	Häuser
Kennung:	2356
Ort:	53332 Bornheim
Etagen:	2
Zimmer:	4
Wohnfläche:	ca. 125 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 600 m ²
Baujahr:	1971
Heizungsart:	Gas-Heizung
Befeuerung:	Gas
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Energiekennwert:	207,62 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	G
Kaufpreis:	€ 439.000,--
Käuferprovision	3,57% inkl. 19% MwSt.

Das Objekt

Diese Doppelhaushälfte wurde im Jahre 1971 massiv gebaut. Auf zwei Etagen teilt sich die Wohnfläche von ca. 100m² in drei Zimmer mit einem großen Wintergarten auf. Im Erdgeschoss genießen Sie von der Küche und dem Wohnraum aus den Zugang in den großen Wintergarten sowie den Ausgang in den sehr gepflegten Garten. Der Wintergarten bietet Platz für die gesamte Familie und Gäste.

Im Obergeschoss befinden sich die Schlafräume und das Bad. Das Elternschlafzimmer ist mit Balkon zur Vorderseite gelegen, ebenso das kleinere Kinderzimmer. In allen Schlafräumen wurde Echtholzparkett in Eiche verlegt. Das größere Kinderzimmer ist zum Garten hin gelegen. Mehr unter www.wav-immo.de

Charmanter Altbau im Herzen von Brühl!



Objektart:	Häuser
Kennung:	2385
Ort:	50321 Brühl
Zimmer:	6
Wohnfläche:	ca. 150 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 280 m ²
Stellplatzanzahl:	0
Balkon/Terrasse:	Ja
Bezugstermin:	ab sofort
Baujahr:	1928
Heizungsart:	Zentralheizung
Befeuerung:	Gas
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Energiekennwert:	491,88 kWh kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	H
Kaufpreis:	€ 398.000,--
Käuferprovision	3,57% inkl. 19% MwSt.

Das Objekt

Sind Sie auf der Suche nach einem der seltenen Jugendstil-Häuser im Herzen von Brühl? Hier finden Sie ein großzügiges Einfamilienhaus / 2-Generationenhaus in absolut zentraler Lage. Der schöne Altbau umfasst insgesamt ca. 150 m² Wohnfläche und

wurde im Jahr 1928 in Massivbauweise errichtet. Das Haus kann entweder als Zweigenerationenhaus oder als Einfamilienhaus genutzt werden. Mehr unter www.wav-immo.de

Vermietetes Ladenlokal als Kapitalanlage im Herzen von Wesseling



Objektart:	Laden/Verkaufsfläche (Invest.)
Kennung:	2384
Ort:	50389 Wesseling
Etagen:	4
Baujahr:	1903
Heizungsart:	Fußbodenheizung
Befeuerung:	Gas
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Energiekennwert:	239 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	G
Kaufpreis:	€ 149.500,--
Käuferprovision	3,57% inkl. 19% MwSt.

Das Objekt

Das "Galerie Hutschachtel Café" befindet sich im Erdgeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses, welches im Jahr 1903 massiv im Jugendstil erbaut und mit viel Liebe zum Detail restauriert wurde. Die Stuckarbeiten an den hohen Decken sowie die Bleiverglasungen in den

Fenstern wurden erhalten. Die Holzfenster sind isolierverglast und originalgetreu gearbeitet. Die Küche mit Ausgang zum Innenhof befindet sich direkt hinter dem Restaurantbereich mit Schankraum und Theke. Mehr unter www.wav-immo.de

Modernisierte 3-Zimmerwohnung in sehr gefragter Lage



Objektart:	Wohnungen
Kennung:	2401
Ort:	50321 Brühl
Etagen:	2
Zimmer:	3
Wohnfläche:	ca. 78 m ²
Stellplatzanzahl:	0
Balkon/Terrasse:	Ja
Bezugstermin:	kurzfristig
Baujahr:	1971
Heizungsart:	Nachtspeicherofen
Befeuerung:	Strom
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Energiekennwert:	56,5 kWh/(m ² *a)
Kaufpreis:	€ 210.000,--
Käuferprovision	3,57% inkl. 19% MwSt.

Das Objekt

Die Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss eines sehr gepflegten 6-Familienhauses. Die Wohnung verfügt über ein recht geräumiges Wohn-/Esszimmer mit Zugang zur Loggia, eine Küche, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer und ein Wannenbad mit Fenster. Auf der West-Loggia befindet sich ein praktischer Abstellraum, der ausreichend Platz für Polster und andere Dinge bietet.

Im Keller gibt es neben dem zur Wohnung gehörenden Abstellraum einen Fahrradkeller, eine Waschküche und einen Trockenraum. Bei der hier angebotenen Wohnung gibt es einen Waschmaschinenanschluss im Badezimmer und einen Anschluss für den Ablufttrockner im Abstellraum der Loggia. In der Umgebung befinden sich genügend Stellplätze, so dass Ihr PKW in unmittelbarer Nähe Platz findet. Mehr unter www.wav-immo.de



Was Immobilienverkäufer über die Mängelhaftung wissen müssen

Bereits beim letzten Besuch hat der Schornsteinfeger Ihnen gesagt, dass die Balken Ihres Daches so langsam morsch werden und das Dach in den nächsten Jahren erneuert werden muss. Nun wollen Sie Ihr Haus verkaufen und wissen ganz genau: Wenn Sie diesen Mangel angeben, drückt das auf den Preis. Doch Vorsicht: Wer nichts sagt, muss später oft wesentlich mehr zahlen.

In Deutschland gibt es nämlich eine Mängelhaftung für Verkäufer. „Der Verkäufer hat dem Käufer die Sache frei von Sach- und Rechtsmängeln zu verschaffen.“ Heißt es im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) in §433 Absatz 1. Ein Sachmangel liegt zum Beispiel vor, wenn ein zu Wohnzwecken gekauftes Haus aufgrund eines undichten Daches oder anderer Mängel an der Bausubstanz unbewohnbar ist. Ein Rechtsmangel hingegen bedeutet, dass

Rechte Dritter die Immobilie für den Käufer nicht bewohnbar machen. Das wäre etwa der Fall, wenn einem Mieter im Grundbuch ein Nießbrauchrecht zugesichert ist.

Mit welchen juristischen Folgen müssen Verkäufer rechnen?

Laut § 437 Nr. 1 BGB steht dem Käufer beim Auftreten von Mängeln, die der Verkäufer

ihm verschwiegen hat, eine Nacherfüllung zu. Dies gilt nicht für offene Mängel wie etwa ein großes Loch im Dach. Hier wird davon ausgegangen, dass der Käufer diesen gut sichtbaren Schaden bei der Besichtigung wahrgenommen und die Immobilie in diesem Wissen gekauft hat. Eine Ausnahme besteht, wenn der Verkäufer im Kaufvertrag eine Garantie gewährt hat – etwa die sofortige Nutzung der Immobilie, die mit einem Loch im



Foto: © vici2815 / Depositphotos.com

Dach wohl kaum möglich ist – dann muss der Verkäufer für Schadensersatz sorgen.

Bei versteckten Mängeln an der Bausubstanz hingegen muss der Verkäufer mitunter für eine Nacherfüllung sorgen, wenn die Mängel schon länger bestanden. Theoretisch ist es nach § 439 BGB auch möglich als Ersatz eine gleiche Sache zu liefern – bei Immobilien ist das jedoch wohl kaum möglich. Sorgt der Verkäufer weder für eine gleiche Sache noch für eine Nacherfüllung hat der Käufer das Recht, vom Kaufvertrag zurückzutreten (§ 440 BGB) oder den Kaufpreis zu senken (§ 441 BGB).

Wie können Verkäufer sich vor der Mängelhaftung schützen?

Nun ist es natürlich nicht immer so, dass Verkäufer von den Mängeln an ihrer Immo-

bilie wissen und diese mutwillig verschweigen. Lässt sich also kein Verkauf tätigen, ohne zu befürchten, später noch einmal zur Verantwortung gezogen zu werden? Ganz so schlimm ist es nicht. Verkäufer können sich durch bestimmte Klauseln im Vertrag von der Haftung für nach Vertragsabschluss auftretende Sachmängel freimachen. Das gilt allerdings nur für Mängel, die beiden Parteien vor Vertragsabschluss nicht bekannt waren. Hat der Schornsteinfeger die Mängel am Dach schon vor dem Eigentümerwechsel festgestellt und dem Verkäufer mitgeteilt, lässt sich dies in einem möglichen Rechtsstreit leicht nachweisen.

Bekannte Mängel zu verschweigen ist also keine kluge Option. Stattdessen ist es ratsam, sie schriftlich im Kaufvertrag festzuhalten, um sich vor einer späteren Haftung zu schützen. Deshalb ist eine professionelle

Werteinschätzung durch einen Experten so wichtig. So erfahren Eigentümer nicht nur den Realwert ihrer Immobilie, sie bekommen auch eine Übersicht über alle Mängel am Haus, die sie im Kaufvertrag aufführen können.

Zudem verjähren die Käuferansprüche beim Immobilienkauf laut § 438 BGB nach fünf Jahren. Verkäufer müssen also nicht befürchten, nach etlichen Jahren auch für frische Schäden haftbar gemacht zu werden.

Sie benötigen ein professionelles Gutachten für den Verkauf Ihrer Immobilie oder sind sich bei Formulierungen im Kaufvertrag ganz unverbindlich. Wir unterstützen Sie gerne

Was ist meine Immobilie wert?

Wer seine Immobilie verkaufen will, möchte kein Geld durch einen zu niedrigen Angebotspreis verschenken aber auch keine potenziellen Interessenten mit einem zu hohen Angebotspreis abschrecken. Daher ist der richtige Angebotspreis der Schlüssel zu einem erfolgreichen Immobilienverkauf.

Wir kennen die aktuelle Marktlage und ermitteln den Wert Ihrer Immobilie nach der ImmoWertV und nach §194 BauGB. Wenn Sie uns mit der Vermarktung Ihrer Immobilie beauftragen, ist die Wertermittlung selbstverständlich kostenfrei.

Wir kennen den Wert Ihrer Immobilie!

René Reuschenbach
Zertifizierter Sachverständiger
für die Immobilienbewertung (TÜV)



Unser Team freut sich auf Ihren Anruf oder Besuch

Immobilienshop Brühl
Uhlstraße 67
50321 Brühl

Telefon 02232. 568 398
Telefax 02232. 159 080
E-Mail: info@wav-immobilien.de

Immobilienshop Wesseling
Bahnhofstraße 24
50389 Wesseling

Telefon 02236. 885 85-0
Telefax 02236. 885 85-29

Büro Bonn / Bornheim
Am Zidderwald 3
53332 Bornheim
(nur nach Terminabsprache)
Telefon 02227. 909 284
Telefax 02236. 885 85-29