



**WAV IMMOBILIEN  
REUSCHENBACH**  
GmbH



# Immobilien *Magazin*

Ausgabe 1-2019

**Immobilien und Wohnen**

# Kennen Sie den Marktwert Ihrer Immobilie?

Ermitteln Sie den überschlägigen Wert Ihrer Immobilie online unter:

[www.bester-verkaufspreis.de](http://www.bester-verkaufspreis.de)

Mit uns den besten Preis für Ihre Immobilie erzielen!



# Editorial

**Liebe Leserinnen und Leser,**

haben Sie sich kürzlich schon einmal gefragt, ob Ihre Immobilie noch zu Ihrer Lebenssituation passt?

Früher wurden Immobilien für das ganze Leben gekauft, heute eher für Lebensabschnitte. Wenn die Kinder klein sind, erwirbt man ein Familienheim auf der grünen Wiese im Speckgürtel der Großstädte. Sobald die Kinder aus dem Haus sind, kommt der Wunsch nach einer Wohnung im Stadtzentrum auf.



Gefragt sind dann meist Restaurants, Geschäfte, Ärzte und natürlich ein Bahnhof in fußläufiger Entfernung.

Obwohl die Gartenarbeit und die Pflege des Hauses immer beschwerlicher wird, fällt es dennoch vielen Menschen nicht leicht, das gewohnte Haus gegen eine Wohnung zu tauschen. Meist werden Kinder und Freunde um Rat gefragt, was oft mehr Fragen aufwirft als Antworten liefert.

Fast täglich führe ich Gespräche mit Immobilienbesitzern, die sich eine optimale Immobilie für die zweite Lebenshälfte wünschen und Antworten auf ihre Fragen suchen.

Aus diesem Grund habe ich ein Buch zum Thema „**Immobilie im Alter**“ geschrieben. Hier finden Sie Tipps und Denkanstöße aus mehr als drei Jahrzehnten Immobilienerfahrung zum Thema Wohnen in der zweiten Lebenshälfte. Das Buch ist in unseren Immobilienshops in Brühl und Wesseling erhältlich.

Gerne können Sie uns auch bei allen anderen Immobilienangelegenheiten ansprechen.

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](mailto:info@wav-immobilien.de) Internet: [www.wav-immobilien.de](http://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



# Barrieren reduzieren oder verkaufen?

**Ein sicheres und komfortables Zuhause wird mit zunehmendem Alter immer wichtiger. Doch nicht alle Wohnungen erfüllen die Bedingungen für ein selbstbestimmtes Leben im Alter. Dann stellt sich die Frage: Soll ich darin wohnen bleiben und umbauen oder die Immobilie verkaufen? Wer sich für einen Umbau entscheidet, kann bei der KfW-Bankengruppe einen Förderantrag stellen.**

*Von Julia Ceitlina*

Kann ich in meiner Immobilie noch im Alter wohnen bleiben oder muss ich ausziehen, weil sie einfach nicht altersgerecht und somit unsicher ist? Diese Frage stellen sich viele Senioren, insbesondere dann, wenn die Gesundheit und der Komfort in den eigenen vier Wänden zunehmend an Bedeutung gewinnen. Alltägliche Dinge wie das Treppensteigen können zu einer Herausforderung werden. Dann stellt sich die Frage: Lohnt sich ein aufwendiger Umbau oder ist es vielleicht besser in eine kleinere Wohnung zu ziehen und die Immobilie zu verkaufen?

Ein Umbau ist kostspielig, kann aber von der KfW-Bankengruppe gefördert werden. Die häufigsten Umbaumaßnahmen werden laut der Bankengruppe vor allem in den Sanitärräumen vorgenommen. Wer wissen will, ob das Badezimmer barrierefrei ist, muss beispielsweise überprüfen, ob das Waschbecken eine angemessene Höhe hat oder der Zugang zur Dusche bodengleich ist. Beliebt ist auch der Einbau von Treppenliften oder Aufzügen. Ihr Immobilienmakler kann Ihnen bei der Beantwortung dieser Fragen helfen und sie bei der Entscheidung beraten.

Ein weiterer Grund, weshalb viele ältere Menschen beschließen, die eigene Immobilie aufzugeben und stattdessen in ein Seniorenheim zu ziehen, ist das Bedürfnis nach Betreuung in Notfallsituationen. Dank intelligenter Assistenzsysteme ist es möglich, in der Eigentumsimmobilie wohnen zu bleiben. Mittels dieser Systeme lassen sich nämlich Funktionen wie Türkommunikation, Beleuchtung, Heizung, Klimatechnik und Notruf steuern: Verlässt der Bewohner das Haus und hat vergessen, den Herd auszuschalten, wird er automatisch abgeschaltet. Das System funktioniert mit



Hilfe von Sensoren und kann über das Smartphone gesteuert werden. Es wird an die Bedürfnisse und Gewohnheiten des Nutzers angepasst. Auch diese Maßnahme kann von der KfW-Bank gefördert werden.

In der Abkürzung laufen diese Programme unter dem Label „AAL-Systeme“. „AAL steht für Ambient Assistent Living, also Systeme die von der Lebensumgebung her den Aufenthalt in der Wohnung unterstützen, technische Einrichtungen, die dann auch möglicherweise über das Smartphone bedient werden können“, erläutert Markus Merzbach, Abteilungsdirektor von der KfW-Bankengruppe.

### **Auch junge Familien können gefördert werden**

Das Förderprogramm gilt allerdings nicht nur für Senioren, sondern kann

auch von einer jungen Familie in Anspruch genommen werden, die ihre Immobilie zukunftsfähig machen will.

*„Wir fördern eigentlich alles was in Richtung einer Barrierereduzierung geht. Ich könnte dort zum Beispiel einen Stellplatz finanzieren, solange der Stellplatz für ein PKW eine bestimmte Breite hat oder ein Carport. Man kann Stufen entfernen und größere Bewegungsflächen vor der Hauseingangstür errichten“,* sagt Markus Merzbach, Abteilungsdirektor von der KfW-Bankengruppe.

### **Wie kann man einen Förderantrag stellen?**

Ein Antrag auf Förderung kann entweder über die eigene Bank oder über das KfW-Zuschuss-Portal gemacht werden. Die Zuschussvariante ist dann interessant, wenn das Geld für die Maßnahme zwar vorhanden ist,

man aber dennoch von einem staatlichen, nicht rückzahlbaren Zuschuss profitieren möchte. Ein Darlehen ist dann lohnenswert, wenn man abgesehen von den Umbaumaßnahmen noch andere Dinge finanzieren möchte. Wenn es um die Tilgung der Raten geht, steht die Bank dann auch beratend zur Seite.

Weitere Informationen zum Barrierefreien Wohnen erhalten Sie auf der Webseite:  
[www.serviceportal-zuhause-im-alter.de](http://www.serviceportal-zuhause-im-alter.de)

Dennoch sollte genau bedacht werden, ob der Verkauf der Immobilie und ein Umzug in eine kleinere Wohnung nicht lohnenswerter ist.

**Brauchen Sie Unterstützung bei der Entscheidung, ob Sie umbauen oder doch lieber verkaufen sollen? Wir beraten Sie gern.**

## Jugendstilvilla mit Baugrundstück in beehrter Lage sucht Kapitalanleger



<b>Objektart:</b>	Mehrfamilienhaus (Invest.)
<b>Kennung:</b>	1896
<b>Ort:</b>	50999 Köln
<b>Etagen:</b>	3
<b>Wohnfläche:</b>	ca. 200 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche:</b>	ca. 784 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	€ 850.000,00
<b>Käuferprovision</b>	3,57% inkl. 19% MwSt.

<b>Baujahr:</b>	1906
<b>Heizungsart:</b>	Zentralheizung
<b>Befuerung:</b>	Gas
<b>Energieausweistyp:</b>	Verbrauchsausweis
<b>Energiekennwert:</b>	119,3 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Mit Warmwasser:</b>	Nein
<b>Energieeffizienzklasse:</b>	D
<b>Modernisierung:</b>	2014

### Das Objekt

Die Jugendstilvilla wurde 1906 massiv erbaut und misst ca. 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche. In den 60'ern wurden aus dem Einfamilienhaus Wohnfläche für drei Familien geschaffen und auf drei Ebenen aufgeteilt, die je eine abgeschlossene Wohnung beherbergen. Die Deckenhöhe beträgt im Erdgeschoss ca. 3,20 m.

## Vermieteter Bungalow als Kapitalanlage



<b>Objektart:</b>	Häuser
<b>Kennung:</b>	2237
<b>Ort:</b>	50321 Brühl
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Wohnfläche:</b>	ca. 120 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche:</b>	ca. 957 m <sup>2</sup>
<b>Stellplatzanzahl:</b>	2
<b>Balkon/Terrasse:</b>	Ja
<b>Baujahr:</b>	1972
<b>Heizungsart:</b>	Zentralheizung
<b>Befuerung:</b>	Öl
<b>Energieausweistyp:</b>	Bedarfsausweis
<b>Energiekennwert:</b>	159,37 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Energieeffizienzklasse:</b>	E
<b>Kaufpreis:</b>	€ 385.000,00
<b>Käuferprovision:</b>	3,57% inkl. 19% MwSt.

### Das Objekt

Der Bungalow wurde im Jahr 1972 in Massivbauweise errichtet und über die Jahre modernisiert und gut in Schuss gehalten.

Die Wohnfläche des Erdgeschosses beträgt ca. 120 m<sup>2</sup>. Das Haus ist vermietet. Die monatliche Kaltmiete beträgt 1.250 EUR.

## Modernisiertes 4-Familienhaus in ruhiger Lage



<b>Objektart:</b>	Mehrfamilienhaus
<b>Kennung:</b>	2219
<b>Ort:</b>	50321 Brühl
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Wohnfläche:</b>	ca. 204 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche:</b>	ca. 572 m <sup>2</sup>
<b>Stellplatzanzahl:</b>	0
<b>Baujahr:</b>	1955
<b>Heizungsart:</b>	Etagenheizung
<b>Befuerung:</b>	Gas
<b>Kaufpreis:</b>	€ 450.000,00
<b>Käuferprovision:</b>	3,57% inkl. 19% MwSt.

### Das Objekt

Das 4-Familienhaus wurde um das Jahr 1955 herum errichtet. Die vier Wohnungen sind jeweils ca. 51 m<sup>2</sup> groß und verfügen über je zwei Zimmer, eine Wohnküche und ein Badezimmer.

Bei den baugleichen Nachbarhäusern wurden zusätzlich die Dachgeschosse ausgebaut. Es ist daher denkbar hier noch zwei Wohnungen zu schaffen.

Das Haus und die Wohnungen wurden in den letzten Jahren modernisiert und befinden sich in einem ansprechenden Zustand, der eine leichte Vermietbarkeit sicherstellt.

Hinter dem Haus befindet sich ein pflegeleichter Gemeinschaftsgarten. Ein Energieausweis liegt noch nicht vor.

Derzeit sind alle Wohnungen vermietet und die monatliche Kaltmiete beträgt insgesamt 1.550 EUR.



Foto: © JSB - Fotofix

## Hausverkauf: Wann der Staat mitverdient und wann nicht

Wer seine Immobilie verkaufen möchte, muss in der Regel den Gewinn versteuern. Doch die Steuer fällt nicht immer an und kann auf legalem Weg umgangen werden. Wie das geht, erklärt Steuerexperte und ehemals Vorsitzender Richter am Finanzgericht, Hans-Joachim Beck und beantwortet uns alle Fragen rund um die Steuern beim Hausverkauf im Interview.

Interview von Julia Ceitlina

**Herr Beck, die meisten Menschen wissen, dass beim Hauskauf eine Steuer fällig wird. Doch wie sieht es aus, wenn man eine Immobilie verkauft, muss da auch eine Steuer gezahlt werden?**

**Hans-Joachim Beck:** Im Einkommenssteuergesetz gibt es einen besonderen Paragraphen der besagt, dass die Veräußerung einer Immobilie des Privatvermögens steuerpflichtig ist, wenn zwischen Anschaffung und Veräußerung nicht mehr als zehn Jahre liegen. Das ist die sogenannte „Spekulationsfrist“. Es ist keine besondere Steuer und es gibt auch keinen besonderen Steuerersatz oder Ermäßigung. Wenn die

Immobilie vom Eigentümer selbst bewohnt wird, muss der Gewinn nicht versteuert werden.

**Ab wann beginnt denn die zehnjährige Spekulationsfrist?**

Mit dem notariellen Kaufvertrag.

**Wie wird zwischen selbstgenutztem Eigentum und fremdgenutztem Eigentum differenziert?**

Bei einem Einfamilienhaus beispielsweise, welches man selber bewohnt, ist die Veräußerung steuerfrei, auch wenn ich sie innerhalb der zehn Jahres Frist verkaufe. Voraussetzung ist, dass ich die Immobilie während der

gesamten Zeit zwischen Anschaffung und Veräußerung selbst bewohnt habe oder aber dass ich die Immobilie im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren ununterbrochen selbst bewohnt habe. Es muss sich dabei nicht um volle Jahre handeln. Wenn ich mein Einfamilienhaus beispielsweise im Mai 2018 verkaufe, muss ich es mindestens seit Ende Dezember 2016 selbst bewohnt haben. Makler sagen ihren Kunden häufig den Satz: Sie müssen mindestens zwei Silvester darin gefeiert haben.

**Gibt es noch andere Fälle, wann die Steuer beim Hausverkauf fällig wird?**



Ja, wenn beispielsweise der Immobilienverkauf gewerblich ist.

### **Ab wann gilt der Immobilienverkauf als gewerblich? Können Sie das an einem Beispiel erklären?**

Ich muss innerhalb von 5 Jahren drei Zählobjekte verkaufen. Zählobjekte sind Grundstücke, die ich innerhalb der letzten zehn Jahre gekauft oder modernisiert habe. **Beispiel:** Ich besitze seit 15 Jahren ein Mehrfamilienhaus. Jetzt teile ich es auf in Eigentumswohnungen und verkaufe 20 Eigentumswohnungen. Ich habe dann zwar mehr als drei „Grundstücke“ verkauft. Es liegt aber dennoch kein gewerblicher Grundstückshandel vor, weil ich die Immobilie schon mehr als zehn Jahre im Eigentum habe. Wenn ich diese Immobilie allerdings während der letzten 10 Jahre modernisiert habe, dann ist es ein gewerblicher Grundstückshandel.

**Durch die Modernisierung ist es also so, als hätte man sich die Immobilie „neu gekauft“?**

Ja, ab dem Zeitpunkt, in dem modernisiert wurde, beginnt die Frist wieder neu.

**Dann wäre es ungünstig die Immo-**



**Hans-Joachim Beck**

Hans-Joachim Beck leitet seit 2011 die Abteilung Steuern des IVD und war zuvor Vorsitzender Richter am Finanzgericht Berlin-Brandenburg.

### **bilie vor dem Verkauf noch zu modernisieren?**

Das wird aber trotzdem gerne gemacht, weil die Immobilie dadurch besser verkäuflich ist. Man muss halt die finanziellen Vorteile für sich klar abwägen und schauen, ob eine Modernisierung wirklich lohnenswert ist. Als Modernisierung gilt jede Maßnahme zu der ich als Vermieter mietrechtlich nicht verpflichtet bin und die die Veräußerbarkeit erleichtert.

### **Von welchen Faktoren ist die Höhe der Steuer abhängig?**

Die Spekulationssteuer unterscheidet sich nicht von der normalen tariflichen Steuer, wie viele denken. Sie ist einfach ein Tatbestand innerhalb der Einkommensteuer und der Gewinn wird zu den normalen, üblichen Einkünften hinzugerechnet. Der Veräußerungsgewinn treibt allerdings auch den Progressionssatz, also den Steuersatz für die normalen Einkünfte, in die Höhe, da alles zusammen besteuert wird.

## Junges Eckhaus für kleine Familie oder kinderloses Paar



<b>Objektart:</b>	Reiheneckhaus
<b>Kennung:</b>	2216
<b>Ort:</b>	50389 Wesseling
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Wohnfläche:</b>	ca. 85 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche:</b>	ca. 271 m <sup>2</sup>
<b>Stellplatzanzahl:</b>	1
<b>Balkon/Terrasse:</b>	Ja
<b>Bezugstermin:</b>	nach Absprache
<b>Baujahr:</b>	2008
<b>Heizungsart:</b>	Blockheizkraftwerk
<b>Befuerung:</b>	Fernwärme
<b>Energieausweistyp:</b>	Verbrauchsausweis
<b>Energiekennwert:</b>	38,6 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Energieeffizienzklasse:</b>	A
<b>Kaufpreis:</b>	€ 220.000,00
<b>Käuferprovision:</b>	3,57% inkl. 19% MwSt.

### Das Objekt

Das neuwertige Eckhaus wurde im Jahr 2008 errichtet und ist ideal für Familien mit einem Kind oder auch kinderlose Paare geeignet.

## Ansprechendes Apartment in zentrumsnaher Lage!



<b>Objektart:</b>	Wohnungen
<b>Kennung:</b>	2238
<b>Ort:</b>	50389 Wesseling
<b>Etagen:</b>	3
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Wohnfläche:</b>	ca. 40 m <sup>2</sup>
<b>Stellplatzanzahl:</b>	1
<b>Balkon/Terrasse:</b>	Ja
<b>Bezugstermin:</b>	ab sofort
<b>Baujahr:</b>	1980
<b>Heizungsart:</b>	Zentralheizung
<b>Befuerung:</b>	Gas
<b>Energieausweistyp:</b>	Verbrauchsausweis
<b>Energiekennwert:</b>	139 kWh kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Mit Warmwasser:</b>	Nein
<b>Kaufpreis:</b>	€ 79.500,00
<b>Käuferprovision:</b>	5,95% inkl. 19% MwSt.

### Das Objekt

Sie sind auf der Suche nach einem gemütlichen Apartment in zentrumsnaher Lage von Wesseling? Die hier angebotene Wohnung befindet sich in einem ruhigen 8-Familienhaus in Wesseling. Die Wohnung liegt in der Hochparterre, so dass diese auch ideal für Senioren geeignet ist.

## SECHTEM: Vermietetes Haus als Kapitalanlage



<b>Objektart:</b>	Häuser
<b>Kennung:</b>	2248
<b>Ort:</b>	53332 Bornheim
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Wohnfläche:</b>	ca. 118 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche:</b>	ca. 228 m <sup>2</sup>
<b>Stellplatzanzahl:</b>	1
<b>Balkon/Terrasse:</b>	Ja
<b>Baujahr:</b>	1991
<b>Heizungsart:</b>	Zentralheizung
<b>Befuerung:</b>	Gas
<b>Energieausweistyp:</b>	Verbrauchsausweis
<b>Energiekennwert:</b>	79,6 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Mit Warmwasser:</b>	Nein
<b>Energieeffizienzklasse:</b>	C
<b>Kaufpreis:</b>	€ 335.000,00
<b>Käuferprovision:</b>	3,57% inkl. 19% MwSt.

### Das Objekt

Das Haus wurde im Jahr 1991 in Massivbauweise errichtet und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Garage mit einem zusätzlichen Stellplatz davor. Das Haus ist derzeit vermietet und das Mietverhältnis soll bestehen bleiben. Die Kaltmiete beträgt 1.200 EUR pro Monat.

## KARDORF: Junges Eckhaus mit viel Platz und Fernblick



<b>Objektart:</b>	Häuser
<b>Kennung:</b>	2247
<b>Ort:</b>	53332 Bornheim
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Wohnfläche:</b>	ca. 170 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche:</b>	ca. 330 m <sup>2</sup>
<b>Stellplatzanzahl:</b>	2
<b>Balkon/Terrasse:</b>	Ja
<b>Bezugstermin:</b>	Februar 2019
<b>Baujahr:</b>	2003
<b>Heizungsart:</b>	Zentralheizung
<b>Befuerung:</b>	Gas
<b>Energieausweistyp:</b>	Verbrauchsausweis
<b>Energiekennwert:</b>	61,07 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Energieeffizienzklasse:</b>	B
<b>Kaufpreis:</b>	€ 459.000,00
<b>Käuferprovision:</b>	3,57% inkl. 19% MwSt.

### Das Objekt

Das ansprechende Eckhaus wurde im Jahr 2003 erstmalig bezogen und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Neben dem Haus befindet sich eine 9m Garage mit zwei Stellplätzen davor.



## Was Sie zum Thema Grundbuch wissen müssen — Teil 1: Scheidung

Jeder der eine Immobilie besitzt, muss im Grundbuch eingetragen sein. Allerdings wissen die wenigsten Hauseigentümer, warum die Einträge so wichtig sind. Fehlinformationen können nämlich verheerende Folgen nach sich ziehen. Daher ist es wichtig diese zu verstehen und richtig zu nutzen um später keine bösen Überraschungen zu erleben. In unserer 3-teiligen Serie zum Grundbuchauszug, haben wir alles Wissenswerte für Sie zusammengefasst.

Von Johanna Böhnke

Folgendes Szenario: Ein frisch verheiratetes Pärchen kauft sich eine Eigentumsimmobilie. Laut Gesetz müssen sich die neuen Eigentümer nach der notariellen Beurkundung vom Kaufvertrag auch in das Grundbuch eintragen lassen. Doch wer gilt eigentlich bei einem Ehepaar als Hausbesitzer? Spätestens im Falle einer Scheidung wird diese Eintragung nämlich bedeutend. Anwälte empfehlen grundsätzlich, dass sich beide Partner als Eigentümer eintragen lassen.

Dabei bedeutet die gemeinsame Eintragung nicht immer eine 50/50-Verteilung des Eigentums. In unserem Szenario hat die Ehefrau gerade eine hohe Summe von ihren Großeltern geerbt, die zu großen Teilen zur Finanzierung des Hauses genutzt wird. Ihr Ehemann beteiligt sich lediglich mit einem kleinen Beitrag. Die beiden entscheiden sich trotzdem dafür, zu gleichen Teilen als Besitzer ins Grundbuch eingetragen zu werden. Dass sie sich jemals scheiden lassen, halten sie zu diesem Zeitpunkt für unmöglich.

### Die Scheidung

12 Jahre später ist es dann doch so weit. Die Ehe kriselt und es kommt zur Scheidung. Die Ehefrau möchte zusammen mit der gemeinsamen Tochter im Eigenheim wohnen bleiben und dieses übernehmen. Ihr Ex-Partner soll als Besitzer aus dem Grundbuch ausgetragen werden. Obwohl Sie beim Kauf des Hauses mehr gezahlt hat, stehen ihm nun 50 Prozent des Hauswertes zu.



Foto: © Mukhina1

### Die Übertragung

Um den aktuellen Wert des Hauses zu ermitteln, beauftragen die beiden einen Gutachter. Der stellt fest, dass der Hauswert mittlerweile gestiegen ist. Der Wertausgleich, den die Frau ihrem Ex-Partner zahlen muss ist dementsprechend hoch. Für die Ehefrau ist das sehr ärgerlich. Sie bereut beim Hauskauf nicht auf unterschiedliche Eigentumsverhältnisse bestanden zu haben.

Eine 2/3-tel Lösung wäre für sie am günstigsten ausgefallen. Denn auch wenn sie sich von vornherein als Alleineigentümerin eintragen lassen hätte, hätte sie ihrem Mann einen fünfzigprozentigen Zugewinnausgleich zahlen müssen. Einen Ehevertrag haben die beiden wie die meisten Paare in Deutschland nämlich nicht abgeschlossen.

### Der Verkauf

Die Ehefrau kalkuliert ihre Möglichkeiten durch und stellt fest, dass sie sich die Unterhaltungskosten für das Haus nicht alleine leisten kann, wenn sie ihren Ex-Mann gleichzeitig mit einer so hohen Summe auszahlen muss. Die beiden überlegen, welche anderen Möglichkeiten sie haben. Eine Teilung der Immobilie in zwei eigenständige Wohneinheiten, von denen jeder eine behält, ist durch den Schnitt des Hauses nicht möglich.

Die beiden überlegen kurz, die Immobilie zu vermieten und sich die Mieteinnahmen zu teilen, entscheiden sich dann jedoch dafür, das Haus zu verkaufen und so weitere Streitigkeiten zu verhindern. Für den Verkauf der Immobilie engagieren die beiden einen Makler, der ihnen bei der Suche nach einem neuen Besitzer hilft und es schafft einen Preis auszuhandeln, der

noch über der Wertschätzung des Gutachters liegt. Der Gewinn wird zwischen den beiden Ex-Partnern aufgeteilt.

### Die Änderung des Grundbucheintrags

Die beiden setzen mit dem neuen Eigentümer einen Kaufvertrag auf, den sie sich notariell beurkunden lassen. Anschließend wird eine Grundbuchänderung beantragt und die beiden werden als Eigentümer ausgetragen. Bei der neuen Käuferin handelt es sich um eine alleinerziehende Mutter mit zwei fast erwachsenen Kindern. Sie wird alleine ins Grundbuch eingetragen und hat nicht zu befürchten, im Falle einer Scheidung das Haus zu verlieren.

**Sie sind sich nicht sicher, ob Sie ihr Haus nach einer Trennung verkaufen sollen? Wir beraten Sie gerne zu Ihren Möglichkeiten.**

## GYMNICH: Freistehender Bungalow mit großem Garten



<b>Objektart:</b>	Häuser
<b>Kennung:</b>	2243
<b>Ort:</b>	50374 Erfstadt
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Wohnfläche:</b>	ca. 103 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche:</b>	ca. 1095 m <sup>2</sup>
<b>Stellplatzanzahl:</b>	2
<b>Balkon/Terrasse:</b>	Ja
<b>Bezugstermin:</b>	nach Absprache
<b>Baujahr:</b>	1973
<b>Heizungsart:</b>	Zentralheizung
<b>Befeuerung:</b>	Gas
<b>Energieausweistyp:</b>	Bedarfsausweis
<b>Energiekennwert:</b>	295,8 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Energieeffizienzklasse:</b>	H
<b>Kaufpreis:</b>	€ 325.000,00
<b>Käuferprovision</b>	3,57% inkl. 19% MwSt.

### Das Objekt

Das freistehende Einfamilienhaus wurde Anfang der 1970er Jahre in Massivbauweise errichtet und seit dem Jahr 2000 modernisiert.

Das Haus ist optimal für ein kinderloses Paar oder eine Familie mit einem Kind geeignet. Da im Erdgeschoss alle

wichtigen Räume vorhanden sind, ist das Haus auch sehr gut für Senioren geeignet.

Eine Garage ist auf dem Grundstück vorhanden.

## Erdgeschosswohnung mit kleinem Garten in der Schloß-Stadt Brühl



<b>Objektart:</b>	Wohnungen
<b>Kennung:</b>	2242
<b>Ort:</b>	50321 Brühl
<b>Etagen:</b>	3
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Wohnfläche:</b>	ca. 32 m <sup>2</sup>
<b>Balkon/Terrasse:</b>	Ja
<b>Bezugstermin:</b>	sofort
<b>Baujahr:</b>	1993
<b>Heizungsart:</b>	Zentralheizung
<b>Befeuerung:</b>	Gas
<b>Energieausweistyp:</b>	Bedarfsausweis
<b>Energiekennwert:</b>	96 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Energieeffizienzklasse:</b>	C
<b>Kaufpreis:</b>	€ 89.000,00
<b>Käuferprovision</b>	5,95% inkl. 19% MwSt.

### Das Objekt

Dieses Appartement bietet mit ca. 32m<sup>2</sup> Wohnfläche eine kleine Zeilenküche, ein Bad und einen großen Wohn-/Schlafbereich mit Ausgang zur eigenen Terrasse und Blick in den Garten. Ein Stellplatz ist der Wohnung zugehörig.

Diese Wohnung liegt im Erdgeschoss, ruhig zum hinteren Gartenbereich gelegen.

### Geräumige Wohnung mit toller Terrasse und schönem Blick



<b>Objektart:</b>	Wohnungen
<b>Kennung:</b>	2227
<b>Ort:</b>	53797 Lohmar
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Wohnfläche:</b>	ca. 200 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche:</b>	ca. 794 m <sup>2</sup>
<b>Stellplatzanzahl:</b>	2
<b>Balkon/Terrasse:</b>	Ja
<b>Bezugstermin:</b>	ab sofort
<b>Kaufpreis:</b>	€ 349.000,00
<b>Käuferprovision</b>	3,57% inkl. 19% MwSt.

<b>Baujahr:</b>	1982
<b>Heizungsart:</b>	Zentralheizung
<b>Befeuerung:</b>	Öl
<b>Energieausweistyp:</b>	Verbrauchsausweis
<b>Energiekennwert:</b>	87,2 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Energieeffizienzklasse:</b>	C

### Wohn- und Geschäftshaus in bester Lage von Mehlem



<b>Objektart:</b>	Mehrfamilienhaus
<b>Kennung:</b>	2139
<b>Ort:</b>	53179 Bonn
<b>Etagen:</b>	3
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Wohnfläche:</b>	ca. 135 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche:</b>	ca. 161 m <sup>2</sup>
<b>Stellplatzanzahl:</b>	0
<b>Balkon/Terrasse:</b>	Ja
<b>Kaufpreis:</b>	€ 429.900,00
<b>Käuferprovision</b>	3,57% inkl. 19% MwSt.

<b>Baujahr:</b>	1940
<b>Heizungsart:</b>	Zentralheizung
<b>Befeuerung:</b>	Öl
<b>Energieausweistyp:</b>	Verbrauchsausweis
<b>Energiekennwert:</b>	95,0 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Mit Warmwasser:</b>	Nein
<b>Energieeffizienzklasse:</b>	C
<b>Modernisierung:</b>	2010

### Gut vermietete, junge Wohnung in Zentrumsnähe



<b>Objektart:</b>	Wohnungen
<b>Kennung:</b>	2222
<b>Ort:</b>	53773 Hennef
<b>Etagen:</b>	3
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Wohnfläche:</b>	ca. 71 m <sup>2</sup>
<b>Stellplatzanzahl:</b>	1
<b>Balkon/Terrasse:</b>	Ja
<b>Kaufpreis:</b>	€ 155.000,00
<b>Käuferprovision</b>	3,57% inkl. 19% MwSt.

<b>Baujahr:</b>	1992
<b>Heizungsart:</b>	Fußbodenheizung
<b>Befeuerung:</b>	Gas
<b>Energieausweistyp:</b>	Bedarfsausweis
<b>Energiekennwert:</b>	135,3 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Energieeffizienzklasse:</b>	E

### Modernisiertes Ladenlokal mit großem Schaufenster



<b>Objektart:</b>	Laden
<b>Kennung:</b>	2178
<b>Ort:</b>	50389 Wesseling
<b>Stellplatzanzahl:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	€ 129.000,00
<b>Käuferprovision</b>	3,57% inkl. 19% MwSt.

<b>Baujahr:</b>	1983
<b>Heizungsart:</b>	Zentralheizung
<b>Befeuerung:</b>	Gas
<b>Energieausweistyp:</b>	Verbrauchsausweis
<b>Energiekennwert:</b>	91,8 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Mit Warmwasser:</b>	Nein
<b>Energieeffizienzklasse:</b>	C



**WAV IMMOBILIEN  
REUSCHENBACH**

GmbH



## 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](mailto: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



Ständig ca. 400 Immobilienangebote unter:  
[www.wav-immobilien.de](http://www.wav-immobilien.de)