

Herzlich Willkommen
zum Webinar

Grundlagen des Maklergeschäfts – Teil II

08.04.2025



Michael Bröskamp



- Geboren 1970 in Mettingen/NRW
- Ausbildung zum Immobilienkaufmann (IHK)
- Seit 1990 verschiedene bundesweite Tätigkeiten in den Bereichen Wohnungsprivatisierung, Bauträger und Maklergeschäft sowohl als Angestellter und Selbständiger
- Seit 2017 bundesweit tätig als Referent zu verschiedenen Themenbereichen mit dem Schwerpunkt Maklergeschäft
- 2019 Gründung der Immovia (www.immovia-fortbildung.de) zur Durchführung von Maklerweiterbildungsmaßnahmen

KUNDENBERATUNG

Organisatorisches

- Ablauf des Webinars
- Skript
- Lernerfolgskontrolle
- Hinweis: Kunden – Login unter www.immovia-fortbildung.de/login-makler
- Fragen

GRUNDLAGEN DES MAKLERGESCHÄFTS – TEIL I

Einige grundsätzliche Anmerkungen vorab:

- Die Inhalte des Webinars beruhen weitestgehend auf Erfahrungen des Verfassers aus seiner persönlichen beruflichen Tätigkeit
- Empfehlungen für externe Dienstleister / Partner beruhen i.d.R. auf eigenen Erfahrungen des Referenten, es gibt darüber hinaus viele andere Anbieter, es bleibt jedem selber überlassen sich entsprechend zu informieren
- Die im Webinar dargestellten Informationen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit

GRUNDLAGEN DES MAKLERGESCHÄFTS – TEIL II

- Wertermittlung
 - Die unterschiedlichen Werte einer Immobilie – welche Softwarelösungen können helfen ?
- Beschaffung und Prüfung von Objektunterlagen/relevante Versicherungen
 - Welche Unterlagen werden benötigt, Beispiele für Sachverhalte die sich bei der Prüfung der Unterlagen ergeben können
- Gebäudeenergiegesetz (GEG)
 - Überblick gesetzliche Regelungen, Einfluss im Makleralltag

DIE MARKTWERTEINSCHÄTZUNG EINER IMMOBILIE – WELCHE TOOLS KANN EIN MAKLER NUTZEN ?

Überblick

- Unterschiedliche Werte einer Immobilie
 - rechtliche Grundlagen
- Abgrenzung Marktwert zu anderen Werten
- Wozu benötigt man als Makler eine Marktwerteinschätzung ?
- Was leisten Tools / Softwarelösungen ?

DIE MARKTWERTEINSCHÄTZUNG EINER IMMOBILIE – WELCHE TOOLS KANN EIN MAKLER NUTZEN ?

Unterschiedliche Werte einer Immobilie

- Verkehrswert
 - Sachwert
 - Vergleichswert
 - Ertragswert
 - Bodenrichtwert
- Beleihungswert
- Einheitswert
- Versicherungswert
- Marktwert

DIE MARKTWERTEINSCHÄTZUNG EINER IMMOBILIE – WELCHE TOOLS KANN EIN MAKLER NUTZEN ?

Unterschiedliche Werte einer Immobilie – rechtliche Grundlagen

Verkehrswert

- BauGB
- ImmoWertV in Verbindung mit den Anwendungshinweisen (ImmoWertA)
- mit Wirkung zum 01.01.2022 trat die ImmoWertV 2021 in Kraft die alle bisherigen Regelungen und Richtlinien ersetzt hat

DIE MARKTWERTEINSCHÄTZUNG EINER IMMOBILIE – WELCHE TOOLS KANN EIN MAKLER NUTZEN ?

Verkehrswert

➤ BauGB

- [§ 188 Bauleitplanung und Flurbereinigung](#)
- [§ 189 Ersatzlandbeschaffung](#)
- [§ 190 Flurbereinigung aus Anlass einer städtebaulichen Maßnahme](#)
- [§ 191 Vorschriften über den Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken](#)
- [Drittes Kapitel](#)
- [Sonstige Vorschriften](#)
- [Erster Teil](#)
- [Wertermittlung](#)
- [§ 192 Gutachterausschuss](#)
- [§ 193 Aufgaben des Gutachterausschusses](#)
- [§ 194 Verkehrswert](#)
- [§ 195 Kaufpreissammlung](#)
- [§ 196 Bodenrichtwerte](#)
- [§ 197 Befugnisse des Gutachterausschusses](#)
- [§ 198 Oberer Gutachterausschuss](#)
- [§ 199 Ermächtigungen](#)
- [Zweiter Teil](#)
- [Allgemeine Vorschriften; Zuständigkeiten; Verwaltungsverfahren; Planerhaltung](#)
- [Erster Abschnitt](#)
- [Allgemeine Vorschriften](#)
- [§ 200 Grundstücke; Rechte an Grundstücken; Baulandkataster](#)
- [§ 200a Ersatzmaßnahmen](#)
- [§ 201 Begriff der Landwirtschaft](#)
- [§ 201a Verordnungsermächtigung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt](#)
- [§ 202 Schutz des Mutterbodens](#)
- [Zweiter Abschnitt](#)

DIE MARKTWERTEINSCHÄTZUNG EINER IMMOBILIE – WELCHE TOOLS KANN EIN MAKLER NUTZEN ?

Verkehrswert

➤ ImmoWertV

$$\text{Kapitalisierungsfaktor (KF)} = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)}$$

$$q = 1 + LZ \quad LZ = \frac{p}{100}$$

LZ = Liegenschaftszinssatz

p = Zinsfuß

n = Restnutzungsdauer

DIE MARKTWERTEINSCHÄTZUNG EINER IMMOBILIE – WELCHE TOOLS KANN EIN MAKLER NUTZEN ?

Unterschiedliche Werte einer Immobilie – rechtliche Grundlagen

Beleihungswert

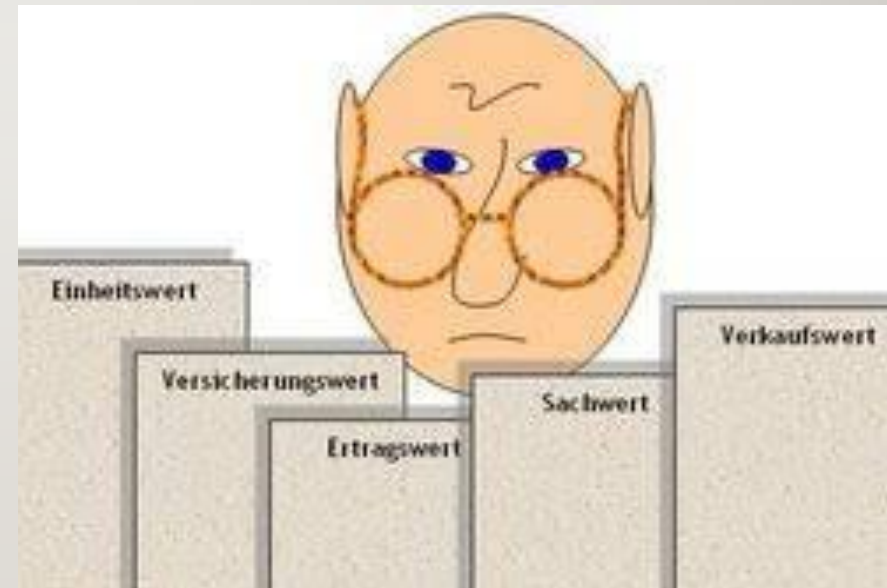
- Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV)

DIE MARKTWERTEINSCHÄTZUNG EINER IMMOBILIE – WELCHE TOOLS KANN EIN MAKLER NUTZEN ?

Unterschiedliche Werte einer Immobilie – rechtliche Grundlagen

Einheitswert

- Bewertungsgesetz (BewG)
 - § 68 - § 94 BewG
 - Noch gültig bis 31.12.2024



DIE MARKTWERTEINSCHÄTZUNG EINER IMMOBILIE – WELCHE TOOLS KANN EIN MAKLER NUTZEN ?

Unterschiedliche Werte einer Immobilie – rechtliche Grundlagen

Versicherungswert

- Die Versicherung soll die Kosten abdecken, die entstehen würden, wenn die betreffende Immobilie vollständig zerstört wird und zum heutigen Zeitpunkt neu erbaut werden muss.
- Dazu gibt es in den Versicherungspolicen den «Wert 1914» angegeben in Mark
- Der dort vermerkte Wert ist mit dem aktuellen Baupreisindex zu multiplizieren und dann durch 100 zu dividieren
- **Beispiel:**
- $\text{Wert 1914} = 25.000 \text{ Mark} \times 1.688,20 (\text{Index 2022})/100 = € 422.050$

DIE MARKTWERTEINSCHÄTZUNG EINER IMMOBILIE – WELCHE TOOLS KANN EIN MAKLER NUTZEN ?

Unterschiedliche Werte einer Immobilie

Marktwert

- Definition:
 - Marktwert ist der Wert, der einem Wirtschaftsobjekt auf einem Markt durch den Marktpreis von den Marktteilnehmern beigemessen wird
- Marktwert kann und wird auch meist ein anderer Wert als alle anderen genannten Werte sein
- Dabei kann der Marktwert z.B. höher oder niedriger als ein Verkehrswert ausfallen

DIE MARKTWERTEINSCHÄTZUNG EINER IMMOBILIE – WELCHE TOOLS KANN EIN MAKLER NUTZEN ?

Unterschiedliche Werte einer Immobilie

Marktwert

- typische Beispiele für Abweichungen Marktwert / Verkehrswert
 - Ein Verkäufer zieht nur das Angebot eines Nachbarn in Betracht
 - Der Markt besteht in dem Fall nur aus einem Teilnehmer, andere Teilnehmer werden vom Markt quasi ausgeschlossen
 - Vermutlich fällt der Marktwert bei einer breiteren Marktansprache höher aus
 - Eine breite Marktansprache ermöglicht es, auch Marktteilnehmer zu finden die subjektive Interessen verfolgen, die nicht berechenbar sind

DIE MARKTWERTEINSCHÄTZUNG EINER IMMOBILIE – WELCHE TOOLS KANN EIN MAKLER NUTZEN ?

Unterschiedliche Werte einer Immobilie

Marktwert

- typische Beispiele für Abweichungen Marktwert / Verkehrswert
- Für eine Immobilie besteht ein Verkehrswertgutachten mit Stichtag 01.02.2022, Vermarktungsbeginn ist im April 2022
- Der Markt und die Rahmenbedingungen haben sich sehr schnell sehr stark verändert, der Verkehrswert wird vom Marktwert nicht mehr erreicht werden können

DIE MARKTWERTEINSCHÄTZUNG EINER IMMOBILIE – WELCHE TOOLS KANN EIN MAKLER NUTZEN ?

Marktwert

- Der Marktwert ist tagesaktuell und bezieht alle aktuellen Sachverhalte und angenommenen Entwicklungen für die Zukunft mit ein
- Er ist beeinflussbar durch die Art wie der Markt angesprochen wird, vor allem in welcher Breite
- Ein Marktpreis kann nicht genau vorausberechnet werden, da es auch unberechenbare Komponenten gibt, z.B. sehr spezielle subjektive Interessenslagen bei den Käufern
- Im Vorfeld eines Maklerauftrages (bei der Akquise) ist oft eine Aussage zum zu erwartenden Marktwert vom Makler gewünscht bzw. notwendig

DIE MARKTWERTEINSCHÄTZUNG EINER IMMOBILIE – WELCHE TOOLS KANN EIN MAKLER NUTZEN ?

Marktwert / Marktwerteinschätzung

- man findet zahllose Möglichkeiten digital den Marktwert der eigenen Immobilie zu ermitteln
- i.d.R. ist das alles mit wenigen Klicks möglich
- man erhält meist eine Preisspanne
- hinter den diversen Eingabemasken wird der Wert durch unterschiedliche Softwarelösungen ermittelt, z.B.
 - Pricehubble
 - Sprengnetter AVM

DIE MARKTWERTEINSCHÄTZUNG EINER IMMOBILIE – WELCHE TOOLS KANN EIN MAKLER NUTZEN ?

Marktwerteinschätzung

- Für eine konkretere Einschätzung eines zu erwartenden Kaufpreises sind mehr Informationen über die Immobilie notwendig
- Auch dann gibt es zahlreiche Tools die helfen eine Verkehrswertermittlung durchzuführen
- z.B. LORA (welches auch bei Banken gerne genutzt wird)

Wichtig:

- Das Erkennen von Besonderheiten der Bewertungsobjekte und deren Einfluss auf die Wertfindung, erfordert üblicherweise eine Aus-/Fort-/Weiterbildung im Wertermittlungsbereich
- z.B. Hyp-Zert

GRUNDLAGEN DES MAKLERGESCHÄFTS – TEIL II

- Beschaffung und Prüfung von Objektunterlagen/relevante Versicherungen
 - Welche Unterlagen werden benötigt, Beispiele für Sachverhalte die sich bei der Prüfung der Unterlagen ergeben können



OBJEKTUNTERLAGEN: BESCHAFFUNG UND PRÜFUNG

Unterlagen, die zur Bearbeitung eines Maklerauftrages notwendig sind laut

➤ Checkliste

OBJEKTUNTERLAGEN: BESCHAFFUNG UND PRÜFUNG

Notwendige Unterlagen

I. Notwendige Unterlagen für alle Objekte

- Energieausweis
- Grundbuchauszug
- Grundrisse
- Flächenberechnung
- Lageplan
- Flurkarte
- Gebäudeversicherung
- Bau- oder Sanierungsbeschreibung



OBJEKTUNTERLAGEN: BESCHAFFUNG UND PRÜFUNG

II. Notwendige Unterlagen für Eigentumswohnungen

- Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung
ggf. mit allen Ergänzungsurkunden,
- Hausgeldabrechnungen der letzten 3 Jahre
- Aktueller Wirtschaftsplan
- Eigentümerversammlungsprotokolle der letzten 3 J



OBJEKTUNTERLAGEN: BESCHAFFUNG UND PRÜFUNG

III. Notwendige Unterlagen vermietete Objekte

- Mietvertrag
- aktuelle Aufstellung der Miete und der Erhöhungen der letzten drei Jahre
- letzte Nebenkostenabrechnung



VI. Notwendige Unterlagen für die Auftragserteilung

- unterschriebener Maklerauftrag
- Kopie Personalausweis



OBJEKTUNTERLAGEN: BESCHAFFUNG UND PRÜFUNG

Energieausweis

- zu beschaffen entweder beim Eigentümer/Auftraggeber
oder
- bei der zuständigen Hausverwaltung / WEG – Verwaltung



OBJEKTUNTERLAGEN: BESCHAFFUNG UND PRÜFUNG

Energieausweis

Was kann man machen wenn kein Energieausweis vorliegt aber schnell einer benötigt wird ?

➤ Beschaffung eines Online bestellbaren Energieausweises zum Beispiel über

- <https://www.mcenergieausweis.de/>



OBJEKTUNTERLAGEN: BESCHAFFUNG UND PRÜFUNG

Grundbuchauszug

- Zu beschaffen über den Eigentümer, Notar, beim Grundbuchamt
- **Wichtig:**
 - Um mögliche spätere Hindernisse rechtzeitig zu erkennen ist es zwingend erforderlich, den Grundbuchauszug in aktueller Form nicht nur zu beschaffen sondern auch zu lesen und zu kontrollieren.

Beispiele für mögliche Hindernisse, die aus dem GB – Auszug erkennbar sein können:

- Grundschild mit Brief
- Verkaufsbeschränkung
- Grundschild höher als angestrebter Kaufpreis

OBJEKTUNTERLAGEN: BESCHAFFUNG UND PRÜFUNG

Grundschild mit Brief

Amtsgericht Musterstadt Grundbuch von Musterstadt Band 5 Blatt 73
(Dritte Abteilung)

Laufende Nummer der Eintragungen	Lfd. Nummer der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Betrag	Hypothesen; Grundschilden; Rentenschilden
1	2	3	4
1	1	200.000,00€	Zweihunderttausend Euro Grundschild für die Musterbank AG, Musterstadt, mit 15% jährlichen Zinsen und einer einmaligen Nebenleistung von 10%. Der jeweilige Eigentümer ist der sofortigen Zwangsvollstreckung unterworfen. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 25. Oktober 1995 - unter Briefausschluss - eingetragen am 10. September 1995.
2	1	150.000,00€	Einhundertfünfzigtausend Euro Grundschild für die Stadtparkasse Musterstadt, mit 10% jährlichen Zinsen und einer einmaligen Nebenleistung von 8%. Der Eigentümer ist der sofortigen Zwangsvollstreckung unterworfen. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 25. Oktober 1995 - unter Briefausschluss - eingetragen am 10. September 1995.

OBJEKTUNTERLAGEN: BESCHAFFUNG UND PRÜFUNG

Amtsgericht München Grundbuch von XY-Dorf		Blatt 2000 Dritte Abteilung		1
U.S. Nr. der Eintra- gungen	U.S. Nr. der belasteten Grundstücke im Belastungs- verzeichnis	Betrag	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden	
1	2	3	4	
1	1	200.000 EUR	Grundschuld zu zweihunderttausend Euro; für Stadtparkasse München, München; 16 ½ Zinsen jährlich; vollstreckbar nach § 800 ZPO; gemäß Be- willigung vom 24.10.2000 -U.Nr. 008/Notar ... ; eingetragen am 24.10.2000. Rechtspfleger	

OBJEKTUNTERLAGEN: BESCHAFFUNG UND PRÜFUNG

Grundbuchauszug

- Im Grundbuch muss bei einer eingetragenen Grundschuld ausdrücklich darauf hingewiesen werden, dass diese «ohne Brief» ist, sonst handelt es sich um eine Grundschuld mit Brief.
- Sollte eine Grundschuld mit Brief eingetragen sein, ist der Grundschuldbrief im Original zwingend zu beschaffen bzw. es ist zwingend notwendig festzustellen, wer diesen Brief innehat.
- Eine Löschung im Grundbuch ohne den Brief ist nicht möglich.
- Sollte der Brief nicht auffindbar sein, ist ein Aufgebotsverfahren nötig, welches einen erheblichen Zeitraum in Anspruch nimmt.

OBJEKTUNTERLAGEN: BESCHAFFUNG UND PRÜFUNG

Beispiel für einen Grundschuldbrief

Gruppe 02 17769

**Deutscher
Grundschuldbrief**

Über

*****250.000,00 Euro*****

eingetragen im Wohnungsbuch von

(Amtsgericht Hamburg-Wandsbek,
Blatt Abteilung III Nr. 3 dreifach)

MUSTER

Inhalt der Eintragung:
Nr. 3: 250.000,00 EUR Zweihundertfünfzigtausend Euro Grundschuld
zu Gunsten des jeweiligen Inhabers des Grundschuldbriefes; mit
18 % Zinsen jährlich; vollstreckbar nach § 800 ZPO; gemäß Bewil-
ligung vom -URNr. - Notar Dr.
in Hamburg (ON 5) eingetragen am .

Belastungsgegenstand: Wohnungseigentum
Bestandsverzeichnis-Nr. 1

Hamburg-Wandsbek, den
Amtsgericht, Abteilung 706



Vordruck B.

OBJEKTUNTERLAGEN: BESCHAFFUNG UND PRÜFUNG

Verkaufsbeschränkung

Ausnahme: Veräußerung an Ehegatten, an Verwandte in gerader Linie, Verwandte 2. Grades in der Seitenlinie, bei Veräußerung, durch Konkursverwalter, durch Zwangsvollstreckung, für den Erstverkauf nach Aufteilung.

Es sind Sondernutzungsrechte vereinbart.
--

OBJEKTUNTERLAGEN: BESCHAFFUNG UND PRÜFUNG

Verkaufsbeschränkung

Eine Verkaufsbeschränkung kann zum Beispiel sein

- Zustimmungserforderniss des WEG - Verwalters zum Verkauf
- Im Vorfeld mit dem WEG – Verwalter abstimmen, wie diese Zustimmung aussehen soll und wie der Abwicklungsprozess erfolgen kann.
- In Berlin z.B. wird regelmässig erwartet, dass sich der neue Eigentümer (Käufer) im Kaufvertrag der Zwangsvollstreckung wegen der Hausgeldzahlungen unterwirft.
- Zustimmungserforderniss eines Treuhänders zur Überwachung des Sicherungsvermögens (beispielsweise bei Versicherungen).
- Im Vorfeld mit dem Verkäufer abklären, wie die Zustimmung erfolgt und wie der zeitliche Prozess geplant werden kann.

OBJEKTUNTERLAGEN: BESCHAFFUNG UND PRÜFUNG

Gebäudeversicherung

- zu erhalten beim Eigentümer oder der WEG – Verwaltung
- wichtig für die finanzierende Bank
- Es sollte kurz geprüft werden, ob die Immobilie von der Höhe her ausreichend versichert ist.



OBJEKTUNTERLAGEN: BESCHAFFUNG UND PRÜFUNG

Gebäudeversicherung

- **Kurzer Reminder Gebäudeversicherung:**
- Die Versicherung soll die Kosten abdecken, die entstehen würden, wenn die betreffende Immobilie vollständig zerstört wird und zum heutigen Zeitpunkt neu erbaut werden muss.
- Dazu gibt es in den Versicherungspolicen den «Wert 1914» angegeben in Mark
- Der dort vermerkte Wert ist mit dem aktuellen Baupreisindex zu multiplizieren und dann durch 100 zu dividieren
- **Beispiel:**
- Wert 1914 = 25.000 Mark x 1.688,20 (Index 2022)/100 = € 422.050
- Wert 1914 = 25.000 Mark x 2.134,80 (Index 2024)/100 = € 533.700



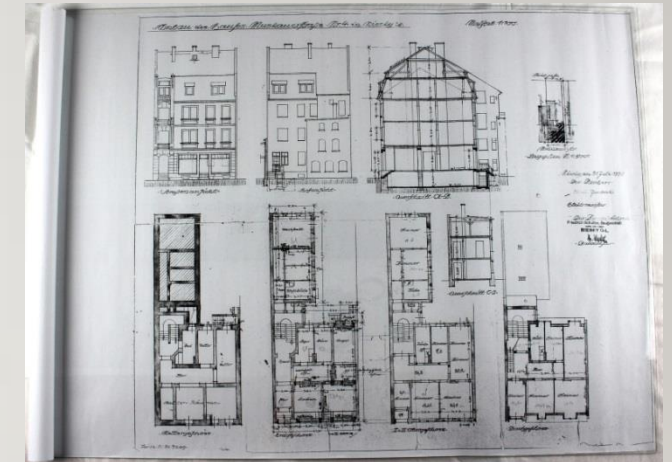
OBJEKTUNTERLAGEN: BESCHAFFUNG UND PRÜFUNG

Grundrisse/Flächenaufmass/Fotos

- Grundrisspläne/-zeichnungen und Flächenberechnungen erhält man vom Eigentümer oder aus der Bauakte

Wichtig:

- Gerade bei älteren Bestandsimmobilien ist ein Flächenaufmaß nicht immer vorhanden, wird aber von Banken oftmals für die Finanzierung gefordert, deshalb gilt es diese im Vorfeld rechtzeitig zu beschaffen.



OBJEKTUNTERLAGEN: BESCHAFFUNG UND PRÜFUNG

Grundrisse

- Um ältere Grundrisspläne umzugestalten und für die Darstellung in einem Exposé vorzubereiten gibt es eine Reihe Anbieter, z.B.

www.immografik.de

www.grundriss-schmiede.de



Objektfotos, Immobilien - Rundgänge, Grundrissaufbereitung u.a.

Grundrisse/Aufmaße/Flächenberechnungen

- Apps / Digitale Hilfen für Grundrisserstellungen
 - Floor Plan Creator
 - My Measures
 - Magicplan
 - Room Scan pro
 - Immografik.de



Objektfotos, Immobilien - Rundgänge, Grundrissaufbereitung u.a.

WLAN Call 11:08 45 %

[Abbrechen](#) Neues Grundstück [Fertig](#)

Straße

Stadt

Postleitzahl

Land

Notizen

WLAN Call 11:08 45 %

[Zurück](#) Neuer Raum [Start](#)

Name des Raumes

Etage
Eingangs-Etage

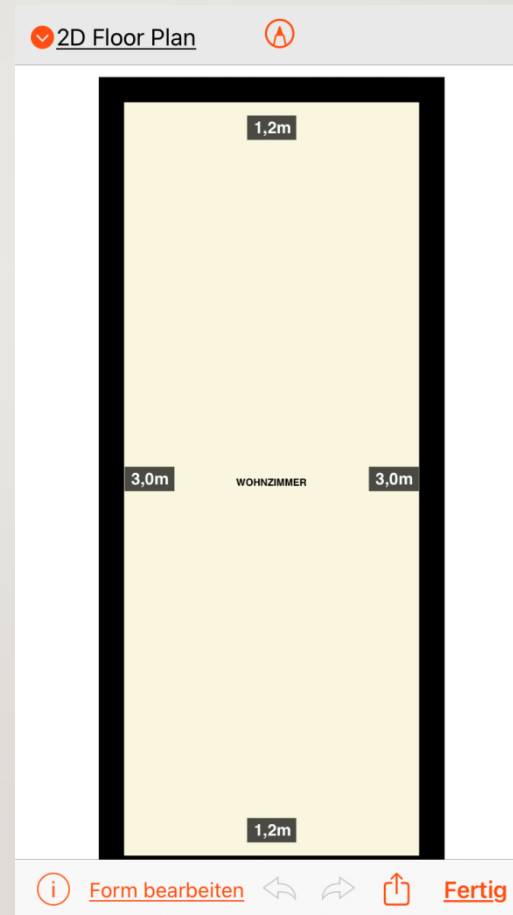
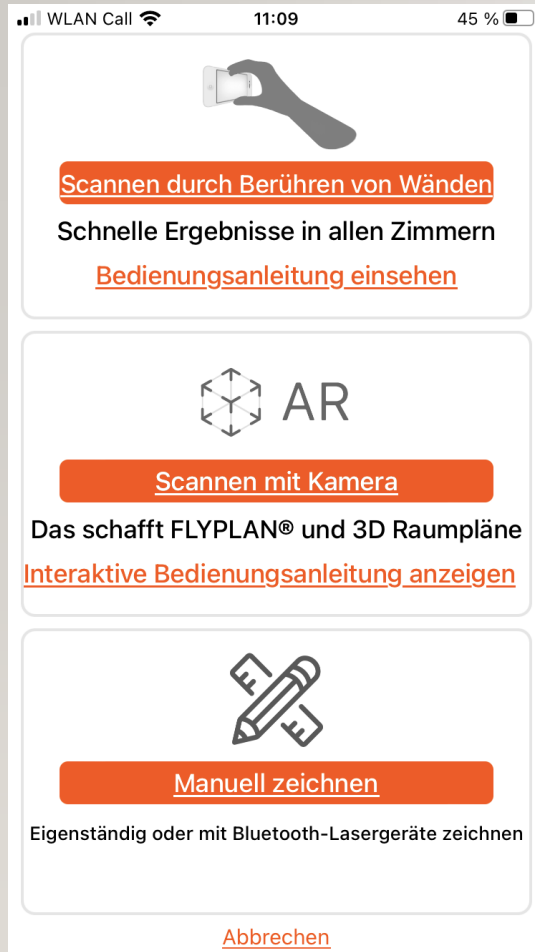
Höhe (optional)

Farbe

Küche Badezimmer Schlafzim

Q W E R T Z U I O P Ü
A S D F G H J K L Ö Ä
↑ Y X C V B N M
123 😊 🎤 Leerzeichen ↩

Objektfotos, Immobilien - Rundgänge, Grundrissaufbereitung u.a.



OBJEKTUNTERLAGEN: BESCHAFFUNG UND PRÜFUNG

Flächenaufmaß

- Oftmals bieten die Ersteller von Grundrissen auch als zusätzliche Dienstleistung die Erstellung vermaßter Grundrisse und Flächenberechnungen online an
- Es empfiehlt sich zusätzlich einen Dienstleister zu finden, der ein Aufmass der Immobilie vor Ort durchführen kann und dann daraus die Berechnungen und bemaßten Pläne entwickelt.

Beispiel in Berlin:

info@lue-vermessung.com



OBJEKTUNTERLAGEN: BESCHAFFUNG UND PRÜFUNG

Grundrisse/Flächenaufmass/Fotos

- Geeignete Fotos werden i.d.R. nicht vom Eigentümer zur Verfügung gestellt werden können.
- Es empfiehlt sich daher einen Dienstleister zu finden, der vor Ort professionelle Aufnahmen erstellen kann

Beispiel für Berlin:

www.stay-fotografie.de



Objektfotos, Immobilien - Rundgänge, Grundrissaufbereitung u.a.

Hallo Bröskamp,

vielen Dank für Ihr Vertrauen in die ISO K Medien GmbH.

Wir haben soeben Ihre Anfrage erhalten und unser Team bearbeitet diese in den nächsten Minuten und Ihr persönlicher Ansprechpartner wird sich **innerhalb von 60 Minuten** bei Ihnen zurückmelden.

Wir machen nun den **besten Architekturfotografen in Ingolstadt** ausfindig und erstellen ein auf Sie individuell **zugeschnittenes Angebot**.

Bei Rückfragen melden wir uns telefonisch bei Ihnen unter der von Ihnen angegebenen Nummer +4915162906832.

Sollten Sie Fragen haben oder benötigen Sie weitere Beratung, können Sie sich jederzeit kostenfrei unter der **0800 8886006** bei uns melden.

Herzliche Grüße & bis bald

Objektfotos, Immobilien - Rundgänge, Grundrissaufbereitung u.a.

Lieber Herr Bröskamp,

Vielen Dank für Ihre Anfrage.

Sie möchten eine Immobilie veräußern? Und das zu einem möglichst guten Preis? Sie wissen bestimmt, dass 80% aller Kaufentscheidungen über den visuellen Reiz getroffen werden. Das gilt auch für Immobilien. Professionelle und attraktive Bilder erhöhen massiv die Klickrate auf Ihr Inserat oder Ihr Exposé, glauben Sie mir.

Mit unseren Fotos erreichen Sie möglicherweise genau diesen einen Interessenten, der bereit ist für Ihre Immobilie etwas tiefer in die Tasche zu greifen. Und das obwohl unser Angebot möglicherweise etwas höher liegt, als das unserer Mitbewerber. Der Markt ist voll von Menschen, die Fotodienste anbieten, auch wenn diese nicht unbedingt zu 100% qualifiziert sind. Das wissen Sie dann aber erst hinterher.

Leerstehende Immobilien können Sie durch uns auch digital einrichten lassen. (**Digital Home-staging**)

Sie haben viele Angebote eingeholt? Das ist ihr gutes Recht. Und gerne möchte ich Ihnen auch gleich ein **Sammelangebot** vorlegen. Unsere Agentur vertritt nur **ausgebildete** und professionelle Fotografen für Immobilienfotografie. Unsere Fotografen sind **handverlesen** und zertifiziert. Bei uns zahlen Sie jedoch nur für das, was sie final auch abnehmen. Sie müssen sich in keinsten Weise vorher festlegen.

Die Gute Nachricht: für einen Termin am 25.05.2023 haben wir einen kompetenten Fotografen ganz aus Ihrer Nähe für diesen Job. Bitte teilen Sie uns hierzu noch die genau Objektanschrift mit.

Objektfotos, Immobilien - Rundgänge, Grundrissaufbereitung u.a.

ONLINE BUCHEN: Zeitfenster für Fotograf buchen oder kostenloses Beratungsgespräch

<https://tmfy.io/638fb7f>

Etliche Referenzen, so wie Immobilienvideos und 360° Rundgänge mit Grundriss und „Puppenhaus“-Ansichten können Sie auf unserer Haupt-Homepage unter

<https://donnerkeil.eu/immobilienfotografie/> anschauen.

Ich freue mich, wenn es zur Auftragserteilung kommt.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung. Ich gebe Ihnen auch gerne meine persönliche Telefonnummer, damit Sie mich jederzeit erreichen können.

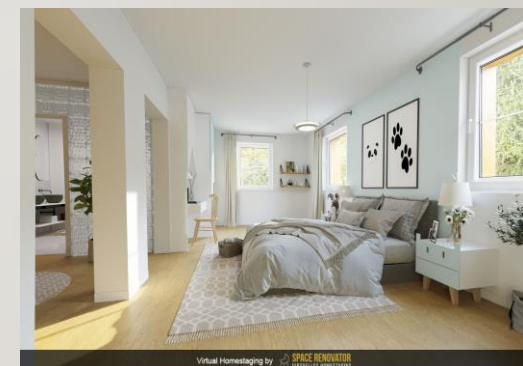
Herzliche Grüße

Ariane Keude

OBJEKTUNTERLAGEN: BESCHAFFUNG UND PRÜFUNG

Grundrisse/Flächenaufmass/Fotos

- Es macht Sinn, im Rahmen der Erstellung der Fotos zu prüfen, ob auch ein «virtuelles Homestaging» angebracht ist.



OBJEKTUNTERLAGEN: BESCHAFFUNG UND PRÜFUNG

Grundrisse/Flächenaufmass/Fotos

Anbieter für «virtuelles Homestaging»

<https://spacerenovator.de/>

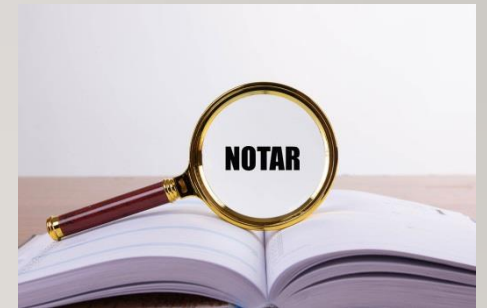
<https://ogulo.com/>



OBJEKTUNTERLAGEN: BESCHAFFUNG UND PRÜFUNG

Teilungserklärung

- Die Teilungserklärung ist beim Eigentümer erhältlich, bei der WEG – Verwaltung oder befindet sich in der Grundakte des Grundbuches beim Grundbuchamt.



Wichtig:

- Es ist darauf zu achten, dass auch sämtliche Nachtrags-/Ergänzungsurkunden vorliegen (Finanzierung).
- Im Grundbuch ist ersichtlich, ob es Nachträge gibt.

OBJEKTUNTERLAGEN: BESCHAFFUNG UND PRÜFUNG

Teilungserklärung

		Wegen Gegenstandes und Inhalte des Sondereigentums und der Sondernutzungsrechte wird auf die Bewilligung vom 16.12.1998, UR.Nr.:593/98 des Notariatsverwalters [REDACTED] in Leipzig sowie vom 26.05.1999, UR.Nr.:222/99 und vom 24.11.1999, UR.Nr.:732/99 des Notariatsverwalters [REDACTED] in Leipzig Bezug genommen. Der Miteigentumsanteil ist bei Anlegung dieses Blattes von Blatt [REDACTED] hierher Übertragen worden; eingetragen am 25.02.2000. Funk	
--	--	---	--

OBJEKTUNTERLAGEN: BESCHAFFUNG UND PRÜFUNG

Teilungserklärung

- Zu prüfen ist
 - Passen Wohnungsnummer, Bezeichnung, 1000-stel – Anteile mit den Angaben zum Auftragsobjekt überein und findet sich alles genauso im Grundbuch wieder.
 - Ist in der Teilungserklärung eine Veräußerungsbeschränkung (Verwalterzustimmung) enthalten (Vergleich zum Grundbuchstand).
 - Sollte die Veräußerungsbeschränkung durch Beschluss aufgehoben worden sein, empfiehlt es sich, den Beschluss von der WEG – Verwaltung ebenfalls zu besorgen.
 - Sind in der Teilungserklärung Vollmachten enthalten, die zukünftig noch eine Rolle spielen können, z.B. Dachgeschossausbau

OBJEKTUNTERLAGEN: BESCHAFFUNG UND PRÜFUNG

Teilungserklärung

§ 13 Dachgeschossausbau

Der jeweilige Eigentümer der derzeit noch unausgebauten Dachgeschoseinheiten Nr. 17 und 18 ist je berechtigt, das jeweilige ihm gehörende Dachgeschoss ohne Zustimmung der anderen Sondereigentümer als Wohnung um- oder auszubauen.

Er ist hierzu auch ermächtigt das Gemeinschaftseigentum im räumlichen Bereich seines Sondereigentums - auch soweit es das Sondereigentum nach außen hin abschließt - baulich zu verändern.

Es ist ihm insbesondere gestattet,

- neue Wohnungseingangstüren zu schaffen
- Mauerdurchbrüche vorzunehmen
- Dächer und Dachschrägen abzuändern sowie Dachgauben, Balkone und/oder Dachterrassen anzubringen bzw. zu errichten
- den Kniestock zu erhöhen
- stillgelegte Kamine abzutragen oder zu reaktivieren, Versorgungsleitungen oder Dunstabzüge zu verlegen sowie beliebige Feuerstätten anzuschließen
- Ver- und Entsorgungsleitungen aller Art zu seiner Einheit zu verlegen - auch soweit andere Sondereigentumseinheiten betroffen sind - und/oder den Anschluss an vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen vorzunehmen.

Der Eigentümer ist hierzu berechtigt sowohl die betreffenden Baugenehmigungen im Namen aller Eigentümer zu beantragen, als auch die Bauarbeiten

OBJEKTUNTERLAGEN: BESCHAFFUNG UND PRÜFUNG

Hausgeldabrechnungen/Wirtschaftsplan/Protokolle Eigentümerversammlungen

- Diese Unterlagen erhält man
 - vom Eigentümer / Auftraggeber
 - der WEG – Verwaltung
 - Viele WEG – Verwaltungen sind zwischenzeitlich soweit digitalisiert, dass die üblichen Unterlagen online in aktueller Form durch den Eigentümer abgerufen werden können.

Betriebs- und Heizkostenabrechnung

Berlin (Wilmersdorf)

E-Mail: ...
Rech.-Nr.: ...
USt.Nr.: ...
Internet: ...

Rechnungszeitraum 01.01.2017 - 31.12.2017 (365 Tage) ab. Die weiteren Einzelheiten entnehmen Sie bitte den Anlagen und Erläuterungen.

Gesamtkosten	Gesamtverteiler
8.624,52	1.397,300
6.694,07	1.397,300
719,80	1.397,300
2.345,53	1.397,300
468,84	1.397,300

einzelnen Kostenpositionen

OBJEKTUNTERLAGEN: BESCHAFFUNG UND PRÜFUNG

Hausgeldabrechnungen/Wirtschaftsplan/Protokolle Eigentümerversammlungen

- Die Protokolle der letzten drei Eigentümerversammlungen sind wichtig u.,a. auch für die Finanzierung des Kaufpreises durch die Bank
- Wichtig ist die Prüfung der Protokolle auf Hinweise zu
 - beschlossenen Sonderumlagen
 - erkannten aber noch nicht in Angriff genommenen baulichen Mängeln
 - laufende oder anstehende Rechtstreitigkeiten

Gesamtkosten	Gesamtwert
1.624,52	1.397,320
6.694,07	1.397,320
719,80	
2.545,53	
488,86	

OBJEKTUNTERLAGEN: BESCHAFFUNG UND PRÜFUNG

Hausgeldabrechnungen/Wirtschaftsplan/Protokolle Eigentümerversammlungen

- Die Kenntnis des Maklers über Rechtsstreitigkeiten oder Mängel am Gebäude, die von anderen Eigentümern angesprochen wurden, müssen nicht immer wirklich relevant für den Verkauf oder den Verkaufspreis sein, aber
- Gehen Sie davon aus, dass der Interessent die Protokolle auch liest und für diesen Fall ist es auf jeden Fall besser, Sachverhalte die nicht optimal sind offensiv anzusprechen.
- Sonderumlagen, die beschlossen aber noch nicht oder nur zum Teil abgerechnet sind, müssen auf jeden Fall gegenüber den Interessenten benannt werden.

OBJEKTUNTERLAGEN: BESCHAFFUNG UND PRÜFUNG

**Hausgeldabrechnungen/Wirtschaftsplan/Protokolle
Eigentümerversammlungen**

Reminder: Rechtliche Situation bei Sonderumlagen und Eigentümerwechsel



Entscheidend ist die Eigentümerstellung bei Fälligkeit der Umlage. Bei Beschluss der Sonderumlage vor Eigentümerwechsel ist die Sonderumlage noch von dem alten Eigentümer zu zahlen, wenn sie noch vor Eigentümerwechsel fällig ist. Dies völlig unabhängig davon, ob der alte Eigentümer hiervon einen Nutzen hat oder diese Umlage „eingepreist“ wurde. Es ist also zwingend erforderlich, dass bei Verkauf der Immobilie vor oder im Zuge einer größeren Sonderumlage eine Vereinbarung über die Zahlungspflicht der Sonderumlage im notariellen Kaufvertrag geschlossen wird.



OBJEKTUNTERLAGEN: BESCHAFFUNG UND PRÜFUNG

Mietvertrag, Mieterhöhungen

- Bei vermieteten Immobilien ist der Mietvertrag ein wichtiger Bestandteil der Unterlagen

Es ist sehr wichtig

- Zu prüfen, ob die aktuell gezahlte Miete (Kontoauszug Eigentümer) mit den Angaben im Mietvertrag übereinstimmt.

OBJEKTUNTERLAGEN: BESCHAFFUNG UND PRÜFUNG

Mietvertrag, Mieterhöhungen

- Sofern die gezahlte Miete nicht mit der Miete im Mietvertrag übereinstimmt, müssen die Unterlagen beschafft werden die den Unterschied erklären

z. B.

- Mieterhöhung
- Anpassung Nebenkostenzahlungen
- Mietminderung

Objektfotos, Immobilien - Rundgänge, Grundrissaufbereitung u.a.

Sonstiges

- Es ist bei der Beschaffung und Vorbereitung von Unterlagen evtl. hilfreich, Dokumente mobil einscannen und sofort sortieren und zuordnen zu können
 - z.B. mit Hilfe der APP **Camscanner**
- Mit der App **iNotar** können Sie entstehende Notarkosten berechnen

Objektfotos, Immobilien - Rundgänge, Grundrissaufbereitung u.a.

Exposétexterstellung

- Unterstützung durch ChatGPT



OBJEKTUNTERLAGEN: BESCHAFFUNG UND PRÜFUNG

Fazit:

- Die Beschaffung der Objektunterlagen ist ein sehr wichtiger vorbereitender Bestandteil der Vermarktung
- Die gewissenhafte Prüfung der beschafften Unterlagen kann dazu beitragen, dass
 - Verkaufshindernisse frühzeitig erkannt werden
 - Die Verkaufsstrategie auf die Umstände abgestimmt werden kann
 - Die Kenntnisse des Maklers über das Auftragsobjekt ausreichend vertieft sind

GRUNDLAGEN DES MAKLERGESCHÄFTS – TEIL II

- Gebäudeenergiegesetz (GEG)
 - Überblick gesetzliche Regelungen, Einfluss im Makleralltag

- GEG
 - Entstehung
 - Unterschiedliche Bereiche im Gesetz
 - Sanierungspflicht
 - Energieausweis



VIELEN DANK FÜR IHRE
AUFMERKSAMKEIT



Michael Bröskamp

Mobil: +49 (0)89 745 00 513
info@immovia-fortbildung.de