



Alex Fischer –  
Immobilieninvestor, Business-  
Strategie und Videoblogger

Finanzielle Bildung verständlich  
auf den Punkt gebracht

**Alex Fischer**

# DAS IMMOBILIENLEXIKON DER GRUNDLAGEN

*a z*

Wörterbuch für Beginner und Fortgeschrittene  
mit Beispielen & Anlagen

Dein Schlüssel in die Immobilienwelt –  
die wichtigsten Fachbegriffe leicht erklärt

**ALEX KNOW  
FISCHER HOW**  
[www.alex-fischer-duesseldorf.de](http://www.alex-fischer-duesseldorf.de)



Vorwort .....	Seite 3
Leitfaden .....	Seite 4
Lexikon.....	Seite 5
Inhaltsverzeichnis der Anlagen zu den Definitionen .....	Seite 72
Inflationstabelle .....	Seite 410
Wertsteigerungstabelle.....	Seite 411
Erklärungen zur Selbstauskunft .....	Seite 412
Checkliste Immobilien-Knowhow .....	Seite 416
Weiterführende Links und Videokurse .....	Seite 422
Über den Autor.....	Seite 423
Impressum .....	Seite 431

Lieber Leser,

es ist ziemlich schwierig, sich in einem neuen Fachgebiet zurechtzufinden, wenn man andauernd auf Begriffe stößt, die man nicht kennt und unter denen man sich erst recht nichts vorstellen kann. Wenn du solche Begriffe in Wikipedia oder Fachlexika nachschlägst, kann das sehr mühselig sein: Denn die Definitionen enthalten wieder jede Menge Begriffe, die man erst einmal nachschlagen muss. So gibt man schnell frustriert auf.

Dies ist dagegen ein Immobilienlexikon, das so geschrieben und ausgestattet wurde, dass es dir (relativ) leicht den Einstieg in die doch recht komplexe Materie Immobilien ermöglicht.

Ich habe für dich dieses Immobilienlexikon für Beginner und Fortgeschrittene **mit folgenden Zielsetzungen entwickelt:**

1. **Die Definitionen sollten möglichst einfach sein.**
2. **In den Definitionen sollten möglichst wenige neue Fachbegriffe auftauchen.**
3. **Wann immer nötig, wurden die Definitionen um Beispiele ergänzt.**
4. **Es gibt einen umfangreichen Teil „Anlagen“, der die definierten Dinge auch zeigt, damit man sie nicht nur theoretisch vor sich hat, sondern auch „etwas zum Anfassen“. Alle wichtigen Dokumente sind also als Anlagen beigelegt.**
5. **Es wurden nur die Definitionen beschrieben, die man in 95 Prozent aller Fälle im Bereich Immobilie, Baufinanzierung und verwandte Dienstleistungen nutzt.**

Aber selbst das beste gedruckte Wort kann Praxis nicht ersetzen. Um dieses Problem zu lösen, habe ich für dich verschiedene (kostenlose) Videokurse erstellt, die „Fleisch auf den Knochen“ bringen:

#### **IMMOBILIEN-KURS**

(Wissen für Leute, die sich für Vermögensbildung durch Immobilien interessieren)  
[www.immobilien-investor-masterkurs.de](http://www.immobilien-investor-masterkurs.de)

#### **HAUSBESITZER-TIPPS**

(Praktische Tipps für Hausbesitzer & jene, die es werden wollen)  
[www.hausbesitzer-knowhow-masterkurs.de](http://www.hausbesitzer-knowhow-masterkurs.de)

Mehr Informationen, kostenlose E-Books, Videos und ganze Videokurse findest du auf meiner Website [www.alex-fischer-duesseldorf.de](http://www.alex-fischer-duesseldorf.de).

Ganz hinten in diesem Buch findest du die Anlage „Über den Autor“ mit vielen weiteren interessanten Links, meinen YouTube-Kanälen und Themen, mit denen ich mich auseinandergesetzt habe.

Jetzt aber erst mal viel Spaß beim Lesen und Nachschlagen!

Dein Alex Fischer, Düsseldorf



Es gibt verschiedene Möglichkeiten, dieses Lexikon zu nutzen. Du kannst direkt im alphabetisch geordneten Teil den gesuchten Begriff nachschlagen oder dir die gewünschten Dokumente im Anhang heraussuchen.

Wenn du für dich das Optimum aus diesem Lexikon herausholen und ein Immobilienexperte werden möchtest, dann gibt es im Anhang eine Checkliste mit Definitionen, die du der Reihe nach abarbeiten solltest. Sie ist so aufgebaut, dass die Begriffe in einer systematischen Reihenfolge aufgelistet sind. Der Aufbau erfolgt nach Kategorien wie z. B. Immobilie, Grundbuch, Finanzierung usw. Innerhalb der Kategorien wurden die Begriffe wiederum in eine sinnvolle Reihenfolge untergliedert, um einen grundlegenden Überblick zu erhalten.

Um dein Wissen noch perfekt abzurunden, findest du unter [www.alex-fischer-duesseldorf.de](http://www.alex-fischer-duesseldorf.de) Hunderte Videos und Dokumente zu den Themen „In Immobilien investieren“, „Finanzielle Intelligenz“, „Marketing“ und „Vertrieb“.

---

*a | b*

der gut  
ausgebildete Angler  
fängt die  
dicksten Fische





## ABGESCHLOSSENHEITSBESCHEINIGUNG

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung (oder kurz AB) ist die erste Voraussetzung, um ein Mehrfamilienhaus in einzelne Eigentumswohnungen umzuwandeln. Diese können dann von verschiedenen Eigentümern besessen und beliehen (als Sicherheit für z. B. die finanzierende Bank) werden. Die AB besagt, dass die neu zu bildenden Eigentumseinheiten in sich abgeschlossen, also räumlich voneinander getrennt, sind.

**Beispiel:** Die Toilette befindet sich nicht zur gemeinschaftlichen Nutzung auf dem Gang, oder: Eigentümer müssen nicht die Wohnung anderer Eigentümer durchqueren, um ihr Eigentum zu betreten.

Die AB wird von einem Architekten als Antrag in Form eines Planes erstellt und vom Bauamt genehmigt (grün gestempelt).

➔ Siehe Anlage Abgeschlossenheitsbescheinigung.  
Abgeschlossenheitsbescheinigung – Wiki

## ABLÖSUNG

Abbezahlen eines bestehenden Darlehens (Abgeltung einer Schuld) oder Ersetzen eines bestehenden Darlehens durch ein neues (Umfinanzierung). Gewöhnlich dann sinnvoll, wenn man dadurch bessere Finanzierungsbedingungen erhält oder die Bank wechseln möchte.

Ablösung – Wiki

## ABNAHMEVERPFLICHTUNG

Verpflichtung des Darlehensnehmers, sich das Darlehen innerhalb der vereinbarten Frist (Abnahmefrist) auszahlen zu lassen. Es muss also „abgenommen werden“. Bei Überschreitung der hierfür eingeräumten Frist (üblicherweise drei Monate nach Vertragsunterzeichnung) werden „Bereitstellungszinsen“ fällig, meist in Höhe von 0,25 Prozent des nicht abgerufenen Darlehens pro Monat.

Abnahmeverpflichtung – Wiki

## ABSCHREIBUNG

(aus der Buchführung: tilgen, löschen (aus Dokumenten), abbuchen)

Ein Begriff aus dem Steuerrecht. Der Wertverlust eines Wirtschaftsgutes, der steuerlich abgesetzt werden kann. Alle Wirtschaftsgüter eines Betriebs, deren Nettoanschaffungskosten (ohne Umsatzsteuer) über 410 Euro

liegen (Wert Stand 2015), müssen auf ihre Nutzungsdauer verteilt über mehrere Jahre abgeschrieben werden. Die entsprechenden Sätze werden vom Finanzamt vorgegeben. Da Immobilien, die man als Kapitalanlage erwirbt, ebenfalls ein Wirtschaftsgut darstellen, können die Abschreibungen des Gebäudes (ohne die des Grundstücks, das keiner Wertminderung unterliegt) abgesetzt werden. Das gilt auch für Privatpersonen, die Immobilieneigentum erwerben. Siehe hierzu auch Absetzung für Abnutzung.

**Beispiel:** Ein Unternehmen erwirbt für 900 Euro einen Computer. Gemäß der vom Finanzamt vorgegebenen Abschreibungstabelle kann diese Ausgabe nicht im Jahr der Anschaffung in voller Höhe vom Gewinn des Unternehmens abgezogen werden. Stattdessen muss der Kaufpreis auf drei Jahre verteilt abgezogen werden. Entsprechend kann das Unternehmen beim Kauf dieses Computers drei Jahre lang jeweils 300 Euro von seinem Gewinn abziehen. Der Zeitraum von drei Jahren ist so festgelegt, weil davon ausgegangen wird, dass Computer drei Jahre halten bzw. nach drei Jahren veraltet sind. Natürlich kann das Unternehmen den Computer länger als drei Jahre benutzen, der steuerliche Vorteil entfällt aber danach. Bei einem Faxgerät etwa wird von einer Lebensdauer von sechs Jahren ausgegangen, daher kann jedes Jahr nur ein Sechstel des Kaufpreises von der Steuer abgesetzt werden.

Abschreibung – Wiki

## ABSCHREIBUNG FÜR ABNUTZUNG

Gleichbedeutend mit Absetzung für Abnutzung.

## ABSETZUNG FÜR ABNUTZUNG (kurz AfA)

Ein Begriff aus dem Steuerrecht. Dabei wird davon ausgegangen, dass sich manche Güter, die man sich anschafft, im Laufe der Zeit abnutzen und damit an Wert verlieren. Somit ergibt sich ein Wertverlust, den man steuerlich geltend machen kann. Das gilt zum einen für Unternehmen und gewerblich tätige Personen, bei Immobilien aber zum anderen auch für Privatpersonen im Falle der Vermietung.

Einen Nettokaufpreis von bis zu 410 Euro kann man im Jahr der Anschaffung vollstän-

dig steuerlich absetzen (Wert Stand 2015). Liegt der Kaufpreis höher, kann man ihn nur über mehrere Jahre verteilt absetzen (= abschreiben). Wie viele Jahre das genau sind, ist vom Finanzamt vorgegeben. So müssen Unternehmen den Kaufpreis eines Computers auf drei Jahre verteilt absetzen, bei Faxgeräten über sechs Jahre. Immobilien werden von Privatpersonen über einen Zeitraum von 40 oder 50 Jahren abgesetzt, wobei die folgenden Regeln gelten:

Absetzung für die Abnutzung – Wiki

### LINEARE ABSETZUNG (FÜR „ALTBAUTEN“)

(von lateinisch *linearis*: aus einer Linie bestehend, gerade sein) Absetzung in jährlich gleichen Beträgen (daher der Begriff „linear“). Bei ganz oder teilweise vermieteten Wohngebäuden können 50 Jahre lang jährlich 2 Prozent der Kosten des Gebäudes (Kaufpreis ohne den Wert des Grundstücks), die dem vermieteten Gebäudeteil zuzurechnen sind, von den Einkünften abgesetzt werden. Bei Gebäuden, die vor 1925 erbaut wurden, können 40 Jahre lang jährlich 2,5 Prozent abgesetzt werden.

**Beispiel:** Eine vermietete Immobilie mit Baujahr 1980 wird für 100.000 Euro erworben. Der reine Immobilienwert (ohne Grundstück) beträgt 85.000 Euro. Entsprechend kann der Käufer jedes Jahr 2 Prozent dieser Summe, also 1.700 Euro, von seinem zu versteuernden Einkommen abziehen, und das 50 Jahre lang.

### Degressive Absetzung (für „Neubauten“)

(von lateinisch *degradere*: abnehmen, hinabgehen, hinuntergehen) Absetzung in abnehmenden Beträgen (daher der Begriff „degressiv“). Bei Wohngebäuden, die der Steuerpflichtige hergestellt oder bis zum Ende des Jahres der Fertigstellung angeschafft hat, können Anteile der auf den vermieteten Gebäudeteil entfallenden Herstellungs- oder Anschaffungskosten gestaffelt abgesetzt werden. Dadurch ist in den ersten acht Jahren im Vergleich zur linearen Absetzung ein höherer Steuervorteil gegeben. Abgesetzt werden können folgende Sätze:

In den ersten 8 Jahren:	je 5 %
In den folgenden 6 Jahren:	je 2 %
In den anschließenden 36 Jahren:	je 1,25 %

Ein Käufer kann degressive Absetzung nur beantragen, wenn der Hersteller selbst für das veräußerte Gebäude noch keine AfA in Anspruch genommen hat.

**Beispiel:** Eine Neubau-Immobilie wird im Jahr der Erstellung für 100.000 Euro erworben. Der reine Immobilienwert (ohne Grundstück) beträgt 85.000 Euro. Der Erwerber kann in den ersten 8 Jahren jeweils 5 Prozent dieser Summe, also 4.250 Euro, von seinem zu versteuernden Einkommen abziehen. Die Steuersparnis ist also in den ersten 8 Jahren höher als bei der linearen Abschreibung. Die degressive AfA für Neubauten wurde vor Jahren grundsätzlich abgeschafft. Es gibt jedoch immer noch spezielle Fördermodelle, die nach ähnlichem Prinzip laufen.

### ABTRETUNG

Übertragen eines Rechts (von einem alten Gläubiger, z. B. man selbst) auf einen (neuen) Gläubiger (Darlehensgeber). Bei der Bausanfinanzierung spielt die Abtretung einer Grundsschuld etwa bei Umschuldungen eine Rolle. Sie erübrigt die Eintragung einer neuen Grundsschuld ins Grundbuch zugunsten des neuen Darlehensgebers. Dieser wird jedoch erwarten, dass die Bedingungen der abzutretenden Grundschild seinen Anforderungen entsprechen (Zinssatz, Nebenleistungen, Vollstreckbarkeit). Auch die Teilabtretung von Grundschilden ist möglich.

Die Abtretung von Rechten und Ansprüchen aus Bausparverträgen oder Kapitallebensversicherungen ist ebenfalls möglich.

**Beispiel:** Eine Lebensversicherung wird an eine Bank für ein Darlehen abgetreten. Der Darlehensnehmer verpflichtet sich, weiterhin die Lebensversicherung anzusparen, das angesammelte Guthaben dient jedoch der Bank als Sicherheit oder zur späteren Rückzahlung des Darlehens. Bei Verkauf der Immobilie (sofern der Kaufpreis höher ist als das Restdarlehen) würde dann die Abtretung wieder

freigegeben und der Käufer könnte über die Lebensversicherung wieder frei verfügen.

➔ Siehe Anlage **Abtretung**.

[Abtretung – Wiki](#)

## ABWICKLUNGSNOTAR

(von lateinisch *notarius*: Schreiber, Sekretär, Schnellschreiber, bzw. *notare*: kennzeichnen, aufzeichnen, bemerken, anmerken, später: durch kaiserliche Gewalt bestellter öffentlicher Schreiber)

Der Notar, der sich um alle mit dem Kauf zusammenhängenden notariellen Aufgaben kümmert, den Vertrag also „abwickelt“ (im Gegensatz zum „Angebotsnotar“ – oft sitzen Käufer und Verkäufer nicht am selben Ort und man bedient sich folgender Lösung: In der Nähe des Käufers wird ein vom Abwicklungsnotar entworfener Kaufvertrag als Angebot vom Angebotsnotar verlesen (beurkundet). Dieser schickt die Urkunde dann an den Abwicklungsnotar, welcher sich um die Genehmigung durch den Verkäufer kümmert, wie auch um die Abwicklung mit Stadt und Ämtern bis zur Kaufpreiszahlung und Eigentumsübertragung).

## AFA

Siehe [Absetzung für Abnutzung](#).

## ALLGEMEINE DARLEHENSBEDINGUNGEN

(Darlehen von althochdeutsch *darleihen*: leihweise überlassen; Bedingungen von mittelhochdeutsch *bedingen*: ursprünglich aushandeln, vereinbaren, daraus wurde dann verursachen, zur Folge haben)

Von der Bank vorformulierte Vertragsbestimmungen, die grundsätzlich für alle Kunden bei der Abwicklung eines Darlehens gelten.

➔ Siehe Anlage **Allgemeine Darlehensbedingungen**.

## AMORTISATION

(von französisch *amortir*: abtöten, tilgen)  
Anderes Wort für Tilgung. Während die Zinsen die „Leihgebühr“ für ein Darlehen sind, bedeutet Amortisation oder Tilgung die „Rückzahlung“. Man versteht darunter den monatlichen oder einmaligen Teil, der zur Reduzierung der Schuld bezahlt wird.

[Amortisation – Wiki](#)

## AMTLICHER LAGEPLAN

(Plan von lateinisch *planum*: Ebene)  
Stellt die abgegrenzten Grundstücke, die planungsrelevante Topographie (also Häuser, Wege, Straßen, Bäume usw.) und andere Details einer Gegend dar. Er wird benötigt, um einen Bauantrag stellen zu können, und zur Finanzierung.

➔ Siehe Anlage **Lageplan**.

[Lageplan – Wiki](#)

## AMTSGERICHT

(Amt von althochdeutsch *ambahti*: (Dienst-) Leistung. Gericht von althochdeutsch *girihti*: unter dem Einfluss von)

Die unterste Stufe der deutschen Gerichte. Neben seinen gerichtlichen Aufgaben erfüllt das Amtsgericht viele andere Funktionen, wie z. B. die Führung des Grundbuches, in dem alle Grundstücke und die darauf befindlichen Immobilien samt Eigentümern etc. verzeichnet sind.

[Amtsgericht – Wiki](#)

## ANDERKONTO

(„*ein Konto für Andere*“. Konto von lateinisch *computare*: berechnen, rechnen, zusammenzählen)

Ein Treuhandkonto, das der Notar auf Wunsch bei der Abwicklung eines Kaufvertrags führen kann. Kaufpreise werden vom Käufer darauf eingezahlt und der Notar stellt dann die Auszahlung an den Verkäufer sicher. Der Notar haftet allen Parteien gegenüber für Fehler und Missbrauch und ist auch hiergegen versichert. Siehe auch Notaranderkonto.

[Anderkonto – Wiki](#)

## ANGEBOTSNOTAR

(von lateinisch *notarius*: Schreiber, Sekretär, Schnellschreiber, bzw. *notare*: kennzeichnen, aufzeichnen, bemerken, anmerken, später: durch kaiserliche Gewalt bestellter öffentlicher Schreiber)

Der Notar, bei dem das Kaufvertragsangebot protokolliert wird. Der Verkäufer kann dieses Angebot dann beim Angebotsnotar oder einem anderen Notar annehmen.

## ANNAHMEERKLÄRUNG

(Erklärung von althochdeutsch *erklæren*: klar-



machen, klar werden)  
Willenserklärung, die als Antwort auf ein vorangegangenes Kaufvertragsangebot den Vertrag zu Stande bringt.

→ Siehe Anlage [Annahmeerklärung](#).

[Annahme – Wiki](#)

## ANNUITÄT

(von lateinisch *annus*: Jahr)  
Gesamtbetrag aller Zins- und Tilgungsleistungen für ein Darlehen innerhalb eines Jahres. Siehe auch Annuitätendarlehen.

[Annuität – Wiki](#)

## ANNUITÄTENDARLEHEN

(Annuität von lateinisch *annus*: Jahr; Darlehen von althochdeutsch *darleihen*: leihweise überlassen)

Der Kreditnehmer zahlt bis zur vollen Rückzahlung des Darlehens eine jedes Jahr gleich bleibende Summe (Annuität) an den Darlehensgeber (in der Regel natürlich in monatlichen Raten). Diese setzt sich aus Zinszahlungen an die Bank und Tilgungsleistungen des Darlehensnehmers zusammen. Im Lauf der Zeit vermindert sich der Anteil der Zinszahlungen und es erhöht sich der Anteil der Tilgungsleistung (in der gleichbleibenden Rate), da die Darlehensschuld mit jeder Zahlung geringer wird und somit die darauf entfallenden Zinsen sinken.

**Beispiel:** Bei einer Kreditsumme von 100.000 Euro, 4 Prozent Zinsen, 2 Prozent Tilgung und monatlicher Rückzahlung zahlt der Kreditnehmer der Bank jeden Monat eine Summe von 500 Euro (also im Jahr 6.000 Euro). Dabei ergibt sich folgende Entwicklung:

Monat	Zahlung	Zinsen	Tilgung	Darlehensschuld
0	-	-	-	100.000
1	500	333	167	99.833
2	500	333	167	99.666
3	500	332	168	99.498
4	500	332	168	99.330
5	500	331	169	99.161
6	500	331	169	98.992
7	500	330	170	98.822
8	500	329	171	98.651

9	500	329	171	98.480
10	500	328	172	98.308
11	500	328	172	98.136
12	500	327	173	97.963
...	...	...	...	...

Die Annuität wird je nach vertraglicher Vereinbarung in gleichen monatlichen (oder seltener vierteljährlichen) Teilbeträgen gezahlt.

Annuitätendarlehen (auch Amortisations- oder Tilgungsdarlehen genannt) sind die bei der Baufinanzierung meistverwendete Darlehensform.

Gerade bei Finanzierungen kann man sehr viel Geld sparen bzw. je nach Finanzierungsmodell viel Geld verlieren. Hierzu gibt es auf der Webseite [www.alex-fischer-duesseldorf.de](http://www.alex-fischer-duesseldorf.de) Dutzende Videos, Checklisten und Formulare, damit du zu den Gewinnern gehörst. Natürlich 100 Prozent kostenlos.

→ Siehe Anlage [Annuitätendarlehen](#).

[Annuitätendarlehen – Wiki](#)

## ANSCHAFFUNGSKOSTEN

(Kosten von späthochdeutsch *kosta*: Aufwand, Preis, von lateinisch *constare*: zu stehen kommen)

Beim Kauf fertiger Gebäude spricht man von Anschaffungs- oder Erwerbskosten (= Kaufpreis plus Nebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Gebühren (Notar & Ämter) und evtl. Maklercourtage).

## AUFLASSUNG

(aus dem Germanischen: Wenn ein Haus von einem neuen Eigentümer übernommen wurde, dann ließ man mehrere Tage die Tür offen (= auflassen), damit die anderen Dorfbewohner die Eigentumsübertragung wahrnehmen konnten)

Ein juristischer Fachbegriff. Er bezeichnet die Aufgabe von Besitzrecht und die Übertragung desselben auf jemand anderen (= die Eigentumsübertragung). Die Auflassung wird normalerweise im Rahmen des Kaufvertrags von einem Notar beurkundet. Auflassung und Eintragung des Eigentumswechsels ins Grundbuch bewirken den Eigentumsübergang.

[Auflassung – Wiki](#)



## AUFLASSUNGSVORMERKUNG

(Herkunft siehe Auflassung)

Eintragung ins Grundbuch, die den Anspruch des Grundstückskäufers auf Eigentumsübertragung bis zu seiner endgültigen Eintragung als neuer Eigentümer sichert. Durch das Eintragen der Auflassungsvormerkung ins Grundbuch wird sichergestellt, dass der Verkäufer die Immobilie nicht gleichzeitig an mehrere Personen verkauft. Sie wird durch einen Notar eingetragen, und nur ein Notar kann sie wieder löschen (austragen lassen).

Auflassungsvormerkung – Wiki

## AUFTEILER

(von althochdeutsch *teilen*: in Teile zerlegen)

Ein Unternehmer, der gewerblich Mehrfamilienhäuser aufteilt mit dem Zweck, sie als Eigentumswohnungen (meist renoviert) einzeln abzuverkaufen. Siehe Aufteilung.

## AUFTEILUNG

(von althochdeutsch *teilen*: in Teile zerlegen)  
Bezeichnet die rechtliche Umwandlung eines existierenden Mehrfamilienhauses in einzelne Eigentumswohnungen. Diese können dann einzeln an individuelle Eigentümer verkauft werden. Die erste Voraussetzung für die Aufteilung ist eine Abgeschlossenheitsbescheinigung. Diese ermöglicht die Bildung von Sondereigentum (meist die Wohnung) und Gemeinschaftseigentum (z. B. Hausflur), die in einer Teilungserklärung definiert werden.

## AUFWENDUNGSDARLEHEN

Aufwendungsdarlehen sind Darlehen mit besonders günstigen Zinskonditionen. Es handelt sich um staatliche Förderungen im Wohnungsbau wie z. B. für energetische Modernisierungen. Beantragt werden können solche Darlehen z. B. über die KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau).

## AUFWENDUNGSZUSCHÜSSE

Der Staat fördert den Wohnungsbau mit zinsgünstigen Darlehen und Zuschüssen.  
Siehe Aufwendungsdarlehen.

## AUSBAUHAUS

(von germanisch *husa*: Haus, Hütte)

Die Immobilie wird bis zum gewünschten Grad fertiggestellt (durch einen meist gewerblichen

Dienstleister, wie z. B. ein Bauträgerunternehmen), den Rest übernimmt der Bauherr (Kunde), der das Haus selbst ausbaut.

## AUSZAHLUNG

Die Auszahlung (im Fachjargon Valutierung) des Darlehens erfolgt erst, wenn die Auszahlungsvoraussetzungen erfüllt sind. Wird das Darlehen ausnahmsweise schon vorher ausgezahlt (z. B. auf ein Notaranderkonto), so wird manchmal zum Ausgleich für den höheren Aufwand und das Risiko ein Vorvalutierungszuschlag erhoben.

Bei fertigen Gebäuden wird das Darlehen üblicherweise in einem Betrag, bei Neubauten entsprechend dem Baufortschritt in Teilbeträgen ausgezahlt.

## AUSZAHLUNGSKURS

(von lateinisch *cursus*: Rundlauf. Der Preis also, für den etwas im Umlauf ist)

Um Steuervorteile und geringere Zinsen zu erhalten, werden nicht immer 100 Prozent eines Darlehens ausgezahlt. Der Auszahlungskurs ist der Prozentsatz des Darlehensbetrages, den der Darlehensnehmer tatsächlich erhält. Der Rest ist praktisch eine Zinsvorauszahlung.

***Beispiel:** Der Darlehensbetrag liegt bei 100.000 Euro, der Auszahlungskurs bei 95 Prozent, also bekommt der Darlehensnehmer nur 95.000 Euro ausbezahlt. Die 5.000 Euro, die die Bank als Zinsvorauszahlung (auch Disagio genannt) einbehält, führen zu einem niedrigeren Kreditzins und können eventuell steuerliche Vorteile bringen, wenn sie abgesetzt werden können. Da der Kreditnehmer aber 100.000 Euro zurückzahlen muss, ist abzuwägen, ob es sinnvoll ist, diese Finanzierungsvariante zu wählen oder sich stattdessen 100 Prozent der Darlehenssumme auszahlen zu lassen. Siehe auch Disagio.*

## AUSZAHLUNGSVORAUSSETZUNG

Banken zahlen ein Darlehen erst dann aus, wenn die Auszahlungsvoraussetzungen erfüllt und entsprechende Nachweise vorgelegt worden sind. Hierzu gehören vollständige unterzeichnete Darlehensverträge, Eintragung der Grundpfandrechte an vereinbarter Rangstelle ins Grundbuch sowie sonstige von der Bank



im jeweiligen Einzelfall verlangte Urkunden und Nachweise.

➔ Siehe Anlage **Auszahlungsvoraussetzung**.

#### **AVAL**

(von italienisch *avallo*: Wechsel)

Stellt einen Kredit dar, den ein Kreditinstitut gewährt, indem es eine Bürgschaft übernimmt oder eine Garantie stellt. Das Kreditinstitut stellt somit keinen Geldbetrag, sondern die eigene Kreditwürdigkeit zur Verfügung. Übernimmt das Kreditinstitut eine Bürgschaft, verpflichtet es sich, für die Verbindlichkeiten des Kreditnehmers einem Dritten gegenüber einzustehen. Das bekannteste Beispiel ist die Kautionsbürgschaft bei Mietverträgen anstatt der Kautionszahlung in bar oder durch Überweisung.

➔ Siehe Anlage **Aval**.

[Aval – Wiki](#)

#### **AVALGEBÜHR**

Siehe Bürgschaftsgebühr.

*„Auch Luftschlösser  
verdanken ihre Popula-  
rität den klassischen  
Immobilien“*

*Unbekannt*

**BAFIN**

Siehe Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht.

**BALKON**

(von althochdeutsch *balko*: Balken)  
Ein offener Vorbau an einem Gebäude, der durch ein Gitter oder eine halbhohe Mauer abgeschlossen ist und vom Innern des Gebäudes betreten werden kann.

Balkon – Wiki

**BAUANZEIGE**

(Bau von germanisch *bu*: sesshaft werden, sich niederlassen)  
Mitteilung an die Bauaufsichtsbehörde beim geplanten Bau oder Umbau von Immobilien („Wir starten jetzt mit der Durchführung der Baumassnahme“). Unter bestimmten Umständen (sehr selten) reicht eine Bauanzeige, die für den Bauherrn von einem Architekten oder Bauingenieur verfasst wird, aus. Ist das nicht der Fall, muss eine Baugenehmigung eingeholt werden. Jede Baugenehmigung enthält ein vorgefertigtes Formular zur Bauanzeige.

→ Siehe Anlage **Baubeginnanzeige**.

Bauanzeige – Wiki

Wie du beim Bau oder Umbau von Immobilien viel Geld sparen kannst, erfährst du in der kostenlosen Video-Serie [www.hausbesitzer-knowhow-masterkurs.de](http://www.hausbesitzer-knowhow-masterkurs.de)

**BAUBESCHREIBUNG**

(Bau von germanisch *bu*: sesshaft werden, sich niederlassen)  
Beim Bau von Immobilien legen die Baubeschreibung und die Baupläne den Umfang dessen fest, was der Bauträger sich für den Bauherrn herzustellen verpflichtet. Diese Angaben bestimmen somit seine Leistungspflicht. Dies bedeutet zugleich, dass sowohl die Baubeschreibung als auch der Bauplan mit zu beurkunden sind. Gerade wegen der Bedeutung dieser Unterlagen ist es von größter Wichtigkeit, dass der Bauherr sie gewissenhaft überprüft. In der Regel wird er dies mangels ausreichender fachlicher Qualifikation nicht selbst können. Daher ist es ratsam,

die Vollständigkeit und angebotene Qualität von einem Architekten prüfen zu lassen. Die Ausgabe lohnt sich, um von späteren unliebsamen Überraschungen verschont zu bleiben.

→ Siehe Anlage **Baubeschreibung**.

Baubeschreibung – Wiki

**BAUEN**

(von germanisch *bu*: sesshaft werden, sich niederlassen)  
Etwas planmäßig zusammenfügen, errichten, aufbauen.

**BAUGENEHMIGUNG**

(Bau von germanisch *bu*: sesshaft werden, sich niederlassen)  
Die Baugenehmigung ist die nach der jeweiligen Bauordnung der einzelnen Bundesländer vorgeschriebene förmliche Genehmigung einer Baumaßnahme. Ohne sie darf mit der Durchführung nicht begonnen werden. In einigen Bundesländern reicht für bestimmte Baumaßnahmen (insbesondere Wohnungsbau) die Bauanzeige. Als Faustregel kann man sagen, dass sobald in die Außenhülle oder die Statik des Gebäudes eingegriffen wird (Deckendurchbrüche, tragende Wände etc.), grundsätzlich eine Baugenehmigung benötigt wird.

→ Siehe Anlage **Baugenehmigung**.

Baugenehmigung – Wiki

**BAULICHE VERÄNDERUNGEN**

(Bau von germanisch *bu*: sesshaft werden, sich niederlassen)  
Eine bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums eines Mehrfamilienhauses (mit Eigentumswohnungen im Besitz mehrerer Eigentümer) ist nur erlaubt, wenn alle Wohnungseigentümer zustimmen. In der Gemeinschaftsordnung kann bestimmt werden, dass man für bestimmte Maßnahmen, wie z. B. Markisen anzubringen, keine Zustimmung oder nur eine einfache Mehrheitsentscheidung der Eigentümergemeinschaft braucht. Manchmal wird geregelt, dass bestimmte bauliche Veränderungen mit Zustimmung des Verwalters vorgenommen werden dürfen, so dass keine Beschlussfassung durch die Gemeinschaft nötig ist. Es ist daher immer wichtig, erst in der Gemeinschaftsordnung der

Teilungserklärung nachzulesen, was dort zu baulichen Veränderungen gesagt ist. Steht dort nichts, so braucht man, bevor die Maßnahme durchgeführt wird, die Zustimmung aller Wohnungseigentümer. Wenn man unsicher ist, ob es sich um eine bauliche Veränderung handelt, sollte man seinen Verwalter fragen und ihn bitten, schriftlich Auskunft zu erteilen. Fehlt die Zustimmung und wird die bauliche Veränderung dennoch durchgeführt, läuft man Gefahr, dass man die Veränderung auf eigene Kosten wieder beseitigen muss.

*Beispiele für eine bauliche Veränderung sind: Errichtung einer Garage, eines Carports, einer Terrassenüberdachung, einer Balkonverglasung, Anbringung einer Außenjalousie, Errichtung eines Maschendrahtzauns usw.*

## BAUSCHEIN

(Bau von germanisch *bu*: sesshaft werden, sich niederlassen; Schein von althochdeutsch *scin*: scheinen, so aussehen)

Diesen Schein bekommt man, wenn man die Baugenehmigung erhalten hat (vereinfacht gleichzusetzen mit der Baugenehmigung, genau genommen ein Teil davon).

➔ Siehe Anlage **Bauschein**.

## BAUSPARDARLEHEN

Baufinanzierungsdarlehen einer Bausparkasse.

## BAUSPARKASSE

Ursprünglich eine Genossenschaft (Zusammenschluss von Leuten, die die gleichen Absichten haben) mit dem Zweck, dass jeder regelmäßig in einen Topf einspart und damit anderen die Möglichkeit gibt, ein Darlehen zum Hausbau zu bekommen (aus dem angesparten Geld). Wenn man anderen lange genug Geld zur Verfügung gestellt (eingezahlt) hatte, erwarb man selbst einen Anspruch auf ein Darlehen.

## BAUSPARVERTRAG

Vertrag mit einer Bausparkasse, durch den ein Bausparer einen Anspruch auf ein Bauspardarlehen erwirbt, nachdem er Sparbeiträge eingezahlt hat.

Man schließt z. B. einen Vertrag über 25.000 Euro ab. Davon spart man ca. die Hälfte

selbst an. Dafür werden nur geringe Guthabenzinsen gezahlt. Nach einer gewissen Frist kann man jedoch die andere Hälfte der vereinbarten Summe als Darlehen (Bauspardarlehen) mit günstigen Zinsen bekommen. Hierzu gibt es Hunderte von Tarifen mit unterschiedlichen Guthabens- und Darlehenszinsen, unterschiedlichen Ansparquoten (wie viel muss ich angespart haben, bis ich mein Darlehen bekomme?) Und wie lange muss ich warten, bis mein Darlehensanspruch besteht?). Darüber hinaus fördert der Staat das Bausparen unter gewissen Bedingungen mit Wohnungsbauprämien.

Bausparvertrag – Wiki

## BAUTRÄGER

(Bau von germanisch *bu*: sesshaft werden, sich niederlassen; Träger von althochdeutsch *tragan*: etwas tragen, die Verantwortung für etwas haben)

Unternehmen, die Grundstücke erwerben und mit Häusern oder Eigentumswohnungen schlüsselfertig bebauen, um sie Interessenten zum Kauf anzubieten.

Bauträger – Wiki

## BAUTRÄGERMODELL

(Bau von germanisch *bu*: sesshaft werden, sich niederlassen; Träger von althochdeutsch *tragan*: etwas tragen, die Verantwortung für etwas haben; Modell von lateinisch *modus*: die Art und Weise, wie etwas gemacht wird) Siehe Steuermodell.

## BEARBEITUNGSENTGELT

Von Banken einmalig erhobene Gebühr für die Bearbeitung des Darlehensantrags.

## BEARBEITUNGSGEBÜHR

Von Banken einmalig erhobene Gebühr für die Bearbeitung des Darlehensantrags. Siehe Bearbeitungsentgelt.

## BEDINGUNGEN

Umstände, mit deren Eintritt eine bestimmte Rechtswirkung (rechtliche Konsequenz) eintreten oder enden soll.

## BEDINGUNGSANPASSUNG

Siehe Konditionsanpassung.

**BEIRAT**

(beratendes Gremium) Kurz für Verwaltungsbeirat. Ein von der Eigentümerversammlung gewählter Vertreter der WEG gegenüber dem Verwalter. Er ist Sprachrohr der WEG, nimmt die Belegprüfung vor und arbeitet idealerweise eng mit dem WEG-Verwalter zusammen. Der Beirat ist das Bindeglied zwischen den einzelnen Eigentümern und dem Verwalter.

Beirat – Wiki

**BELASTUNG, MONATLICHE**

Im Rahmen der Prüfung der Bonität ermittelt die Bank, ob für den Kunden die laufende Belastung aus dem gewünschten Darlehen tragbar ist. Dabei werden alle sonstigen finanziellen Verpflichtungen des Kunden berücksichtigt. Ob das verbleibende Einkommen für den Lebensunterhalt ausreicht und damit die monatliche Belastung tragbar ist, hängt von der Höhe des Einkommens, der Größe der Familie, dem gewohnten Lebensstandard und nicht zuletzt davon ab, wie sicher auch in Zukunft mit diesem Einkommen gerechnet werden kann. Hier arbeiten Banken mit tabellarischen Pauschalbeträgen. Einen allgemein verbindlichen Satz für ein Mindesteinkommen gibt es daher nicht.

**BELEIHUNG**

Das Beleihen. Als Pfand bzw. Sicherheit nehmen und dafür Geld geben.

***Beispiel:** Jemand leiht sich von seiner Bank 100.000 Euro und erwirbt mit diesem Geld eine Eigentumswohnung. Die Bank verlangt für dieses Darlehen eine Sicherheit. Für die Bank wird daher im Grundbuch dieser Wohnung die Eintragung einer Grundschild oder Hypothek vorgenommen. Die Bank beleiht also die Eigentumswohnung. Sollte der Kreditnehmer seinen Ratenzahlungen nicht nachkommen, kann die Bank die Eigentumswohnung versteigern lassen und sich aus dem Erlös befriedigen.*

**BELEIHUNGSGRENZE**

Gibt den Teil eines beantragten Darlehens an, welchen eine Bank bereit ist zu finanzieren. Die Beleihungsgrenze hängt von der zu finanzierenden Immobilie und der Bonität des Kre-

ditnehmers ab.

***Beispiel:** Jemand will für 100.000 Euro eine Eigentumswohnung erwerben und die Wohnung von seiner Bank finanzieren lassen. Die Bank erklärt sich aber nur bereit, 80 Prozent dieser Summe, also 80.000 Euro, zu finanzieren. Das ist die Beleihungsgrenze. Die restlichen 20.000 Euro muss der Käufer entweder aus der eigenen Tasche zahlen, werthaltige Sicherheiten stellen (z. B. angesparte Lebensversicherung) oder anders finanzieren. Die Bank erklärt sich aber nur bereit, 80 Prozent dieser Summe, also 80.000 Euro, zu finanzieren. Das ist die Beleihungsgrenze. Die restlichen 20.000 Euro muss der Käufer entweder aus der eigenen Tasche zahlen, werthaltige Sicherheiten stellen (z. B. angesparte Lebensversicherung) oder anders finanzieren.*

**BELEIHUNGSOBJEKT**

Als Beleihungsobjekt bezeichnet man Grundstücke, Häuser oder Eigentumswohnungen, die als Sicherheit für eine Baufinanzierung dienen.

**BELEIHUNGSWERT**

(von althochdeutsch *wird*: Preis)

Bei der Beleihung einer Sicherheit wird vom Kreditgeber einem Vermögensgegenstand (z. B. einem Grundstück) ein bestimmter Wert, der Beleihungswert, zugeordnet; dieser Wert bestimmt die Höhe der möglichen Beleihung. Faustregel: 80 Prozent des Verkehrswerts.

Beleihungswert – Wiki

**BEREITSTELLUNGSZINSEN**

(von lateinisch *census*: Schätzung, Steuer) Zinsen, die die Bank für den Fall verlangt, dass das Darlehen nicht (rechtzeitig) ausbezahlt (abgerufen) wird. Da die Bank die Gelder „reserviert“ und eventuell selbst Zinsen an den Bereitsteller (z. B. Bundesbank oder Pfandbriefkäufer) entrichten muss, werden hier auch ohne Auszahlung des Darlehens Zinsen fällig. Bereitstellungs-zinsen fallen in der Regel drei Monate nach Unterschrift des Darlehensvertrags an und betragen pro Monat ca. 0,25 Prozent des Darlehens. Man

kann auch eine Frist von bis zu sechs Monaten aushandeln, jedoch nur vor Darlehensvertragsunterzeichnung.

[Bereitstellungszins – Wiki](#)

### BESCHRÄNKTE PERSÖNLICHE DIENSTBARKEIT

(„ein Grundstück leistet für einen Anderen einen beschränkten Dienst“)

Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit ist die Befugnis einer bestimmten Person oder Institution, das belastete Grundstück in einer Form zu nutzen.

*Beispiel: ein Wegerecht für den Nachbarn oder ein Leitungsrecht für Trinkwasser, Abwasser, Strom oder Fernwärme. Diese Dienstbarkeiten werden im Grundbuch unter Abteilung II eingetragen.*

[Beschränkte persönliche Dienstbarkeit – Wiki](#)

### BEURKUNDUNG

(von althochdeutsch *urkundi*: Erkenntnis über etwas)

Von einem Notar erstellter Vertrag. Der Vertrag wird dabei den beteiligten Parteien vom Notar vorgelesen und von ihnen in seiner Anwesenheit unterschrieben. Bei Geschäften mit Immobilien ist eine notarielle Beurkundung gesetzlich vorgeschrieben. Käufer und Verkäufer können, während der Vertrag vorgelesen wird, Fragen stellen. Die Kosten der Beurkundung richten sich nach dem Kaufpreis der Immobilie, nicht nach der aufgewendeten Zeit. Der Notar ist im Gegensatz zum Anwalt verpflichtet, keine Partei zu ergreifen, und muss beide Seiten neutral beraten.

[Beurkundung – Wiki](#)

### BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

(Bewirtschaftung von althochdeutsch *wirtschaft*: das, was mit der Tätigkeit als Wirt zu tun hat, wobei Wirt sowohl der Hausherr wie auch der Gastwirt sein kann)

Kosten für den laufenden Betrieb und die Unterhaltung einer Immobilie, z. B. Kosten für Heizung und Wasser, Grundsteuer, Brandversicherungsbeiträge, Reparaturen.

→ [Siehe Anlage Bewirtschaftungskosten.](#)

[Bewirtschaftungskosten – Wiki](#)

### BEZUGSFERTIG

Bezugsfertig ist eine Wohnung dann, wenn das Bauwerk entsprechend seiner Funktion genutzt werden kann. So müssen die notwendigen Einrichtungen vorhanden und funktionsfähig sein, um dort wohnen zu können. Hierzu gehören Elektro-, Sanitär- und Heizungseinrichtungen. Auch der Zugang zum Objekt muss gewährleistet und sicher sein. Ein Treppenhaus ohne Geländer oder einen vergleichbaren Hilfsschutz erfüllt diese Voraussetzung nicht. Im Inneren müssen die Türen und Fenster vorhanden sein. Es müssen die notwendigen Anschlüsse für die Küche bestehen. Natürlich müssen auch die Malerarbeiten im Wesentlichen erledigt sein.

### BODENRICHTWERT

Amtlich festgestellter Wert von Grundstücken, der als Grundlage für die Steuererhebung und die Berechnung des Bodenwerts dient. Ist bei jeder Gemeinde einzusehen und erfragbar (= Richtschnur, Orientierungswert).

Auch im Web für Nordrhein-Westfalen unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de).

→ [Siehe Anlage Bodenrichtwert.](#)

[Bodenrichtwert – Wiki](#)

### BODENWERT

Der Wert eines Grundstücks. Ergibt sich aus dem Quadratmeterpreis multipliziert mit der Grundstücksgröße.

[Bodenwert – Wiki](#)

### BONITÄT

(von lateinisch *bonitas*: Vortrefflichkeit)

Ein Maßstab für die Kreditwürdigkeit von Schuldnern. Jede Bank prüft aufgrund gesetzlicher Vorschriften die Bonität des Kunden, wenn sie über die Kreditvergabe entscheidet. D. h., sie prüft, wie viel Vermögen er besitzt und ob er nach Abzug der für eine angemessene Lebensführung erforderlichen Beträge von seinen regelmäßig erzielten Einkünften in der Lage ist, die laufenden Kreditkosten zu zahlen. Weiter prüft die Bank, ob sein bisheriges Verhalten Gewähr dafür bietet, dass er eingegangenen Verpflichtungen pünktlich nachkommt. Zu diesem Zweck werden häufig auch

Auskünfte (Schufa) eingeholt. Die Bonitätsprüfung liegt nicht zuletzt auch im Interesse des Kunden, denn wenn er ein Darlehen aufnimmt, das er sich nicht leisten kann, wird ihn das früher oder später in Schwierigkeiten bringen.

Bonität – Wiki

Wie man seine Bonität in sehr kurzer Zeit erhöhen kann und wie die Gesetze des Geldes funktionieren, erfährst du kostenlos unter <http://finanzielle-intelligenz-masterkurs.de>

## BRANDVERSICHERUNG

(von altnordisch *brandr*: brennendes Holz-scheit)

Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-schäden. Sie soll im Schadensfall die Gesamtkosten der Wiederherstellung des Gebäudes decken. Eine ausreichende Brandversicherung muss bei der Baufinanzierung nachgewiesen werden. Sie ist Teil einer Gebäudeversicherung.

## BUNDESANSTALT FÜR FINANZDIENSTLEISTUNGS-AUFSICHT (BaFin)

Eine staatliche Behörde, die im Mai 2002 gegründet wurde. Sie vereint unter ihrem Dach die drei ehemaligen Bundesaufsichtsämter für das Kreditwesen (BAKred), für das Versicherungswesen (BAV) und für den Wertpapierhandel (BAWe).

Damit gibt es in Deutschland erstmals eine einheitliche staatliche Allfinanzaufsicht über Kreditinstitute, Finanzdienstleistungsinstitute, Versicherungsunternehmen und den Wertpapierhandel.

Die BaFin unterliegt der Rechts- und Fachaufsicht des Bundesministeriums der Finanzen. Sie hat ihre Dienstsitze in Bonn und Frankfurt am Main. Ihr Hauptziel ist es, die Funktionsfähigkeit, Stabilität und Integrität des gesamten deutschen Finanzsystems zu sichern.

Bundesanstalt für Finanzdienst... – Wiki

## BÜRGSCHAFT

(von altnordisch *abyrgd*: Verantwortung für etwas) Durch einen Bürgschaftsvertrag verpflichtet sich der Bürge gegenüber dem Darlehensgeber, für die Erfüllung der Verpflichtungen des

Darlehensnehmers einzustehen, falls dies nötig sein sollte. Das gibt dem Darlehensgeber mehr Sicherheit, denn wenn der Darlehensnehmer den Ratenzahlungen für seinen Kredit nicht nachkommen kann, kann der Darlehensgeber auf den Bürgen zurückgreifen.

→ [Siehe Anlage Bürgschaft.](#)

Bürgschaft – Wiki

## BÜRGSCHAFTSGEBÜHR

(Bürgschaft von altnordisch *abyrgd*: Verantwortung für etwas)

Soweit im Rahmen der Wohnungsbaufinanzierungen Bürgschaften, insbesondere von Kreditinstituten, eingesetzt werden, erhebt der Bürge (meist die Bank) für die Übernahme des Risikos sowie den Prüfungs- und Verwaltungsaufwand eine einmalige oder laufende Bürgschaftsgebühr, die dem Darlehensnehmer in Rechnung gestellt wird.



---

*c* | *d* | *e* | *f*

wissen  
was  
Banken  
wollen



**COURTAGE**

(von französisch *courtier* Makler, Agent)  
Gebühr, die ein Makler für die Vermittlung von Immobilien erhält.

**CREDITREFORM-AUSKUNFT**

Abkürzung für *Schutzgemeinschaft für allgemeine Kreditsicherung*.  
Gemeinschaftseinrichtung der deutschen Kreditinstitute und anderer kreditgebender Wirtschaftsunternehmen. Ihr Zweck ist es, einerseits Mitgliedsinstitute vor Verlusten im Kreditgeschäft und andererseits Kreditnehmer vor übermäßiger Verschuldung zu bewahren. Die Schufa erhält dazu von den ihr angeschlossenen Instituten Informationen zur Beurteilung der Bonität der Kreditnehmer. Sie stellt die bei ihr vorhandenen Informationen unter Beachtung der strengen Vorschriften des Datenschutzes den Banken auf Anfrage zur Verfügung. Jede Privatperson kann einmal im Jahr eine kostenlose Auskunft über ihre Schufa-Daten erhalten. Bei „easy credit shops“ bspw. kann man sich sofort mit einem Personalausweis seine Schufa-Auskunft gegen geringe Gebühr abholen. Die Schufa ermittelt auch einen sogenannten Bonitäts-Score, der bei theoretischen 100 Prozent gipfelt. Ein Score unter 96 Prozent macht eine Immobilienfinanzierung schwierig bis unmöglich.

➔ Siehe Anlage **Creditreform-Auskunft**.  
[Creditreform – Wiki](#)

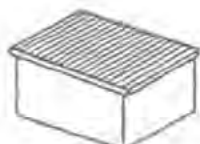
„Architektur ist  
erstarrte Musik“

Friedrich Wilhelm Joseph Schelling

**DACH**

(von indogermanisch *teg*: schützen)  
Der obere Teil eines Gebäudes, der es gegen Witterungseinflüsse schützen soll.

Beispiele:



Flachdach



Satteldach



Mansardendach



Zeltdach



Pultdach



Walmdach



Kegeldach



Kuppeldach

➔ Siehe auch [Anlage Dachformen](#).

[Dach – Wiki](#)

**DAMNUM**

(lateinisch *damnum*: Nachteil)  
Wird auch als Disagio oder Abgeld bezeichnet. Dabei handelt es sich im Grunde um eine Zinsvorauszahlung, die der Darlehensnehmer an die Bank zahlt, um anschließend einen niedrigeren Zins zu erhalten. Das Damnum ist die Differenz zwischen Darlehens-

summe und tatsächlichem Auszahlungsbeitrag. Es wird in der Regel als Prozentsatz des Darlehensbetrags angegeben.

**Beispiel:** Der Darlehensnehmer erhält einen Kredit über 100.000 Euro mit 5 Prozent Damnum. Entsprechend bekommt er nur 95.000 Euro ausgezahlt. Die 5.000 Euro Damnum behält die Bank direkt ein.

**Vorteile:** Bei der Vereinbarung eines Damnums ist der Zinssatz, den der Kreditnehmer in den ersten Jahren zahlen muss, niedriger. Das Damnum kann bei vermieteten Immobilien steuerlich abgesetzt werden, da es zu den Geldbeschaffungskosten gehört, was im Jahr des Erwerbs steuerlich vorteilhaft ist.

**Nachteile:** Der Kreditnehmer muss die vollen 100.000 Euro an die Bank zurückzahlen. Da er in den ersten Jahren weniger Kreditzinsen zahlt, hat er weniger Ausgaben, die er von der Steuer absetzen kann.

Letztlich ist ein Damnum ein Instrument, um Steuervorteile auf das Jahr des Erwerbs einer Immobilie zu verschieben. Es lohnt sich in der Regel dann, wenn der Darlehensnehmer im Jahr des Kaufs mit besonders hohen Einkommensspitzen zu rechnen hat (z. B. durch eine Abfindung).

[Disagio – Wiki](#)

**DARLEHEN**

(von althochdeutsch *darleihen*: leihweise überlassen)

Vertrag zwischen Darlehensgeber und Darlehensnehmer. Der Darlehensgeber stellt eine festgelegte Geldsumme zur Verfügung, die der Darlehensnehmer in genau festgelegter Weise mit Zinsen zurückzahlt.

[Darlehen – Wiki](#)

**DARLEHENSANTRAG**

(Darlehen von althochdeutsch *darleihen*: leihweise überlassen)

Bei einer Bank gestellter Antrag auf ein Darlehen. Siehe auch Darlehensvertrag. Achtung: Ein Dokument mit dem Namen „Darlehensvertrag“ ist so lange ein Antrag, bis beide



Seiten (Bank und Kreditnehmer) verbindlich unterzeichnet haben.

→ Siehe Anlage **Darlehensantrag**.

#### **DARLEHENSBEWILLIGUNG**

(Darlehen von althochdeutsch *darleihen*: leihweise überlassen)  
Bewilligung eines Darlehens, z. B. durch eine Bank. Siehe Darlehensvertrag.

#### **DARLEHENSURKUNDE**

(Darlehen von althochdeutsch *darleihen*: leihweise überlassen; Urkunde von althochdeutsch *urkundi*: Erkenntnis über etwas)  
Andere Bezeichnung für Darlehensvertrag.

#### **DARLEHENSVERTRAG (ANLAGE)**

(Darlehen von althochdeutsch *darleihen*: leihweise überlassen; Vertrag von spätmittelhochdeutsch *vertrac*: „sich vertragen“ als gegenseitige Übereinkunft)  
Wird auch als Kreditvertrag bezeichnet. Vertrag über die Gewährung und Rückzahlung einer bestimmten Geldsumme. Das Darlehen kommt zustande durch einen Darlehensantrag sowie die Zusage (Bewilligung) der Bank. Im Darlehensvertrag werden die Darlehenshöhe, die Konditionen, die Art der Sicherung sowie die zugrunde liegenden Allgemeinen Darlehensbedingungen vereinbart. Baufinanzierungsdarlehen werden gewöhnlich durch eine Grundschild abgesichert

→ Siehe Anlage **Darlehensvertrag**.

#### **DECKUNGSHYPOTHEK**

(von lateinisch *hypotheca*: Unterlage, Unter gestellt und von griechisch *hypotithenai*: darunterstellen, verpfänden)  
Hypothekenbanken beschaffen sich das Geld, das sie verleihen, unter anderem durch Herausgabe von Pfandbriefen (Wertpapieren). Die Deckungshypothek ist diejenige Hypothek, die als Sicherheit für die von den Hypothekenbanken ausgegebenen Pfandbriefe

#### **DIENSTBARKEIT**

(„ein Grundstück leistet einem Anderen einen Dienst“)  
Die einer bestimmten Person zustehende beschränkte persönliche Dienstbarkeit (z. B. Durchgangsrecht), siehe hierzu Beschränkte persönliche Dienstbarkeit.

#### **DINGLICHE SICHERHEITEN**

(Sicherheit von lateinisch *securus*: ohne Sorge; dinglich für „durch eine Sache (Pfand)“)  
Siehe Grundschild.

#### **DISAGIO**

(von italienisch *disaggio* Abschlag) Siehe Damnum.  
Disagio – Wiki



## EFFEKTIVZINS

(Zins von mittelhochdeutsch *zins*: Abgabe, Tribut, von lateinisch *census*: Schätzung, Steuer) Preis eines Darlehens, in dem alle Preisbestandteile berücksichtigt sind, wie beispielsweise Bearbeitungsgebühren, Schätzungsgebühren, Bereitstellungsinsen und Kontoführungsgebühren fließen jedoch NICHT in die Berechnung mit ein. Der Effektivzins ermöglicht den Vergleich verschiedener Kreditangebote. Selbst ohne Gebühren ist der Effektivzins immer höher als der Nominalzins, da Zinsen in Deutschland als „jährlich nachschüssig“, also fällig am Ende des Jahres, definiert sind. Da die meisten Darlehensverträge jedoch von monatlichen Zahlungen ausgehen, und zwar gleich von Anfang an, wird in den Effektivzins der theoretische Zinsverlust durch entgangene Guthabenzinsen miteingerechnet, den jener durch die Vorschüssigkeit erleidet. Dies ist jedoch bei den heutigen Zinssätzen nur rechnerische Theorie.

Da die Höhe des Effektivzinses in der Regel nur für eine bestimmte Laufzeit garantiert wird, kann sich nach Ablauf dieser Frist der Zinssatz ändern. Daher spricht man auch von einem „anfänglichen effektiven Jahreszins“.

Effektiver Jahreszins – Wiki

## EIGENBEDARF

Der Eigenbedarf ist die Anmeldung an den Mieter durch den Vermieter, dass dieser das Wohneigentum selbst beziehen möchte. Die Eigenbedarfskündigung muss ordentlich begründet werden, und bei Mietverhältnissen über Wohnraum sind die Kündigungsfristen im § 573 BGB geregelt. Die Eigenbedarfskündigung muss zwingend schriftlich erfolgen.

## EIGENHEIMZULAGE

Die Bildung von Wohneigentum wurde vom Staat durch die Gewährung einer sogenannten Eigenheimzulage gefördert. Diese Förderung wurde nicht in Form einer Steuerbegünstigung, sondern als echte Zulage gewährt, die von den Finanzämtern an alle Bürger (innerhalb bestimmter Einkommensgrenzen) acht Jahre lang in gleicher Höhe ausgezahlt wurde. Die Eigenheimzulage wurde im Jahr 2006 abgeschafft.

Eigenheimzulage – Wiki

## EIGENKAPITAL

(von lateinisch *capitalis*: Haupt-, den Kopf bzw. das Leben betreffend)

Finanzielle Mittel, die der Darlehensnehmer selbst zum Kauf einer Immobilie einbringt. Bei einer Baufinanzierung gelten als Eigenkapital Bargeld, Bank- und Sparguthaben, Bausparguthaben (soweit sie zuteilungsfähig sind, also ohne Zwischenfinanzierung sofort zur Verfügung stehen) und der Erlös aus dem Verkauf von Wertpapieren.

Im weiteren Sinne zählen zu den Eigenmitteln das bereits bezahlte Grundstück, bezahlte Baumaterialien und Architektenleistungen, Darlehen von Verwandten, Arbeitgeberdarlehen, öffentliche Zuschüsse sowie Eigenleistungen und Verwandtenhilfe. Sicherheiten wie Grundstücke, Immobilien und Geldanlagen gelten als „Eigenkapitalersatzsicherheiten“.

Eigenkapital – Wiki

Wie du mit minimalem oder sogar ganz ohne Eigenkapital ein Immobilienvermögen aufbauen kannst, erfährst du in einer kostenlosen Video-Serie unter [www.immobilienvestor-masterkurs.de](http://www.immobilienvestor-masterkurs.de)

## EIGENKAPITALRENDITE

(Rendite von italienisch *rendita*: Ertrag)

Die Eigenkapitalrendite beschreibt, wie sich das Eigenkapital des Eigentümers verzinst hat. Die Formel zur Ermittlung der Eigenkapitalrendite lautet: Gewinn x 100 / eingesetztes Kapital. Das Ergebnis bzw. die Kennzahl zeigt, wie hoch die Rendite auf das tatsächlich selbst investierte, **eigene** Kapital ausfällt.

$$\frac{\text{Gewinn} \times 100}{\text{Eigenkapital}} = \text{Eigenkapitalrendite in Prozent}$$

### **Beispiel:**

Kaufpreis	100.000 Euro
Erwerbsnebenkosten	10.000 Euro
Eigenkapital	20.000 Euro
Verkaufspreis	150.000 Euro
Gewinn	40.000 Euro

$$40.000 \times 100 / 20.000 = 200 \%$$

Eigenkapitalrendite – Wiki

## EIGENLEISTUNGEN

Selbsthilfearbeiten, mit denen entsprechende Handwerkerlohnkosten eingespart werden. Sie können vom Bauherrn, von seinen Angehörigen, Nachbarn, Arbeitskollegen und/oder Bekannten erbracht werden („Muskelhypothek“).

## EIGENNUTZUNG

Nutzung eines Hauses bzw. einer Eigentumswohnung zu eigenen Wohnzwecken. Bei Eigennutzung von Wohneigentum entfällt die steuerliche Abschreibemöglichkeit über die Absetzung für Abnutzung, da mit der Immobilie keine Einnahmen erzielt werden.

## EIGENTÜMERGRUNDSCHULD

(von „eine auf den Grund & Boden eingetragene Schuld“)  
Eine Grundschild, auf der kein Darlehen lastet („freie Grundschild“). Auch eine Grundschild, die auf den Namen des Eigentümers lauten kann, aber nicht muss. Eine Eigentümergrundschild kann dann beliebig als Sicherheit an Banken und sonstige Gläubiger verpfändet werden, ohne sie neu eintragen zu müssen.

[Eigentümergrundschild – Wiki](#)

## EIGENTÜMERVERSAMMLUNG

Der WEG-Verwalter eines Mehrfamilienhauses ist verpflichtet, mindestens einmal im Jahr eine Eigentümerversammlung abzuhalten. Hier berichtet er über das vergangene Jahr, schlägt einen Wirtschaftsplan vor, lässt Renovierungen und größere Maßnahmen genehmigen etc. Die Eigentümer haben üblicherweise Stimmrechte gemäß ihrem Anteil an der Gemeinschaft (mehr Wohnungen = mehr Stimmrechte).

[Eigentümersammlung – Wiki](#)

## EIGENTUMSWOHNUNG

Eigentum an einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus. Im Wohnungseigentumsgesetz geregelt. Eigentumswohnungen im heutigen Sinne gibt es erst seit 1951. Vorher konnte man nur ein komplettes Haus oder in einigen Bundesländern Eigentum an einem Stockwerk besitzen. Im Jahr 2008 gab es in Deutschland rund 5.180.000 Eigentumswohnungen

(Quelle: Wikipedia).

[Wohnungseigentum – Wiki](#)

## EINHEITSWERT

Ein von Amts wegen festgesetzter Richtwert für Immobilien, der für die Berechnung verschiedener Steuern, insbesondere der Grundsteuer, herangezogen wird. Wenn jemand eine Immobilie erwirbt, erhält er einen Bescheid über den Einheitswert, der dieser Immobilie zugewiesen ist. Der Einheitswert ist nicht mit dem tatsächlichen Wert einer Immobilie identisch und dient nur als Grundlage für die Berechnung der Grundsteuer.

→ [Siehe Anlage Einheitswertbescheid.](#)

[Einheitswert – Wiki](#)

## EINKOMMENSNACHWEIS

Zu den Einkommensnachweisen gehören Verdienstbescheinigungen des Arbeitgebers, Einkommensteuerbescheide des Finanzamts, Bilanzen mit Gewinn- und Verlustrechnung sowie andere zum Nachweis eines Einkommens geeignete Belege.

Die Einkommensnachweise werden gebraucht, um bei der Bonitätsprüfung die tragbare monatliche Belastung zu ermitteln.

→ [Siehe Anlage Einkommensnachweis.](#)

[Einkommensnachweis – Wiki](#)

## EINKÜNFTE AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG

Mieteinnahmen als steuerliche Einkunftsart: Das Finanzamt kategorisiert steuerlich relevante Einnahmen, wie z. B. auch „nichtselbständige Einkünfte“, „Einkünfte aus Gewerbebetrieb“ etc.

→ [Siehe Anlage Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung.](#)

## EINLIEGERWOHNUNG

Kleinere, abgeschlossene Wohnung in einem Einfamilienhaus.

[Einliegerwohnung – Wiki](#)

## EINTRAGUNG

Bezieht sich auf das Eintragen irgendwelcher Rechte ins Grundbuch. Siehe Grundschild.

[Eintragung – Wiki](#)



## ENERGIEAUSWEIS (ANLAGE)

Ein Dokument, das Aufschluss über den Energieverbrauch von Gebäuden gibt.

→ [Siehe Anlage Energieausweis](#)

[Energieausweis – Wiki](#)

## ERBBAURECHT

(„ein Recht zu bauen, das auch vererbt werden kann“)

Auch als Erbpacht bezeichnet. Ein auf bestimmte Zeit – meistens 99 Jahre – ins Grundbuch eingetragenes Recht, auf einem Grundstück, das nicht zum Eigentum gehört, ein Bauwerk zu haben. Der Grund und Boden ist also nicht mitverkauft, sondern „gepachtet“. Das Erbbaurecht kann vererbt und veräußert werden. Als Entgelt wird ein Erbbauzins vereinbart, der während der gesamten Nutzungszeit gezahlt werden muss.

Erbbaurechte werden mit gewissen Einschränkungen von den Banken wie ein eigenes Grundstück beliehen. Für Kapitalanleger kann das sehr interessant sein, da sich 100 Prozent des Kaufpreises abschreiben lassen und der Erbbauzins ebenso voll steuerlich abzugsfähig ist.

[Erbbaurecht – Wiki](#)

## ERBPACHT

Die Erbpacht ist eine Alternative zum Kauf eines Grundstücks. Das bedeutet, dass bei der Erbpacht das Eigentumsrecht und das Nutzungsrecht dauerhaft voneinander getrennt werden. Bei der Erbpacht wird ein Grundstück über einen Zeitraum von meist 99 Jahren gepachtet. Für die Überlassung zur Nutzung des Grundstücks wird ein Erbpachtzins vereinbart, den der Pächter bezahlen muss. In der Regel beträgt der Erbpachtzins vier bis sechs Prozent des Grundstückswerts. Nach Ablauf des Erbpachtvertrags fällt das Grundstück wieder an den Verpächter zurück. Für die darauf erbaute Immobilie muss dann eine Entschädigung gezahlt werden, die gemäß der Erbbauverordnung mindestens zwei Drittel des Hauswerts betragen muss. Ein Erbpachtvertrag kann nicht gekündigt werden, und die Verpflichtungen aus dem Vertrag gehen auch bei Verkauf der Immobilie auf den Käufer über. Ein Vertrag über Erbpacht muss notariell abgeschlossen werden.

[Erbpacht – Wiki](#)

## ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Kosten für den Anschluss eines Grundstücks an Ver- und Entsorgungsnetze (Gas, Strom, Wasser, Abwasser). Siehe [Herstellungskosten](#).

[Erschließungsbeitrag – Wiki](#)

## ERTRAGSWERTVERFAHREN

(aus veraltet *ertragen*: einbringen, Nutzen abwerfen)

Ein Verfahren, um den Wert einer Immobilie zu ermitteln. Dabei wird als Berechnungsgrundlage der Ertrag – also die Miete – genommen. Dieses Wertermittlungsverfahren wird vor allem bei vermieteten Immobilien angewandt, insbesondere bei Mehrfamilienhäusern, gewerblichen Objekten (z. B. Büros) oder bei Finanzierung von mehr als drei Eigentumswohnungen in einem Kreditvertrag. Grundsätzlich kann man sagen, dass der Ertragswert meist niedriger ausfällt als der Sachwert. Will man also möglichst hoch finanzieren, sollte man das Ertragswertverfahren vermeiden (z. B. vier Eigentumswohnungen durch zwei getrennte Verträge erwerben und bei zwei Banken finanzieren).

[Ertragswertverfahren – Wiki](#)

## ESTG

Kurz für Einkommensteuergesetz.

## ETAGE

(von französisch *étage*: Stockwerk, Stufe) Stockwerk eines Gebäudes, insbesondere eines, das über dem Erdgeschoss liegt.

**FAKTOR (KAUFPREISFAKTOR)**

(von lateinisch *factor*: Macher, Verfertiger = Multiplikator, Vervielfältiger)

Der Kaufpreisfaktor ist eine wirtschaftliche Kennziffer, die Auskunft über die Höhe des Preises einer Immobilie gibt. Den Kaufpreisfaktor einer Immobilie errechnet man, indem man den Kaufpreis der Immobilie durch die Jahresnettomiete dividiert. Die Lage einer Immobilie bestimmt im Wesentlichen einen Kaufpreisfaktor. Je besser die Lage ist, desto höher ist der Kaufpreisfaktor. Je günstiger der Kaufpreisfaktor ausfällt, umso besser ist die Rendite einer Immobilie („Zum Wievielfachen der Jahresnettomiete kaufe ich die Immobilie?“)

Formel: 
$$\frac{\text{Kaufpreis}}{\text{Jahresnettomiete}} = \text{Kaufpreisfaktor}$$

**Beispiel:**

Kaufpreis 5.000.000 Euro;

Jahresnettomiete 300.000 Euro

$5.000.000 / 300.000 = 16,66$  (Kaufpreisfaktor)

**FÄLLIGKEITSDARLEHEN**

(Darlehen von althochdeutsch *darleihen*: leihweise überlassen)

Wird auch als Festdarlehen oder endfälliges Darlehen bezeichnet. Ein Darlehen, das im Gegensatz zum Annuitätendarlehen nicht laufend getilgt, sondern erst am Ende der Laufzeit auf einen Schlag zurückgezahlt wird.

Während der Laufzeit sind nur die Zinsen zu entrichten. Das ergibt einen steuerlichen Vorteil, da mehr Zinsen anfallen und vom zu versteuernden Einkommen abgezogen werden können. Nachteil ist, dass insgesamt mehr Zinsen gezahlt werden. Üblicherweise bespart man anstatt der Tilgung einen Sparplan (Lebensversicherung, Fondssparer etc.). Wenn die erwirtschaftete Rendite im Sparplan nach Steuern höher ist als die (absetzbaren) Schuldzinsen, dann rechnet sich dieses Modell.

➔ Siehe Anlage **Fälligkeitmittlung**.

**FALLROHR**

Ein Rohr, das Abwasser ableitet, im Gegensatz zu Steigleitungen, die Flüssigkeiten

meist nach oben, aber immer unter Druck transportieren.

[Fallrohr – Wiki](#)

**FASSADE**

(von lateinisch *facies*: Gesicht)

Vordere Front eines Gebäudes. Wird oft fälschlich als „Außenhaut des Gebäudes“ bezeichnet.

[Fassade – Wiki](#)

**FERTIGHAUS**

Ein aus vorgefertigten Teilen errichtetes Gebäude. Fertighäuser werden meist schlüsselfertig geliefert; möglich ist auch eine Lieferung als Ausbauhaus, bei dem ein Teil des Innenausbaus vom Bauherrn in Eigenleistung erbracht wird. Fertighäuser werden, von Ausnahmen abgesehen, wie konventionell errichtete Häuser beliehen. Bei Fertighäusern erwartet die Lieferfirma üblicherweise eine Zahlungsgarantie der Bank. Damit soll sichergestellt werden, dass der Kaufpreis zum vereinbarten Termin gezahlt wird, und zwar unabhängig davon, ob die von der Bank genannten Auszahlungsvoraussetzungen gegeben sind oder nicht. Die Kosten einer solchen Zahlungsgarantie fallen zusätzlich an. Fertighäuser sind heutzutage ebenso massiv wie konventionelle Häuser, sie werden eben nur in ganzen Teilen in der Fabrik gefertigt anstatt vor Ort Stein für Stein.

[Fertighaus – Wiki](#)

**FESTDARLEHEN**

Siehe [Fälligkeitsdarlehen](#).

**FESTZINSDARLEHEN**

Darlehen, bei dem der Zins für mehrere Jahre festgeschrieben ist. Das Gegenteil ist das [Gleitzinsdarlehen](#).

**FESTZINSHYPOTHEK**

Darlehen, dessen Konditionen die Bank für einen bestimmten Zeitraum (Zinsfestschreibung) garantiert. Im Gegensatz hierzu können sich die Zinsen bei einem [Gleitzinsdarlehen](#) (auch variables Darlehen) jederzeit ändern. In Zeiten niedriger Zinsen ist es sinnvoll, ein Festzinsdarlehen mit langer Laufzeit (mindestens zehn Jahre) zu wählen.





## FEUERVERSICHERUNG

(von mittelhochdeutsch *versichern*: sicher machen, erproben, versprechen)

Siehe [Brandversicherung](#).

## FINANZIERUNG AUS EINER HAND

(von mittellateinisch *finantia*, *finare*: bezahlen, zu lateinisch *finis*: Ende, Grenze (damit wurde der Handelsvorgang beendet))

Finanzierung, die bei einer Bank beantragt und nur von dieser Bank als eigener [Kredit](#) oder als „Paket“ von Krediten verschiedener Banken bereitgestellt wird. Der Kreditnehmer muss also nicht selbst für verschiedene Kredite zu unterschiedlichen Kreditinstituten gehen, sondern überlässt das einer Bank.

## FINANZIERUNGSPLAN

(von mittellateinisch *finantia*, *finare*: bezahlen, zu lateinisch *finis*: Ende, Grenze (damit wurde der Handelsvorgang beendet))

Zusammenstellung aller Herstellungs- oder Erwerbskosten einerseits und der zur Finanzierung dienenden Eigen- und Fremdmittel andererseits. Die Differenz zwischen Gesamtkosten und Eigenmitteln ist der [Kreditbedarf](#).

*Beispiel Finanzierungsplan:*

### **Erwerbskosten:**

<u>Kaufpreis der Immobilie:</u>	100.000 Euro
<u> Grunderwerbsteuer:</u>	6.500 Euro
<u>Kosten für Notar, Grundbuchamt:</u>	2.000 Euro
<u>Gesamtsumme Erwerbskosten:</u>	108.500 Euro

### **Eigenmittel:**

<u>Ansparsumme Bausparvertrag:</u>	7.000 Euro
<u>Ansparsumme Festgeld:</u>	10.000 Euro
<u>Sparguthaben:</u>	10.000 Euro
<u>Gesamtsumme Eigenmittel:</u>	27.000 Euro

<b><u>Kreditbedarf:</u></b>	81.500 Euro
-----------------------------	-------------

[Finanzierungsplan – Wiki](#)

## FLUR

(von mittelhochdeutsch *vluor*: Boden, Bodenfläche, Feld)

Nutzfläche einer Siedlung. Das [Grundbuchamt](#) unterteilt die verschiedenen Bereiche innerhalb eines Stadtgebietes in sogenannte [Gemarkungen](#), [Flure](#) und [Flurstücke](#). Eine [Gemarkung](#) enthält mehrere [Flure](#), eine [Flur](#)

mehrere [Flurstücke](#). Beim Grundbuchamt gibt es Pläne, in denen die genauen Grenzen dieser Bereiche verzeichnet sind.

[Flur – Wiki](#)

## FLURKARTE

(Flur von mittelhochdeutsch *vluor*: Boden, Bodenfläche, Feld)

[Amtlicher Lageplan](#), aus dem die [Grundstücksgrenzen](#) ersichtlich sind.

→ [Siehe Anlage Flurkarte](#).

[Flurkarte – Wiki](#)

## FLURSTÜCK

(Flur von mittelhochdeutsch *vluor*: Boden, Bodenfläche, Feld)

Die kleinste vermessungstechnische Einheit der [Katasterführung](#) beim [Grundbuchamt](#). Ein [Flurstück](#) wird auch als [Parzelle](#) bezeichnet.

Jedes in sich abgeschlossene Grundstück ist ein [Flurstück](#). Mehrere [Flurstücke](#) bilden eine [Flur](#). Für jede [Flur](#) führt das [Katasteramt](#) eine [Flurkarte](#). Die zusammenhängenden [Fluren](#) eines Gebietes heißen [Gemarkung](#). Eine [Gemarkung](#) ist das Gebiet einer [Gemeinde](#). Für jede [Gemarkung](#) führt das [Katasteramt](#) eine [Gemarkungskarte](#). Ein [Grundstück](#) kann mit einem [Flurstück](#) identisch sein. Es kann aber auch mehrere [Flurstücke](#) umfassen.

Die Unterteilung in [Gemarkung](#), [Flur](#), [Flurstück](#) hilft dabei, ein [Grundstück](#) eindeutig zu identifizieren.

### **Beispiel:**

<u>Grundbuch von:</u>	Düsseldorf-Derendorf (Stadtteil)
<u>Gemarkung:</u>	Derendorf
<u>Flur:</u>	12
<u>Flurstück:</u>	211
<u>Lage:</u>	Weseler Straße 25
<u>Grundstücksgröße:</u>	2.118 Quadratmeter

Anhand dieser Angaben ist klar definiert, um welches [Grundstück](#) es sich handelt, so dass keine [Verwechslungen](#) auftreten.

→ [Siehe auch Anlage Flurstück](#).

[Flurstück – Wiki](#)



## FREISTELLUNGSERKLÄRUNG

Eine Erklärung zum Schutz der Käufer von Eigentumswohnungen eines Hauses, das sich noch in der Bauphase befindet. Beim Bau von Eigentumswohnungen durch einen Bauträger sichert sich dessen Bank in der Regel durch eine Globalgrundschuld an allen Eigentumswohnungen ab. Werden einzelne Eigentumswohnungen in der Bauphase verkauft, so muss der Käufer häufig bereits vor Fertigstellung erste Teilzahlungen auf den Kaufpreis leisten. Zum Schutz des Käufers verpflichtet die Makler- und Bauträgerverordnung den Bauträger, Teilzahlungen in der Bauphase nur entgegenzunehmen, wenn durch eine entsprechende Freistellungserklärung (der Bank des Bauträgers) sichergestellt ist, dass die gekaufte Wohnung nach Zahlung des vollen Kaufpreises von der Globalbelastung durch die Bank des Bauträgers freigestellt wird. Einige Banken zahlen ein dem Käufer zugesagtes Darlehen aber erst dann aus, wenn die Globalgrundschuld auf dem Wohneigentum des Käufers gelöscht ist. In solchen Fällen ist dann eine Zwischenfinanzierung nötig.

➔ Siehe Anlage [Freistellungserklärung](#).

[Freistellungserklärung – Wiki](#)

## FREMDKAPITAL

(Kapital von italienisch *capitale*, dieses von lateinisch *capitalis*: Haupt-, den Kopf bzw. das Leben betreffend = „von einem fremden Kopf“)

Finanzierungsmittel, die als Darlehen, in der Regel von Banken, zur Verfügung gestellt werden. Es handelt sich somit um Geldmittel, die sich jemand leiht.

[Fremdkapital – Wiki](#)

## FREMDWÄHRUNGSKREDIT

(von lateinisch *creditum*, *credere*: Vertrauen schenken, Glauben schenken)

Ein Fremdwährungskredit ist ein Kredit in einer anderen Währung. Finanziert man seine Immobilie über einen Fremdwährungskredit, dann wird der Kreditbetrag in der Währung aufgenommen und muss auch in dieser Währung zurückgezahlt werden. Der Vorteil eines Fremdwährungskredits kann der Zinssatz sein.

**Beispiel:** Deutschland hat einen Zins von 5 Prozent für Immobilienkredite auf 10 Jahre. die Schweiz bietet für ein Immobiliendarlehen einen Zins von 3 Prozent an. Das entspricht einer Zinsdifferenz von 2 Prozent, was z. B. bei einem Darlehen von 300.000 Euro eine enorme Ersparnis bringen würde. Ein Risiko bei Fremdwährungskrediten ist der Wechselkurs. Steigt der Kurs der fremden Währung, z. B. Schweizer Franken gegenüber dem Euro, um 10 Prozent, so müsste der Darlehensnehmer beispielsweise statt 100.000 Euro 110.000 Euro in Fremdwährung zurückzahlen. Umgekehrt würde der Kreditnehmer bei einem Fallen des Wechselkurses einen Gewinn erwirtschaften. Diese Form der Darlehensfinanzierung birgt ein erhebliches Risiko und würde sich nur lohnen, wenn die Zinsen in Deutschland extrem hoch wären.

[Fremdwährungskredit – Wiki](#)

## FONDS

(von französisch *fond*: Grundstock)

Kurz für Investmentfonds. Vermögen einer Gesellschaft für Kapitalanlagen, das in bestimmte Werte (Aktien, Immobilien etc.) investiert ist. Das Fondsmanagement versucht dabei, das bei ihr angelegte Geld durch gute Investitionen zu mehren. Ein Anleger kann Anteile an einem Fonds kaufen und wieder verkaufen, wobei sein Ziel natürlich darin besteht, die erworbenen Anteile zu einem höheren Kurswert zu verkaufen und so Gewinn zu erzielen.

## FONDSGEBUNDENE LEBENSVERSICHERUNG

(Fonds von französisch *fond*: Grundstock)

Eine Kapitallebensversicherung besteht im Grunde aus einer Versicherung für den Todesfall des Versicherten, einem Sparanteil und einem Verwaltungskostenanteil. Auf den Sparanteil zahlt die Versicherungsgesellschaft eine Mindestverzinsung. Die fondsgebundene Lebensversicherung ist eine besondere Art der Kapitallebensversicherung. Bei ihr werden die Sparanteile des Versicherungsbeitrags in Investmentfonds angelegt. Die Höhe der Leistung dieser Versicherungsart hängt von der Wertentwicklung der Fonds ab und kann besser oder schlechter als bei der üblichen Kapitallebensversicherung sein.

**FUNDAMENT**

(von lateinisch *fundamentum*: Grundlage)  
Der unterste auf tragfähigem Grund stehende  
Teil eines Gebäudes.

[Fundament – Wiki](#)

*„Geld allein macht nicht  
glücklich. Es gehören  
auch noch Immobilien  
und Grundstücke dazu“*

*DANNY KAYE*

---

*g | h | i | j*

Energien  
gezielt  
einsetzen





## GAUBE

(von frühniederhochdeutsch *gauken*: spähen, gucken)  
Für senkrecht stehende Fenster dienender Aufbau bei schrägen Dächern.

## GEBÄUDE

Ein großer Bau, ein Bauwerk, Haus.

## GEBÄUDEVERSICHERUNGSPOLICE

(Police von mittellateinisch *apodixa*: Nachweis)  
Die Gebäudeversicherung ist eine Versicherung zum Schutz von Gebäuden für Schäden durch Brand, Leitungswasser und Sturm.  
Gebäudeversicherung – Wiki

## GEBÄUDEWERT

Siehe Beleihungswert.

## GELDBESCHAFFUNGSKOSTEN

Banken verleihen gewöhnlich nicht ihr eigenes Geld, sondern besorgen es sich aus verschiedenen Quellen. Ihren Gewinn erzielen sie dadurch, dass sie Geld zu höheren Zinsen verleihen, als sie dafür zu zahlen haben. Die bei der Beschaffung solcher Geldmittel entstehenden Kosten nennt man Geldbeschaffungskosten (die „Geldankaufskosten“ der Bank).

## GEMARKUNG

(von englisch *mark*: Grenze) Das Wort Gemarkung bedeutete früher *Grenze*. Heutzutage werden Gemeindebezirke als Gemarkung bezeichnet. In einigen Städten sind sie gleichbedeutend mit Stadtteilen.  
Gemarkung – Wiki

## GEMEINSCHAFTSEIGENTUM

Auch gemeinschaftliches Eigentum genannt. Bezeichnet das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen eines Mehrfamilienhauses, die nicht (wie eine Eigentumswohnung oder der dieser zugeordnete Keller) im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen. Zum Gemeinschaftseigentum zählen z. B. Hausflur, Gemeinschaftsgarten und Dachfläche. Jeder einzelne Eigentümer hat an dem Gemeinschaftseigentum einen bestimmten Miteigentumsanteil, an dessen Höhe sich

auch die Kostenverteilung (z. B. im Falle von Renovierungen am Dach) orientiert. Was in einem Mehrfamilienhaus Gemeinschafts- und was Sondereigentum ist, regelt die Teilungserklärung.

Gemeinschaftseigentum – Wiki

## GEMEINSCHAFTSORDNUNG

Die Gemeinschaftsordnung wird in der Teilungserklärung definiert und regelt die Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer untereinander. Die Gemeinschaftsordnung ist fest mit dem Wohneigentum verbunden und ist auch für jeden Rechtsnachfolger bindend.

Gemeinschaftsordnung – Wiki

## GERICHTSKOSTEN

Die Gerichtskosten fallen bei einem Erwerb von Immobilien an. Es sind die Kosten, die für die Eintragungen ins Grundbuch fällig werden, wie z. B. Auflassungsvormerkung, Eigentumsumschreibung. Die Gerichtskosten beim Kauf einer Immobilie betragen ca. 0,5 Prozent des Kaufpreises.

## GESAMTFINANZIERUNG

Siehe Finanzierung aus einer Hand.

## GESAMTKAPITALRENDITE

(Rendite von italienisch *rendita*: Ertrag)  
Die Gesamtkapitalrendite gibt an, wie effizient der Kapitaleinsatz einer Investition innerhalb einer Abrechnungsperiode war.

### Definitionen:

Reingewinn = Jahresnettomiete – Betriebskosten (nicht umlagefähige Kosten)

Fremdkapitalzinsen = jährlicher Zinsbetrag vom Darlehen/Fremdkapital

Gesamtkapital = Eigenkapital + Darlehen/Fremdkapital

Eigenkapital = eigenes eingesetztes Kapital

Fremdkapital = Darlehen oder Kapital einer anderen Person/Institution

**Die Formel für die Gesamtkapitalrentabilität lautet:**

Gesamtkapitalrentabilität = Reingewinn + Fremdkapitalzinsen x 100

Gesamtkapital (Eigenkapital + Fremdkapital)

Das Gesamtkapital besteht aus Eigenkapital und Fremdkapital (Fremdkapital sind Darlehensschulden). Der Reingewinn ist die Nettomieteinnahme minus Betriebsausgaben wie z. B. Hausgeld (die nicht umlegbaren Kosten, wie z. B. für Instandhaltung, Verwaltergebühr)

**Beispiel:**

*Jahresnettomiete 4.800 Euro,*

*Betriebskosten 600 Euro p. a.,*

*Fremdkapitalzinsen 2.000 Euro p. a.,*

*Gesamtkapital 110.000 Euro*

*(Eigenkapital 10.000 Euro,*

*Fremdkapital 100.000 Euro)*

*4.200 Euro (Reingewinn) + 2.000 Euro*

*(Fremdkapitalzinsen) / 110.000 Euro (Gesamtkapital)*

*= 5,63 % (Gesamtkapitalrendite)*

Gesamtkapitalrentabilität – Wiki

## GESAMTSCHULDNER

Wenn mehrere Personen einen Darlehensvertrag unterschreiben, verlangt der Darlehensgeber oft eine gesamtschuldnerische Haftung von jedem (z. B. bei einem Ehepaar). Jeder einzelne Gesamtschuldner ist unabhängig vom anderen zur vollen Zahlung verpflichtet. Die Bank kann sich dabei frei aussuchen, welchen Gesamtschuldner sie in Anspruch nimmt, sie darf die Leistung jedoch nur einmal verlangen.

## GESCHOSS

(von mittelhochdeutsch *geschoz*: aufschließen, in die Höhe ragen)

Bezeichnet die auf einer Ebene liegenden Gebäudeteile. Gleichbedeutend mit Stockwerk.

## GLEITZINSDARLEHEN

Im Gegensatz zu einem Festzinsdarlehen, bei dem die Darlehenszinsen auf mehrere Jahre festgelegt sind, kann der Darlehensgeber bei einem Gleitzinsdarlehen die Zinsen jederzeit einseitig ändern (allerdings nicht willkürlich, sondern grundsätzlich mit Bezug zu Leitzinsen an den Kapitalmärkten). Damit verbunden ist ein Zinsänderungsrisiko, was bedeutet,

dass die Zinsen und damit auch die zu zahlenden Raten steigen können. Ein Gleitzinsdarlehen ist nur in Zeiten hoher oder fallender Zinsen sinnvoll, und auch nur dann, wenn als sicher anzunehmen ist, dass die Zinsen sinken werden. Trotzdem kann ein variables Darlehen üblicherweise jederzeit in ein Festzinsdarlehen umgeschrieben werden, wenn der Kreditnehmer es wünscht.

## GLOBALBELASTUNG

(global von lateinisch *globus*: Kugel, Klumpen = das Gesamte)

Auch Globalgrundschuld genannt. Bezeichnet eine Grundschuld, die auf mehreren Grundstücken lastet. Das bedeutet, dass jedes einzelne Grundstück für den Gesamtbetrag der ins Grundbuch eingetragenen Grundschuld haftet. Siehe auch unter Freistellungserklärung.

*Beispiel: Ein Bauherr lässt ein Mehrfamilienhaus bauen, dessen Wohnungen er einzeln verkaufen will. Die einzelnen Wohnungen stellen, damit sie verkauft werden können, rechtlich einzelne Grundstücke dar. Durch die Globalbelastung lastet aber die Grundschuld, mit der das Darlehen der finanzierenden Bank gesichert ist, auf allen Eigentumswohnungen. Somit sind nicht auf jede der beispielsweise 10 Eigentumswohnungen 100.000 Euro eingetragen, sondern auf jede 1 Million Euro. Natürlich darf die Bank insgesamt nur 1 Million Euro verlangen.*

## GRUNDBUCH

(Grund von althochdeutsch *grunt*: Boden; Buch von althochdeutsch *buoh*: Schriftstück, Buch)

Beim Amtsgericht geführtes Register, in welches das Grundstück, die Eigentumsverhältnisse und die auf ihm ruhenden Belastungen eingetragen werden (z. B. Grundschuldversicherungen für die Bank, Durchfahrtsrechte Nachbar etc.). Das Grundbuch kann bei berechtigtem Interesse von jedermann (z. B. Käufer) eingesehen werden. Siehe auch Grundbuchauszug.

➔ Siehe Anlage Grundbuchauszug.

Grundbuch – Wiki



## GRUNDBUCHAMT

(Grund von althochdeutsch *grunt*: Boden;  
Buch von althochdeutsch *buoh*: Schriftstück,  
Buch)

Stelle innerhalb des Amtsgerichtes, bei der die Grundbücher geführt werden. Dort sind alle wichtigen Informationen zu einer Immobilie (genauer gesagt zum Grundstück) gesammelt.

Grundbuchamt – Wiki

## GRUNDBUCHAUSZUG

(Grund von althochdeutsch *grunt*: Boden;  
Buch von althochdeutsch *buoh*: Schriftstück,  
Buch)

Ein Grundbuchauszug bzw. Grundbuchblatt ist wie folgt unterteilt:

### Bestandsverzeichnis

Enthält die Angaben aus dem Kataster (Verzeichnis der Grundstücke), wie das Grundstück genutzt wird und wo es liegt.

#### **Beispiel:**

Grundbuch von: *Düsseldorf-Derendorf*  
*(Stadtteil)*

Gemarkung: *Derendorf*

Flur: *12*

Flurstück: *211*

Lage: *Gebäude und Freifläche*  
*Weseler Straße 25*

Grundstücksgröße: *2.118 Quadratmeter*

### Abteilung I

Enthält Angaben über den Eigentümer und die Rechtsgrundlage für die Eintragung des Eigentümers.

#### **Beispiel:**

Eigentümer: *Peter Meier, Dorsten*  
Eingetragen am *20. Mai 2010 aufgrund der*  
Auflassung vom *25. April 2010.*

### Abteilung II

Enthält Lasten und Beschränkungen des Grundstückes, außer den finanziellen Belastungen; z.B. Wegerecht, wenn also jemand, um das Nachbargrundstück zu erreichen, über das Grundstück fahren oder gehen muss.

#### **Beispiel:**

Wegerecht für Bewohner des Nachbargrundstücks *Weseler Straße 23. Eingetragen am*

*23. Oktober 1971.*

*Die Elektrizitätswerke sind berechtigt, auf dem Grundstück Leitungen für Fernwärme zu legen und zu betreiben. Eingetragen am 16. März 1970.*

### Abteilung III

Enthält alle Eintragungen über die finanziellen Belastungen des Grundstückes, z.B. Grundschulden, wie hoch diese sind und zu wessen Gunsten.

#### **Beispiel:**

*100.000 Euro Grundschuld für die Sparkasse Wummersdorf mit 15 Prozent jährlichen Zinsen. Eingetragen am 15. Oktober 1981.*

Den Grundbuchauszug besorgt man üblicherweise über einen Notar, der diesen elektronisch einsehen und ausdrucken kann.

➔ [Siehe auch Anlage Grundbuchauszug.](#)

Grundbucheinsicht – Wiki

## GRUNDDIENSTBARKEIT

Siehe Dienstbarkeit

## GRÜNDERJAHRE

Auch als Gründerzeit bezeichnete Zeitperiode in Deutschland nach dem Krieg gegen Frankreich in den Jahren 1870/71. Da Frankreich den Krieg verloren hatte, musste es Entschädigung in Milliardenhöhe zahlen, wodurch in Deutschland viel Geld für die Gründung von Unternehmen und den Bau von Häusern zur Verfügung stand.

Gründerzeit – Wiki

## GRUNDERWERBSTEUER

(Steuer von althochdeutsch *stiura*: Stütze, Unterstützung)

Steuer, die der Staat beim Kauf von Immobilien einmalig erhebt. Nicht zu verwechseln mit der Grundsteuer, die jährlich anfällt und meist auf den Mieter umlegbar ist.

➔ [Siehe Anlage Grunderwerbsteuer.](#)

Grunderwerbsteuer – Wiki

## GRUNDPFANDRECHT

Das Recht, ein Grundstück bzw. eine Immobilie bei Nichterfüllung der Darlehensvereinbarungen zu pfänden. Siehe Grundschuld.

Grundpfandrecht – Wiki



## GRUNDSCHULD

Eine Sicherheit, die eine Bank auf Immobilien eintragen lässt, um sicherzustellen, dass vergebene Darlehen durch die Immobilie gesichert sind. Meist verlangt die Bank zusätzlich zu einer Grundschuld auch die persönliche Haftung mit dem Vermögen des Darlehensnehmers.

Wenn ein Darlehensnehmer seiner Zahlungsverpflichtung nicht nachkommt und die Bank keine andere Möglichkeit sieht, ihr Geld einzutreiben, ist sie durch die Grundschuld berechtigt, die Immobilie versteigern zu lassen. Durch die eingetragene Grundschuld wird ebenfalls verhindert, dass der Besitzer die Immobilie verkauft, ohne dass die Bank das von ihr gewährte Darlehen zurückerhält.

➔ Siehe Anlage **Grundschuld**.

[Grundschuld – Wiki](#)

## GRUNDSCHULDBESTELLUNG

In einer notariellen Urkunde erklärte Zustimmung des Grundstückseigentümers zur Belastung seines Grundstücks mit einer Grundschuld, verbunden mit dem Antrag, diese in das Grundbuch einzutragen.

➔ Siehe Anlage **Grundschuldbestellung**.

## GRUNDSTEUER

(Grund von althochdeutsch *grunt*: Grund, Boden; Steuer von althochdeutsch *stiura*: Stütze, Unterstützung)

Eine Steuer auf Grundvermögen, die auf Grundlage des Einheitswerts festgesetzt und von der Gemeinde erhoben wird. Die Grundsteuer ist bei vermieteten Immobilien auf die Mieter umlegbar.

[Grundsteuer – Wiki](#)

➔ Siehe Anlage **Grundsteuerbescheid**

## GUTACHTERAUSSCHUSS

Ein Ausschuss von Gutachtern einer Region, der die Aufgabe hat, Immobilienkäufe statistisch zu erfassen. Der Gutachterausschuss erhält bei jedem Grundstücksgeschäft direkt vom Notar automatisch eine Kopie. Käufer bekommen dann vom Ausschuss einen Fragebogen zugeschickt, um Details zur Wohnung anzugeben (Baujahr, Ausstattung etc.). Auf Basis der erhobenen Daten veröffentlichen

die Gutachterausschüsse zumeist jährliche Berichte, die die Preise für Grundstücke und Immobilien in ihrer Region angeben.

[Gutachterausschuss – Wiki](#)



**HAUS**

(von althochdeutsch *hus*, englisch *house*, germanisch *husa*, indogermanisch *(s)keu*: bedecken, umhüllen) Ein gewöhnlich auf Dauer ausgelegtes, aus Wänden und Dach bestehendes Gebäude.

Haus – Wiki

**HAUSGELD**

Auch Wohngeld genannt. Aus dem Wirtschaftsplan ergibt sich ein monatlicher Betrag, den der einzelne Eigentümer an den WEG-Verwalter zu entrichten hat. Dieser Betrag wird Hausgeld genannt. Das Hausgeld enthält umlagefähige Kosten, welche der Eigentümer gegebenenfalls auf seinen Mieter umlegen kann. Das Hausgeld enthält auch Kosten, die nicht umlagefähig sind und vom Eigentümer selbst getragen werden müssen. Dies sind in der Regel die Kosten für die Verwaltung, Reparaturen und die Instandhaltungsrücklage. Siehe auch Nebenkosten.

Hausgeld – Wiki

Selbst wenn du z. B. deine Eigentumswohnung abbezahlt hast, wohnst du im Alter zwar „mietfrei“, hast aber immer noch Kosten – das Hausgeld.

In der kostenlosen Video-Serie „Immobilien Investor Masterkurs“ erfährst du, wie man in der Tat im Ruhestand völlig wohnkostenfrei lebt. [www.immobilien-investor-masterkurs.de](http://www.immobilien-investor-masterkurs.de)

**HERSTELLUNGSKOSTEN**

Alle Kosten, die beim Bau eines Gebäudes anfallen und daher durch Eigen- oder Fremdmittel finanziert werden müssen. Beim Erwerb fertiger Gebäude spricht man von Erwerbs- oder Anschaffungskosten statt von Herstellungskosten. Herstellungskosten sind danach im Einzelnen: die Grundstückskosten einschließlich Erschließungskosten; die Kosten der Errichtung des Gebäudes (Baukosten); die Baunebenkosten (Architekten-, Ingenieur- und Behördenleistungen), während der Bauzeit anfallende Zinsen etc.; Kosten für die Außenanlagen sowie sonstige Nebenkosten (Notar- und Gerichtskosten, Makler- und

sonstige Gebühren), Grunderwerbsteuer etc. Zu den Anschaffungskosten zählen der Kaufpreis, eventuelle Renovierungs- und Modernisierungskosten.

Herstellungskosten – Wiki

**HYPOTHEK**

(von griechisch *hypothekē*: Unterlage)

Im rechtlichen Sinn versteht man unter einer Hypothek ein Grundpfandrecht, mit dem ein Grundstück zur Sicherung eines Darlehens durch Eintragung ins Grundbuch belastet wird. In der Praxis ist die Hypothek heute weitgehend durch die Grundsschuld ersetzt, die ihr ähnlich ist. Die Grundsschuld ist jedoch leichter zu handhaben, da sie z. B. nicht gelöscht werden muss, wenn das Darlehen zurückgezahlt wurde.

Hypothek – Wiki

**HYPOTHEKENBANK**

(Hypothek von griechisch *hypothekē*: Unterlage; Bank von italienisch *banco, banca*: Tisch (der Geldwechsler und Geldleiher))

Hypothekenbanken sind auf langfristige, grundpfandrechtlich besicherte Finanzierungen spezialisierte Banken. Sie unterliegen besonderen gesetzlichen Regelungen (Hypothekenbankgesetz). Ihr Markenzeichen ist die Festzinshypothek. Die dafür notwendigen Mittel beschaffen sie sich durch den Verkauf von Pfandbriefen.

Hypothekenbank – Wiki

**HYPOTHEKENKREDIT**

(Hypothek von griechisch *hypothekē*: Unterlage; Kredit von lateinisch *creditum*: das auf Vertrauen Geliehene, von *credere*: Vertrauen schenken, Glauben schenken)

Auch Hypothekendarlehen genannt. Ein Darlehen, das durch ein Grundpfandrecht an einem Beleihungsobjekt abgesichert wird. Durch diese Sicherheit sind Hypothekenkredite zinsgünstiger als Privatkredite, die gewöhnlich vergeben werden, ohne dass von der Bank Sicherheiten verlangt werden.

Man unterlegt das Darlehen sozusagen mit einer Sicherung in Form einer Immobilie. Das Hypothekendarlehen ist eine traditionsreiche und bewährte Form der Baufinanzierung. Es zeichnet sich durch einen für viele Jahre fest vereinbarten Zins aus. Der Darlehensnehmer



ist damit vor kurzfristigen, überraschenden  
Zinsschwankungen sicher.

Hypothekendarlehen – Wiki

*„Ein Haus ist genauso  
groß wie die Seelen,  
die darin wohnen“*

*Andreas Tenzer*

## IMMOBILIE

(von lateinisch *immobilis*: unbeweglich)  
Unbebautes oder bebautes Grundstück. Bei bebauten Grundstücken einschließlich der darauf errichteten Gebäude.

Immobilie – Wiki

## IMMOBILIENFONDS

(Immobilie von lateinisch *immobilis*: unbeweglich; Fonds von französisch *fond*: Grundstock) Fondsart, bei der das Geld der Anleger in Immobilien investiert wird. Man unterscheidet zwischen **offenen** und **geschlossenen Immobilienfonds**. Bei offenen Immobilienfonds ist die Anzahl der Käufer unbegrenzt. Die von den Anlegern investierten Gelder werden hauptsächlich in festverzinsliche Wertpapiere, nur ein kleinerer Teil in gewerblich genutzte Grundstücke, Gebäude und eigene Bauprojekte investiert, von denen immer neue dazugekauft werden können. Die Anteile an einem offenen Immobilienfonds können vom Anleger grundsätzlich jederzeit verkauft werden. Bei **geschlossenen Immobilienfonds** ist die Zahl der Anleger begrenzt. Es ist auch von vornherein bekannt, in welche Immobilie(n) investiert wird. Sobald das angestrebte Kapital gezeichnet ist, gilt der Fonds als geschlossen. Ein Verkauf der Anteile ist unter Umständen möglich, in der Praxis aber sehr viel schwieriger als bei offenen Immobilienfonds.

Immobilienfonds – Wiki

## INDEXMIETE

(Index von lateinisch *index (indicis)*: Register, Verzeichnis, Katalog, zu lateinisch *indicare*: ansagen, bekannt machen, anzeigen)  
Die Indexmiete ist eine variable Miete für eine Immobilie (Wohnungen oder Gewerberäume). Primär wird die Indexmiete in der Praxis bei Gewerberäumen vereinbart. Die Indexmiete ist eine Wertsicherungsklausel, die somit den Mietpreis nicht dauerhaft auf einen festen Wert bestimmt. Zumeist wird die Miete an den Lebenshaltungskostenindex gekoppelt, welcher vom Statistischen Bundesamt jährlich veröffentlicht wird. Je nachdem, wie sich der Lebenshaltungskostenindex verändert, verändert sich dann auch entsprechend die Basismiete nach oben oder nach unten.

Wenn also z. B. die Inflationsrate stark steigt, steigt entsprechend der Lebenshaltungskostenindex und somit kann der Vermieter die Miete entsprechend der Veränderung des Index anpassen. Nachteil bei Indexmieten ist, dass der Vermieter, wenn der Lebenshaltungskostenindex nach unten geht, auch entsprechend verpflichtet wäre, die Miete zu senken.

Indexmiete – Wiki

## INFLATION

(von lateinisch *inflatio*: Aufblähen)  
Anhaltende Preisniveausteigerung, mit der ein Kaufkraftschwund des Geldes einhergeht. Allgemein entsteht Inflation, wenn die Geldmenge im Verhältnis zum Angebot von Dienstleistungen und Gütern wächst und es somit zu Preissteigerungen kommt. In fast allen Volkswirtschaften gibt es Inflation.

**Beispiel:** 1960 kostete ein Haus in einer bestimmten Lage beispielsweise 50.000 Euro (bzw. rund 100.000 Mark). Im Jahr 2010 kostet ein gleichwertiges Haus 170.000 Euro. Das entspricht einer jährlichen Inflation von 2,5 Prozent.

Die Inflation ist nicht zu unterschätzen. Wie man als Immobilienbesitzer damit sogar Gewinn erwirtschaften kann, erfährst du in der kostenlosen Video-Serie Immobilien Investor Masterkurs.

[www.immobilien-investor-masterkurs.de](http://www.immobilien-investor-masterkurs.de)

➔ [Siehe Anlage Inflation.](#)

Inflation – Wiki

## INFLATIONSRATE

(Inflation von lateinisch *inflatio*: Aufblähen; Rate von lateinisch *rata*: berechneter Teil)  
Prozentuale Preissteigerung, gewöhnlich bezogen auf den Zeitraum eines Jahres.

**Beispiel:** Im Jahr 2007 lag die offizielle Inflationsrate in Deutschland bei 2,7 Prozent. Das bedeutet, dass Dienstleistungen und Waren im Durchschnitt 2,7 Prozent teurer waren als im Vorjahr. In Argentinien lag die Inflationsrate 2007 bei 8,8 Prozent, was bedeutet, dass



*Dienstleistungen und Waren in diesem Jahr durchschnittlich 8,8 Prozent teurer waren als im Vorjahr.*

### **INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE**

Die Instandhaltungsrücklage wird vom WEG-Verwalter über das Hausgeld eingeholt. Diese Rücklage dient dazu, (altersbedingte) Renovierungen durchzuführen und damit den Wert und die Substanz der Immobilie zu erhalten. Die Instandhaltungsrücklage ist nicht auf den Mieter umlegbar und steuerlich nur bei Kapitalanlegern (Vermieter) und auch erst dann absetzbar, wenn sie für Reparaturen etc. ausgegeben wurde.

➔ Siehe Anlage **Instandhaltungsrücklage**.

Instandhaltungsrücklage – Wiki

### **INVESTMENT**

(von lateinisch *investire*: bekleiden, einsetzen)

Bezeichnung für eine Anlage von Kapital in Sachgüter, aber auch in Wertpapiere.

Investition – Wiki

### **INVESTMENTFONDS**

Siehe Fonds.



## JAHRESABSCHLUSS

Besteht aus der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung eines Unternehmens. Er ist für das vergangene Geschäftsjahr innerhalb der einem ordnungsgemäßen Geschäftsgang entsprechenden Zeit aufzustellen. Bei einer Aktiengesellschaft wird der Jahresabschluss vom Vorstand aufgestellt und von einem staatlich vereidigten Wirtschaftsprüfer auf seine Ordnungsmäßigkeit geprüft. Der Jahresbericht hat, wenn die Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung eingehalten werden, ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft zu vermitteln.

➔ [Siehe Anlage Jahresabschluss.](#)

[Jahresabschluss – Wiki](#)

## JUGENDSTIL

Eine künstlerische Bewegung gegen Ende des 19. und Anfang des 20. Jahrhunderts. Man wollte damals neue Formen schaffen, die beispielsweise in Zimmern und an Fassaden von Jugendstilhäusern in Form von Blumen, Ranken oder Tieren zu sehen sind. Der Begriff basiert auf der damals publizierten Münchner Zeitschrift „Jugend“.

[Jugendstil – Wiki](#)

---

*k | l | m | n*

besser  
früh  
anfangen



**KAPITAL**

(von lateinisch *capitalis*: Haupt-, den Kopf bzw. das Leben betreffend)

Aus wirtschaftlicher Sicht die Summe von eigenem und fremdem Vermögen, mit dem eine Privatperson oder ein Unternehmen wirtschaftet.

Kapital – Wiki

**KAPITALANLAGE**

(Kapital von lateinisch *capitalis*: Haupt-, den Kopf bzw. das Leben betreffend)

Hierunter versteht man eine langfristige Anlage von Kapital, die dazu dienen soll, den Wert zu erhalten und Rendite zu erzielen. Denkbar ist die Anlage in Geldanlagen in Form von z. B. Aktien oder festverzinslichen Wertpapieren, oder die Anlage in Sachwerten, z. B. in Form vermieteter Immobilien.

Investition – Wiki

Wie man richtig schlaue Immobilienvermögen aufbaut, erfährst du in der kostenlosen Video-Serie [www.immobilien-investor-masterkurs.de](http://www.immobilien-investor-masterkurs.de)

**KAPITALLEBENSVERSICHERUNG**

Auch kurz als Lebensversicherung bezeichnet. Eine Versicherung auf den sogenannten Todes- und Erlebensfall. Bei dieser Form der Versicherung besteht zusätzlich zu einem Sparvertrag eine Absicherung für den Todesfall der versicherten Person. Die meist langfristigen Verträge werden oft zur Altersvorsorge bzw. Finanzierung von Immobilien eingesetzt.

**Beispiel:** Eine Lebensversicherung über 100.000 Euro wird mit einer Laufzeit von 30 Jahren abgeschlossen. Nach 30 Jahren erhält der Sparer seine eingezahlten Beiträge abzüglich der Summe für die Todesfallabsicherung, Verwaltungsgebühren und Provisionen und zuzüglich (Überschuss-)Zinsen ausgezahlt, z. B. 150.000 Euro. Das ist der Erlebensfall. Stirbt der Sparer 5 Jahre nach Abschluss der Lebensversicherung, erhält eine begünstigte Person 100.000 Euro. Das ist die Absicherung für den Todesfall.

Lebensversicherung – Wiki

**KATASTERAMT**

(von italienisch *catastro*: Zinsregister, Steuerregister)

Auch als Vermessungsamt bezeichnet. Die Katasterämter vermessen Grundstücke und führen Verzeichnisse mit den „technischen“ Daten der Grundstücke einer Gemeinde. Die Katasterämter erstellen Auszüge aus dem Liegenschaftsbuch und amtliche Lagepläne.

Vermessungsamt – Wiki

**KATASTERPAPIERE**

(Kataster von italienisch *catastro*: Zinsregister, Steuerregister; Papier von von lateinisch *papyrus*: Papyrus, daraus hergestelltes Papier) Bei den Katasterämtern geführte Verzeichnisse mit den „technischen“ Daten der Grundstücke einer Gemeinde, z. B. Maße, Lage etc.

**KAUFNEBENKOSTEN**

Die Kosten, die beim Immobilienerwerb neben dem eigentlichen Kaufpreis anfallen, sind: Grunderwerbsteuer, Notargebühren für Ankauf und Abwicklung, Notargebühren für die Grundsschuldbestellung und Eintragungskosten bei Ämtern. Falls an der Vermittlung ein Makler beteiligt war, kommt noch die Maklercourtage hinzu.

Besondere Regelungen – Wiki

**KAUFPREISFAKTOR**

Siehe Faktor.

**KAUFVERTRAG**

(Vertrag von spätmittelhochdeutsch *vertrac*: sich vertragen, einig sein) Vertrag, nach dem eine Sache durch Kauf in anderen Besitz übergeht. Bei Grundstücken, Eigentumswohnungen usw. ist der Kaufvertrag immer bei einem Notar zu beurkunden. Statt durch eine Urkunde kann ein Kaufvertrag auch durch zwei Urkunden zustande kommen. Man spricht dann von einem Kaufvertragsangebot und einer Kaufvertragsannahme. Diese müssen ebenfalls bei Notaren beurkundet werden.

→ Siehe Anlage **Kaufvertrag**.

Kaufvertrag – Wiki



### KAUFVERTRAGSANGEBOT

Siehe Kaufvertrag.

→ Siehe Anlage Kaufvertragsangebot.

Kaufvertrag – Wiki

### KAUFVERTRAGSANNAHME

Siehe Kaufvertrag.

→ Siehe Anlage Kaufvertragsannahme.

Kaufvertrag – Wiki

### KELLER

(von lateinisch *cella* Kammer, Zelle) Geschoss eines Hauses, das teilweise oder ganz unter der Straßenhöhe liegt. Unterirdischer Aufbewahrungsraum.

Keller – Wiki

### KINDERZULAGE

Bei der bis 2005 für Erwerber selbstgenutzten Wohneigentums vom Staat gezahlten Eigenheimzulage wurde auch eine Kinderzulage gewährt.

Kinderzulage – Wiki

### KONDITIONEN

(von lateinisch *condicio*: Beschaffenheit, Zustand, Bedingung) Bedingungen, zu denen ein Darlehensgeber bereit ist, ein Darlehen zur Verfügung zu stellen. Im Allgemeinen rechnet man hierzu: Nominalzins, Auszahlungskurs, Dauer der Zinsfestschreibung, Tilgungssatz und Tilgungsbeginn, Bereitstellungszinsen sowie Bearbeitungsgebühren. Nur aus dem sorgfältigen Vergleich aller Einzelkonditionen lässt sich ermitteln, ob ein Darlehensangebot preisgünstiger ist als ein anderes. Von den Konditionen zu unterscheiden sind die Allgemeinen Darlehensbedingungen, die die sonstigen Rechtsbeziehungen zwischen Darlehensgeber und Darlehensnehmer regeln.

Lieferungsbedingungen – Wiki

### KONDITIONSANPASSUNG

(Kondition von lateinisch *condicio*: Beschaffenheit, Zustand, Bedingung)  
Auch Zinsanpassung genannt. Hypothekendarlehen garantieren einen für mehrere Jahre festen Zins (Festzinshypothek). Vor Ablauf der Zinsfestschreibung müssen für einen weiteren Zeitraum neue Konditionen festgelegt

werden. Zu diesem Zweck unterbreitet die Bank dem Darlehensnehmer ein Angebot, dessen Konditionen sich nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt richten. Der Darlehensnehmer kann dem widersprechen, allerdings mit der Folge, dass er dann sein Restdarlehen an die Bank zurückzahlen muss, indem er z. B. zu einer anderen Bank wechselt.

### KOSTENMIETE

Die Kostenmiete wird definiert als ein Mietzins, der zur vollständigen Deckung der laufenden Aufwendungen unter Berücksichtigung der tatsächlichen Finanzierungskosten benötigt wird.

Die Kostenmiete wird bei preisgebundenem Wohnungsbau angesetzt. Das bedeutet, der Eigentümer hat ein Baudarlehen (soziale Wohnraumförderung) vom Staat aufgenommen. Der Staat gewährt diese zinsgünstigen Kredite, um günstigen Wohnraum für hilfsbedürftige Menschen zu erhalten oder neu zu schaffen. Der Eigentümer muss sich durch die Aufnahme eines Förderdarlehens vom Staat an eine sogenannte Kostenmiete halten. D. h., für die Ermittlung des Mietpreises dürfen nur die tatsächlichen Kosten für Bewirtschaftung und Darlehenskosten bzw. Aufwendungen für das Objekt angesetzt werden. Der Vermieter darf bei preisgebundenem Wohnungsbau keine ortsüblichen Mieten bei einer Neuvermietung ansetzen. Sobald das Darlehen beim Staat abgelöst wurde, besteht noch eine sogenannte Nachbindungsfrist von 10 Jahren. Das bedeutet, dass der Vermieter sich auch in dieser Zeit an die ermittelte Kostenmiete halten muss.

Staatliche Fördermittel für die soziale Wohnraumförderung lohnen sich in der Praxis nur, wenn es in Deutschland eine Zinshochphase gibt.

Kostenmiete – Wiki

### KOSTENVERTEILUNGSSCHLÜSSEL

Der Kostenverteilungsschlüssel gibt an, in welchem Verhältnis die Betriebskosten wie z. B. für Wasser, Versicherung, Hausmeister, Verwaltungskosten verteilt bzw. abgerechnet werden. Die gängigsten Verteilerschlüssel sind Miteigentumsanteile, Flächen, Personen oder Ablesewerte wie z. B. bei Wasseruhren.



**KREDIT**

(von lateinisch *credere*: glauben, vertrauen)  
Geldbetrag, der jemandem leihweise überlassen wird.

[Kredit – Wiki](#)

**KREDITBEDARF**

(Kredit von lateinisch *credere*: glauben, vertrauen; Bedarf von mittelniederdeutsch *bedarf*: brauchen, bedürfen)  
Benötigte Darlehenssumme. Siehe [Finanzierungsplan](#).

[Finanzierungsbedarf – Wiki](#)

**KREDITWÜRDIGKEIT**

(Kredit von lateinisch *credere*: glauben, vertrauen; Würde von althochdeutsch *wirda*: eigentlich: Wert, Wertsein)  
Deutsches Wort für [Bonität](#).

[Bonität – Wiki](#)

**KÜNDIGUNG**

Einseitige Erklärung des Darlehensnehmers oder Darlehensgebers zur Beendigung des [Darlehensvertrags](#). Hypothekendarlehen der [Hypothekenbanken](#) sind seitens der Bank bei vertragsgemäßer Abwicklung unkündbar. Der Kunde kann dagegen das [Darlehen](#) zu bestimmten vertraglich vereinbarten Terminen schriftlich kündigen, in der Regel bei Ablauf der [Zinsfestschreibung](#). Eine Kündigung durch den Darlehensnehmer ist gewöhnlich auch dann möglich, wenn er die beliehene [Immobilie](#) verkauft. In diesem Fall kann eine Vorfälligkeitsentschädigung anfallen.

[Kündigung – Wiki](#)



### LANDESVERBÜRGTES DARLEHEN

Siehe Öffentliche Förderung des Wohnungsbaus.

### LANGFRISTIGER KREDIT

Siehe Laufzeit.

### LAUFZEIT

Die Laufzeit eines Darlehens umfasst den Zeitraum von der Auszahlung bis zur vollständigen Rückzahlung. Darlehen der Hypothekenbanken haben Laufzeiten von rund 30 Jahren. Lange Laufzeiten sind ein Vorteil, denn sie ermöglichen eine niedrige laufende Belastung. Nicht zu verwechseln mit der Laufzeit eines Darlehens ist die Zinsfestschreibung, d. h. der Zeitraum, für den feste Zinsen vereinbart sind.

### LEITZINS

Von einer Zentralbank festgelegter Zinssatz, zu dem sich Banken von ihr Geld leihen können.

### LIEBHABEREI

Wenn man in Immobilien investiert, um damit Gewinn zu erzielen, kann man die Ausgaben bzw. Verluste von der Steuer absetzen. Liegt aber von Anfang an keine Gewinnerzielungsabsicht vor, so handelt es sich beim Kauf der Immobilie vom Standpunkt des Finanzamts aus um Liebhaberei. Diese wird aus persönlichen Gründen oder Neigungen heraus betrieben (etwa weil man alte Häuser liebt). In einem solchen Fall können die Ausgaben bzw. Verluste nicht von der Steuer abgezogen werden.

Liebhaberei – Wiki

### LIEGENSCHAFTSBUCH

(gebildet in der Bedeutung „liegendes“ im Gegensatz zu „beweglichem“ Gut)  
Amtliches Verzeichnis aller in einem Amtsgerichtsbezirk liegenden Gebäude.

Katasterbuch – Wiki

### LOGGIA

(von italienisch *loggia*: Laube)  
Nicht oder kaum aus dem Gebäude herausragender Balkon.

### LÖSCHUNGSBEWILLIGUNG

Die Erklärung des Grundschuldgläubigers

(Bank), dass die zu seinen Gunsten eingetragene Grundschuld im Grundbuch gelöscht werden kann. Die Löschungsbewilligung erhält man von der Bank, wenn das Darlehen vollständig abbezahlt ist. Mit ihr kann ein Notar die Löschung der Grundschuld veranlassen.

➔ Siehe Anlage Löschungsbewilligung.

Löschungsbewilligung – Wiki



## MAISONETTE

(Verkleinerungsform von französisch *maison*: Haus) Wohnung innerhalb eines Hauses, die sich über zwei oder mehr Stockwerke erstreckt.

[Maisonette – Wiki](#)

## MAKLER

(von niederdeutsch *maken*: herbeischaffen, zustande bringen, machen)  
Vermittler. Kurzform von Immobilienmakler, einem Vermittler von Kauf- und Mietimmobilien.

[Makler – Wiki](#)

## MÄNGELRÜGE

(Mangel von lateinisch *manicare*: verstümmeln, mangeln, fehlen; Rüge von mittelhochdeutsch *rüege*: Anklage, Tadel)

Bei einer Mängelrüge beanstandet der Kunde eine Ware oder Dienstleistung, weil vereinbarte Anforderungen nicht erfüllt werden. Diese Anforderungen können vertraglich oder gesetzlich festgelegt sein. Eine Mängelrüge sollte immer inkl. Fristsetzung schriftlich erfolgen.

## MANSARDENWOHNUNG

Als Wohnung ausgebautes Dachgeschoss. Benannt nach dem französischen Architekten J. Hardouin-Mansart, der vermeintlich als Erster Dachgeschosse so ausbaute, dass sie bewohnt werden konnten.

[Mansarde – Wiki](#)

## MARGE

(von französisch *marge*: Rand, Spielraum, von lateinisch *margo*: Rand)

Die Marge ist die Differenz zwischen Selbstkosten und Verkaufspreis, also die Handelsspanne. Bei Immobilien würde man sagen, das Verhältnis zwischen Einkaufspreis plus Erwerbsnebenkosten und ggf. Renovierungsmaßnahmen zum Verkaufspreis.

## MEHRFAMILIENHAUS

Ein Haus, in dem mehrere Familien wohnen bzw. mehrere Wohnungen vorhanden sind. Dem gegenüber stehen Ein- und Zweifamilienhäuser.

[Mehrfamilienhaus – Wiki](#)

## MIETAUFHEBUNGSVERTRAG

Ein Mietverhältnis kann vorzeitig beendet werden (ohne Berücksichtigung von Kündigungsfristen), wenn sich Mieter und Vermieter einig sind. Der Abschluss eines Mietaufhebungsvertrags ist freiwillig, d. h., der andere Vertragspartner muss nicht zwingend zustimmen.

## MIETE

(von germanisch *mizdo*: Lohn, Bezahlung)  
Die Miete, früher auch Mietzins genannt, ist die Zahlung des Mieters für eine zeitweise Gebrauchsüberlassung von Räumlichkeiten. D. h., der Vermieter stellt dem Mieter Räumlichkeiten zur Verfügung, die der Mieter nutzen darf, und im Gegenzug zahlt der Mieter für die Überlassung der Räumlichkeiten eine Miete.

## MIETERVORKAUFSRECHT

Werden Wohnräume nach Überlassung an den Mieter in Wohneigentum umgewandelt (ein Mehrfamilienhaus wird aufgeteilt in einzelne Eigentumswohnungen) und wird diese Wohnung nun an einen Dritten verkauft, so ist der Mieter zum Vorkauf berechtigt. Wird also eine Wohnung verkauft, für die der Mieter ein Vorkaufsrecht hat, so muss der Mieter über den Inhalt des Kaufvertrags unterrichtet werden und darüber, dass er ein Vorkaufsrecht hat. Möchte der Mieter das Vorkaufsrecht ausüben, so muss er eine schriftliche Erklärung gegenüber dem Verkäufer abgeben und exakt zu den gleichen Kaufvertragsbedingungen kaufen wie der eigentliche Kaufinteressent. Hierfür hat der Mieter zwei Monate Zeit, danach gilt das Vorkaufsrecht als erloschen.

## MIETERVORKAUFSRECHT-VERZICHTSERKLÄRUNG

Die Mietervorkaufsrecht-Verzichtserklärung bedeutet, dass der Mieter auf das Vorkaufsrecht verzichtet. In der Praxis wird üblicherweise der Mieter vor Verkauf einer Wohnung gefragt, ob er Interesse hat, diese selbst zu erwerben. Damit dann der Verkauf an eine dritte Person schneller abgewickelt werden kann (und nicht zwei Monate vergehen müssen, bis das Vorkaufsrecht erlischt), wird die Unterschrift des Mieters unter die Mietervorkaufsrecht-Verzichtserklärung nach Zustel-

lung der notariellen Urkunde (Kopie des Kaufvertrages) durch diese Erklärung eingeholt. Erklärungen vor Zustellung der Urkunde sind unwirksam, der Verkäufer haftet gegenüber dem Mieter 30 Jahre für daraus resultierende Schäden.

➔ Siehe Anlage **Mieterverkaufsrecht-Verzichtserklärung**.

### MIETMINDERUNG

(Miete von germanisch *mizdo*: Lohn, Bezahlung; minder von germanisch *minnizon*: weniger)

Eine Mietminderung ist eine angekündigte Reduzierung der Miete wegen Mängeln. Wenn der vertragsgemäße Gebrauch einer Immobilie nicht gewährleistet ist, weil z. B. die Heizung nicht funktioniert, so steht dem Mieter ein Mietminderungsanspruch zu. Eine Mietminderung muss schriftlich angezeigt und begründet werden.

### MIETPREISBREMSE

(Bremse von spätmittelhochdeutsch *bremse*: Klemme, Maulkorb)

Die Mietpreisbremse wurde zum 01.06.2015 von der Regierung beschlossen. Die Neuregelung sieht vor, dass bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen die zulässigen Mieten in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt höchstens auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete zuzüglich zehn Prozent angehoben werden darf. Die einzelnen Bundesländer haben hierzu die Möglichkeit bekommen, für eine Dauer von höchstens fünf Jahren Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt entsprechend zu regulieren.

**Beispiel:** Die bisherige Miete für Wohnung A in einem Gebiet, das sich im Laufe der Jahre zu einem Szenegebiet entwickelt hat, betrug 5,50 Euro pro qm. Für vergleichbare Wohnungen werden bei Wiedervermietung Preise von bis zu 9 Euro pro qm erzielt, obwohl die ortsübliche Vergleichsmiete, dokumentiert über den Mietspiegel, bei nur 6 Euro pro qm liegt. Soll die Wohnung A nun wiedervermietet werden, kann der Vermieter die Miete auf höchstens 6,60 Euro pro qm anheben (6 Euro pro qm lt. Mietspiegel + 10 Prozent).

Bei neu errichteten Wohnungen (Neubau) kann der Eigentümer auch in Zukunft ohne Beschränkungen der Miethöhe seine Wohnung vermieten. Ausgenommen von der Mietpreisbremse ist außerdem die erste Vermietung nach einer umfassenden Modernisierung. Eine Modernisierung ist **umfassend**, wenn sie einen solchen Umfang ausweist, dass eine Gleichstellung mit Neubauten gerechtfertigt erscheint.

Mietpreisbremse – Wiki

### MIETRENDITE

(Rendite von italienisch *rendita*: Ertrag)  
Die Mietrendite gibt an, wie hoch die jährlich zu erzielenden Mieterträge im Verhältnis zu den Anschaffungskosten einer Immobilie sind. Hierbei gibt es noch eine Unterteilung zwischen Bruttomietrendite und Nettomietrendite.

Die Bruttomietrendite wird ermittelt, indem man die Jahresnettokaltmiete ins Verhältnis zum Kaufpreis setzt.

#### **Beispiel:**

Nettomiete 400 Euro pro Monat,  
Kaufpreis 100.000 Euro.  
 $400 \times 12 \times 100 : 100.000 =$   
Bruttomietrendite 4,8 %

Die Nettomietrendite wird ermittelt, indem man die Jahresnettomiete abzüglich nicht umlegbarer Kosten (bspw. für Instandhaltung, Verwaltergebühr) ins Verhältnis zu den Anschaffungskosten (Kaufpreis + Erwerbsnebenkosten) setzt.

#### **Beispiel:**

400 Euro Nettomiete pro Monat,  
50 Euro nicht umlagefähige Kosten (Verwaltergebühr, Rücklage, Instandhaltung),  
100.000 Euro Kaufpreis,  
10.000 Euro Erwerbsnebenkosten.  
 $(400 - 50) \times 12 \times 100 : (100.000 + 10.000)$   
= Nettomietrendite 3,81 %

### MIETSPIEGEL

(Spiegel von lateinisch *specere*: sehen)  
Übersicht über die in einer Stadt üblichen Mieten. Anhand von Wohnungsgröße, Lage, Ausstattung etc. wird aufgezeigt, welche Mie-

ten üblich sind. Als Vermieter hat man so einen Überblick über die Höhe der Miete, die man für seine Wohnungen verlangen kann. Kritiker monieren, dass der Mietspiegel meist nichts mit der Realität zu tun habe, da er eine Art „politische Vereinbarung“ zwischen Stadt, Mietervereinen, Politikern und Eigentümerverbänden sei, mit höchst unwissenschaftlichen Ermittlungsmethoden. Da der Mietspiegel eine der Möglichkeiten darstellt, die ortsübliche Vergleichsmiete als Basis für Mieterhöhungen zu ermitteln, würde hier über die Hintertür versucht, Mietsteigerungen künstlich zu unterdrücken. Die Unwissenschaftlichkeit hat inzwischen sogar das Berliner Amtsgericht in einem Urteil bestätigt.

➔ **Siehe Anlage Mietspiegel.**

Mietspiegel – Wiki

## MIETVERTRAG

Ein Mietvertrag ist ein Vertrag zwischen Mieter und Vermieter über die Bedingungen der Vermietung. D. h., im Mietvertrag wird geregelt, was und zu welchen Bedingungen vermietet wird.

## MIETVERWALTUNG / WEG-VERWALTUNG – UNTERSCHIED

Rein rechtlich unterscheidet man bei einem Mehrfamilienhaus folgende Parteien: Mieter, Eigentümer einzelner Wohnungen und die Eigentümergemeinschaft, also die Gruppe aller Eigentümer von Wohnungen innerhalb des Mehrfamilienhauses.

Die WEG-Verwaltung verwaltet das gemeinschaftliche Eigentum, die Mietverwaltung vertritt den einzelnen Eigentümer einer Eigentumswohnung gegenüber dem Mieter und der WEG. Die Befugnis des WEG-Verwalters endet quasi vor der Wohnungstür.

Der Mietverwalter oder auch Sondereigentumsverwalter kümmert sich (vereinfacht gesagt) um den Rest bzw. um Mietangelegenheiten und alles, was innerhalb der Wohnung anfällt.

Der WEG-Verwalter ist für die ordentliche Bewirtschaftung des Anwesens, die jährliche Eigentümerversammlung, die Führung der WEG-Konten, die Erstellung des Wirtschaftsplans und die jährliche Abrechnung der Hausgelder

zuständig. Er kümmert sich somit um die Verwaltung der Eigentümer, nicht der Mieter.

Hausverwaltung – Wiki

## MIETZINS

Korrekturer Ausdruck für Miete (Abkürzung). Es handelt sich quasi um die Zinsen, die der Mieter dem Vermieter für die Nutzung der Wohnung zahlt.

Mietvertrag – Wiki

## MITEIGENTUMSANTEILE

Der Miteigentumsanteil ist ein rechnerischer Bruchteil am Gemeinschaftseigentum. Anhand dessen werden die Kosten der Gemeinschaft (Anteil Instandhaltungsrücklage etc.) und meist auch die Stimmrechte verteilt. Besitzt man z. B. eine Wohnung, die 20 von 100 Miteigentumsanteilen hat (das wird meist anhand der Flächenverhältnisse ermittelt), so würden bei einer Reparatur am Dach von z. B. 10.000 Euro auf diese Wohnung 2.000 Euro entfallen.

Miteigentumsanteil – Wiki

## MITSCHULDNER

Ein Darlehensnehmer, zumeist Ehegatte, der als Gesamtschuldner mit einem anderen Schuldner haftet.

Schuldner – Wiki

## MODERNISIERUNG

(von spätlateinisch *modernus*: derzeitig, gegenwärtig, neu)

Verbesserung des Wohn- oder Nutzwerts eines bestehenden Gebäudes. Dies kann z. B. durch Anpassung des Grundrisses, Aufwertung der Ausstattung oder Verbesserung der Wärmedämmung geschehen. Die Modernisierung unterscheidet sich von der Renovierung, die der Erhaltung oder Wiederherstellung des bisherigen baulichen Zustands dient. Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen können mit Darlehen von Hypothekenbanken finanziert werden. Bestimmte Modernisierungsmaßnahmen werden durch staatliche Darlehen, Zuschüsse oder Steuervergünstigungen gefördert. Nähere Auskünfte hierzu erteilen die örtlichen Ämter für Wohnungswesen oder die Finanzämter. Modernisie-



rungskosten sind unter bestimmten Voraussetzungen auf Mieter umlegbar. Vergleiche unbedingt die Unterschiede zu Sanierung und Renovierung.  
Bauwesen – Wiki

*„Erfahrung mit Immobilien lehrt, dass auch über den Wert eines Luftschlosses primär der Standort entscheidet“*

*KARL-HEINZ KARIUS*



### NACHBINDUNG/NACHBINDUNGSFRIST

Wenn Immobilien mit öffentlichen Mitteln gefördert bzw. finanziert wurden, gibt es nach Ablösung der Kreditmittel eine Nachbindungsfrist. Sie beträgt zehn Jahre, beginnend mit Ablauf des Jahres, in dem die Mittel abgelöst wurden. Das bedeutet, wenn man eine Wohnung kauft, die sich in der Nachbindungsfrist befindet, ist der Vermieter nach wie vor an die sogenannte Kostenmiete gebunden.

### NACHFINANZIERUNG

Wird erforderlich, wenn die ursprünglich geplanten Kosten bei der Durchführung des Bauvorhabens überschritten werden. Beruhen die Mehrkosten nicht auf Maßnahmen, die den Wert des Gebäudes erhöhen, ist die Nachfinanzierung möglicherweise erschwert, wenn nach dem ursprünglichen Finanzierungsplan die Beleihungsgrenzen der Darlehensgeber bereits weitgehend ausgeschöpft sind. Auch wenn dem nicht so wäre, haben Nachfinanzierungen aus Sicht der Bank immer einen faden Beigeschmack und sind nicht gern gesehen. Deshalb sollten Planänderungen während der Bauausführung möglichst vermieden werden.

Als Nachfinanzierung bezeichnet man häufig auch die zusätzliche Darlehensaufnahme auf ein beliehenes Objekt, z. B. für Modernisierungen.

Nachfinanzierung – Wiki

### NACHRANG

Rangstelle im Grundbuch, nach einer besser platzierten Voreintragung. Die Rangstelle kann z. B. Auswirkungen auf eine eventuell notwendige Zwangsversteigerung haben, bei der die Gläubiger entsprechend ihrem Rang im Grundbuch bedient werden. Abhängig davon, wie viel Geld bei einer Zwangsversteigerung für eine Immobilie geboten wird und wie hoch der Anspruch des erstrangigen Gläubigers ist, erhalten nachrangige Gläubiger vielleicht kein Geld. Daher bietet eine nachrangig eingetragene Grundschild im Grundbuch für einen Gläubiger nicht die Sicherheit einer erstrangigen Grundschild.

Nachrangiges Darlehen – Wiki

### NACHRANGFINANZIERUNG

Darlehen, das im Rang (Rangstelle) nach bereits bestehenden Grundpfandrechten abgesichert wird. Es hat sich eingebürgert, dann von einer Nachrangfinanzierung zu sprechen, wenn die Finanzierung über den erstrangigen Beleihungsraum, der bis zu 60 Prozent des Beleihungswerts reicht, hinausgeht. Wegen des höheren Risikos für den Darlehensgeber werden Nachrangfinanzierungen gewöhnlich teurer angeboten als erstrangige Finanzierungen. Der Grund dafür liegt darin, dass die Gläubiger im Fall der Versteigerung einer Immobilie nach der Rangfolge der Eintragung im Grundbuch befriedigt werden. Bei nachrangig eingetragenen Grundschilden ist das Risiko, dass der Gläubiger in einem solchen Fall leer ausgeht oder nur einen Teil der Darlehenssumme zurückerhält, größer, entsprechend ist der Zinssatz höher.

***Beispiel:** Jemand will die 100.000 Euro, die er zum Kauf einer Eigentumswohnung benötigt, finanzieren. Seine Hausbank bietet ihm ein Darlehen in Höhe von 60.000 Euro zu einem Zinssatz von 3 Prozent an. Da die 60.000 Euro aber nicht ausreichen und er kein Eigenkapital einsetzen will, muss er ein weiteres Darlehen über 40.000 Euro in Anspruch nehmen. Dieses wird ihm von seiner Hausbank ebenfalls angeboten, allerdings zu einem Zinssatz von 3,5 Prozent.*

*Für das erste Darlehen wird im Grundbuch eine erstrangige Grundschild in Höhe von 60.000 Euro eingetragen. Für das zweite Darlehen eine nachrangige Grundschild in Höhe von 40.000 Euro. Oft ist dieses Prozedere nicht von außen erkennbar, da die Bank nur intern so kalkuliert und nach außen einen „Mischzins“ angibt.*

Außerdem bezeichnet man als Nachrangfinanzierung eine Finanzierung, bei der es einen erstrangigen Gläubiger gibt und einen anderen nachrangigen. Das kommt vor, wenn z. B. die erste Bank nur bereit ist, einen gewissen Teil zu finanzieren (z. B. 90 Prozent vom Kaufpreis), der Kreditnehmer aber auch noch die fehlenden 10 Prozent und evtl. sogar die Kaufnebenkosten finanzieren will. Hierzu gibt es Banken, die sich auf Nachrangfinanzierung

gen spezialisiert haben, diese jedoch meist (aufgrund des höheren Risikos) wesentlich teurer anbieten.

➔ [Siehe auch Anlage Nachrangfinanzierung.](#)

[Nachrangiges Darlehen – Wiki](#)

## NEBENKOSTEN

Kosten, für die ein Mieter neben der Kaltmiete aufkommen muss, die also vom Vermieter auf ihn umgelegt werden können. Dabei handelt es sich in der Regel um die folgenden Posten:

- Allgemestrom (Hausflur etc.)
- Brandmeldeanlage
- Entwässerung
- Fahrstuhlbetrieb
- Gartenpflege
- Gebäudeversicherung
- Gemeinschaftsantenne
- Gemeinschaftswaschmaschine
- Grundsteuer
- Haftpflichtversicherung
- Hausmeisterdienste
- Hausreinigung
- Heizung
- Kabelanschluss
- Müllabfuhr
- Sachversicherung
- Schornsteinreinigung
- Straßenreinigung
- Ungezieferbekämpfung
- Wasserversorgung (kalt, warm)
- Winterdienst

Zu den Kosten, die nicht auf einen Mieter umgelegt werden können, zählen:

- Instandhaltung des Gebäudes
- Kontoführungsgebühren
- Rechtsanwaltskosten
- Rücklagenbildung
- Verwaltergebühren

[Nebenkosten – Wiki](#)

## NEBENKOSTENVORAUSZAHLUNG

Der Mieter leistet neben der von ihm gezahlten Kaltmiete eine Nebenkostenvorauszahlung, also einen festgelegten Betrag für Nebenkosten etwa für Wasser, Heizung etc. Nachdem der WEG-Verwalter die Abrechnung des tatsächlichen Verbrauchs ermittelt hat,

kann die jährliche Nebenkostenabrechnung mit dem Mieter erfolgen. Hieraus ergeben sich dann eine Nach- oder Rückzahlung sowie eine Anpassung der Nebenkostenvorauszahlung. Diese darf jedoch nur im Rahmen der Nebenkostenabrechnung angepasst werden. Damit es nicht zu gewaltigen Nachzahlungen, z. B. bei steigenden Energiepreisen, kommt, ist es oft sinnvoll, mit dem Mieter eine Anpassung der Vorauszahlung auf freiwilliger Basis zu vereinbaren.

## NEBENLEISTUNGEN

Alle neben Zins- und Tilgungsleistungen vereinbarten Zahlungsverpflichtungen des Darlehensnehmers, insbesondere Bereitstellungszinsen und Schätzungsgebühren.

## NENNBETRAG

Gleichbedeutend mit Nominalbetrag.

[Nennwert – Wiki](#)

## NICHTABNAHMEENTSCHÄDIGUNG

Entgelt, das bei Nichtabnahme eines Darlehens zu zahlen ist. Die Nichtabnahmeentschädigung dient dem Ausgleich des Schadens, der der Bank vor allem dadurch entsteht, dass sie die für das Darlehen vorgesehenen Geldmittel bereits beschafft („angekauft“) hatte.

[Nichtabnahmeentschädigung – Wiki](#)

## NOMINALBETRAG

(nominal von lateinisch *nominalis*: namentlich, benannt)

Die im Darlehensvertrag vereinbarte Summe eines Darlehens. Der Auszahlungsbetrag liegt zuweilen unter dem Nominalbetrag (siehe auch Auszahlungskurs).

## NOMINALZINS

(nominal von lateinisch *nominalis*: namentlich, benannt)

Zinssatz, mit dem ein Darlehen zu verzinsen ist. Er wird auf den Betrag des Darlehens berechnet und entspricht nicht dem Effektivzins. Letztgenannter ist gewöhnlich höher, da dabei neben den Zinsen auch andere beim Darlehen anfallende Gebühren in die Berechnung des Zinssatzes miteinbezogen werden. Der Effektivzins ist daher für einen Vergleich von Darlehen aussagekräftiger als





der Nominalzins.

[Zins – Wiki](#)

## NOTAR

(von lateinisch *notarius*: Schreiber, Sekretär, Schnellschreiber, bzw. *notare*: kennzeichnen, aufzeichnen, bemerken, anmerken, später: durch kaiserliche Gewalt bestellter öffentlicher Schreiber)  
Jurist, der Urkunden beglaubigt und Rechtsgeschäfte vornimmt. Immobiliengeschäfte dürfen in der Bundesrepublik Deutschland nur über Notare abgewickelt werden.

[Notar – Wiki](#)

## NOTARANDERKONTO

(ein von einem Notar für einen Anderen geführtes Konto)  
Auf den Namen eines Notars eingerichtetes Bankkonto zur vorübergehenden treuhänderischen Verwahrung von Fremdgeldern. Beim Immobilienkauf kann die Einrichtung eines solchen Kontos für den Käufer sinnvoll sein, da der Verkäufer erst dann den Kaufpreis vom Notar erhält, wenn er alle vertraglich festgelegten Bedingungen erfüllt hat.

[Anderkonto – Wiki](#)

## NOTARBESTÄTIGUNG

Bestätigung des Notars gegenüber der Bank, dass der rangrichtigen Eintragung der Grundschuld nichts im Wege steht. Die Notarbestätigung ermöglicht die Auszahlung des Darlehens, bevor die Eintragung ins Grundbuch vollzogen ist.

➔ [Siehe Anlage Notarbestätigung.](#)

[Rangbescheinigung – Wiki](#)

## NOTARGEBUHREN

Notargebühren sind die Gebühren, die bei Erwerb und Finanzierung einer Immobilie anfallen. D. h., der Notar bekommt eine Gebühr für die Erstellung des Kaufvertrags, für die Beurkundung, dann für die Abwicklung des Kaufvertrags im Grundbuch. Diese Gebühren werden umgangssprachlich auch Erwerbsnebenkosten genannt, sind aber tatsächlich nur ein Teil davon.

## NOTARIELLE BEGLAUBIGUNG

(notariell von lateinisch *notarius*: Schreiber,

Sekretär, Schnellschreiber, bzw. *notare*: kennzeichnen, aufzeichnen, bemerken, anmerken, später: durch kaiserliche Gewalt bestellter öffentlicher Schreiber; beglaubigen von veraltet *glaubig*: glaubwürdig)

Hierbei beglaubigt der Notar lediglich die Unterschrift des Unterzeichners unter ein Schriftstück, ohne auf den Inhalt einzugehen. Er bestätigt nur die Authentizität der Unterschrift. Vergleiche hierzu Notarielle Beurkundung.

➔ [Siehe Anlage Notarielle Beglaubigung.](#)

[Beglaubigung – Wiki](#)

## NOTARIELLE BEURKUNDUNG

Bei besonders wichtigen Geschäften sieht der Gesetzgeber zum Schutz der Betroffenen eine Beurkundung durch einen Notar vor. Dies gilt insbesondere für Grundstückskaufverträge und die Belastung von Grundstücken mit einer Grundschuld (Grundschuldbestellung).

[Beurkundung – Wiki](#)

## NUTZUNG

Der Charakter einer Wohnanlage wird neben ihrer Lage und Ausstattung insbesondere durch ihre Nutzung bestimmt. Ist jede Art von Nutzung zulässig, können sich dort Ladengeschäfte, Praxen, Kanzleien, Gaststätten und sonstige gewerbliche Einrichtungen etablieren, soweit die öffentlich-rechtlichen Bestimmungen dem nicht entgegenstehen. Soll eine Einheit erworben werden, um sie beruflich zu nutzen oder gewerblich zu vermieten, so sollte vorab geklärt werden, ob diese Nutzungsart mit der Gemeinschaftsordnung in Einklang steht. Dient nämlich eine Anlage ausschließlich Wohnzwecken, so scheidet eine Nutzung als Ladengeschäft, Gaststätte etc. von vornherein aus. Die Interessen der anderen Bewohner werden jedoch dann nicht berührt, wenn jemand in seinen Räumen Bürotätigkeiten entfaltet, sie aber in erster Linie als Wohnung nutzt. Eine Tätigkeit, die mit Publikumsverkehr verbunden wäre, oder die Einrichtung eines Bürobetriebs mit Angestellten wäre hingegen mit dem vereinbarten Nutzungscharakter nicht in Einklang zu bringen. Ein solcher Gebrauch wäre unzulässig.

[Nutzen – Wiki](#)

---

*o | p | r | s | t*

sinnvolle  
Werkzeuge  
einsetzen



**OBJEKT**

Umgangssprachlicher Begriff für eine Immobilie. Auch kurz für Beleihungsobjekt.

Objekt – Wiki

**OBJEKTKREDIT**

(Kredit von lateinisch *credere*: glauben, vertrauen)

Ein Darlehen, das für die Finanzierung einer bestimmten Immobilie aufgenommen wird und für das eine Grundsschuld ins Grundbuch derselben eingetragen wird. Siehe Hypothekenkredit.

**OBJEKTVERBRAUCH**

Bezieht sich auf die bis 2005 vom Staat gewährte Eigenheimzulage. Jeder Bürger kann grundsätzlich nur einmal im Leben für die Herstellung oder den Erwerb von selbstgenutztem Wohnraum eine Eigenheimzulage erhalten. Ist das geschehen, ist ein so genannter Objektverbrauch eingetreten.

Objektverbrauch – Wiki

**ÖFFENTLICHE FÖRDERUNG DES WOHNUNGSBAUS**

Der Staat fördert den Wohnungsbau außer durch steuerliche Maßnahmen durch zinsgünstige Darlehen, laufende Zuschüsse und Bürgschaften. Die meisten Arten der Förderung sind an bestimmte Einkommensgrenzen gebunden. Auskünfte erteilen die örtlichen Ämter für Wohnungswesen.

KfW-Wohneigentumsprogramm – Wiki

**ÖFFNUNGSKLAUSEL IN TEILUNGSKLÄRUNGEN**

(Klausel von lateinisch *clausula*: Schlusssatz, zu *clausus*: abgeschlossen)

In einer Teilungserklärung ist die Gemeinschaftsordnung enthalten und somit sämtliche Rechte und Pflichten der einzelnen Eigentümer untereinander. Hier wird unter anderem festgelegt, welche Kosten wie abzurechnen sind. Eine Öffnungsklausel in der Teilungserklärung gibt den Eigentümern die Möglichkeit, zu einem späteren Zeitpunkt neue Vereinbarungen zu treffen, ohne dass die Teilungserklärung komplett neu bzw. eine Ergänzung beurkundet oder in der Gemeinschaft einstimmige Beschlüsse gefasst werden müssen.

***Beispiel:** In der Teilungserklärung ist geregelt, dass z. B. sämtliche Betriebskosten nach Miteigentumsanteilen abgerechnet werden sollen. Die Eigentümer sind sich einig, dass bestimmte Kosten wie z. B. Allgemestrom zukünftig nach Personen abgerechnet werden soll. Dann haben sie durch die Öffnungsklausel die Möglichkeit, den Verteilerschlüssel abzuändern, damit zukünftige Abrechnungen nach Personen erfolgen können.*

**ÖKOLOGISCHE BAUMASSNAHMEN**

(Neubildung von griechisch *oikos*: Haus, Haushaltung, Wirtschaft und -logie, also die Lehre von etwas (aber wohl eigentlich Kreuzung aus Ökonomie und Biologie))

Im Rahmen der Eigenheimzulage wurden früher Zulagen für bestimmte ökologisch sinnvolle Baumaßnahmen gewährt.



## PACHTVERTRAG

(Pacht von althochdeutsch *phaht(e)*: Vertrag, Steuer, Zins, von spätlateinisch *pacta*: Vertrag, Steuer)

Ein Pachtvertrag legt die mit dem Eigentümer gegen Entgelt vertraglich vereinbarte Nutzung einer Sache fest. Der Unterschied zum klassischen Mietvertrag liegt darin, dass es bei einem Pachtvertrag vornehmlich um die sogenannte „Fruchtziehung“ geht (wird ein Acker verpachtet, so werden aus ihm entsprechend Früchte gezogen. Aber auch die Bewirtschaftung eines Sees hätte den Zweck der „Fruchtziehung“). So kann man bei der Pacht auch einen Umsatz- oder Gewinnanteil vereinbaren, wogegen die Miete eine feste, wiederkehrende Zahlung wäre.

## PFANDBRIEF

Kurz für Hypothekendarlehen. Festverzinsliche Wertpapiere, die von Hypothekendarlehenbanken herausgegeben werden, um Geldmittel für die gewährten Darlehen zu beschaffen. Es handelt sich somit um eine Anleiheform (Wertpapier, das gegen Geld ausgegeben wird, mit dem Zweck, etwas „anzuleihen“), deren Deckung (= „Besicherung“) auf Grundstücken oder anderen Immobilien beruht. Dadurch sind Pfandbriefe eine relativ sichere Anlage. Herausgegeben werden diese Papiere von privaten Hypothekendarlehenbanken, die den Käufern für einen bestimmten Zeitraum einen festgelegten Zins zahlen.

→ Siehe Anlage **Pfandbrief**.

[Pfandbrief – Wiki](#)

## PREISANGABENVERORDNUNG

Eine Verbraucherschutzverordnung, die unter anderem bestimmt, wie der Preis von Dienstleistungen und Waren anzugeben ist und wie sich der Effektivzins bei Darlehen zu errechnen hat.

## PRIVATKREDIT

(privat von lateinisch *privatus*: abgesondert (vom Staat und der Öffentlichkeit))  
Anderes Wort für Konsumkredit, also einen Kredit, der für Konsumausgaben wie für einen Fernseher, Urlaub etc. aufgenommen wird. Da für einen Privatkredit in der Regel keine Sicherheiten verlangt werden (sondern die finanzielle Leistungsfähigkeit des Kreditneh-

mers im Vordergrund steht), sind die Zinsen höher als bei einem Hypothekendarlehen.

[Privatkredit – Wiki](#)

## PROLONGATION

(von lateinisch *prolongatio*: Verlängerung) Verlängerung eines Darlehens, wenn die Zinsfestschreibung ausgelaufen ist. Es werden lediglich die Zinsen neu angepasst. Ein Wechsel des Darlehensgebers findet nicht statt.

*Beispiel: Bei einem Kredit von 100.000 Euro wird eine zehnjährige Zinsfestschreibung von 3 Prozent vereinbart. Nach 10 Jahren sind (abhängig von der Tilgung) z. B. noch 80.000 Euro offen. Zu diesem Zeitpunkt wird eine neue Zinsfestschreibung zu einem neuen Zinssatz vereinbart. Abhängig von der Zinsentwicklung können die monatlichen Raten dann niedriger, gleich hoch oder höher ausfallen als vorher. Wenn die Zinsen gestiegen sind, wird der neue Zinssatz z. B. auf 4 Prozent festgelegt.*

→ Siehe auch Anlage **Prolongation**.

[Prolongation – Wiki](#)



## RANGBESCHEINIGUNG

Siehe [Notarbestätigung](#).

➔ Siehe Anlage [Rangbescheinigung](#).

[Rangbescheinigung – Wiki](#)

## RANGSTELLE

Die Rangstelle gibt bei mehreren ins [Grundbuch](#) eingetragenen Belastungen die Reihenfolge an, in der die Gläubiger im Fall der Zwangsvollstreckung aus dem Erlös befriedigt werden. Den Letzten beißen also die Hunde, wenn der Verkaufserlös nicht die Gesamtschulden deckt.

[Rang – Wiki](#)

## RÄUMUNG

(aus germanisch *ruma*: Raum, Platz, Lagerstätte)

Die Räumung bzw. Zwangsräumung wird vom Gerichtsvollzieher auf Antrag des Gläubigers (Vermieter) bewirkt, wenn der Mieter/Schuldner die Wohnung oder das Grundstück nicht freiwillig räumt. Der Gerichtsvollzieher darf bei der Räumung daher unmittelbaren Zwang anwenden, also z. B. Schlösser aufbrechen und austauschen oder den Schuldner/Mieter unter Gewaltanwendung aus der Wohnung setzen. Siehe hierzu auch Räumungsklage.

## RÄUMUNGSKLAGE

Räumt ein Mieter nach einer Kündigung nicht das Mietobjekt, so muss der Vermieter eine Räumungsklage einreichen. Diese bewirkt einen [Titel](#) (durchsetzbares, schriftlich verbrieftes Recht, z. B. Gerichtsurteil) zur Räumung. Sobald der Titel vorliegt, wird ein Gerichtsvollzieher beauftragt, den Eigentümer wieder in den Besitz seines Eigentums zu versetzen, d. h., nur der Gerichtsvollzieher ist zur Öffnung und zur Sicherung des Wohnraums berechtigt.

[Zwangsräumung – Wiki](#)

## REALKREDIT

Anderes Wort für [Hypothekenkredit](#).

[Realkredit – Wiki](#)

## REALKREDITINSTITUTE

Siehe [Hypothekenbanken](#).

[Realkreditinstitut – Wiki](#)

## REFINANZIERUNG

(von lateinisch *re*: zurück; Finanzen von lateinisch *finantia*, *finare*: bezahlen)

Bezeichnet die von Banken durchgeführte Geldbeschaffung (Geldeinkauf), um [Darlehen](#) vergeben zu können. Siehe auch [Pfandbrief](#).

[Refinanzierung – Wiki](#)

## RENDITE

(von italienisch *rendita*: Einkunft, Gewinn) Ertrag einer [Kapitalanlage](#). Die Rendite wird gewöhnlich in Prozent pro Jahr (abgekürzt p. a. – *per annum*) angegeben.

Formel:

jährlicher Ertrag / eingesetztes Kapital x 100.

[Rendite – Wiki](#)

Wie man die besten Renditen mit Immobilien erzielt, erfährst du in der kostenlosen Video-Serie [www.immobilien-investor-masterkurs.de](http://www.immobilien-investor-masterkurs.de)

## RENOVIERUNG

(von lateinisch *renovare*, *novare*: erneuern, zu *novus*: neu)

Renovierung bedeutet, schadhafte, unansehnlich gewordene Gebäude, Innenausstattung oder ähnliches wieder instand zu setzen bzw. neu herzurichten. Beispiel: In einer Wohnung wird ein neuer Laminatboden verlegt, die Wände werden tapeziert und gestrichen, Sanitärelemente werden ausgetauscht. Beachte unbedingt den Unterschied zu [Sanierung](#) und [Modernisierung](#).

[Renovierung – Wiki](#)

## RENOVIERUNGSKLAUSEL

(von lateinisch *clausula*: Schlusssatz, zu *clausus*: abgeschlossen)

Siehe hierzu [Schönheitsreparatur](#).

## REPARATURKLAUSEL

(von lateinisch *reparare*, *parare*: bereiten, herrichten)

**Bei Wohnimmobilien:** Grundsätzlich ist die Instandhaltung und Instandsetzung des Mietobjektes die gesetzliche Aufgabe des Vermieters. Kleinreparaturen bis zu einer Höhe von ca. 80 Euro für die Einzelreparatur können vereinbart werden. Höhere Summen wie z. B. 200 Euro je Reparaturfall können zur Unwirk-



samkeit dieser Klausel führen. Ferner muss eine Höchstgrenze pro Jahr angegeben werden. Diese sollte bei maximal sieben Prozent der Jahresnettomiete festgelegt werden. Wird die Höchstgrenze für die Einzelreparatur oder die Höchstgrenze pro Jahr zu hoch angesetzt, kann dies bei einem Rechtsfall zur Unwirksamkeit der Klausel führen.

**Bei gewerblichen Immobilien:** Hier besteht Vertragsfreiheit, du kannst hier grundsätzlich vereinbaren, was du willst.

### RESTSCHULD

Der zu einem bestimmten Zeitpunkt noch nicht zurückgezahlte Teil eines Darlehens. Die Höhe der jeweiligen Restschuld eines Darlehens kann anhand des Tilgungsplanes festgestellt werden.

### RISIKOLEBENSVERSICHERUNG

Eine Risikolebensversicherung sichert das unerwartete Ableben des Versicherten ab. Im Fall seines Todes erhalten die Hinterbliebenen (oder eine im Vertrag festgelegte Person) einen festgelegten Geldbetrag. Diese Form der Absicherung ist insbesondere für Familien sinnvoll, die einen größeren Kredit aufnehmen, damit dieser im Fall des Todes des Hauptverdieners zurückgezahlt werden kann.

Risikolebensversicherung – Wiki

### RÜCKGEWÄHRSANSPRÜCHE

Anspruch des Grundstückseigentümers gegenüber der Bank auf Übertragung oder Löschung der Grundsschuld, sobald die durch die Grundsschuld gesicherten Verpflichtungen erfüllt sind, also das aufgenommene Darlehen abbezahlt oder reduziert ist.

Sicherungsvertrag – Wiki

### RÜCKTRITT VOM DARLEHENSVERTRAG

Einseitige Erklärung der Bank zur Aufhebung eines noch nicht ausgezahlten Darlehensvertrags, wenn feststeht, dass die Auszahlungsvoraussetzungen innerhalb der Abnahmefrist nicht erfüllt werden. In diesem Fall kann die Bank Schadensersatz wegen Nichterfüllung verlangen, die sogenannte Nichtabnahmenschädigung.

### RÜCKZAHLUNG

Gleichbedeutend mit Tilgung.

*„Durch Weisheit wird ein  
Haus gebaut und durch  
Verstand erhalten“*

*KÖNIG SALOMO*

## SACHWERT

Der Sachwert setzt sich aus dem Gebäude- und dem Bodenwert zusammen. Der Gebäudewert ist der Wert der Aufbauten (Gebäude), ermittelt anhand der Baukosten, korrigiert um Abnutzung und aktuellen Zustand. Der Bodenwert ist der Wert des Grundstücks unter Berücksichtigung von Preisen, die für Grundstücke gleicher Art und Lage auf Dauer erzielt werden können.

*Beispiel: Ein Mehrfamilienhaus steht auf einem 1.000 Quadratmeter großen Grundstück. Das Gebäude ist aufgrund des Zustands und der Wohnfläche 800.000 Euro wert, jeder Quadratmeter Boden 200 Euro, womit der Bodenwert 200.000 Euro entspricht. Der Sachwert beträgt also insgesamt eine Million Euro.*

## SACHWERTVERFAHREN

Ein Verfahren zur Ermittlung des Werts von Immobilien. Hier werden vor allem die Herstellungskosten für ein Gebäude herangezogen, bereinigt um das Alter der Immobilie. Dazu kommt noch der Bodenwert des Grundstücks.

[Sachwertverfahren – Wiki](#)

## SANIERUNG

(von lateinisch *sanare* (*sanatum*): heilen, gesund machen, zu lateinisch *sanus*: gesund, heil)

Eine Sanierung ist eine umfangreiche Modernisierung, ein Umbau oder teilweiser Abriss oder eine umfangreiche Umgestaltung von Räumlichkeiten. Beispiel: Es werden sämtliche Versorgungsleitungen, wie Strom-, Wasser- und Abwasserleitungen, erneuert. Beachte unbedingt den Unterschied zu [Renovierung](#) und [Modernisierung](#).

## SCHÄTZUNG

Auch: Taxe, Wertgutachten. Aufgrund gesetzlicher Vorschriften benötigt die finanzierende Bank zur Ermittlung des Beleihungswerts eines Objektes die Schätzung eines Sachverständigen. Dabei werden z. B. die Lage des Grundstücks, der Zustand des darauf errichteten Gebäudes und der erzielte oder erzielbare Mietertrag sowie die örtlichen Marktverhältnisse berücksichtigt.

➔ [Siehe Anlage Schätzung.](#)

## SCHÄTZUNGSGEBÜHREN

Auch: [Taxkosten](#). Für die Schätzung des Gebäudewerts der zu finanzierenden Immobilie werden dem Darlehensnehmer Gebühren in Rechnung gestellt.

## SCHENKUNG

Eine Schenkung ist eine Zuwendung (= Geschenk), die jemand aus seinem Vermögen einer anderen Person zugutekommen lässt, wenn beide Parteien sich einig darüber sind, dass diese Zuwendung unentgeltlich erfolgt.

[Schenkungen – Wiki](#)

## SCHENKUNGSSTEUER

Erhält eine Person von einer anderen Person eine Schenkung, so unterliegt das der sogenannten Schenkungssteuer. Sobald die Summe der Schenkung zwischen diesen Personen in den letzten zehn Jahren einen gewissen Freibetrag überschreitet, fällt Schenkungssteuer an.

[Schenkungssteuer – Wiki](#)

## SCHÖNHEITSREPARATUR

ei der Klausel über Schönheitsreparaturen, auch Renovierungsklausel genannt, handelt es sich um eine Vereinbarung in Mietverträgen, wonach sich der Mieter dazu verpflichtet, Renovierungsarbeiten wie Tapezieren der Wände und Decken, Streichen von Heizkörpern einschließlich Heizungsrohren, Innentüren, Rahmen usw. in bestimmten Zeitabständen durchzuführen. Der Bundesgerichtshof hat diese Klausel gekippt und vertritt die Auffassung, dass der Vermieter die Pflicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen hat, da der Mieter mit seiner Miete (Mietzins) die Abnutzung der Wohnung bereits bezahlt. Prinzipiell kann die Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen wirksam auf den Mieter übertragen werden. Hierzu muss eine Individualvereinbarung (im Gegensatz zu einer starren Musterklausel) getroffen werden. Tipp: Wenn der Vermieter eine frisch renovierte Wohnung übergeben hat und am Ende, wenn der Mieter auszieht, wieder eine renovierte Wohnung übergeben bekommen möchte, dann sollte unter „Sonstiges“ handschriftlich vermerkt werden, dass eine Endrenovierung vom Mieter durchzuführen ist.

[Schönheitsreparatur – Wiki](#)

## SCHUFA

Abkürzung für *Schutzgemeinschaft für allgemeine Kreditsicherung*.

Gemeinschaftseinrichtung der deutschen Kreditinstitute und anderer kreditgebender Wirtschaftsunternehmen. Ihr Zweck ist es, einerseits Mitgliedsinstitute vor Verlusten im Kreditgeschäft und andererseits Kreditnehmer vor übermäßiger Verschuldung zu bewahren. Die Schufa erhält dazu von den ihr angeschlossenen Instituten Informationen zur Beurteilung der Bonität der Kreditnehmer. Sie stellt die bei ihr vorhandenen Informationen unter Beachtung der strengen Vorschriften des Datenschutzes den Banken auf Anfrage zur Verfügung. Jede Privatperson kann einmal im Jahr eine kostenlose Auskunft über ihre Schufa-Daten erhalten. Bei „easy credit shops“ bspw. kann man sich sofort mit einem Personalausweis seine Schufa-Auskunft gegen geringe Gebühr abholen. Die Schufa ermittelt auch einen sogenannten Bonitäts-Score, der bei theoretischen 100 Prozent gipfelt. Ein Score unter 96 Prozent macht eine Immobilienfinanzierung schwierig bis unmöglich.

➔ [Siehe Anlage Schufa.](#)

[Schufa – Wiki](#)

## SCHULDÜBERNAHME

Der im Einvernehmen aller Vertragsparteien vorgenommene Eintritt eines neuen Darlehensnehmers in einen bestehenden Darlehensvertrag unter gleichzeitigem Ausscheiden des bisherigen Darlehensnehmers.

In der Praxis ist der Käufer eines Hauses gelegentlich daran interessiert, die vom Verkäufer aufgenommene Finanzierung zu übernehmen. Da die Schuldübernahme der Zustimmung der Bank bedarf, empfiehlt es sich für Verkäufer und Käufer, bereits vor Abschluss des Kaufvertrags mit der Bank Kontakt aufzunehmen, um zu klären, ob und unter welchen Bedingungen die Bank einer Schuldübernahme zustimmt. Auch Kreditnehmerwechsel genannt.

[Schuldübernahme – Wiki](#)

## SCHULDZINSABZUG

Möglichkeit, unter bestimmten Voraussetzungen Darlehenszinsen bei den Einkünften aus

Vermietung und Verpachtung als Werbungskosten von der Steuer abzusetzen. Sobald man Einnahmen erzielt und eine Gewinnerzielungsabsicht hat, kann man auch Ausgaben geltend machen. Somit ist der Schuldzinsabzug bei vermieteten Immobilien möglich, nicht jedoch bei der selbst genutzten Immobilie.

## SELBSTHILFE

Siehe Eigenleistungen.

## SELBSTSCHULDNERISCHE BÜRGSCHAFT

Siehe Bürgschaft. „Selbstschuldnerisch“ bedeutet hierbei, dass der Bürge bei Zahlungsverzug des Schuldners so behandelt wird, als sei er selbst der Schuldner. Im Gegensatz zu einer normalen Bürgschaft kann der Gläubiger bei Zahlungsverzug des Schuldners sofort an den Bürgen herantreten und von ihm die Zahlung verlangen. Solche Bürgschaften können z. B. bei Darlehen oder auch Wohnungsvermietungen eingesetzt werden.

## SICHERHEITEN

Im Rahmen einer langfristigen Baufinanzierung sind vom Darlehensnehmer Sicherheiten zu stellen. Dies sind vor allem Grundpfandrechte (Grundschuld), im Einzelfall auch Bürgschaften oder sonstige Zusatzsicherheiten wie etwa eine Kapitallebensversicherung.

[Kreditsicherung – Wiki](#)

## SICHERUNGSZWECKERKLÄRUNG

Siehe Zweckbestimmungserklärung.

➔ [Siehe Anlage Sicherungszweckerklärung.](#)

[Sicherungszweck – Wiki](#)

## SONDERAUSGABEN

Bestimmte Aufwendungen eines Steuerpflichtigen, die steuermindernd von den Einkünften abgesetzt werden dürfen (z. B. Aufwendungen für die Altersvorsorge, Krankenversicherung, allgemeine Personenversicherung etc., keine Sachversicherungen).

[Sonderausgabe – Wiki](#)

## SONDEREIGENTUM

Man kann vereinfacht sagen, dass Sondereigentum alles ist, was nicht gemeinschaftliches Eigentum darstellt, etwa die Wohnung des jeweiligen Eigentümers. Jedoch können



etwa Fenster zum Gemeinschaftseigentum gehören, da sie einen Teil der Hülle des Hauses bilden. Jedem ist einleuchtend, dass man z. B. den Aufzug nicht ohne Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer ausbauen darf. Dieser Aufzug gehört allen Eigentümern, ist somit Gemeinschaftseigentum. Zum Sondereigentum gehören grundsätzlich alle Bestandteile eines Hauses, die verändert werden können, ohne dass der jeweilige Eigentümer damit die Rechte anderer Miteigentümer berührt. Damit scheiden alle Dinge aus, die für den Bestand und die Sicherheit des Hauses notwendig sind. Auch sind damit dem Sondereigentum nicht solche Sachen zuzuordnen, die auch die anderen Miteigentümer nutzen dürfen, die also dem gemeinschaftlichen Zugriff aller unterliegen. Bei Zweifeln, was Gemeinschafts- und was Sondereigentum ist, sollte man mit dem WEG-Verwalter Rücksprache halten. Festgelegt wird die Zuordnung durch die Teilungserklärung und das WEG-Gesetz.

Sondereigentum – Wiki

### SONDERNUTZUNGSRECHT

Das Recht eines Eigentümers, einen bestimmten Teil des Gemeinschaftseigentums alleine zu nutzen, z. B. Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche. Ein Sondernutzungsrecht wird also auf dem Gemeinschaftseigentum gebildet und darf nur vom Eigentümer des zugehörigen Sonder- oder Teileigentums genutzt werden

*(Beispiel: Terrasse auf dem Flachdach darf nur vom Eigentümer der darunterliegenden Wohnung genutzt werden).*

Auch Stellplätze werden oft als Sondernutzungsrechte gebildet. Sondernutzungsrechte können nur übertragen (z. B. verkauft) werden, wenn der Käufer auch ein Sonder- oder Teileigentum besitzt. Sie „hängen“ rechtlich gesehen immer an einem Sonder- oder Teileigentum.

Sondernutzungsrecht – Wiki

### SONDERUMLAGE

Sind größere Reparaturen an einem Mehrfamilienhaus nötig, deren Kosten die Instand-

haltungsrücklage überschreiten, so müssen die Eigentümer zusätzliche Zahlungen leisten. Das nennt man Sonderumlage. Diese Sonderumlage wird von der Eigentümergeinschaft in einer ordentlichen Versammlung genehmigt.

### SOUTERRAIN

(von französisch *souterrain*: unterirdisches Gewölbe, von *sous*: unter und *terrain*: Erdboden)

Kellergeschoss, ganz oder teilweise unter Straßenhöhe liegendes Geschoss.

Souterrain – Wiki

### SPEKULATIONSFRIST

(Spekulation von lateinisch *speculari*: ins Auge fassen, sich nach etwas umsehen, spähen)

Der Gewinn aus dem Verkauf einer Kapitalanlageimmobilie ist einkommensteuerepflichtig, wenn die Immobilie innerhalb von zehn Jahren nach dem Kauf wieder veräußert wird. Somit beträgt die Spekulationsfrist bei Immobilien grundsätzlich zehn Jahre. Bei anderen Anlageformen wie etwa Aktien oder eigengenutzten Immobilien existieren andere Spekulationsfristen.

Veräußerungsgeschäft – Wiki

### STAFFELMIETVERTRAG

(Staffel von mittelhochdeutsch *stapfel*: Grundlage, Schritt)

Ein Staffelmietvertrag ist ein klassischer Mietvertrag für Wohnraum und gewerbliche Räume. Die Besonderheit hierbei ist, dass bereits zu Beginn des Vertrags festgelegt wird, in welchem Umfang sich die Miete zu bestimmten Zeitpunkten erhöht. Wichtig: Zusätzliche Erhöhungen in dem Zeitraum zur Staffelung der Miete sind unzulässig, und dies gilt auch bei Modernisierungen in diesem Zeitraum. Wenn der Mietvertrag zur Staffelung der Miete abgelaufen ist, kann die Miete nur über die ortsüblichen Vergleichsmieten weiter erhöht werden. Der grundsätzliche Vorteil einer Mietstaffelvereinbarung ist, dass sie keiner Kappungsgrenze (max. 20 Prozent in 3 Jahren) ausgesetzt ist und hier frei vereinbart werden kann.

Staffelmiete – Wiki



### STEIGLEITUNG

Vom Hausanschluss senkrecht aufsteigende Leitung für Gas, Strom oder Wasser.

[Steigleitung – Wiki](#)

### STEUERLICHE FÖRDERUNG (DES EIGENHEIMS)

Das waren bis 2005 [Eigenheimzulage](#), [Kinderzulage](#), [ökologische Baumaßnahmen](#). Aktuell ist unter bestimmten [Bedingungen](#) eine Förderung über die Riester-Rente möglich.

[Private Immobilienfinanzierung – Wiki](#)

### STEUERLICHE FÖRDERUNG (DES WOHNUNGSBAUS)

Steuerliche Vergünstigungen für den Wohnungsbau. Insbesondere durch [Abschreibungen](#), [Sonderausgaben](#) und [Schuldzinsabzug](#).

[Wohnimmobilienfinanzierung – Wiki](#)

### STEUERMODELL

Unter dem Begriff Steuermodell werden sogenannte Bauherren-, Bauträger-, Erwerber-, Erhaltungs- und andere Modelle zusammengefasst, deren Ziel es ist, beim Erwerb von Grundbesitz durch einen möglichst hohen Anteil an [Werbungskosten](#) Steuern zu „sparen“. Zahlreiche Steuermodelle haben in den letzten Jahren die Erwartungen der Anleger nicht erfüllt. In einigen Fällen haben die Finanzverwaltungen die Modelle insgesamt oder die Werbungskosten gar nicht bzw. nur teilweise anerkannt. In anderen Fällen ist der erwartete Mietertrag oder Wertzuwachs ausgeblieben. Grundsätzlich sollte man nicht allein um der Steuerersparnis willen in [Immobilien](#) investieren, sondern auf die Werthaltigkeit und die Rentabilität achten.

Wichtige Tipps hierzu gibt es in der kostenlosen Video-Serie

[www.immobilien-investor-masterkurs.de](http://www.immobilien-investor-masterkurs.de)

[Steuerreform – Wiki](#)

### STOCKWERK

(von mittelhochdeutsch *stoc*: Balken, [Geschoss](#) eines [Hauses](#))

Bezeichnung für alle in einer Ebene liegenden Räume oberhalb des Erdgeschosses.

[Geschoss – Wiki](#)

**TAXE**

(von lateinisch *taxa*: Schätzung, Anschlag, Satz)

Anderes Wort für Schätzung.

➔ [Siehe Anlage Taxe.](#)

Schätzung – Wiki

**TAXKOSTEN**

(von lateinisch *taxa*: Schätzung)

Siehe Schätzungsgebühren.

Wertermittlungsgebühr – Wiki

**TEILEIGENTUM**

Bezeichnet das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen, z. B. Garage oder Gewerberäume.

Teileigentum – Wiki

**TEILUNGSERKLÄRUNG**

Die Teilungserklärung ist die rechtliche Grundlage für die Aufteilung eines Mehrfamilienhauses. Sie regelt den Besitz sowie die Rechte und Pflichten der Eigentümer. Der Eigentümer eines Mehrfamilienhauses (juristisch nur eine Einheit) kann dieses bei einem Notar in einzelne, rechtlich voneinander getrennte Wohnungen aufteilen lassen. Grundlage hierfür ist die Abgeschlossenheitsbescheinigung, aus der klar hervorgeht, dass die einzelnen Wohnungen räumlich voneinander getrennt sind. Aufgrund der Teilungserklärung werden für die einzelnen Eigentumswohnungen Wohnungsgrundbücher beim Grundbuchamt angelegt. Dadurch wird jede Wohnung als rechtlich eigenständiges Eigentum angesehen, das von individuellen Eigentümern besessen werden und individuell mit einer Grundschuld beliehen werden kann etc. Die Teilungserklärung regelt im Wesentlichen das Verhältnis der Mit-eigentümer untereinander (z. B. die Aufteilung der Kosten einer Dachreparatur).

➔ [Siehe Anlage Teilungserklärung.](#)

Teilungserklärung – Wiki

**TEILVALUTIERUNGSZUSCHLAG**

(Valutierung von italienisch *valuta*, zu: *valuto*, *valere*: gelten, wert sein)

Ausgleich für den zusätzlichen Aufwand, wenn das Darlehen auf Wunsch des Kunden in mehreren Teilen – nach Baufortschritt – ausbezahlt wird.

**TILGUNG**

(von althochdeutsch *tiligon*, lateinisch *dele-re*: zerstören, vernichten, schriftliches Auslöschen)

Während die Zinsen die „Leihgebühr“ für Geld sind, bedeutet Tilgung die „Rückzahlung“. Man versteht darunter den monatlichen oder einmaligen Geldbetrag, der zur Reduzierung der Schuld bezahlt wird.

Tilgung – Wiki

**TILGUNGS AUSSETZUNG**

(Tilgung von althochdeutsch *tiligon*, lateinisch *dele-re*: zerstören, vernichten, schriftliches Auslöschen)

Vereinbarung im Darlehensvertrag mit der Bank, die vereinbarte Tilgung gegen Abtretung der Ansprüche aus Bausparverträgen, Kapitallebensversicherungen oder einem anderen Sparplan auszusetzen. Für die Dauer der Tilgungsaussetzung erhält die Bank nur die vereinbarten Zinsen, die Schuld wird nicht reduziert, sondern eine Gegenposition in Form eines anzusparenden Guthabens ausgebaut. Das Darlehen wird dann, wenn der Bausparvertrag oder die Kapitallebensversicherung auszahlungsreif ist, auf einen Schlag getilgt. Dies hat steuerliche Vorteile, siehe hierzu Tilgungsplan, endfälliges Darlehen, Tilgungsdarlehen.

Eine weitere Form: Kommt der Darlehensnehmer in finanzielle Probleme, kann er mit der Bank unter Umständen eine Tilgungsaussetzung vereinbaren und für eine gewisse Zeit nur Zinsen zahlen, nicht aber den Kredit tilgen.

Wie man schlau mit Tilgungsaussetzungen Immobilienvermögen aufbaut, erfährst du in der kostenlosen Video-Serie [www.immobilien-investor-masterkurs.de](http://www.immobilien-investor-masterkurs.de)

Endfälliges Darlehen – Wiki

**TILGUNGSFREIJAHRE**

Die Hypothekenbanken sind unter bestimmten Umständen bereit, die Tilgung erst nach den ersten (schwierigeren) Jahren beginnen zu lassen, so dass der Darlehensnehmer in dieser Zeit nur Zinsen zu zahlen braucht.

Bestimmung der Laufzeit – Wiki

## TILGUNGSPLAN

Der Tilgungsplan gibt an, wie der planmäßige Verlauf der Verzinsung und Tilgung eines Darlehens aussieht. Er enthält normalerweise die Kreditrate für die einzelnen Zahlungsperioden (Jahresleistung, Vierteljahresrate, Monatsrate), den Zinsbetrag, den Tilgungsbetrag und die jeweilige Restschuld. So kann man schon vor der Aufnahme des Darlehens sehen, wie sich die Tilgung desselben entwickeln wird. Der Tilgungsplan ist insbesondere bei vermieteten Immobilien interessant, da man hieraus auch die zukünftige Steuerentwicklung ersehen kann: Da ja von der Gesamtrate (Annuität) nur die Zinsanteile absetzbar sind (welche bei Annuitätendarlehen jedes Jahr sinken), sinkt der abzusetzende Betrag jedes Jahr. Hierbei ist darauf zu achten, dass die Anfangstilgung nicht zu hoch gewählt wird, da sie nach ein paar Jahren zur echten Steuerbelastung werden kann. Tilgungsaussetzungsdarlehen (siehe auch Festdarlehen oder Fälligkeitsdarlehen) werden gewählt, um diese Steuerproblematik zu lösen.

➔ Siehe Anlage **Tilgungsplan**.

[Tilgungsplan – Wiki](#)

## TILGUNGSSTRECKUNG

(Tilgung von althochdeutsch *tiligon*, lateinisch *delere*: zerstören, vernichten, schriftliches Auslöschen)

Wird in einem Darlehensvertrag ein Disagio vereinbart, erhält der Darlehensnehmer bei der Auszahlung des Darlehens einen um das Disagio ermäßigten Betrag. Eine hieraus entstehende Finanzierungslücke lässt sich mit einem Zusatzdarlehen zur Finanzierung des Disagios ganz oder teilweise schließen. Dieses Tilgungsstreckungsdarlehen wird zuerst getilgt, währenddessen bleibt das Hauptdarlehen tilgungsfrei (daher die Bezeichnung Tilgungsstreckung).

[Tilgungsstreckungsdarlehen – Wiki](#)

## TITEL

(von lateinisch *titulus*: Aufschrift, Inschrift)  
Ein verbrieftes Recht (z. B. ein Gerichtsurteil), das von einer Autorität (z. B. Richter) bestätigt wurde und das man geltend machen darf (z. B. durch Gerichtsvollzieher oder Polizei),

ohne dass es noch weiter hinterfragt werden kann.

## TREUHÄNDER

Ein Treuhänder verwaltet fremdes Geld oder Eigentum („zu treuen Händen“) gemäß Anweisungen für eine dritte Person, um bei einer Zug-um-Zug-Abwicklung Missbrauch zu verhindern. Beispiel: Der Bauträger will vom Käufer eine Zustimmung zur Änderung einer Teilungserklärung. Der Kunde knüpft daran Bedingungen zur Mängelbeseitigung. Jetzt kann der Bauträger Geld auf einem Treuhänderkonto hinterlegen, womit für den Kunden sichergestellt wird, dass die Mängel auf jeden Fall erledigt werden. Der Kunde kann dann sofort der Änderung risikolos zustimmen.

[Treuhänder – Wiki](#)

## TREUHÄNDERAUFRAG

Die Anweisung an den Treuhänder, wie etwa mit Geld zu verfahren ist. Bei Immobilien handelt der Treuhandauftrag meist von den Voraussetzungen, unter denen das Geld freigegeben werden darf; wann also z. B. der Kaufpreis für eine Immobilie, welcher vom Käufer an den Notar (als Treuhänder) gezahlt wurde, an den Verkäufer weitergeleitet werden darf.

*Beispiel:* „Sobald der Verkäufer die rechtswirksame Baugenehmigung dem Notar nachweist, darf der Kaufpreis vom Treuhandkonto an den Verkäufer ausgekehrt werden.“

➔ Siehe Anlage **Treuhänderauftrag**.

## TREUHANDVERTRAG

Der Vertrag, den man mit dem Treuhänder abschließt. Handelt meist von den Rechten, den Pflichten und der Bezahlung.

[Treuhand – Wiki](#)

## TREUHANDZAHLUNG

Eine Treuhandzahlung ist eine Zahlung an einen vertrauenswürdigen Dritten (Treuhänder) mit der Auflage, über das Geld nur zu verfügen, wenn die vom Zahlenden aufgestellten Auflagen erfüllt sind. Zu den wichtigsten Treuhandzahlungen zählen Zahlungen auf ein Notaranderkonto. Der Notar erhält das Geld mit bestimmten Auflagen und zahlt es erst



dann an den Empfänger aus, wenn diese erfüllt sind.

**Beispiel:** „Sobald der Verkäufer die Kontaminationsfreiheit (keine Giftstoffe) des Grundstückes dem Notar nachweist, darf der Kaufpreis vom Treuhandkonto an den Verkäufer ausgekehrt werden.“

[Anderkonto – Wiki](#)

---

u | v | w | z

ganz  
entspannt  
vermögen  
aufbauen



## UMBAUTER RAUM

Bauvolumen eines Gebäudes. Die Berechnung des umbauten Raums gehört zu den Bauunterlagen, die der Darlehensgeber eines Baudarlehens zur Wertermittlung des zu finanzierenden Objektes benötigt.

→ Siehe Anlage **Umbauter Raum**.

Umbauter Raum – Wiki

## UMLAGEFÄHIG/NICHT UMLAGEFÄHIG

Teile der Hausgeldzahlungen an die WEG-Verwaltung (Hausmeister, Versicherung, Grundsteuer, Strom etc.) sind auf den Mieter umlagefähig, andere Teile (Instandhaltungsrücklage, Reparaturen und Verwaltergebühren) nicht. Bei älteren Mietverträgen kann es abweichende Regelungen geben. Siehe auch Nebenkosten.

→ Siehe Anlage **Umlagefähig/nicht umlagefähig**.

Betriebskostenverordnung – Wiki

## UMSCHULDUNG

Ablösung eines bestehenden Kredits durch ein neues Darlehen. Eine Umschuldung kommt in Frage, wenn kurzfristige Bankkredite (Zwischenfinanzierung) in ein langfristiges Hypothekendarlehen umgewandelt werden sollen. Oder wenn an die Stelle eines Gleitzinstdarlehens eine Festzinshypothek treten soll. Eine weitere Möglichkeit für eine Umschuldung ist dann gegeben, wenn die Konditionen des bisherigen Darlehens auslaufen und der Darlehensnehmer mit einer Verlängerung des Darlehens nicht einverstanden ist oder aus sonstigen Gründen die Bank wechseln möchte.

Umschuldung – Wiki

## UNBEDENKLICHKEITSBESCHEINIGUNG (ANLAGE)

Bescheinigung des Finanzamtes, dass aus steuerlicher Sicht keine Bedenken gegen die Kaufvertragsabwicklung bestehen. Wurde etwa die Grunderwerbsteuer nicht gezahlt, wird diese Bescheinigung nicht ausgestellt, was zur Folge hat, dass der Käufer einer Immobilie nicht als Eigentümer ins Grundbuch eingetragen werden kann. Das hat wiederum

zur Folge, dass der Verkäufer so lange (bis zur Eigentumseintragung) auch für die Kosten des Käufers mithaftet (z. B. Grunderwerbsteuer, Notargebühren)

→ Siehe Anlage **Unbedenklichkeitsbescheinigung**.

Unbedenklichkeitsbescheinigung – Wiki

## UNTERMETER

Ein Untermieter ist eine Person, die z. B. eine Wohnung nutzt, die von einer anderen Person als Hauptmieter angemietet worden ist. Die Untervermietung kommt in der Regel vor, wenn sich z. B. der Hauptmieter aus beruflichen Gründen woanders aufhält. Grundsätzlich bedarf die Untervermietung der Zustimmung des Vermieters.

Untermieter – Wiki

## UNTERWERFUNG UNTER DIE SOFORTIGE ZWANGSVOLLSTRECKUNG

Erwirbt eine Person eine Immobilie, so unterwirft sie sich der sofortigen Zwangsvollstreckung in ihr gesamtes persönliches Vermögen, sofern sie den Kaufpreis nicht bezahlt und der Verkäufer die Zwangsvollstreckung einleitet. Die Besonderheit ist, dass der Verkäufer nicht erst ein langjähriges Verfahren führen muss, um dann einen Titel zu besitzen, mit dem er vollstrecken kann. Durch den beglaubigten Kaufvertrag hat er bereits einen Titel in der Hand, so dass er im Falle der Nichtzahlung durch den Käufer sofort den Gerichtsvollzieher beauftragen kann (also ohne erst klagen zu müssen).



## VALUTIERUNG

(von lateinisch *valere*: stark sein)  
Fachbegriff für die Wertstellung von Buchungen, d. h. Festlegung des Datums, an dem eine Gutschrift oder Belastung (auf einem Konto) erfolgt bzw. die Zinsberechnung beginnt. So steht etwa auf den Kontoauszügen deiner Bank das Datum, an dem jeweils Buchungen und Wertstellungen der Buchungen erfolgt sind.

[Valutierung – Wiki](#)

## VARIABLER ZINS

(von lateinisch *varius*: verschieden, unterschiedlich)

Zinssatz, der nicht festgelegt ist, sondern sich der Marktentwicklung anpasst. Siehe Gleitzinsdarlehen.

[Variabler Zins – Wiki](#)

## VERANDA

(von indisch *varanda*: Wall, Trennwand)  
Überdachter Vorbau an einem Gebäude, dessen Seiten offen oder verglast sind.

[Veranda – Wiki](#)

## VERBUNDFINANZIERUNG

Siehe Finanzierung aus einer Hand.

## VERBRAUCHERPREISINDEX

(Index von lateinisch *indicere*: ansagen, anzeigen, bekannt machen)

Der Verbraucherpreisindex wird vom Statistischen Bundesamt erstellt. Er wird ermittelt, indem ein Warenkorb zusammengestellt wird, in dem Nahrungsmittel, alkoholische Getränke, Bekleidung, Wohnungsmieten, Wasser, Strom, Gesundheitspflege, Freizeitunterhaltung, Bildungsbedarf etc. enthalten sind. Es wird dann die durchschnittliche prozentuale Preisveränderung dieser Waren- und Dienstleistungen des privaten Bedarfs in Deutschland analysiert und verglichen mit einem Basisjahr (derzeit 2010). Der Verbraucherpreisindex gibt an, wie sich die Preise jeweils im letzten Jahr entwickelt haben. Kritiker sind der Meinung, dass diese Werte durch die Art der Zusammenstellung des Warenkorbs manipulierbar seien und auch manipuliert würden.

[Preisindex – Wiki](#)

## VERGLEICHSMIETE

Die Vergleichsmiete wird aus den üblichen Entgelten für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage ermittelt. D. h., die Gemeinde ermittelt die Mietpreise (in der Regel der letzten vier Jahre), die in bestimmten Lagen bezahlt werden, und gibt das Ergebnis dann als Vergleichsmiete in Form eines Mietpreisspiegels heraus. Die ortsübliche Vergleichsmiete ist auch der Maßstab für die Rechtmäßigkeit einer Mieterhöhung bei nicht preisgebundenem Wohnraum, siehe auch Mietspiegel.

[Vergleichsmiete – Wiki](#)

## VERGLEICHSWERTVERFAHREN

Ein Verfahren zur Ermittlung des Werts einer Immobilie. Hierbei wird der tatsächliche Verkaufspreis anderer, ähnlicher Immobilien in ähnlicher Lage als Grundlage der Berechnung herangezogen.

[Vergleichswertverfahren – Wiki](#)

## VERGLEICHSWOHNUNGEN

Der Begriff Vergleichswohnungen wird meistens im Zusammenhang von Mieterhöhungsverlangen verwendet. Der Vermieter hat die Möglichkeit, die Miete über Vergleichsmieten (Mietpreisspiegel) oder z. B. Vergleichswohnungen zu erhöhen. Möchte man eine Mieterhöhung über Vergleichswohnungen durchführen, müssen diese drei Wohnungen von der Größe, Ausstattung und Lage ähnlich sein wie die Wohnung, für die man eine Mieterhöhung durchführen möchte.

## VERKEHRSWERT

Der Verkehrswert ist der Erlös (Preis), der bei einer Veräußerung des Objektes unter normalen Bedingungen im geschäftlichen Verkehr erzielt werden kann.

[Marktwert – Wiki](#)

## VERSAMMLUNGSPROTOKOLL

(Protokoll von mittellateinisch *protocollum*: vorgeleimtes Blatt)

Ein Versammlungsprotokoll ist eine Niederschrift des Verlaufs einer Eigentümerversammlung, in der Beschlüsse gefasst worden sind. Die Niederschrift ist eine Bestätigung



bzw. ein Beweis für die Richtigkeit und Gültigkeit der von der Eigentümerversammlung getroffenen Entscheidungen. Ein Versammlungsprotokoll zu einer Eigentümerversammlung hat formelle Anforderungen zu erfüllen. D. h., es muss wiedergegeben werden, wann und wo die Versammlung stattgefunden und wer daran teilgenommen hat, die Feststellung der einzelnen Tagesordnungspunkte, die Abstimmungsergebnisse und die wörtliche Beschlussfassung.

**Tipps für den Kauf von Immobilien:** Ein Käufer sollte sich immer die letzten drei Protokolle der Eigentümergemeinschaft anschauen, da diese einen Überblick geben, wie es um die Gemeinschaft steht, was für Maßnahmen geplant sind und wo es eventuelle Probleme gibt.

## VERTEILUNG DER KOSTEN UND LASTEN

Betrifft die Verteilung der bei einem Mehrfamilienhaus (mit Eigentumswohnungen) anfallenden Bewirtschaftungskosten für Straßenreinigung, Flurreinigung, Gemeinschaftsstrom etc. Soweit die Gemeinschaftsordnung nichts anderes bestimmt, sind die Kosten und Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums nach den Miteigentumsanteilen zu verteilen. Dies gilt auch dann, wenn die Eigentumswohnungen oder Teileinheiten vom jeweiligen Eigentümer nicht genutzt werden. Eine Änderung der Verteilung setzt voraus, dass alle Wohnungseigentümer ihr zustimmen, es sei denn, die Gemeinschaftsordnung lässt die Änderung des Verteilerschlüssels mit einer Zweidrittelmehrheit zu. Werden Beschlüsse gefasst, die der Gemeinschaftsordnung oder – soweit diese keine Regelungen enthält – dem Wohnungseigentumsgesetz entgegenstehen, so ist der Beschluss anfechtbar. Unterbleibt dies, so wird der eigentlich unwirksame Beschluss gleichwohl wirksam.

Bewirtschaftungskosten – Wiki

## VERWALTUNGSBEIRAT

Auch kurz als Beirat bezeichnet. Der Verwaltungsbeirat ist ein Organ der Eigentümergemeinschaft, neben der Eigentümerversammlung und dem WEG-Verwalter. Er wird von den Eigentümern gewählt. Zu seinen Aufgaben gehört es unter anderem, die jährliche Abrech-

nung des WEG-Verwalters zu überprüfen. Der Verwaltungsbeirat besteht aus einem Vorsitzenden und zwei Beisitzern. Sie alle müssen Mitglieder der Eigentümergemeinschaft sein.

Verwaltungsbeirat – Wiki

## VOLLSTRECKUNGSTITEL

(Titel von lateinisch *titulus*: Aufschrift, Inschrift)

Ein Vollstreckungstitel ist eine rechtliche Anordnung zur Zahlung oder zu einer Handlung wie z. B. Herausgabe einer Mietsache. Ein Vollstreckungstitel muss erst erwirkt werden.

**Beispiel:** Ein Mieter bezahlt seine Miete nicht, und trotz Mahnungen werden die Mietschulden nicht beglichen. Dann beantragt der Vermieter einen Mahnbescheid, nach dessen Zustellung wird der Vollstreckungsbescheid geschickt, und aus diesem Titel heraus kann dann der Gerichtsvollzieher beauftragt werden, eine Pfändung durchzuführen oder, wenn z. B. eine Räumungsklage durchgeführt wurde, mit dem Vollstreckungstitel die Wohnung räumen zu lassen.

Vollstreckungstitel – Wiki

## VORFÄLLIGKEITSENTSCHÄDIGUNG

Entgelt für die einem Kreditinstitut entstehenden Verluste bei einer außerplanmäßigen Rückzahlung eines Darlehens. Bei Immobilienfinanzierungen werden die Zinskonditionen für eine bestimmte Laufzeit festgeschrieben. Kreditinstitute besorgen sich die für die Herausgabe des Darlehens notwendigen Gelder meist genau für diese Laufzeit. Wird das Darlehen vom Verbraucher vorzeitig zurückgezahlt, so können den Kreditinstituten je nach Höhe der Zinskonditionen, Restlaufzeit und Restschuld erhebliche Verluste entstehen, die sie dann über die Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung ausgleichen, die ihnen der Darlehensnehmer zahlen muss.

Wie du hohe Kosten für die Vorfälligkeitsentschädigung sparst, erfährst du in der kostenlosen Video-Serie [www.immobiliien-investor-masterkurs.de](http://www.immobiliien-investor-masterkurs.de)

Vorfälligkeitsentschädigung – Wiki

## VORKAUFSRECHT

Man unterscheidet zwischen privatem und öffentlichem Vorkaufsrecht.

Das private Vorkaufsrecht wird meist ins Grundbuch eingetragen. Derjenige, zu dessen Gunsten das Vorkaufsrecht besteht, kann beanspruchen, dass ihm das Grundstück bei einem Verkauf an einen Dritten zu den gleichen Bedingungen, wie in dem Vertrag mit dem Dritten festgelegt, angeboten und bei Zustimmung übertragen wird.

Öffentliche Vorkaufsrechte der Gemeinde im Bereich des Städtebaus sind im Baugesetzbuch wie auch im Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch geregelt.

***Beispiel:** In einem Mehrfamilienhaus mit zehn Eigentümern will einer der Eigentümer seine Wohnung für 100.000 Euro verkaufen und hat auch schon einen Käufer, der den Betrag zahlen will. Ist im Grundbuch ein Vorkaufsrecht zugunsten der anderen Eigentümer eingetragen, müssen diese erklären, dass sie davon keinen Gebrauch machen. Alternativ könnte einer der anderen Eigentümer die Wohnung für 100.000 Euro erwerben und in den Vertrag einsteigen.*

Vorkaufsrecht – Wiki

## VORKAUFSRECHT-VERZICHTSERKLÄRUNG

Schriftliche Erklärung des Mieters, dass er die von ihm angemietete Wohnung nicht erwerben möchte. Diese Erklärung des Mieters ist nur erforderlich, wenn der Mieter bereits zum Zeitpunkt der Aufteilung eines Mehrfamilienwohnhauses in Eigentumswohnungen die Wohnung gemietet hatte.

➔ Siehe Anlage [Vorkaufsrecht-Verzichtserklärung](#).

## VORSCHALTDARLEHEN

(Darlehen von althochdeutsch *darleihen*: leihweise überlassen)

Darlehen mit kurzer Zinsfestschreibung (bis zu zwei Jahre). Der Darlehensnehmer kann in der Regel während der Laufzeit des Vorschalt-darlehens jederzeit – bei demselben Darlehensgeber – auf ein Darlehen mit langfristige-m Zins „umsteigen“. Benutzt man z. B., wenn bei einem Neubau nicht ganz klar ist, wie viel die finalen Kosten dann tatsächlich

betragen. Um hier z. B. nicht ein zu hohes Darlehen aufzunehmen und daran zehn Jahre gebunden zu sein, arbeitet man erst einmal mit einem Vorschalt-darlehen.

**WEG**

Wohnungseigentümergeinschaft. Die Gemeinschaft aller Eigentümer eines Mehrfamilienhauses, das in einzelne Eigentumswohnungen aufgeteilt wurde.

Hausverwaltung – Wiki

**WEG-VERWALTER**

Die Verwaltung, welche für das Gemeinschaftseigentum aller Eigentümer, die ordentliche Bewirtschaftung des Anwesens, die Kommunikation mit Versorgern (Strom, Gas etc.), die jährliche Eigentümerversammlung, die Führung der WEG-Konten, die Erstellung des Wirtschaftsplanes und die jährliche Abrechnung der Hausgelder zuständig ist. Er vertritt im Rahmen seiner Vollmachten die Eigentümer „als eine Stimme“ nach außen.

Hausverwaltung – Wiki

**WEG-VERWALTUNG / MIETVERWALTUNG – UNTERSCHIED**

Rein rechtlich unterscheidet man bei einem Mehrfamilienhaus folgende Parteien: Mieter, Eigentümer einzelner Wohnungen und die Eigentümergemeinschaft, also die Gruppe aller Eigentümer von Wohnungen innerhalb des Mehrfamilienhauses.

Die WEG-Verwaltung verwaltet das gemeinschaftliche Eigentum, die Mietverwaltung vertritt den einzelnen Eigentümer einer Eigentumswohnung gegenüber dem Mieter und der WEG. Die Befugnis des WEG-Verwalters endet quasi vor der Wohnungstür.

Der Mietverwalter oder auch Sondereigentumsverwalter kümmert sich (vereinfacht gesagt) um den Rest bzw. um Mietangelegenheiten und alles, was innerhalb der Wohnung anfällt.

Der WEG-Verwalter ist für die ordentliche Bewirtschaftung des Anwesens, die jährliche Eigentümerversammlung, die Führung der WEG-Konten, die Erstellung des Wirtschaftsplans und die jährliche Abrechnung der Hausgelder zuständig. Er kümmert sich somit um die Verwaltung der Eigentümer, nicht der Mieter.

Hausverwaltung – Wiki

**WERBUNGSKOSTEN**

Bestimmte bei der Berufsausübung/Gewinnerzielung anfallende Kosten, die bei der Er-

mittlung des steuerpflichtigen Einkommens abgezogen werden können.

Bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung sind bestimmte Aufwendungen (z. B. Darlehenszinsen, Disagio, Abschreibungen, Renovierungs- oder Bewirtschaftungskosten) steuerlich abzugsfähige Werbungskosten.

Wie du zusätzlich zu den Werbungskosten die Steuerersparnisse erhöhen kannst, erfährst du in der kostenlosen Video-Serie [www.immobilien-investor-masterkurs.de](http://www.immobilien-investor-masterkurs.de)

Werbungskosten – Wiki

**WERTERMITTLUNG**

Eine Wertermittlung wird durchgeführt, um den Verkehrs- und den Beleihungswert einer Immobilie zu ermitteln. Diverse unterschiedliche Verfahren werden dabei zur Bewertung herangezogen:

Sachwertverfahren, Ertragswertverfahren, Vergleichswertverfahren.

Bei Eigentumswohnungen, Ein- und Zweifamilienhäusern erfolgt die Bewertung in der Regel über das Sachwertverfahren. Der Sachwert einer Immobilie setzt sich zusammen aus dem Bodenwert (abhängig von Grundstücksgröße und Quadratmeterpreis) und dem Bauwert.

Der Wert eines Mehrfamilienhauses wird über den Ertragswert bestimmt. Er errechnet sich aus der Jahresnettokaltniete.

Ein Gutachten zur Immobilie weist häufig sowohl den Sachwert als auch den Ertragswert aus. Der Wert der Immobilie wird dann aus dem Mittelwert beider Ergebnisse errechnet und über das Vergleichswertverfahren verifiziert.

Wertermittlung – Wiki

**WERTERMITTLUNGSGEBÜHR**

Kosten für eine Wertermittlung.

Wertermittlungsgebühr – Wiki

**WERTGUTACHTEN**

Siehe Schätzung.

➔ Siehe Anlage **Wertgutachten**.

Gutachten – Wiki



## WERTSTEIGERUNG

Steigerung des Werts einer Immobilie. Jene entsteht oft aufgrund der Inflation, die dazu führt, dass zum einen die Immobilienpreise und zum anderen die Mieten (also der Ertrag vermieteter Immobilien) steigen.

Eine Wertsteigerung einer Immobilie kann auch durch Modernisierung erfolgen oder durch erhöhte Nachfrage bei wenig Angebot.

Wertschöpfung – Wiki

## WIRTSCHAFTSPLAN

Ein vom WEG-Verwalter erstellter Plan, auf dessen Basis sich die Hausgeldvorauszahlungen (also Abschlagszahlungen) der einzelnen Eigentümer berechnen. Dies ist eine Schätzung der Kosten für das laufende bzw. folgende Jahr. Unabhängig vom Wirtschaftsplan werden die tatsächlich angefallenen Kosten für das abgelaufene Jahr den Hausgeldvorauszahlungen gegenübergestellt, woraus sich Nach- oder Rückzahlungen für individuelle Eigentümer ergeben können.

→ Siehe Anlage Wirtschaftsplan.

Wirtschaftsplan – Wiki

## WOHNEN

(von althochdeutsch *wonen*: sich aufhalten, bleiben, gewohnt sein)

Sich ständig aufhalten, sein Heim haben.

Wohnung/Wohnen – Wiki

## WOHNFLÄCHE

(wohnen von althochdeutsch *wonen*: sich aufhalten, bleiben, gewohnt sein)

Die Summe der (als Wohnfläche) anrechenbaren Grundflächen der Räume, die zur Wohnung gehören. Nicht dazu gehören die Grundfläche von Keller, Dachräumen oder Räumen, die den Anforderungen des Bauordnungsrechts nicht genügen. Die Wohnfläche wird beim Finanzierungsplan und bei der Darlehensbewilligung sowie in Kombination mit den Baukosten zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit eines Bauvorhabens herangezogen. Die Wohnfläche ist auch meist die Grundlage für die später erzielbare Miete.

Wohnfläche – Wiki

## WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

(wohnen von althochdeutsch *wonen*: sich aufhalten, bleiben, gewohnt sein)

Die vom Architekten erstellte Berechnung und deren Herleitungsweg (Rechenweg) anhand der einzelnen Maße der jeweiligen Wohnung.

→ Siehe Anlage Wohnflächenberechnung.

Wohnflächenberechnung – Wiki

## WOHNGELD

Siehe Hausgeld.

Wohngeld – Wiki

## WOHNUNG

(von althochdeutsch *wonen*: sich aufhalten, bleiben, gewohnt sein)

Der aus einem oder mehreren Räumen bestehende Bereich innerhalb eines Gebäudes, in dem jemand wohnt.

## WOHNUNGSEIGENTUM/SONDEREIGENTUM

Das Sondereigentum an einer Wohnung mit den dazugehörigen Nebenräumen wie z. B. Balkon, Loggia und Kellerraum.

Wohnungseigentum – Wiki

## WOHNUNGSEIGENTÜMERVERSAMMLUNG

(wohnen von althochdeutsch *wonen*: sich aufhalten, bleiben, gewohnt sein)

Eine Versammlung der Eigentümer einzelner Wohnungen eines Mehrfamilienhauses. Die Versammlung ist mindestens einmal im Jahr vom WEG-Verwalter einzuberufen.

→ Siehe Anlage Wohnungseigentümersammlung.

Wohnungseigentümersammlung – Wiki

## WOHNUNGSÜBERGABEPROTOKOLL

Ein Wohnungsübergabeprotokoll dokumentiert den Zustand der Wohnung bei ihrer Übergabe oder auch Abnahme (Rückgabe). Damit es nicht zu unnötigen Rechtsstreitigkeiten zwischen Vermieter und Mieter kommt, sollte immer ein ausführliches Wohnungsübergabeprotokoll bei Übergabe der Mietsache angefertigt werden.

→ Siehe Anlage Wohnungsübergabeprotokoll.

Wohnungsübergabeprotokoll – Wiki



## ZAHLUNGS-AUFFORDERUNG

Die Aufforderung vom Notar, dass der Kaufpreis vom Käufer gezahlt werden soll. Verspätete Zahlung führt zu Verzugszinsen und Schadensersatz. Der Notar fordert erst dann zur Zahlung auf, wenn alle Anforderungen gemäß Notarvertrag erfüllt sind.

➔ Siehe Anlage Zahlungsaufforderung.

## ZEITMIETVERTRAG

Ein Zeitmietvertrag ist ein Vertrag über ein Mietverhältnis auf bestimmte Zeit. D. h., zu Beginn des Mietverhältnisses steht bereits fest, wann es endet. Ein Mietverhältnis kann auf bestimmte Zeit eingegangen werden, wenn der Vermieter nach Ablauf der Mietzeit a) die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts nutzen will oder b) die Räume wesentlich instand setzen möchte, so dass durch die Maßnahme eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würde. Entfallen zu einem späteren Zeitpunkt die beiden vorgenannten Gründe, so kann der Mieter eine Verlängerung auf unbestimmte Zeit verlangen. D. h., der Zeitmietvertrag geht dann über in ein unbefristetes Mietverhältnis und kann nur gemäß den gesetzlichen Möglichkeiten gekündigt werden.

## ZINS

(von althochdeutsch *zins*: Abgabe, von lateinisch *census*: Schätzung, Steuer)  
Die Gebühr für die Überlassung eines Darlehens. Der Zins wird gewöhnlich in Prozent der Darlehenssumme angegeben.

Zins – Wiki

## ZINSÄNDERUNGSRIKIRO

(Zins von althochdeutsch *zins*: Abgabe, von lateinisch *census*: Schätzung, Steuer)  
Risiko, dass die Zinsen für ein Darlehen steigen, wenn sie nicht festgeschrieben sind. Siehe Gleitzinstdarlehen.

Zinsänderungsrisiko – Wiki

## ZINSANPASSUNG

(Zins von althochdeutsch *zins*: Abgabe, von lateinisch *census*: Schätzung, Steuer)  
Siehe Konditionsanpassung.

Zinsanpassung – Wiki

## ZINSFESTSCHREIBUNG

(Zins von althochdeutsch *zins*: Abgabe, von lateinisch *census*: Schätzung, Steuer)  
Zeitraum, für den die Konditionen für ein Darlehen von der Bank garantiert werden. Die Darlehen der Hypothekenbanken werden mit Festzins angeboten. Der Darlehensnehmer kann dabei in der Regel Zinsfestschreibungen von bis zu 20 Jahren wählen. In Einzelfällen ist auch die Zinsfestschreibung für die volle Darlehenslaufzeit (bei 2 Prozent Anfangstilgung ca. 30 Jahre) möglich. Die Zinsfestschreibung hat gegenüber dem variablen Zins den Vorteil, dass der Darlehensnehmer seine finanzielle Belastung langfristig sicher kalkulieren kann. In Zeiten niedriger Zinsen ist es ratsam, sich den Niedrigzins durch Wahl einer möglichst langfristigen Zinsfestschreibung zu sichern (mindestens zehn Jahre).

Wichtige Tipps zu Zinsfestschreibungen und wie du schlau finanzierst, erfährst du in der kostenlosen Video-Serie  
[www.immobilien-investor-masterkurs.de](http://www.immobilien-investor-masterkurs.de)

Sollzinsen – Wiki

## ZINSSATZ

(Zins von althochdeutsch *zins*: Abgabe, von lateinisch *census*: Schätzung, Steuer)  
Prozentsatz, zu dem ein Darlehen verzinst wird. Siehe Nominalzins und Effektivzins.

Zinssatz – Wiki

## ZUSAGE

Siehe Darlehensvertrag.

## ZUSATZSICHERHEITEN

Neben den üblichen Sicherheiten können unter bestimmten Umständen Zusatzsicherheiten erforderlich sein, um ein Darlehen zu erhalten. Zu den gebräuchlichsten gehören Bürgschaften von Banken oder vom Arbeitgeber, Mitverpflichtungen von Verwandten, die Abtretung von Ansprüchen aus Kapital- und Risikolebensversicherungen oder aus Bausparverträgen sowie die Verpfändung von Bankguthaben, Wertpapieren oder werthaltigen anderen Immobilien.



## ZWANGSVOLLSTRECKUNG

Die Zwangsvollstreckung ist die Ausführung des Gerichtsvollziehers zur Durchsetzung privatrechtlicher Ansprüche des Gläubigers gegen den Schuldner aufgrund eines vollstreckbaren Titels. Siehe auch Vollstreckungstitel.

## ZWECKBESTIMMUNGSERKLÄRUNG/ZWECKERKLÄRUNG

Vereinbarung zwischen der Bank und dem Darlehensnehmer bzw. Grundstückseigentümer über den Umfang der durch die Grundschild gesicherten Verbindlichkeiten (welcher Zweck wird durch die Grundschild besichert?).

➔ Siehe Anlage **Zweckerklärung für Grundschulden**.

Sicherungsvertrag – Wiki

## ZWISCHENFINANZIERUNG

Dient zur Überbrückung eines kurzfristigen Kreditbedarfs bis zur Auszahlung des langfristigen Darlehens. Zugesagte Mittel können in der Bauphase nicht immer so schnell zur Verfügung gestellt werden, wie es z. B. zur Begleichung der in kurzen Abständen anfallenden Handwerkerrechnungen erforderlich ist. Abhilfe kann in einem solchen Fall eine Zwischenfinanzierung schaffen.

Zwischenfinanzierung – Wiki

# ANLAGEN ZU DEN DEFINITIONEN

mit  
besten  
Zutaten





Abgeschlossenheitsbescheinigung.....	Seite 74
Abtretung von Miet- und Pachtzinsforderungen.....	Seite 87
Allgemeine Darlehensbedingungen .....	Seite 90
Annahmeerklärung Kaufvertragsangebot .....	Seite 96
Annuitätendarlehen .....	Seite 99
Auszahlungsvoraussetzung .....	Seite 106
Aval .....	Seite 108
Baubeginnanzeige .....	Seite 111
Baubeschreibung .....	Seite 113
Baugenehmigung.....	Seite 131
Bauschein .....	Seite 145
Bewirtschaftungskosten-Betriebs-kosten (BetrKV) .....	Seite 147
Bodenrichtwert.....	Seite 151
Bürgschaft.....	Seite 153
Creditreform-Auskunft.....	Seite 156
Dachformen.....	Seite 159
Darlehensantrag.....	Seite 161
Darlehensvertrag-Annuitätentilgung.....	Seite 167
Einheitswertbescheid .....	Seite 174
Einkommensnachweis .....	Seite 177
Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung .....	Seite 179
Energieausweis.....	Seite 184
Fälligkeitsmitteilung.....	Seite 190
Flurkarte.....	Seite 193
Flurstück .....	Seite 195
Freistellungserklärung .....	Seite 197
Grundbuchauszug.....	Seite 200
Grunderwerbsteuer .....	Seite 210
Grundschild .....	Seite 213
Grundschildbestellung .....	Seite 215
Grundsteuerbescheid .....	Seite 221





Instandhaltungsrücklagen .....	Seite 223
Jahresabschluss, Gewinn- und Verlustrechnung .....	Seite 225
Kaufvertrag.....	Seite 228
Kaufvertragsangebot .....	Seite 241
Kaufvertragsannahme – Annahme Kaufangebot.....	Seite 253
Lageplan .....	Seite 256
Löschungsbewilligung.....	Seite 258
Mieterverkaufsrecht-Verzichtserklärung.....	Seite 261
Mietspiegel.....	Seite 263
Nachrangfinanzierung .....	Seite 268
Notarbestätigung – Rangbescheinigung.....	Seite 271
Notarielle Beglaubigung .....	Seite 274
Pfandbrief.....	Seite 276
Prolongation .....	Seite 278
Rangbescheinigung .....	Seite 281
Schufa .....	Seite 284
Sicherungszweckerklärung.....	Seite 292
Teilungserklärung, notariell .....	Seite 296
Tilgungsplan .....	Seite 315
Treuhänderauftrag.....	Seite 320
Umbauter Raum.....	Seite 322
Umlagefähig – nicht umlagefähig.....	Seite 324
Unbedenklichkeitsbescheinigung.....	Seite 327
Vorkaufsrechtverzichtserklärung .....	Seite 338
Wertgutachten .....	Seite 340
Wirtschaftsplan.....	Seite 380
Wohnflächenberechnung.....	Seite 382
Wohnungseigentümersammlung .....	Seite 390
Wohnungsübergabeprotokoll .....	Seite 397
Zahlungsaufforderung.....	Seite 403
Zweckerklärung für Grundschulden .....	Seite 406



# ABGESCHLOSSENHEITSBESCHEINIGUNG

Bauaufsichtsamt  
Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt  
Düsseldorf  
Der Oberbürgermeister  
Bauaufsichtsamt  
Brinckmannstr. 5  
40225 Düsseldorf

Briefpostanschrift: Stadtverwaltung Amt 63, 40200 Düsseldorf

■■■■■■■■■■ mbH  
■■■■■■■■■■ Straße ■■■■  
40■■■■ Düsseldorf

**Kontakt**  
Heinrich ■■■■  
**Telefon**  
0211.8924 ■■■■  
**Telefax**  
0211.893 ■■■■

### Bescheinigung

aufgrund des § 7 Abs. 4 Nr. 2 / § 32 Abs. 2 Nr. 2 des  
Wohnungseigentumsgesetzes vom 15.03.1951, Bundesgesetzblatt I S. 175

Düsseldorf, den 19.12.2012, Az: 63/22-BW-0238/12

Die in dem beiliegenden Aufteilungsplan

mit Ziffer 1 bis 5

bezeichneten Wohnungen  
in dem bestehenden Gebäude auf dem Grundstück

in Düsseldorf, ■■■■  
katastermäßige Bezeichnung

Grundbuchblattnummer  
■■■■ 672

Gemarkung, Flur, Flurstück

Gemarkung: Pempelfort, Flur: ■■■■ Flurstück: ■■■■ 9

sind in sich abgeschlossen

Sie entsprechen daher den Erfordernissen des § 3 Abs. 2 / § 32 Abs. 1 des  
Wohnungseigentumsgesetzes.

Bei der Erstellung dieser Bescheinigung war die bebauungsrechtliche (bauplanungsrechtliche)  
Zulässigkeit der zu errichtenden oder errichteten Räume und ihrer Nutzung von rechts wegen  
nicht zu prüfen.

Eine baurechtliche Genehmigung wird hierdurch nicht erteilt. Sie ist, sofern sie noch nicht  
vorliegt, bei mir gesondert einzuholen.

Im Auftrag

■■■■■■■■■■

MUSTER



Bitte an den Falzmarken falzen und im Fensterbriefumschlag versenden an

Eingangsstempel



Stadtverwaltung Amt 63  
40200 Düsseldorf

## Antrag auf Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung

gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 und § 32 Abs. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes

### 1. Antragstellerin/Antragsteller

Bauherrin/Bauherr  Firma

Familienname, Vorname: [redacted] mbH      Berufsbezeichnung/Titel: [redacted]

Straße, Hausnummer: [redacted] Straße [redacted]      Postleitzahl, Ort: 40215 Düsseldorf

Telefon: 0163 74553 [redacted]      Telefax: [redacted]      E-Mail: [redacted]@ddo-f.org

### 2. Grundstück

Straße, Hausnummer: [redacted] Straße 1      Postleitzahl, Ort: 40479 Düsseldorf

Gemeinde: Pempelfort      Flur: 2      Flurstück: [redacted]

### 3. Grundbucheintragung

Grundbuch von Pempelfort      Blatt Nummer: [redacted] 72

### 4. Angaben zu Wohnung(en) und Gebäude

Die Wohnung(en) ist/sind noch zu errichten.  Die Wohnung(en) ist/sind bereits vorhanden.

Die Wohnung(en) ist/sind Bestandteil eines

Zweifamilienhauses.  Mehrfamilienhauses mit Wohneinheiten.  Wohn- und Geschäftshaus mit 5 Wohneinheiten.

### 5. Beigefügte Unterlagen

- Aktueller Lageplan
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte und Ansichten mind. 1 : 100)
- Aufteilungsplan: Kennzeichnung der Räume, für die die Abgeschlossenheit beantragt wird im Grundriss. (Gemäß der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen gemäß § 7 (4), Nr. 2 und § 32 (2) Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes.)

### 6. Antragstellung

Ich beantrage hiermit eine Abgeschlossenheitsbescheinigung gemäß Aufteilungsplan und den oben genannten Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes.

Es soll

Wohnungseigentum geschaffen werden.  Dauerwohnrecht geschaffen werden.

Ort, Datum: Düsseldorf, 04.12.2012      Unterschrift Antragstellerin/Antragsteller: [redacted]

Stadt Düsseldorf  
63/376 - 09.2004

MUSTER



Stadt Düsseldorf  
Katasteramt  
Brinckmannstraße 5  
40225 Düsseldorf



Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster  
Flurkarte NRW 1 : 500

Erstellt: 05.03.2012



Maßstab 1:500



© Stadt Düsseldorf



Anlage zur Besondere (Wohnungseigentum)  
vom 19. DEZ. 2012  
part - Lösung stv. 1  
Datum: 19. DEZ. 2012

Landtürckelbow, 1. Distributions-  
str. 200, 40100 Düsseldorf  
Gesellschaftsbüro  
in Auftrag

Handelsgesellschaft m...  
str. ...  
Düsseldorf

LANDTÜRCKELBOW  
1911

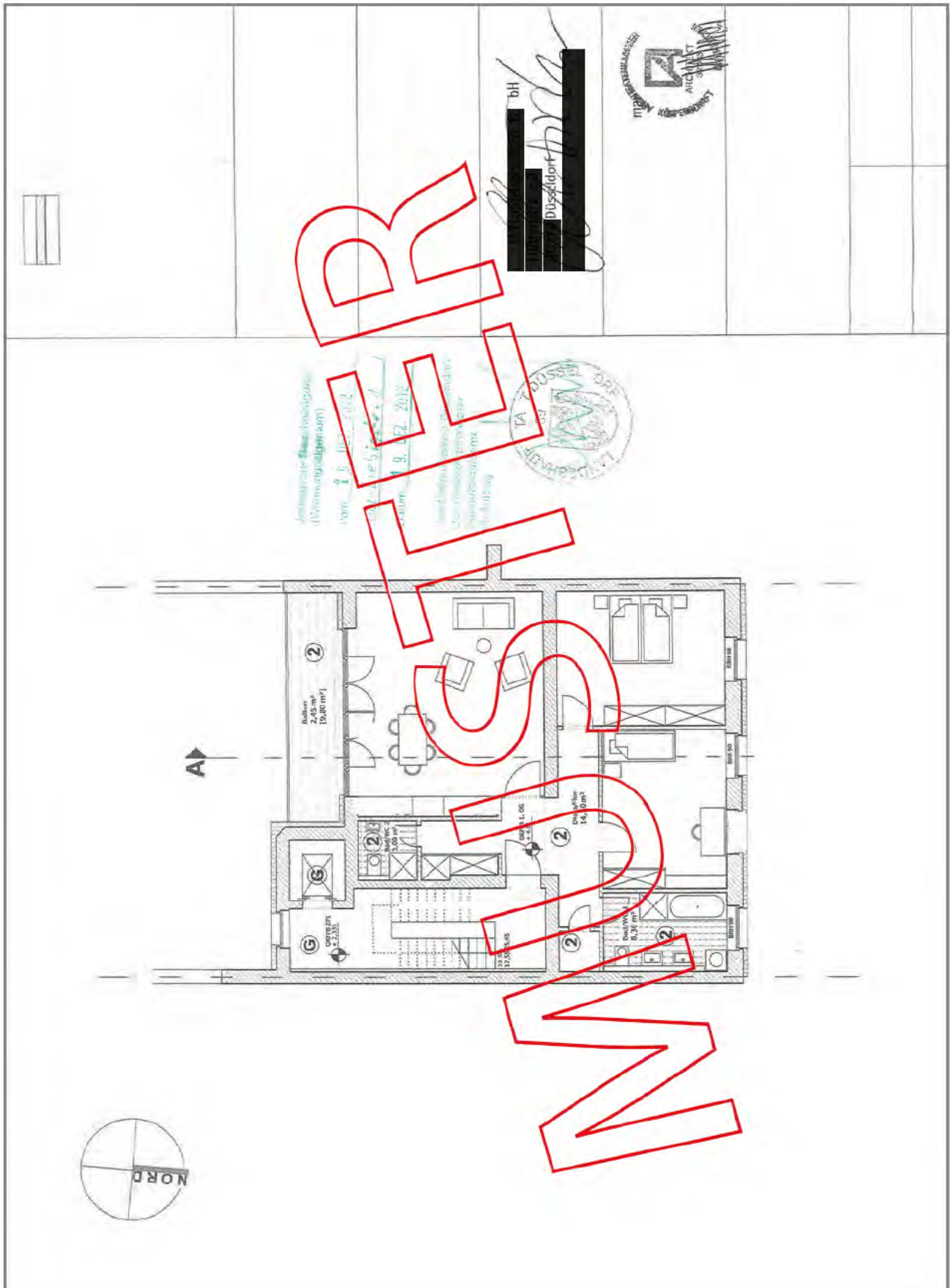
Wäsch- und  
Trocknungsz.

Neb.

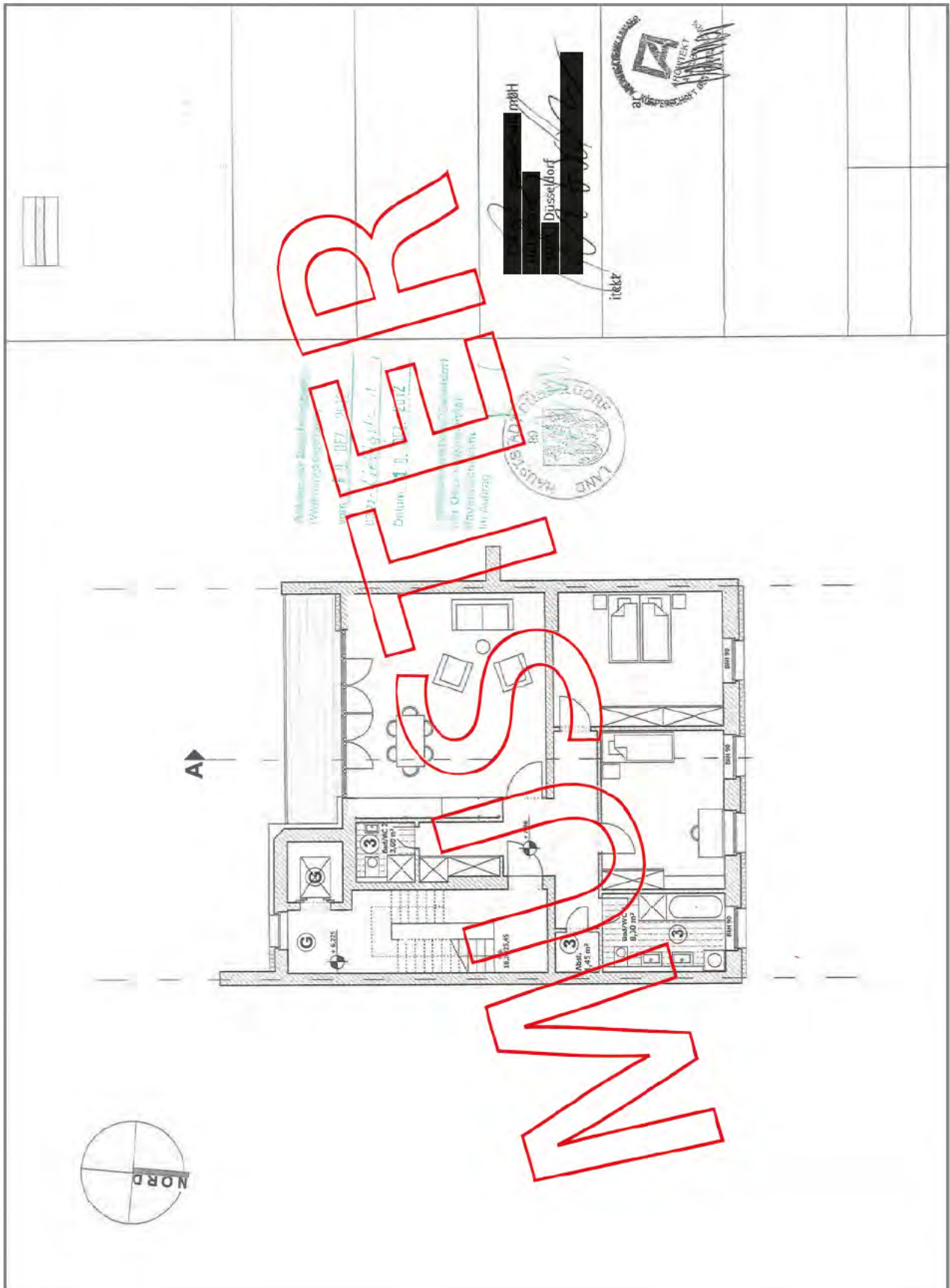
K.1, K.2, K.3, K.4, K.5

NORD











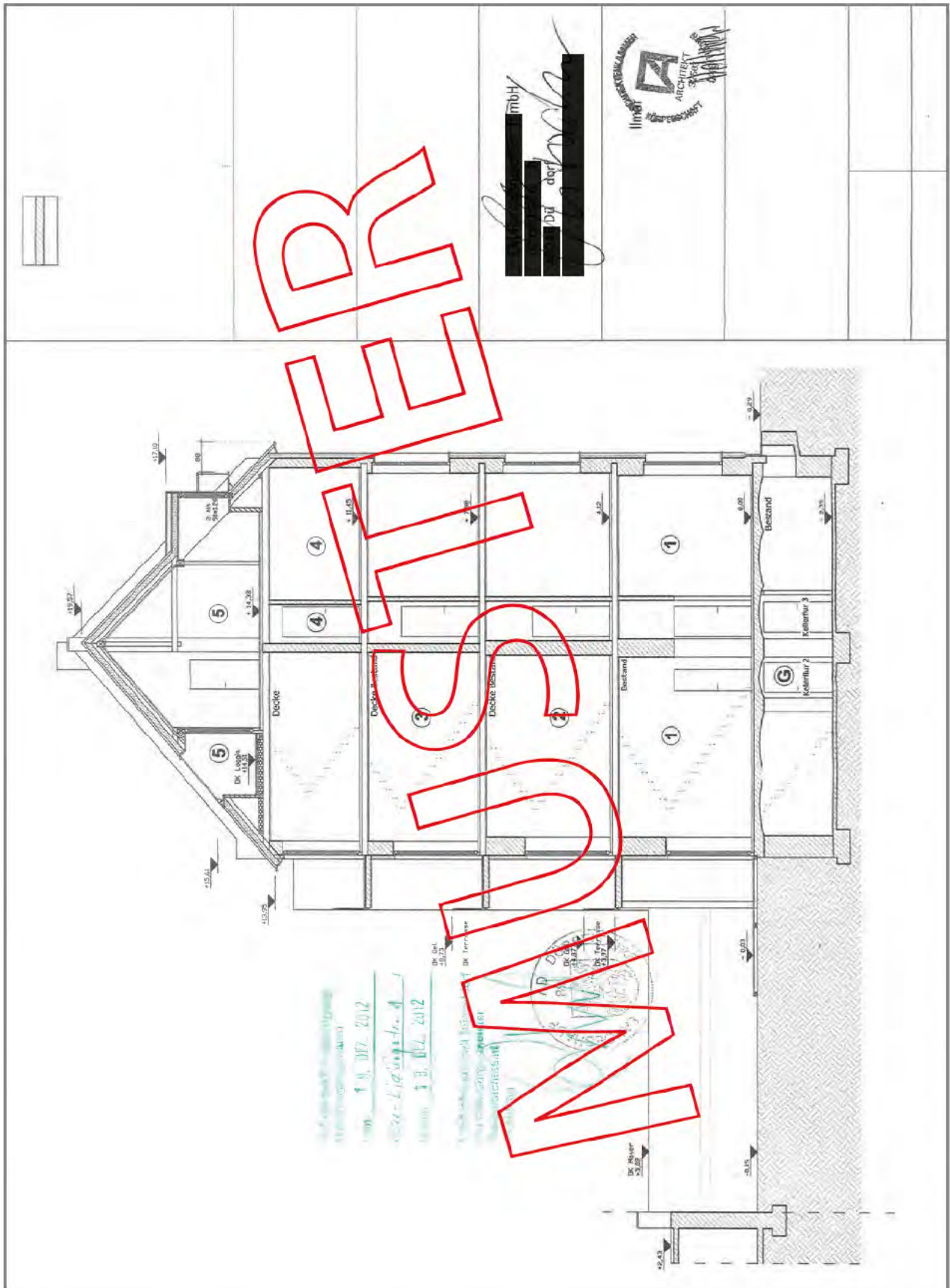
**ZUM VERKAUF**

Handwritten notes on the plan:  
- "Dachflur 14,70 m²" (circled in red)  
- "Korridor 1,00 m²" (circled in red)  
- "Balkon 12 m²" (circled in red)  
- "Nebenzimmer 10,00 m²" (circled in red)  
- "Wohnzimmer 18,00 m²" (circled in red)  
- "Küche 10,00 m²" (circled in red)  
- "Bad 6,00 m²" (circled in red)  
- "WC 2,00 m²" (circled in red)  
- "Stiegenhaus 4,00 m²" (circled in red)  
- "Türschwellen 1,00 m²" (circled in red)  
- "Flur 1,00 m²" (circled in red)  
- "Abstellraum 1,00 m²" (circled in red)  
- "Garage 1,00 m²" (circled in red)  
- "Terrasse 1,00 m²" (circled in red)  
- "Balkon 12 m²" (circled in red)  
- "Dachflur 14,70 m²" (circled in red)  
- "Korridor 1,00 m²" (circled in red)  
- "Nebenzimmer 10,00 m²" (circled in red)  
- "Wohnzimmer 18,00 m²" (circled in red)  
- "Küche 10,00 m²" (circled in red)  
- "Bad 6,00 m²" (circled in red)  
- "WC 2,00 m²" (circled in red)  
- "Stiegenhaus 4,00 m²" (circled in red)  
- "Türschwellen 1,00 m²" (circled in red)  
- "Flur 1,00 m²" (circled in red)  
- "Abstellraum 1,00 m²" (circled in red)  
- "Garage 1,00 m²" (circled in red)  
- "Terrasse 1,00 m²" (circled in red)

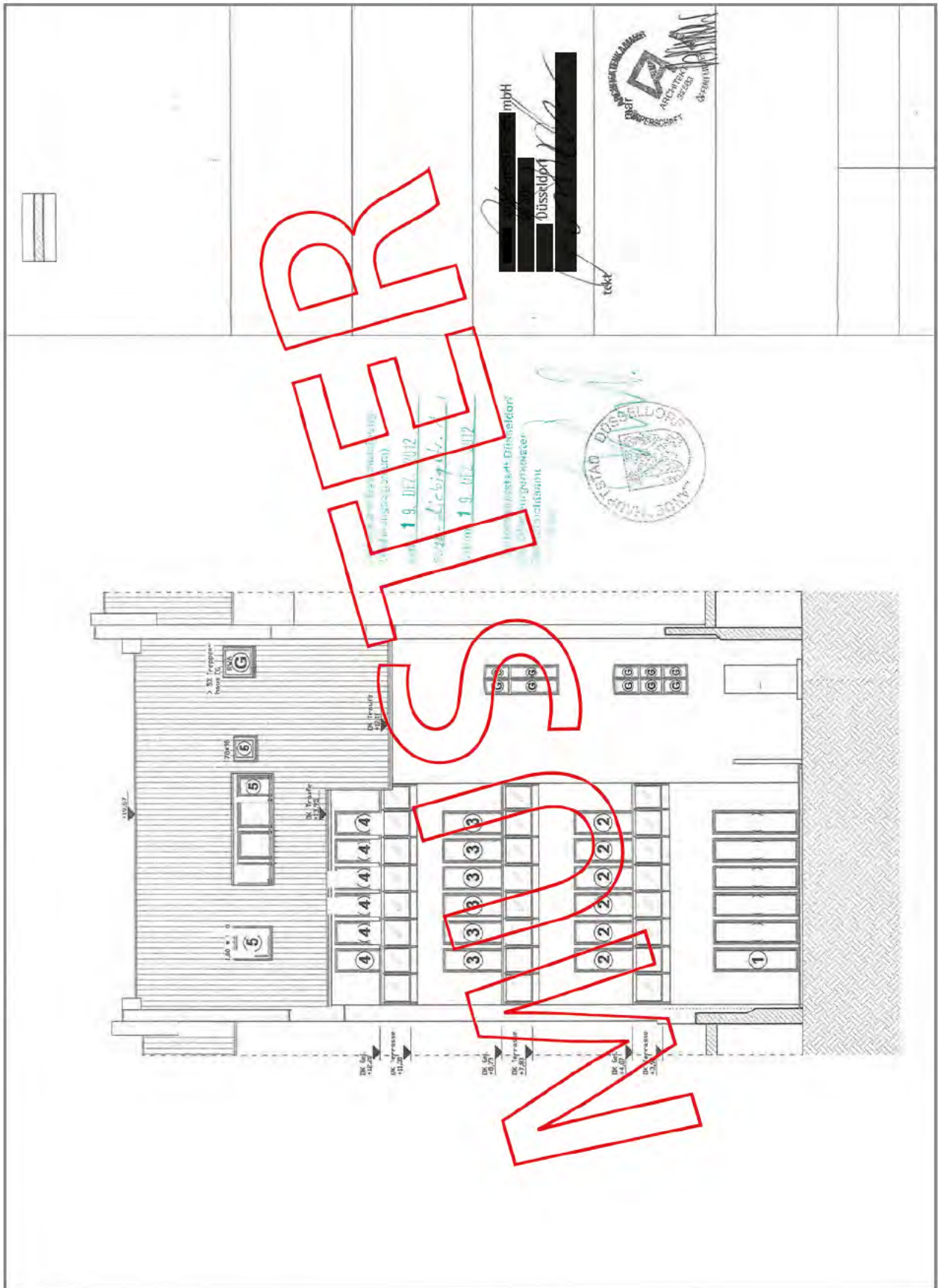
Official stamps:  
- Circular stamp: HALLER & CO. T.M. U&K, 1.9. DEZ. 2012  
- Rectangular stamp: II abg. VERKEHRSAmts KÜRSACHEN 1.9.12, 1.9. DEZ. 2012

Handwritten signatures and redactions:  
- "bh" (redacted)  
- "Bfasseidort" (redacted)  
- "Bfasseidort" (redacted)











# ABTRETUNG VON MIET- UND PACHTZINS- FORDERUNGEN



01:13450789012345678901



## Abtretung von Miet-/ Pachtzinsforderungen

Geschäftszeichen  
Ort, Datum

Zur Sicherung der unter Nr. 2 näher bezeichneten bankmäßigen Ansprüche tritt

– nachstehend der Vermieter genannt – der Sparkasse in dem unter Nr. 1 bezeichneten Umfang alle ihm zustehenden **gegenwärtigen und zukünftigen** Ansprüche aus der Vermietung/Verpachtung des Objekts (genaue Bezeichnung des Mietgrundstückes/der Mietwohnung o. Ä.)

gegen den/die derzeitigen sowie gegen künftige Mieter/Pächter ab. Derzeitige(r) Mieter/Pächter ist/sind

Die Abtretung umfasst die Ansprüche auf Zahlung des Mietzinses/der Pacht sowie sämtliche Schadensersatzansprüche, die im Rahmen des Miet-/Pachtverhältnisses gegenwärtig bestehen und künftig entstehen. Die Personenbezeichnungen **vermieter** und **Kreditnehmer** in diesem Vertrag werden in weiblicher und männlicher Form geführt.

### 1 Umfang und betragsmäßige Begrenzung

Die Abtretung erfolgt mit sofortiger Wirkung. Sie ist je **Mietverhältnis** begrenzt auf den Höchstbetrag

von je 1 \_\_\_\_\_  
 der sich aus der Aufstellung der Mietverhältnisse gem. Anlage ergibt.  
 Die Abtretung besteht (vorbehaltlich einer Freigabe nach Nr. 9 dieses Vertrages), bis die Sparkasse aufgrund der Einziehung der abgetretenen Forderungen diesen Betrag erhalten hat.

**2 Sicherungszweck:**  
 Gesichert werden bankmäßige Ansprüche der Sparkasse gem. nachfolgend bestimmten Sicherungszweck gegen

– nachstehend der Kreditnehmer genannt –

**a) Begrenzter Sicherungszweck:**  
 Die Abtretung erfolgt zur Sicherung aller Forderungen der Sparkasse gegen den Kreditnehmer aus

**b) Weiter Sicherungszweck:**  
 Die Abtretung erfolgt zur Sicherheit für alle bestehenden und künftigen, auch bedingten oder befristeten Forderungen der Sparkasse gegen den Kreditnehmer aus ihrer bankmäßigen Geschäftsverbindung (insbesondere aus laufender Rechnung, Krediten und Darlehen jeder Art sowie etwaiger gesetzlicher Ansprüche und Wechseln). Sie sichert auch Ansprüche gegen den Kreditnehmer aus Wechseln, auch soweit sie von Dritten hereingegeben werden, aus Abtretungen oder gesetzlichem Forderungsübergang und aus vom Kreditnehmer gegenüber der Sparkasse übernommenen Bürgschaften ab deren Fälligkeit, soweit die Sparkasse diese Ansprüche im Rahmen ihrer bankmäßigen Geschäftsverbindung mit dem Kreditnehmer erwirbt.

### 3 Zahlungen durch Mieter/Pächter

**3.1** Der Vermieter versichert, dass über die abgetretenen Ansprüche nicht anderweitig verfügt ist. In jedem Fall, in dem der Gegenwert eines von ihm abgetretenen Anspruchs – in voller Höhe oder in Teilbeträgen, in bar oder in anderer Form, z. B. in Schecks oder Wechseln – unmittelbar bei ihm eingeht, verpflichtet sich der Vermieter, die Sparkasse auf deren Verlangen und dem Empfang unverzüglich unter genauer Bekanntgabe des Anspruchs auf den der Gegenwert erfüllt, zu benachrichtigen und die eingegangenen Beträge oder sonstigen Gegenwerte an die Sparkasse weiterzuleiten.

**3.2** Bei Zahlung auf die der Sparkasse abgetretenen Forderungen durch Scheck oder Bargeld geht das Eigentum an dem Scheck oder an dem Bargeld auf die Sparkasse über, sobald der Zedent es erwirbt. Erfolgen Zahlungen durch Wechsel, so tritt der Zedent die ihm daraus zustehenden Rechte hiermit im Voraus sicherungshalber an die Sparkasse ab. Die Übergabe von Bargeld, Schecks und Wechseln wird zunächst dadurch ersetzt, dass der Zedent das Geld oder die Papiere für die Sparkasse verwahrt. Schecks und Wechsel wird er mit einem Indossament versehen und ebenso wie Bargeld unverzüglich an die Sparkasse abliefern.

### 4 Änderung der Miet-/Pachtverträge

Der Vermieter verpflichtet sich, alle Änderungen, die das Miet-/Pachtverhältnis betreffen, der Sparkasse unverzüglich mitzuteilen und bei Änderungen, die die Rechte der Sparkasse beeinträchtigen könnten, die vorherige Zustimmung der Sparkasse einzuholen.

### 5 Benachrichtigungspflichten

Der Vermieter verpflichtet sich, die Sparkasse unverzüglich zu benachrichtigen, wenn die abgetretenen Ansprüche durch irgendeine Maßnahme z. B. Pfändung oder die Begründung einer Aufrechnung der abgetretenen Ansprüche beeinträchtigt werden. Der Vermieter verpflichtet sich, der Sparkasse auf Anforderung alle Abrechnungen und Unterlagen über das/die Miet-/Pachtverhältnis(se) vorzulegen. Sofern der Vermieter die Buchführung oder die Datenverarbeitung von einem Dritten vornehmen lässt, wird die Sparkasse hiermit ermächtigt, diese Unterlagen auf Kosten des Vermieters unmittelbar bei dem Dritten anzufordern.

### 6 Besondere Vereinbarungen

<sup>1</sup> Betrag EUR

Bitte wenden.

103.558.000.D1 (Fassung Juli 2012) - 05.01.321.48 - V1  
 Deutscher Sparkassenverband - V1.7 - a  
 Urheberrechtlich geschützt





## 7 Erhaltung der Sicherheit

Über die Erhaltung und Sicherung aller der Sparkasse abgetretenen Forderungen hat der Vermieter selbst zu wachen und die Sparkasse entsprechend zu unterrichten, sofern dies dem Vermieter möglich ist.

## 8 Offenlegung und Verwertung

**8.1** Der Vermieter übergibt der Sparkasse auf Verlangen Abtretungsanzeigen an die Mieter/Pächter. Die Sparkasse wird die Abtretung vorläufig nicht offen legen, ist jedoch unter den nachfolgenden Voraussetzungen dazu berechtigt. Der Vermieter verpflichtet sich nach Offenlegung auch seinerseits die Mieter/Pächter zur Zahlung an die Sparkasse anzuhalten.

**8.2** Die Sparkasse ist berechtigt, die ihr abgetretenen Forderungen und die Sicherungsrechte offen zu legen und zu verwerten, wenn

- ihre gesicherten Forderungen nach dem Kreditvertrag fällig sind und der Kreditnehmer mit seinen Zahlungen in Verzug ist oder
- der Kreditnehmer seine Zahlungen eingestellt hat oder
- ein gerichtliches Insolvenzverfahren über sein Vermögen beantragt worden ist.

**8.3** Die Sparkasse wird die Offenlegung und Verwertung mit angemessener Nachfrist vorab androhen, soweit dies nicht unzulässig ist. Diese Frist wird so bemessen sein, dass sie dem Vermieter sowohl das Vorbringen von Einwendungen als auch das Bemühen um Zahlung der geschuldeten Beträge zur Abwendung der Verwertung ermöglicht. Soweit der vorliegende Vertrag für den Vermieter ein Handelsgeschäft nach dem HGB ist, beträgt die Frist grundsätzlich eine Woche. Im Übrigen wird sie in der Regel vier Wochen betragen.

Eine Fristsetzung ist nicht erforderlich, wenn der Vermieter seine Zahlungen insgesamt eingestellt hat oder er die Eröffnung eines gerichtlichen Insolvenzverfahrens über sein Vermögen beantragt hat.

**8.4** Die Sparkasse kann die abgetretenen Forderungen auch in anderer Weise als durch Einziehung bzw. Veräußerung nach ihrem billigen Ermessen verwerten. Beim Einzug darf die Sparkasse ohne vorherige Befragung des Vermieters alle Maßnahmen und Vereinbarungen mit den Mietern/Pächtern treffen, die sie zur Einziehung von Forderungen für zweckmäßig hält, insbesondere Stundungen oder Nachlässe gewähren und Vergleiche abschließen. Eine Verpflichtung zum Einzug übernimmt die Sparkasse nicht.

**8.5** Unter mehreren Sicherheiten hat die Sparkasse das Wahlrecht. Bei der Auswahl und Verwertung wird die Sparkasse auf die berechtigten Belange des Vermieters tunlichst Rücksicht nehmen.

**8.6** Reicht der Zessionserlös nicht zur Befriedigung sämtlicher durch die Abtretung gesicherter Forderungen aus, so wird er nach billigem Ermessen der Sparkasse verrechnet.

## 9 Freigabe von Sicherheiten

**9.1** Die Sparkasse ist zur Freigabe ihrer Rechte aus der Forderungsabtretung verpflichtet, sobald sie wegen aller ihrer Ansprüche gegen den Kreditnehmer befriedigt ist.

Sie ist schon vorher auf Verlangen zur Freigabe von Forderungen aus dieser Zession nach ihrer Wahl verpflichtet, wenn und soweit der realisierbare Wert der abgetretenen Forderungen sowie aller sonstigen Sicherheiten 110 v. H. aller gesicherten Forderungen der Sparkasse nicht nur kurzfristig übersteigt. Die Deckungsgrenze von 110 v. H. erhöht sich um den jeweils aktuellen Umsatzsteuersatz, soweit die Sparkasse mit der Abführung der Umsatzsteuer aus Verwertungserlösen belastet ist.

Ausgehend vom Nennwert werden bei der Ermittlung des realisierbaren Wertes Forderungen nicht berücksichtigt,

- die von Dritten gepfändet oder an Dritte verpfändet sind, wenn das Recht des Dritten Vorrang hat, oder
- bei denen eine Mängelgewährleistung geltend gemacht ist, allerdings nur in Höhe des Gewährleistungsanspruches, oder
- soweit zur Aufrechnung bestimmte Forderungen von Mietern/Pächtern gegenüberstehen.

Darüber hinaus wird bei der Ermittlung des realisierbaren Wertes ein angemessener Sicherheitsabschlag wegen etwaiger Forderungsausfälle vorgenommen.

Die Sparkasse kann diese Freigabepflicht auch dadurch erfüllen, dass sie andere Sicherheiten in entsprechendem Umfang freigibt.

**9.2** Soweit der Vermieter selbst der Kreditnehmer ist, wird die Sparkasse, wenn sie von einem Bürgen oder einem sonstigen Dritten befriedigt wird, ihre Rechte auf diesen übertragen, es sei denn, ihr werden Ansprüche anderer nachgewiesen.

## 10 Allgemeine Geschäftsbedingungen

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ergänzend die Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Sparkasse (AGB) Vertragsbestandteil sind. Die AGB können in den Kassenräumen der Sparkasse eingesehen werden.<sup>1</sup>

Der Vertrag und die Mehrertigung sind von allen auf Seite 1 genannten Vermietern zu unterschreiben!

### Legitimation/Identifizierung

1.  bereits legitimiert bei Konto \_\_\_\_\_  
 ausgewiesen durch  Personalausweis /  Reisepass  
 Nr. \_\_\_\_\_  
 ausgestellt von \_\_\_\_\_  
 Staatsangehörigkeit \_\_\_\_\_  
 Geburtsort \_\_\_\_\_

2.  bereits legitimiert bei Konto \_\_\_\_\_  
 ausgewiesen durch  Personalausweis /  Reisepass  
 Nr. \_\_\_\_\_  
 ausgestellt von \_\_\_\_\_  
 Staatsangehörigkeit \_\_\_\_\_  
 Geburtsort \_\_\_\_\_

Legitimation geprüft und für die Richtigkeit der Unterschriften: \_\_\_\_\_  
 Unterschrift des Sachbearbeiters (mit Pers.-Nr.) \_\_\_\_\_

Ort, Datum (falls abweichend von Seite 1)

\_\_\_\_\_

Unterschrift(en) des Vermieters

\_\_\_\_\_

Für die Sparkasse: \_\_\_\_\_ (mit Datum, falls abweichend)

\_\_\_\_\_

109 558 000 D1 (Fassung Juli 2012) - 0570 321 43 - v1.7 - a - P1

<sup>1</sup>Jeder Vertragspartner der Sparkasse erhält ein Exemplar der AGB, soweit noch keine Geschäftsverbindung besteht und der Vertragsabschluss außerhalb der Sparkasse erfolgt.



# ALLGEMEINE DARLEHENSBEDINGUNGEN



## Allgemeine Geschäftsbedingungen Grundlagen der Geschäftsbeziehung zwischen Kunde und Sparkasse



Fassung März 2014

Sparkasse Welf  
Engelhardtstraße 4, 33457 Welf

### Inhaltsverzeichnis

#### Allgemeines

- Nr. 1 Grundlagen der Geschäftsbeziehung
- Nr. 2 Änderungen der Geschäftsbedingungen und von Zahlungsdienstleistungsverträgen
- Nr. 3 Bankauskünfte
- Nr. 4 Vertretungs- und Verfügungsbefugnisse
- Nr. 5 Legitimationsurkunden
- Nr. 6 Rechtswahl, Gerichtsstand, Erfüllungsort

#### Kontokorrentkonten und andere Geschäfte

- Nr. 7 Kontokorrent, Rechnungsabschluss
- Nr. 8 Korrektur fehlerhafter Gutschriften
- Nr. 9 Gutschriften und Einlösung von Einzugspapieren
- Nr. 10 Auftragsbestätigung vor Ausführung
- Nr. 11 Aufrechnung und Verrechnung
- Nr. 12 Konten in ausländischer Währung
- Nr. 13 Leistungsbefreiung bei Geschäften in ausländischer Währung
- Nr. 14 Geldeingang in ausländischer Währung
- Nr. 15 Wechselkurs
- Nr. 16 Einlagengeschäft

#### Allgemeines

##### Nr. 1 Grundlagen der Geschäftsbeziehung

(1) **Geschäftsbeziehung als Vertrauensverhältnis**  
Die Geschäftsbeziehung zwischen dem Kunden und der Sparkasse ist durch die Besonderheiten des Bankgeschäfts und ein besonderes Vertrauensverhältnis geprägt. Der Kunde kann sich darauf verlassen, dass die Sparkasse seine Aufträge mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns erfüllt und das Bankgeheimnis wahrt.

##### (2) Allgemeine und besondere Geschäftsbedingungen

Für die Geschäftsbeziehung gelten ergänzend zu den einzelvertraglichen Vereinbarungen diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB). Für einzelne Geschäftszweige gelten ergänzend oder abweichend besondere Bedingungen, z. B. für die Bereiche des Zahlungsverkehrs, des Sparverkehrs und der Wertpapiergeschäfte; diese werden beim Vertragsabschluss (etwa bei der Kontoeröffnung) oder bei der Erteilung von Aufträgen mit dem Kunden vereinbart.

##### Nr. 2 Änderungen der Geschäftsbedingungen und von Zahlungsdienstleistungsverträgen

###### (1) Angebot der Sparkasse

Änderungen der Allgemeinen Geschäftsbedingungen, der besonderen Bedingungen oder von Zahlungsdienstleistungsverträgen sowie die Einführung zusätzlicher Bedingungen werden dem Kunden spätestens zwei Monate vor dem vorgeschlagenen Zeitpunkt ihres Wirksamwerdens in der jeweils gesetzlich zugelassenen Form angeboten.

###### (2) Zustimmung zu Änderungen

Die Zustimmung des Kunden zum Angebot der Sparkasse gilt als erteilt, wenn er seine Ablehnung nicht vor dem vorgeschlagenen Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Änderungen angezeigt hat. Auf diese Genehmigungswirkung wird ihm die Sparkasse in ihrem Angebot besonders hinweisen. Die Sparkasse wird dann die geänderte Fassung der Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die geänderten besonderen Bedingungen, den geänderten Zahlungsdienstleistungsvertrag bzw. die zusätzlich eingeführten Bedingungen der weiteren Geschäftsbeziehung zugrunde legen.

###### (3) Sonderkündigungsrecht bei Änderungen von Bedingungen zu Zahlungsdiensten oder von Zahlungsdienstleistungsverträgen

Werden dem Kunden Änderungen von Bedingungen zu Zahlungsdiensten (z. B. Überweisungsbedingungen) oder von Zahlungsdienstleistungsverträgen angeboten, kann er den von den Änderungen betroffenen Zahlungsdienstleistungsvertrag vor dem vorgeschlagenen Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Änderungen auch fristlos und kostenfrei kündigen. Auf dieses Kündigungsrecht wird ihm die Sparkasse in ihrem Angebot besonders hinweisen.

###### (4) Abweichende Vereinbarungen

Das Änderungsverfahren gemäß Absatz 1 und Absatz 2 findet keine

#### Erlöse und Aufwendungen

- Nr. 17 Zinsen und Erlöse
- Nr. 18 Ersatz von Aufwendungen

#### Pflichten und Haftung von Sparkasse und Kunde

- Nr. 19 Haftung der Sparkasse
- Nr. 20 Mitwirkungs- und Sorgfaltspflichten des Kunden

#### AGB-Pfandrecht, Nachsicherung, Sicherheitentraggabe

- Nr. 21 Pfandrecht, Sicherungsabtretung
- Nr. 22 Nachsicherung und Freigabe

#### Einzugspapiere

- Nr. 23 Inkasso im Einzugsgeschäft
- Nr. 24 Vorzugsfrist, Elmittel
- Nr. 25 Sicherungsrechte im Einzugsgeschäft

#### Auflösung der Geschäftsbeziehung

- Nr. 26 Kündigungsrecht
- Nr. 27 Weiterleitung der Allgemeinen Geschäftsbedingungen
- Nr. 28 Schutz der Einlagen durch Institutssicherung

Ansetzung, soweit abweichende Vereinbarungen getroffen sind; Satz 1 gilt nicht für Änderungen von Bedingungen zu Zahlungsdiensten oder von Zahlungsdienstleistungsverträgen.

##### Nr. 3 Bankauskünfte

(1) **Inhalt von Bankauskünften**  
Bankauskünfte sind allgemein gehalten. Feststellungen und Bemerkungen über die wirtschaftlichen Verhältnisse von Kunden, deren Kreditwürdigkeit und Zahlungsfähigkeit. Betragmäßige Angaben über Kontolände, Sparguthaben, Depot- oder sonstige der Sparkasse anvertraute Vermögenswerte sowie Kreditliniensprachnahmen werden nicht gemacht.

##### (2) Voraussetzungen für die Auskunftserteilung

Die Sparkasse darf Bankauskünfte über juristische Personen und im Handelsregister eingetragene Kaufleute erteilen, sofern sich die Anfrage auf deren geschäftliche Tätigkeit bezieht und der Sparkasse keine andere lautende Weisung des Kunden vorliegt. In allen anderen Fällen darf die Sparkasse Bankauskünfte nur erteilen, wenn der Kunde dem allgemein oder im Einzelfall ausdrücklich zugestimmt hat. Bankauskünfte erhalten nur eigene Kunden sowie andere Kreditinstitute für deren eigene Zwecke und die ihrer Kunden; sie werden nur erteilt, wenn der Antragende ein berechtigtes Interesse an der gewünschten Auskunft glaubhaft darlegt.

##### (3) Schriftliche Bestätigung

Bei mündlichen Auskünften über Kreditwürdigkeit und Zahlungsfähigkeit behält sich die Sparkasse eine unverzügliche schriftliche Bestätigung vor, deren Inhalt von diesem Zeitpunkt an maßgeblich ist.

##### Nr. 4 Vertretungs- und Verfügungsbefugnisse

###### (1) Bekanntgabe

Der Sparkasse bekannt gegebene Vertretungs- oder Verfügungsbefugnisse gelten, bis ihr eine Mitteilung über das Erlöschen oder eine Änderung schriftlich oder, wenn im Rahmen der Geschäftsbeziehung der elektronische Kommunikationsweg vereinbart wurde (z. B. Online-Banking), auf diesem Wege zugeht, es sei denn, diese Umstände sind der Sparkasse bekannt oder infolge Fahrlässigkeit nicht bekannt. Dies gilt auch, wenn die Befugnisse in einem öffentlichen Register eingetragen sind und eine Änderung veröffentlicht ist.

###### (2) Mangel in der Geschäftsfähigkeit des Vertreters

Der Kunde trägt den Schaden, der daraus entstehen sollte, dass die Sparkasse von einem ein tretenden Mangel in der Geschäftsfähigkeit seines Vertreters unverschuldet keine Kenntnis erlangt.

##### Nr. 5 Legitimationsurkunden

###### (1) Erbnachweis

Nach dem Tod des Kunden hat derjenige, der sich gegenüber der Sparkasse auf die Rechtsnachfolge des Kunden beruft, der Sparkasse seine erbrechtliche Berechtigung nachzuweisen.



## Allgemeine Geschäftsbedingungen

**(2) Leistungsbefugnis der Sparkasse**

Die Sparkasse ist berechtigt, die in einer Ausfertigung oder beglaubigten Abschrift eines eröffneten Testaments oder Erbvertrags des Kunden als Erbe oder Testamentsvollstrecker bezeichneten Personen als Berechtigte anzusehen, insbesondere sie verfügen zu lassen und mit befreiender Wirkung an sie zu leisten. Dies gilt nicht, wenn der Sparkasse die Unrichtigkeit oder Unwirksamkeit dieser Urkunden bekannt oder infolge Fahrlässigkeit nicht bekannt geworden ist.

**(3) Sonstige ausländische Urkunden**

Werden der Sparkasse ausländische Urkunden als Ausweis der Person oder zum Nachweis einer Berechtigung vorgelegt, so wird sie prüfen, ob die Urkunden zum Nachweis geeignet sind. Sie haftet jedoch für deren Eignung, Wirksamkeit und Vollständigkeit sowie für deren richtige Übersetzung und Auslegung nur bei Fahrlässigkeit oder wenn die Urkunde insgesamt gefälscht ist. Im vorstehenden Rahmen kann die Sparkasse die in den Urkunden als Berechtigte bezeichneten Personen als berechtigt ansehen, insbesondere sie verfügen lassen und mit befreiender Wirkung an sie leisten.

**Nr. 6 Rechtswahl, Gerichtsstand, Erfüllungsort****(1) Deutsches Recht**

Auf die Geschäftsbeziehung findet deutsches Recht Anwendung, sofern dem nicht zwingende gesetzliche Regelungen entgegenstehen.

**(2) Erfüllungsort**

Erfüllungsort für die Sparkasse und den Kunden ist der Sitz der Sparkasse.

**(3) Gerichtsstand**

Ist der Kunde ein Kaufmann, eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein öffentlich-rechtliches Sondervermögen, kann die Sparkasse an ihrem allgemeinen Gerichtsstand klagen und nur an diesem Gerichtsstand verklagt werden.

**Kontokorrentkonten und andere Geschäfte****Nr. 7 Kontokorrent, Rechnungsabschluss****(1) Kontokorrent**

Die Sparkasse führt ein Konto zur Abwicklung des laufenden Geschäfts- und Zahlungsverkehrs (Kontokonto) als Kontokorrent im Sinne des § 365 des Handelsgesetzbuches (Konto in laufender Rechnung).

**(2) Rechnungsabschluss**

Soweit nicht anders vereinbart ist, erteilt die Sparkasse jeweils zum Ende eines Kalenderquartals einen Rechnungsabschluss. Bei Vorliegen eines berechtigten Interesses einer der Vertragsparteien wird der Rechnungsabschluss auch zu sonstigen Terminen erteilt.

**(3) Einwendungen gegen den Rechnungsabschluss**

Einwendungen gegen Rechnungsabschlüsse müssen der Sparkasse schriftlich oder, wenn im Rahmen der Geschäftsbeziehung der elektronische Kommunikationsweg vereinbart wurde (z. B. Online-Banking), auf diesem Weg zugehen. Unbeschadet der Verpflichtung, Einwendungen gegen Rechnungsabschlüsse unverzüglich zu erheben (Nr. 20 Absatz 1 Buchst. g), gelten diese als genehmigt, wenn ihnen nicht vor Ablauf von sechs Wochen nach Zugang des Rechnungsabschlusses widersprochen wird. Zur Wahrung der Frist genügt die rechtzeitige Absendung. Die Sparkasse wird den Kunden bei Erteilung des Rechnungsabschlusses auf diese Folgen besonders hinweisen. Stellt sich nachträglich die Unrichtigkeit heraus, so können sowohl der Kunde als auch die Sparkasse eine Richtigstellung aufgrund gesetzlicher Ansprüche verlangen.

**Nr. 8 Korrektur fehlerhafter Gutschriften****(1) Stornobuchung vor Rechnungsabschluss**

Gutschriften, die ohne einen verpflichtenden Auftrag gebucht werden (z. B. wegen Irrtums, Schreibfehlers), darf die Sparkasse bis zum nächsten Rechnungsabschluss durch einfache Buchung rückgängig machen (Stornobuchung), soweit ihr ein Rückforderungsanspruch gegen den Kunden zusteht.

**(2) Korrekturbuchung nach Rechnungsabschluss**

Den Rückforderungsanspruch nach Absatz 1 kann die Sparkasse auch noch nach Rechnungsabschluss durch Korrekturbuchung geltend machen, wenn sie die fehlerhafte Gutschrift nicht mehr rechtzeitig vor diesem Zeitpunkt festgestellt hat. Bei Widerspruch des Kunden wird die Sparkasse die Korrekturbuchung rückgängig und ihren Anspruch anderweitig geltend machen.

**(3) Kennzeichnung**

Storno- und Korrekturbuchungen werden im Kontoauszug gekennzeichnet.

**Nr. 9 Gutschriften und Einlösung von Einzugspapieren****(1) Gutschriften „Eingang vorbehalten“**

Schreibt die Sparkasse den Gegenwert von Schecks, Lastschriften oder anderen Einzugspapieren schon vor ihrer Einlösung gut, so geschieht dies unter dem Vorbehalt der Einlösung und des Einganges des Gegenwertes (E.-v.-Gutschrift). Das gilt auch dann, wenn die Schecks, Lastschriften oder anderen Einzugspapiere bei der Sparkasse selbst zahlbar sind. Werden Schecks oder Lastschriften nicht eingelöst oder geht der Sparkasse der Gegenwert aus einem Einzugspapier nicht zu, so macht sie die Gutschrift gemäß Nr. 23 Absatz 2 dieser AGB rückgängig, und zwar auch nach einem zwischenzeitlich erfolgten Rechnungsabschluss.

**(2) Einlösung**

Schecks und andere Einzugspapiere sind erst eingelöst, wenn die Belastungsbuchung nicht bis zum Ablauf des übernächsten Bankarbeitstages/ rückgängig gemacht wird. Sie sind auch eingelöst, wenn die Sparkasse ihren Einlösungswillen schon vorher Dritten gegenüber erkennbar bekundet hat (z. B. durch Bezahlmeldung). Für Lastschriften gelten die Einlösungsregeln in den hierfür vereinbarten besonderen Bedingungen. Über die Abrechnungsstelle der Deutschen Bundesbank eingezogene Schecks sind eingelöst, wenn sie nach deren Geschäftsbedingungen nicht mehr zurückgegeben werden können. Barschecks sind mit Zahlung an den Scheckvorleger eingelöst.

**Nr. 10 Auftragsbestätigung vor Ausführung**

Bei telefonischen oder auf anderen leichten Wegen erteilten sowie bei nicht unterschriebenen Aufträgen behält sich die Sparkasse die unverzügliche Einholung einer Bestätigung vom Auftraggeber vor.

**Nr. 11 Aufrechnung und Verrechnung****(1) Aufrechnung durch den Kunden**

Der Kunde darf Forderungen gegen die Sparkasse nur insoweit aufrechnen, als seine Forderungen unbestritten oder rechtskräftig festgesetzt sind.

**(2) Verrechnung durch die Sparkasse**

Die Sparkasse darf bestimmen, auf welche von mehreren fälligen Forderungen Zahlungen einginge, die zur Begleichung sämtlicher Forderungen nicht ausreichen, zu verrechnen sind. Dies gilt nicht, soweit der Kunde anders bestimmt hat oder eine andere Verrechnung gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

**Nr. 12 Konten in ausländischer Währung**

Konten in ausländischer Währung dienen ausschließlich zur bargeldlosen Abwicklung von Zahlungen an den Kunden und von Verfügungen des Kunden in ausländischer Währung.

**Nr. 13 Leistungsbefreiung bei Geschäften in ausländischer Währung**

Die Verpflichtung der Sparkasse zur Ausführung einer Verfügung zulasten eines Guthabens in ausländischer Währung oder zur Erfüllung einer Verbindlichkeit in ausländischer Währung ist in dem Umfang und solange ausgesetzt, wie die Sparkasse in der Währung, auf die das Guthaben oder die Verbindlichkeit lautet, wegen politisch bedingter Maßnahmen oder Ereignisse im Lande dieser Währung nicht oder nur eingeschränkt verfügen kann. In dem Umfang und solange diese Maßnahmen oder Ereignisse andauern, ist die Sparkasse auch nicht zu einer Erfüllung an einem anderen Ort außerhalb des Landes der Währung, in einer anderen Währung (auch nicht in Euro) oder durch Anschaffung von Bargeld verpflichtet. Die Verpflichtung der Sparkasse zur Ausführung einer Verfügung zulasten eines Guthabens in ausländischer Währung ist dagegen nicht ausgesetzt, wenn die Sparkasse diese vollständig im eigenen Haus ausführen kann. Das Recht des Kunden und der Sparkasse, fällige gegenseitige Forderungen in derselben Währung miteinander zu verrechnen, bleibt von den vorstehenden Regelungen unberührt.

**Nr. 14 Geldeingang in ausländischer Währung**

Geldbeträge in ausländischer Währung darf die Sparkasse mangels ausdrücklicher gegenteiliger Weisung des Kunden in Euro gutschreiben, sofern sie nicht für den Kunden ein Konto in der betreffenden Währung führt.

**Nr. 15 Wechselkurs**

Die Bestimmung des Wechselkurses bei Geschäften in ausländischer Währung ergibt sich aus dem Preis- und Leistungsverzeichnis. Bei Zahlungsdiensten gilt ergänzend der Zahlungsdienstleistungsvertrag.

**Nr. 16 Einlagengeschäft**

Mangels abweichender Vereinbarungen sind Einlagen ohne Kündigung fällig (täglich fällige Gelder), täglich fällige Gebir werden mit dem jeweiligen Zinssatz, den die Sparkasse für Einlagen dieser Art zahlt, verzinst; dieser Zinssatz wird durch Aushang bekannt gemacht. Für die Zinsberechnung bei Einlagen wird jeder Monat zu 30 Tagen gerechnet.



## Allgemeine Geschäftsbedingungen

## Entgelte und Aufwendungen

## Nr. 17 Zinsen und Entgelte

## (1) Zinsen und Entgelte im Geschäftsverkehr mit Verbrauchern

Die Höhe der Zinsen und Entgelte für die im Geschäftsverkehr mit Verbrauchern üblichen Kredite und Leistungen ergibt sich aus dem Preisaushang und ergänzend aus dem Preis- und Leistungsverzeichnis. Wenn ein Verbraucher einen dort aufgeführten Kredit oder eine dort aufgeführte Leistung in Anspruch nimmt und dabei keine abweichende Vereinbarung getroffen wurde, gelten die zu diesem Zeitpunkt im Preisaushang oder Preis- und Leistungsverzeichnis angegebenen Zinsen und Entgelte.

## (2) Zinsen und Entgelte außerhalb des Geschäftsverkehrs mit Verbrauchern

Außerhalb des Geschäftsverkehrs mit Verbrauchern bestimmen sich die Zinsen und Entgelte für in Anspruch genommene Kredite und Leistungen nach der getroffenen Vereinbarung, ergänzend nach dem Preis- und Leistungsverzeichnis in der zum Zeitpunkt der Inanspruchnahme geltenden Fassung.

## (3) Entgelte für sonstige Leistungen

Für Leistungen, die nicht Gegenstand einer Vereinbarung oder im Preisaushang bzw. im Preis- und Leistungsverzeichnis aufgeführt sind und die im Auftrag des Kunden oder in dessen mutmaßlichem Interesse erbracht werden und die, nach den Umständen zu urteilen, nur gegen eine Vergütung zu erwarten sind, kann die Sparkasse ein nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen angemessenes Entgelt verlangen.

## (4) Nicht entgeltspflichtige Tätigkeiten

Für Tätigkeiten, zu deren Erbringung die Sparkasse bereits gesetzlich oder aufgrund einer vertraglichen Nebenpflicht verpflichtet ist oder die sie im eigenen Interesse erbringt, wird die Sparkasse kein Entgelt berechnen, es sei denn, es ist gesetzlich zulässig und wird nach Maßgabe der gesetzlichen Regelungen erhoben.

## (5) Änderung von Zinsen, Kündigungsrecht des Kunden bei Erhöhung

Die Änderung der Zinsen bei Krediten mit einem veränderlichen Zinssatz erfolgt aufgrund der jeweiligen Kreditvereinbarungen mit dem Kunden. Die Sparkasse wird dem Kunden Änderungen von Zinsen mitteilen. Bei einer Erhöhung kann der Kunde, sofern nichts anderes vereinbart ist, die davon betroffene Kreditvereinbarung innerhalb von sechs Wochen nach der Bekanntgabe der Erhöhung der Zinsen für die befristete Kreditvereinbarung nicht zugrunde gelegt. Eine Kündigung des Kunden gilt als nicht erfolgt, wenn er den geschuldeten Betrag nicht binnen zweier Wochen nach Wissenwerden der Kündigung zurückzahlt.

## (6) Änderung von Entgelten bei typischerweise dauerhafter Inanspruchnahme von Leistungen

Änderungen von Entgelten für Hauptleistungen, die vom Kunden im Rahmen der Geschäftsbeziehung typischerweise dauerhaft in Anspruch genommen werden (z. B. Depotführung), oder Änderungen von Entgelten im Rahmen von Zahlungsdienstleistungsverträgen werden dem Kunden spätestens zwei Monate vor dem vorgeschlagenen Zeitpunkt ihres Wirksamwerdens in Textform angeboten. Hat der Kunde mit der Sparkasse im Rahmen der Geschäftsbeziehung einen elektronischen Kommunikationsweg vereinbart (z. B. das Online-Banking), können die Änderungen auch auf diesem Wege angeboten werden. Die Zustimmung des Kunden gilt als erteilt, wenn er seine Ablehnung nicht vor dem vorgeschlagenen Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Änderungen angezeigt hat. Auf diese Genehmigungswirkung wird ihn die Sparkasse in ihrem Angebot besonders hinweisen. Werden dem Kunden Änderungen angeboten, kann er den von den Änderungen betroffenen Vertrag vor dem vorgeschlagenen Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Änderungen auch fristlos und kostenfrei kündigen. Auf dieses Kündigungsrecht wird ihn die Sparkasse in ihrem Angebot besonders hinweisen. Kündigt der Kunde, wird das geänderte Entgelt für die gekündigte Geschäftsbeziehung nicht zugrunde gelegt.

## (7) Besonderheiten bei Verbraucherdarlehensverträgen

Bei Verbraucherdarlehensverträgen richten sich die Zinsen und Entgelte nach den jeweiligen vertraglichen Vereinbarungen sowie ergänzend nach den gesetzlichen Vorschriften.

(8) Besonderheiten bei Zahlungsdienstleistungsverträgen mit Verbrauchern  
Bei Zahlungsdienstleistungsverträgen mit Verbrauchern richten sich die Entgelte nach den jeweiligen vertraglichen Vereinbarungen und besonderen Bedingungen. Soweit dort keine Regelung getroffen ist, gelten die Absätze 1 und 4 sowie – für die Änderung jeglicher Entgelte bei Zahlungsdienstleistungsverträgen (z. B. Girovertrag) – Absatz 6.

## Nr. 18 Ersatz von Aufwendungen

Der Ersatz von Aufwendungen der Sparkasse richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften.

## Pflichten und Haftung von Sparkasse und Kunde

## Nr. 19 Haftung der Sparkasse

## (1) Haftung für Verschulden

Die Sparkasse haftet für eigenes Verschulden sowie das Verschulden von Personen, deren sie sich zur Erfüllung ihrer Verpflichtung gegenüber dem Kunden bedient, soweit sich nicht aus den folgenden Absätzen, den besonderen Bedingungen oder aus einzelvertraglichen Regelungen etwas Abweichendes ergibt. Haftet die Sparkasse und ist ein Schaden nicht ausschließlich von der Sparkasse verursacht oder verschuldet, so richtet sich die Verpflichtung zum Schadensersatz nach den Grundsätzen des Mitverschuldens, § 254 Bürgerliches Gesetzbuch.

## (2) Haftung für Dritte

Die Sparkasse darf Aufträge bei Fehlen einer gegenteiligen Weisung ganz oder teilweise auf Dritte zur selbstständigen Erledigung übertragen, soweit dies unter Berücksichtigung der Art des Auftrages und der Interessen von Sparkasse und Kunde erforderlich erscheint. In diesen Fällen beschränken sich die Verpflichtung und Haftung der Sparkasse auf die Weiterleitung des Auftrags einschließlich sorgfältiger Auswahl und Unterweisung des Dritten.

## (3) Haftung bei höherer Gewalt

Die Sparkasse haftet nicht für Schäden, die durch Störung ihres Betriebs (z. B. Bombendrohung, Banküberfall), insbesondere infolge von höherer Gewalt (z. B. von Kriegs- und Naturereignissen) sowie infolge von ständigen, von ihr nicht zu vertretenden Vorkommnissen (z. B. Streik, Ausspernung, Verkehrsstörung) verursacht sind oder (na durch Verfügungen von hoher Hand des In- und Auslands) eintreten.

## Nr. 20 Mitbringungs- und Sorgfaltspflichten des Kunden

## (1) Grundsatz

Die Sparkasse führt die Aufträge des Kunden mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns aus. Für den Kunden bestehen seinerseits besondere Mitbringungs- und sonstige Sorgfaltspflichten, insbesondere folgende Pflichten.

## a) Mitteilung wesentlicher Angaben und Änderungen

Der Sparkasse sind unverzüglich schriftlich oder – wenn im Rahmen der Geschäftsbeziehung der elektronische Kommunikationsweg vereinbart wurde (z. B. Online-Banking), auf diesem Wege alle für die Geschäftsbeziehung wesentlichen Tatsachen anzuzugeben, insbesondere Änderungen des Namens, der Anschrift, des Personenstandes, der Verfügungs- oder Verpflichtungsfähigkeit des Kunden (z. B. Eheschließung, Eingehung einer Lebenspartnerschaft, Änderung des Güterstandes) oder der für ihn zeichnungsberechtigten Personen (z. B. nachträglich eingetretene Geschäftsunfähigkeit eines Vertreters oder Bevollmächtigten) sowie Änderungen des wirtschaftlich Berechtigten oder der der Sparkasse bekannt gegebenen Vertretungs- oder Verfügungsbefugnisse (z. B. Vollmachten, Procura). Die Anzeigepflicht besteht auch dann, wenn die Tatsachen in öffentlichen Registern eingetragen und veröffentlicht werden. Die Namen der für den Kunden vertretungs- oder verfügungsbefugigten Personen sind der Sparkasse mit eigenhändiger Unterschriftsprobe auf den Vordrucken der Sparkasse bekannt zu geben. Darüber hinaus können sich weitgehende gesetzliche Mitteilungspflichten, insbesondere aus dem Geldwäschegesetz ergeben.

## b) Eindeutige Angaben bei Aufträgen und Weisungen

Aufträge und Weisungen jeder Art müssen den Inhalt des Geschäfts zweifelsfrei erkennen lassen, Änderungen und Bestätigungen müssen als solche gekennzeichnet sein. Bei Zahlungsaufträgen hat der Kunde insbesondere auf richtige, vollständige, unmissverständliche und lesbare Angaben, vor allem der Kontonummer und Bankleitzahl oder IBAN- und BIC³ zu achten.

## c) Sorgfalt bei besonderer Auftragsübermittlung

Bei telefonischen oder auf anderen technischen Wegen erteilten Aufträgen oder Weisungen hat der Kunde dafür zu sorgen, dass sich keine Übermittlungsfehler, Missverständnisse, Missbräuche und Irrtümer ergeben.

## d) Verwendung von Vordrucken

Für bestimmte Geschäfte, insbesondere im Scheck- und Lastschriftverkehr, bei Barabhebungen, Überweisungen, sind die von der Sparkasse zugelassenen Vordrucke zu verwenden.

## e) Ausdrücklicher Hinweis bei besonderer Weisung

Besondere Weisungen für die Ausführung von Aufträgen hat der Kunde der Sparkasse gesondert mitzuteilen, bei formularmäßig erteilten Aufträgen außerhalb des Formulars. Dies gilt insbesondere, wenn Zahlungen auf bestimmte Forderungen der Sparkasse verrechnet werden sollen.

## f) Hinweis auf Fristen und Termine

Der Kunde hat entsprechend Buchst. e) besonders darauf hinzuweisen, wenn Aufträge innerhalb bestimmter Fristen oder zu bestimmten Terminen ausgeführt sein sollen oder wenn bei nicht ordnungsgemäßer, insbesondere nicht fristgemäßer Ausführung von Aufträgen außergewöhnliche



## Allgemeine Geschäftsbedingungen

Schäden drohen. Auf die besondere Hinweispflicht bei knappen Scheckvorlegungsfristen nach Nr. 24 wird verwiesen.

### g) Unverzügliche Reklamation

Einwendungen gegen Rechnungsabschlüsse, Lastschriften, Kontoauszüge, Wertpapieraufstellungen oder sonstige Mitteilungen der Sparkasse sowie Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit von der Sparkasse gelieferter Wertpapiere oder sonstiger Werte müssen unverzüglich erhoben werden. Falls Rechnungsabschlüsse oder Depotaufstellungen dem Kunden nicht zugehen, muss er die Sparkasse unverzüglich benachrichtigen. Die Benachrichtigungspflicht besteht auch beim Ausbleiben anderer Anzeigen, Mitteilungen oder Sendungen, deren Eingang der Kunde erwarten oder mit deren Eingang er rechnen muss.

### h) Kontrolle von Bestätigungen der Sparkasse

Soweit Bestätigungen der Sparkasse von Aufträgen oder Weisungen des Kunden abweichen, hat er dies unverzüglich zu beanstanden.

### (2) Haftung bei Pflichtverletzungen

Schäden und Nachteile aus einer schuldhaften Verletzung von Mitwirkungs- und sonstigen Sorgfaltspflichten gehen zulasten des Kunden. Bei schuldhafter Mitverursachung des Schadens durch die Sparkasse richtet sich die Haftung nach den Grundsätzen des Mitverschuldens, § 254 Bürgerliches Gesetzbuch.

## AGB-Pfandrecht, Nachsicherung, Sicherheitenfreigabe

### Nr. 21 Pfandrecht, Sicherungsabtretung

#### (1) Umfang

Der Kunde räumt hiermit der Sparkasse ein Pfandrecht an allen Werten jeder Art, die im bankmäßigen Geschäftsverkehr durch den Kunden oder durch Dritte für seine Rechnung in ihren Besitz oder ihre sonstige Verfügungsmacht gelangen. Zu den erfassten Werten zählen sämtliche Sachen und Rechte jeder Art (Beispiele: Waren, Devisen, Wertpapiere einschließlich der Zinsen-, Renten- und Gewinnanteilscheine, Sammeldepotanteile, Bezugsrechte, Schecks, Wechsel, Kontosolamente, Lager- und Ladescheine). Erfasst werden auch Ansprüche des Kunden gegen die Sparkasse (z. B. aus Guthaben). Forderungen des Kunden gegen Dritte sind an die Sparkasse abgetreten, wenn über die Forderungen ausgestellte Urkunden im bankmäßigen Geschäftsverkehr in die Verfügungsmacht der Sparkasse gelangen.

#### (2) Ausnahmen

Gelangen Gelder oder andere Werte mit einer ausdrücklichen Zweckbestimmung für eine bestimmte Verwendung in die Verfügungsmacht der Sparkasse (z. B. Bareinzahlung zur Einlösung eines Schecks, Wechsels oder Austattung einer bestimmten Oberweisung), so erstreckt sich das Pfandrecht der Sparkasse nicht auf diese Werte. Im Ausland verwahrte Wertpapiere unterliegen – vorbehaltlich anderweitiger Vereinbarung – nicht dem Pfandrecht. Dasselbe gilt für die von der Sparkasse selbst ausgegebenen Genussscheine/Gewinnscheine und für Ansprüche des Kunden aus nachrangigem Haftkapital (z. B. nachrangig haftende Inhaberschuldverschreibung).

#### (3) Gesicherte Ansprüche

Das Pfandrecht sichert alle bestehenden und künftigen, auch bedingten oder befristeten, auch gesetzlichen Ansprüche der Sparkasse gegen den Kunden, die sie im Zusammenhang mit der Geschäftsverbindung erwirbt. Ansprüche gegen Kunden aus von diesen für Dritte übernommenen Bürgschaften werden erst ab deren Fälligkeit gesichert.

#### (4) Zeitendmachung des Pfandrechts

Die Sparkasse darf die dem AGB-Pfandrecht unterliegenden Werte nur bei einem berechtigten Sicherungsinteresse zurückhalten. Ein solches besteht insbesondere unter den Voraussetzungen des Nachsicherungsrechts gemäß Nr. 22.

#### (5) Verwertung

Die Sparkasse ist zur Verwertung dieser Werte berechtigt, wenn der Kunde seinen Verbindlichkeiten bei Fälligkeit und trotz Mahnung mit angemessener Nachfrist und einer Androhung der Verwertung entsprechend § 1234 Absatz 1 Bürgerliches Gesetzbuch nicht nachkommt. Unter mehreren Sicherheiten hat die Sparkasse die Wahl. Bei der Auswahl und Verwertung wird die Sparkasse auf die berechtigten Belange des Kunden Rücksicht nehmen. Die Sparkasse hat das Recht, Verwertungserlöse, die nicht zur Befriedigung sämtlicher Forderungen ausreichen, nach ihrem billigen Ermessen zu verrechnen. Die Sparkasse wird dem Kunden erteilte Gutschriften über Verwertungserlöse so gestalten, dass sie als Rechnungen im Sinne des Umsatzsteuerrechts anzusehen sind.

### Nr. 22 Nachsicherung und Freigabe

#### (1) Nachsicherungsrecht

Die Sparkasse kann vom Kunden die Bestellung oder Verstärkung von Sicherheiten für seine Verbindlichkeiten verlangen, wenn sich aufgrund nachträglich eingetretener oder bekannt gewordener Umstände, z. B. aufgrund einer Verschlechterung oder fehlender Verschlechterung des wirtschaftlichen Verhältnisses des Kunden, eines Mithaftenden oder Bürgen oder des Werts bestehender Sicherheiten, eine Veränderung der Risikolage ergibt.

Bei Verbraucherdarlehensverträgen besteht ein Anspruch auf die Bestellung oder Verstärkung von Sicherheiten nur, soweit die Sicherheiten im Kreditvertrag angegeben sind; wenn der Nettokreditbetrag 75.000 Euro übersteigt, besteht der Anspruch auf Bestellung oder Verstärkung auch dann, wenn der Kreditvertrag keine oder keine abschließenden Angaben über Sicherheiten enthält.

#### (2) Freigabe-Verpflichtung

Die Sparkasse ist auf Verlangen zur Freigabe von Sicherheiten nach ihrer Wahl verpflichtet, soweit der realisierbare Wert aller Sicherheiten den Gesamtbetrag aller Forderungen der Sparkasse nicht nur vorübergehend um mehr als 10 v. H. übersteigt. Diese Deckungsgrenze erhöht sich um den jeweils aktuellen Umsatzsteuersatz, soweit die Sparkasse im Verwertungsfall mit der Abführung der Umsatzsteuer aus Verwertungserlösen belastet ist. Die Sparkasse wird bei der Auswahl der freizugebenden Sicherheiten auf die berechtigten Belange des Kunden Rücksicht nehmen.

### Einzugspapiere

#### Nr. 23 Inkasso im Einzugsgeschäft

##### (1) Inkasso-Vereinbarung

Schecks, Wechsel, Lastschriften oder sonstige Einzugsdokumente werden von der Sparkasse nur zum Einzug (Inkasso) hereingenommen, soweit nichts anderes vereinbart ist.

##### (2) Rückbelastung

Hat die Sparkasse den Gegenwert von Einzugsdokumenten schon vor Eingang gutgeschrieben, so kann sie den Gegenwert bei Nichteingang der Papiere rückbelasten, und zwar auch nach einem zwischenzeitlichen Rechnungsabschluss. Das Gleiche gilt, wenn

- ihr der Gegenwert nicht zugeht oder
- die freie Verfügung über den Gegenwert durch Gesetz oder behördliche Maßnahmen beschränkt ist oder
- die Papiere infolge unüberwindlicher Hindernisse nicht oder nicht rechtzeitig vorgelegt werden können oder
- der Einzug mit im Zeitpunkt der Hereinnahme nicht bekannten unverhältnismäßigen Schwierigkeiten verbunden ist oder
- in dem Land, in dem die Papiere einzulösen sind, ein Moratorium ergangen ist.

Unter den gleichen Voraussetzungen kann die Sparkasse Einzugsdokumente auch schon vor Fälligkeit zurückgeben. Die Rückbelastung ist auch zulässig, wenn die Papiere nicht zurückgegeben werden können. Ist dies von der Sparkasse zu vertreten, so trägt sie allein sich hieraus ergebenden Schaden des Kunden.

### Nr. 24 Vorlegungsfrist, Eilmittel

Wenn Schecks, die am Bankplatz der Sparkasse zahlbar sind, nicht spätestens am dritten Geschäftstag, Schecks auf auswärtige Bankplätze nicht spätestens am vierten Geschäftstag vor Ablauf der Vorlegungsfrist (Artikel 29 Scheckgesetz) eingereicht werden bzw. bei Übersendung nicht innerhalb dieser Fristen vor Geschäftsschluss bei der Sparkasse eingehen, so hat der Kunde auf den Ablauf der Vorlegungsfrist und die eventuelle Anwendung von Eilmitteln gesondert hinzuweisen.

### Nr. 25 Sicherungsrechte im Einzugsgeschäft

#### (1) Sicherungseigentum

Mit der Einreichung von Schecks und Wechseln zum Einzug überträgt der Kunde der Sparkasse das Sicherungseigentum an den Papieren für den Fall, dass das Einzugsdokument nicht eingelöst wird und der Sparkasse aufgrund von Voraussetzungen des Kunden im Hinblick auf das Einzugsdokument Ansprüche gegen den Kunden zustehen, und zwar bis zum Ausgleich dieser Ansprüche. Mit dem Erwerb des Sicherungseigentums gehen auch die zugrunde liegenden Forderungen auf die Sparkasse über.

#### (2) Sicherungsabtretung

Werden andere Papiere zum Einzug eingereicht (z. B. Lastschriften, kaufmännische Handelspapiere), so gehen die zugrunde liegenden Forderungen unter den Voraussetzungen des Absatzes 1 auf die Sparkasse über.



## Allgemeine Geschäftsbedingungen

### Auflösung der Geschäftsbeziehung

#### Nr. 26 Kündigungsrecht

##### (1) Ordentliche Kündigung

Soweit keine zwingenden Vorschriften entgegenstehen und weder eine Laufzeit noch eine abweichende Kündigungsregelung vereinbart ist, können sowohl der Kunde als auch die Sparkasse die gesamte Geschäftsbeziehung oder einzelne Geschäftszeile jederzeit ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen. Kündigt die Sparkasse, so wird sie den berechtigten Belangen des Kunden angemessen Rechnung tragen, insbesondere nicht zur Unzeit kündigen.

Für die Kündigung eines Zahlungsdienstleistungsvertrages (z. B. Girovertrag oder Kartenvertrag) durch die Sparkasse beträgt die Kündigungsfrist mindestens zwei Monate.

##### (2) Kündigung aus wichtigem Grund

Ungeachtet anderweiliger Vereinbarungen können sowohl der Kunde als auch die Sparkasse die gesamte Geschäftsbeziehung oder einzelne Geschäftszeile jederzeit fristlos kündigen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt, aufgrund dessen dem Kündigenden die Fortsetzung der Geschäftsbeziehung nicht zugemutet werden kann. Dabei sind die berechtigten Belange des anderen Vertragspartners zu berücksichtigen. Für die Sparkasse ist ein solcher Kündigungsgrund insbesondere gegeben, wenn aufgrund der nachfolgend beispielhaft aufgeführten Umstände die Einhaltung der Zahlungsverpflichtungen des Kunden oder die Durchsetzbarkeit der Ansprüche der Sparkasse – auch unter Verwertung etwaiger Sicherheiten – gefährdet wird:

- a) wenn eine wesentliche Verschlechterung oder eine erhebliche Gefährdung der Vermögensverhältnisse des Kunden oder in der Werthaltigkeit der für ein Darlehen gestellten Sicherheiten eintritt, insbesondere wenn der Kunde die Zahlungen einstellt oder erklärt, sie einstellen zu wollen, oder wenn von dem Kunden angenommene Wechsel zu Protestieren;
- b) wenn der Kunde seiner Verpflichtung zur Bestattung oder zur Verstärkung von Sicherheiten (Nr. 22 Absatz 1) nach Aufforderung durch die Sparkasse nicht innerhalb angemessener Frist nachkommt;
- c) wenn der Kunde unrichtige Angaben über seine Vermögensverhältnisse gemacht hat;
- d) wenn gegen den Kunden eine Zwangsvollstreckung eingeleitet wird;
- e) wenn sich die Vermögensverhältnisse eines Mitsprachepartners oder des persönlich haftenden Gesellschafters wesentlich verschlechtert haben oder erheblich gefährdet sind, sowie bei Tod oder Wechsel des persönlich haftenden Gesellschafters.

Besteht der wichtige Grund in der Verletzung einer Pflicht aus dem Vertrag, ist die Kündigung erst nach erfolglosem Ablauf einer zur Abhilfe bestimmten Frist oder nach erfolgloser Abmahnung zulässig. Etwas anderes gilt nur, wenn der Kunde die Leistung ernsthaft und endgültig verweigert, er die Leistung zu einem im Vertrag bestimmten Termin oder innerhalb einer bestimmten Frist nicht bewirkt, obwohl die Sparkasse den Fortbestand ihres Leistungsinteresses vertraglich an die Rechtzeitigkeit der Leistung gebunden hat, oder wenn besondere Umstände vorliegen, die unter Abwägung der beiderseitigen Interessen eine sofortige Kündigung rechtfertigen.

##### (3) Kündigung bei Verbraucherdarlehensverträgen

Soweit das Bürgerliche Gesetzbuch zwingende Sonderregelungen für die Kündigung von Verbraucherdarlehensverträgen vorsieht, kann die Sparkasse nur nach Maßgabe dieser Regelungen kündigen.

##### (4) Rechtsfolgen bei Kündigung

Mit der Auflösung der gesamten Geschäftsbeziehung oder einzelner Geschäftszeile werden die auf den betroffenen Konten geschuldeten Beträge sofort fällig. Der Kunde ist außerdem verpflichtet, die Sparkasse insoweit von allen für ihn oder in seinem Auftrag übernommenen Verpflichtungen zu befreien.

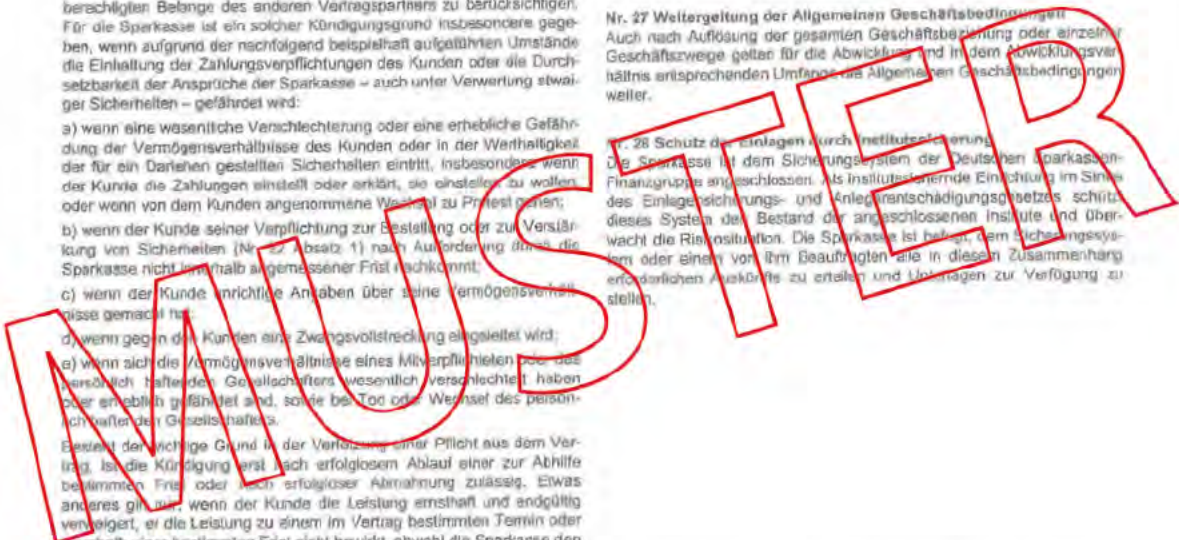
Die Sparkasse ist berechtigt, die für den Kunden oder in seinem Auftrag übernommenen Verpflichtungen zu kündigen und sonstige Verpflichtungen, insbesondere solche in fremder Währung, mit Wirkung gegen den Kunden auszugleichen sowie hereingenommene Wechsel und Schecks sofort zurückzubelasten; die Wechsel- oder scheckrechtlichen Ansprüche gegen den Kunden und jeden aus dem Papier Verpflichteten auf Zahlung des vollen Betrages der Wechsel und Schecks mit Nebenforderungen verbleiben der Sparkasse jedoch bis zur Abdeckung eines etwaigen Schuldsaldos.

#### Nr. 27 Weitergeltung der Allgemeinen Geschäftsbedingungen

Auch nach Auflösung der gesamten Geschäftsbeziehung oder einzelner Geschäftszeile gelten für die Abwicklung und im dem Abwicklungsverhältnis entsprechenden Umfang die Allgemeinen Geschäftsbedingungen weiter.

#### Nr. 28 Schutz des Einlagen durch Institutensicherung

Die Sparkasse ist dem Sicherungssystem der Deutschen Sparkassen-Finanzgruppe angeschlossen. Als institutensichernde Einrichtung im Sinne des Einlage- und Anlegerschutzgesetzes schützt dieses System den Bestand der angeschlossenen Institute und überwacht die Risikosituation. Die Sparkasse ist Mitglied dem Sicherungssystem oder einem von ihm Beauftragten alle in diesem Zusammenhang erforderlichen Auskünfte zu erteilen und Unterlagen zur Verfügung zu stellen.



<sup>1</sup> Bankarbeitstage sind alle Werktage, außer Sonnabende und 24. und 31. Dezember.  
<sup>2</sup> International Bank Account Number (Internationaler Bankkontonummer) / Business Identifier Code (Firmen-Identifizierungs-Code).



# ANNAHMEERKLÄRUNG KAUFVERTRAGS- ANGEBOT





UR-Nr.:           /2015

Annahme Angebot Kaufvertrag Sondereigentum

Verhandelt zu Düsseldorf, am

Vor dem unterzeichnenden

Notar Dr. \*\*\* \*\*

mit dem Amtssitz in Düsseldorf

erschien:

Herr \*\*\*, geboren am \*\*\*, wohnhaft in \*\*\*,

nachstehend **Verkäufer** genannt.

Der Erschienenen wies sich aus durch Vorlage eines amtlichen Ausweispapiers mit Lichtbild.

Der Erschienenene ließ Folgendes beurkunden:

Dem Erschienenen liegt bei der heutigen Beurkundung eine Austerlegung des Angebotes zum Abschluss eines Kaufvertrages vom \*\*.\*.\*.\*\*\* – UR-Nr. \*\*\*\*/\*\*\*\* des Notars \*\*\* mit dem Amtssitz in \*\*\* – vor, nachfolgend „Angebotsurkunde“ genannt. Der Inhalt der Angebotsurkunde ist dem Erschienenen bekannt. Auf die Urkunde wird verwiesen. Der Erschienenene verzichtet auf die erneute Verlesung dieser Urkunde und ihre Beifügung als Anlage zu dieser Niederschrift.

Dies vorausgeschickt erklärte der Erschienenene:

### § 1

#### **Annahme des Angebots**

Der Verkäufer erklärt hiermit die Annahme des vorbezeichneten Angebots.

### § 2

#### **Bestätigung Bewilligungen, Vollmachten und Aufträge**

Der Verkäufer bestätigt hiermit alle in der Angebotsurkunde enthaltenen Bewilligungen, Vollmachten und Aufträge und wiederholt sie hiermit vorsorglich.

annahme angebot kaufvertrag

MUSTER



- 2 -

**§ 3  
Hinweise des Notars**

Der Notar erläuterte den Inhalt der Angebotsurkunde und die in der Angebotsurkunde aufgeführten notariellen Belehrungen.

**§ 4  
Ausfertigungen und Ablichtungen**

Der Notar wird angewiesen, dem Anbietenden eine Ausfertigung dieser Urkunde zu erteilen und dem das Angebot beurkundenden Notar eine beglaubigte Ablichtung dieser Urkunde zu übersenden.

Diese Niederschrift wurde dem Erschienenen vom Notar vorgelesen, von ihm genehmigt und von ihm und dem Notar eigenhändig – wie folgt – unterschrieben

MUSTER



# ANNUITÄTENDARLEHEN



## Immobilienkredit mit (anfänglich) gebundenem Sollzins

Kontonummer	Geschäftszeichen
BAN	BIC

### 1 Darlehensnehmer (persönliche Angaben)

– nachstehend auch bei mehreren „der Darlehensnehmer“ genannt – erhält von der Sparkasse ein Darlehen zu den folgenden Bedingungen:

### 2 Art des Darlehens

#### Darlehen mit Annuitätentilgung (Tilgungsdarlehen)

Der Darlehensnehmer zahlt ab Tilgungsbeginn zu den vereinbarten Fälligkeitsterminen eine Leistungsrate (Annuität), die für die Dauer der vereinbarten Zinsfestschreibung in ihrer Höhe unverändert bleibt. Aus jeder Leistungsrate werden zunächst die laufenden Sollzinsen abgedeckt (Zinsanteil), der verbleibende Teil der Leistungsrate wird zur Tilgung des Darlehens verwendet (Tilgungsanteil). Da der in der Leistungsrate enthaltene Zinsanteil aus der jeweiligen Darlehensrestschuld berechnet wird, sinkt bei unverändertem Sollzinssatz mit fortschreitender Laufzeit des Darlehens der Zinsanteil der Leistungsrate, während der Tilgungsanteil entsprechend steigt. Die so „ersparten“ Sollzinsen werden also zur Tilgung mit verwendet. Bis zum Tilgungsbeginn sind zu den vereinbarten Fälligkeitsterminen nur Sollzinsen zu bezahlen.

### 3 Darlehenshöhe, Darlehenskosten

#### 3.1 Darlehensnennbetrag

#### Nettodarlehensbetrag (Gesamtdarlehensbetrag)

EUR	_____
EUR	_____

#### 3.2 Verzinsung

Das Darlehen ist mit \_\_\_\_\_ v. H. pro Jahr zu verzinsen.

Der Sollzinssatz ist für die gesamte Vertragslaufzeit gebunden.

#### 3.3 Effektiver Jahreszins \_\_\_\_\_ v. H.

#### 3.4 Sonstige Kosten

Der Darlehensnehmer trägt die Kosten der Sicherheitenbestellung. Dies sind:

Der Darlehensnehmer ist verpflichtet, das Gebäude samt Zubehör zum vollen, soweit möglich zum gleitenden Neuwert gegen Feuer-, Leitungswasser-, Sturm- und Hagelschäden an seine Kosten versichert zu halten. Der Ersatz von Aufwendungen der Sparkasse richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften.

#### 3.5 Gesamtbetrag

Gesamtbetrag gem. den gesetzlichen Bestimmungen für Verbraucherdarlehen auf der Grundlage der bei Abschluss des Vertrags maßgeblichen Darlehensbedingungen ohne die oben genannten nicht bezifferbaren Kosten:

Angabe ist nicht erforderlich.

#### 3.6 Abnahme

Der Darlehensnehmer ist verpflichtet, die Auszahlungsvoraussetzungen zu schaffen und das Darlehen abzunehmen.

Die Sparkasse ist ab \_\_\_\_\_ berechtigt, **Bereitstellungszinsen** von \_\_\_\_\_ v. H. jährlich des nicht in Anspruch genommenen Darlehensbetrages zu berechnen. Unterbleibt die Auszahlung endgültig aus einem Grund, den die Sparkasse nicht zu vertreten hat, bleiben ihr alle vertraglichen und gesetzlichen Rechte vorbehalten.

### 4 Zahlungsplan, Vertragslaufzeit

#### 4.1 Gutschriftvereinbarung

Die Gutschrift des Nettodarlehensbetrages (Gesamtdarlehensbetrages) erfolgt zugunsten Konto:

Gutschriftskontoinhaber, soweit nicht Darlehensnehmer:

#### 4.2 Belastungsvereinbarung

Die Belastung erfolgt zu Lasten des Kontos \_\_\_\_\_ in unserem Hause.

#### 4.3 Zahlungsbedingungen, Rückzahlung

Alle fälligen Beträge werden gemäß der obigen Belastungsvereinbarung belastet. **Sollzinsen** sind erstmals an dem auf die erste Auszahlung folgenden Zahlungstermin, **Tilgungsbeträge** erstmals

zu zahlen



Kontonummer \_\_\_\_\_

**Darlehen mit Annuitätentilgung (Tilgungsdarlehen):** Tilgung \_\_\_\_\_ v. H. jährlich des Darlehensnennbetrages zuzüglich der durch die Rückzahlung ersparten Solzzinsen. Ab Tilgungsbeginn ist eine jährliche Leistungsrate (**Solzzinsen und Tilgung**) von zurzeit EUR \_\_\_\_\_ zu zahlen

Sie ist in Teilbeträgen von EUR \_\_\_\_\_

zu zahlen. Bis zum Tilgungsbeginn sind nur die Solzzinsen zu diesen Terminen zu zahlen. Bei einer Änderung des Sollzinssatzes (Nr. 3.2) wird die Leistungsrate angepasst; die Sparkasse kann zur Vermeidung einer höheren Leistungsrate von einer Anpassung absehen oder nur teilweise anpassen.

**Die Gesamtzahl der Teilbeträge** auf der Grundlage der bei Abschluss dieses Vertrags maßgeblichen Darlehensbedingungen beträgt (Anzahl, Zahlungsperiode): \_\_\_\_\_

#### 4.4 Vertragslaufzeit

Das Darlehen ist befristet bis \_\_\_\_\_

#### 4.5 Verzug

Zahlt der Darlehensnehmer bei Fälligkeit nicht, so kann die Sparkasse unbeschadet weiter gehender Ansprüche ihren Verzugeschaden in Rechnung stellen.

#### 5 Besondere Vereinbarungen

#### 6 Sicherheiten

Das Darlehen kann erst in Anspruch genommen werden, wenn alle Voraussetzungen dafür erfüllt sind, dass die vereinbarten Sicherheiten der Sparkasse unwiderruflich zur Verfügung stehen und der Sparkasse hierüber ggf. eine Bestätigung vorliegt. Der Sparkasse werden/wurden – in gesonderten Verträgen, die die Einzelheiten regeln – folgende Sicherheiten bestellt/vorgetreten:

Die Haftung etwa bereits bestehender oder künftiger sonstiger Sicherheiten im Rahmen des jeweils vereinbarten Sicherungszwecks bleibt hiervon unberührt. Wegen der besonderen Auszahlungsvoraussetzungen bei Baufinanzierung siehe Nr. 7.

#### 7 Besondere Auszahlungsbedingungen bei Baufinanzierung

Nicht zutreffend

#### 8 Verfügung über den Auszahlungsanspruch

Der Anspruch auf Auszahlung des Darlehens kann nur mit Zustimmung der Sparkasse abgetreten oder verpfändet werden.

#### 9 Mehrere Darlehensnehmer/Rückübertragung von Sicherheiten

Bei mehreren Darlehensnehmern ist jeder für sich zur Empfangnahme des Darlehens berechtigt. Mehrere Darlehensnehmer haften als Gesamtschuldner, und zwar auch für eine durch die Ratenbelastung auf dem Girokonto eines Darlehensnehmers entstandene Kontoüberziehung.

Wird die Sparkasse von einem Darlehensnehmer befriedigt, so prüft sie nicht, ob diesem Ansprüche auf von ihr nicht mehr benötigte Sicherheiten zustehen. Sie wird solche Sicherheiten grundsätzlich an den Sicherungsgeber zurückgeben, soweit der leistende Darlehensnehmer nicht nachweist, dass die Zustimmung des Sicherungsgebers zur Herausgabe an ihn vorliegt.

#### 10 Erfüllung

Alle Zahlungen sind für die Sparkasse kostenfrei zu leisten.

#### 11 Kündigung/Sofortige Fälligkeit

##### 11.1 Ordentliche Kündigung

Der Darlehensnehmer kann das Darlehen nach Ablauf von zehn Jahren nach dem vollständigen Empfang unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten kündigen. Wird nach dem Empfang des Darlehens eine neue Vereinbarung über die Zeit der Rückzahlung oder den Sollzinssatz getroffen, so tritt der Zeitpunkt dieser Vereinbarung an die Stelle des Zeitpunktes des Empfangs.

Die ordentliche Kündigung des Darlehensnehmers soll in Textform erfolgen. Sie gilt als nicht erfolgt, wenn der Darlehensnehmer den geschuldeten Betrag nicht binnen zweier Wochen nach Wirksamwerden der Kündigung zurückerzahlt.

Die Sparkasse kann den Darlehensvertrag wegen Zahlungsverzugs des Darlehensnehmers kündigen, wenn der Darlehensnehmer mit mindestens zwei aufeinander folgenden Teilzahlungen ganz oder teilweise und mit mindestens 2,5 v. H. des Darlehensnennbetrages in Verzug ist und die Sparkasse dem Darlehensnehmer erfolglos eine zweiwöchige Frist zur Zahlung des rückständigen Betrags mit der Erklärung gesetzt hat, dass sie bei Nichtzahlung innerhalb der Frist die gesamte Restschuld verlange.

##### 11.2 Außerordentliche Kündigung

Die Möglichkeit zur außerordentlichen Kündigung für die Sparkasse und den Darlehensnehmer richtet sich nach Nr. 26 Abs. 2 und Abs. 3 AGB. Darüber hinaus kann der Darlehensnehmer ein Darlehen, für das eine Festzinsvereinbarung gemäß Nr. 3.2 des Darlehensvertrags besteht und das durch ein Grund- oder Schiffspfandrecht gesichert ist, nach Ablauf von sechs Monaten nach dem vollständigen Empfang unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten kündigen, wenn seine berechtigten Interessen dies gebieten. Ein berechtigtes Interesse ist insbesondere anzunehmen, wenn er ein Bedürfnis nach einer anderweitigen Verwertung der zur Sicherung des Darlehens beliehenen Sache hat (z. B. Veräußerung des Grundstückes, weiter gehende Beleihung des Grundstückes). In diesem Falle hat der Darlehensnehmer der Sparkasse denjenigen Schaden zu ersetzen, der dieser aus der vorzeitigen Kündigung entsteht (Vorfälligkeitsentschädigung).



Kontonummer \_\_\_\_\_

### 11.3 Ablehnung der Auszahlung, sofortige Fälligkeit

Die Sparkasse ist außerdem berechtigt, die Darlehensauszahlung abzulehnen oder bereits ausgezahlte Beträge für sofort fällig und zahlbar zu erklären, wenn

- sich die in den Beleihungsunterlagen enthaltenen Angaben als unrichtig erweisen oder wesentliche Änderungen in den persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen des Darlehensnehmers oder Sicherungsgebers eintreten, insbesondere wenn die Gesamtfinanzierung des Bauvorhabens nicht mehr gesichert ist oder die Fertigstellung aus anderen Gründen als gefährdet erscheint;
- der Anspruch auf Auszahlung des Darlehens gefährdet wird.

Sind mehrere Darlehensnehmer oder Sicherungsgeber vorhanden, so finden die vorstehenden Bestimmungen der Nrn. 11.1 bis 11.3 auch dann Anwendung, wenn die Voraussetzungen für Kündigung und Rückforderung des Darlehens in der Person nur eines Darlehensnehmers oder Sicherungsgebers vorliegen.

### 12 Hinweis zur Abtretbarkeit der Darlehensforderung und zur Übertragbarkeit des Vertragsverhältnisses

#### 12.1 Forderungsabtretung

Die Sparkasse darf Forderungen aus diesem Darlehensvertrag (und die hierfür bestellten Sicherheiten) ohne gesonderte Zustimmung des Darlehensnehmers nur in folgenden Fällen abtreten:

- Zum Zwecke der Refinanzierung, Eigenkapitalentlastung oder Risikoverteilung in der Sparkassen-Finanzgruppe. Dabei wird die Sparkasse die Beschränkung der nachfolgenden Nr. 13 beachten.
- Zum Zwecke der Verwertung, wenn der Darlehensvertrag aufgrund eines vertragswidrigen Verhaltens des Darlehensnehmers kündbar geworden ist bzw. gekündigt wurde oder bei Gesamtfälligkeit nicht zurückgezahlt wird.

Im Übrigen ist eine Forderungsabtretung durch die Sparkasse ausgeschlossen.

#### 12.2 Vertragsübergang

Eine Übertragung des Vertragsverhältnisses (und der dazugehörigen Sicherheiten) kommt ohne Zustimmung des Darlehensnehmers nur in Fällen der Gesamtrechtsnachfolge in Betracht, an denen die Sparkasse beteiligt ist.

### 13 Einverständnis in die Datenübermittlung bei Abtretung der Darlehensforderung und/oder Übertragung des Kreditrisikos (im Falle von Nr. 12.1a)

#### 13.1 Einwilligung in die Datenweitergabe an Dritte

Der Darlehensnehmer ist damit einverstanden, dass die Sparkasse die im Zusammenhang mit der Abtretung der Darlehensforderung und/oder der Übertragung des Kreditrisikos erforderlichen Informationen an den Dritten sowie an solche Personen weitergeben darf, die aus technischen, organisatorischen oder rechtlichen Gründen in die Prüfung der Werthaltigkeit oder die Abwicklung der Übertragung einzubinden sind (z. B. Notare, Steuerberater, Rechtsanwälte, Rating-Agenturen oder Wirtschaftsprüfer). Übermittelt werden dürfen

- Personalien (Name, Anschrift, Geburtsdatum, Familienstand, Beruf oder vergleichbare Daten),
  - Höhe, Laufzeit, Sollzinssatz der Forderung oder vergleichbare Daten,
  - Informationen über eventuell mit übergehende Nebenrechte einschließlich der Sicherheiten,
  - für die Bewertung und Durchsetzbarkeit der Forderung und der Nebenrechte notwendige Informationen sowie
  - die zum Beweis der Forderung und Nebenrechte einschließlich der Besicherung dienenden Urkunden.
- In diesem Rahmen entbindet der Darlehensnehmer die Sparkasse vom Bankgeheimnis.

#### 13.2 Dritter

Dritter kann eine Sparkasse, Landesbank, ein sonstiges Verbundunternehmen oder ein von diesen mehrheitlich gehaltenes Beteiligungsunternehmen mit Sitz innerhalb der Europäischen Union sein.

#### 13.3 Vertraulichkeit

Die Sparkasse wird die Empfänger der Daten vor der Weitergabe von Informationen zur Vertraulichkeit verpflichten, soweit eine solche Verpflichtung nicht bereits aufgrund gesetzlicher oder berufsständischer/berufsüblicher Regelung besteht. Die Verpflichtung zur Vertraulichkeit beinhaltet, Verschwiegenheit über alle kundenbezogenen Daten und Wertungen zu wahren und von den Informationen nur in dem Umfang Gebrauch zu machen, wie dies zur Durchführung der bezeichneten Maßnahmen erforderlich ist. Die Sparkasse wird den Dritten darüber hinaus verpflichtet, auch seinerseits vor der Übertragung von Rechten aus dem Vertrag und der Weitergabe von Informationen an weitere Dritte im Sinne von Nr. 13.2 mit diesen jeweils eine entsprechende Vertraulichkeitsvereinbarung zu treffen.



Kontonummer \_\_\_\_\_

**14 Offenlegungs- und Auskunftspflicht**

Der Darlehensnehmer hat der Sparkasse oder einer von ihr beauftragten Stelle während der gesamten Laufzeit dieses Darlehens jederzeit, mindestens einmal jährlich, Einblick in die aktuellen wirtschaftlichen Verhältnisse zu gewähren, hierzu aussagefähige Unterlagen (z. B. Bilanzen/Jahresabschlüsse, Einkommensteuerbescheide und -erklärungen, Vermögensübersichten usw.) zu übergeben, jede gewünschte Auskunft zu erteilen und die Besichtigung seines Betriebes zu ermöglichen. Die Sparkasse ist auch aufgrund gesetzlicher und aufsichtlicher Vorgaben verpflichtet, sich die wirtschaftlichen Verhältnisse des Darlehensnehmers offen legen zu lassen. Die Sparkasse kann die dafür erforderlichen Unterlagen direkt bei den Beratern des Darlehensnehmers in Buchführungs- und Steuerangelegenheiten nach Rücksprache mit dem Darlehensnehmer anfordern. Soweit die genannten Unterlagen auf Datenträger gespeichert sind, ist der Darlehensnehmer verpflichtet, diese in angemessener Frist lesbar zu machen. Die Sparkasse ist berechtigt, jederzeit die öffentlichen Register sowie das Grundbuch und die Grundakten einzusehen und auf Rechnung des Darlehensnehmers einfache oder beglaubigte Abschriften und Auszüge zu beantragen, ebenso Auskünfte bei Versicherungen, Behörden und sonstigen Stellen, insbesondere Kreditinstituten, einzuholen, die sie zur Beurteilung des Darlehensverhältnisses für erforderlich halten darf.

**15 Gerichtsstand**

Soweit der Gerichtsstand nicht durch das belastete Grundstück bestimmt wird und sich die Zuständigkeit des allgemeinen Gerichtsstandes der Sparkasse nicht bereits aus § 29 ZPO ergibt, kann die Sparkasse ihre Ansprüche an ihrem allgemeinen Gerichtsstand verfolgen, wenn der im Klageweg in Anspruch zu nehmende Vertragspartner Kaufmann oder eine juristische Person im Sinne der Nr. 6 AGB ist oder bei Vertragsabschluss keinen allgemeinen Gerichtsstand im Inland hat oder später seinen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthaltsort aus der Bundesrepublik Deutschland verlegt oder sein Wohnsitz oder gewöhnlicher Aufenthaltsort im Zeitpunkt der Klageerhebung nicht bekannt ist.

**16 Widerruf****Widerrufsinformation****Widerrufsrecht**

Der Darlehensnehmer kann seine Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen widerrufen. Die Frist beginnt nach Abschluss des Vertrags, aber erst nachdem der Darlehensnehmer alle Pflichtangaben nach § 492 Absatz 2 BGB (z. B. Angabe zur Art des Darlehens, Angabe zum Nettodarlehensbetrag, Angabe zur Vertragslaufzeit) erhalten hat. Der Darlehensnehmer hat alle Pflichtangaben erhalten, wenn sie in der für den Darlehensnehmer bestimmten Ausfertigung seines Antrags oder in der für den Darlehensnehmer bestimmten Ausfertigung der Vertragsurkunde oder in einer für den Darlehensnehmer bestimmten Abschrift seines Antrags oder der Vertragsurkunde enthalten sind und dem Darlehensnehmer eine solche Unterlage zur Verfügung gestellt worden ist. Über in den Vertragstext nicht aufgenommene Pflichtangaben kann der Darlehensnehmer nachträglich auf einem dauerhaften Datenträger informiert werden; die Widerrufsfrist beträgt dann einen Monat. Der Darlehensnehmer ist mit den nachgeholten Pflichtangaben nochmals auf den Beginn der Widerrufsfrist hinzuweisen. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung der Widerrufs, wenn die Erklärung auf einem dauerhaften Datenträger (z. B. Brief, Telefax, E-Mail) erfolgt. Der Widerruf ist zu richten an:

**Besonderheiten bei weiteren Verträgen**

– Widerruft der Darlehensnehmer diesen Darlehensvertrag, so ist er auch an den

(im Folgenden: verbundener Vertrag) nicht mehr gebunden.

– Steht dem Darlehensnehmer in Bezug auf den verbundenen Vertrag ein Widerrufsrecht zu, so ist er mit wirksamem Widerruf des verbundenen Vertrags auch an den Darlehensvertrag nicht mehr gebunden. Für die Rechtsfolgen des Widerrufs sind die in dem verbundenen Vertrag getroffenen Regelungen und die hierfür erteilte Widerrufsbelehrung maßgeblich.

**Widerrufsfolgen**

Soweit das Darlehen bereits ausbezahlt wurde, hat es der Darlehensnehmer spätestens innerhalb von 30 Tagen zurückzuzahlen und für den Zeitraum zwischen der Auszahlung und der Rückzahlung des Darlehens den vereinbarten Sollzins zu entrichten. Die Frist beginnt mit der Absendung der Widerrufserklärung. Für den Zeitraum zwischen Auszahlung und Rückzahlung ist bei vollständiger Inanspruchnahme des Darlehens pro Tag ein Zinsbetrag in Höhe von \_\_\_\_\_ Euro zu zahlen.

Dieser Betrag verringert sich entsprechend, wenn das Darlehen nur teilweise in Anspruch genommen wurde. Wenn der Darlehensnehmer nachweist, dass der Wert seines Gebrauchsvorteils niedriger war als der Vertragszins, muss er nur den niedrigeren Betrag zahlen. Dies kann z. B. in Betracht kommen, wenn der marktübliche Zins geringer war als der Vertragszins.



Kontonummer \_\_\_\_\_

### Besonderheiten bei weiteren Verträgen

- Steht dem Darlehensnehmer in Bezug auf den verbundenen Vertrag ein Widerrufsrecht zu, sind im Falle des wirksamen Widerrufs des verbundenen Vertrags Ansprüche des Darlehensgebers auf Zahlung von Zinsen und Kosten aus der Rückabwicklung des Darlehensvertrags gegen den Darlehensnehmer ausgeschlossen.
- Ist der Darlehensnehmer aufgrund des Widerrufs dieses Darlehensvertrags an den verbundenen Vertrag nicht mehr gebunden, sind insoweit die beiderseits empfangenen Leistungen zurückzugewähren.

### Einwendungen bei verbundenen Verträgen

Der Darlehensnehmer kann die Rückzahlung des Darlehens verweigern, soweit ihn Einwendungen berechtigen würden, seine Leistung gegenüber dem Vertragspartner aus dem verbundenen Vertrag zu verweigern. Dies gilt nicht, wenn das finanzierte Entgelt weniger als 200 Euro beträgt oder wenn der Rechtsgrund für die Einwendung auf einer Vereinbarung beruht, die zwischen dem Darlehensnehmer und dem anderen Vertragspartner nach dem Abschluss des Darlehensvertrags getroffen wurde. Kann der Darlehensnehmer von dem anderen Vertragspartner Nacherfüllung verlangen, so kann er die Rückzahlung des Darlehens erst verweigern, wenn die Nacherfüllung fehlgeschlagen ist.

### 17 Darlehensvermittlung

Nicht zutreffend

### 18 Werbewiderspruch

Der Darlehensnehmer kann der Verwendung seiner Daten für Werbezwecke jederzeit widersprechen.

### 19 Angaben zum wirtschaftlich Berechtigten (§ 3 Abs. 1 Nr. 3 GwG)

Der Darlehensnehmer handelt im eigenen wirtschaftlichen Interesse und nicht auf fremde Veranlassung (insbesondere eines Treugebers):

Ja  Nein

Wirtschaftlich Berechtigter: Der Darlehensnehmer handelt im wirtschaftlichen Interesse und auf Veranlassung der nachfolgend aufgeführten Person(en):  
(Name, Vorname, Anschrift)

### 20 Gesetzliche Mitwirkungspflicht

Der Darlehensnehmer ist verpflichtet, etwaige sich im Laufe der Geschäftsbeziehung ergebende Änderungen der gegenüber der Sparkasse gemachten Angaben dieser unverzüglich anzuzeigen (§ 4 Abs. 6 GwG)

### 21 Allgemeine Geschäftsbedingungen

Ergänzend gelten die beigehefteten Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Sparkasse.

Ort, Datum

Ort, Datum

Unterschrift(en) Darlehensnehmer

Unterschrift(en) Sparkasse

AGB beigeheftet, Exemplar(e) ausgehändigt.

Der Vertrag und die Mehrfertigung(en) sind von allen auf Seite 1 genannten Darlehensnehmern zu unterschreiben!

Hinweis: Jeder Darlehensnehmer erhält eine Ausfertigung des Darlehensvertrags

Legitimationsprüfung gemäß § 154 Abs. 2 der Abgabenordnung/Identifizierung nach GwG

Name, Geburtsdatum, Geburtsort, Staatsangehörigkeit, Art der Legitimation (Ausweis-Art, Ausweis-Nummer, ausgestellt von) oder Verweis auf erfolgte Legitimation/Identifizierung:





Kontonummer

Angaben geprüft und für die Richtigkeit der Unterschriften:

am:

MUSTER



# AUSZAHLUNGSVORAUSSETZUNG



## VIII. Jährliches Sondertilgungsrecht während der ersten Sollzinsbindung

Unterkonto-Nr. 87:

Der Darlehensnehmer ist während der ersten Sollzinsbindung berechtigt, einmal jährlich zum Ultimo eines Monats eine Sondertilgung in Höhe von bis zu 5,00 % des ursprünglichen Darlehensbetrages (= bis zu EUR 18.600,00), mindestens jedoch EUR 1.250,00 auf das angegebene Darlehenskonto zu leisten, wenn er die Sondertilgung mindestens einen Monat vor dem Zahlungstermin schriftlich angekündigt hat. Die erste Sondertilgung darf frühestens zwölf Monate nach Vollauszahlung des Darlehens erfolgen. Nicht ausgeübte Sondertilgungsrechte verfallen und können nicht nachgeholt werden.

Jede zum angekündigten Termin gezahlte Sondertilgung wird zur Tilgung des Darlehens verwendet.

Die Ausübung des Sondertilgungsrechts während eines Sollzinsbindungszeitraums führt nicht zu einer Herabsetzung der vereinbarten Sollzins- und Tilgungsrate, kann aber zu einer Verkürzung der Gesamtlaufzeit des Darlehens führen. Bei einem Zinszahlungsdarlehen, bei dem der Darlehensnehmer keine laufende Tilgungsrate zu zahlen hat, wird die Bank nach Ausübung des Sondertilgungsrechts die Sollzinsrate entsprechend herabsetzen und dem Darlehensnehmer die neue Sollzinsrate mitteilen.

Bei der Berechnung des effektiven Jahreszinses wird ein etwaig vereinbartes Sondertilgungsrecht nicht berücksichtigt.

## IX. Auszahlungsvoraussetzungen

Das Darlehen wird nach Erfüllung der unten angegebenen/angekreuzten Voraussetzungen bzw. nach Vorlage der unten angegebenen/angekreuzten Unterlagen auf schriftliche Anforderung aller Darlehensnehmer (bei Teilauszahlungen jeweils separat) ausgezahlt. Sofern für das Darlehen ein Auszahlungstermin angegeben ist, erfolgt die Auszahlung jedoch frühestens zu diesem Termin.

Weitere Bedingung für die Auszahlung des Darlehens ist ferner, dass sich die Kreditwürdigkeit des Darlehensnehmers zwischen dem Abschluss des Darlehensvertrags und dem Auszahlungszeitpunkt nicht verschlechtert hat.

### Nachweise zu den Sicherheiten

Bestellung der vereinbarten Sicherheiten, insbesondere ranggerechte Eintragung der Grundschild, Vorliegen der vollstreckbaren Austerlegung der Grundschildbestellungsurkunde und Sicherungszweckerklärung sowie ggf. des Grundschildbriefes. Darüber hinaus

- Versicherungspolice, Abtretungserklärung, Abtretungsbestätigung für die Abtretung der Lebensversicherung
- Sparkunde, Verpfändungserklärung, ggf. Verpfändungserklärung für die Verpfändung eines Sparvertrages
- Letzter Kontoauszug Bausparvertrag, Abtretungserklärung und Abtretungsbestätigung für die Abtretung eines Bausparvertrages
- Aktueller Depotauszug, Verpfändungserklärung, ggf. Verpfändungsbestätigung für die Verpfändung von Depotswerten
- Zustellungsvollmacht des Sicherungsgebers mit Wohnsitz im Ausland/Ausländern
- Bürgschaftserklärung, Einkommens- und Vermögensangaben des Bürgen bei Höchstbetrag Bürgschaft
- 

### Nachweise zum Beleihungsobjekt

Einreichung der üblichen Beleihungsurkunden, insbesondere Kaufvertrag, Werkvertrag, Teilungserklärung, vom Architekten bestätigte Gesamtkostenaufstellung sowie bautechnische Unterlagen wie Wohn-Nutzflächenberechnung, Bauleistungen, Baubeschreibung, Kubaturberechnung, Grundbuchauszug, Lageplan, Baugenehmigung. Darüber hinaus

- Nachweis der Mieteinnahmen (Mietaufstellung) bei vermieteten Objekten
- Zustimmung des Eigentümers zur Belastung / Veräußerung des Erbaurechts, ggf. Stillschließungserklärung bzw. Besondere Lebensvereinbarung des Eigentümers bei Erbaurechten
- 

### Nachweise zur persönlichen Situation

Nachweis der Einkommens- und Vermögensverhältnisse, insbesondere

- Nachweis Einkommen der letzten zwei Monate aller Darlehensnehmer
- Lohn-/Gehaltsabrechnung per Dezember des Vorjahres mit Jahressummen aller Darlehensnehmer
- Einkommensteuererklärung
- Einkommensteuerbescheid
- Zustellungsvollmacht für Darlehensnehmer mit Wohnsitz im Ausland
- 

### Nachweise zur Finanzierung

- Nachweis der Gesamtfinanzierung
- Zusage anderer Darlehensgeber
- Nachweis Eigenkapital
- Aufstellung der Eigenleistung
- Nachweis des Bautenstandes, ggf. Verwendungsnachweis durch Rechnungsvorlage
- 

## X. BaufinanzierungsSchutz

Unterkonto-Nr. 87:

Der BaufinanzierungsSchutz wurde nicht abgeschlossen.



# AVAL



## Betragsmäßig beschränkte Bürgschaft

Sicherung einzelner Forderungen

Geschäftszeichen \_\_\_\_\_

Zur Sicherung der unter Nr. 1 näher bezeichneten bankmäßigen Ansprüche verbürg/verbürgen sich

– nachstehend der Bürge genannt – gegenüber der Sparkasse ohne zeitliche Beschränkung als Selbstschuldner für den in Nr. 1 genannten Hauptschuldner bis zum Betrag von

EUR \_\_\_\_\_

(Betrag auch in Worten)

inschließlich Nebenleistungen, wie insbesondere Zinsen und Kosten. Sie gilt neben etwaigen vom Bürgen abgegebenen sonstigen Bürgschaftserklärungen.

### 1 Sicherungszweck

Die Bürgschaft wird zur Sicherung aller Forderungen der Sparkasse gegen

– nachstehend der Hauptschuldner genannt – übernommen aus

### 2 Erstreckung auf das Zahlungskonto

Werden Leistungsraten (Zins- und Tilgungsbeträge), die nach Nr. 1 abgesichert sind, zu Lasten eines Girokontos des Hauptschuldners (Zahlungskonto) abgebucht und entsteht hierdurch eine Überziehung des Zahlungskontos, so erstreckt sich die Bürgschaft nicht nur auf der noch auf dem Darlehens-/Kreditkonto gebührenden Restbetrag, vielmehr bezieht sie sich auch auf die durch die Ratenbelastung auf dem Zahlungskonto entstandene Überziehung, dies allerdings auf einen Betrag beschränkt, der den für einen Zeitraum von 3 Monaten zu zahlenden Leistungsraten zzgl. der hieraus aufgelaufenen Zinsen entspricht. Sind die Leistungsraten in Zeitabständen von mehr als 3 Monaten fällig, so erstreckt sich die Bürgschaft auf die durch die letzte Ratenbelastung entstandene Überziehung des Zahlungskontos.

### 3 Selbstschuldnerische Bürgschaft

Die Bürgschaft ist selbstschuldnerisch unter Verzicht auf die Einrede der Vorausklage übernommen. Der Bürge verzichtet auf die Einrede der Anfechtbarkeit gemäß § 770 Abs. 1 BGB. Auf die Einrede der Aufrechenbarkeit gemäß § 770 Abs. 2 BGB verzichtet der Bürge, soweit die Gegenforderung des Hauptschuldners nicht unbestritten oder nicht rechtskräftig festgestellt ist. Der Bürge kann keine Rechte aus der Art oder dem Zeitpunkt der Verwertung herleiten. Rechte aus der Aufgabe von Sicherheiten, die durch die Allgemeinen Geschäftsbedingungen begründet wären, kann der Bürge nicht herleiten. Die Sparkasse ist nicht verpflichtet, sich zunächst an andere Sicherheiten zu halten, bevor sie den Bürgen in Anspruch nimmt.

### 4 Mehrere Bürgen

Mehrere Bürgen, die sich in dieser Urkunde verpflichten, haften als Gesamtschuldner.

Bestehen für die Ansprüche der Sparkasse gegen den Hauptschuldner außerhalb dieser Urkunde noch weitere Bürgschaften, so besteht im Verhältnis zu solchen Bürgschaften keine Gesamtschuld, daher werden die Bürgen aus dieser Urkunde durch Leistungen der weiteren Bürgen nicht frei. Im Verhältnis zu den weiteren Bürgen haften die Bürgen aus dieser Urkunde, insoweit in Abweichung von § 769 BGB, für den vollen Betrag ihrer Bürgschaft.

### 5 Anerkennnisse

Anerkennnisse, die der Hauptschuldner der Sparkasse erteilt hat oder noch erteilen wird, haben dem Bürgen gegenüber volle Gültigkeit.

### 6 Zahlungen des Bürgen

Falls der Bürge Zahlungen leistet, gehen die Rechte der Sparkasse gegen den Hauptschuldner dann auf ihn über: wenn die Sparkasse wegen aller ihrer unter Nr. 1 genannten Ansprüche gegen den Hauptschuldner volle Befriedigung erlangt hat. Bis dahin gelten die Zahlungen nur als Sicherheit.

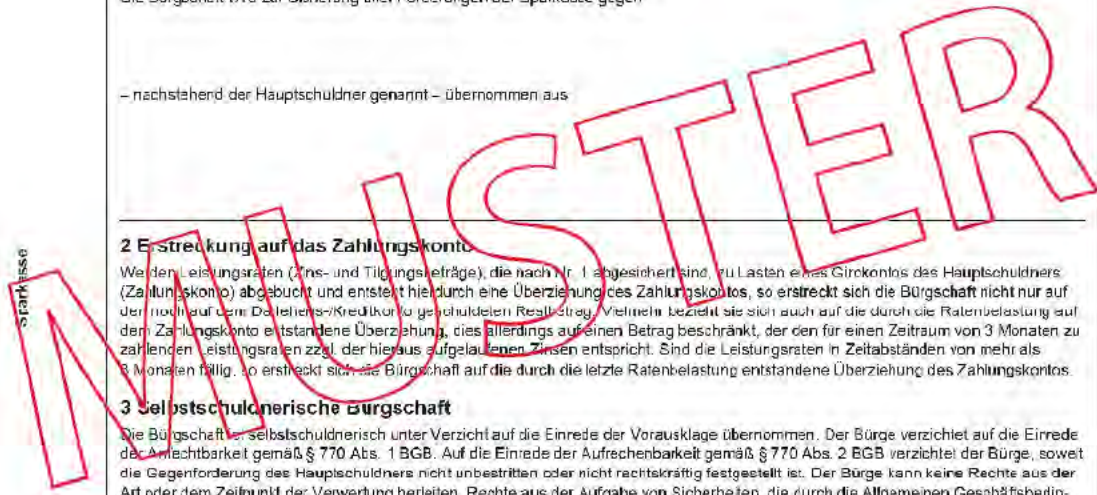
### 7 Kündigung

7.1 Die Bürgschaft kann unter Einhaltung einer Frist von vier Wochen mit Wirkung für die Zukunft in der Weise gekündigt werden, dass sie mit Wirksamwerden der Kündigung auf die zu diesem Zeitpunkt begründeten Forderungen sowie etwa noch entstehender Forderungen aus den bereits zugesagten Krediten oder Darlehen beschränkt ist.

Sichert die Bürgschaft einen Kontokorrentkredit, kann der Bürge für diesen bis zur Höhe des Saldos in Anspruch genommen werden, der bei Wirksamwerden der Kündigung besteht. Im Falle weiterer Tilgungen haftet er nur bis zur Höhe des niedrigsten bis zum Zeitpunkt der Inanspruchnahme festgestellten Rechnungsabschlussaldos.

Die Kündigung muss schriftlich erfolgen. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

199.835.00001 (Fassung Juni 2014) - v2.11  
© Deutscher Sparkassenverlag - EHP 0570 341.32



Geschäftszeichen: \_\_\_\_\_

7.2 Darüber hinaus wird der Bürge auf sein Verlangen mit Wirksamwerden der Kündigung aus der Bürgenhaftung frei, wenn folgende Voraussetzungen vorliegen:

- Der Hauptschuldner hat der Sparkasse eine gleichwertige Ersatzsicherheit bestellt oder
- der Bürge hat der Sparkasse anstelle der Bürgschaft eine andere gleichwertige Sicherheit bestellt.

**8 Änderungen**

Änderungen der Bürgschaft bedürfen der Schriftform.

**9 Gerichtsstand**

Soweit sich die Zuständigkeit des allgemeinen Gerichtsstandes der Sparkasse nicht bereits aus § 29 ZPO ergibt, kann die Sparkasse ihre Ansprüche im Klageweg an ihrem allgemeinen Gerichtsstand verfolgen, wenn der im Klageweg in Anspruch zu nehmende Bürge Kaufmann oder eine juristische Person im Sinne der Nr. 6 AGB ist oder bei Übernahme der Bürgschaft keinen allgemeinen Gerichtsstand im Inland hat oder später seinen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthaltsort aus der Bundesrepublik Deutschland verlegt oder sein Wohnsitz oder gewöhnlicher Aufenthaltsort im Zeitpunkt der Klageerhebung nicht bekannt ist.

**10 Rechtswirksamkeit**

Sollten Bestimmungen dieser Bürgschaftserklärung ganz oder teilweise der Rechtswirksamkeit ermangeln oder nicht durchgeführt werden, so sollen dennoch die übrigen Bestimmungen wirksam bleiben.

**11 Allgemeine Geschäftsbedingungen**

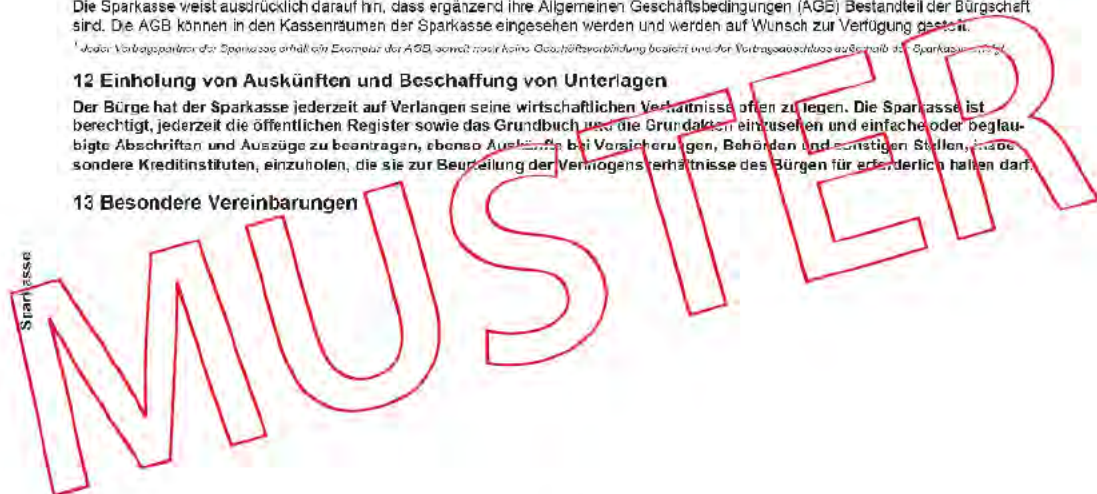
Die Sparkasse weist ausdrücklich darauf hin, dass ergänzend ihre Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) Bestandteil der Bürgschaft sind. Die AGB können in den Kassenräumen der Sparkasse eingesehen werden und werden auf Wunsch zur Verfügung gestellt.

\* Jeder Vertragspartner der Sparkasse erhält ein Exemplar der AGB, soweit nicht keine Geschäftsverbindung besteht und der Vertragsabschluss ausschließlich der Sparkasse zuzurechnen ist.

**12 Einholung von Auskünften und Beschaffung von Unterlagen**

Der Bürge hat der Sparkasse jederzeit auf Verlangen seine wirtschaftlichen Verhältnisse offen zu legen. Die Sparkasse ist berechtigt, jederzeit die öffentlichen Register sowie das Grundbuch und die Grundakten einzusehen und einfache oder beglaubigte Abschriften und Auszüge zu beantragen, ebenso Auskünfte bei Versicherungen, Behörden und sonstigen Stellen, insbesondere Kreditinstituten, einzuholen, die sie zur Beurteilung der Vermögensverhältnisse des Bürgen für erforderlich halten darf.

**13 Besondere Vereinbarungen**



Sparkasse

Ort, Datum

Ort, Datum

Rechtsverbindliche Unterschrift(en) des Bürgen

Unterschrift(en) Sparkasse

Die Bürgschaftserklärung und die Mehrfertigung(en) sind von allen auf Seite 1 genannten Bürgen zu unterschreiben!



# BAUBEGINNANZEIGE

\_\_\_\_\_ mbH  
\_\_\_\_\_ Düsseldorf

Datum: \_\_\_\_\_

Stadtverwaltung Amt 63  
40200 Düsseldorf

**Baubeginnanzeige**

Grundstück: Düsseldorf, Straße  
Gemarkung:

Vorhaben:

Antrag vom:

Eingang am:

Register-Nr:

Mit den Bauarbeiten wird am \_\_\_\_\_ begonnen.

Bauleiter/Bauleiterin für das Bauvorhaben:

Name: \_\_\_\_\_

Anschrift: \_\_\_\_\_

Beruf: \_\_\_\_\_

Telefon/Telefax: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Unterschrift Bauherrin/Bauherr)

MUSTER





# BAUBESCHREIBUNG



## Baubeschreibung Rohbau und Ausbau

### Allgemeinbereiche

#### Vorbemerkung:

Bei dem bestehenden Gebäude handelt es sich im Wesentlichen um einen Wiederaufbau (ca. ■■■) eines viergeschossigen Mehrfamilienhauses aus dem Jahre ■■■.

Das Gebäude wurde in Massivbauweise erstellt. Die Decken und Treppen bestehen aus Stahlbeton.

Insgesamt wird das Gebäude auf den massiven Rohbau zurückgebaut. Danach wird der gesamte Ausbau erneuert.

#### 1.0. Rohbau .....

- 1.1. Kellergeschoss .....
- 1.2. Garten- / Innenhoffläche .....
- 1.3. Erdgeschoss / Anbau .....
- 1.4. Obergeschosse + DG .....
- 1.5. Treppenhaus, Treppen .....

#### 2.0. Fassaden und Dächer .....

- 2.1. **Fassaden** .....
- 2.1.1. Eingangstüren .....
- 2.1.2. Fenster- und Fenstertüren .....
- 2.2. **Balkone und Terrassen** .....
- 2.2.1. Erweiterte Balkone in den Etagen .....
- 2.2.2. Bestandsbalkone in den Etagen .....
- 2.2.3. Dachterrasse .....
- 2.2.4. Dacheindeckung .....

#### 3.0. Ausbau Allgemeinbereiche .....

- 3.1. **Ausbau Kellergeschoss/ Gemeinschaftsbereiche** .....
- 3.1.1. Allgemein .....
- 3.1.2. Haustechnikräume .....
- 3.1.3. Müllraum .....
- 3.1.4. Kellerräume Wohnungen .....
- 3.1.5. Eingangsbereich / Treppenhaus .....

MUSTER



4.0. Gebäudetechnik.....

4.1. Wasser- und Abwasseranlagen .....

4.2. Feuerlöschanlagen.....

4.3. Wärmeversorgungsanlagen .....

4.4. Raumluftechnische Anlagen .....

4.5. Elektroinstallationen .....

4.6. Wohnungsausstattung .....

4.7. Treppenhaus und Hauszugang .....

4.8. Türsprech- und Klingelanlage .....

### **Baubeschreibung „Ausbau Wohnungen“**

5.0 *Ausbau Wohnungen EG / Anbau – 2.OG .....*

5.1. Dielen .....

5.2. Gäste WC / Bad / Masterbad .....

5.3. Wohnen/Kochen/Essen/Wintergarten .....

5.4. Arbeiten/Zimmer/Kind/Schlafen/Ankleide .....

6.0 *Ausbau Wohnungen 3 OG-DG*

6.1. Dielen .....

6.2. Gäste WC / Bad / Masterbad .....

6.3. Wohnen/Kochen/Essen .....

6.4. Arbeiten/Zimmer/Kind/Schlafen/Ankleide .....

6.5. Interne Wohnungstreppen .....

7.0 *Allgemeine Hinweise*

8.0 *Anlagen*

MUSTER



## 1.0. Rohbau

### 1.1. Kellergeschoss

<u>Bodenplatte</u>	Betonsohle gem. Bestand
<u>Außenwände</u>	Massiv Bestand
<u>Tragende Innenwände</u>	Massiv Bestand, teilweise neue Wände in Kalksandsteinmauerwerk
<u>Nichttragende Innenwände</u>	Massivmauerwerk und teilweise Kellerabtrennungen in Holzkonstruktion
<u>Decken</u>	Stahlbeton Bestand

### 1.2. Garten -/ Innenhoffläche

<u>Garten -/ Innenhoffläche</u>	Gestaltung gem. Architektenplanung
---------------------------------	------------------------------------

### 1.3. Erdgeschoss / Anbau

<u>Bodenplatten</u>	Beton gem. Bestand
<u>Außenwände</u>	Massivmauerwerk gem. Bestand
<u>Tragende Innenwände</u>	Massivmauerwerk gem. Bestand
<u>Nichttragende Innenwände</u>	Massivmauerwerk gem. Bestand oder Trockenbau-Systemwände
<u>Decken Bestand</u>	Stahlbeton
<u>Stützen</u>	Stahlstützen mit Brandschutzverkleidung
<u>Schächte</u>	Massivmauerwerk/Fertigteile gem. Bestand
<u>Lichte Raumhöhen</u>	Die Lage und Größe der Schächte kann sich im Rahmen der Ausführungsplanung noch geringfügig ändern Erdgeschoss (Vorderhaus) ca. 3,24 m im Lichten. Von Oberkante Fertigfußboden bis Unterkante Rohdecke, abzüglich Putz oder Abhangdeckenstärke (z.B. in Bädern, WC, Dielen, Flure, Nebenräume)

### 1.4. Obergeschosse + DG

<u>Außenwände</u>	Massivmauerwerk gem. Bestand
<u>Tragende Innenwände</u>	Massivmauerwerk gem. Bestand
<u>Nichttragende Innenwände</u>	Massivmauerwerk gem. Bestand oder Trockenbau-Systemwände
<u>Decken Bestand</u>	Stahlbeton/ im DG Teilstück Holzboden
<u>Stützen</u>	Stahlstützen mit Brandschutzverkleidung
<u>Schächte</u>	Massivmauerwerk/Fertigteile gem. Bestand
	Die Lage und Größe der Schächte kann sich im Rahmen der Ausführungsplanung noch geringfügig ändern.

Lichte Raumhöhen

1. OG	im Lichten ca. 3,08 m
2. OG	im Lichten ca. 3,09 m
3. OG	im Lichten ca. 2,43 m
DG	im Lichten ca. 2,40 m (bis zur Zange)

Oberkante Fertigfußboden bis Unterkante Rohdecke, abzüglich Putz oder Abhangdeckenstärke (z.B. in Bädern, WC, Dielen, Flure, Nebenräume)

**1.5. Treppenhaus, Treppen**

<u>Tragende Wände</u>	Bestandsmauerwerk
<u>Treppenpodeste</u>	Stahlbeton
<u>Treppenläufe</u>	Bestand

**2.0. Fassaden und Dächer****2.1. Fassade**Wandflächen

Vordere Hausfassade mit Gewebe, neu verputzt und mit Stilelementen versehen, Neuanstrich.  
Rückfassade Putz auf Wärmedämmverbundsystem und Neuanstrich.

Wandsckel

Anbau Putz auf Wärmedämmverbundsystem und Neuanstrich.

Fensterbänke

Spritzbereich: Putz auf Gewebe, dunkel abgesetzt

Attika- und Wandabdeckungen

Granitfensterbänke oder Titanzink

Titanzink

**2.1.1. Eingangstüren**Hauseingangstür

Bestandstüre wird stilgerecht aufgearbeitet, Obertürschließer, Türbeschlag in Edelstahl, Profilzylinder mit 3 Schlüsseln je Wohneinheit  
Videogegegensprechanlage, TCS mit Außenstation AVU 14060-00 oder gleichwertig

Wohnungseingangstüren

Neue Wohnungseingangstüren aus Vollholztür-Blättern in der Farbe weiß, dicht schließend mit einer lichten Öffnung von 1,01 X 2,11m. Die Türen sind einbruchhemmend, Schallschutz gemäß DIN 4109, Klimaklasse III. Türbeschlag in Edelstahl, Profilzylinder mit 3 Schlüsseln je Wohneinheit.

MUSTER



## 2.1.2. Fenster und Fenstertüren

Vordere Fassade Bestandsfenster, Kunststofffenster, 2-fach verglast, innen weiß, Außendekor stahlblau.  
Vordere Fassade Erdgeschoss: neue Kunststofffenster, 2-fach verglast, der Fa. Stöckel, ECOStep 8,0, Außendekor stahlblau.  
Vordere Fassade 1. und 2. OG: jeweils ein neues Kunststofffenster, 2-fach verglast, der Fa. Stöckel, ECOStep 8,0, Außendekor stahlblau.  
Rückfassade Kunststofffenster und -Türen, 2-fach verglast, Fa. Stöckel, EcoStep 8,0 in weiß.  
Anbau Kunststofffenster und -Türen, 2-fach verglast, Fa. Stöckel, EcoStep 8,0 in weiß.  
DG Dachflächenfenster von VELUX, Wohn- und Ausstiegfenster, GTU, Thermo-Star.  
Fensterbänke außen aus Granit bzw. Titanzink oder alternativ als Standardbauteil des Herstellers der WDVS-Fassaden.

## 2.2. Balkone und Terrassen

### 2.2.1. Erweiterte Balkone in den Etagen

Geländer/Brüstungen  
Bodenbelag  
Gebäudetechnik  
Entwässerung

Stahlkonstruktion entsprechend der Architektenplanung  
WPC Terrassendielen in Holzoptik  
siehe Elektroinstallation  
Anschluss an Entwässerung

### 2.2.2. Bestandsbalkone in den Etagen

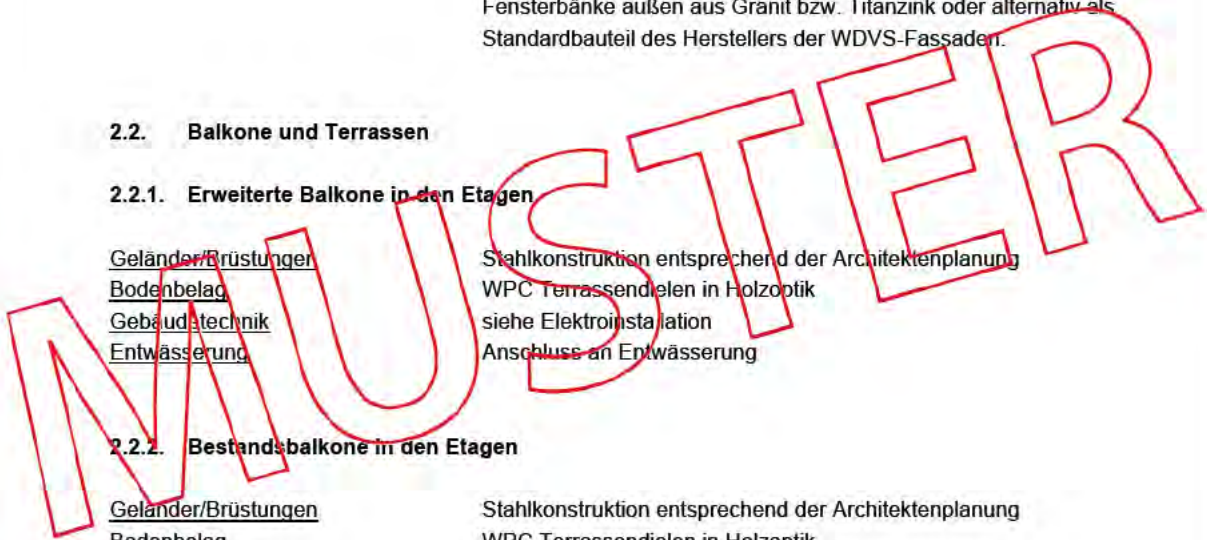
Geländer/Brüstungen  
Bodenbelag  
Entwässerung

Stahlkonstruktion entsprechend der Architektenplanung  
WPC Terrassendielen in Holzoptik  
Titanzinkrinne und Anschluss an Dachentwässerung

### 2.2.3. Dachterrasse

Geländer/Brüstungen  
Bodenbelag  
Gebäudetechnik  
Entwässerung

Dacheinschnitt mit Absturzsicherung/Verzinktes Geländer  
WPC Terrassendielen in Holzoptik  
siehe Elektroinstallation  
Abklebung/Drainrinne und Anschluss an Entwässerung einschließlich Extraüberlauf.





## 2.2.4. Dacheindeckung

### Dachkonstruktion

Bestandsdachstuhl als Pfettendach in Zimmermannausführung, Umbau der Dachkonstruktion gemäß Statik. Erstellung einer Dachterrasse (Dacheinschnitt) gemäß Architektenplanung.

In Teilbereichen Stahlträger und -stützen. Das Bestandsdach wird neu eingedeckt mit Betondachstein, neue Unterspannbahn, etc., RWA - Anlage. Innenverkleidung der Dachhaut in Trockenbauausführung und Dämmung nach gültiger Bauphysik (ENEV 2009). Dachrinnen und Fallrohre aus Titanzinkblech.

Das Flachdach des Anbaus im Hof wird gemäß Planung angehoben, gedämmt und neu eingedeckt.

## 3.0. Ausbau Allgemeinbereiche

### Ausbau Kellergeschoss/Gemeinschaftsbereiche

#### 3.1.1. Allgemein

##### Vorhandene Decke und Wände

Oberflächenreinigung und Kalkanstrich. Außenwände erhalten neue Kellerfenster, Sperrputz an den Außenwänden bis 1,20m Höhe. Decke gestrichen.

##### Böden

Bestand

##### Lüftungs- und Rohrleitungen

sichtbar geführte Leitungen unter der Decke oder auf den Wänden

#### 3.1.2. Haustechnikräume

##### Wände

vorhandene Wandflächen gereinigt und gekälkt, neue Mauerwerksflächen gestrichen,

##### Böden

Bestand

##### Decken

gereinigt und gestrichen

##### Türen

Brandschutztüre, T-30

##### Elektroinstallation

auf Putz in Kunststoffrohr bzw. Kabelkanal

##### Beleuchtung

Deckenaufbauleuchte

#### 3.1.3. Müllraum

##### Erstellung

Mit Kalksandstein gemauerter Raum für die Mülltonnen, Zugang vom Bürgersteig.

##### Türen

Feuerverzinkte Metalltüren mit Profilzylinder.

MUSTER



## 3.1.4. Kellerräume Wohnungen

<u>Wände</u>	vorhandene Wände werden gereinigt und gekalkt, neue Mauerwerksflächen gestrichen
<u>Böden</u>	Bestand
<u>Decken</u>	gereinigt und gestrichen
<u>Türen</u>	Bestandstüren in Holzkonstruktion
<u>Elektroinstallation</u>	auf Putz in Kunststoffrohr bzw. Kabelkanal
<u>Beleuchtung</u>	Deckenaufbauleuchte und eine Steckdose nach Angaben des Fachplaners

## 3.1.5. Eingangsbereich/Treppenhaus

<u>Wände</u>	vorhandene Wände werden gereinigt, Putzarbeiten und Reparaturen wo nötig, neue Wände werden verputzt und oberflächenbehandelt, Neuanstrich des Treppenhauses gemäß Architektenplanung
<u>Treppenkonstruktion</u>	Bestand
<u>Fußboden / Treppenbelag</u>	Treppenstufen und Podeste versehen mit Designerbelag der Firma Insight, passend zum Treppenhausfarbkonzept
<u>Handlauf, Geländer</u>	Handlauf Bestand, vorh. Stahlkonstruktion wird neu gestrichen
<u>Briefkästen</u>	Briefkästen der Firma Renz, Farbe Grau, werden im Eingangsbereich positioniert.
<u>Beleuchtung</u>	Decken- bzw. Wandlampen nach Beleuchtungsplanung, gesteuert durch Bewegungsmelder.
<u>Sonstiges</u>	Einrichtungen für die Feuerwehr nach Vorgaben der Baugenehmigung und Brandschutzgutachten

## 4.0. Gebäudetechnik

### 4.1. Wasser- und Abwasseranlagen

<u>Wasserversorgung</u>	Trinkwasserversorgung durch Anschluss an das Netz der Stadtwerke Düsseldorf
<u>Regenwasser</u>	Die Entwässerung der Dachflächen erfolgt durch Anschluss an vorhandenes Mischsystem. Die Dachfläche mit Brüstung (eingeschnittener Balkon) erhält einen Notüberlauf. Die Regenwasserrohre werden an die vorhandenen Abwasserrohre angeschlossen.
<u>Schmutzwasser</u>	Die Entwässerung erfolgt über das öffentliche Kanalsystem der Stadtentwässerungsbetriebe der Stadt Düsseldorf. Das Schmutzwasser wird aus den Obergeschossen in Sammel- und Fallstränge bis zum Untergeschoss geführt, und an die vorhandenen Abwasserleitungen unter der Kellersole angeschlossen. Reinigungsöffnungen für die vorbeschriebenen Entwässerungsleitungen sind in ausreichender Anzahl





## Wasseranlagen

vorgesehen.

Sämtliche Falleitungen werden über Dach entlüftet.

Die Entwässerung der Nasszellen und Küchen erfolgt im Regelfall über Anschlussleitungen in den Vormauerungen zu den jeweils zugeordneten Schmutzwasserfalleitungen hin.

Die erforderliche Trinkwasserversorgung erfolgt über eine Trinkwasser-Hausanschlussleitung durch das Versorgungsnetz der Stadtwerke Düsseldorf.

Das Haus erhält einen Hausanschluss. Die Verteilung erfolgt durch das Kellergeschoss.

Leistungsgrenze für die Trinkwasserversorgung ist die Hauptabspernung im Hausanschlussraum. Sämtliche Verteilerabgänge, Steigestränge, Einbauaggregate (z.B. Filter, Wasserzähler etc.) erhalten Absperrventile.

Das Trinkwassersystem erfüllt die wasserhygienischen Forderungen der DIN 1988, T5 und der gültigen Trinkwasserverordnung (TrinkwV 2001)

## Warmwasserversorgung

Die Warmwasserbereitung wird zentral über die Heizung durchgeführt. Jede Wohneinheit erhält eine separate Wärmemengenzählung. Die Trinkwassererwärmung erfolgt entsprechend den technischen Regelwerken hygienisch einwandfrei.

## Wasserzählung

Hauptzählung Gebäude (Stadtwerke Düsseldorf)

## Verbrauchserfassung Rohrleitungen

Allgemeinbereiche, Technik, Wohnungen Kaltwasser je Nutzungseinheit. Zähler gemietet.

Rohrleitungen werden aus Edelstahl- bzw.

Kunststoffverbundrohren erstellt. Die Verbindung erfolgt gemäß den DIN-DVGW-Arbeitsblättern im Pressverfahren.

Sämtliche Trinkwasserleitungen werden entsprechend den Erfordernissen gegen Wärmeverluste bzw. Schwitzwasser nach Vorgaben der EnEV bzw. der DIN 1988 gedämmt.

## Waschmaschinenanschluss

je Nutzungseinheit in der Wohnung

## 4.2. Feuerlöschanlagen

### Handfeuerlöschanlagen

### Brandschutzmaßnahmen

nach Auflagen der Baugenehmigung

Sämtliche Durchdringungen durch Brandwände und Decken sind mit geprüften und zugelassenen Brandschutzdurchführungen versehen.

## 4.3. Wärmeversorgungsanlagen

### Wärmeerzeugung

Installation einer Gaszentral-Heizungsanlage, Wolf, CGB 100 KW, mit zentraler Warmwasser-Aufbereitung, 750L SE-2-750.

### Wärmeverteilung

Die Rohrleitungen im Keller unter der Decke und in den Schächten werden in unlegiertem Stahl nach DIN EN 10305 oder Kunststoffverbundrohren mit Pressfittingsystem ausgeführt. Die Rohrleitungen werden mit schallgedämmten Rohrschellen gemäß



## Verbrauchserfassung Wärmedämmung

Richtlinien montiert.  
je Nutzungseinheit, Wärmemengenzähler gemietet  
Alle wärmeleitenden Rohrleitungen nach gültiger Energieeinsparverordnung (EnEV).  
Für alle Heizwasser führenden Rohrleitungen, Verteiler/Sammler, Pumpen und Armaturen ist eine Dämmung zum Schutz gegen Wärmeverlust vorgesehen. Zum Einsatz kommt nur Mineralfaser-Dämmstoff nicht brennbar nach DIN 4102 Klasse A1 und frei von Krebsverdacht nach TRGS 905. Die Dämmschichtdicken und Materialstärken werden für alle Einrichtungen nach EnEV ausgeführt.

## Wohnbereiche

Die Verteilung der Wärme und Kälte in den einzelnen Wohneinheiten erfolgt über separierte Fußbodenheizsysteme aus flexiblem, sauerstoffdichtem PE System-Heizrohr, im Estrich verlegt. Die Heizrohre werden auf System-Verbundplatten nach DIN EN 13163 verlegt und mit Tacker-Clips befestigt. Die Etagenheizungsverteilungen sind mit Absperrungen ausgerüstet und haben Einrichtungen zum fachgerechten hydraulischen Abgleich aller Fußbodenheizkreise.

Die Wohnungen 3.OG + DG (links + rechts) werden über Heizkörper versorgt. Modell Zehnder Charleston oder ähnlich, Anordnung und Anzahl gemäß Wärmebedarfsberechnung

Die Temperaturregelung erfolgt über Raumthermostate bzw. Raumfühler in jedem abschließbaren Raum.

## **4.4. Raumluftechnische Anlagen**

### Wohnungslüftung

#### Wohnungen

Zur ausreichenden Abführung der anfallenden Feuchtigkeit in Nasszellen wird eine Entlüftung bestehend aus Abluftelementen in den Decken oder Abkastungen installiert.

## **4.5. Elektroinstallation**

### Wohnungen

Die Installation erfolgt nach derzeitigen VDE-Richtlinien und den Vorschriften des Energieversorgungsunternehmers der Stadt Düsseldorf.

Jede Wohnung erhält eine separate Zuleitung/Unterverteilung für Strom, Telefon und Antenne.

Elektroverteilungen mit Sicherungsautomaten und Fehlerstromschutzschaltern nach DIN 18015-02.

Als Leitungen sind kunststoffisolierte Typen (NYY, NAYCWY, NYM-J) als 3 u. 5-adrige Leitungen vorgesehen.

Die Leitungen und die Ausführung der Schalter und Steckdosen erfolgt in den Wohnungen und im Treppenhaus als Unterputzinstallation, im Keller und teilweise im Eingangsbereich bei sicht-



baren Betonflächen als Aufputzinstallation.  
Zählerplätze der einzelnen Wohnungen und Allgemeinzähler im Kellergeschoss.

#### 4.6. Wohnungsausstattung

##### Wohnung EG

- 1 Kreuzschaltung 3 Leitungsauslässe Diele
- 4 TV Anschlüsse
- 1 Telefonanschluss
- 1 Serienschaltung Bad Decke / Spiegel
- 1 Serienschaltung Balkon Lampe / Steckdose
- 2 Lüfterschaltungen
- 6 Aussschaltungen 1 Leitungsauslass
- 1 Herdanschluss 400V
- 3 Schukosteckdose separat 230V
- 14 Schukosteckdose 1 fach
- 1 Schukosteckdose Klappdeckel
- 8 Schukosteckdose 2fach
- 1 Schukosteckdose 3fach
- 10 Raumzuleitungen

##### Anbau

- 1 Wechselschaltung 2 Brennstellen Treppe
- 2 TV Anschlüsse
- 1 Telefonanschluss
- 1 Serienschaltung Bad Decke / Spiegel
- 1 Lüfterschaltungen
- 5 Aussschaltungen 1 Leitungsauslass
- 3 Schukosteckdose separat 230V
- 8 Schukosteckdose 1 fach
- 1 Schukosteckdose Klappdeckel
- 6 Schukosteckdose 2fach
- 7 Raumzuleitungen

##### Wohnung 1 – 2. OG

- 1 Kreuzschaltung 3 Leitungsauslässe Diele
- 4 TV Anschlüsse
- 1 Telefonanschluss
- 1 Serienschaltung Bad Decke / Spiegel
- 1 Serienschaltung Balkon Lampe / Steckdose
- 2 Lüfterschaltungen
- 6 Aussschaltungen 1 Leitungsauslass
- 1 Herdanschluss 400V
- 3 Schukosteckdose separat 230V

MUSTER



- 14 Schukosteckdose 1 fach
- 1 Schukosteckdose Klappdeckel
- 8 Schukosteckdose 2fach
- 1 Schukosteckdose 3fach
- 10 Raumzuleitungen

#### **Wohnung 3.OG + DG (links)**

- 1 Wechselschaltung Diele , 1 Leitungsauslass
- 1 Wechselschaltung Treppe, 2 Leitungsauslässe
- 2 TV Anschlüsse
- 1 Telefonanschluss
- 1 Serienschaltung Bad Decke / Spiegel
- 1 Serienschaltung Balkon Leuchte / Steckdose
- 1 Lüfterschaltung
- 5 Ausschaltungen 1 Leitungsauslass
- 1 Herdanschluss 400 V
- 3 Schukosteckdose separat 230 V
- 8 Schukosteckdose 1fach
- 1 Schukosteckdose Klappdeckel
- 6 Schukosteckdose 2fach
- 1 Schukosteckdose 3fach
- 7 Raumzuleitungen

#### **Wohnung 3.OG + DG (rechts)**

- 1 Wechselschaltung Diele 1 Leitungsauslass
- 1 Wechselschaltung Treppe 2 Leitungsauslässe
- 2 TV Anschlüsse
- 1 Telefonanschluss
- 1 Serienschaltung Bad Decke / Spiegel
- 1 Serienschaltung Balkon Leuchte / Steckdose
- 1 Lüfterschaltung
- 6 Ausschaltungen 1 Leitungsauslass
- 1 Herdanschluss 400 V
- 3 Schukosteckdose separat 230 V
- 9 Schukosteckdose 1fach
- 6 Schukosteckdose 2fach
- 1 Schukosteckdose 3fach
- 7 Raumzuleitungen

#### **4.7. Treppenhaus und Hauptzugang**

Nach Beleuchtungsplan des Fachplaners. Schaltung über Dämmerungsschalter und Bewegungsmelder.

#### **4.8. Türsprech- und Klingelanlage**

MUSTER



Videogegensprechanlage zu den Wohnungen, TCS Ecoos oder gleichwertig.  
Kamera in der Klingelanlage der Haustür installiert, TCS Außenstation AVU 14060-00 oder gleichwertig.

## **Baubeschreibung „Ausbau Wohnungen“**

### 5.0. Ausbau Wohnungen EG / Anbau – 2. OG

#### 5.1. Diele

##### Wohnungseingangstüren

Neue Wohnungseingangstüren aus Vollholztür-Blättern in der Farbe weiß, dicht schließend mit einer lichten Öffnung von 1,01 X 2,11m. Die Türen sind einbruchhemmend, Schallschutz gemäß DIN 4109, Klimaklasse III. Türbeschlag in Edelstahl, Profilylinder mit 3 Schlüsseln je Wohneinheit, Spion, Zylinder-schloss, Innenbeschlag Südmetall Modell Alaska oder gleichwertig, Außenschild mit Kreuz

##### Wand und Deckenbeläge:

Gipsputz, gespachtelt, weiss gestrichen  
Teilweise sind Deckenbereiche abgehängt zur Aufnahme von Lüftungsleitungen.

##### Bodenaufbau

schwimmender Heizestrich

##### Bodenbelag

Parkett der Firma HQ, Lanchausdiele Eiche Rom, gemäß Muster, mit Sockelleiste in weiß h=7 cm, Eckiges Profil, Materialpreis: ca. 36,-€/qm incl. MwSt.

##### Innentüren

Stahleckzargen, Röhrenspantüre (2,11m), weiß farbige Stiltüre der Firma Lucera, oder Kassettenstiltüren gemäß Ausstattungskatalog. Materialpreis: ca. 160,-€/Stck.,

Beschlag von Südmetall Modell Alaska oder ähnlich mit Buntbarschloss mit je einem Schlüssel ca. 85,-€/Stck.

##### Gebäudetechnik

siehe Wärmeversorgungsanlagen

siehe Elektroinstallation

siehe raumluftechnische Anlagen

#### 5.2. Gäste-WC/Bad/Masterbad

##### Decke

Trockenbaudecke, feuchtraumgeeignet, Stöße gespachtelt, Deckenbereiche der Nasszellen sind abgehängt zur Aufnahme von Lüftungsleitungen. 5 Deckenstrahler im Bad, 1 im Gäste-WC.

##### Wand

Kalkzementputz auf den Massivwänden; Trockenbauwände, feuchtraumgeeignet, Stöße gespachtelt, Wände in Feinspachtel, weiss gestrichen.

In Nassbereichen: Wandfliesen 30cm x 60 cm, 1cm Stärke, Snow-White, matt, oder ähnlich. Materialpreis Fliesen: 25,-€/qm incl. MwSt. Rest gespachtelt.

##### Bodenaufbau

schwimmender Heizestrich

MUSTER



<u>Bodenbelag</u>	Bodenfliese 30 cm x 60 cm, Schiefer Mustang Anthrazit, gespalten, 1 cm Stärke oder ähnlich, Materialpreis Fliesen: 35,-€/qm incl. MwSt.
<u>Innentüren</u>	wie vorher beschrieben
<u>Sanitärelemente</u>	ebenerdig geflieste Dusche mit hinten liegender Ablaufrinne und Echtglasabtrennung 2m x 1,20m
<u>Gebäudetechnik</u>	Ansonsten Ausstattungselemente gem. Ausstattungsliste siehe Wärmeversorgungsanlagen siehe Elektroinstallation siehe raumluftechnische Anlagen

### 5.3. Wohnen/Kochen/Essen/Wintergarten

<u>Decke</u>	Gipsputz, Oberflächen in Feinputz, weiss gestrichen
<u>Wand</u>	Gipsputz, bzw. Trockenbau in Feinputz gespachtelt, Stöße gespachtelt, weiss gestrichen
<u>Bodenaufbau</u>	schwimmender Heizestrich
<u>Bodenbelag</u>	Parkett, gem. Muster, wie zu vorher beschrieben
<u>Innentüren</u>	wie zu vorher beschrieben
<u>Fenster</u>	Vordere Fassade Bestandsfenster, Kunststofffenster, 2-fach verglast, innen weiß, Außendekor stahlblau. Vordere Fassade Erdgeschoss: neue Kunststofffenster, 2-fach verglast, der Fa. Stöckel, EcoStep 8,0, Außendekor stahlblau. Vordere Fassade 1. und 2. OG: jeweils ein neues Kunststofffenster, 2-fach verglast, der Fa. Stöckel, EcoStep 8,0, Außendekor stahlblau. Rückfassade Kunststofffenster und -Türen, 2-fach verglast, Fa. Stöckel, EcoStep 8,0 in weiß Anbau Kunststofffenster und -Türen, 2-fach verglast, Fa. Stöckel, EcoStep 8,0 in weiß Aufteilung und Öffnungsarten nach Planung des Architekten.
<u>Fensterbänke</u>	Holzfensterbänke im Altbaustil, gefräste Kanten, weiss lackiert
<u>Gebäudetechnik</u>	siehe Wärmeversorgungsanlagen siehe Elektroinstallation siehe raumluftechnische Anlagen

### 5.4. Arbeiten/Zimmer/Schlafen/Ankleide

<u>Decke</u>	Gipsputz in Feinputz gespachtelt, weiss gestrichen
<u>Wand</u>	Gipsputz bzw. Trockenbau in Feinputz gespachtelt, weiss gestrichen
<u>Bodenaufbau</u>	schwimmender Heizestrich
<u>Bodenbelag</u>	Parkett, gem. Muster, wie vorher beschrieben.
<u>Innentüren</u>	wie vorher beschrieben
<u>Fenster/Fenstertüren</u>	wie vorher beschrieben
<u>Fensterbänke</u>	wie vorher beschrieben
<u>Gebäudetechnik</u>	siehe Wärmeversorgungsanlagen siehe Elektroinstallation siehe raumluftechnische Anlagen

MUSTER



## 6.0. Ausbau Wohnungen 3.OG + DG (links + rechts)

### 6.1. Diele

#### Wohnungseingangstüren

Neue Wohnungseingangstüren aus Vollholztür-Blättern in der Farbe weiß, dicht schließend mit einer lichten Öffnung von 1,01 X 2,11m / T30. Die Türen sind einbruchhemmend, Schallschutz gemäß DIN 4109, Klimaklasse III. Türbeschlag in Edelstahl, Profilzylinder mit 3 Schlüsseln je Wohneinheit, Spion, Zylinderschloss, Innenbeschlag Südmetall Modell Alaska oder gleichwertig, Außenschild mit Knauf.

#### Wand und Deckenbeläge:

Gipsputz, gespachtelt, weiss gestrichen  
Teilweise sind Deckenbereiche abgehängt zur Aufnahme von Lüftungsleitungen.

#### Bodenaufbau

Bestand, schwimmender Estrich.

#### Bodenbelag

Parkett der Firma HQ, Landhausdiele Eiche Kom, gemäß Muster, mit Sockelleiste in weiß h=7 cm, Eckiges Profil, Materialpreis: ca. 36,-€/qm incl. MwSt.

#### Innentüren

Stahlschließens, Röhrensprengtüre (2, 1m), weiß farbige Stiltüre der Firma Lucera, oder Kassettensprengtüren gemäß Ausstattungskatalog. Materialpreis: ca. 160,-€/Stck.

Beschlag von Südmetall Modell Alaska oder ähnlich mit Buntbartschloss mit je einem Schlüssel ca. 85,-€/Stck.

#### Gebäudetechnik

siehe Wärmeversorgungsanlagen  
siehe Elektroinstallation  
siehe raumlufttechnische Anlagen

### 6.2. Gäste-WC/Bad/Masterbad

#### Decke

Trockenbaudecke, feuchtraumgeeignet, Stöße gespachtelt, Deckenbereiche der Nasszellen sind abgehängt zur Aufnahme von Lüftungsleitungen. 4/5 Deckenspots im Bad, 1 Deckenspot im Gäste-WC.

#### Wand

Kalkzementputz auf den Massivwänden; Trockenbauwände, feuchtraumgeeignet, Stöße gespachtelt, Wände in Feinspachtel, weiss gestrichen.

In Nassbereichen: Wandfliesen 30cm x 60 cm, 1cm Stärke, Snow-White, matt, oder ähnlich. Materialpreis Fliesen: 25,-€/qm incl. MwSt. Rest gespachtelt.

#### Bodenaufbau

Bestand, schwimmender Estrich

#### Bodenbelag

Bodenfliese 30 cm x 60 cm, Schiefer Mustang Anthrazit, gespalten, 1 cm Stärke oder ähnlich, Materialpreis Fliesen: 35,-€/qm incl. MwSt.

#### Innentüren

wie vorher beschrieben

#### Sanitärelemente

ebenerdig geflieste Dusche mit hinten liegender Ablaufrinne und Echtglasabtrennung 2m x 1,20m, ansonsten Ausstattungselemente gem. Ausstattungsliste.

MUSTER



## Gebäudetechnik

siehe Wärmeversorgungsanlagen  
siehe Elektroinstallation  
siehe raumluftechnische Anlagen

### 6.3. Wohnen/Kochen/Essen

#### Decke

Gipsputz, Oberflächen in Feinputz, weiss gestrichen

#### Wand

Gipsputz, bzw. Trockenbau in Feinputz gespachtelt, Stöße gespachtelt, weiss gestrichen

#### Bodenaufbau

Bestand, schwimmender Estrich

#### Bodenbelag

Parkett, gem. Muster, wie zu vorher beschrieben

#### Innentüren

wie zu vorher beschrieben

#### Fenster

Vordere Fassade: neue Kunststoffenster, 2-fach verglast, der Fa. Stöckel, EcoStep 8,0, Außendekor stahlblau.

Rückfassade Kunststoffenster und -Türen, 2-fach verglast, Fa. Stöckel, EcoStep 8,0 in weiß

DG: Dachflächenfenster von VELUX, Wohn- und Ausstiegsfenster, GTU, Thermo-Star

Aufteilung und Öffnungsarten nach Planung des Architekten

#### Fensterbänke

Holzfensterbänke im Altbaustil, gefräste Kanten, weiss lackiert

#### Gebäudetechnik

siehe Wärmeversorgungsanlagen  
siehe Elektroinstallation  
siehe raumluftechnische Anlagen

### 6.4. Arbeiten/Zimmer/Schlafen/Ankleide

#### Decke

Gipsputz in Feinputz gespachtelt, weiss gestrichen

#### Wand

Gipsputz bzw. Trockenbau in Feinputz gespachtelt, weiss gestrichen

#### Bodenaufbau

Bestand, schwimmender Estrich

#### Bodenbelag

Parkett, gem. Muster, wie vorher beschrieben.

#### Innentüren

wie vorher beschrieben

#### Fenster/Fenstertüren

wie vorher beschrieben

#### Fensterbänke

wie vorher beschrieben

#### Gebäudetechnik

siehe Wärmeversorgungsanlagen  
siehe Elektroinstallation  
siehe raumluftechnische Anlagen

### 6.5. Interne Wohnungstreppen (DG)

Holz oder Stahlkonstruktion gemäß Architektenplanung  
Treppenstufen in Eiche, passend zum Fußboden.

MUSTER





## 7.0 Allgemeine Hinweise

Die vorliegende Baubeschreibung definiert Leistungsumfang und die zur Verwendung vorgesehenen Materialien auf der Basis der derzeitigen Planung und Entwicklung.

Soweit sich hiervon künftig Abweichungen ergeben, wird gewährleistet, dass Änderungen in den Bauausführungen, die durch behördliche Auflagen oder technische Erfordernisse (konstruktive oder haustechnische Belange), aus Gründen des wirtschaftlichen Bauablaufs, durch zweckmäßige Weiterentwicklung oder durch gestalterische Weiterentwicklung (Form, Farbe oder Ähnliches, insbesondere im Bereich der Fassade) notwendig oder angeraten sind oder die dadurch entstehen, dass beschriebene Einbauten und/oder Materialien nicht zu beschaffen sind, mindestens in gleichwertiger Qualität oder höherwertig zur Ausführung gelangen.

Änderungen im oben genannten Umfang bleiben ausdrücklich vorbehalten. Insbesondere bleibt die Erstellung von Leitungsschächten und Installationswänden, die in den Grundrissplanungen zunächst nicht dargestellt sind, vorbehalten.

Außerdem kann sich die Stellung der Sanitärobjekte ändern.

Sofern aus den Bauzeichnungen Ausstattungen hervorgehen, sind diese nur als Vertragsgegenstand geschuldet, soweit sie in der Baubeschreibung im Einzelnen beschrieben sind.

Insbesondere gehören die dargestellten Kücheneinrichtungen und Möbel nicht zum Leistungsumfang.

Sofern sich aus den Bauzeichnungen und der Baubeschreibung Unterschiede ergeben, ist allein die Baubeschreibung maßgebend für die Ausführung des Bauwerkes und der Nebenanlagen.

Die individuelle Kücheneinrichtung muss auf die geplanten Schmutzwasseranschlüsse abgestimmt werden.

Die Kellerräume sind nicht beheizt und standardmäßig nicht zur Nutzung für Wohnzwecke/Hobbyzwecke vorgesehen.

Zugänge zu den einzelnen Wohnungseingängen im Erdgeschoss sowie der Zugang zum Hauseingang führen über Differenzstufen vor den Eingängen (kein schwellenloser Zutritt).

MUSTER



8.0 Anlagen (als vorgeschlagene Ausstattung zum Lieferumfang gehörend):

Anlage 1: Ausstattungselemente (ohne Parkett und Fenster)

MUSTER



# BAUGENEHMIGUNG

**Bauaufsichtsamt  
Landeshauptstadt Düsseldorf**

Briefpostanschrift: Stadtverwaltung Amt 63, 40200 Düsseldorf

Einschreiben

[REDACTED] mbH

Vertr. Durch H. [REDACTED]

[REDACTED]

40215 [REDACTED]

**Baugenehmigung**

Grundstück: Düsseldorf, Düsseldorfer Straße [REDACTED]  
Gemarkung: Heerdt, Flur: [REDACTED], Flurstück: [REDACTED]

Vorhaben: Teilneubau eines Zweifamilienhauses mit Dreifach-Parker

Antrag vom: 07.11.2013

Eingang am: 11.11.2013

Registrier-Nr.: [REDACTED]-2560/13

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach § 75 Abs. 1 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen  
- Landesbauordnung - (BauO NRW) in der zurzeit geltenden Fassung wird Ihnen  
die Genehmigung erteilt, das oben bezeichnete Vorhaben nach den beigefügten  
und mit Genehmigungsvermerk versehenen Bauvorlagen auszuführen.

Die Baugenehmigung gilt auch für und gegen den Rechtsnachfolger des Bauherrn. Sie wird unbeschadet privater Rechte Dritter erteilt und lässt aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtungen zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen, Erlaubnissen oder Erstaten von Anzeigen unberührt. Die Baugenehmigung erlischt, wenn innerhalb von drei Jahren mit der Ausführung des Vorhabens nicht begonnen oder die Bauausführung ein Jahr unterbrochen wird.

**A Einschluss anderer behördlicher Entscheidungen**

Die Baugenehmigung ergeht unter folgenden behördlichen Entscheidungen:

**1. Zustimmung nach dem Denkmalschutzgesetz**

Für das im Betreff näher bezeichnete Vorhaben wird hiermit die  
Denkmalrechtliche Erlaubnis gem. § 9 DSchG NW erteilt, sofern die im folgenden  
mitgeteilten Auflagen beachtet werden.

Hierzu wurde das Benehmen mit dem Landschaftsverband Rheinland gem. § 21  
DSchG NW hergestellt.

Seite 1 / 13

Landeshauptstadt  
Düsseldorf  
Der Oberbürgermeister  
BauaufsichtsamtBrinckmannstr. 5  
40225 Düsseldorf**Kontakt**

Beate [REDACTED]

**Zimmer**Raum  
30 [REDACTED]**Telefon**

0211.892 [REDACTED]

**Telefax**

0211.893 [REDACTED]

**E-Mail**

[REDACTED]

@duesseldorf.de

**Datum:**

23.1.2015

**AZ**

[REDACTED] 560/13

Telefonzentrale  
0211.8991  
www.duesseldorf.deSprechzeiten  
Dienstag und Donnerstag  
9.00 bis 13.00 Uhr  
und nach Vereinbarung**Bankkonto**Stadtsparkasse  
Düsseldorf  
IBAN DE61 3005 0110  
0010 0004 95  
BIC : DUSSDEEDXXX**Gläubiger-ID**

DE15DUS00000011727

Bus: 780, 782, 785,  
SB50  
Feuerbachstraße (ohne  
SB50) oder Uni-KlinikenBahn: 701, 706, 707,  
711, 713, 716  
Auf'm HennekampS-Bahn:  
S1, S6, S68  
D-Volksgarten  
S8, S11, S28 D-Bilk**MUSTER**

Bauaufsichtsamt  
Landeshauptstadt Düsseldorf

**Auflagen:**

- < Die Brüstungen der Fenster im 1. OG der Bestandsfassade sind zu erhalten.
- < Die in den Auflagen der Abbruchgenehmigung behandelten Sicherungsmaßnahmen zum Erhalt der historischen Straßenfassade sind zu beachten.
- < Material, Konstruktion, Gestaltung und Farbgebung aller äußerlich sichtbaren Bauteile sind mit der Unteren Denkmalbehörde abzustimmen. Dies gilt auch für die Änderungen an der Bestandsfassade (Garagentor, Hauseingangstür, Fenster im EG, Fassadenanstrich).
- < Nach Abschluss der Maßnahmen ist ein Termin zur Schlussabnahme gemeinsam mit der Denkmalbehörde zu vereinbaren.

Die Erteilung/Inaussichtstellung einer Denkmalrechtlichen Erlaubnis ersetzt nicht eine ggf. notwendige baurechtliche Genehmigung und erfolgt unbeschadet anderer Rechtsvorschriften sowie der Rechte und Interessen Dritter

**B. Die nachstehenden Bedingungen, Auflagen und Hinweise sowie die Grüneintragungen in den beigefügten Bauvorlagen sind zu beachten.**

1. Es gehört zu Ihren Pflichten als Bauherr, einen sachkundigen und erfahrenen Bauleiter und ggf. Fachbauleiter mit der Überwachung Ihres Bauvorhabens zu beauftragen (§ 57 Abs. 1 BauO NRW).
2. Fachbauleiter sind dann heranzuziehen, wenn Ihr Bauleiter auf einzelnen Teilgebieten nicht über die erforderliche Sachkunde und Erfahrung verfügt (§ 59a Abs. 3 BauO NRW)
3. Die Bauleiterin oder der Bauleiter und die Fachbauleiterin oder Fachbauleiter sowie die Unternehmerin oder der Unternehmer für die Rohbauarbeiten ist mir zu benennen (§ 57 Abs. 5 BauO NRW).
4. Der Ausführungsbeginn, die Fertigstellung des Rohbaus und die abschließende Fertigstellung der genehmigten Baumaßnahme sind mir jeweils eine Woche vorher schriftlich anzuzeigen (§§ 75 Abs. 7 und 82 Abs. 2 BauO NRW).
5. Das beiliegende Baustellenschild ist von Ihnen zu vervollständigen und dauerhaft - von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar - an der Baustelle anzubringen, sofern nicht ein besonderes Schild mit den erforderlichen Mindestangaben verwendet wird (§ 14 Abs. 3 BauO NRW).



## Bauaufsichtsamt Landeshauptstadt Düsseldorf

### 6. Stellplätze:

Für das Bauvorhaben ist gemäß § 51 BauO NRW der Nachweis von zwei notwendigen Stellplätzen erforderlich.

Dieser Stellplatznachweis wird auf folgende Weise erbracht:

- 3 auf dem Baugrundstück,
  - in einer Garage (Parklift)

Die Stellplätze sind, soweit sie nicht abgelöst sind, bis zur abschließenden Bauzustandsbesichtigung herzustellen und weiterhin zu unterhalten.

### 7. Bautechnische Nachweise zur Standsicherheit

#### 7.1.

Spätestens bei Baubeginn ist mir die Bescheinigung eines oder einer staatlich anerkannten Sachverständigen nach § 85 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauO NRW über die Prüfung der Standsicherheit einschl. statisch konstruktiven Brandschutz des geplanten Vorhabens einzureichen. Mit dieser Bescheinigung muss die Vollständigkeit und die Richtigkeit der Standsicherheitsnachweise einschl. statisch konstruktiven Brandschutz bestätigt werden. Zur Bescheinigung gehören der Prüfbericht sowie eine Ausfertigung der geprüften Standsicherheitsnachweise (§ 68 Abs. 2 Nr. 2 BauO NRW und § 12 Abs. 1 SV-VO).

#### 7.2.

Dem Nachweis ist eine Erklärung der Entwurfsverfasserin oder des Entwurfsverfassers beizufügen, dass er bezüglich seines Planungs- und Bearbeitungsstandes mit dem genehmigten Vorhaben übereinstimmt (§ 69 Abs. 2 BauO NRW und § 7 BauPrüfVO).

#### 7.3.

Bei Baubeginn sind mir die staatlich anerkannte Sachverständige oder der staatlich anerkannte Sachverständige nach § 85 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauO NRW zu benennen, der/die mit den stichprobenhaften Kontrollen zur Standsicherheit einschl. statisch konstruktiven Brandschutz während der Bauausführung beauftragt worden ist (§ 68 Abs. 2 BauO NRW).

#### 7.4.

Mit der Anzeige der abschließenden Fertigstellung ist mir eine Bescheinigung der staatlich anerkannten Sachverständigen oder des staatlich anerkannten Sachverständigen nach § 85 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauO NRW über die Prüfung der Standsicherheit einschl. statisch konstruktiven Brandschutz einzureichen, wonach sie/er sich durch stichprobenhafte Kontrollen während der Bauausführung davon überzeugt hat, dass das Vorhaben entsprechend den vorgelegten Nachweisen errichtet oder geändert worden ist (§ 82 Abs. 4 BauO NRW).



## Bauaufsichtsamt Landeshauptstadt Düsseldorf

### 8. Bautechnische Nachweise zum Wärmeschutz

8.1.

Spätestens bei Baubeginn ist mir der Nachweis gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 und 2 der Verordnung zur Umsetzung der Energieeinsparverordnung (EnEV-UVO) vorzulegen (§ 68 Abs. 2 Nr. 1 BauO NRW). Dieser Nachweis muss durch eine staatlich anerkannte Sachverständige oder einen staatlich anerkannten Sachverständigen für die Prüfung des Wärmeschutzes nach § 85 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauO NRW aufgestellt oder geprüft worden sein.

8.2.

Dem Nachweis ist eine Erklärung der Entwurfsverfasserin oder des Entwurfsverfassers beizufügen, dass er bezüglich seines Planungs- und Bearbeitungsstandes mit dem genehmigten Vorhaben übereinstimmt (§ 69 Abs. 2 BauO NRW und § 7 BauPrüfVO).

8.3.

Bei Baubeginn ist mir die staatlich anerkannte Sachverständige oder der staatlich anerkannte Sachverständige nach § 85 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauO NRW zu benennen, der/die mit den stichprobenhaften Kontrollen der Bauausführung zum Wärmeschutz beauftragt worden ist (§ 68 Abs. 2 BauO NRW).

8.4.

Mit der Anzeige der abschließenden Fertigstellung ist mir eine Bescheinigung der staatlich anerkannten Sachverständigen oder des staatlich anerkannten Sachverständigen nach § 85 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauO NRW für die Prüfung des Wärmeschutzes einzulegen, wonach diese/dieser sich durch stichprobenhafte Kontrollen während der Bauausführung davon überzeugt hat, dass das Vorhaben entsprechend den vorgelegten Nachweisen errichtet oder geändert worden ist (§ 82 Abs. 4 BauO NRW, § 2 Abs. 2 EnEV-UVO).

8.5.

Der durch eine staatlich anerkannte Sachverständige oder einen staatlich anerkannten Sachverständigen für Schall- und Wärmeschutz unterzeichnete Nachweis (Energie- oder Wärmebedarfsausweis) nach § 2 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 EnEV-UVO ist mir nach abschließender Fertigstellung vorzulegen.

### 9. Bautechnische Nachweise für den Schallschutz

9.1.

Spätestens bei Baubeginn ist mir der Nachweis über den Schallschutzes vorzulegen. Dieser Nachweis muss durch eine staatlich anerkannte Sachverständige oder einen staatlich anerkannten Sachverständigen für die Prüfung des Schallschutzes nach § 85 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauO NRW aufgestellt oder geprüft worden sein.



## Bauaufsichtsamt Landeshauptstadt Düsseldorf

9.2.

Dem Nachweis ist eine Erklärung der Entwurfsverfasserin oder des Entwurfsverfassers beizufügen, dass er bezüglich seines Planungs- und Bearbeitungsstandes mit dem genehmigten Vorhaben übereinstimmt (§ 69 Abs. 2 BauO NRW und § 7 BauPrüfVO).

9.3.

Bei Baubeginn sind mir die staatlich anerkannte Sachverständige oder der staatlich anerkannte Sachverständige nach § 85 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauO NRW zu benennen, die/der mit den stichprobenhaften Kontrollen des Schallschutzes während der Bauausführung beauftragt worden ist (§ 68 Abs. 2 BauO NRW).

9.4.

Mit der Anzeige der abschließenden Fertigstellung ist mir eine Bescheinigung der staatlich anerkannten Sachverständigen oder des staatlich anerkannten Sachverständigen nach § 85 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauO NRW für die Prüfung des Schallschutzes einzureichen, wonach sie/er sich durch stichprobenhafte Kontrollen während der Bauausführung davon überzeugt hat, dass das Vorhaben entsprechend den vorgelegten Nachweisen errichtet oder geändert worden ist (§ 82 Abs. 4 BauO NRW).

### 10. Brandschutz:

Es ist zu beachten, dass sich zwischen anzuleitenden Außenwänden und den Aufstellflächen keine für den Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen erschwerenden Hindernisse wie bauliche Anlagen oder Bäume befinden.

Die Anleitbarkeit darf durch Bewuchs auf Dauer nicht behindert werden. Dies gilt besonders für Baumkronen vor Fenstern die der Menschenrettung dienen.

In den Obergeschossen wird der 2. Rettungsweg entsprechend der vorliegenden Planung über ausgewiesene Rettungswegfenster zur Feuerwehraufstellfläche hin sichergestellt. Diese notwendigen Fenster müssen eine lichte frei öffnbare Fläche von mindestens 0,9 x 1,2 m aufweisen und jederzeit von innen leicht und ohne fremde Hilfsmittel offenbar gestaltet werden. Gemäß der Straßenansicht sind die Fenster mit einem Stulppfosten auszustatten

Sofern vor den als Rettungsweg dienenden Notausgangstüren/Fenstern Sonnenschutz- oder Verdunklungsanlagen installiert werden, müssen diese so ausgeführt sein, dass sie im Gefahrenfall ohne fremde Hilfsmittel schnell und sicher entfernt werden können.

Sollten hier elektrisch betriebene Anlagen zur Anwendung kommen, ist die Funktion im Schadensfall mit der Feuerwehr Düsseldorf, Abt. Vorbeugender Brandschutz, Tel.:0211/89-20600, detailliert abzustimmen.

Das als Rettungsweg im Spitzboden benötigte Dachflächenfenster (hier ein sog. „Cabriofenster“) ist als Notausstiegsfenster der einschlägig bekannten Fensterhersteller gemäß den Vorgaben des §40(4) BauO NRW auszuführen.





## Bauaufsichtsamt Landeshauptstadt Düsseldorf

Es wird auf die Ausstattungspflicht der Wohnungen mit Rauchwarnmeldern nach DIN EN 14604 gemäß § 49(7) BauO NRW hingewiesen.

### Aufzug:

Der Fahrtschacht muss mit einer Rauchabzugsöffnung gem. den Vorgaben des §39 (3) BauO NRW versehen werden.

Auf das Benutzungsverbot des Aufzuges im Brandfall ist jeweils an den Zugängen und im Fahrkorb deutlich hinzuweisen.

Der Abstand zwischen der Fahrtschachttüre und der T30-RS im DG darf max. 0,2m betragen.

### 3-fach Parker:

- Hinsichtlich des 3-fach Parker muss zur Sicherstellung der Ermöglichung wirksamer Löschmaßnahmen gem. den Vorgaben des §17 BauO NRW folgende Maßnahmen getroffen werden:
  1. Das Zugangstor muss jederzeit durch Einsatzkräfte der Feuerwehr zu öffnen sein. Sollten hier eine elektrisch betriebene Toranlage zur Anwendung kommen, ist die Funktion im Schadensfall mit der Feuerwehr Düsseldorf, Abt. Vorbeugender Brandschutz, Tel.:0211/89-20600, detailliert abzustimmen. Alternativlösungen (z.B. Doppelzylinderschloss mit Schließung FBF der Feuerwehr) sind mit der Abt. 37/21, Tel.:0211/89-20222, abzustimmen.
  2. Hierbei ist grundsätzlich sicherzustellen, dass in Ruhestellung der Anlage, die obere Ebene mit der Garagenzufahrt auf gleicher Höhe liegt, so dass alle Parkebenen für die Feuerwehr zugänglich sind und ggf. bei einem Brand des untersten Fahrzeuges die Unterfahrt geflutet werden kann.
  3. Es ist ein „Notausschalter“ vorzusehen, mit dem das Parksystem in den sofortigen Stillstand versetzt werden kann.

### 11. Auflagen des Bauverwaltungsamtes:

1. Mit der Bauausführung darf erst nach einer Beweissicherung für die umliegenden öffentlichen Verkehrsflächen durch den Bauherrn begonnen werden. Der Baubeginn ist mindestens 2 Wochen vorher unter der Telefonnummer (0211)89- 94972 oder unter strassenbau@duesseldorf.de anzuzeigen.
2. Änderungsarbeiten und Schadensbeseitigungen an der Befestigung des öffentlichen Straßenraumes, die auf die Ausführung des Bauvorhabens zurückzuführen sind, werden auf Kosten des Bauherrn ausschließlich durch das Amt für Verkehrsmanagement nach Beendigung der



## Bauaufsichtsamt Landeshauptstadt Düsseldorf

- Bauarbeiten vorgenommen. Dazu ist das Amt für Verkehrsmanagement rechtzeitig vor Ende der entsprechenden Bauarbeiten zu benachrichtigen.
3. Der vorhandene Gehweganschnitt ist für die Höhenlage des Neubaus maßgebend.
  4. Keller und Lichtschächte einschließlich der Abdeckungen müssen mit einer Belastung von 1,2 t Raddruck bemessen sein. Sie sind im Bürgersteiggefälle anzulegen. Die Ausladungen der Schächte einschließlich Mauerwerk sollen 1,0 m nicht überschreiten; ausgenommen davon sind Mülltonnen- und Trafo-Schächte. Die Stadtwerke Düsseldorf sind zu hören.
  5. **Ein eventueller Trägerverbau mit oder ohne Zuganker im Straßenraum zur Abstützung der Baugrube bedarf der besonderen Genehmigung des Amtes für Verkehrsmanagement.**
  6. Ein eventuelles Gerüst im Straßenraum zur Abstützung der Fassade bedarf der besonderen Genehmigung des Amtes für Verkehrsmanagement.
  7. Der geplante Mülltonnenschacht darf einschließlich Mauerwerk das Maß von 1,0 m von der Fassade in den öffentlichen Gehweg hinein nicht überschreiten (siehe Grüneintragung Grundriss KG)

### 12. Auflagen des Stadtentwässerungsbetriebs:

- a) Nach § 3 der Satzung über die Abwasserbeseitigung der Grundstücke im Stadtgebiet Düsseldorf (Abwassersatzung) vom 30.03.2007 ist das o.g. Grundstück an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen. Im Rahmen der Benutzungspflicht ist sämtliches Abwasser (Schmutz- und Niederschlagswasser) des Grundstückes nach Maßgabe dieser Satzung der öffentlichen Abwasseranlage zuzuleiten.
- b) Nach § 6a (1) der Abwassersatzung hat der Anschlussnehmer bei der Stadt für die Herstellung, Veränderung oder Beseitigung eines Anschlusskanals eine Genehmigung nach § 5 einzuholen. Der Antrag ist beim Stadtentwässerungsbetrieb Abt. Grundstücksentwässerung, Amt 67/5.4, Tel. 8992719 FAX 8929214 einzureichen.
- c) Nach § 6 (8) der Abwassersatzung sind nicht mehr genutzte Anschlusskanäle durch den Anschlussnehmer außer Betrieb nehmen oder beseitigen zu lassen.
- d) Die Entwässerungsanlage ist unter Beachtung der einschlägigen EN und DIN-Normen (insbesondere der EN 752, EN 12056 und DIN 1986), Unfallverhütungs- und Sicherheitsvorschriften, sowie nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erstellen und zu betreiben.
- e) Gemäß § 7 (10) der Abwassersatzung ist das Einleiten von Grundwasser, Drainagewasser oder Drängewasser in die öffentliche Abwasseranlage grundsätzlich nicht zulässig.



## Bauaufsichtsamt Landeshauptstadt Düsseldorf

- f) Nach Abschluss der Bauarbeiten ist dem Stadtentwässerungsbetrieb - Abt. 67/1- gemäß § 10(1) die Größe der zusätzlich bebauten und/oder befestigten und an die öffentliche Kanalisation angeschlossenen Fläche mitzuteilen.
- g) Gemäß § 10 (2) der Abwassersatzung müssen Grundstücksentwässerungsanlagen, insbesondere Reinigungs- und Prüfungsöffnungen, Reinigungs- und Prüfschächte, Hebeanlagen, Rückstauverschlüsse, Absperrvorrichtungen, abflusslose Gruben, Kleinkläranlagen, stets zugänglich, im Falle einer Grundleitung prüfbar sein.
- h) Nicht mehr benutzte Entwässerungsanlagen sind gemäß EN 752, EN12056 und DIN 1986 so zu sichern, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen können, falls die Anlagen nicht völlig entfernt werden. Die Sicherung kann z.B. dadurch vorgenommen werden, dass die Rohröffnungen in den Kanalleitungen wasserdicht verschlossen werden und die Rohrleitungen mit Dämmmaterial verfüllt werden. Nicht mehr benutzte Versickerungsgruben, Kläranlagen oder dergleichen sind nach ordnungsgemäßer Entleerung zu beseitigen oder mit geeignetem Füllmaterial (z.B. Sand oder Kies) zu verfüllen. Außerdem müssen von den v. g. nicht mehr benutzten Anlagen die Schachtabdeckungen, Revisionsöffnungen oder dergl. aus der Bodenplatte bzw. Erdoberfläche entfernt werden.

### **13. Aufzug/ Parklift:**

Bei der Bauzustandsbesichtigung nach abschließender Fertigstellung müssen gemäß § 39 Abs. 1 BauO NRW, § 14 GPSG, § 4 Abs. 1 der Aufzugsverordnung (AufzV) die CE-Konformitätskennzeichnung nach § 5 Abs. 1 und 3 AufzV sowie die EG-Konformitätserklärung gemäß Anhang II Buchstabe B der Richtlinie 95/16/EG vorliegen.

Die Aufzugsanlage ist wiederkehrend, spätestens alle zwei Jahre durch eine zugelassene Überwachungsstelle zu prüfen (§ 39 Abs. 1 BauO NRW, § 14 GPSG, § 15 Abs. 13 BetrSichV).

### **14. Auflagen des Garten-, Friedhofs- und Forstamtes:**

#### Straßenbäume

Vor dem Baugrundstück stehen 2 städtische Straßenbäume. Die Baumstandorte sind im amtlichen Lageplan eingetragen.

Diese Bäume sind nach DIN 18920 und RAS-LP4 wie folgt zu schützen und zu erhalten. Die Schutzmaßnahmen sind **vor Baubeginn** mit dem Garten-,



## Bauaufsichtsamt Landeshauptstadt Düsseldorf

Friedhofs- und Forstamt abzustimmen und durch ein fachlich qualifiziertes Baumpflegeunternehmen auszuführen. Ansprechpartner:  
Herr Schwenker, Bezirksleiter, Tel.: 0211 / 899 4838, E-Mail:  
paavo.schwenker@duesseldorf.de

### Generelle Schutzmaßnahmen

Aufgrabungen dürfen nur so durchgeführt werden, dass die Standsicherheit und das gesunde Wachstum der Bäume nicht über Gebühr beeinträchtigt werden. Es ist nicht gestattet, im Kronenbereich der Bäume mit Planierdraht, Baggern und Lastkraftwagen zu arbeiten, Baumaschinen aufzustellen, Materialien zu lagern, Vergussmasse zu erhitzen, Öle, Farben, Chemikalien, Zementreste u. ä. auszuschütten, offenes Feuer anzulegen oder an den Stämmen und Kronen Freileitungen, Schaltkästen, Halteseile u.ä. anzubringen. Beschädigungen der Baumkronen und Wurzeln sind unter allen Umständen zu vermeiden.

### Konkret definierte Schutzmaßnahmen

1. Der Abstand zwischen der Außenkante der Baugrube oder Ausschachtungen und den Bäumen muss mindestens 2,0 Meter betragen.
2. Die Bäume sind mit einem Bauzaun vom mindestens 2,0 x 2,0 gegen Stamm- und Wurzelhalschäden zu schützen.
3. Freigelegte Wurzeln sind fachgerecht baumpflegerisch zu versorgen und durch einen Wurzelvorhang in Handarbeit zu schützen.
4. Die Lagerung von Aushub, Chemikalien, Flüssigstoffen und Baumaterialien im Baumscheibenbereich ist untersagt. Die bestehende topographische Höhenlage der Baumstandorte ist nicht zu verändern.
5. Beschädigungen der Baumkronen und Wurzeln sind unter allen Umständen zu vermeiden. Sollte ein Kronenrückschnitt der Straßenbäume notwendig sein, ist der o.g. Ansprechpartner vorab zu beteiligen. Verursachte Schäden und Vorkommnisse sind umgehend durch ein geeignetes Fachunternehmen auf Kosten des Bauherrn zu beseitigen.
6. Die 2 Straßenbäume müssen nach Beendigung der Baumaßnahme durch ein mit dem Garten-, Friedhofs- und Forstamt abgestimmtes Fachunternehmen im Rahmen der ZTV Baumpflege 2006 auf Kosten des Bauherrn fachgerecht behandelt werden.

### 15. Hinweise und Nebenbestimmungen des Umweltamtes:

#### 15.1 Hinweise:

1. Durch die Maßnahme können Erschütterungen auftreten, daher wird ein Beweissicherungsverfahren auf Grundlage der DIN 4150 - Erschütterungen im



## Bauaufsichtsamt Landeshauptstadt Düsseldorf

Bauwesen / Teil 3 Einwirkung auf bauliche Anlagen - (Ausgabe: Februar 1999)  
empfohlen.

Es wird empfohlen, rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme, Betroffene (z.B. Anwohner, Büro- und Geschäftsbetriebe, Unternehmen mit erschütterungsempfindlichen Anlagen, Maschinen und Geräten), die in der Nachbarschaft voraussichtlich durch diese Arbeiten unvermeidbaren Staubemissionen, Geräuschen oder auch Erschütterungen ausgesetzt sein könnten, über das Ausmaß, den Beginn, die zeitliche Lage, ggf. vorgesehene Pausen und die kalkulierte Gesamtdauer der Maßnahme zu informieren. Die Anwohnerinformation sollte eine ständig erreichbare Telefonnummer enthalten, unter der ein verantwortlicher Ansprechpartner etwaige Anwohnerbeschwerden entgegennimmt.

2.

Die höchsten bisher gemessenen Grundwasserstände liegen im Umfeld der Baumaßnahme bei 33,00 m ü.NN. Der für 1926 für eine Phase bisher höchster Grundwasserstände in weiten Teilen des Stadtgebietes ermittelte Grundwasserstand liegt bei ca. 34,00 m ü.NN. Die höchsten Grundwasserstände des nächstliegenden städtischen Pegels 00287 liegen bei 34,2 m ü.NN. Die systematische Auswertung der seit 1945 im Stadtgebiet gemessenen Grundwasserstände zeigt für das Grundstück einen minimalen Grundwasserflurabstand von 1 bis zu 2 m. Die Unterkante Fundamente liegt bei ca. 27,2 m ü.NN.

Da die Gründungssole des Bauvorhabens im Grundwasserschwankungsbereich liegt, kann bei hohen Grundwasserständen während der Bauzeit eine Grundwasserhaltung erforderlich werden. Für diese Grundwasserhaltung ist nach den §§ 8, 9 und 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der zurzeit gültigen Bekanntmachung, eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Umweltschutzbehörde zu beantragen.

Der Umfang des Wasserrechtsantrages sollte im Vorfeld mit der Unteren Umweltschutzbehörde abgestimmt werden.

### 15.2 Nebenbestimmungen:

1.

Die Tiefgeschosse sind wasserdicht mit einer sog. "weißen Wanne" oder ähnlichem technischem Standard zu erstellen, um Verschmutzungen oder nachteilige Veränderungen des Grundwassers durch das Einleiten oder Versickern von Schadstoffen und das Fluten der Tiefgeschosse bei hohen Grundwasserständen zu verhindern. Eine Pflasterung der Tiefgeschosse ist unzulässig.

(§ 5 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz - WHG)

2.

Die Böden in den Aufstellräumen der hydraulischen Anlage (Maschinenraum und beide Schachtgruben der Aufzüge) sind dicht und medienbeständig als Auffangwannen auszuführen. Die Auffangwannen müssen das maximal aus den Anlagen austretende Volumen an wassergefährdenden Flüssigkeiten (Hydrauliköl) aufnehmen können.

(§§ 3 und 4 Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe - VAWS)



Bauaufsichtsamt  
Landeshauptstadt Düsseldorf

3.

Das Bauvorhaben wird primär durch den Verkehrslärm der Düsseldorfer Straße beeinträchtigt. Die Beurteilungspegel liegen straßenseitig am Gebäude bei bis zu 70 dB(A) am Tag und 61 dB(A) in der Nacht. Die Lärmbelastung entspricht hier dem Lärmpegelbereich V.

Eine Gesundheitsgefährdung kann bei Außenlärmpegeln von über 70 dB(A) am Tage und über 60 dB(A) in der Nacht nicht ausgeschlossen werden.

Die nachstehenden Nebenbestimmungen sind einzuhalten:

- Als Mindestforderung sind an den Fassaden mit Ausrichtung zur Düsseldorfer Straße die Anforderungen der DIN 4109 entsprechend Lärmpegelbereich V einzuhalten. Demnach beträgt das erforderliche bewertete Schalldämmmaß der Außenbauteile 45 dB(A). Die Mindestanforderung der Fenster beträgt Schallschutzklasse 4.
- Es ist für Aufenthaltsräume mit Ausrichtung zur Düsseldorfer Straße eine ausreichende Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils (erf.  $R_{w, req}$ ) nicht unterschritten wird.
- Als Mindestforderung sind für alle rückwärts ausgerichteten Fassaden die Anforderungen der DIN 4109 entsprechend Lärmpegelbereich III einzuhalten. Demnach beträgt das erforderliche bewertete Schalldämmmaß der Außenbauteile 35 dB(A). Die Mindestanforderung der Fenster beträgt Schallschutzklasse 2.
- Das Tor zum PKW-Aufzug sowie die Abdeckung der Regenrinne müssen dem aktuellen Stand der Lärminderungstechnik entsprechen.
- Der PKW-Parkplatz ist Körperschall entkoppelt zu errichten.

(§ 1 Abs.6 Satz 1 BauGB, §18 Abs.2 BauO NRW, § 51 Abs.7 BauO NRW)

4.

Der baubedingt anfallende Erdaushub unterliegt den abfallrechtlichen Bestimmungen und ist daher ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen.

(§§ 3, 7 Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG)

5.

Werden bei Aushubmaßnahmen nicht bekannte optische oder geruchliche Auffälligkeiten (z.B. Hausmüll, Schlacken, Diesel- oder Lösemittelgerüche) festgestellt, ist umgehend das Umweltamt (Tel.-Nr. 0211/ 89-26265) zu informieren.

(§ 5 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz - WHG, § 16 Abs. 1 Landesbauordnung - BauO NRW, § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG)

6.

Geruchlich oder optisch auffällige Aushubmaterialien sind zur späteren Verwertung des restlichen, unbelasteten Materials von diesem zu separieren und getrennt zu halten.

§ 9 Abs. 1KrWG i.V.m. § 5 Abs. 4 LAbfG

7.

MUSTER



## Bauaufsichtsamt Landeshauptstadt Düsseldorf

Die Bauarbeiten sind insbesondere unter Einsatz von dem Stand der Technik entsprechenden erschütterungsarmen Baumaschinen, Geräten und Abtragsverfahren (z. B. Hydraulikbagger, Hydraulikzange, Radlader etc.) durchzuführen.  
(§ 22 BImSchG)

8.  
Die durch die Bauarbeiten verursachten Geräusche (Spundung, Baumaschinen, Geräte, Abtragsverfahren etc.), einschließlich Fahrzeugverkehr, dürfen die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (AVV Baulärm) festgelegten gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte nicht überschreiten. Außerdem dürfen Bauarbeiten, inklusive Fahrzeugverkehr, nur werktags zur Tagzeit von 07.00 bis 20.00 Uhr stattfinden.  
(§§ 22, 24 BImSchG, § 66 BImSchG i.V.m. der AVV Baulärm)

9.  
Die Staubentwicklung ist bei den Bauarbeiten sowie beim Verladen und Transport der Abfälle durch geeignete Maßnahmen (z. B. ausreichendes Benetzen mit Wasser, und/ oder Abdeckung mittels Schutzplanen, regelmäßiges Kehren der öffentlichen Straße) auf das technisch erreichbare Minimum zu reduzieren.  
(§ 22 BImSchG)

### Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung Klage erhoben werden. Die Klage ist bei dem Verwaltungsgericht Düsseldorf (Bastionstraße 39, 40213 Düsseldorf oder Postfach 200860, 40105 Düsseldorf) schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle zu erheben.

Die Klage kann auch in elektronischer Form nach Maßgabe der Verordnung über den elektronischen Rechtsverkehr bei den Verwaltungsgerichten und den Finanzgerichten im Lande Nordrhein-Westfalen - ERVVO VG/FG - vom 07.11.2012 (GV. NRW S. 548) in der jeweils geltenden Fassung eingereicht werden. Das elektronische Dokument muss mit einer qualifizierten elektronischen Signatur nach § 2 Nummer 3 des Signaturgesetzes vom 16. Mai 2001 (BGBl. I S. 876) in der jeweils geltenden Fassung versehen sein und an die elektronische Poststelle des Gerichts übermittelt werden.

Bei der Verwendung der elektronischen Form sind besondere technische Rahmenbedingungen zu beachten. Die besonderen technischen Voraussetzungen sind unter [www.egvp.de](http://www.egvp.de) aufgeführt.



Bauaufsichtsamt  
Landeshauptstadt Düsseldorf

Die zu zahlende Gebühr ergibt sich aus dem beiliegenden Gebührenbescheid.

Ich habe das Finanzamt Düsseldorf und das Steueramt der Stadt Düsseldorf über die Erteilung dieses Bescheides unterrichtet (§ 29 Abs. 3 Bewertungsgesetz - BewG-).

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Beate [REDACTED]

Anlagen

MUSTER





# BAUSCHEIN



**Bitte in Klarsichthülle an der Baustelle anbringen**

# Baustellenschild

**für die Ausführung eines genehmigungspflichtigen Vorhabens**

<b>Bauvorhaben</b>	<b>Genaue Bezeichnung des Vorhabens</b>	
	Nutzungsänderung Gewerbe in Wohnen im rückwärtigen Anbau (EG-2.OG) und Errichtung einer Dachterrasse	
	<b>Bauort (Straße, Hausnummer)</b>	/
	<b>Baugrundstück (Gemarkung, Flur, Flurstück(e))</b>	
	Gemarkung: Pempelfort, Flur: Flurstück: /	
<b>Entwurfsverfasserin/ Entwurfsverfasser</b>	<b>Anschrift</b>	
	Kai Voll Straße Düsseldorf /	
	<b>Telefon (mit Vorwahl)</b>	/
<b>Unternehmerin/ Unternehmer für den Rohbau/ für den Abbruch</b>	<b>Telefon (mit Vorwahl)</b>	
	0211/56 / 0211/56	
	<b>Anschrift</b>	
<b>Bauleiterin/ Bauleiter</b>	<b>Telefon (mit Vorwahl)</b>	
	A 40811	
	<b>Anschrift</b>	
<b>Bauschein</b>	<b>Darlegungsbildung Nummer</b>	<b>erteilt am</b>
	22-BA-072	/
	<b>Bauaufsichtsbehörde</b>	
	Landeshauptstadt Düsseldorf, Der Oberbürgermeister	
<b>Für die Richtigkeit der Angaben:</b>	<b>Bauherrin/Bauherr (Name, Vorname)</b>	<b>Telefon (mit Vorwahl)</b>
	ECM Anlagen mbH	0211/97 /
	<b>Anschrift</b>	
	Hültenstraße Düsseldorf /	
<p>Bei der Ausführung genehmigungsbedürftiger Vorhaben nach § 63 Abs. 1 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) hat die Bauherrin / der Bauherr gemäß § 14 Abs. 3 BauO NRW an der Baustelle ein Schild, das die Bezeichnung des Bauvorhabens und die Namen und Anschriften der Entwurfsverfasserin / des Entwurfsverfassers und der Bauleiterin / des Bauleiters sowie der Unternehmerin / des Unternehmers für den Rohbau enthalten muss, dauerhaft und von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar anzubringen. Dieses Schild erfüllt die gesetzlichen Mindestanforderungen.</p>		





## BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN – BETRIEBS-KOSTEN (BETRKV)



## Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung - BetrKV)

### [Nichtamtliches Inhaltsverzeichnis](#)

BetrKV

Ausfertigungsdatum: 25.11.2003

Vollzitat:

"Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), die durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958) geändert worden ist"

**Stand:** Geändert durch Art. 4 G v. 3.5.2012 I 958

Näheres zur Standangabe finden Sie im Menü unter [Hinweise](#)

### Fußnote

(+++ Textnachweis ab: 1. 1.2014 +++)

Die V wurde als Artikel 1 d. V v. 25.11.2003 I 2345 von der Bundesregierung und dem Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend im Einvernehmen mit dem Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit, dem Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen und dem Bundesministerium für Gesundheit und Soziale Sicherung mit Zustimmung des Bundesrates erlassen. Sie ist gem. Art. 6 der V mWv 1.1.2004 in Kraft getreten.

[Nichtamtliches Inhaltsverzeichnis](#)

### § 1 Betriebskosten

(1) Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers oder Erbbauberechtigten dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte; die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden.

(2) Zu den Betriebskosten gehören nicht:

1. die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und die Kosten für die Geschäftsführung (Verwaltungskosten),
2. die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen (Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten).

[Nichtamtliches Inhaltsverzeichnis](#)

### § 2 Aufstellung der Betriebskosten

Betriebskosten im Sinne von § 1 sind:

1. die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, hierzu gehört namentlich die Grundsteuer,
2. die Kosten der Wasserversorgung, hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe,
3. die Kosten der Entwässerung,



## BetrKV - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

Seite 2 von 3

- hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe;
4. die Kosten
- a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage, hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung
- oder
- b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage, hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums
- oder
- c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a, hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a
- oder
- d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten, hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz;
5. die Kosten
- a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage, hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nummer 4 Buchstabe a
- oder
- b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a, hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a
- oder
- c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten, hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Inneren der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft;
6. die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
- a) bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,
- oder
- b) bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nummer 4 Buchstabe c und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,
- oder
- c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe d und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;
7. die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage;
8. die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung, zu den Kosten der Straßenreinigung gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren und die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen; zu den Kosten der Müllbeseitigung gehören namentlich die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung;
9. die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung, zu den Kosten der Gebäudereinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzugs;
10. die Kosten der Gartenpflege, hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen;

MUSTER



11. die Kosten der Beleuchtung, hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen;
12. die Kosten der Schornsteinreinigung, hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 4 Buchstabe a berücksichtigt sind;
13. die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung, hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug;
14. die Kosten für den Hauswart, hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft; soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 und 16 nicht angesetzt werden;
15. die Kosten
  - a) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweitersendung entstehen,
  - oder
  - b) des Betriebs der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage; hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse;
16. die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtungen, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;
17. sonstige Betriebskosten, hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des § 1, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind.

zum Seitenanfang

Datenschutz

Seite ausdrucken

MUSTER



# BODENRICHTWERT

Aktuelles: >>  
Information: >>  
Produktauswahl: >>  
Standardmodelle der  
MakroSA.NRW: >>

### Suche

#### Produkt:

Bodenrichtwert >>

#### Gemeinde

Düsseldorf >>

#### Neue Gemeindesuche

#### Kleinräumige Eingrenzung:

Adresse  Kataster

Straße: **Hs. Nr.:**

Kirchblütenweg 11

Neue Suche

## Bodenrichtwerte

**Werkzeuge**

Maßstab wählen  
DTK 1:20000

**Optionale Folien**

Gemeindegrenzen  
**Bodenrichtwerte**  
Jahrgang: 2014

**Legende**

- Kartenlegende (DTK 1:20000)
- **Allgemeine Fachinformation**

Alle  
 Außenbereich  
 Landwirtschaft  
 Forstwirtschaft  
 Ein-/zweigeschossig  
 Mehrgeschossig  
 Gewerbe/Industrie/Sonder

Stadtplan | Luftbild | Topographische Karte

300 m





# BÜRGERSCHAFT



## Betragsmäßig beschränkte Bürgschaft

Sicherung einzelner Forderungen

Geschäftszeichen \_\_\_\_\_

Zur Sicherung der unter Nr. 1 näher bezeichneten bankmäßigen Ansprüche verbürgt/verbürgen sich

— nachstehend der Bürge genannt — gegenüber der Sparkasse ohne zeitliche Beschränkung als Selbstschuldner für den in Nr. 1 genannten Hauptschuldner bis zum Betrag von<sup>1</sup> EUR \_\_\_\_\_

<sup>1</sup> Betrag auch in Worten:

einschließlich Nebenleistungen, wie insbesondere Zinsen und Kosten. Sie gilt neben etwaigen vom Bürgen abgegebenen sonstigen Bürgschaftserklärungen.

### 1 Sicherungszweck

Die Bürgschaft wird zur Sicherung aller Forderungen der Sparkasse gegen

— nachstehend der Hauptschuldner genannt — übernommen aus

### 2 Erstreckung auf das Zahlungskonto

Wenn die Leistungsrate(n) (Zins- und Tilgungsbeträge), die nach Nr. 1 abgesichert sind, zu Lasten eines Girokontos des Hauptschuldners (Zahlungskonto) abgebucht und entsteht hierdurch eine Überziehung des Zahlungskontos, so erstreckt sich die Bürgschaft nicht nur auf den noch auf dem Debitoren-/Kreditkonto geschuldeten Restbetrag, vielmehr bezieht sie sich auch auf die durch die Ratenbelastung auf dem Zahlungskonto entstandene Überziehung, dies allerdings auf einen Betrag beschränkt, der den für einen Zeitraum von 3 Monaten zu zahlenden Leistungsrate(n) zuzü, der hieraus aufgelaufenen Zinsen entspricht. Sind die Leistungsrate(n) in Zeitabständen von mehr als 3 Monaten fällig, so erstreckt sich die Bürgschaft auf die durch die letzte Ratenbelastung entstandene Überziehung des Zahlungskontos.

### 3 Selbstschuldnerische Bürgschaft

Die Bürgschaft ist selbstschuldnerisch unter Verzicht auf die Einrede der Vorausklage übernommen. Der Bürge verzichtet auf die Einrede der Anfechtbarkeit gemäß § 770 Abs. 1 BGB. Auf die Einrede der Aufrechenbarkeit gemäß § 770 Abs. 2 BGB verzichtet der Bürge, soweit die Gegenforderung des Hauptschuldners nicht unbestritten oder nicht rechtskräftig festgestellt ist. Der Bürge kann keine Rechte aus der Art oder dem Zeitpunkt der Verwertung herleiten. Rechte aus der Aufgabe von Sicherheiten, die durch die Allgemeinen Geschäftsbedingungen begründet waren, kann der Bürge nicht herleiten. Die Sparkasse ist nicht verpflichtet, sich zunächst an andere Sicherheiten zu halten, bevor sie den Bürgen in Anspruch nimmt.

### 4 Mehrere Bürgen

Mehrere Bürgen, die sich in dieser Urkunde verpflichten, haften als Gesamtschuldner. Bestehen für die Ansprüche der Sparkasse gegen den Hauptschuldner außerhalb dieser Urkunde noch weitere Bürgschaften, so besteht im Verhältnis zu solchen Bürgschaften keine Gesamtschuld, daher werden die Bürgen aus dieser Urkunde durch Leistungen der weiteren Bürgen nicht frei. Im Verhältnis zu den weiteren Bürgen haften die Bürgen aus dieser Urkunde, insoweit in Abweichung von § 769 BGB, für den vollen Betrag ihrer Bürgschaft.

### 5 Anerkennnisse

Anerkennnisse, die der Hauptschuldner der Sparkasse erteilt hat oder noch erteilen wird, haben dem Bürgen gegenüber volle Gültigkeit.

### 6 Zahlungen des Bürgen

Falls der Bürge Zahlungen leistet, gehen die Rechte der Sparkasse gegen den Hauptschuldner dann auf ihn über, wenn die Sparkasse wegen aller ihrer unter Nr. 1 genannten Ansprüche gegen den Hauptschuldner volle Befriedigung erlangt hat. Bis dahin gelten die Zahlungen nur als Sicherheit.

### 7 Kündigung

7.1 Die Bürgschaft kann unter Einhaltung einer Frist von vier Wochen mit Wirkung für die Zukunft in der Weise gekündigt werden, dass sie mit Wirksamwerden der Kündigung auf die zu diesem Zeitpunkt begründeten Forderungen sowie etwa noch entstehender Forderungen aus den bereits zugesagten Krediten oder Darlehen beschränkt ist.

Sichert die Bürgschaft einen Kontokorrentkredit, kann der Bürge für diesen bis zur Höhe des Saldos in Anspruch genommen werden, der bei Wirksamwerden der Kündigung besteht. Im Falle weiterer Tilgungen haftet er nur bis zur Höhe des niedrigsten bis zum Zeitpunkt der Inanspruchnahme festgestellten Rechnungsabschlussaldos.

Die Kündigung muss schriftlich erfolgen. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

Sparkasse

193 835.000/1 (Fassung Juni 2014) - v2.11  
© Deutscher Sparkassenverband - BHP 6570 341.32



Geschäftszeichen \_\_\_\_\_

7.2 Darüber hinaus wird der Bürge auf sein Verlangen mit Wirksamwerden der Kündigung aus der Bürgenhaftung frei, wenn folgende Voraussetzungen vorliegen:

- Der Hauptschuldner hat der Sparkasse eine gleichwertige Ersatzsicherheit bestellt oder
- der Bürge hat der Sparkasse anstelle der Bürgschaft eine andere gleichwertige Sicherheit bestellt.

**8 Änderungen**

Änderungen der Bürgschaft bedürfen der Schriftform.

**9 Gerichtsstand**

Soweit sich die Zuständigkeit des allgemeinen Gerichtsstandes der Sparkasse nicht bereits aus § 29 ZPO ergibt, kann die Sparkasse ihre Ansprüche im Klageweg an ihrem allgemeinen Gerichtsstand verfolgen, wenn der im Klageweg in Anspruch zu nehmende Bürge Kaufmann oder eine juristische Person im Sinne der Nr. 6 AGB ist oder bei Übernahme der Bürgschaft keinen allgemeinen Gerichtsstand im Inland hat oder später seinen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthaltsort aus der Bundesrepublik Deutschland verlegt oder sein Wohnsitz oder gewöhnlicher Aufenthaltsort im Zeitpunkt der Klageerhebung nicht bekannt ist.

**10 Rechtswirksamkeit**

Sollten Bestimmungen dieser Bürgschaftserklärung ganz oder teilweise der Rechtswirksamkeit ermangeln oder nicht durchgeführt werden, so sollen dennoch die übrigen Bestimmungen wirksam bleiben.

**11 Allgemeine Geschäftsbedingungen**

Die Sparkasse weist ausdrücklich darauf hin, dass ergänzend ihre Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) Bestandteil der Bürgschaft sind. Die AGB können in den Kassenräumen der Sparkasse eingesehen werden und werden auf Wunsch zur Verfügung gestellt.

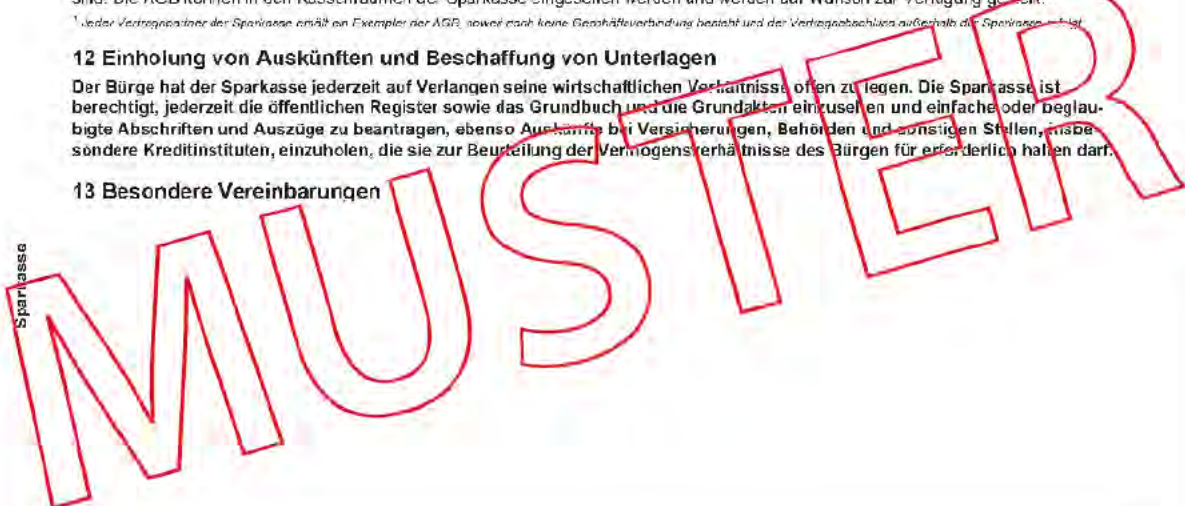
Weder Vertragspartner der Sparkasse erhält ein Exemplar der AGB, soweit noch keine Geschäftsverbindung besteht und der Vertragsabschluss aufgebittet die Sparkasse nicht ist.

**12 Einholung von Auskünften und Beschaffung von Unterlagen**

Der Bürge hat der Sparkasse jederzeit auf Verlangen seine wirtschaftlichen Verhältnisse offen zu legen. Die Sparkasse ist berechtigt, jederzeit die öffentlichen Register sowie das Grundbuch und die Grundakten einzusehen und einfache oder beglaubigte Abschriften und Auszüge zu beantragen, ebenso Auskünfte bei Versicherungen, Behörden und sonstigen Stellen, insbesondere Kreditinstituten, einzuholen, die sie zur Beurteilung der Vermögensverhältnisse des Bürgen für erforderlich halten darf.

**13 Besondere Vereinbarungen**

Sparkasse



Ort, Datum

Ort, Datum

Rechtsverbindliche Unterschrift(en) des Bürgen

Unterschrift(en) Sparkasse

Die Bürgschaftserklärung und die Mehrfertigung(en) sind von allen auf Seite 1 genannten Bürgen zu unterschreiben!



# CREDITREFORM-AUSKUNFT

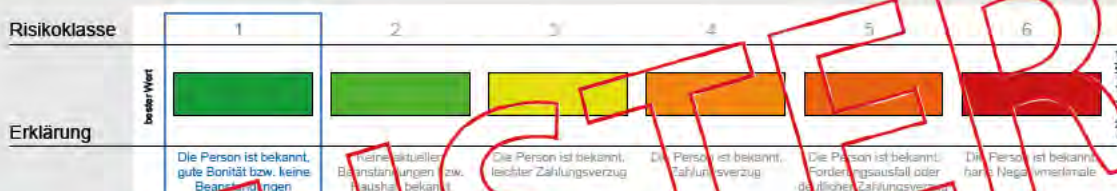


**Geburtsdatum:** [REDACTED]

**Ihre Anfragedaten**

Anrede: Herr Geburtsdatum: [REDACTED]  
 Vornamen: Alexander  
 Name: Fisch Geburtsname:  
 Adresse: [REDACTED] Düsseldorf Zweite Adresse:

**Bonität**



Einer Geschäftsverbindung steht nichts entgegen. Zielüberschreitungen sind uns nicht bekannt.

**Zahlungsinformationen (Zusammenfassung)**

Erfahrungen unserer Kunden		Creditreform		Amtsgericht
Pünktliche Zahlungen	Zahlungen mit Rückstand	Inkasso vorgerichtlich/gerichtlich	Inkasso Langzeitüberwachung	Harte Negativmerkmale
Informationen hierzu nur bei Consumer Premium	Informationen hierzu nur bei Consumer Plus und Premium	0	0	0

**Adressprüfung**

**Schreibweise der angefragten Adresse**

**Straße**  
**Postleitzahl / Ort** [REDACTED] Düsseldorf

**Hinweis** Die angegebene Adresse wurde postalisch validiert.  
 Geprüft und gegebenenfalls korrigiert wurde die postalisch richtige Schreibweise der Adresse (Postleitzahl, Ortsname, Straßename). Eine Bestätigung der angefragten Person an dieser Adresse ist damit nicht verbunden.

Für den Inhalt der Auskunft wird jede Haftung für leichte Fahrlässigkeit abgelehnt. Das gilt auch für Erfüllungsgehilfen. Wer die Auskunft zur Kenntnis nimmt, unterwirft sich diesen Bedingungen. Diese Daten dürfen von Ihnen gemäß §28 Abs. 5 BDSG nur für den Zweck verarbeitet oder genutzt werden, zu dessen Erfüllung sie Ihnen übermittelt wurden. Eine Verarbeitung oder Nutzung für andere Zwecke ist nur unter der Voraussetzung des §28 Abs. 2 und 3 BDSG zulässig.



Datum / Uhrzeit: 11.03.2015 / 12:31 Uhr  
 Mitgliedsnummer: 505-  
 Ihr Zeichen:   
 Auftragsnummer: P 181 000



Seite: 2 von 3

Geburtsdatum:

## Adressprüfung

### Bekannte Adressen

Art der Adresse	Straße	Postleitzahl / Ort
Privatanschrift		Düsseldorf
Privatanschrift		
Privatanschrift		
Privatanschrift		

Adressen können mehrfach genannt werden, falls die angefragte Person dort mehrfach oder zu verschiedenen Zeiten bekannt ist oder war.

## Beteiligungen und Funktionen

### Beteiligungen an Firmen

Crefonummer	Name / Adresse
Creditreform Gesellschaft 4110175729	Beteiligungsgesellschaft
Creditreform Hagen 5050619266	mbH
Creditreform Düsseldorf	Geschäftsführender Gesellschafter

Eine kostenpflichtige Creditreform-Wirtschaftsauskunft erhalten Sie über den oben enthaltenen Link (Crefonummer) über das Creditreform Online-System oder unter Angabe der genannten Nummer(n) bei der Creditreform Geschäftsstelle vor Ort.

## Geodaten

### Umfeld

In der Geodatenbank sind die ca. 40 Millionen Haushalte der Bundesrepublik Deutschland in Einheiten von mindestens fünf Haushalten soziodemografisch beschrieben.

<b>Familienstruktur</b>	überwiegend Alleinstehende / Singlehaushalte
<b>Altersstruktur</b>	Über 5% bis 10% Haushaltsvorstände unter 30 Jahre Über 20% bis 25% Haushaltsvorstände über 60 Jahre
<b>Bebauung</b>	3 - 5 Familienhäuser
<b>Straßentyp</b>	Mischform
<b>Kaufkraft-Index</b>	103 (Bundesdurchschnitt = 100) Der Kaufkraft-Index bezieht sich auf eine Einheit von ca. 27 Haushalten.

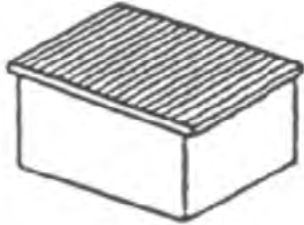
Die angegebenen Daten beziehen sich nicht auf die angefragte Person, sondern ausschließlich auf die Umgebung der angefragten Adresse. Damit soll kein Bezug zur angefragten Person hergestellt werden.

Diese Auskunft wurde erteilt aus der Datenbank der Firma Creditreform Boniversum GmbH, Neuss, einem Unternehmen der Creditreform-Gruppe.

Für den Inhalt der Auskunft wird jede Haftung für leichte Fahrlässigkeit abgelehnt. Das gilt auch für Erfüllungsgehilfen. Wer die Auskunft zur Kenntnis nimmt, unterwirft sich diesen Bedingungen. Diese Daten dürfen von Ihnen gemäß §28 Abs. 5 BDSG nur für den Zweck verarbeitet oder genutzt werden, zu dessen Erfüllung sie Ihnen übermittelt wurden. Eine Verarbeitung oder Nutzung für andere Zwecke ist nur unter der Voraussetzung des §28 Abs. 2 und 3 BDSG zulässig.



# DACHFORMEN



Flachdach



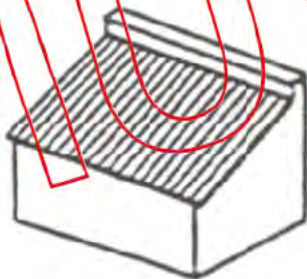
Satteldach



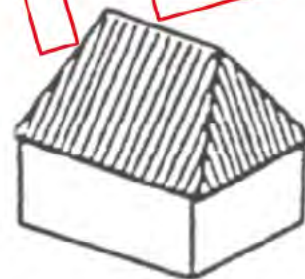
Mansardendach



Zeltdach



Pulldach



Walmdach



Kegeldach



Kuppeldach

MUSTER





# DARLEHENSANTRAG



## Baufinanzierung Antrag

**Wichtiger Hinweis!** Dieser Antrag wird maschinell verarbeitet. Wir bitten Sie, Ihre Einträge in Druckbuchstaben vorzunehmen. Alle Angaben sind zur Kreditprüfung zwingend notwendig.<sup>1</sup> Einträge außerhalb der vorgesehenen Felder können nicht berücksichtigt werden.

Vorgangsnummer (falls vorhanden) \_\_\_\_\_

Neufinanzierung  Anschlussfinanzierung  Weitere Finanzierung

VM-Nr. \_\_\_\_\_

### 1. Persönliche Angaben (Bitte korrigieren, falls erforderlich)

**Erster Antragsteller** Anrede  Frau  Herr  Prof.  Dr.

Name \_\_\_\_\_

Vorname \_\_\_\_\_

Geburtsdatum \_\_\_\_\_ Geburtsname \_\_\_\_\_

Straße \_\_\_\_\_ Nr. \_\_\_\_\_

PLZ \_\_\_\_\_ Ort \_\_\_\_\_

Staatsangehörigkeit  deutsch  andere \_\_\_\_\_

Telefon privat \_\_\_\_\_ Telefon dienstl. \_\_\_\_\_

E-Mail \_\_\_\_\_

Familienstand  ledig  verheiratet  zusammenlebend  geschieden  getrennt lebend  verwitwet  Gütertrennung

Berufsgruppe  Angestellte(r)  Beamter/Beamtin  Arbeiter(in)  Soldat(in)  ohne Beschäftigung  Beschäftigt bei akt. Arbeitgeber  
 Hausfrau/-mann  Rentner(in), Pensionär(in)  Student(in)  Privatier  Auszubildende(r) seit MM/JJ \_\_\_\_\_

Freiberufler(in)  selbstständig als \_\_\_\_\_ seit MM/JJ \_\_\_\_\_

Branche  Energie  Banken/Versicherungen  Gesundheitswesen  EDV/Beratung  Verkehr  öffentl. Dienst  Produktion/Industrie  
 Handel  sonstige Dienstleister  Hotel/Gastronomie  Landwirtschaft  Handwerk  Baugewerbe  Erziehung/Unterricht

**Frühere Anschrift - bzw. 2. Wohnsitz des ersten Antragstellers**

PLZ \_\_\_\_\_ Ort \_\_\_\_\_ Straße \_\_\_\_\_

**Zweiter Antragsteller (Ehegatte)** Anrede  Frau  Herr  Prof.  Dr.

Name \_\_\_\_\_

Vorname \_\_\_\_\_

Geburtsdatum \_\_\_\_\_ Geburtsname \_\_\_\_\_

Straße \_\_\_\_\_ Nr. \_\_\_\_\_

PLZ \_\_\_\_\_ Ort \_\_\_\_\_

Staatsangehörigkeit  deutsch  andere \_\_\_\_\_

Telefon privat \_\_\_\_\_ Telefon dienstl. \_\_\_\_\_

E-Mail \_\_\_\_\_

Familienstand  ledig  verheiratet  zusammenlebend  geschieden  getrennt lebend  verwitwet  Gütertrennung

Berufsgruppe  Angestellte(r)  Beamter/Beamtin  Arbeiter(in)  Soldat(in)  ohne Beschäftigung  Beschäftigt bei akt. Arbeitgeber  
 Hausfrau/-mann  Rentner(in), Pensionär(in)  Student(in)  Privatier  Auszubildende(r) seit MM/JJ \_\_\_\_\_

Freiberufler(in)  selbstständig als \_\_\_\_\_ seit MM/JJ \_\_\_\_\_

Branche  Energie  Banken/Versicherungen  Gesundheitswesen  EDV/Beratung  Verkehr  öffentl. Dienst  Produktion/Industrie  
 Handel  sonstige Dienstleister  Hotel/Gastronomie  Landwirtschaft  Handwerk  Baugewerbe  Erziehung/Unterricht

**Frühere Anschrift - bzw. 2. Wohnsitz des zweiten Antragstellers**

PLZ \_\_\_\_\_ Ort \_\_\_\_\_ Straße \_\_\_\_\_

**Anzahl der im Haushalt lebenden Personen**

Anzahl der im Haushalt lebenden Erwachsenen \_\_\_\_\_ Anzahl der im Haushalt lebenden unterhaltsberechtigten Kinder \_\_\_\_\_

**Bankverbindung (Verrechnungskonto, z. B. Girokonto zum monatlichen Rateneinzug)**

IBAN oder Kontonummer \_\_\_\_\_

BIC oder Bankleitzahl \_\_\_\_\_

Kontoinhaber \_\_\_\_\_

Name der Bank \_\_\_\_\_

<sup>1</sup> **Datenschutzrechtlicher Hinweis:** Die Bank verarbeitet und nutzt die von Ihnen erhobenen personenbezogenen Daten zur Prüfung und Abwicklung des Vertrags sowie für Zwecke der Werbung oder der Markt- und Meinungsforschung. Sie können jederzeit der Verarbeitung und Nutzung Ihrer personenbezogenen Daten für Zwecke der Werbung sowie der Markt- und Meinungsforschung widersprechen. Es erfolgt keine Weitergabe Ihrer Daten ohne Ihre Einwilligung, außer an Dienstleister der Bank oder aufgrund rechtlicher Verpflichtungen.

IFBFAN902



67.969/071.4/2205/07

**2. Selbstauskunft****Einkommen** (Nachweise bitte beilegen)

Gehalt/Rente 1. Antragsteller mtl. netto € \_\_\_\_\_

13. Gehalt?  Ja

Gehalt/Rente 2. Antragsteller mtl. netto € \_\_\_\_\_

13. Gehalt?  Ja**Mieteinnahmen**

Finanzierungsobjekt mtl. netto € \_\_\_\_\_

Weitere Objekte mtl. netto € \_\_\_\_\_

Nebentätigkeit mtl. netto € \_\_\_\_\_

Zusatzrenten mtl. netto € \_\_\_\_\_

Einkommen insgesamt mtl. netto € \_\_\_\_\_

**Ausgaben**Private Krankenversicherung 1. Antragsteller  JaPrivate Krankenversicherung 2. Antragsteller  Ja

Unterhaltsverpflichtungen mtl. € \_\_\_\_\_

Bewirtschaftungskosten mtl. € \_\_\_\_\_

Ratenkredite/Leasing<sup>2</sup> Rate mtl. € \_\_\_\_\_

Restschuld € \_\_\_\_\_

Immobilienkredite Rate mtl. € \_\_\_\_\_

Restschuld € \_\_\_\_\_

Ausgaben insgesamt mtl. € \_\_\_\_\_

**Zukünftige Wohnart** Zur Miete  im Eigentum  mietfrei (kein Eigentum, z.B. bei Eltern)**Vermögen** (ohne Eigenmittel für Finanzierung, Nachweise bitte beifügen)

Bank- und Sparguthaben € \_\_\_\_\_ Sonstiges (Wertpapiere, Immobilien) € \_\_\_\_\_

**3. Angaben zum Beleihungsobjekt/zur Immobilie** (Nachweise bitte beilegen)

Straße \_\_\_\_\_ Nr. \_\_\_\_\_

PLZ \_\_\_\_\_ Ort \_\_\_\_\_

Baujahr \_\_\_\_\_ Wohnfläche (m<sup>2</sup>) \_\_\_\_\_ Grundstücksgröße (m<sup>2</sup>) \_\_\_\_\_  Erbbaurecht**Verwendungszweck** Neubau/Anbau  Kauf  Umschuldung  Modernisierung/Reparatur/Umbau  Sonstiges Aufbaufinanzierung  Kapitalbeschaffung  Nachfinanzierung zur Fertigstellung**Nutzungsart** Eigengenutzt  vermietet  teilweise eigengenutzt/vermieteter Anteil (m<sup>2</sup>) \_\_\_\_\_ davon gewerblich genutzt (m<sup>2</sup>) \_\_\_\_\_**Objektart** Baugrundstück  Eigentumswohnung  Einfamilienhaus (frei stehend)  Zweifamilienhaus Reihenhäuser  Doppelhaushälfte  Mehrfamilienhaus (Anzahl der Wohnungen) \_\_\_\_\_ Zusatzobjekt/Immobilie wird als Sicherheit angeboten (Die Daten sind in einem zusätzlichen Datenblatt „Zusatzobjekt/Zwischenfinanzierung“ anzugeben.)**Zusätzlich bei Eigentumswohnungen**Lage  Untergeschoss  Erdgeschoss  Obergeschoss/Etage \_\_\_\_\_

Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude \_\_\_\_\_ Bezeichnung/Nr. der Wohneinheit \_\_\_\_\_

Miteigentumsanteil<sup>2</sup> \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ Grundstücksgröße (m<sup>2</sup>)<sup>3</sup> \_\_\_\_\_**Allgemeine Objektangaben**Bauweise  massiv  Fertighaus (massiv)  Fertighaus (Holz)Ausstattung  Standard  gehoben  überdurchschnittlichKeller  vorhanden  zu Wohnzwecken voll ausgebaut  zu Wohnzwecken teilweise ausgebautDach  zu Wohnzwecken ausgebaut  zu Wohnzwecken nicht ausgebaut  Flachdach

Anzahl der Geschosse (ohne Keller- und Dachgeschoss) \_\_\_\_\_

Sonstiges  Aufzug  Garage (Anzahl) \_\_\_\_\_  Carport/Stellplatz (Anzahl) \_\_\_\_\_**Umfang der Modernisierung** (Angabe aller Modernisierungen der letzten 15 Jahre – inklusive der neu zu finanzierenden)

Letzte Modernisierung im Jahr \_\_\_\_\_

 Bodenbeläge, Wandbekleidung oder Treppenhaus  Bäder und WCs, Fliesen oder Sanitärobjekte Heizung (Brenner, ggf. Kessel)  Strom, (Ab-)Wasser, Heizungsleitung oder Heizkörper Fenster (Rahmen und Isolierung)  Wärmedämmung Dach (Eindeckung oder Wärmedämmung)  Raumaufteilung (Grundriss, Zimmergrößen)

Sonstiges \_\_\_\_\_

<sup>2</sup> Im Falle der Kreditablösung ist im Feld „Rate“ nichts mehr anzugeben (Eigenkapitalnachweis ist entsprechend beizufügen).<sup>3</sup> Diese Angaben entnehmen Sie bitte der Teilungserklärung, dem Kaufvertrag oder dem Grundbuchauszug.



## 4. Angaben zur Finanzierung

<b>Kosten</b>		<b>Eigenmittel (Nachweise bitte beiliegen)</b>	
Grundstück inkl. Erschließung	€ _____	Wert des bezahlten Baugrundstücks	€ _____
Baukosten (Neubau, Anbau/Kaufpreis)	€ _____	Barmittel*	€ _____
Modernisierung/Renovierung/Umbau	€ _____	Eigene Sach- und Arbeitsleistungen	€ _____
Außenanlagen/Baunebenkosten	€ _____	Guthaben aus Bausparvertrag	€ _____
Kaufnebenkosten (Notar, Grundbuch/ Grunderwerbsteuer)	€ _____		
<b>Kosten insgesamt</b>	<b>€ _____</b>	<b>Eigenmittel insgesamt</b>	<b>€ _____</b>

\*Bitte Feld auch bei Anschlussfinanzierung ausfüllen.  
Es gilt: Aktueller Marktwert - Bank-Darlehen = Barmittel

### Grundbuchdaten

Amtsgericht \_\_\_\_\_  
 Grundbuch von \_\_\_\_\_ Blatt \_\_\_\_\_  
 Ursprünglicher Kaufpreis/Baukosten inkl. Grundstück € \_\_\_\_\_ Aktueller Marktwert € \_\_\_\_\_

	<b>1. Darlehen</b>	<b>2. Darlehen</b>	<b>3. Darlehen</b>
Umschuldung zum	_____	_____	_____
Abzulösender Betrag	_____	_____	_____
Abzulösendes Institut	_____	_____	_____

### Kostenaufstellung bei Nachfinanzierung zur Fertigstellung des Objekts

	Ursprungskosten €	Tatsächliche Kosten €		Ursprungskosten €	Tatsächliche Kosten €
Rohbau	_____	_____	Malergelddien	_____	_____
Sanitäre Anlagen	_____	_____	Hausanschlüsse	_____	_____
Elektrische Anlagen	_____	_____	Be- und Entwässerung	_____	_____
Heizung	_____	_____	Strom, Gas	_____	_____
Fliesenarbeiten	_____	_____	Gartenanlagen	_____	_____
Innenputz	_____	_____	Hofbefestigung	_____	_____
Außenputz/Verblendung	_____	_____	Straßenbau	_____	_____
Fenster, Türen, Böden	_____	_____	Energetische Maßnahmen	_____	_____
Sonstige	_____	_____		_____	_____
<b>Gesamtkosten (Summe aller Ursprungskosten und aller tatsächlichen Kosten)</b> _____					

### 5. Darlehen (Die eingetragenen Konditionen können sich bis zur Erstellung des Vertragsangebots gegebenenfalls ändern.)

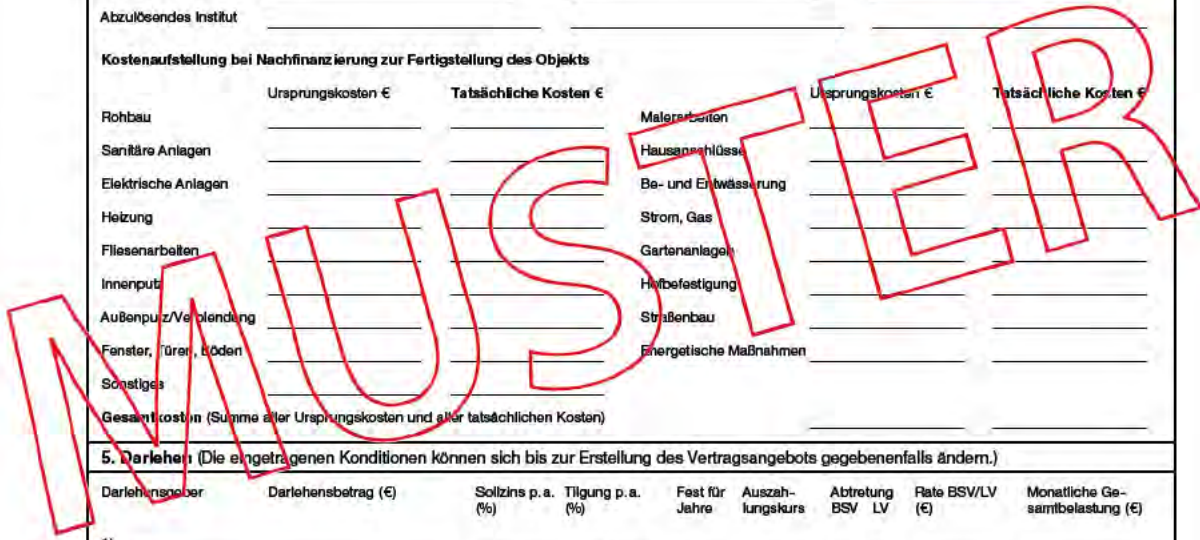
Darlehensgeber	Darlehensbetrag (€)	Sollzins p. a. (%)	Tilgung p. a. (%)	Fest für Jahre	Auszahlungskurs	Abtretung BSV LV	Rate BSV/LV (€)	Monatliche Gesamtbelastung (€)
1) _____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
2) _____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
3) _____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
4) <input type="checkbox"/> Sonstige <input type="checkbox"/> KW 124 <input type="checkbox"/> KW 152 <input type="checkbox"/> KW 153	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
						tilgungsfreie Jahre _____	Gesamtlaufzeit in Jahren _____	
5) <input type="checkbox"/> Sonstige <input type="checkbox"/> KW 124 <input type="checkbox"/> KW 152 <input type="checkbox"/> KW 153	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
						tilgungsfreie Jahre _____	Gesamtlaufzeit in Jahren _____	

**Wichtiger Hinweis:** Wir können Ihr Darlehen bei der KW nur dann beantragen, wenn Sie uns zusätzlich das KW-Beiblatt einreichen!

Fremdmittel insgesamt \_\_\_\_\_

Anmerkungen \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

Externe Beratungsgebühr des Vermittlers/Finanzberaters (% der Darlehenssumme - ohne KW-Darlehen) \_\_\_\_\_





## 6. Wichtige Erklärungen

### SCHUFA-Klausel

Ich/Wir willige(n) ein, dass die Bank der SCHUFA Holding AG, Komoranweg 5, 65201 Wiesbaden, Daten über die Beantragung, die Aufnahme (Kreditnehmer, gegebenenfalls auch Kreditbetrag, Laufzeit, Fatenbeginn) dieses grundpfandrechtlich gesicherten Kredits sowie dessen Rückzahlung übermittelt. Unabhängig davon wird die Bank der SCHUFA auch Daten über Ihre gegen mich/uns bestehenden fälligen Forderungen übermitteln. Dies ist nach dem Bundesdatenschutzgesetz (§ 28a Absatz 1 Satz 1) zulässig, wenn ich/wir die geschuldete Leistung trotz Fälligkeit nicht erbracht habe(n), die Übermittlung zur Wahrung berechtigter Interessen des Kreditinstituts oder Dritter erforderlich ist und

- die Forderung vollstreckbar ist oder ich/wir die Forderung ausdrücklich anerkannt habe(n) oder
- ich/wir nach Eintritt der Fälligkeit der Forderung mindestens 2-mal schriftlich gemahnt worden bin/sind, die Bank mich/uns rechtzeitig, jedoch frühestens bei der ersten Mahnung, über die bevorstehende Übermittlung nach mindestens 4 Wochen unterrichtet hat und ich/wir die Forderung nicht bestritten habe(n) oder
- das der Forderung zugrunde liegende Vertragsverhältnis aufgrund von Zahlerrückständen von der Bank fristlos gekündigt werden kann und die Bank mich/uns über die bevorstehende Übermittlung unterrichtet hat.

Darüber hinaus wird die Bank der SCHUFA auch Daten über sonstiges nicht vertragsgemäßes Verhalten (z. B. betrügerisches Verhalten) übermitteln. Diese Meldungen dürfen nach dem Bundesdatenschutzgesetz (§ 28 Absatz 2) nur erfolgen, soweit dies zur Wahrung berechtigter Interessen der Bank oder Dritter erforderlich ist und kein Grund zu der Annahme besteht, dass das schutzwürdige Interesse des Betroffenen an dem Ausschluss der Übermittlung überwiegt.

Insofern befreie(n) ich/wir die Bank zugleich vom Bankgeheimnis. Die SCHUFA speichert und nutzt die erhaltenen Daten. Die Nutzung umfasst auch die Errechnung eines Wahrscheinlichkeitswertes auf Grundlage des SCHUFA-Datenbestands zur Beurteilung des Kreditrisikos (Score). Die erhaltenen Daten übermitteln sie an Ihre Vertragspartner im Europäischen Wirtschaftsraum und in der Schweiz, um diesen Informationen zur Beurteilung der Kreditwürdigkeit von natürlichen Personen zu geben.

Vertragspartner der SCHUFA sind Unternehmen, die aufgrund von Leistungen oder Lieferungen finanzielle Ausfallrisiken tragen (insbesondere Kreditinstitute sowie Kreditkarten- und Leasinggesellschaften, aber auch etwa Vermietungs-, Handels-, Telekommunikations-, Energieversorgungs-, Versicherungs- und Inkassounternehmen).

Die SCHUFA stellt personenbezogene Daten nur zur Verfügung, wenn ein berechtigtes Interesse hieran im Einzelfall glaubhaft dargelegt wurde und die Übermittlung nach Abwägung aller Interessen zulässig ist. Daher kann der Umfang der jeweils zur Verfügung gestellten Daten nach Art der Vertragspartner unterschiedlich sein. Darüber hinaus nutzt die SCHUFA die Daten zur Prüfung der Identität und des Alters von Personen auf Anfrage Ihrer Vertragspartner, die beispielsweise Dienstleistungen im Internet anbieten.

Ich kann/Wir können Auskunft bei der SCHUFA über die mich/uns betreffenden gespeicherten Daten erhalten. Weitere Informationen über das SCHUFA-Auskunfts- und Score-Verfahren sind unter [www.meineschufa.de](http://www.meineschufa.de) abrufbar.

Die Adresse der SCHUFA lautet:

SCHUFA Holding AG, Privatkunden ServiceCenter, Postfach 10 34 41, 50474 Köln.

### Einwilligung zur Nutzung des automatisierten Grundbuch-Abfrageverfahrens

Ich/Wir willige(n) ein, dass die Bank das automatisierte Verfahren zur Übermittlung von Daten aus dem maschinell geführten Grundbuch in unserem Auftrag zur Prüfung unseres Darlehensantrags nutzt. Dies gilt auch für die Übermittlung von Anträgen auf Auskunft aus dem Grundbuch gemäß § 133 Abs. 1 Grundbuchordnung. Die Einwilligung kann und wird von der Bank nur dann genutzt werden, wenn ich/wir bereits Eigentümer bzw. Erbbauberechtigte der betroffenen Immobilie bin/sind.

### Einwilligungserklärung zur Datenübermittlung

Ich bin/Wir sind damit einverstanden, dass die Bank, der zuständige Vertriebspartner bzw. die Vermittlungsagentur folgende Daten erheben und sich gegenseitig übermitteln, sofern diese nicht bereits bekannt sind:

- Sämtliche oben genannten Antragsdaten
- Baufinanzierung: Produktart, Abschluss des Vertrags, erfüllte/noch zu erfüllende Auszahlungsvoraussetzungen, Valutierung, Finanzierungsobjekt, Betrag, Verzinsung, Laufzeit, Bearbeitungsstatus, Prolongationskonditionen inkl. Restschuld. In diesem Rahmen erbinde(n) ich/wir die Bank zugleich vom Bankgeheimnis. Mir/Uns ist bekannt, dass die Übermittlung der Informationen von der Bank an den Vertriebspartner bzw. die Vermittlungsagentur über eine sichere Verbindung im Internet, per Brief, Fax oder Telefon erfolgt und der Begleitung des Vertragsverhältnisses durch den Vertriebspartner, auch im Falle einer späteren Prolongation, sowie Prüfzwecken dient. Die vorstehende Einwilligungserklärung kann ich/können wir jederzeit für die Zukunft gegenüber der Bank widerrufen.

### Einwilligung in die Aufzeichnung von Telefongesprächen

Die Bank ist berechtigt, alle mit mir/uns geführten Telefongespräche zum Nachweis der Gesprächsinhalte in Beschwerdefällen sowie zur internen Qualitätssicherung automatisch aufzuzeichnen und zu speichern. Ich kann/Wir können diese Einwilligung jederzeit widerrufen. Die telefonische Auftragserteilung ist dann nur noch eingeschränkt möglich.

## 7. Datum/Unterschriften

Mit den vorstehenden Einwilligungserklärungen für die Übermittlung von Daten an die SCHUFA, die Durchführung des automatisierten Verfahrens zur Übermittlung von Daten aus dem maschinell geführten Grundbuch, der Aufzeichnung von Telefongesprächen und der Datenübermittlung der Bank an den Vertriebspartner erkläre(n) ich mich/Wir uns einverstanden.

Ich handle/Wir handeln im eigenen wirtschaftlichen Interesse und nicht auf fremde Veranlassung (insbesondere nicht als Treuhänder).

Ferner bestätige(n) ich/wir, dass ich/wir alle Angaben wahrheitsgemäß gemacht habe(n).

Datum

X

Unterschrift erster Antragsteller

X

Unterschrift zweiter Antragsteller



## 8. Einwilligung zur Übermittlung von Daten an die Creditreform

Die Creditreform-Auskunft ist zu unterschreiben bei Beantragung einer Finanzierung für Freiberufler, Selbstständige oder geschäftsführende Gesellschafter.

Hiermit erteilen Sie der Bank Ihre Einwilligung zur Einholung und Übermittlung von Daten von und an die Creditreform Frankfurt Emil Vogt KG.

Ich/Wir willige(n) ein, dass die Bank der Creditreform Frankfurt Emil Vogt KG, Börsenplatz 7-11, 60313 Frankfurt am Main (im Folgenden „Creditreform“), meine/unsere Daten (Name(n) und Wohnanschrift) übermittelt, um Bonitätsinformationen zur Prüfung meines/unsere Baufinanzierungsantrags zu erhalten, die von der Bank gespeichert werden. Für die Übermittlung meiner/unsere Daten zwecks Bonitätsprüfung an die Creditreform befreie ich/befreien wir die Bank vom Bankgeheimnis.

Ich kann/Wir können Auskunft bei der Creditreform über die mich/uns betreffenden gespeicherten Daten erhalten. Weitere Informationen über das Creditreform-Auskunftsverfahren enthält die Homepage der Creditreform unter [www.creditreform.de](http://www.creditreform.de)

Ort, Datum

Unterschrift Antragsteller

## Diese Angaben sind vom Vertriebspartner auszufüllen

### Vertriebspartner

Firma \_\_\_\_\_

Name \_\_\_\_\_

Vorname \_\_\_\_\_

Straße \_\_\_\_\_

PLZ \_\_\_\_\_

Ort \_\_\_\_\_

Nr. \_\_\_\_\_

### Kundenberatung

Das Beratungsgespräch wurde von mir persönlich geführt und den Darlehensantrag mit dem Kunden ausgefüllt.

Ja  Nein

Sollten Sie das Beratungsgespräch mit dem Kunden nicht persönlich führen: Tragen Sie bitte die Daten der Person ein, die das Beratungsgespräch geführt und den Darlehensantrag vor Ort aufgenommen hat. Alle Felder, die mit einer \* gekennzeichnet sind, müssen ausgefüllt werden (Pflichtfelder).

Firma\* \_\_\_\_\_

Name\* \_\_\_\_\_

Vorname\* \_\_\_\_\_

Straße\* \_\_\_\_\_

Nr.\* \_\_\_\_\_

PLZ\* \_\_\_\_\_

Ort\* \_\_\_\_\_

Geburtsdatum\* \_\_\_\_\_

Telefon \_\_\_\_\_

### Beleihungsobjekt

Ich kenne das Beleihungsobjekt und habe es besichtigt.

Ja  Nein

### Standortbeschreibung

### Weitere Informationen zum Kunden

Unterschrift des Vertriebspartners

MUSTER



# DARLEHENSVERTRAG – ANUITÄTENTIL- GUNG



## Immobilienkredit mit (anfänglich) gebundenem Sollzins

Kontonummer	Geschäftszeichen
BAN	BIC

### 1 Darlehensnehmer (persönliche Angaben)

– nachstehend auch bei mehreren „der Darlehensnehmer“ genannt – erhält von der Sparkasse ein Darlehen zu den folgenden Bedingungen:

### 2 Art des Darlehens

#### Darlehen mit Annuitätentilgung (Tilgungsdarlehen)

Der Darlehensnehmer zahlt ab Tilgungsbeginn zu den vereinbarten Fälligkeitsterminen eine Leistungsrate (Annuität), die für die Dauer der vereinbarten Zinsfestschreibung in ihrer Höhe unverändert bleibt. Aus jeder Leistungsrate werden zunächst die laufenden Sollzinsen abgedeckt (Zinsanteil), der verbleibende Teil der Leistungsrate wird zur Tilgung des Darlehens verwendet (Tilgungsanteil). Da der in der Leistungsrate enthaltene Zinsanteil aus der jeweiligen Darlehensrestschuld berechnet wird, sinkt bei unverändertem Sollzinssatz mit fortschreitender Laufzeit des Darlehens der Zinsanteil der Leistungsrate, während der Tilgungsanteil entsprechend steigt. Die so „ersparten“ Sollzinsen werden also zur Tilgung mit verwendet. Bis zum Tilgungsbeginn sind zu den vereinbarten Fälligkeitsterminen nur Sollzinsen zu bezahlen.

### 3 Darlehenshöhe, Darlehenskosten

#### 3.1 Darlehensnennbetrag

Nettodarlehensbetrag (Gesamtdarlehensbetrag)

EUR  
EUR

#### 3.2 Verzinsung

Das Darlehen ist mit \_\_\_\_\_ v. H. pro Jahr zu verzinsen.

Der Sollzinssatz ist für die gesamte Vertragslaufzeit gebunden.

#### 3.3 Effektiver Jahreszins \_\_\_\_\_ v. H.

#### 3.4 Sonstige Kosten

Der Darlehensnehmer trägt die Kosten der Sicherheitenbestellung. Dies sind:

Der Darlehensnehmer ist verpflichtet, das Gebäude samt Zubehör zum vollen, soweit möglich zum gleitenden Neuwert gegen Feuer-, Leitungswasser-, Sturm- und Hagelschäden auf seine Kosten versichert zu halten. Der Ersatz von Aufwendungen der Sparkasse richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften.

#### 3.5 Gesamtbetrag

Gesamtbetrag gem. den gesetzlichen Bestimmungen für Verbraucherdarlehen auf der Grundlage der bei Abschluss des Vertrags maßgeblichen Darlehensbedingungen ohne die oben genannten nicht bezifferbaren Kosten:

Angabe ist nicht erforderlich.

#### 3.6 Abnahme

Der Darlehensnehmer ist verpflichtet, die Auszahlungsvoraussetzungen zu schaffen und das Darlehen abzunehmen.

Die Sparkasse ist ab \_\_\_\_\_ berechtigt, **Bereitstellungszinsen** von \_\_\_\_\_ v. H. jährlich des nicht in Anspruch genommenen Darlehensbetrages zu berechnen. Unterbleibt die Auszahlung endgültig aus einem Grund, den die Sparkasse nicht zu vertreten hat, bleiben ihr alle vertraglichen und gesetzlichen Rechte vorbehalten.

### 4 Zahlungsplan, Vertragslaufzeit

#### 4.1 Gutschriftsvereinbarung

Die Gutschrift des Nettodarlehensbetrages (Gesamtdarlehensbetrages) erfolgt zugunsten Konto:

Gutschriftskontoinhaber, soweit nicht Darlehensnehmer:

#### 4.2 Belastungsvereinbarung

Die Belastung erfolgt zu Lasten des Kontos \_\_\_\_\_ in unserem Hause.

#### 4.3 Zahlungsbedingungen, Rückzahlung

Alle fälligen Beträge werden gemäß der obigen Belastungsvereinbarung belastet. **Sollzinsen** sind erstmals an dem auf die erste Auszahlung folgenden Zahlungstermin, **Tilgungsbeträge** erstmals

zu zahlen.





Kontonummer \_\_\_\_\_

**Darlehen mit Annuitätentilgung (Tilgungsdarlehen):** Tilgung \_\_\_\_\_ v. H. jährlich des Darlehensnennbetrages zuzüglich der durch die Rückzahlung ersparten Sollzinsen. Ab Tilgungsbeginn ist eine jährliche Leistungsrate (**Sollzinsen und Tilgung**) von zurzeit EUR \_\_\_\_\_ zu zahlen.

Sie ist in Teilbeträgen von EUR \_\_\_\_\_

zu zahlen. Bis zum Tilgungsbeginn sind nur die Sollzinsen zu diesen Terminen zu zahlen. Bei einer Änderung des Sollzinssatzes (Nr. 3.2) wird die Leistungsrate angepasst; die Sparkasse kann zur Vermeidung einer höheren Leistungsrate von einer Anpassung absehen oder nur teilweise anpassen.

Die Gesamtzahl der Teilbeträge auf der Grundlage der bei Abschluss dieses Vertrags maßgeblichen Darlehensbedingungen beträgt (Anzahl, Zahlungsperiode): \_\_\_\_\_

#### 4.4 Vertragslaufzeit

Das Darlehen ist befristet bis \_\_\_\_\_

#### 4.5 Verzug

Zahlt der Darlehensnehmer bei Fälligkeit nicht, so kann die Sparkasse unbeschadet weitergehender Ansprüche ihren Verzugsschaden in Rechnung stellen.

#### 5 Besondere Vereinbarungen

#### 6 Sicherheiten

Das Darlehen kann erst in Anspruch genommen werden, wenn alle Voraussetzungen dafür erfüllt sind, dass die vereinbarten Sicherheiten der Sparkasse unwiderruflich zur Verfügung stehen und der Sparkasse hierüber ggf. eine Bestätigung vorliegt. Der Sparkasse werden \_\_\_\_\_ wurden – in gesonderten Verträgen, die die Einzelheiten regeln – folgende Sicherheiten bestellt/abgetreten:

Die Haftung etwa bereits bestehender oder künftiger sonstiger Sicherheiten im Rahmen des jeweils vereinbarten Sicherungszwecks bleibt hiervon unberührt. Wegen der besonderen Auszahlungsvoraussetzungen bei Baufinanzierung siehe Nr. 7.

#### 7 Besondere Auszahlungsbedingungen bei Baufinanzierung

Nicht zutreffend

#### 8 Verfügung über den Auszahlungsanspruch

Der Anspruch auf Auszahlung des Darlehens kann nur mit Zustimmung der Sparkasse abgetreten oder verpfändet werden.

#### 9 Mehrere Darlehensnehmer/Rückübertragung von Sicherheiten

Bei mehreren Darlehensnehmern ist jeder für sich zur Empfangnahme des Darlehens berechtigt. Mehrere Darlehensnehmer haften als Gesamtschuldner, und zwar auch für eine durch die Ratenbelastung auf dem Girokonto eines Darlehensnehmers entstandene Kontoüberziehung.

Wird die Sparkasse von einem Darlehensnehmer befriedigt, so prüft sie nicht, ob diesem Ansprüche auf von ihr nicht mehr benötigte Sicherheiten zustehen. Sie wird solche Sicherheiten grundsätzlich an den Sicherungsgeber zurückgeben, soweit der leistende Darlehensnehmer nicht nachweist, dass die Zustimmung des Sicherungsgebers zur Herausgabe an ihn vorliegt.

#### 10 Erfüllung

Alle Zahlungen sind für die Sparkasse kostenfrei zu leisten.

#### 11 Kündigung/Sofortige Fälligkeit

##### 11.1 Ordentliche Kündigung

Der Darlehensnehmer kann das Darlehen nach Ablauf von zehn Jahren nach dem vollständigen Empfang unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten kündigen. Wird nach dem Empfang des Darlehens eine neue Vereinbarung über die Zeit der Rückzahlung oder den Sollzinssatz getroffen, so tritt der Zeitpunkt dieser Vereinbarung an die Stelle des Zeitpunktes des Empfangs.

Die ordentliche Kündigung des Darlehensnehmers soll in Textform erfolgen. Sie gilt als nicht erfolgt, wenn der Darlehensnehmer den geschuldeten Betrag nicht binnen zweier Wochen nach Wirksamwerden der Kündigung zurückzahlt.

Die Sparkasse kann den Darlehensvertrag wegen Zahlungsverzugs des Darlehensnehmers kündigen, wenn der Darlehensnehmer mit mindestens zwei aufeinander folgenden Teilzahlungen ganz oder teilweise und mit mindestens 2,5 v. H. des Darlehensnennbetrages in Verzug ist und die Sparkasse dem Darlehensnehmer erfolglos eine zweiwöchige Frist zur Zahlung des rückständigen Betrags mit der Erklärung gesetzt hat, dass sie bei Nichtzahlung innerhalb der Frist die gesamte Restschuld verlange.

##### 11.2 Außerordentliche Kündigung

Die Möglichkeit zur außerordentlichen Kündigung für die Sparkasse und den Darlehensnehmer richtet sich nach Nr. 26 Abs. 2 und Abs. 3 AGB. Darüber hinaus kann der Darlehensnehmer ein Darlehen, für das eine Festzinsvereinbarung gemäß Nr. 3.2 des Darlehensvertrags besteht und das durch ein Grund- oder Schiffspfandrecht gesichert ist, nach Ablauf von sechs Monaten nach dem vollständigen Empfang unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten kündigen, wenn seine berechtigten Interessen dies gebieten. Ein berechtigtes Interesse ist insbesondere anzunehmen, wenn er ein Bedürfnis nach einer anderweitigen Verwertung der zur Sicherung des Darlehens beliehenen Sache hat (z. B. Veräußerung des Grundstückes, weiter gehende Beleihung des Grundstückes). In diesem Falle hat der Darlehensnehmer der Sparkasse denjenigen Schaden zu ersetzen, der dieser aus der vorzeitigen Kündigung entsteht (Vorfalligkeitsentschädigung).



Kontonummer \_\_\_\_\_

**11.3 Ablehnung der Auszahlung, sofortige Fälligkeit**

Die Sparkasse ist außerdem berechtigt, die Darlehensauszahlung abzulehnen oder bereits ausgezahlte Beträge für sofort fällig und zahlbar zu erklären, wenn

- sich die in den Beleihungsunterlagen enthaltenen Angaben als unrichtig erweisen oder wesentliche Änderungen in den persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen des Darlehensnehmers oder Sicherungsgebers eintreten, insbesondere wenn die Gesamtfinanzierung des Bauvorhabens nicht mehr gesichert ist oder die Fertigstellung aus anderen Gründen als gefährdet erscheint;
- der Anspruch auf Auszahlung des Darlehens gepfändet wird.

Sind mehrere Darlehensnehmer oder Sicherungsgeber vorhanden, so finden die vorstehenden Bestimmungen der Nrn. 11.1 bis 11.3 auch dann Anwendung, wenn die Voraussetzungen für Kündigung und Rückforderung des Darlehens in der Person nur eines Darlehensnehmers oder Sicherungsgebers vorliegen.

**12 Hinweis zur Abtretbarkeit der Darlehensforderung und zur Übertragbarkeit des Vertragsverhältnisses****12.1 Forderungsabtretung**

Die Sparkasse darf Forderungen aus diesem Darlehensvertrag (und die hierfür bestellten Sicherheiten) ohne gesonderte Zustimmung des Darlehensnehmers nur in folgenden Fällen abtreten:

- a) Zum Zwecke der Refinanzierung, Eigenkapitalentlastung oder Risikoverteilung in der Sparkassen-Finanzgruppe. Dabei wird die Sparkasse die Beschränkung der nachfolgenden Nr. 13 beachten,
- b) Zum Zwecke der Verwertung, wenn der Darlehensvertrag aufgrund eines vertragswidrigen Verhaltens des Darlehensnehmers kündbar geworden ist bzw. gekündigt wurde oder bei Gesamtfälligkeit nicht zurückgezahlt wird.

Im Übrigen ist eine Forderungsabtretung durch die Sparkasse ausgeschlossen.

**12.2 Vertragsübergang**

Eine Übertragung des Vertragsverhältnisses (und der dazugehörigen Sicherheiten) kommt ohne Zustimmung des Darlehensnehmers nur in Fällen der Gesamtrechtsnachfolge in Betracht, an denen die Sparkasse beteiligt ist.

**13 Einverständnis in die Datenübermittlung bei Abtretung der Darlehensforderung und/oder Übertragung des Kreditrisikos (im Falle von Nr. 12.1a)****13.1 Einwilligung in die Datenweitergabe an Dritte**

Der Darlehensnehmer ist damit einverstanden, dass die Sparkasse die im Zusammenhang mit der Abtretung der Darlehensforderung und/oder der Übertragung des Kreditrisikos erforderlichen Informationen an den Dritten sowie an solche Personen weitergeben darf, die aus technischen, organisatorischen oder rechtlichen Gründen in die Prüfung der Werthaltigkeit oder die Abwicklung der Übertragung einzubinden sind (z. B. Notare, Steuerberater, Rechtsanwälte, Rating-Agenturen oder Wirtschaftsprüfer). Übermittelt werden dürfen

- Personalien (Name, Anschrift, Geburtsdatum, Familienstand, Beruf oder vergleichbare Daten),
- Höhe, Laufzeit, Sollzinssatz der Forderung oder vergleichbare Daten,
- Informationen über eventuell mit übergehende Nebenrechte einschließlich der Sicherheiten,
- für die Bewertung und Durchsetzbarkeit der Forderung und der Nebenrechte notwendige Informationen sowie

– die zum Beweis der Forderung und Nebenrechte einschließlich der Besicherung dienenden Urkunden.

In diesem Rahmen entbindet der Darlehensnehmer die Sparkasse vom Bankgeheimnis.

**13.2 Dritter**

Dritter kann eine Sparkasse, Landesbank, ein sonstiges Verbundunternehmen oder ein von diesen mehrheitlich gehaltenes Beteiligungsunternehmen mit Sitz innerhalb der Europäischen Union sein.

**13.3 Vertraulichkeit**

Die Sparkasse wird die Empfänger der Daten vor der Weitergabe von Informationen zur Vertraulichkeit verpflichten, soweit eine solche Verpflichtung nicht bereits aufgrund gesetzlicher oder berufsständischer/berufsüblicher Regelung besteht. Die Verpflichtung zur Vertraulichkeit beinhaltet, Verschwiegenheit über alle kundenbezogenen Daten und Wertungen zu wahren und von den Informationen nur in dem Umfang Gebrauch zu machen, wie dies zur Durchführung der bezeichneten Maßnahmen erforderlich ist. Die Sparkasse wird den Dritten darüber hinaus verpflichten, auch seinerseits vor der Übertragung von Rechten aus dem Vertrag und der Weitergabe von Informationen an weitere Dritte im Sinne von Nr. 13.2 mit diesen jeweils eine entsprechende Vertraulichkeitsvereinbarung zu treffen.



Kontonummer \_\_\_\_\_

## 14 Offenlegungs- und Auskunftspflicht

Der Darlehensnehmer hat der Sparkasse oder einer von ihr beauftragten Stelle während der gesamten Laufzeit dieses Darlehens jederzeit, mindestens einmal jährlich, Einblick in die aktuellen wirtschaftlichen Verhältnisse zu gewähren, hierzu aussagefähige Unterlagen (z. B. Bilanzen/Jahresabschlüsse, Einkommensteuerbescheide und -erklärungen, Vermögensübersichten usw.) zu übergeben, jede gewünschte Auskunft zu erteilen und die Besichtigung seines Betriebes zu ermöglichen. Die Sparkasse ist auch aufgrund gesetzlicher und aufsichtlicher Vorgaben verpflichtet, sich die wirtschaftlichen Verhältnisse des Darlehensnehmers offen legen zu lassen.

Die Sparkasse kann die dafür erforderlichen Unterlagen direkt bei den Beratern des Darlehensnehmers in Buchführungs- und Steuerangelegenheiten nach Rücksprache mit dem Darlehensnehmer anfordern. Soweit die genannten Unterlagen auf Datenträger gespeichert sind, ist der Darlehensnehmer verpflichtet, diese in angemessener Frist lesbar zu machen.

Die Sparkasse ist berechtigt, jederzeit die öffentlichen Register sowie das Grundbuch und die Grundakten einzusehen und auf Rechnung des Darlehensnehmers einfache oder beglaubigte Abschriften und Auszüge zu beantragen, ebenso Auskünfte bei Versicherungen, Behörden und sonstigen Stellen, insbesondere Kreditinstituten, einzuholen, die sie zur Beurteilung des Darlehensverhältnisses für erforderlich halten darf.

## 15 Gerichtsstand

Soweit der Gerichtsstand nicht durch das belastete Grundstück bestimmt wird und sich die Zuständigkeit des allgemeinen Gerichtsstandes der Sparkasse nicht bereits aus § 29 ZPO ergibt, kann die Sparkasse ihre Ansprüche an ihrem allgemeinen Gerichtsstand verfolgen, wenn der im Klageweg in Anspruch zu nehmende Vertragspartner Kaufmann oder eine juristische Person im Sinne der Nr. 6 AGB ist oder bei Vertragsabschluss keinen allgemeinen Gerichtsstand im Inland hat oder später seinen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthaltsort aus der Bundesrepublik Deutschland verlegt oder sein Wohnsitz oder gewöhnlicher Aufenthaltsort im Zeitpunkt der Klageerhebung nicht bekannt ist.

## 16 Widerruf

### Widerrufsinformation

#### Widerrufsrecht

Der Darlehensnehmer kann seine Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen widerrufen. Die Frist beginnt nach Abschluss des Vertrags, aber erst nachdem der Darlehensnehmer alle Pflichtangaben nach § 492 Absatz 2 BGB (z. B. Angabe zur Art des Darlehens, Angabe zum Nettodarlehensbetrag, Angabe zur Vertragslaufzeit) erhalten hat. Der Darlehensnehmer hat alle Pflichtangaben erhalten, wenn sie in der für den Darlehensnehmer bestimmten Ausfertigung seines Antrags oder in der für den Darlehensnehmer bestimmten Ausfertigung der Vertragsurkunde oder in einer für den Darlehensnehmer bestimmten Abschrift seines Antrags oder der Vertragsurkunde enthalten sind und dem Darlehensnehmer eine solche Unterlage zur Verfügung gestellt worden ist. Über in den Vertragstext nicht aufgenommene Pflichtangaben kann der Darlehensnehmer nachträglich auf einem dauerhaften Datenträger informiert werden; die Widerrufsfrist beträgt dann einen Monat. Der Darlehensnehmer ist mit den nachgeholten Pflichtangaben nochmals auf den Beginn der Widerrufsfrist hinzuweisen. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs, wenn die Erklärung auf einem dauerhaften Datenträger (z. B. Brief, Telefax, E-Mail) erfolgt. Der Widerruf ist zu richten an:

#### Besonderheiten bei weiteren Verträgen

– Widerruft der Darlehensnehmer diesen Darlehensvertrag, so ist er auch an den

(im Folgenden: verbundener Vertrag) nicht mehr gebunden.

– Steht dem Darlehensnehmer in Bezug auf den verbundenen Vertrag ein Widerrufsrecht zu, so ist er mit wirksamem Widerruf des verbundenen Vertrags auch an den Darlehensvertrag nicht mehr gebunden. Für die Rechtsfolgen des Widerrufs sind die in dem verbundenen Vertrag getroffenen Regelungen und die hierfür erteilte Widerrufsbelehrung maßgeblich.

#### Widerrufsfolgen

Soweit das Darlehen bereits ausbezahlt wurde, hat es der Darlehensnehmer spätestens innerhalb von 30 Tagen zurückzuzahlen und für den Zeitraum zwischen der Auszahlung und der Rückzahlung des Darlehens den vereinbarten Sollzins zu entrichten. Die Frist beginnt mit der Absendung der Widerrufserklärung. Für den Zeitraum zwischen Auszahlung und Rückzahlung ist bei vollständiger Inanspruchnahme des Darlehens pro Tag ein Zinsbetrag in Höhe von \_\_\_\_\_ Euro zu zahlen.

Dieser Betrag verringert sich entsprechend, wenn das Darlehen nur teilweise in Anspruch genommen wurde. Wenn der Darlehensnehmer nachweist, dass der Wert seines Gebrauchsvorteils niedriger war als der Vertragszins, muss er nur den niedrigeren Betrag zahlen. Dies kann z. B. in Betracht kommen, wenn der marktübliche Zins geringer war als der Vertragszins.



Kontonummer \_\_\_\_\_

**Besonderheiten bei weiteren Verträgen**

- Steht dem Darlehensnehmer in Bezug auf den verbundenen Vertrag ein Widerrufsrecht zu, sind im Falle des wirksamen Widerrufs des verbundenen Vertrags Ansprüche des Darlehensgebers auf Zahlung von Zinsen und Kosten aus der Rückabwicklung des Darlehensvertrags gegen den Darlehensnehmer ausgeschlossen.
- Ist der Darlehensnehmer aufgrund des Widerrufs dieses Darlehensvertrags an den verbundenen Vertrag nicht mehr gebunden, sind insoweit die beiderseits empfangenen Leistungen zurückzugewähren.

**Einwendungen bei verbundenen Verträgen**

Der Darlehensnehmer kann die Rückzahlung des Darlehens verweigern, soweit ihm Einwendungen berechtigen würden, seine Leistung gegenüber dem Vertragspartner aus dem verbundenen Vertrag zu verweigern. Dies gilt nicht, wenn das finanzierte Entgelt weniger als 200 Euro beträgt oder wenn der Rechtsgrund für die Einwendung auf einer Vereinbarung beruht, die zwischen dem Darlehensnehmer und dem anderen Vertragspartner nach dem Abschluss des Darlehensvertrags getroffen wurde. Kann der Darlehensnehmer von dem anderen Vertragspartner Nacherfüllung verlangen, so kann er die Rückzahlung des Darlehens erst verweigern, wenn die Nacherfüllung fehlgeschlagen ist.

**17 Darlehensvermittlung**

Nicht zutreffend

**18 Werbewiderspruch**

Der Darlehensnehmer kann der Verwendung seiner Daten für Werbezwecke jederzeit widersprechen.

**19 Angaben zum wirtschaftlich Berechtigten (§ 3 Abs. 1 Nr. 3 GwG)**

Der Darlehensnehmer handelt im eigenen wirtschaftlichen Interesse und nicht auf fremde Veranlassung (insbesondere eines Treugebers):

 Ja     Nein

Wirtschaftlich Berechtigter: Der Darlehensnehmer handelt im wirtschaftlichen Interesse und auf Veranlassung der nachfolgend aufgeführten Person(en):  
(Name, Vorname, Anschrift)

**20 Gesetzliche Mitwirkungspflicht**

Der Darlehensnehmer ist verpflichtet, etwaige sich im Laufe der Geschäftsbeziehung ergebende Änderungen der gegenüber der Sparkasse gemachten Angaben dieser unverzüglich anzuzeigen (§ 4 Abs. 6 GwG).

**21 Allgemeine Geschäftsbedingungen**

Ergänzend gelten die beigehefteten Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Sparkasse.

Ort, Datum

Ort, Datum

Unterschrift(en) Darlehensnehmer

Unterschrift(en) Sparkasse

AGB beigeheftet, Exemplar(e) ausgehändigt

Der Vertrag und die Mehrfertigung(en) sind von allen auf Seite 1 genannten Darlehensnehmern zu unterschreiben!

Hinweis: Jeder Darlehensnehmer erhält eine Ausfertigung des Darlehensvertrags

Legitimationsprüfung gemäß § 154 Abs. 2 der Abgabenordnung/Identifizierung nach GwG:

Name, Geburtsdatum, Geburtsort, Staatsangehörigkeit, Art der Legitimation (Ausweis-Art, Ausweis-Nummer, ausgestellt von) oder Verweis auf erfolgte Legitimation/Identifizierung:



Kontonummer

Angaben geprüft und für die Richtigkeit der Unterschriften:  am:

MUSTER



# EINHEITSWERTBESCHEID



Finanzamt Düsseldorf-Nord  
Einheitswertnummer: 105/211-  
(Bitte bei Rückfragen angeben)

40476 Düsseldorf 16.01.2015  
Hans-Böckler-Str. 36  
zuständige Nebenstelle:  
40476 Düsseldorf  
Hans-Böckler-Str. 36  
Telefon 0211 4496-  
Telefax 0800 100-

Finanzamt, Postfach 300314, 40403 Düsseldorf

**Bescheid**

auf den 1. Januar 2015  
über die  
Feststellung  
des Einheitswerts

Herrn  
Alexander  
Düsseldorf

**Zurechnungsfortschreibung**

Der Bescheid ist nach § 165 AO vorläufig.

Für die wirtschaftliche Einheit

Lage: Düsseldorf Str. Nr 2 Ga Nr  
Gemeinde: Düsseldorf Derendorf

werden auf den 1. Januar 2015 festgestellt:

**Zurechnung des Einheitswerts**

Alexander  
Düsseldorf,   
Anteil am Einheitswert: 1/1, dies entspricht 118.159 €



Bisher zugerechnet:  
Frau  
Anteil an Einheitswert: 1/1, dies entspricht 118.159 €

**Unverändert walter geltende Feststellungen**

Grundstücksart:  
Geschäftsgrundstück  
in Wohnungs-/Teileigentum

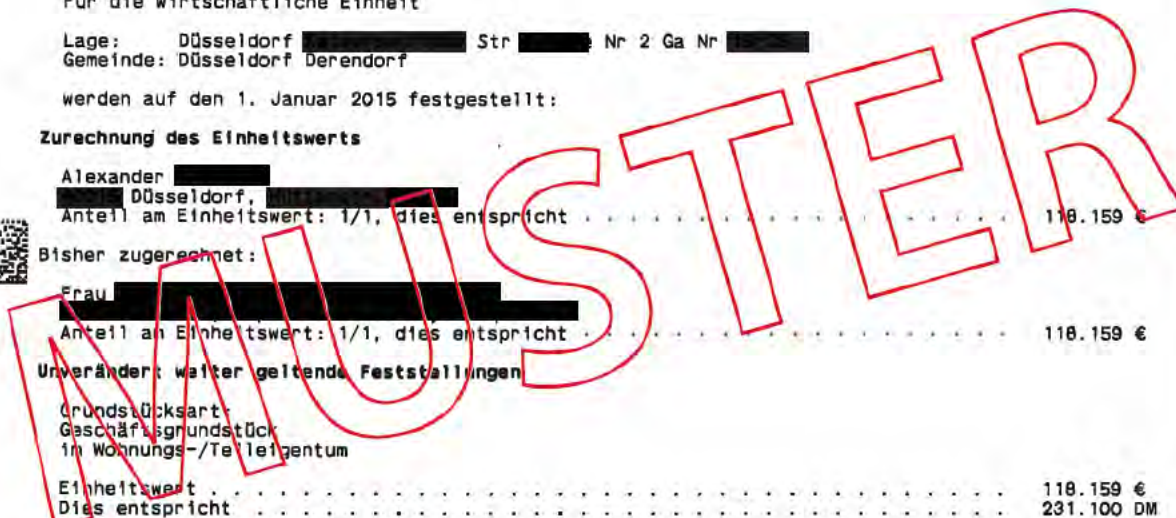
Einheitswert 118.159 €  
Dies entspricht 231.100 DM

Der Einheitswert kann nicht mehr angefochten werden, sofern er bereits bestandskräftig festgestellt worden ist.

**Erläuterungen**

Die DM-Beträge wurden mit dem amtlichen Kurs (1 Euro = 1,95583 DM) in Euro-Beträge umgerechnet. Der Einheitswert wurde gemäß § 30 BewG in der Fassung des Steuereuropäerglättungsgesetzes auf volle Euro abgerundet.

Die Feststellung des Einheitswerts ist gemäß § 165 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 AO vorläufig hinsichtlich der Frage, ob die Vorschriften über die Einheitsbewertung des Grundvermögens verfassungsgemäß sind. Die Vorläufigkeitserklärung erfolgt lediglich aus verfahrenstechnischen Gründen. Sie ist nicht dahin zu verstehen, dass die Vorschriften über die Einheitsbewertung des Grundvermögens als verfassungswidrig angesehen werden. Sollte aufgrund einer diesbezüglichen Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts diese Einheitswertfeststellung aufzuheben oder zu ändern sein, wird die Aufhebung oder Änderung der Einheitswertfeststellung und einer darauf beruhenden Festsetzung des Grundsteuermessbetrags von Amts wegen vorgenommen. Ein Einspruch ist daher insoweit nicht erforderlich.





EW-Nummer: 105/211-██████████

Seite 2

**Rechtsbehelfsbelehrung**

Dieser Bescheid kann mit dem Einspruch angefochten werden.

Ein Einspruch ist jedoch ausgeschlossen, soweit dieser Bescheid einen Verwaltungsakt ändert oder ersetzt, gegen den ein zulässiger Einspruch oder (nach einem zulässigen Einspruch) eine zulässige Klage, Revision oder Nichtzulassungsbeschwerde anhängig ist. In diesem Fall wird der neue Verwaltungsakt Gegenstand des Rechtsbehelfsverfahrens.

Der Einspruch ist bei dem vorbezeichneten Finanzamt schriftlich einzureichen, diesem elektronisch zu übermitteln oder dort zur Niederschrift zu erklären.

Die Frist für die Einlegung eines Einspruchs beträgt einen Monat. Sie beginnt mit Ablauf des Tages, an dem Ihnen dieser Bescheid bekannt gegeben worden ist. Bei Zusendung durch einfachen Brief oder Zustellung mittels Einschreiben durch Übergabe gilt die Bekanntgabe mit dem dritten Tag nach Aufgabe zur Post als bewirkt, es sei denn, dass der Bescheid zu einem späteren Zeitpunkt zugegangen ist.

Bei Zustellung mit Zustellungsurkunde oder mittels Einschreiben mit Rückschein oder gegen Empfangsbekanntnis ist Tag der Bekanntgabe der Tag der Zustellung.

Hinweis: Die in diesem Bescheid getroffenen Entscheidungen werden anderen Bescheiden (Folgebescheiden) zugrunde gelegt. Einwendungen gegen diese Entscheidungen können nur durch Einspruch gegen diesen Bescheid innerhalb der Einspruchsfrist geltend gemacht werden, nicht jedoch gegen den Folgebescheid.

## weitere Informationen

## Öffnungszeiten:

Sprechzeiten allgemein  
Mo, Mi-Fr: 08.30-12.00 Uhr  
und nach Vereinbarung  
Di: 08.30-16.00 Uhr  
durchgehend

Sprechzeiten SIST  
Mo, Mi-Fr: 07.30-12.00 Uhr

Di: 07.30-16.00 Uhr  
durchgehend

MUSTER







# EINKOMMENSNACHWEIS



## Lohn- und Gehaltsabrechnung 05.2015

Bitte aufbewahren. Gilt als Verdienstbescheinigung!

Pers.-Nr.	Ans.-U.	Geb.dat.	Eintritt	Austritt	
3		02.07.1969	01.12.2014		
St.Kl	ZKP	Konfess.	St.Tg	Freibetr.jhl	Freibetr.mtl
3	2,0	--	30		
KK-Nr.	Krankenkassenname				KK %
	hkk				15,00
PGRS	BGRS	SV-Tg	SV-AG-Anteil mtl	SV-AG-Anteil kum	
101	1111	30	579,75	2.898,75	
Tätig.Schl.	SteuerID				
Vers.Nr.	wöch.Arb.Zeit	Tarif-Std.	Erst-Eintritt		

Mend. 4  
 Pers. 3  
 Abt 3  
 Kost. 1

Lohnart	Bezeichnung	St*)	SV*)	GB*)	Anzahl	Satz	+Zuschlag	Betrag	
100	Gehalt	L	L	J				3.000,00	
<b>Summe des Monats:</b>								<b>Gesamt-Brutto</b>	
								3.000,00	
	Steuer-Brutto		Lohnsteuer		Kirchensteuer		Soz	Steuerrechtl. Abzüge	
I	3.000,00		220,83					220,83	
	<b>KV-Brutto</b>	<b>RV-Brutto</b>	<b>AV-Brutto</b>	<b>FV-Brutto</b>	<b>KV-Beit.*</b>	<b>FV-Beit.</b>	<b>RV-Beit.</b>	<b>AV-Beit.</b>	<b>SV-rechtl. Abzüge</b>
	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	231,00	35,25	280,50	45,00	591,75

# MUSTER

**Netto-Verdienst**  
2.187,42

<b>Verdienstbescheinigung:</b>		
Gesamt-Brutto	Steuer-Brutto	
15.000,00	15.000,00	
Lohnsteuer	Kirchensteuer	
1.097,64		
Soz	Steuerfreie Bezüge	
SV-Brutto	RV-Beitrag	
15.000,00	1.402,50	
KV-Beitrag	FV-Beitrag	
1.182,00	176,25	
AV-Beitrag	KUG-Ausz. VWL-ges.	
225,00		
Url.Ansp.mtl.gen.Urlsen.Urlses	Resturl.	
Pfändungs-Rest	Darlehen-Rest	Pausch.-AV

Nr.	Netto-Bezüge/Netto-Abzüge
Bank: Kreissparkasse Düsseldorf	
SWIFT/BIC:	
IBAN:	
Summe Net. Be-/Abzüge	
0,00	
Auszahlungsbetrag	
2.187,42	

\*) E = Einmalbezug, F = frei, J = Gesamt-Brutto, L = laufender Bezug, R = Rückrechnung, M = mehrlährige Versteuerung, S = sonstiger Bezug

\*KV-Zusatzbeitrag

Version: 4.7.13

Die Anforderungen des §108 Abs 3 S 1 Gewerbesteuergesetz werden erfüllt



# EINKÜNFTE AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG



Finanzamt [redacted]  
 Veranlagungsbezirk 024  
 IdNr. 43 075  
 Steuernummer 108 [redacted]  
 (Bitte bei Rückfragen angeben)

[redacted] Str. 110 - 112  
 Telefon [redacted]  
 Telefax 0800 100 [redacted]

11.03.2015

Finanzamt, Postfach 101025, 40001 Düsseldorf

18/03/15

## Bescheid

für 2013 über  
 Einkommensteuer und  
 Solidaritätszuschlag

als Empfangsbevollmächtigter für

Herrn [redacted]

### Festsetzung

Art der Festsetzung  
 Der Bescheid ergeht nach § 164 Abs. 1 AO unter dem Vorbehalt der Nachprüfung.  
 Er ist nach § 165 Abs. 1 Satz 2 AO teilweise vorläufig.

### Festsetzung

	Einkommensteuer €	Solidaritäts- zuschlag €	Insgesamt €
Festgesetzt werden	97.540,00 ✓	8.243,25 ✓	
Abzug von Lohn	0,00 ✓		
Kapitalertragsteuer	-2.418,00 ✓	-132,84 ✓	
verbreitende Beträge	95.122,00 ✓	5.110,41 ✓	100.232,41 ✓
Abrechnung in €			
nach dem Stand vom 23.02.15	95.122,00	5.110,41	100.232,41
abzurechnen sind	0,00	0,00	0,00
bereits gezahlt	95.122,00	5.110,41	100.232,41 ✓
dennach zuwanf gezahlt			
<b>Bitte zahlen Sie</b>			
<b>spätestens bis zum 16.04.15</b>	<b>95.122,00</b>	<b>5.110,41</b>	<b>100.232,41</b> ✓

MUSTER

\*\*\*\* Fortsetzung siehe Seite 2 \*\*\*\*

Konten der Finanzkasse:

Kreditinstitut: [redacted]  
 IBAN [redacted] BIC [redacted]  
 BIK [redacted]  
 IBAN [redacted] BIC [redacted]

Weitere Informationen auf der letzten Seite oder im Internet unter [www.Finanzamt.nrw.de](http://www.Finanzamt.nrw.de)

>>> WinGF <<< \*2.662\*

\*150220\*

FAULTEN.FRM



# ANLAGE EINKÜNFTE AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG

IdNr. [REDACTED]  
Steuernummer [REDACTED]

Seite 2

## Berechnung des zu versteuernden Einkommens

	€	Insgesamt €
Einkünfte aus Gewerbebetrieb		
als Einzelunternehmer	3.902 ✓	
laut gesonderter Feststellung	1.434 ✓	
Einkünfte	5.336 ✓	5.336 ✓
Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit		
Bruttoarbeitslohn	186.000 ✓	
ab		
Werbungskosten		
Reisekosten bei Auswärtstätigkeiten	-46	
Mehraufwendungen für Verpflegung	-6	
Übrige Werbungskosten	-1.187	
Einkünfte	184.761 ✓	184.761 ✓
Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung		
aus bebauten Grundstücken		
EW-Aktenzeichen 3020103	-52.510 ✓	
EW-Aktenzeichen 3174253	6.266 ✓	
EW-Aktenzeichen 1334103	15.215 ✓	
EW-Aktenzeichen 1061093	43.844 ✓	
EW-Aktenzeichen 1065083	30.894 ✓	
EW-Aktenzeichen 1037113	-539 ✓	
EW-Aktenzeichen 1334103	17.829 ✓	
weitere Objekte	2.984 ✓	
Einkünfte	64.013 ✓	64.013 ✓
sonstige Einkünfte		
Einkünfte aus Leistungen	0	
verbleiben	0	
Einkünfte	0	0

Summe der Einkünfte 254.110  
Gesamtbetrag der Einkünfte 254.110

## Sonderausgaben

ab beschränkt abziehbare Sonderausgaben			
Summe der Versicherungsbeiträge		27.028	
Vorwegabzug	2.100		
Kürzung nach § 10 Abs. 3 Nr. 2 EStG	0		
verbleibender Vorwegabzug	2.100	-2.100	2.100
verbleibende Versicherungsbeiträge		24.928	
abziehbar	-1.334		1.334
verbleiben		23.594	
davon höchstens abziehbar		667	667
im Rahmen der Höchstbeträge abziehbar		4.101	-4.101
Summe der unbeschränkt abzugsfähigen Sonderausgaben		0	
mindestens jedoch Sonderausgaben-Pauschbetrag			-36
Einkommen			249.973
ab			
Freibeträge für das am <span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span> geborene Kind			-3.504
Freibeträge für das am <span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span> geborene Kind			-3.504
zu versteuerndes Einkommen			242.965

## Berechnung der Einkünfte, die nach § 32d Abs. 1 EStG besteuert werden (Abgeltungsteuer)

Kapitalerträge	6.313		
Gewinne aus der Veräußerung von Kapitalanlagen (ohne Aktien)	4.415		
Zwischensumme	10.728		
Verluste aus der Veräußerung von Aktien	0		
verbleibende ausgleichsfähige Verluste	0		
Zwischensumme	10.728		
abzüglich Sparer-Pauschbetrag	-801		
Kapitalerträge i.S.d. § 32d Abs. 1 EStG	9.927		
Berechnung der Einkommensteuer			
zu versteuern nach dem Grundtarif	242.965		93.849
ab			
Ermäßigung für Einkünfte aus Gewerbebetrieb			0
Ermäßigung für Zuwendungen an politische Parteien nach § 34g EStG			-60
Ermäßigung für Handwerkerleistungen	760		-760
verbleiben			93.029
zu versteuern nach § 32 d Abs. 1 EStG	9.927		2.303
dazu Kindergeld oder vergleichbare Leistungen			2.208
festzusetzende Einkommensteuer			97.540

\*\*\*\* Fortsetzung siehe Seite 3 \*\*\*\*  
\*150220\*

>>> WinGF <<< \*



# ANLAGE EINKÜNFTE AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG

2013

## Anlage V

zur Einkommensteuererklärung

zur Körperschaftsteuererklärung

zur Feststellungserklärung

**Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung**  
(Bei ausländischen Einkünften: Anlage AUS beachten)

Id. Nr. der Anlage **5**  
von **9**

### Einkünfte aus dem bebauten Grundstück

25

Lage des Grundstücks / der Eigentumswohnung

Angeschaffen am

01.01.2009

Fällig gestellt am

**402** **Düsseldorf**

Verkauft / überlassen am

**00 10650**

**53**

Das in Zeile 4 bezeichnete Objekt wird ganz oder teilweise als Ferienwohnung genutzt

**61**

**2**

**1 = Ja**

**2 = Nein**

ganz oder teilweise an Angehörige zu Wohnzwecken vermietet

**62**

**1**

**1 = Ja**

**2 = Nein**

Gesamtwohnfläche	1.850,00 m <sup>2</sup>	davon eigen genutzter oder unentgeltlich an Dritte überlassener Wohnraum	254,00 m <sup>2</sup>	davon als Ferienwohnung genutzter Wohnraum
1. Obergeschoss				
2. Obergeschoss				
weitere Geschosse				

Mieteinnahmen für Wohnungen (ohne Umlagen)	€	€	€	€	230.662

für andere Räume (ohne Umlagen / Umsatzsteuer)	€	€	€	€	0

**Einnahmen für an Angehörige vermietete Wohnungen (ohne Umlagen)**

Umlagen, verrechnet mit Erstattungen (z. B. Wasser, Gas, Heizung, Müllabfuhr, Zentraleinrichtung usw.)

auf die Zeilen 9 und 11 entfallen

auf die Zeile 12 entfallen

Verrechnete Mieten für frühere Jahre / auf das Kalenderjahr entfallende Mietvorauszahlungen aus Baukondenzuschüssen

Einnahmen aus Vermietung von Garagen, Werbeflächen, Grund und Boden für Kloake usw.

Verrechnete Umsatzsteuer

Vom Finanzamt erstattete und ggf. verrechnete Umsatzsteuer

Öffentliche Zuschüsse nach dem Wohnraumförderungsgesetz oder zu Erhaltungsaufwendungen, Aufwendungszuschüsse, Guthabenzinsen aus Bausparverträgen und sonstige Einnahmen

davon entfallen auf eigen genutzte und unentgeltlich an Dritte überlassene Wohnungen lt. Zeile 8

**Summe der Einnahmen**

**Summe der Werbungskosten (Übertrag aus Zeile 50)**

**Überschuss (zu übertragen nach Zeile 24)**

**Zurechnung des Betrags aus Zeile 23**

**Die Eintragungen in den Zeilen 25 bis 32 sind nur in der ersten Anlage V vorzunehmen.**

**Anteile an Einkünften** aus

(Gesellschaft, Prozent und Steuernummer)

	856	857

	858	859

	854	855

	874	875

2013AnIV101

Duplikat

2013AnIV101



# ANLAGE EINKÜNFTE AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG

		Lfd. Nr. 5	Alexander		2013	
<b>Andere Einkünfte</b>						
31	<b>Einkünfte aus Untervermietung von gemieteten Räumen</b> (Berechnung auf besonderem Blatt)	888			867	
32	<b>Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung</b> unbebauter Grundstücke, von anderen unbeweglichen Vermögen, von Sachbegriffen sowie aus Überlassung von Rechten (Berechnung auf besonderem Blatt)	852			853	
<b>Werbungskosten</b>		Nur zuzählen, wenn die Aufwendungen für das Gebäude nur teilweise Werbungskosten sind (siehe Anweisung zu den Zeilen 33 bis 49)			Abzugsfähige Werbungskosten	
aus dem bebauten Grundstück in den Zeilen 4 und 5		Gesamtbetrag		Abzugsfähige Werbungskosten		
		EUR	1	2	3	EUR
Absetzung für Abnutzung für Gebäude (ohne Beträge in Zeile 34)				%		
33	X linear degressiv 2,00 %	2012	X	24.332	7,03	30
34	Erhöhte Absetzungen nach den §§ 7h, 7i EStG, Schutzbaugesetz					31
35	Absetzung für Abnutzung für bewegliche Wirtschaftsgüter					60
36	SPK	129.720		20,76	33	102.191
37	2013 voll abzuziehende Erhaltungsaufwendungen, die direkt zugeordnet werden können		X			34
38	verhältnismäßig zugeordnet werden					35
39	Auf bis zu 5 Jahre zu verteilende Erhaltungsaufwendungen (§§ 1 e, 11 b EStG, § 82b EStDV)					36
40	Gesamtaufwand 2013 EUR	57				37
41	zu berücksichtigender Anteil aus 2009					38
42	aus 2010					39
43	aus 2011					40
44	aus 2012					41
45						42
46						52
47						48
48	Nur bei umsatzsteuerpflichtiger Vermietung: an das Finanzamt gezahlte und ggf. verrechnete Umsatzsteuer		X			58
49	gem. EUR	93.835		20,76	49	74.355
50	Summe der Werbungskosten (zu übertragen nach Zeile 22)					199.768
51	Nur bei umsatzsteuerpflichtiger Vermietung: in Zeile 50 enthaltene Vorsteuerbeträge					59
<b>Zusätzliche Angaben</b>						
52	2013 vereinnahmte oder bewilligte Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln zu den Anschaffungs- / Herstellungskosten (Erläuterungen auf besonderem Blatt)					€ €

MUSTER

2013AnIV102

Duplikat

2013AnIV102



# ENERGIEAUSWEIS





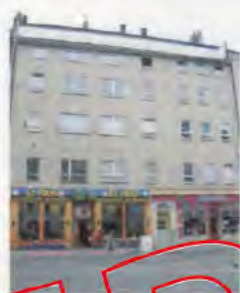
# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gültig bis: 19.08.2019

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Adresse	[Redacted] Düsseldorf	
Gebäudeteil	Wohnen	
Baujahr Gebäude	1955	
Baujahr Anlagentechnik	2003	
Anzahl Wohnungen	11	
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	1323,6 m <sup>2</sup>	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf                      (Änderung / Erweiterung)	

## Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfes** unter standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen** - siehe Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfes** erstellt. Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

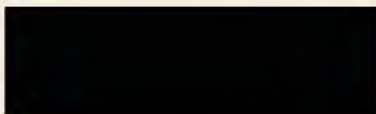
Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer                       Aussteller

- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:



20.08.2009

Datum

Unterschrift des Ausstellers



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

2

### Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>1)</sup> kg/(m<sup>2</sup>a)



### Nachweis der Einhaltung des § 3 oder § 9 Abs. 1 der EnEV <sup>2)</sup>

#### Primärenergiebedarf

Gebäude Ist-Wert  $\text{kWh}/(\text{m}^2\text{a})$   
 EnEV-Anforderungswert  $\text{kWh}/(\text{m}^2\text{a})$

#### Energetische Qualität der Gebäudedämmung

Gebäude Ist-Wert  $\text{W}/(\text{m}^2\text{K})$   
 EnEV-Anforderungswert  $\text{W}/(\text{m}^2\text{K})$

### Endenergiebedarf

Energiebträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m <sup>2</sup> a) für			Gesamt in kWh/(m <sup>2</sup> a)
	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte <sup>3)</sup>	

### Sonstige Angaben

#### Einsetzbarkeit alternativer Energieversorgungssysteme

nach § 5 EnEV vor Baubeginn berücksichtigt

#### Alternative Energieversorgungssysteme werden genutzt für:

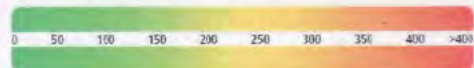
- Heizung
- Warmwasser
- Lüftung
- Kühlung

#### Lüftungskonzept

Die Lüftung erfolgt durch:

- Fensterlüftung
- Schachtlüftung
- Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

### Vergleichswerte Endenergiebedarf



- Passivhaus
- MFH Neubau
- EFH Neubau
- EFH energetisch gut modernisiert
- Durchschnitt Wohngebäude
- MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert
- EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das verwendete Berechnungsverfahren ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfs-werte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_{NW}$ ).

<sup>1)</sup> freiwillige Angabe

<sup>2)</sup> nur in den Fällen des Neubaus und der Modernisierung auszufüllen

<sup>3)</sup> ggf. einschließlich Kühlung

<sup>4)</sup> EFH-Einfamilienhäuser, MFH-Mehrfamilienhäuser



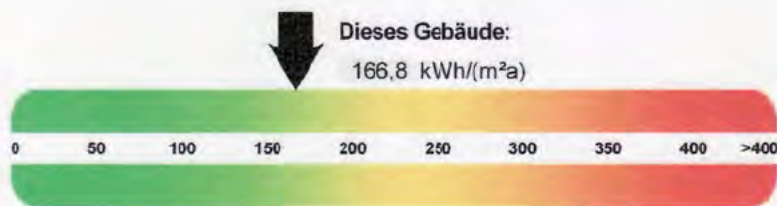
# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

3

### Energieverbrauchskennwert



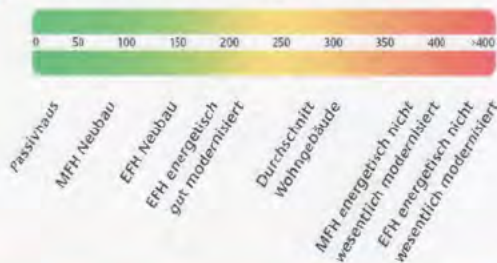
Energieverbrauch für Warmwasser:  enthalten  nicht enthalten

Das Gebäude wird auch gekühlt; der typische Energieverbrauch für Kühlung beträgt bei zeitgemäßen Geräten etwa 6 kWh je m² Gebäudenutzfläche und Jahr und ist im Energieverbrauchskennwert nicht enthalten.

### Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Energieträger	Abrechnungszeitraum		Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Klimafaktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m²a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt)		
	von	bis				Heizung	Warmwasser	Kennwert
Erdgas L	01.01.2005	31.12.2005	167342	—	1,25	158,0	—	158,0
Erdgas L	01.01.2006	31.12.2006	197369	—	1,28	190,9	—	190,9
Erdgas L	01.01.2007	31.12.2007	147447	—	1,36	151,5	—	151,5
Durchschnitt								166,8

### Vergleichswerte Endenergiebedarf



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauchskennwert verglichen werden, der keinen Warmwasseranteil enthält, ist zu beachten, dass auf die Warmwasserbereitung je nach Gebäudegröße 20 - 40 kWh/(m²a) entfallen können.

Soll ein Energieverbrauchskennwert eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

### Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>) nach Energieeinsparverordnung. Der tatsächliche Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchskennwert ab.

<sup>1)</sup> EFH-Einfamilienhäuser, MFH-Mehrfamilienhäuser

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

## Erläuterungen

4

### Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird in diesem Energieausweis durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte sind auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärme-gewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

### Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die so genannte "Vorkette" (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Kleine Werte signalisieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz und Ressourcen und Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

### Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Maß für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude bei standardisierten Bedingungen unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Kleine Werte signalisieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Die Vergleichswerte für den Energiebedarf sind modellhaft ermittelte Werte und sollen Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten ermöglichen. Es sind ungefähre Bereiche angegeben, in denen die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen. Im Einzelfall können diese Werte auch außerhalb der angegebenen Bereiche liegen.

### Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angaben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H<sub>T</sub>). Er ist ein Maß für die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Kleine Werte signalisieren einen guten baulichen Wärmeschutz.

### Energieverbrauchskennwert – Seite 3

Der ausgewiesene Energieverbrauchskennwert wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnung von Heiz- und ggf. Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung und/oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohn- oder Nuteinheiten zugrunde gelegt. Über Klimafaktoren wird der erfasste Energieverbrauch für die Heizung hinsichtlich der konkreten örtlichen Wetterdaten auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führen beispielsweise hohe Verbräuche in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Energieverbrauchskennwert gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Kleine Werte signalisieren einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von deren Lage im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und vom individuellen Verhalten abhängen.

### Gemischt genutzte Gebäude

Für Energieausweise bei gemischt genutzten Gebäuden enthält die Energieeinsparverordnung besondere Vorgaben. Danach sind - je nach Fallgestaltung - entweder ein gemeinsamer Energieausweis für alle Nutzungen oder zwei getrennte Energieausweise für Wohnungen und die übrigen Nutzungen auszustellen; dies ist auf Seite 1 der Ausweise erkennbar (ggf. Angabe "Gebäudeteil").



### Modernisierungsempfehlungen zum Energieausweis

gemäß § 20 Energieeinsparverordnung

#### Gebäude

Adresse	██████████ ██████████ Düsseldorf	Hauptnutzung / Gebäudekategorie	Mehrfamilienhaus
---------	-------------------------------------	------------------------------------	------------------

#### Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung sind möglich sind nicht möglich

##### Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung
1	Heizungsanlage	Hydraulisch Abgleichen
2	Gebäude	Energieberatung

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

**Hinweis:** Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

#### Beispielhafter Variantenvergleich (Angaben freiwillig)

	Ist-Zustand	Modernisierungsvariante 1	Modernisierungsvariante 2
Modernisierung gemäß Nummern		1	2
Primärenergiebedarf [kWh/(m²a)]			
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]			
Endenergiebedarf [kWh/(m²a)]			
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]			
CO <sub>2</sub> -Emissionen [kg/(m²a)]			
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]			

Aussteller

██████████

20.08.2009

Datum

██████████

Unterschrift des Ausstellers



# FÄLLIGKEITSMITTEILUNG



**DR. FLORIAN BRAUNFELS**  
**DR. RAINER OPPERMANN**  
NOTARE

40212 DÜSSELDORF  
KÖNIGSALLEE 31  
TELEFON (0211) 130070  
TELEFAX (0211) 131020  
WELCOME@NOTARIXX.DE

**Einwurf Einschreiben**

Frau Maximi Muster  
Herrn Max Mustermann  
Musterstraße 99  
99999 Musterstadt

27. März 2015 /Sch

Unser Zeichen: 15.0078.28 Mustermann / [REDACTED]  
Kaufvertrag vom 21.01.2015 -URNr. 0162/[REDACTED]

Sehr geehrte Frau Muster,  
sehr geehrter Herr Muster,

in vorbezeichneter Angelegenheit übersenden wir Ihnen anliegend  
zunächst

- die für Sie bestimmten Eintragungsnachrichten des  
Amtsgerichts Nuss vom 25.03.2015, die wir bereits auf  
Richtigkeit und Vollständigkeit überprüft haben, sowie
- eine Kopie unseres heutigen Schreibens an Ihre Bank.

Weiterhin teilen wir Ihnen mit, dass die gemäß § 3 Abs. (2) des  
o. g. Kaufvertrages vereinbarten Voraussetzungen für die Fällig-  
keit des Kaufpreises in Höhe von € 129.600,00 erfüllt sind.

Die Lösungsunterlagen der Sparkasse Werl für die in Abteilung  
III lfd. Nr. 2 eingetragene Grundschuld liegen uns mit der Auf-  
lage vor, darüber nur zu verfügen, wenn der gesamte Kaufpreis an  
die Bank gezahlt worden ist. Eine Kopie des Treuhandschreibens  
der Bank vom 27.01.2015 sowie der Verlängerung des Treuhandauf-  
trages vom 11.03.2015 fügen wir in der Anlage bei.

Der Kaufpreis ist somit innerhalb von 7 Tagen ab Datum des Post-  
stempels dieses Schreibens fällig und an die Sparkasse [REDACTED] auf  
deren Konto Nr. [REDACTED] bzw. IBAN [REDACTED]  
[REDACTED] und BIC [REDACTED] bei der Sparkasse [REDACTED] zu über-  
weisen.

POSTBANK KÖLN 1239 40 500 (BLZ 370 100 50)  
IBAN: DE06 3701 0050 0123 9405 00  
BIC: PBNKDEFF  
UST-IDNR. DE263621461

MUSTER



NOTARE DR. FLORIAN BRAUNFELS, DR. RAINER OPPERMANN

Blatt 2

Eine Kopie dieser Fälligkeitsmitteilung nebst Kopie des Treuhandauftrages haben wir mit gleicher Post dem Verkäufer und Ihrer Bank übersandt.

Mit freundlichem Gruß

Caspar Heckscher, Notarassessor  
als amtlich bestellter Vertreter  
des Notars Dr. Rainer Oppermann

Anlagen

MUSTER





# FLURKARTE



**rhein  
kreis  
neuss**

**Rhein-Kreis Neuss  
Katasteramt**

Oberstraße 91  
41460 Neuss

**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster**

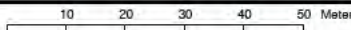
Flurkarte NRW 1 : 1000

Erstellt: 23.07.2014

Flurstück  
Flur 3  
Gemarkung Biederich  
Straße 9



Maßstab 1 : 1000



© Rhein-Kreis Neuss

Gefertigt im Auftrag Rhein-Kreis Neuss durch  
Kataster- und Vermessungsamt Rhein-Kreis-Neuss, Oberstraße 91, 41460 Neuss



# FLURSTÜCK

**rhein  
kreis  
neuss**

**Rhein-Kreis Neuss  
Katasteramt**

Oberstraße 91  
41460 Neuss

**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster**

Flurkarte NRW 1 : 1000

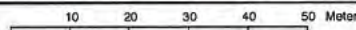
Flurstück: ■■■  
Flur: 3 ■■■  
Gemarkung: Buderich

*Flurstück*

Erstellt: 23.07.2014



Maßstab 1:1000



© Rhein-Kreis Neuss

Gefertigt im Auftrag Rhein-Kreis Neuss durch:  
Kataster- und Vermessungsamt Rhein-Kreis-Neuss, Oberstraße 91, 41460 Neuss



# FREISTELLUNGSERKLÄRUNG



Sparkasse [redacted]

Sparkasse [redacted] Postfach 80 25 [redacted]

Notare  
Dr. [redacted] Dr. Rainer [redacted]  
z. Hd. Frau [redacted]  
Königsallee [redacted]  
40212 Düsseldorf

Ihr Ansprechpartner  
[redacted]  
Kreditmanagement  
[redacted]  
Telefon +49 [redacted]  
Telefax +49 [redacted]  
[redacted]@sparkasse [redacted]

27. Januar 2015

Ihr Zeichen: 15.007 [redacted]  
Unser Zeichen: [redacted]  
Treuhandauftrag zu Ihrer UR 0162/2015 Op vom 21.01.2015

Sehr geehrte Frau [redacted]

wir kommen zurück auf Ihr Schreiben vom 22.01.2015. In Anlage übersenden wir Ihnen zu treuen Händen die Pfandentlassungen zu unseren Rechten in Abt. III des veräußerten Eigentums gem. o.g. Kaufvertrag. Über diese Urkunden dürfen Sie verfügen, wenn der vereinbarte Gesamtkaufpreis gem. o.g. Kaufvertrag auf folgendes Konto gezahlt wurde:  
Nr. [redacted] bei der Sparkasse [redacted]  
bzw. IBAN [redacted] und BIC [redacted]

MUSTER

Der Empfang der Unterlagen und die Annahme des Treuhandauftrages bitten wir zu bestätigen. Sollte Ihnen die Annahme des Treuhandauftrages aus irgendwelchen Gründen nicht möglich sein, so sind die o.g. Urkunden an uns zurückzugeben.

Bei Erfüllung der Auflagen ist eine besondere Entlassung aus dem Treuhandauftrag nicht vorgesehen.

Der Treuhandauftrag ist befristet bis zum 31.03.2015.

Bei Fragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

[Handwritten signature]  
[redacted]

Sparkasse [redacted]  
Zweckverband Sparkasse [redacted]  
[redacted]  
[redacted]

Telefon +49 [redacted]  
Telefax +49 [redacted]  
www.sparkasse [redacted]  
info@sparkasse [redacted]

Sie erreichen uns telefonisch montags / freitags  
von 8.00 - 20.00 Uhr

Sparkassen-Finanzgruppe

Unsere Partner: DeKa / Provinzial / LBS

BIC [redacted]



Sparkasse [redacted]

Ust-IDNr. DE126 [redacted]

**Pfandentlassung**

Geschäftszeichen 143684020

Für die

Sparkasse [redacted]

– nachstehend "der eingetragene Gläubiger" genannt – ist/sind im

Wohnungs- und Teileigentums- Grundbuch von [redacted]

Bands/Haft Blatt: [redacted] Bestandsverz. Nr. 1

Eigentümer<sup>1</sup> / Erbbauberechtigte(r)<sup>1</sup>  
[redacted] mbH  
Düsseldorf

– nachstehend der Eigentümer/Erbbauberechtigte genannt – in Abteilung III eingetragen:

Laufende Nr.	Betrag <sup>2</sup>	Art des Grundfandrechts
2	2.340.000,00 EUR	Buchgrundschuld vollstreckbar
<b>Insgesamt</b>	<b>2.340.000,00 EUR</b>	

MUSTER

Der eingetragene Gläubiger  
 Die  
is Rechtsnachfolgerin des obengenannten eingetragenen Gläubigers und  
entfällt hiermit besiedelt

**von dem vorstehend belasteten Pfandobjekt abgetrennte(n)<sup>3</sup>**

Flurstück<sup>3</sup> der Flur Gemarkung  
86/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Büberich Flur [redacted] Flurstücke 2 [redacted] 631, 6 [redacted] 643, 8 [redacted] 9 [redacted]  
[redacted] 9 [redacted] 9 [redacted] und 9 [redacted] verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Kellerraum Nr. 15 des Aufteilungsplanes  
sowie  
1/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Büberich Flur [redacted] Flurstücke 2 [redacted] 631, 6 [redacted] 643, 8 [redacted] 9 [redacted]  
[redacted] 9 [redacted] und 9 [redacted] verbunden mit dem Sondereigentum an dem Stellplatz in der [redacted] des Aufteilungsplanes.

aus der Mithaft und bewilligt die lastenfreie Abschreibung ~~des/der Fremstücker(s)~~ von dem verpfändeten Pfandobjekt<sup>4</sup>  
auf Kosten des/der Eigentümer(s)/Erbbauberechtigten. Der eingetragene Gläubiger stellt weder einen Antrag auf lastenfreie Abschreibung,  
noch ermächtigt er hierzu den Notar.

Ort, Datum

[redacted] 27.01.2015

Unterschrift(en) des eingetragenen Gläubigers<sup>4</sup>

Sparkasse [redacted] *A. Fischer*

192 700 000 (Fassung Okt. 99) - 0570 316 01 (V1)  
Deutscher Sparkassenverlag  
Urheberrechtlich geschützt

<sup>1</sup> Nichtzutreffendes bitte streichen. <sup>2</sup> Mit Währungskürzel. <sup>3</sup> Unbedingt mit Flächenangebe. <sup>4</sup> Ggf. des Rechtsnachfolgers.



# GRUNDBUCHAUSZUG





|| | ||

12/0400054/77V | Blatt 2 von 2

**Amtsgericht** Düsseldorf

**Grundbuch von** Pempelfort

**Blatt** 14

**MUSTER**  
(Wohnungsgrundbuch)



Blatt 14 Bestandsverzeichnis

Grundbuch von Pempelfort

Amtsgericht Düsseldorf

StB 000004/179 (Blatt 3 von 4)

Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Größe		
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Karte Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a
1	2	a	b	c			
1	2	2051/10000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück: Pempelfort 2 3 Gebäude- und Freifläche			2	61	
		<p>verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 gekennzeichneten Wohnung im Erdgeschoss nebst Keller Nr. 11 im Kellergeschoss.</p> <p>Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundschuldbuch angelegt (Blätter 14738 bis 14747). Das hier eingetragene Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.</p> <p>Es sind Sondereignungsrechte begründet und zugeordnet worden. Hier wird folgendes Sondereignungsrecht zugeordnet: G4-11-K-1-A gekennzeichnet.</p> <p>Bezug: Bewilligung vom 02.07.2012 (UR-Nr. 13 12 Op, Notar Dr. Rainer Oppermann, Düsseldorf). Von Blatt 6572 hierher übertragen am 20.08.2012. Prentkowski</p> <p>Die Teilungserklärung ist geändert. Das Sondereigentum an den Kellerräumen im Kellergeschoss Nr. K1 bis K5 wurde in Gemeinschaftseigentum überführt. Die Miteigentumsanteile wurden vermindert bzw. vergrößert. Es sind aufschließend bedingte Sondereignungsrechte an den Kellerräumen im Kellergeschoss Nr. K1 bis K5 begründet worden. Bezug: Bewilligung vom 30.11.2012 (UR-Nr. 26 12/2012 Notar Dr.</p>					

letzte Änderung 23.01.2013 - Ausdruck vom 24.01.2013 - Seite 2 von 9



Blatt 14 Bestandsverzeichnis

ES/00004/TTT (Blatt 5 von 6)

Grundbuch von Pempelfort

Amtsgericht Düsseldorf

Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe	
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Karte Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Ha	a m <sup>2</sup>
1	2	a	b	c	d	e	f
		Rainer Oppermann, Düsseldorf). Eingetragen am 23.01.2013.					

MUSTER

letzte Änderung 23.01.2013 - Ausdruck vom 24.01.2013 - Seite 3 von 9



Amtsgericht Düsseldorf		Grundbuch von Pempelfort		Blatt 14 ■ Bestandsverzeichnis	
Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen			
Zur Id. Nr. der Grundstücke	5	Zur Id. Nr. der Grundstücke	7	8	
		1	1	95/10000 Miteigentumsanteil nach Blatt 14 und 15 ■ befragem der restliche Anteil beträgt somit 1956/10000. ■ eingetragen am 23.01.2013.	

MUSTER

letzte Änderung 23.01.2013 - Ausdruck vom 24.01.2013 - Seite 4 von 9



Amtsgericht Düsseldorf		Grundbuch von Pempelfort		Blatt 14		Abteilung I	
127/000000/173		127/000000/173		127/000000/173		127/000000/173	
Laufende Nummer der Eintragungen		Eigentümer		Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis		Grundlage der Eintragung	
1		2		3		4	
1		Düsseldorfer [REDACTED]		1		Auf Grund Teilung nach § 8 Nr. 1 eingetragen am 20.08.2012, [REDACTED]	

MUSTER

letzte Änderung 23.01.2013 - Ausdruck vom 24.01.2013 - Seite 5 von 9



Amtsgericht Düsseldorf		Grundbuch von Pempelfort		Blatt 14		Abteilung II	
LAUFNUMMERN		LAUFNUMMERN		LAUFNUMMERN		LAUFNUMMERN	
1	2	3	4	5	6	7	8
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen					
		<b>MUSTER</b>					



||  
||  
||  
||  
||

Amtsgericht Düsseldorf

Grundbuch von Pempelfort

347/000004/70L (BLATT 8 VON 90)

Blatt 14

Abteilung II

Veränderungen		Löschungen	
Laufende Nummer der Spalte 1	4	Laufende Nummer der Spalte 1	5
	5		7

MUSTER

letzte Änderung 23.01.2013 - Ausdruck vom 24.01.2013 - Seite 7 von 9

1 Laufende Nummer der Eintragungen	2 Laufende Nummer der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis	3 Betrag	4 Hypothesen, Grundschulden, Rentenschulden
1	I	1.000.000 EUR	<p>Eine Million Euro Grundschuld -ohne Brief- mit 18 1/2 Jahreszinsen und 5 % Nebenleistung einmalig für die Sparkasse [REDACTED] Vollstreckbar nach § 800 ZPO, [REDACTED] Bezug: Bewilligung vom 09.05.2012 (UR-Nr. 24 [REDACTED] 12 H, Notar Dr. [REDACTED] Düsseldorf).</p> <p>[REDACTED] eingetragen am 05.07.2012 in Pempelfort Blatt [REDACTED] und mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher übertragen am 10.08.2012. Gesamthaft besteht in Pempelfort Blatt I [REDACTED] bis mit [REDACTED] [REDACTED]</p>

MUSTER







# GRUNDERWERBSTEUER



Finanzamt  
Düsseldorf-Süd



Finanzverwaltung NRW Postfach 101025 - 40001 Düsseldorf

Auskunft erteilt

Herr [REDACTED]

[REDACTED]  
ges. mbH

Durchwahl-Nr.

0211 7798-[REDACTED]

Zimmer

0 [REDACTED]

[REDACTED] Düsseldorf

Steuernummer / Aktenzeichen

106/[REDACTED] GRST

Datum

13.06.2014

### Bescheid über Grunderwerbsteuer



#### Festsetzung

		Grunderwerbsteuer
Festgesetzt werden		55.000
Bei Änderung / Aufhebung:	Bisher festgesetzt	
Mehrbetrag (+) / Minderbetrag (-)		

#### Zahlungsaufforderung

Bitte zahlen Sie den Steuerbetrag in Höhe von 55.000 EUR bis zum 16.07.2014.

#### Zahlung und Folgen verspäteter Zahlung

Bitte leisten Sie alle Zahlungen unbar an die zuständige Finanzkasse auf eines der unten angegebenen Konten. Vergessen Sie dabei bitte nicht, als Verwendungszweck die Steuernummer, die Abgabart und den Zeitraum anzugeben, für die/den Sie die Zahlung entrichten. Bei einer Zusammenfassung von Zahlungen zu mehreren Bescheiden mit unterschiedlichen Steuernummern geben Sie bitte alle betroffenen Steuernummern an.

Wenn Sie die Steuern nicht bis zum Ablauf des Fälligkeitstages zahlen, ist für jeden angefangenen Monat der Säumnis ein Säumniszuschlag von 1 % des auf volle 50 € abgerundeten rückständigen Steuerbetrags zu entrichten. Bei Überweisung oder Einzahlung auf ein Konto des Finanzamts gilt die Zahlung an dem Tag als wirksam geleistet, an dem der Betrag dem Finanzamt gutgeschrieben wird.

Fortsetzung siehe Seite 2

Dienstgebäude  
Kruppstr. 110 - 112  
40227 Düsseldorf  
  
www.finanzamt.nrw.de

Telefon  
0211 7798-0  
Telefax  
0800 10092675106  
Telefax Ausland  
0049 21177981212

Sprechzeiten allgemein  
Mo-Fr 8.30-12.00 Uhr Di auch 13.30-15.00 Uhr  
und nach Vereinbarung  
  
Service- u. Informationsstelle  
Mo, Mi, Do 7.00-13.30 Uhr Di 7.00-15.00 Uhr  
Fr 7.00-12.00 Uhr

BBk Düsseldorf  
KtoNr. 30001502 BLZ 30000000  
IBAN DE09 3000 0000 0030 0015 02  
BIC MARKDEF1300  
St Spk Düsseldorf  
KtoNr. 10125003 BLZ 30050110  
IBAN DE74 3005 0110 0010 1250 03  
BIC DUSSDE33XXX

Öffentliche Verkehrsmittel: Straßenbahn-Linien 706 und 715 bis Haltestelle Kruppstrasse S-Bahn-Linien S6 und S1 bis Haltestelle Volksgarten  
GrE 4 - Grunderwerbsteuer - Bescheid  
Nr. 816/004-V2001 (11.12) OFD M St 25

Seite 1



Steuernummer 106/6562/6978

Seite 2 des Bescheids über Grunderwerbsteuer vom 13.06.2014

**1. Sachverhalt**

Rechtsvorgang		Anteil	Datum
Kaufvertrag		1/1	06.06.2014
URNr. / Geschäftszeichen	Notar		
14■■■14	Dr. Oppermann		

**2. Besteuerungsgrundlagen**

			€
Kaufpreis			1.100.000
Übernommene Hypotheken, bestehen bleibende Rechte			
Nach § 114a des Zwangsversteigerungsgesetzes ausgefallene Rechte			
Sonstige Leistungen (Rente, Nießbrauch, Wohnrecht, Erbbauzins)	Jahreswert €	Vervielfacher x	
Vermessungskosten			
Maklergebühr			
Anteil am Grundstück: 1/1			
<b>Wert der steuerpflichtigen Gegenleistung</b>			<b>1.100.000</b>

**3. Steuerberechnung**

	€
Auf Grund der §§ 1, 9, 11 GrEStG* wird die Grunderwerbsteuer hierdurch festgesetzt auf 5,0 v. H. der steuerpflichtigen Gegenleistung	55.000

**4. Erläuterungen zur Steuerfestsetzung****5. Eintragung des Erwerbers / der Erwerberin in das Grundbuch**

Nach § 12 (1) GrEStG\* darf der Erwerber eines Grundstücks oder eines Erbbaurechts in das Grundbuch erst dann als Eigentümer oder als Erbbauberechtigter eingetragen werden, wenn eine Bescheinigung des Finanzamts vorgelegt wird, dass der Eintragung steuerliche Bedenken nicht entgegenstehen. Das Finanzamt wird diese Bescheinigung erteilen, sobald die Grunderwerbsteuer, die zur Bescheinigung des Verfahrens auch vor Fälligkeit entrichtet werden kann, gezahlt ist.

**6. Rechtsbehelfsbelehrung**

Dieser Bescheid kann mit dem Einspruch angefochten werden.

Ein Einspruch ist jedoch ausgeschlossen, soweit dieser Bescheid einen Verwaltungsakt ändert oder ersetzt, gegen den ein zulässiger Einspruch oder (nach einem zulässigen Einspruch) eine zulässige Klage, Revision oder Nichtzulassungsbeschwerde anhängig ist. In diesem Fall wird der neue Verwaltungsakt Gegenstand des Rechtsbehelfsverfahrens.

Der Einspruch ist bei dem vorbezeichneten Finanzamt schriftlich einzureichen, diesem elektronisch zu übermitteln oder dort zur Niederschrift zu erklären.

Die Frist für die Einlegung des Einspruchs beträgt einen Monat. Sie beginnt mit Ablauf des Tages, an dem Ihnen dieser Bescheid bekannt gegeben worden ist. Bei Zusendung durch einfachen Brief oder Zustellung mittels Einschreiben durch Übergabe gilt die Bekanntgabe mit dem dritten Tag nach Aufgabe zur Post als bewirkt, es sei denn, dass der Bescheid zu einem späteren Zeitpunkt zugegangen ist. Bei Zustellung mit Zustellungsurkunde oder mittels Einschreiben mit Rückschein oder gegen Empfangsbekanntnis ist Tag der Bekanntgabe der Tag der Zustellung.

Auch wenn Sie Einspruch einlegen, müssen die angeforderten Beträge fristgemäß gezahlt werden, es sei denn, dass die Vollziehung des Bescheids ausgesetzt oder Stundung gewährt worden ist.

**7. Wichtige Hinweise**

Für die Grunderwerbsteuer können ohne Rücksicht auf die Vertragsabreden alle an dem Rechtsvorgang beteiligten Personen als Gesamtschuldner in Anspruch genommen werden. Soweit ein Gesamtschuldner zahlt, werden alle übrigen Gesamtschuldner von der Zahlungspflicht frei. Soweit der Besteuerung eine im Rahmen des gesonderten Feststellungsverfahrens ermittelte Gegenleistung zu Grunde gelegt worden ist, kann der Bescheid nicht mit der Begründung angefochten werden, die im Feststellungsverfahren getroffenen Feststellungen seien unzutreffend.

\*Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG 1983 in der zur Zeit geltenden Fassung)





# GRUNDSCHULD

325/2000049/7/22 (BzBlatt 5 vom 08)

Blatt 14

Abteilung III

Amtsgericht Düsseldorf Grundbuch von Pempelfort

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

1	2	3	4
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Betrag	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden
1	I	1.000.000 EUR	<p>Eine Million Euro Grundschuld -ohne Brief- mit 18 1/2 Jahreszinsen und 5 % Nebenleistung einmalig für die Sparkasse [REDACTED] Vollstreckbar nach § 800 ZPO, [REDACTED] Notar Dr. [REDACTED] Düsseldorf).</p> <p>Bezug: Bewilligung vom 09.05.2012 (UR-Nr. 24 [REDACTED] Blatt 14/3 und mit dem [REDACTED] am 20.08.2012. Gesamthaft besteht in Pempelfort [REDACTED] bis mit [REDACTED].</p> <p>[REDACTED]</p>

MUSTER



# GRUNDSCHULDBESTELLUNG



Sch/AN 15.0078.03\_GS

AZ der Bank: Vorgangs-Nr. 0340445259

Notarielle Urkunde

URNr. für 2015 Op

**Bestellung einer Grundschuld**

Verhandelt zu Düsseldorf am 19. März 2015

Vor dem unterzeichnenden Notarassessor, Caspar Heckscher, als  
amtlich bestellter Vertreter des Notars

Dr. Rainer Oppermann

mit dem Amtssitz in Düsseldorf

erschieden:

1. Herr Max Mustermann  
persönlich bekannt / ausgewiesen durch
2. Frau Maxi Mustermann  
geboren am 10.03.1974  
Adam-Ries-Str 24, 41363 Jüchen  
persönlich bekannt / ausgewiesen durch
3. für die [REDACTED] gesellschaft mbH  
mit dem Sitz in Düsseldorf (AG Düsseldorf HRB 61356)  
[REDACTED] Düsseldorf

Frau Mustermann und Herr Mustermann, vorgenannt, als Bevollmächtigte aufgrund unwiderrufener Vollmacht in § 7 des Kaufvertrages vom 21.01.2015 -URNr. 0162/2015 Op des Notars Dr. Rainer Oppermann in Düsseldorf-,

und erklärten, wobei die Beteiligten zu 1. bis 3. nachstehend "Eigentümer/Besteller" und die Erschienenen zu 1. und 2. daneben auch "Schuldner" genannt werden:

Die Beteiligten sind/werden eingetragener Eigentümer

a) des Wohnungseigentums

bestehend auf dem Miteigentumsanteil von 86/10.000 an dem Grundbesitz

Flur 34  
Gebäude- und Freifläche





Flurstück 211, [REDACTED] Straße 5, 7, 9  
Flurstück 631, [REDACTED] Straße 1, 3, 5, 9  
Flurstück 642, [REDACTED] weg 2, 4  
Flurstück 643, [REDACTED] Straße 1  
Flurstück 806, [REDACTED] weg  
Flurstück 900, [REDACTED] weg 6, 8, 10, 12  
Flurstück 903, [REDACTED] weg  
Flurstück 904, [REDACTED] weg  
Flurstück 906, [REDACTED] weg  
Flurstück 916, [REDACTED] weg 2

insgesamt groß 10.585 qm

verbunden mit dem Sondereigentum  
an der Wohnung Nr. 15 des Aufteilungsplanes  
im 2. OG mi nebst Kellerraum

eingetragen beim Amtsgericht Neuss im Grundbuch von Büderich  
Blatt [REDACTED]

b) des Teileigentums

bestehend aus dem Miteigentumsanteil von 1/10.000 an dem  
vorgenannten Grundbesitz

verbunden mit dem Sondereigentum  
an dem Stellplatz in der Tiefgarage  
Nr. G 22 des Aufteilungsplanes

eingetragen beim Amtsgericht Neuss im Grundbuch von Büderich  
Blatt [REDACTED]

- nachstehend "Grundbesitz" genannt, auch wenn es sich um Wohn-  
ungs- und Teileigentum bzw. um mehrere Pfandobjekte handelt -

Der Eigentümer bestellt für die

Muster Bank  
mit Sitz in Frankfurt am Main

(Postanschrift: siehe Nr. 3.2)

- nachstehend "Gläubigerin" genannt -

auf dem vorstehend bezeichneten Wohnungs- und Teileigentum

eine Buch-Grundschild in Höhe von € 86.400,00  
(in Worten: Euro sechshundertvierzigtausendvierhundert)

Die Erteilung eines Grundschuldbriefes wird ausgeschlossen.

1.1 Die Grundschild soll endgültig die erste Rangstelle erhalten.

Ist diese Rangstelle nicht sofort erreichbar, so ist der No-  
tar berechtigt, die Eintragung an nächst offener Rangstelle  
zu beantragen.



- 1.2 Die Grundschild ist von heute ab mit 12 v.H. jährlich zu verzinsen. Die Zinsen sind in jährlichen Raten am letzten Tag eines jeden Kalenderjahres zu bezahlen.
- 1.3 Falls der belastete Grundbesitz aus mehreren Pfandobjekten besteht und die Eintragung der Grundschild nicht an allen Pfandobjekten zugleich, d. h. an demselben Tag, erfolgt, soll die Grundschild an denjenigen Pfandobjekten, an denen sie jeweils eingetragen wird, bereits mit der Eintragung unabhängig vom weiteren Vollzug der Urkunde entstehen.
2. Wegen des Grundschildkapitals nebst Zinsen unterwirft sich der Eigentümer der sofortigen Zwangsvollstreckung in den belasteten Grundbesitz in der Weise, dass die Zwangsvollstreckung gegen den/die jeweiligen Eigentümer des belasteten Grundbesitzes zulässig sein soll.
- 3.1 Wir bewilligen und beantragen die Eintragung der Grundschild nebst Zinsen gemäß Nr. 1 dieser Urkunde sowie der Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung gemäß Nr. 2 dieser Urkunde in das Grundbuch.
- 3.2 Wir bitten, der Gläubigerin per Adresse ING-DiBa AG, Theodor-Heuss-Allee 2, 60486 Frankfurt am Main, nach Eintragung der Grundschild einen unbeglaubigten Grundbuchauszug zu übersenden.
- 3.3 Der Eigentümer ist, namentlich für Zwecke der Zwischenfinanzierung, mit der späteren Umwandlung in eine Briefgrundschild einverstanden, desgleichen mit einem erneuten Briefabschluss und bevollmächtigt die Gläubigerin, jederzeit die Eintragung der Umwandlung in das Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen sowie sich den Brief vom Grundbuchamt aushändigen zu lassen.
- 3.4 Der Gläubigerin soll per unter Nr. 3.2 genannter Adresse unverzüglich nach Bestellung der Grundschild ohne Nachweis des Eigentumsübergangs eine einfache Ausfertigung dieser Urkunde und nach Aufforderung der Gläubigerin eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde erteilt werden. Die Erteilung der vollstreckbaren Ausfertigung ist nicht davon abhängig, dass die Gläubigerin den Zugang der Kündigung der Grundschild gemäß § 1193 Abs. 1 BGB sowie den Ablauf der Kündigungsfrist von 6 Monaten nachweist.
4. Sofern der in dieser Verhandlung bestellten Grundschild jetzt oder künftig andere Grundschilden im Range vorgehen und gleichstehen, treten wir hiermit zusätzlich sicherungshalber folgende Ansprüche gegen die jeweiligen Grundschildgläubiger an die Gläubigerin ab:
- a) den mit Wegfall des Grundes für die Bestellung oder Abtretung entstehenden Anspruch auf Rückübertragung, Aufhebung oder Verzicht dieser Grundschilden;



- b) für den Fall, dass bei der Verwertung vorgehender oder gleichstehender Grundschulden ein Betrag erzielt wird, der die durch die Grundschulden gesicherten Forderungen übersteigt, den Anspruch auf Auszahlung des Mehrerlöses.
- c) Sollten Rückgewährungsansprüche an vorrangigen oder gleichrangigen Grundschulden bereits an Dritte abgetreten sein, treten wir hiermit unsere gegenwärtigen und künftigen Ansprüche auf Rückabtretung dieser Ansprüche an die Gläubigerin ab.
- d) Sollten durch Verzichte vor- oder gleichrangiger Grundschuldgläubiger Eigentümerrechte entstehen, tritt der Eigentümer hiermit bereits jetzt diese Rechte an die Gläubigerin ab.

5. Alle Ansprüche des Bestellers aus der Grundschuldbestellung, insbesondere die Ansprüche auf Rückgewähr dieses Grundpfandrechtes in jeder Form, verjähren in 30 Jahren ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn. Der Anspruch auf Rückgewähr entsteht unter der aufschiebenden Bedingung, dass er von Besteller geltend gemacht wird.

6. Zugleich verpflichten wir -nachstehend "Schuldner" genannt-

Frau Muster,  
und  
Herr Max Muster,

uns gegenüber der Gläubigerin zur Zahlung eines Betrages in Höhe der in dieser Urkunde bestellten Grundschuld (Kapital und Zinsen). **Die Forderung aus diesem Schuldanerkenntnis ist sofort fällig.** Mehrere Personen verpflichten sich als Gesamtschuldner. Wegen dieser Zahlungsverpflichtung unterwirft sich der Schuldner der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen. Die Gläubigerin ist berechtigt, den Schuldner aus dieser persönlichen Haftung schon vor Eintragung der Grundschuld und vor Vollstreckung in den Grundbesitz in Anspruch zu nehmen.

- 7.1 Zahlungen, die an die Gläubigerin geleistet werden, sind nicht auf die Grundschuld anzurechnen.
- 7.2 Sämtliche Gerichts- und Notariatskosten sowie alle Kosten dieser Verhandlung und ihrer Ausführung und der Notarbestätigung trägt der Grundstückseigentümer/Berechtigte.
- 8. Die Erschienenen verzichten auf den Nachweis des Eigentumswechsels.
- 9. Für die Zustellung dieser Urkunde sowie für Zustellungen im Rahmen der Zwangsvollstreckung aus der mit dieser Urkunde



bestellten Grundschuld ist bei mehreren Bestellern jeder einzelne zustellungsbevollmächtigt für alle anderen. Diese Bevollmächtigung auf die Beteiligte zu 3. erlischt bei Eigentumsumschreibung.

10. Vorläufige Einschränkung der Sicherungsabrede

Die Grundschuld und die abgetretenen Rückgewähransprüche sichern zunächst nur die Forderungen der Gläubigerin aus dem mit den Schuldner zur Finanzierung des Kaufpreises für den Grundbesitz geschlossenen Kreditvertrag, soweit aus der Darlehensvaluta Zahlungen auf den Kaufpreis geleistet worden sind. Die weitergehende Sicherungsabrede gilt erst ab vollständiger Zahlung des Kaufpreises, spätestens ab Eintragung des Eigentumswechsels.

Ab vollständiger Kaufpreiszahlung bzw. ab Eigentumswechsel treten die Schuldner anstelle des Verkäufers als Sicherungsgeber in den Sicherungsvertrag ein; dann stehen den Schuldnern bei Wegfall des Sicherungszwecks der uneingeschränkte Rückgewähranspruch zu. Der Verkäufer und sein Rechtsnachfolger können, wenn und soweit ihnen Rückgewähransprüche zustehen, nur die Löschung, nicht die Abtretung oder den Verzicht verlangen.

11. Rückgewähransprüche

Ansprüche auf Rückgewähr der vorstehend bestellten Grundschuld -ganz oder in Teilen- stehen nach Umschreibung des Eigentums ausschließlich dem Schuldner zu.

12. Rangwechsel

Frau Sabine Marie Wiaderek und Herr Adam Andrzej Wiaderek räumen der vorstehend bestellten Grundschuld samt Zinsen den Rang vor ihrer noch einzutragenden Eigentumsvormerkung ein und bewilligen und beantragen die Eintragung des Rangwechsels in das Grundbuch.

13. Antragstellung

Die in dieser Urkunde enthaltenen Grundbuchanträge können dem Grundbuchamt einzeln und auch eingeschränkt zum Vollzug vorgelegt werden.

Der Notar wird ermächtigt, Anträge aus und im Zusammenhang mit dieser Urkunde in jeder Weise zu stellen, zurückzunehmen, Rangbestimmungen und abweichende Bestimmungen gemäß § 60 Abs. 2 GBO abzugeben.

Diese Niederschrift wurde vom Notar vorgelesen, von den Erschienenen genehmigt und wie folgt unterschrieben:



# GRUNDSTEUERBESCHEID



**Steueramt  
Landeshauptstadt Düsseldorf**

**Landeshauptstadt  
Düsseldorf**  
Der Oberbürgermeister  
Steueramt  
Aachener Str. 21  
40223 Düsseldorf

Briefpostanschrift: Stadtverwaltung Amt 22, 40200 Düsseldorf  
111

Herrn  
Alexander [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] Düsseldorf

**Kontakt**  
Frau [REDACTED]  
Zimmer  
1 [REDACTED]  
Telefon  
0211.89-28 [REDACTED]  
Telefax  
0211.89-38 [REDACTED]  
E-Mail  
[REDACTED]  
duesseldorf.de

**Kassenzeichen**  
2221 5005 [REDACTED]  
Datum  
09.01.2014

**Grundsteuerheranziehungsbescheid** Jahressollstellung  
der **Grundsteuer B**

Grundstücksbezeichnung [REDACTED]straße [REDACTED]

<b>Einheitswert-Nr. des Finanzamts</b> 133.410.3.0 [REDACTED]	<b>Finanzamt</b> Düsseldorf-Mitte	<b>Kassenzeichen</b> 2221 5005 [REDACTED]
--	--------------------------------------	--

Bitte geben Sie bei Schriftwechsel mit dem Steueramt immer die Einheitswert-Nr. und bei Schriftwechsel mit der Stadtkasse und Zahlungen immer das Kassenzeichen an

**1. Steuerfestsetzung**

Jahr	Messbetrag	Hebesatz in %	Steuer neu
2014	1.329,08 EUR	440	5.847,95 EUR

**2. Soll - Abrechnung**

Jahr	Steuer (neu)	Steuer (alt)	Differenzbetrag
2014	5.847,95 EUR	0,00 EUR	5.847,95 EUR

Erhöhung **5.847,95 EUR**

**3. Fälligkeiten**

Jahr	Fälligkeitsdatum	Betrag
2014	15.02.2014	1.461,98 EUR
2014	15.05.2014	1.461,98 EUR
2014	15.08.2014	1.461,98 EUR
2014	15.11.2014	1.462,01 EUR

Rechtsmittelbelehrung und weitere Erläuterungen siehe Folgeseite



**Telefonzentrale**  
0211.89-[REDACTED]  
www.duesseldorf.de  
**Auskünfte**  
über Kassenbuchungen  
Telefon 0211.89-95594  
Telefax 0211.89-35594  
E-Mail Stadtkasse@  
duesseldorf.de  
**Bankkonten**  
Stadtparkasse  
Düsseldorf  
IBAN: DE61 [REDACTED]  
0010 0004 95  
BIC : DUSSEDDXXX  
GläubigerID:  
DE15 [REDACTED]  
**Sprechzeiten Steueramt**  
Montag - Freitag  
8,00 - 12,30 Uhr  
Bus, Bahn, S-Bahn  
Bilk S



# INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGEN



**Admino GmbH**  
**Büro Düsseldorf**

Worringerstr. 109  
40210 Düsseldorf

T: 0211-99 34 64 11  
F: 0211-99 34 64 19  
mail: post@admino.de

### Rücklagenentwicklung 2013 (01.01.13-31.12.13)

Datum: 03.07.14 Ansprechpartner: Karin [REDACTED]

Objekt: 106-0001 / PK 200001 [REDACTED] HENRIETTE  
Objektlage: [REDACTED]straße 9, [REDACTED] Gelsenkirchen  
EG links

Ihr Zeitraum: 01.01.13 - 31.12.13 (Ihr Anteil: 365 von 365 Tagen)

Seite: 1

#### Entwicklung Rücklage Festgeld 2013

	Gesamtanteil	Anteil Einheit	Ihr Anteil
Zinsgutschrift	0,12	0,01	0,01
Hausgeld Brix + Alikhan f. Konto	1.141,90	65,09	65,09
Zinsgutschrift	0,96	0,05	0,05
Zinsgutschrift	3,03	0,17	0,17
Zuführung Rücklage 2013	5.172,00	294,80	294,80
Hausgeld Ali Khan 07-12/13 f. Konto	1.370,28	78,11	78,11
Zinsgutschrift	8,64	0,49	0,49
<b>Gesamt</b>	<b>EUR 7.696,93</b>	<b>438,72</b>	<b>438,72</b>

#### J. Rücklagenentnahme

Kapitalertragssteuer	-0,03	0,00	0,00
Kapitalertragssteuer	-0,24	-0,01	-0,01
Solidaritätszuschlag	-0,01	0,00	0,00
Kapitalertragssteuer	-0,76	0,04	-0,04
Solidaritätszuschlag	-0,04	0,00	0,00
UB Hausgelde auf WEG Konto	-2.055,42	-117,16	-117,16
Zinsgutschrift	-2,16	-0,12	-0,12
Solidaritätszuschlag	-0,11	-0,01	-0,01
<b>Gesamt</b>	<b>EUR -2.058,77</b>	<b>-117,34</b>	<b>-117,34</b>
<b>Rücklage Festgeld zum 31.12.2013</b>	<b>EUR 5.638,16</b>	<b>321,38</b>	<b>321,38</b>

#### Darstellung Bank- und Anlagekonten

Konto	Bezeichnung	Anfangsbestand 01.01.13	Zugänge	Abgänge	Saldo	Endbestand 31.12.13
1200	WEG KONTO DKB	0,00	41.678,40	34.746,99	6.931,41	6.931,41





# JAHRESABSCHLUSS, GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

# Bilanz zum 31. Dezember 2014

\_\_\_\_\_ gesellschaft mbH, \_\_\_\_\_ Düsseldorf

## AKTIVA

## PASSIVA

	Geschäftsjahr 2014	Vorjahr 2013	Geschäftsjahr 2014	Vorjahr 2013
	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	255.776,68	402.246,23	-	-
2. sonstige Vermögensgegenstände	407.992,92	813.695,71	-	-
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr (GJ 361.371,74 / VJ 803.623,53)				
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	2.834.596,15	171.268,02	-	-
C. Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	12.750,00	-	-
			10.316.796,48	792.565,00
			1.581.639,89	
			436.919,83	443.735,72
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr (GJ 2.002.323,31 / VJ 0,00)				
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr (GJ 489.799,25 / VJ 405.656,99)				
4. sonstige Verbindlichkeiten				
- davon aus Steuern (GJ 70.335,94 / VJ 2.426,60)				
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit (GJ 1.420,56 / VJ 0,00)				
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr (GJ 1.581.639,89 / VJ 792.358,00)				
<b>Summe AKTIVA</b>	<b>10.845.687,97</b>	<b>3.799.466,97</b>	<b>10.845.687,97</b>	<b>3.799.466,97</b>
<b>Summe PASSIVA</b>			<b>10.845.687,97</b>	<b>3.799.466,97</b>

DUSSLEDER



## Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar 2014 bis 31. Dezember 2014

	Geschäftsjahr 2014		Vorjahr 2013
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		<b>4.176.031,38</b>	2.183.488,56
2. Erhöhung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		<b>4.087.625,52</b>	1.477.598,48
3. sonstige betriebliche Erträge		<b>4.337,47</b>	190,10
4. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	5.501.751,00		2.865.385,14
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>1.589.530,42</u>	<b>7.091.281,42</b>	<u>442.874,26</u>
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	101.457,62		38.257,60
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>16.619,78</u>	<b>118.077,40</b>	<u>9.204,16</u>
- davon für Altersversorgung (GJ 2.087,52 / VJ 726,05)			
6. Abschreibungen			
a) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände der Anlagevermögens und Sachanlagen		<b>4.442,22</b>	2.850,64
7. sonstige betriebliche Aufwendungen		<b>324.575,06</b>	79.407,75
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		<b>15.825,13</b>	16.928,53
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>286.841,34</u>	<u>92.858,97</u>
<b>10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>458.802,04</b>	147.167,14
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<b>150.287,17</b>	2.247,87
<b>12. Jahresüberschuss</b>		<u><b>308.334,87</b></u>	<u>144.919,27</u>



# KAUFVERTRAG



Op/Sch 15 0078 06

Notarielle Urkunde

URNr. \_\_\_\_\_ für 2015 Op

Kaufvertrag über Wohnungseigentum mit Auflassung

Verhandelt zu Düsseldorf am 21. Januar 2015

Vor dem unterzeichnenden Notar

Dr. Rainer Oppermann

mit dem Amtssitz zu Düsseldorf

Erschienen:

1. für die [REDACTED] Gesellschaft mbH  
mit dem Sitz in Düsseldorf (AG Düsseldorf HRB [REDACTED]  
[REDACTED] Düsseldorf

2. Frau Maxi Muster  
persönlich bekannt / ausgewiesen durch

3. Herr Max Mustermann  
persönlich bekannt / ausgewiesen durch

Der Käufer wurde auf die Frist und die Bedeutung des § 17 Abs. 2 a BeurkG hingewiesen. Er erklärt hierzu, dass ihm der Kaufvertragsentwurf mindestens 14 Tage vor der heutigen Beurkundung von dem Notar zur Verfügung gestellt wurde und er ausreichend Gelegenheit hatte, sich vorab mit dem Gegenstand der heutigen Beurkundung zu befassen.

Die Erschienenen baten sodann um Beurkundung der folgenden Erklärungen:

/Users/kerstineierl/Dropbox/Immolexikon Druckvorlagen/Vorlagen/Kaufvertrag.doc/0011  
0/bader/30.05.15 13:36:00

MUSTER



## § 1 Kaufobjekt, Vertragsparteien

(1) In diesem Vertrag werden

- die [REDACTED] gesellschaft mbH  
als "Verkäufer"
- Frau Maximi Muster und  
Herr Max Muster  
als "Käufer"

bezeichnet.

(2) Der Verkäufer verkauft an den Käufer

das Wohnungseigentum / Teileigentum

bestehend aus dem Miteigentumsanteil wie in der Anlage 1 beschrieben an dem Grundbesitzer

jeweils Gemarkung Buderich

Flur 34

Gebäude- und Freifläche

Flurstück 211, [REDACTED] Straße 5, 7, 9  
Flurstück 631, [REDACTED] Straße 1, 3, 5, 9  
Flurstück 642, [REDACTED] weg 2, 4  
Flurstück 643, [REDACTED] Straße 1  
Flurstück 806, [REDACTED] weg  
Flurstück 900, [REDACTED] weg 6, 8, 10, 12  
Flurstück 903, [REDACTED] weg  
Flurstück 904, [REDACTED] weg  
Flurstück 906, [REDACTED] weg  
Flurstück 916, [REDACTED] weg 2

insgesamt groß 10.585 qm

eingetragen beim Amtsgericht Neuss  
im Grundbuch von Buderich mit dem in der Anlage beschriebenen Grundbuchblatt.

(3) Soweit mehrere Personen Käufer sind, erwerben diese in Gemeinschaft nach Bruchteilen, untereinander zu gleichen Anteilen.

Soweit nichts anderes vereinbart, erwerben sie alle Rechte in diesem Beteiligungsverhältnis und übernehmen alle Pflichten als Gesamtschuldner.



Sie bevollmächtigen sich gegenseitig, alle Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, die zur Abwicklung dieses Vertrages erforderlich sind.

- (4) Soweit dieser Urkunde mehrere Anlagen 1 beigelegt sind, bildet jede eigene Anlage einen eigenständigen Kaufvertrag. Alle Kaufverträge sollen aber einheitlich vollzogen werden, d.h. insbesondere, dass die Kaufpreisfälligkeit erst bei Vorliegen aller Fälligkeitsvoraussetzungen zu allen Verträgen eintritt.

## § 2 Grundbuchangaben

- (1) Der Notar hat sich über den Grundbuchinhalt am 14.01.2015 unterrichtet. Danach ist der Grundbuchstand wie folgt:

- (2) Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)

lastenfrei

- (3) Dritte Abteilung (Hypotheken, Grundschulden)

**alle Grundbücher**

lfd. Nr. 2  
EUR 2.340.000,00 Grundschuld ohne Brief  
nebst 18 % Zinsen jährlich  
für die Sparkasse [REDACTED]  
Mithaft in weiteren Grundbüchern

Diese Belastung Abteilung III lfd. Nr. 2 ist durch den Verkäufer auf dem Kaufobjekt im Grundbuch zu löschen. Die Beteiligten bewilligen und beantragen die Löschung bzw. Pfandfreigabe auf dem Kaufobjekt nach Maßgabe der Bewilligung der Berechtigten.

- (4) Der Verkäufer garantiert, dass ihm keine unerledigten Grundbuchanträge bekannt sind und dass er keine noch nicht vollzogenen Eintragungen bewilligt hat.

## § 3 Kaufpreis

- (1) Der Gesamtkaufpreis hat die Höhe wie in der Anlage aufgeführt.  
- dieser Betrag nachfolgend der "Gesamtkaufpreis" genannt -



- (2) Voraussetzung für die Fälligkeit des Kaufpreises ist, dass
- alle zur Rechtswirksamkeit dieses Vertrages erforderlichen Erklärungen und Nachweise vorliegen und
  - die Auflassungsvormerkung für den Käufer an der vereinbarten Rangstelle eingetragen ist oder beantragt ist und sich nach der beim Grundbuchamt elektronisch geführten Antragsliste ergibt, dass keine anderen Anträge ohne Mitwirkung des Käufers gestellt sind, und
  - die Unterlagen zur Löschung aller nicht übernommenen und der Vormerkung im Rang vorgehenden Belastungen vorliegen und
  - die Verwendung der vorgenannten Unterlagen und die Löschung im Grundbuch aus Mitteln des Kaufpreises möglich ist.
- (4) Der Kaufpreis ist fällig 7 Tage, nachdem
- der Notar dem Käufer bestätigt hat (Datum des Poststempels), dass die vorstehenden Voraussetzungen für die Fälligkeit des Kaufpreises eingetreten sind, jedoch nicht vor dem . . . . .
- (5) Der Kaufpreis ist nach den Weisungen des Notars zu zahlen. Soweit erforderlich, ist er nicht an den Verkäufer auszuführen, sondern zur Lastenfreistellung zu verwenden. Insofern kann er nicht an Dritte abgetreten werden.
- (6) Für die Einhaltung der Fälligkeit ist die Gutschrift entscheidend.
- (7) *Hinweis: Bei nicht fristgerechter Zahlung kommt der Zahlungsverpflichtete auch ohne besondere Mahnung in Verzug, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen dafür vorliegen. Der gesetzliche Verzugszins beträgt 5 Prozentpunkte über dem Basiszinssatz p.a.*
- (8) Sollte sich die Fälligkeit des Kaufpreises aus Gründen verzögern, die der Verkäufer zu vertreten hat, so ist der Verkäufer zum Schadensersatz verpflichtet.
- (9) Der Käufer unterwirft sich gegenüber dem Verkäufer wegen des Gesamtkaufpreises nebst jährlichen Zinsen ab heute in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde.

Mit einer vollstreckbaren Ausfertigung kann der Verkäufer ohne Klage gegen den Käufer vollstrecken. Deshalb darf er





sie nur verlangen, wenn und soweit der Käufer mit der Zahlung in Verzug ist; diese Voraussetzung kann der Notar nicht prüfen.

Der Notar darf dem Verkäufer auf Verlangen eine vollstreckbare Ausfertigung erteilen, jedoch

- erst zwei Wochen, nachdem er dies dem Käufer schriftlich angekündigt hat (Datum des Poststempels), und
- nur gemäß der Fälligkeitsmitteilung des Notars und nicht vor dem Zeitpunkt der frühesten Fälligkeit, soweit deren Voraussetzungen vom Notar festzustellen sind, und
- hinsichtlich der Zinsen erst für die Zeit ab Vorliegen der frühesten Fälligkeit, soweit deren Voraussetzungen vom Notar festzustellen sind.

- (10) Der Anspruch des Käufers auf Verschaffung des Eigentums sowie der Anspruch des Verkäufers auf Zahlung des Kaufpreises verjähren in dreißig Jahren ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

#### § 4 Nutzungsübergang

- (1) Auf den Käufer gehen über

- der Besitz und die Nutzungen des Kaufobjekts: mit Kaufpreiszahlung,
- die Lasten und die Verkehrssicherungspflicht sowie die Gefahr eines zufälligen Untergangs und einer zufälligen Verschlechterung: mit Kaufpreisfälligkeit, spätestens mit Übergabe des Kaufobjektes an den Käufer.

Auf den Zeitpunkt des Lastenübergangs sind jeweils alle Vorauszahlungen oder Nachzahlungen abzugrenzen und unter den Vertragsparteien entsprechend auszugleichen, soweit nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart wird.

- (2) Soweit in der Anlage unter "Nutzungsübergang" bei "vermietet" "ja" angegeben ist, gilt:

Das bestehende Mietverhältnis und der zugrundeliegende Mietvertrag sind dem Käufer bekannt. Es geht kraft Gesetzes auf den Käufer über, wirtschaftlich mit Wirkung ab Übergang der Nutzungen.



Unabhängig vom Eigentumswechsel werden die Ansprüche und Rechte aus dem Mietverhältnis einschließlich aller Gestaltungsrechte mit Wirkung ab Nutzungsübergang an den Käufer abgetreten. Die entsprechende Mitteilung an den Mieter werden Verkäufer und Käufer gemeinsam unverzüglich nach Nutzungsübergang vornehmen.

Der Verkäufer garantiert, dass - spätestens mit Vollzug dieses Vertrages - die Ansprüche aus den Mietverhältnissen nicht (mehr) an Dritte, insbesondere nicht an Kreditinstitute abgetreten sind.

Ein Mietervorkaufsrecht besteht nicht, weil der Verkäufer das Kaufobjekt bereits als Wohnungseigentum erworben hat und der vorliegende Kaufvertrag daher nicht der erste Verkaufsfall nach der Begründung des Wohnungseigentums ist.

- (3) Soweit in der Anlage unter "Nutzungsübergang" bei "Erstattung Mietdifferenz bis 7,95 €" "ja" angegeben ist, gilt:

Im Hinblick auf die derzeitige Höhe der Miete - ohne Betriebskostenpauschale/-vorauszahlungen - vereinbaren die Beteiligten, dass der Verkäufer eine Mieterhöhung auf mindestens 7,95 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche durchführt, soweit diese Miete derzeit nicht erreicht ist. Hierzu wird der Verkäufer vom Käufer soweit erforderlich bevollmächtigt

Der Differenzbetrag zwischen der derzeitig mit dem Mieter vereinbarten Kaltmiete und 7,95 EURO pro Quadratmeter Kaltmiete wird vom Verkäufer, bis die Mieterhöhung durchgesetzt wurde, erstattet - längstens jedoch für 36 Monate ab dem Tag des Besitzübergangs. Der Differenzbetrag ist monatlich jeweils zum fünften Tag des Monats fällig. Der Verkäufer ist zur Zahlung in einer Summe - ohne Abzinsung - berechtigt. Auf eine Absicherung dieser Erstattungsverpflichtung, z.B. durch Kaufpreiseinbehalt oder Bankbürgschaft, wird nach Belehrung verzichtet.

- (4) Der Verkäufer wird ab heute ohne Zustimmung des Käufers keine Verpflichtungen oder Bindungen mehr eingehen, die auf den Käufer übergehen können, soweit vorstehend nicht abweichend geregelt.
- (5) Mit Nutzungsübergang übernimmt der Käufer alle Rechte, mit Lastenübergang tritt er in alle Pflichten gegenüber der Eigentümergemeinschaft ein, insbesondere zur Zahlung der laufenden Bewirtschaftungskosten ("Hausgeld").

Der Verkäufer bevollmächtigt den Käufer, ab Nutzungsübergang sein Stimmrecht in der Eigentümerversammlung wahrzunehmen.



Der Käufer erkennt die Gemeinschaftsordnung und den Verwaltervertrag als für sich verbindlich an.

- (6) Erstattungen oder Nachzahlungen auf das Hausgeld für die Zeit bis Lastenübergang erhält bzw. trägt der Verkäufer. Verbrauchsabhängige Kosten sind nach tatsächlichem Verbrauch aufzuteilen. Soweit keine stichtagsbezogene Abrechnung erfolgt, ist die Aufteilung zeitanteilig entsprechend Abrechnungsperiode und Zeitpunkt des Lastenübergangs vorzunehmen.
- (7) Die Instandhaltungsrücklage steht der Eigentümergeinschaft zu und verbleibt bei dieser.
- (8) Der Verkäufer erklärt, keine Rückstände gegenüber der Eigentümergeinschaft zu haben und von etwaigen Rückständen anderer Eigentümer nichts zu wissen.

§ 5 Beschaffenheit des Kaufobjekts,  
Rechte des Käufers bei Mängeln

- (1) Der Verkauf erfolgt in dem bei der letzten Besichtigung durch den Käufer bzw. ersatzweise am heutigen Tag bestehenden Zustand, unter Berücksichtigung einer zwischenzeitlichen gewöhnlichen Abnutzung.

Eine bestimmte Größe des Grundbesitzes bzw. der Wohnung oder Verwendbarkeit des Kaufobjektes wird nicht vereinbart, ebenso wenig die Freiheit von Baulasten und nachbarrechtlichen Beschränkungen.

- (2) Der Verkäufer haftet nicht für erkennbare oder verborgene Sachmängel, ausgenommen solche, die nachweislich erst nach der Besichtigung eingetreten und nicht auf eine zwischenzeitliche gewöhnliche Abnutzung zurück zu führen sind.

Der Verkäufer erklärt, keine Kenntnis von verborgenen Sachmängeln, Belastungen und Beschränkungen zu haben.

Nach Kenntnis des Verkäufers steht das Kaufobjekt nicht - auch nicht teilweise - unter Denkmalschutz (z. B. als Bau-, Boden- oder Naturdenkmal).

- (3) Ein verbrauchabhängiger Energieausweis liegt vor.
- (4) Soweit nicht anders vereinbart, ist das Kaufobjekt frei von Rechten Dritter zu übergeben.



- (5) Die vorstehenden Vereinbarungen gelten auch für die zum Gemeinschaftseigentum gehörenden Grundstücks- und Gebäudeteile.
- (6) Der vorstehende Gewährleistungsausschluss wurde mit den Beteiligten eingehend erörtert. Der Notar hat den Käufer darüber belehrt, dass ihm aufgrund der vorstehenden Vereinbarungen bei Mängeln des Kaufobjektes grundsätzlich keine Ansprüche gegen den Verkäufer zustehen.

## § 6 Anliegerkosten

- (1) *Hinweis: Die Gemeinden erheben Beiträge und Kostenersatz (nachstehend Anliegerkosten genannt) für die Herstellung, Erweiterung und Verbesserung von Straßen, Plätzen und Wegen, Bürgersteigen, Parkbuchten und Grünanlagen sowie deren Beleuchtung und Entwässerung, und von anderen Einrichtungen und Anlagen (z.B. Ver- und Entsorgungsleitungen, Haus- und Grundstücksanschlüssen).*

*Die Heranziehungsbescheide ergeben mitunter erst Jahre nach den entsprechenden Maßnahmen. (Die Behörden erteilen auf Verlangen Auskunft über noch zu erwartende Anliegerkosten).*

Zur Zeit werden nach Angaben der Vertragsbeteiligten keine Straßenbauarbeiten und sonstigen Erschließungsmaßnahmen durchgeführt.

Dazu vereinbaren Verkäufer und Käufer Folgendes:

- (2) Anliegerkosten für den heutigen Ausbauzustand der Straße und sonstiger Erschließungsanlagen sind noch von dem Verkäufer zu bezahlen, auch wenn sie erst in Zukunft erhoben werden sollten. Alle weiteren Anliegerkosten trägt der Käufer.

- (3) *Hinweis: Die Behörden halten sich unabhängig von hier getroffenen Vereinbarungen an den jeweiligen Grundstückseigentümer.*

In diesem Zusammenhang erklärt der Verkäufer, von keinem Heranziehungsbescheid zu wissen, aus dem noch Zahlungen offen sind.

## § 7 Vertragsabwicklung

- (1) Der Notar machte auf den weiteren Gang des Verfahrens bis zur Umschreibung im Grundbuch aufmerksam.

Der Notar wird beauftragt, alle zur Rechtswirksamkeit dieser Urkunde oder zu ihrem Vollzug erforderlichen privaten und behördlichen Genehmigungen, Verzichte, Erklärungen und Bewilligungen einzuholen. Zum Zwecke der Pfandfreigabe soll



er der abzulösenden Gläubigerbank eine Abschrift des Vertrages übersenden.

Alle Genehmigungen werden für alle Beteiligten wirksam, wenn sie beim Notar eingehen.

Genehmigungen unter Auflagen sind den Beteiligten unmittelbar zuzustellen. Eine Abschrift davon wird an den Notar erbeten.

- (2) Hierdurch werden die Notare Dr. Florian Braunfels und Dr. Rainer Oppermann in Düsseldorf, deren Vertreter und die Mitarbeiter

Herr Heinz Langmack  
Frau Ulrike Gildemeister  
Frau Ingrid Neu  
Frau Susann Otto

- je einzeln und mit der Erlaubnis, für alle Beteiligten gleichzeitig zu handeln -

bevollmächtigt, alles zu erklären und zu bewilligen, was nach ihrem pflichtgemäßen Ermessen zum Vollzug dieses Vertrages und zur Eintragung im Grundbuch - insbesondere bei gerichtlichen Zwischenverfügungen - noch notwendig oder zweckmäßig ist.

- 3) Der Käufer darf das Kaufobjekt als Pfandobjekt für seine Fremdfinanzierung nutzen. Der Verkäufer verpflichtet sich, bei der Bestellung von banküblichen Grundpfandrechten für Kreditinstitute unter deutscher Aufsicht mitzuwirken; er übernimmt jedoch keine persönliche Haftung und trägt im Innenverhältnis keine Kosten.

Dazu bevollmächtigt der Verkäufer den Käufer und dessen Bevollmächtigte, die Käufer sich untereinander und Verkäufer und Käufer vorsorglich die vorgenannten Mitarbeiter des Notars,

- das Pfandobjekt mit Grundpfandrechten in beliebiger Höhe zu belasten,
- den Käufer persönlich und den jeweiligen Eigentümer des Pfandobjektes dinglich der Zwangsvollstreckung zu unterwerfen,
- alle banküblichen Erklärungen zur Auszahlung der Fremdmittel abzugeben; davon ausgenommen sind Darlehensvereinbarungen,



- und alle erforderlichen Eintragungen im Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen, insbesondere erforderliche Rangrücktritte, z.B. mit der Auflassungsvormerkung des Käufers zu erklären und die Berichtigung unrichtiger Eintragungen zu veranlassen.

*Hinweis: Die Formulare der Kreditinstitute sehen regelmäßig vor, dass der Kreditnehmer bei Bestellung einer Grundschuld auch die persönliche Haftung für einen Betrag in Höhe der Grundschuld und ihrer Zinsen und Nebenleistungen übernimmt (abstraktes Schuldversprechen), und dass er sich deshalb der Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen unterwirft. Daraus kann ihn der Kreditgeber in Anspruch nehmen, unabhängig von dem Kreditvertrag und ohne zuvor in das Pfandobjekt zu vollstrecken.*

Die hier erteilte Vollmacht ermächtigt auch zur Abgabe der dazu erforderlichen Erklärungen.

Jeder Bevollmächtigte darf einzeln und für alle Beteiligten gleichzeitig handeln. Er darf Untervollmacht erteilen. Die Vollmachten gelten nur vor dem Notar, seinem Sozium oder den amtlichen Vertretern.

Die Mitarbeiter des Notars sollen nur in Ausnahmefällen von ihrer Vollmacht Gebrauch machen. Ggf. sind sie schriftlich durch den Käufer aufzufordern (Telefax genügt).

**Anweisung:**

Bis zur vollständigen Kaufpreiszahlung, spätestens bis zum Eigentumswechsel dürfen die Grundpfandrechte nur Zahlungen auf den Kaufpreis (ohne Zinsen und Nebenkosten) sichern und müssen die Kreditinstitute deren Löschung ggf. wieder bewilligen, wenn solche Zahlungen zurückerstattet werden.

Diese Anweisung richtet sich nur an die Bevollmächtigten und den Notar. Sie schränkt den Umfang der Vollmacht gegenüber Dritten nicht ein und unterliegt nicht der Kontrolle des Grundbuchamts. Gleiches gilt für die Ausübung der Vollmacht durch Mitarbeiter des Notars.

- (4) Sollten Teile dieses Vertrages unwirksam oder unvollständig sein, hat dies keinen Einfluss auf die übrigen Bestimmungen. Stattdessen gilt eine angemessene Regelung, die der unwirksamen möglichst nahe kommt oder wie sie die Beteiligten nach Sinn und Zweck des Vertrages vereinbart hätten, wenn sie den Punkt bedacht hätten.



#### § 8 Kosten, Steuern

- (1) Die durch diesen Vertrag und seinen Vollzug entstehenden Notar-, Behörden- und Gerichtskosten gehen zu Lasten des Käufers.

Die Mehrkosten seiner Vertretung (z.B. für Vollmacht oder Genehmigung) trägt jeder Beteiligte selbst.

Die Mehrkosten der Löschung nicht übernommener Belastungen gehen zu Lasten des Verkäufers.

- (2) Die Grunderwerbsteuer trägt der Käufer.
- (3) *Hinweise: Trotz der vorstehenden Vereinbarungen haften die Beteiligten nach außen für Kosten und etwaige Steuern als Gesamtschuldner.*

*Die Eigentumsumschreibung im Grundbuch kann erst beantragt werden, wenn die grunderwerbsteuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes vorliegt.*

*Der Notar hat keine steuerliche und keine wirtschaftliche Beratung übernommen.*

#### § 9 Grundbucheintragungen

- (1) Auflassung: Die Vertragsparteien sind darüber einig, dass das Eigentum an dem Kaufobjekt auf den Käufer übergeht, und zwar bei mehreren Erwerbern in dem in § 1 vereinbarten Beteiligungsverhältnis.

Der Verkäufer bewilligt und der Käufer beantragt, den Eigentumswechsel in das Grundbuch einzutragen.

- (2) Vormerkung: Zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsverschaffung bewilligen und beantragen die Beteiligten die Eintragung einer Vormerkung (§ 883 BGB) zu Lasten des Kaufobjekts für den Käufer - bei mehreren Erwerbern in dem vereinbarten Beteiligungsverhältnis - mit Rang nur nach solchen etwaigen Belastungen, an deren Bestellung der Käufer mitgewirkt hat und im Übrigen mit Rang nach den in § 2 angegebenen Belastungen.

Der durch die Vormerkung gesicherte Anspruch kann nicht ohne Zustimmung des Verkäufers an Dritte abgetreten werden. Verkäufer und Käufer bewilligen und beantragen, dies bei der Vormerkung zu vermerken.

- (3) Der Käufer bewilligt und beantragt, die für ihn eingetragene Vormerkung wieder zu löschen.

Der Notar darf den Löschantrag nur stellen

- Zug um Zug mit dem Eigentumswechsel, sofern ohne Mitwirkung des Käufers keine Zwischeneintragungen erfolgt oder beantragt sind oder
  - wenn der Verkäufer substantiiert behauptet, zum Rücktritt berechtigt zu sein, und die Löschung verlangt und der Käufer dagegen nicht innerhalb von sechs Wochen nach Aufforderung durch den Notar an seine zuletzt angegebene Anschrift eine einstweilige Verfügung erwirkt und dem Notar nachgewiesen hat.
- (4) Verkäufer und Käufer bewilligen und beantragen ferner, in das Grundbuch einzutragen:
- die Löschung bzw. Pfandfreigabe der Belastungen in Abteilung II und III nach Maßgabe der Bewilligung der Berechtigten.
- (5) Der Notar ist allein berechtigt, alle Anträge aus diesem Vertrag zu stellen, sie einzuschränken oder zu trennen und sie zurückzunehmen. Die Vertragschließenden verzichten auf ihr eigenes Antragsrecht gegenüber dem Grundbuchamt.
- (6) Der Notar soll den Eigentumswechsel erst beantragen, wenn
- der Gesamtpreis wie in der Anlage 1 aufgeführt (ohne Zinsen) gezahlt ist.

Vorher soll der Notar dem Käufer keine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift der Auflassung erteilen.

Diese Niederschrift nebst Anlage wurde vom Notar vorgelesen, von den Erschienenen genehmigt und wie folgt unterschrieben:





# KAUFVERTRAGSANGEBOT



UR-Nr.: \_\_\_\_\_/2015

Angebot Kaufvertrag Sondereigentum

Verhandelt zu Düsseldorf, am

Vor dem unterzeichnenden

Notar Dr. \*\*\* \*\*

mit dem Amtssitz in Düsseldorf

erschien:

Herr \*\*\*, geboren am \*\*\*, wohnhaft in \*\*\*,

nachstehend **Käufer** oder **Anbietender** genannt.

Der Erschienene wies sich aus durch Vorlage eines amtlichen Ausweispapierses mit Lichtbild.

Der Erschienene ließ Folgeres beurkunden:

**Angebot zum Abschluss eines Kaufvertrags über Sondereigentum**

§ 1

Angebot

Der Erschienene

bietet hiermit

Herrn \*\*\*, geboren am \*\*\*, wohnhaft in \*\*\*,

nachstehend **Verkäufer** oder **Angebotsempfänger** genannt,

den Abschluss des in der Anlage zu dieser Urkunde niedergelegten Kaufvertrags an. Diese Anlage ist ein mit verlesener Bestandteil dieser Urkunde, auf die hiermit verwiesen wird.

§ 2

Bedingungen der Annahme

1. Das Angebot kann von dem Angebotsempfänger wirksam nur einheitlich angenommen werden.
2. **Das Angebot kann nur angenommen werden, wenn der Angebotsempfänger in der Annahmearkunde die im Namen des Verkäufers im Kaufvertrag erklärten Bewilligungen, Vollmachten und Aufträge bestätigt.**



- 2 -

**§ 3  
Annahmefrist**

1. An das vorstehende Angebot hält sich der Käufer unwiderruflich bis zum Ablauf des **\*\*.\*\*\*.\*\*\*\*** gebunden.
2. Während der Dauer der Bindungsfrist kann das Angebot von dem Anbietenden einseitig weder widerrufen noch inhaltlich abgeändert werden.
3. Zur Wirksamkeit der Annahme ist lediglich erforderlich, dass die Annahmeerklärung vor Ablauf der Annahmefrist vor einem Notar formgerecht abgegeben wird, nicht dagegen der Zugang der Annahmeerklärung beim Anbietenden innerhalb der Frist. Der die Annahme beurkundende Notar wird ersucht, dem Käufer eine Ausfertigung der Annahmeerklärung zu erteilen und dem das Angebot beurkundenden Notar eine beglaubigte Abschrift der Annahmeerklärung zu übersenden.
4. Mit Ablauf der Frist ohne wirksame Annahme erlischt das Angebot von selbst, ohne dass es eines Widerrufs bedürfte.

**§ 4  
Vollmacht zur Vertragsabwicklung**

Der Anbietende erteilt hiermit dem Angebotsempfänger unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB und über den Tod hinaus sowie mit dem Recht zur Erteilung von Untervollmacht Vollmacht zur Vertretung des Käufers bei der Auflassung des in § 1 der Anlage angeführten Grundbesitzes an den Käufer.

**§ 5  
Hinweise des Notars**

Der Notar hat auf Folgendes hingewiesen:

1. Die Annahmeerklärung bedarf der notariellen Beurkundung.
2. Bei einem Angebot ist nur der Anbietende rechtlich gebunden. Der Angebotsempfänger ist nicht verpflichtet, dieses anzunehmen.
3. Im Falle einer Nichtannahme trägt der Anbietende die Kosten dieser Urkunde. Eine abweichende Regelung kann nur unter Mitwirkung des Angebotsempfängers vereinbart werden.
4. Der in der Anlage zu dieser Urkunde vereinbarte Kaufpreis bleibt für die gesamte Angebotsfrist unverändert.
5. Diese Urkunde ist dem Finanzamt unabhängig davon anzuzeigen, ob das Angebot angenommen wird.

MUSTER



- 3 -

Diese Niederschrift nebst Anlage wurde dem Erschienenen vom Notar vorgelesen, von ihm genehmigt und von ihm und dem Notar eigenhändig – wie folgt – unterschrieben:

MUSTER



Anlage

## Kaufvertrag

Der Verkäufer erklärt, nicht verheiratet zu sein bzw. in dieser Urkunde nicht über das gesamte oder wesentliche Vermögen zu verfügen.

Verkäufer und Käufer erklären, jeweils auf eigene Rechnung zu handeln.

### § 1

#### Vertragsgegenstand

1. Der Verkäufer ist Eigentümer des nachstehend beschriebenen Grundbesitzes, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Düsseldorf von <sup>\*\*\*</sup>, Blatt <sup>\*\*\*</sup>:

<sup>\*\*/\*\*\*\*</sup> Miteigentumsanteil an dem Grundstück  
Gemarkung <sup>\*\*\*</sup>, Flur <sup>\*\*\*</sup>, Flurstück <sup>\*\*\*</sup>,  
Gebäude- und Freifläche, <sup>\*\*\*</sup>, groß <sup>\*\*\*</sup> qm,

verbunden mit folgendem Sondereigentum gemäß Aufteilungsplan:

<sup>\*\*\*</sup>,

nachstehend **Grundbesitz** genannt.

2. Der Grundbesitz ist ausweislich des Grundbuches wie folgt belastet:

#### Abt. II

lfd. Nr. 1: <sup>\*\*\*</sup>,

lfd. Nr. 2: <sup>\*\*\*</sup>,

#### Abt. III

lfd. Nr. 1: <sup>\*\*\*</sup>;

lfd. Nr. 2: <sup>\*\*\*</sup>.

3. Die angeführten Belastungen in Abt. II – nebst zugrundeliegender Verpflichtungen – werden vom Käufer übernommen. Sonstige Belastungen in Abt. II und Belastungen in Abt. III werden vom Käufer nicht übernommen und sind auf Kosten des Verkäufers im Grundbuch zu löschen. Der Notar wird beauftragt und bevollmächtigt, Lösungsunterlagen bei den Gläubigern einzuholen und die Erfüllung der Löschungsaufgaben im Zusammenhang mit der Abwicklung des Vertrages zu berücksichtigen.
4. Der Verkäufer verkauft hiermit dem dies annehmenden Käufer den vorstehend in Abs. 1 näher bezeichneten Grundbesitz nebst allen gesetzlichen Bestandteilen und Zubehör.

- 2 -

5. Eine Zustimmung des Verwalters ist zu diesem Vertrag erforderlich. Die erforderliche Zustimmung nebst ordnungsgemäßem Nachweis der Verwalterbestellung wird hiermit beantragt. Sie soll durch den Notar unter Übersendung einer Abschrift dieses Vertrages eingeholt und mit ihrem Eingang bei dem Notar für alle Beteiligten wirksam werden. Verwalter ist: \*\*\*.

## § 2 Kaufpreis

1. Der Kaufpreis beträgt

EUR \*\*\*,00

(in Worten: \*\*\* Euro).

2. Der vorstehend genannte Kaufpreis ist fällig \*\*\* Tage nach Mitteilung des Notars, dass die nachfolgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

- a) die Erklärung der Auflassung des Grundbesitzes an den Käufer liegt dem Notar in grundbuchtauglicher Form vor;
- b) die nachbewilligte Vormerkung ist im Grundbuch eingetragen;
- c) alle zur Freistellung des Grundbesitzes von nicht übernommenen, mit Rang vor der Vormerkung eingetragenen Belastungen und Beschränkungen erforderlichen Unterlagen liegen dem Notar vor und von diesen darf gegen Zahlung eines den Kaufpreis nicht übersteigenden Betrages Gebrauch gemacht werden;
- d) alle erforderlichen Zustimmungen, insbesondere die Zustimmung des Verwalters nebst Bestellungsprotokoll, liegen dem Notar oder dem Grundbuchamt in grundbuchtauglicher Form vor.

Der Kaufpreis ist zahlbar gemäß den Anweisungen des Notars, und zwar

- in Höhe des für die Ablösung nicht übernommener Belastungen benötigten Betrages unmittelbar an die Gläubiger gemäß deren Auflagen und
- in Höhe des verbleibenden Betrages an den Verkäufer.

Zahlungen an den Verkäufer haben auf das folgende Konto zu erfolgen:

Kreditinstitut: \*\*\*,  
IBAN: \*\*\*,  
BIC: \*\*\*.

Der Notar hat darauf hingewiesen, dass eine Zahlung ohne ausdrückliche Anweisung des Notars auf eigenes Risiko des Käufers erfolgt, weil sodann die Gefahr besteht, dass der Vertrag nicht durchgeführt werden kann.

3. Bis zur Fälligkeit sind Zinsen nicht zu entrichten.



- 3 -

Im Falle verspäteter Zahlung, spätestens jedoch ab Verzug, ist der Käufer verpflichtet, den jeweils offenen Kaufpreis mit Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz jährlich zu verzinsen, ohne dass hierin eine Stundung erblickt werden kann.

4. Der Käufer unterwirft sich wegen der Verpflichtung zur Zahlung des Kaufpreises nebst den angeführten Zinsen dem Verkäufer gegenüber der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen. Zinsen gelten aus Gründen vollstreckungsrechtlicher Bestimmbarkeit vom Tag der Erteilung der vollstreckbaren Ausfertigung an als geschuldet.
5. Der Verkäufer verpflichtet sich, zu Zwecken der Kaufpreisfinanzierung bei der Bestellung von Grundpfandrechten mitzuwirken. Die folgenden Vereinbarungen zu a) bis d) sollen sinngemäß in die Grundpfandrechtsbestellungsurkunde aufgenommen werden:
  - a) Der Grundpfandrechtsgläubiger darf das Grundpfandrecht nur insoweit als Sicherheit verwerten oder behalten, als er tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld des Käufers geleistet hat. Alle weiteren Sicherungszweckerklärungen, Sicherungs- und Verwertungsvereinbarungen innerhalb oder außerhalb dieser Urkunde gelten erst, nachdem der Kaufpreis vollständig bezahlt ist, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung. Ab diesem Zeitpunkt gelten sie für und gegen den Käufer als neuen Sicherungsgeber.
  - b) Soweit der Kaufpreis nicht anderweitig zur Freistellung des verkauften Grundbesitzes von eingetragenen Belastungen zu verwenden ist, sind Zahlungen gemäß a) zu leisten auf das im Kaufvertrag angeführte Konto des Verkäufers.
  - c) Der Verkäufer übernimmt im Zusammenhang mit der Grundpfandrechtsbestellung keine persönlichen Zahlungspflichten. Der Käufer verpflichtet sich, den Verkäufer von allen Kosten und sonstigen Folgen der Grundpfandrechtsbestellung freizustellen.
  - d) Das bestellte Grundpfandrecht soll nach der Eigentumsumschreibung auf den Käufer bestehen bleiben. Alle Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche, die mit ihm zu tun haben, werden hiermit mit Wirkung ab Bezahlung des Kaufpreises, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung, auf den Käufer übertragen. Entsprechende Grundbucheintragung wird bewilligt.

Der Verkäufer bevollmächtigt hiermit den Käufer, den Grundbesitz mit Grundpfandrechten aller Art in beliebiger Höhe nebst Zinsen von jährlich bis zu 20 % und einmaligen Nebenleistungen von bis zu 10 % namens des Eigentümers zugunsten von der deutschen Kredit- bzw. Versicherungsaufsicht unterliegenden Gläubigern zu belasten und auch den jeweiligen Eigentümer dinglich der sofortigen Zwangsvollstreckung in den Grundbesitz zu unterwerfen sowie Zweck-erklärungen und alle zur Rangbeschaffung geeigneten Erklärungen abzugeben.

Von der Vollmacht kann nur vor dem beurkundenden Notar oder seinem Vertreter Gebrauch gemacht werden. Der Widerruf der Vollmacht ist nur gegenüber



- 4 -

dem Notar zulässig. Im Innenverhältnis sind die vorstehenden Auflagen zu beachten. Der Notar wird beauftragt, dem Grundpfandrechtsgläubiger die Einschränkung der Sicherungsabrede anzuzeigen.

### § 3 Weitere Vereinbarungen

#### 1. Sachmängel

Der Grundbesitz wird verkauft im Zustand zum Zeitpunkt der Erklärung des Angebots. Der Verkäufer haftet insoweit nicht für sichtbare oder unsichtbare Sachmängel. Gravierende Mängel, insbesondere Altlasten, sind nicht bekannt. Schadensersatzansprüche beschränken sich insoweit auf solche Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers beruhen. Für Verschlechterungen aufgrund gewöhnlicher Nutzung des Kaufobjekts nach dem Zeitpunkt der Erklärung des Angebots haftet der Verkäufer ebenfalls nicht.

Der Verkäufer ist verpflichtet, den Kaufgegenstand bis zur Übergabe pfleglich zu behandeln. Die vorstehende Haftungsbeschränkung gilt insoweit nicht.

#### 2. Lasten und Beschränkungen

Baulasten, im Grundbuch nicht eingetragene Dienstbarkeiten und nachbarrechtliche Beschränkungen werden vorsorglich übernommen, sind dem Verkäufer jedoch nicht bekannt.

Im Übrigen leistet der Verkäufer dafür Gewähr, dass der Grundbesitz übertragen wird frei von nicht übernommenen privatrechtlichen Belastungen und Beschränkungen sowie von nicht übernommenen Zinsen, Steuern und Abgaben.

Wohnungsbindung nach dem Wohnungsbindungsgesetz oder dem Wohnraumförderungsgesetz besteht nach Erklärung des Verkäufers nicht.

#### 3. Besitzantritt, Hausgeld

Der Besitz und die Nutzungen, die Gefahr und die Lasten, die Verkehrssicherungspflicht sowie alle Verpflichtungen aus den den Grundbesitz betreffenden Versicherungsverhältnissen gehen auf den Käufer über mit vollständiger Zahlung des Kaufpreises.

Der Käufer ist verpflichtet, vom Besitzantrittstage an das Hausgeld zu zahlen. Der Notar belehrte darüber, dass der Käufer auch für Rückstände haften kann. Der Verkäufer verpflichtet sich, den Käufer von etwaigen Rückständen freizustellen. Weitere Sicherungen sollen nicht vereinbart werden.

#### 4. Nutzungssituation

Das bestehende Mietverhältnis ist bekannt und wird vom Käufer übernommen. Der Notar belehrte über die §§ 566, 566a BGB.

MUSTER





- 5 -

Geleistete Mietkautionen – einschließlich Verzinsung – sind zu übergeben. Mit Übergabe der Kaution ist der Käufer verpflichtet, den Verkäufer von etwaigen Ansprüchen des Mieters hinsichtlich der Kaution freizustellen. Die Beteiligten vereinbaren insoweit eine Schuldübernahme. Der Verkäufer erklärt, dass er selbst den Mieter vom Verkauf unterrichtet und dessen Zustimmung zur Schuldübernahme einholen wird.

Der Verkäufer versichert, Voraussetzungen über den Mietzins nicht getroffen zu haben.

Nach Hinweis durch den Notar auf das gesetzliche Vorkaufsrecht des Mieters erklärt der Verkäufer, dass die Voraussetzungen hierfür nicht vorliegen, da das Sondereigentum bereits vor Abschluss des Mietvertrages begründet war.

5. Erschließungskosten

Einmalige öffentliche Lasten (Erschließungsbeiträge, Erschließungskosten, Kommunal-Abgaben und dergl.) für Anlagen und Einrichtungen, die über den Ausbauzustand zum Zeitpunkt des Vertragsangebots hinaus erstellt werden, trägt der Käufer, im Übrigen – für die Zeit davor – der Verkäufer.

Der Notar hat darauf hingewiesen, dass diese Vereinbarung nur das Verhältnis zwischen Verkäufer und Käufer betrifft und dass der jeweilige Eigentümer mit dem Grundstück auch für Verpflichtungen seiner Rechtsvorgänger haftet.

6. Kosten und Steuern

Die durch die Lastenfreistellung verursachten Mehrkosten trägt der Verkäufer.

Die übrigen mit dieser Urkunde und ihrer Durchführung verbundenen Kosten und Steuern trägt der Käufer. Dies gilt auch für die Kosten im Zusammenhang mit der Erklärung der Annahme.

7. Miteigentumsordnung, Eigentümerversammlung

Der Notar belehrte darüber, dass dingliche Regelungen in der Teilungserklärung, Beschlüsse der Wohnungseigentümer und gerichtliche Entscheidungen gegenüber dem Käufer wirksam sind. Der Verkäufer versichert, dass Nachforderungen oder Sonderumlagen nicht beschlossen oder angekündigt sind.

Der Käufer ist berechtigt und hiermit bevollmächtigt, mit Wirkung vom Besitzübergang an sämtliche mit dem hier verkauften Sondereigentum verbundenen Rechte in der Eigentümergemeinschaft wahrzunehmen und auszuüben.

## § 4

### Grundbucheklärungen

1. Der Verkäufer ist verpflichtet, mit oder unverzüglich nach erfolgter Annahme den Grundbesitz auf den Käufer aufzulassen.

Diese Erklärung der Auflassung hat unbedingt zu erfolgen, muss jedoch weder

- 6 -

die Eintragungsbewilligung noch den Eintragungsantrag enthalten.

Zu deren Erklärung wird der amtierende Notar, sein amtlich bestellter Vertreter oder Amtsnachfolger durch den Verkäufer unwiderruflich bevollmächtigt.

Der Notar soll von der Vollmacht erst Gebrauch machen, wenn ihm die Zahlung des gesamten Kaufpreises – jedoch ohne etwaige Zinsen – nachgewiesen worden ist.

Der Verkäufer verpflichtet sich, dem Notar unverzüglich den Eingang von Zahlungen zu bestätigen.

2. Die Beteiligten bewilligen und beantragen, alle derzeit auf dem Vertragsgegenstand eingetragenen und nicht übernommenen Belastungen zu löschen oder Pfandfreigaben einzutragen. Zugleich wird allen Rangänderungen dieser Rechte zugestimmt. Soweit Selbstberechtigung besteht, wird die Löschung bewilligt.

3. Die Beteiligten bewilligen und beantragen zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsübertragung die Eintragung einer – nur gemäß nachstehendem Abs. 5 abtretbaren – Vormerkung zugunsten des Käufers und zu Lasten des verkauften Grundbesitzes.

Die Beteiligten bewilligen und beantragen schon jetzt die Löschung der vorbestellten Vormerkung gleichzeitig mit der Eigentumsumschreibung unter dem Vorbehalt, dass zu diesem Zeitpunkt in Abt. II und III des Grundbuchs keine ohne Zustimmung des Käufers in grundbuchmäßiger Form erfolgten Zwischeneintragungen bestehen.

4. Der Notar ist berechtigt, Anträge aus dieser Urkunde getrennt und eingeschränkt zu stellen und sie in gleicher Weise zurückzunehmen, sowie diese Urkunde zu ändern und zu ergänzen, soweit dies für den grundbuchlichen Vollzug erforderlich, zweckmäßig oder dienlich ist. Anträge auf Eintragung von Vormerkungen soll er im Namen des Käufers stellen. Hier ist der Notar zu einer Rücknahme der Anträge nicht berechtigt.

5. Die Beteiligten sind sich darüber einig, dass die Rechte aus diesem Vertrag auf Seiten des Käufers bis zur Zahlung des gesamten Kaufpreises nur mit Zustimmung des Verkäufers abtretbar sind.

#### § 5

#### Genehmigungen, Hinweise, Sonstiges

1. Die Beteiligten wurden auf etwa erforderliche behördliche Genehmigungen hingewiesen.
2. Alle etwa noch erforderlichen privaten und behördlichen Genehmigungen bleiben vorbehalten, sollen vom Notar eingeholt und mit Zugang bei ihm für alle Beteiligten wirksam werden.
3. Die Beteiligten wurden auf Folgendes hingewiesen:

- 7 -

- a) Verkäufer und Käufer haften kraft Gesetzes gesamtschuldnerisch für die den Grundbesitz betreffenden Steuern sowie die Kosten und Gebühren.
  - b) Das Eigentum geht erst mit Umschreibung im Grundbuch auf den Käufer über. Vor der Eigentumsumschreibung müssen alle erforderlichen Genehmigungen und die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes wegen der Grunderwerbsteuer vorliegen.
  - c) Eintragungen im Grundbuch können von der vorherigen Zahlung der Gerichtsgebühren abhängig gemacht werden.
  - d) Alle Vertragsvereinbarungen sind beurkundungspflichtig; Nebenabreden außerhalb dieser Urkunde können zur Nichtigkeit des gesamten Rechtsgeschäftes führen.
  - e) Ein Veräußerungsgewinn kann für den Verkäufer einkommensteuerpflichtig sein.
4. Der Notar hat den Grundbuchinhalt am Tag der Beurkundung des Angebots feststellen lassen.

**§ 5  
Durchführungsvollmacht**

Hiermit werden – unabhängig von einer Aufhebung oder der Wirksamkeit des Vertrages – unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB – und zwar jeder für sich – Bevollmächtigt,

die Notariatsmitarbeiter, diese ohne Auftrag und Haftung,

- \*\*\*
- \*\*\*
- \*\*\*

alle dienstansässig \*\*\* in \*\*\* Düsseldorf,

1. alle Erklärungen abzugeben, die sich für die Durchführung des Vertrages als erforderlich, zweckmäßig oder dienlich erweisen sollten, und zwar einschließlich der Feststellung der Identität des Vertragsgegenstandes und der Erklärung der Auflassung,
2. die zugunsten des Käufers eingetragene Vormerkung zur Löschung zu bewilligen.

Von den Vollmachten kann nur vor dem amtierenden Notar oder seinem Vertreter Gebrauch gemacht werden. Der Widerruf der Vollmachten ist nur gegenüber dem Notar zulässig. Die Vollmacht gemäß Ziffer 2 ist unwiderruflich.

Der Notar wird – im Innenverhältnis – angewiesen, die gemäß Ziffer 2 bewilligte Löschung der Vormerkung beim Grundbuchamt erst zu beantragen, wenn



- 8 -

- der Verkäufer versichert, dass der Kaufpreis nicht innerhalb von 2 Wochen nach Fälligkeit gezahlt worden und er deshalb vom Vertrag zurückgetreten ist, und
- der Käufer nach Aufforderung durch den Notar nicht innerhalb von 2 Wochen die Zahlung des Kaufpreises nachweist.

Soweit eine Teilzahlung erfolgt sein sollte, darf die Löschung nur veranlasst werden Zug um Zug gegen Rückzahlung des geleisteten Betrages.

MUSTER



# KAUFVERTRAGSANNAHME – ANNAHME KAUFANGEBOT



UR-Nr.: \_\_\_\_\_/2015

Annahme Angebot Kaufvertrag Sondereigentum

Verhandelt zu Düsseldorf, am

Vor dem unterzeichnenden

Notar Dr. \*\*\* \*\*

mit dem Amtssitz in Düsseldorf

erschien:

Herr \*\*\*, geboren am \*\*\*, wohnhaft in \*\*\*,

nachstehend **Verkäufer** genannt.

Der Erschienenen wies sich aus durch Vorlage eines amtlichen Ausweispapiers mit Lichtbild.

Der Erschienenene ließ Folgendes beurkunden:

Dem Erschienenen liegt bei der heutigen Beurkundung eine Ausfertigung des Angebotes zum Abschluss eines Kaufvertrages vom \*\*\*/\*\*/\*\*\*\* – UR-Nr. \*\*\*\*/\*\*\*\* des Notars \*\*\* mit dem Amtssitz in \*\*\* – vor, nachfolgend „Angebotsurkunde“ genannt. Der Inhalt der Angebotsurkunde ist dem Erschienenen bekannt. Auf die Urkunde wird verwiesen. Der Erschienenene verzichtet auf die erneute Verlesung dieser Urkunde und ihre Befügung als Anlage zu dieser Niederschrift.

Dies vorausgeschickt erklärte der Erschienenene:

### § 1

#### **Annahme des Angebots**

Der Verkäufer erklärt hiermit die Annahme des vorbezeichneten Angebots.

### § 2

#### **Bestätigung Bewilligungen, Vollmachten und Aufträge**

Der Verkäufer bestätigt hiermit alle in der Angebotsurkunde enthaltenen Bewilligungen, Vollmachten und Aufträge und wiederholt sie hiermit vorsorglich.

annahme angebot kaufvertrag



- 2 -

**§ 3  
Hinweise des Notars**

Der Notar erläuterte den Inhalt der Angebotsurkunde und die in der Angebotsurkunde aufgeführten notariellen Belehrungen.

**§ 4  
Ausfertigungen und Ablichtungen**

Der Notar wird angewiesen, dem Anbietenden eine Ausfertigung dieser Urkunde zu erteilen und dem das Angebot beurkundenden Notar eine beglaubigte Ablichtung dieser Urkunde zu übersenden.

Diese Niederschrift wurde dem Erschienenen vom Notar vorgelesen, von ihm genehmigt und von ihm und dem Notar eigenhändig – wie folgt – unterschrieben

MUSTER



# LAGEPLAN



**rhein  
kreis  
neuss**




**Rhein-Kreis Neuss  
Katasteramt**

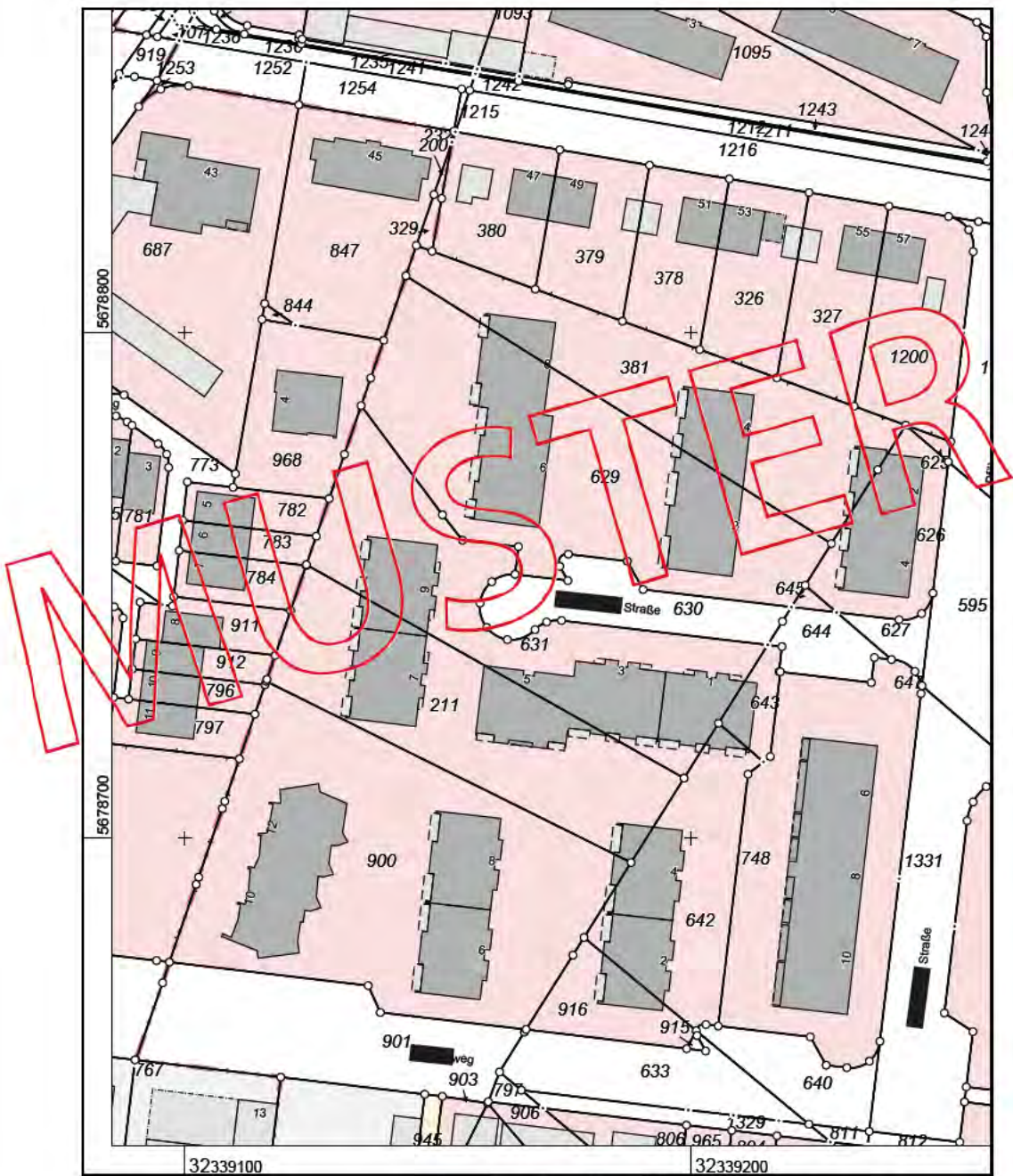
Oberstraße 91  
41460 Neuss

**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster**

Flurkarte NRW 1 : 1000

Erstellt: 23.07.2014

Flurstück   
 Flur 3   
 Gemarkung Böderich  
 Straße 9



Maßstab 1 1000

Gefertigt im Auftrag Rhein-Kreis Neuss durch  
 Kataster- und Vermessungsamt Rhein-Kreis-Neuss, Oberstraße 91, 41460 Neuss

© Rhein-Kreis Neuss



# LÖSCHUNGSBEWILLIGUNG



Sparkasse  
[Redacted]

Sparkasse [Redacted] Postfach 60 25 • [Redacted]

Notare  
Dr. Florian [Redacted]  
[Redacted]  
Königsallee [Redacted]  
40212 Düsseldorf

Ihr Ansprechpartner  
Patrick [Redacted]  
Kreditmanagement  
[Redacted] str. [Redacted]  
[Redacted]  
Telefon +49 [Redacted]  
Telefax +49 [Redacted]  
[Redacted]@sparkasse [Redacted]

27. Januar 2015

Ihr Zeichen: 15 [Redacted] ges. mbH  
Unser Zeichen: 14368 [Redacted] PSt  
Treuhandauftrag zu Ihrer UR 0 [Redacted] 015 Op vom 21.01.2015

Sehr geehrte Frau [Redacted]

wir kommen zurück auf Ihr Schreiben vom 22.01.2015. In Anlage übersenden wir Ihnen zu trauen Händen die Pfandentlassungen zu unseren Rechten in Abt. III des veräußerten Eigentums gem. o. g. Kaufvertrag. Über diese Urkunden dürfen Sie verfügen, wenn der vereinbarte Gesamtkaufpreis gem. o.g. Kaufvertrag auf folgendes Konto gezahlt wurde:  
N. [Redacted] 41451750 bei der Sparkasse [Redacted]  
bzw. IBAN [Redacted] und BIC [Redacted]

MUSTER

Den Empfang der Unterlagen und die Annahme des Treuhandauftrages bitten wir zu bestätigen. Sollte Ihnen die Annahme des Treuhandauftrages aus irgendwelchen Gründen nicht möglich sein, so sind die o.g. Urkunden an uns zurückzugeben.

Bei Erfüllung der Auflagen ist eine besondere Entlassung aus dem Treuhandauftrag nicht vorgesehen.

Der Treuhandauftrag ist befristet bis zum 31.03.2015.

Bei Fragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Regine [Redacted] Patrick [Redacted]

Sparkasse [Redacted]  
Zweckverbandssparkasse der [Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]

Telefon +49 [Redacted]  
Telefax +49 [Redacted]  
www [Redacted]  
info@ [Redacted]

Sie erreichen uns telefonisch montags - freitags  
von 9.00 - 20.00 Uhr.

Sparkassen-Finanzgruppe

Unsere Partner: DeKa / Provinzial / LBS

BIC: [Redacted]



Sparkasse [redacted]  
[redacted]straße 4  
Ust-IDNr. DE1 [redacted]

**Pfandentlassung**

Geschäftszeichen 143 [redacted]

Für die  
Sparkasse [redacted]

– nachstehend "der eingetragene Gläubiger" genannt – ist/sind im  
Wohnungs- und Teileigentums- Grundbuch von Büberich  
Band/Heft Blatt 83 [redacted] 84 [redacted] Bestandsverz. Nr. 1

Eigentümer<sup>1</sup> - Erbbauberechtigta(r)<sup>1</sup>  
[redacted] gesellschaft mbH  
[redacted] Düsseldorf  
– nachstehend der Eigentümer/Erbbauberechtigta genannt – in Abteilung III eingetragen.

Laufende Nr.	Betrag <sup>2</sup>	Art des Grundpfandrechts
2	2.340.000,00 EUR	Buchgrundschuld vollstreckbar
<b>Insgesamt</b>	<b>2.340.000,00 EUR</b>	

MUSTER

Der eingetragene Gläubiger  
 Die  
ist Rechtsnachfolgerin des obigen genannten eingetragenen Gläubigers und  
erläßt hiernit das die

von dem vorstehend belasteten Pfandobjekt abgetrennta)<sup>3</sup>  
Flurstück<sup>3</sup> der Flur Gemarkung  
86/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Büberich Flur [redacted] Flurstücke 2 [redacted] 6 [redacted] 6 [redacted] 8 [redacted] 9 [redacted]  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Kellerraum Nr. 15 des Aufteilungsplanes  
sowie  
1/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Büberich Flur [redacted] Flurstücke 2 [redacted] 6 [redacted] 6 [redacted] 8 [redacted] 9 [redacted]  
[redacted] 9 [redacted] und 9 [redacted] verbunden mit dem Sondereigentum an dem Stellplatz in der Teilgarage Nr. [redacted] des Aufteilungsplanes.

aus der Mithaft und bewilligt die lastenfreie Abschreibung ~~des/der-Trennstücke(e)s~~ von dem verpfändeten Pfandobjekt<sup>3</sup>  
auf Kosten des/der Eigentümer(s)/Erbbauberechtigten. Der eingetragene Gläubiger stellt weder einen Antrag auf lastenfreie Abschreibung,  
noch ermächtigt er hierzu den Notar.

Ort, Datum  
[redacted] 27.01.2015

Unterschrift(en) des eingetragenen Gläubigers<sup>4</sup>  
Sparkasse [redacted] A. H. H. A. C. [redacted]

192 700 000 (Fassung Okt. 2015) - 0570 316 01 (V71)  
Deutscher Sparkassenverlag  
Unberücksichtigt geschützt

<sup>1</sup> Nichtzutreffendes bitte streichen. <sup>2</sup> Mit Währungsangabe. <sup>3</sup> Unbedingt mit Flächenangabe. <sup>4</sup> Ggf. des Rechtsnachfolgers.



# MIETERVORKAUFSRECHT-VERZICHTS- ERKLÄRUNG



**Ausübung des Mietervorkaufsrechtes**

Der Unterzeichnende, Herr Max Mustermann, ist Mieter der durch Kaufvertrag vom 28. Januar 2005, UR-Nr. 82/2005 des Notars Klaus Schneider zu Düsseldorf veräußerten Eigentumswohnung.

Ich wurde davon unterrichtet, dass dem Mieter gemäß § 577 BGB das Vorkaufsrecht zusteht. Der Gesetzestext ist mir bekannt.

Ich habe von der vorgenannten rechtswirksamen Kaufvertragsurkunde eine Ausfertigung erhalten. Der Inhalt und die Bedingungen des Kaufvertrages sind mir bekannt.

In meiner Eigenschaft als Mieter dieser Eigentumswohnung übe ich hiermit mein Vorkaufsrecht gemäß § 577 BGB aus. Mir ist bekannt, dass mit dieser Ausübungserklärung ein Kaufvertrag zwischen mir und dem Verkäufer zustande kommt, zu den Bedingungen, die sich aus der o. g. Kaufvertragsurkunde ergeben.

Ort, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Name des Mieters

MUSTER



# MIETSPIEGEL



# Mietrichtwert-Tabelle

für die Landeshauptstadt [REDACTED]  
erstellt von

Haus und Grund [REDACTED]  
[REDACTED] e.V.

Mieterverein [REDACTED] e.V.

## I. Allgemeines

Die Tabelle für Düsseldorf ist eine Orientierungshilfe nach § 558 ff. BGB, die den Vertragspartnern die Möglichkeit bieten soll, im Rahmen ortsüblicher Entgelte eigenverantwortlich die Miethöhe für **nicht preisgebundene Wohnungen** zu vereinbaren. In die zugrunde liegende Erhebung sind nicht die Mieten für Wohnungen in Ein- oder Zweifamilienhäusern eingeflossen.

Die Tabellenwerte sind Grundlage für die Berechnung der Netto-Mieten bei Überlassung leeren Wohnraumes einschl. aller Kosten außer den Betriebskosten im Sinne der §§ 1 und 2 Betriebskostenverordnung (BetrKV); ebenfalls nicht enthalten sind die Kosten für Schönheitsreparaturen.

Die Tabellenwerte werden in Euro pro m<sup>2</sup>-Wohnfläche monatlich angegeben. Die anrechenbare Wohnfläche ist nach den Bestimmungen der Wohnflächenverordnung (WoFIV) zu ermitteln.

## II. Die Vergleichskriterien in der Tabelle

In der senkrechten Gliederung sind das **Baujahr** und die **Wohnlage** und in der waagerechten Gliederung die **Ausstattung** und **Beschaffenheit** erfasst.

### 1. Baujahr

Das Baualter einer Wohnung kann aber nicht schematisch berücksichtigt werden. Eine durch Ausbau oder Erweiterung geschaffene oder umfassend erneuerte Wohnung kann ggf. bis zu der Baualtersgruppe zugeordnet werden, in der die Maßnahmen durchgeführt wurden.





## 2. Wohnlage

### a) Einfache Wohnlage:

Wohnungen in Straßen ohne Bäume und Gärten, starker Verkehr, Beeinträchtigungen des Wohnens durch Handwerks- und Gewerbebetriebe (Mischgebiete) usw., Lärm-, Staub- und Geruchsbelastigungen, das Fehlen von Frei- und Grünflächen, abgelegene Wohngegend, keine öffentlichen Verkehrsmittel bzw. Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe.

### b) Mittlere Wohnlage:

Die meisten Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes liegen in mittleren Wohnlagen, d.h. Normalwohnungen ohne besondere Vor- und Nachteile.

### c) Gute Wohnlage:

Wohnungen in Gebieten mit aufgelockerter Bebauung, Baumbepflanzung an den Straßen bzw. Gärten, im Wesentlichen nur Anliegerverkehr, gute Einkaufsmöglichkeiten, das Wohnen nicht beeinträchtigende Einrichtungen, günstige Verbindungen zur Innenstadt mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

### d) Zu-/Abschläge

Zu- und Abschläge sind möglich, wenn zusätzliche oder nicht alle Merkmale gegeben sind.

Weitergehende Zuschläge kommen in Betracht für Wohnungen in besten/bevorzugten Stadtquartieren (z.B. linksrheinisch, Düsseldorfer Norden).

Weitergehende Abschläge kommen in Betracht für Wohnungen in weniger nachgefragten Stadtquartieren (z.B. Düsseldorfer Süden, Lichtenbroich).

## 3. Ausstattung und Beschaffenheit, soweit vom Vermieter erbracht

### a) Zentrale Beheizung

Darunter ist jede Heizungsart zu verstehen, bei der die Wärme- oder Energieversorgung von einer zentralen Stelle erfolgt. Neben den üblichen Zentral- und Etagenheizungen gehören u.a. hierzu Ölöfen, die an eine zentrale Ölversorgung angeschlossen sind, desgleichen Gas-Etagenheizungen und Elektro-(Nacht)Speicheröfen (keine Heizlüfter).

### b) Bad/Dusche

Unter Bad ist ein besonderer Nebenraum der Wohnung zu verstehen, in dem sich eine Badewanne mit Warmwasserversorgung, ein Waschbecken und evtl. ein WC befinden. Der Badewanne gleichzusetzen ist eine Dusche normaler Größe, die fest installiert ist.

MUSTER



**c) Wertermittlung**

Bei der Zuordnung innerhalb der Bandbreiten sind u.a. folgende Punkte zu berücksichtigen: **Erhaltungszustand des Hauses und der Wohnung, Größe der Wohnung, Grundriss und Lage innerhalb des Hauses, Qualität der Beheizung, des Bades, der Sanitär- und Elektroinstallationen.** Für eine Normalwohnung ist vom Mittelwert auszugehen.

**d) Zu- und Abschläge**

**aa) Für Appartements**, das sind abgeschlossene Wohnungseinheiten, die innerhalb der Wohnung eine Küche oder Kochnische und ein Bad/Dusche sowie eine Toilette aufweisen, erfolgt bis zu einer Wohnfläche von 30 m<sup>2</sup> ein Zuschlag von 20 %, der sich gleichmäßig pro m<sup>2</sup> bis zu einer Wohnfläche von max. 45 m<sup>2</sup> auf 5 % verringert.

**bb) Bei Großwohnungen** mit mehr als 3 Zimmern zzgl. KDB erfolgt ein Abschlag ab 120 m<sup>2</sup> bis 125 m<sup>2</sup> von 0,5 % bis 3 % und je weitere angefangene 5 m<sup>2</sup> ein Abschlag von 1 %, und zwar bis max. 20 %.

**cc) Für einen Personenaufzug**, Zuschlag 0,15 Euro/m<sup>2</sup>.

**dd) Für Isolierglasfenster** in der gesamten Wohnung, Zuschlag 0,35 Euro/m<sup>2</sup> für die Baujahre bis einschl. 1976.

**ee) Für nachträgliche Wärmedämmung** an Fassade oder Dach kann ein Zuschlag für die Baujahresklassen bis einschl. 1976 genommen werden.

**f) Für einen Kabelanschluss/Satellitenfernsehen**, Zuschlag 0,05 Euro/m<sup>2</sup>.

**gg) Für Untergeschoss-/Souterrainwohnungen** ist ein Abschlag zu vereinbaren, sofern deren Lagenachteil im Haus nicht kompensiert wird durch Lagevorteile, wie ein ebenerdiger Gartenzugang oder eine direkte Verbindung mit einer Erdgeschosswohnung.

**hh) Für Wohn- und Schlafräume**, die nicht unmittelbar vom Flur zu erreichen sind (**gefangene Räume**), und die über keine Fenster verfügen, ist ein Abschlag zu vereinbaren.

**ii) Weitergehende Zuschläge** kommen in Betracht für Wohnungen mit besonders aufwändiger Ausstattung (z.B. Bidet, zweites WC) sowie mit besonderen Nutzungsarten (z.B. Gartennutzung).

**jj) Weitergehende Abschläge** für Wohnungen ohne zentrale Beheizung und ohne Bad/Dusche, aber mit WC, erfolgt ein Abschlag von 1,00 Euro/m<sup>2</sup> auf die Werte der Spalte „A“.

**Bei Anwendung der Zuschläge kann auch der Höchstwert der Bandbreite überschritten werden.**



**Mietrichtwert-Tabelle [REDACTED] – Stand 1. Juli [REDACTED]**

Baujahr	Wohnlage	Ausstattung und Beschaffenheit	
		„A“ ohne zentrale Beheizung mit Bad/Dusche oder mit zentraler Beheizung ohne Bad/Dusche in EURO/m <sup>2</sup>	„B“ mit zentraler Beheizung und mit Bad/Dusche in EURO/m <sup>2</sup>
bis 1948	einfache	3,85 – 4,75	4,85 – 6,35
	mittlere	4,60 – 5,60	5,70 – 7,40
	gute	5,45 – 6,55	6,55 – 8,35
1949 – 1960	einfache	4,05 – 5,05	5,05 – 6,55
	mittlere	4,75 – 5,85	5,85 – 7,55
	gute	5,55 – 6,75	6,70 – 8,50
1961 – 1976	mittlere		5,75 – 7,45
	gute		6,60 – 8,40
1977 – 1985	mittlere		6,25 – 8,05
	gute		6,85 – 8,85
1986 – 1999	mittlere		7,20 – 9,30
	gute		8,25 – 10,35
ab 2000	mittlere		7,35 – 9,45
	gute		8,40 – 10,50

MUSTER



# NACHRANGFINANZIERUNG

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Betrag	Hypothesen, Grundschulden, Rentenschulden
1	2	3 780.000 EUR	4 Siebenhundertachtzigtausend Euro Grundschuld -ohne Brief- mit 16% Jahreszinsen für die [redacted] Bank AG, [redacted] Vollstreckbar nach § 800 ZPO. Bezug: Bewilligung vom 17.02.2012 (UR-Nr. [redacted] /2012 Br, Notar Dr. Florian Braunfels, Düsseldorf). Eingetragen am 07.05.2012 in Blatt [redacted] und mit dem belasteten Grundstück hierher übertragen am 31.07.2012. B. [redacted]
2	1	500.000 EUR	Fünfhunderttausend Euro Grundschuld -ohne Brief- mit 18 % Jahreszinsen und 5 % Nebenleistung einmalig für die Sparkasse (Zweckverbandssparkasse der [redacted] - Amtsgelände [redacted], HRA [redacted] - Vollstreckbar nach § 800 ZPO. Bezug: Bewilligung vom 20.04.2015 (UR-Nr. [redacted] /2015 Op, Notar Dr. Rainer Oppermann, Düsseldorf). Eingetragen am 08.05.2015. B. Schulz





# NOTARBESTÄTIGUNG – RANGBESCHEINIGUNG



DR. FLORIAN BRAUNFELS  
DR. RAINER OPPERMAN  
NOTARE

40212 DÜSSELDORF  
KONIGSALLEE 31  
TELEFON (0211) 130070  
TELEFAX (0211) 131020  
WELCOME@NOTARIXX.DE

DATUM / ZEICHEN

Ihr Zeichen:  
Kreditnehmer:  
Grundbuch:  
Objekt:  
Grundschuldbestellung über €

Sehr geehrte Damen und Herren,

...  
und erteile Ihnen folgende

**Rangbescheinigung:**

... hat/haben als derzeitige Eigentümer/Erbbauberechtigter unter Mitwirkung von ... als zukünftiger Eigentümer unter meiner Urkunde Nr. /200 die Bestellung einer vollstreckbaren brieflosen/Brief-Grundschuld über € zu Ihren Gunsten und zu Lasten des im Grundbuch des Amtsgerichts von Blatt eingetragenen Grundstücks / Erbbaurechts / Miteigentumsanteils von an dem Grundstück

Gemarkung :  
Flur :  
Flurstück :  
Lage :  
Größe :

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. und dem Teileigentum an dem Garagenstellplatz Nr. des Aufteilungsplanes beurkunden lassen.

- Der Eintragungsantrag wurde am heutigen Tage beim zuständigen Amtsgericht -Grundbuchamt- eingereicht. Der Antrag wurde auch im Namen der Gläubigerin gestellt. Für die Kosten habe ich die Haftung übernommen.
- Sonstige Anträge lagen beim Grundbuchamt nach Auskunft der Geschäftsstelle nicht vor und konnten auch durch Einsicht-

POSTBANK KÖLN 1239 40 500 (BLZ 370 100 50)  
IBAN: DE06 3701 0050 0123 9405 00  
BIC: PBNKDEFF  
UST-IDNR. DE263621461

MUSTER





NOTARE DR. FLORIAN BRAUNFELS, DR. RAINER OPPERMANN

Blatt 2

nahme in das Grundbuch und in die Grundakten nicht festgestellt werden.

oder:

3. Nach Auskunft der Geschäftsstelle und auch durch Einsichtnahme in das Grundbuch und in die Grundakten habe ich festgestellt, dass nur mein Antrag vom ... auf Eintragung der Auflassungsvormerkung für beim Grundbuchamt vorlag.
4. Auf der Grundlage meiner Akten und nach dem heute festgestellten Grundbuchstand sind mir keine Umstände bekannt, die der Eintragung Ihres oben bezeichneten Grundpfandrechtes zu folgendem Rang entgegenstehen:

vorgehende Recht:

Abt. II: keine  
bei Bedarf: (die Grundschild wird unter Ausnutzung des Rangvorbehaltes mit Rang vor der Eigentumsübertragungsvormerkung Ihres Kunden eingetragen)

Abt. III: keine  
oder: lfd. Nr.: €/DM Grundschild ohne Brief für

gleichstehende Rechte:

Abt. II: keine

Abt. III: keine.

Nach Eintragung der Grundschild im Grundbuch erhalten Sie die beantragte unbeglaubigte Grundbuchblattabschrift zusammen mit der Eintragungsnachricht.

Hinweis:

Die Vorlast in Abteilung III soll gemäß Kaufvertrag vom ... - URNr. ... - aus dem Kaufpreis abgelöst werden. Näheres hierzu ergibt sich aus der Ihnen bereits übersandten Kopie der Fälligkeitsmitteilung vom ....

Die Löschung der Vorlast wird zu gegebener Zeit Zug um Zug mit dem Eigentumswechsel beantragt, sodass Ihre Grundschild unter den vorstehenden Voraussetzungen endgültig die von Ihnen gewünschte erste Rangstelle in Abt. II und III des Grundbuches erhält. Zum Nachweis werden wir Ihnen abschließend nach Eigentumsumschreibung einen kompletten Grundbuchauszug für Ihre Akten zur Verfügung stellen.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Braunfels, Notar



# NOTARIELLE BEGLAUBIGUNG



URNr. 12 [REDACTED] für 2014 Op

Ich beglaubige die Unterschrift

- vor mir vollzogen von  
Herrn Alexander [REDACTED],  
geboren am [REDACTED],  
[REDACTED] Düsseldorf,  
persönlich bekannt.

Ich bescheinige aufgrund heutiger Einsicht in das  
Handelsregister des Amtsgerichts Düsseldorf HRB [REDACTED]

- Herr Alexander [REDACTED] als Geschäftsführer - befreit  
von § 181 BGB - ist berechtigt, die [REDACTED]  
[REDACTED]gesellschaft mbH mit Sitz in Düsseldorf  
einzeln zu vertreten.

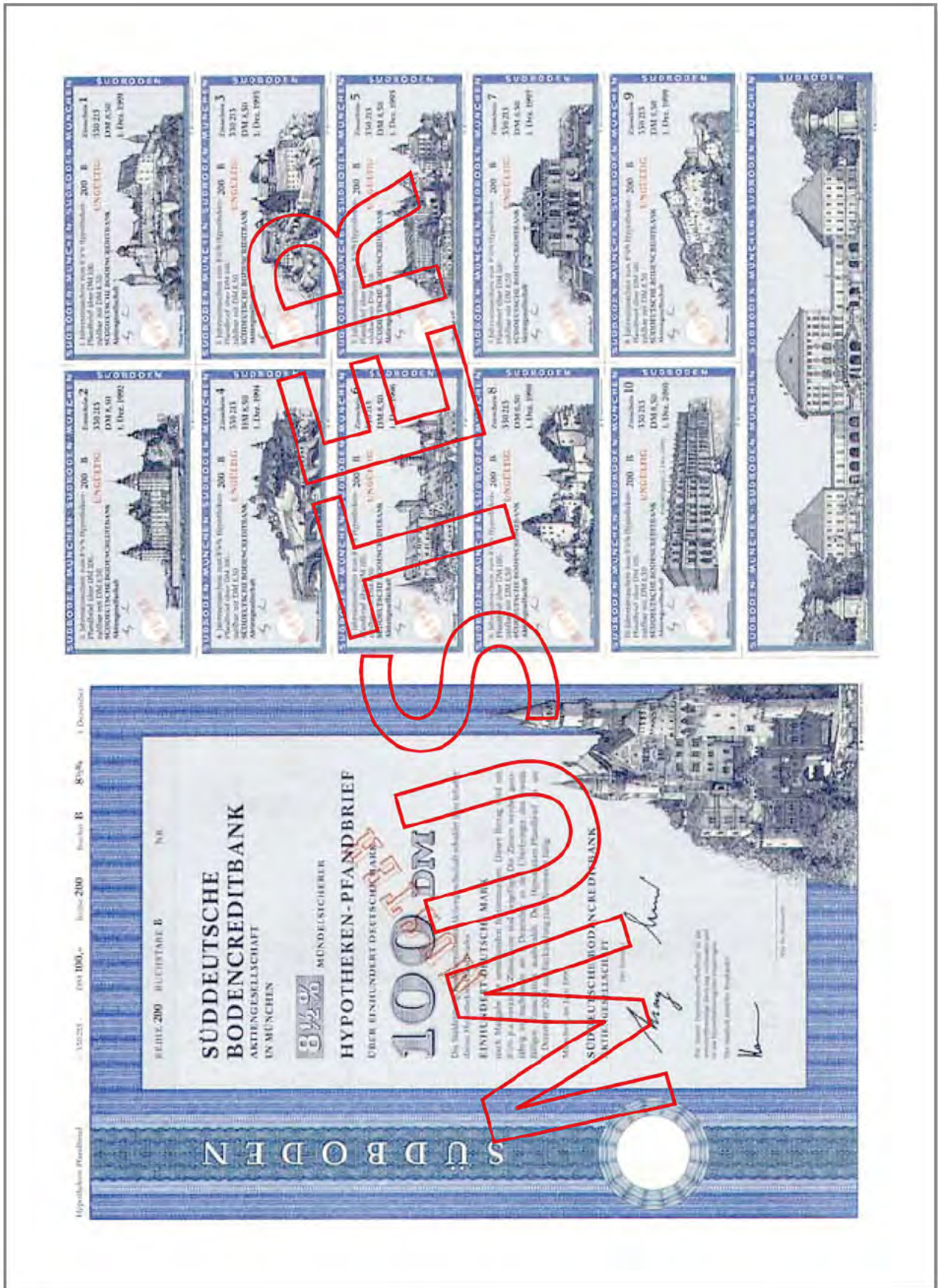
Düsseldorf, den 15. Mai 2014  
/GR 14.0576.19

Dr. Oppermann, Notar

MUSTER



# PFANDBRIEF





# PROLONGATION

Ausfertigung für

## Konditionsvereinbarung

vom 25.08.2014, Angebot gültig bis 10.09.2014

Tragen Sie auf diesem Formular keine Anmerkungen oder Streichungen ein, Stattdessen wenden Sie sich bitte an Ihren Finanzberater. Danke.

Darlehensnehmer \_\_\_\_\_  
 Vorgangsnummer \_\_\_\_\_ IBAN/Kontonummer \_\_\_\_\_  
 Vermittlernummer (falls vorhanden) \_\_\_\_\_

Unser Angebot: Verlängern Sie Ihr Darlehen einfach zu diesen Konditionen

<b>Neue Zinsbindung in Jahren:</b>	<b>10 Jahre</b>
<b>Datum der Zinsanpassung:</b>	<b>30.03.2015</b>
<b>Ursprünglicher Darlehensbetrag:</b>	<b>130.000,00 Euro</b>
<b>Restschuld am Tag der Zinsanpassung:</b>	<b>114.170,25 Euro</b>
<b>Neuer fester Sollzins (inklusive Forward-Aufschlag von 0 % p.a.):</b>	<b>2,65 % p.a.</b>
<b>Tilgungssatz, berechnet aus 130.000,00 Euro:</b>	<b>2,75 % p.a. zzgl. ersparter Zinsen</b>
<b>Effektiver Jahreszins gemäß PAngV:</b>	<b>2,68 % p.a.</b>
<b>Neue monatliche Rate:</b>	<b>585,00 Euro</b>
<b>Zinsfestschreibung bis:</b>	<b>30.03.2025</b>
<b>Restschuld zum Ende der neuen Zinsbindung (ohne Sondertilgungen):</b>	<b>68.989,93 Euro</b>

MUSTER

0140024082

### So geht es jetzt weiter

- › Bitte behalten Sie das Gültigkeitsdatum im Auge. Bis dahin haben wir die neuen Konditionen für Sie reserviert. Entscheidend ist das Datum des Posteingangs bei uns.
- › Wenn Sie unser Angebot annehmen, unterschreiben bitte alle Darlehensnehmer diese Konditionsvereinbarung. Senden Sie das Dokument dann einfach an uns zurück.
- › Weitere Unterlagen brauchen wir nicht. Sobald die vollständig ausgefüllte und unterschriebene Konditionsvereinbarung bei uns ankommt, tritt sie in Kraft.

### Datum und Unterschrift

- › Ich/Wir nehme(n) das Konditionsangebot für eine neue Zinsfestschreibung des Darlehens an.
- › Ich/Wir überweise(n) die oben genannte Sonderzahlung (sofern angegeben) zum 30.03.2015 direkt auf mein/unser oben genanntes Darlehenskonto, \_\_\_\_\_ Sofern eine Sonderzahlung angegeben wurde, gelten die genannten Konditionen nur in Verbindung mit dieser Sonderzahlung.
- › Ich/Wir stimme(n) den auf Seite 2 angedruckten Vertragsinhalten zu.

X  X   
 Datum Unterschrift erster Darlehensnehmer Unterschrift aller weiteren Darlehensnehmer

› Bitte beachten Sie auch die 2. Seite!



Ausfertigung: \_\_\_\_\_

## Konditionsvereinbarung Seite 2

Darlehensnehmer \_\_\_\_\_

Vorgangsnummer \_\_\_\_\_

IBAN/Kontonummer \_\_\_\_\_

Vermittlernummer (falls vorhanden) \_\_\_\_\_

### Wichtige Informationen für Sie

Ihr Kündigungsrecht richtet sich nach § 489 BGB. Die Zinsberechnung und die Tilgungsverrechnung erfolgen zum 30. eines jeden Monats. Ihre weiteren Vertragsbedingungen wie z.B. die Vereinbarung zu Sondertilgungen und Änderungen des Tilgungssatzes sind weiterhin gültig.

Dies ist ein Forward-Darlehen: Wir garantieren Ihnen für die Zeit nach Ablauf der derzeitigen Zinsbindungsfrist bereits jetzt einen festen Zins. Der Zinssatz von 2,65 % p.a. enthält einen Forwardaufschlag von 0 % p.a. Sie können diese Konditionsvereinbarung einseitig nicht kündigen.

Bitte beachten Sie, dass bei Rücksendung die Unterschriften aller Darlehensnehmer erforderlich sind.

### Einwilligungserklärung

Ich bin/Wir sind damit einverstanden, dass die Bank, der zuständige Finanzberater bzw. die Vermittlungsagentur zur Anfrage folgende Daten erheben und sich gegenseitig übermitteln, sofern diese nicht bereits bekannt sind: Produktart, Abschluss des Vertrags, Zinsbindungsfristen, Prolongations-Konditionen inkl. Restschuld und Leistungsbasis.

In diesem Rahmen erbinde ich/entbinden wir die Bank zugleich vom Bankgeheimnis. Mir/Uns ist bekannt, dass die Übermittlung der Informationen von der Bank an den Finanzberater bzw. die Vermittlungsagentur über eine sichere Verbindung (im Internet, per Brief, Fax oder Telefon) erfolgt und der Begleitung des Vertragsverhältnisses durch den Finanzberater, auch im Falle einer späteren Prolongation, sowie Prüfzwecken dient. Die vorstehende Einwilligungserklärung kann ich/können wir jederzeit für die Zukunft gegenüber der Bank widerrufen.

Per Post senden an: \_\_\_\_\_

**MINUS**





# RANGBESCHEINIGUNG



DR. FLORIAN BRAUNFELS  
DR. RAINER OPPERMANN  
NOTARE

40212 DÜSSELDORF  
KONIGSALLEE 31  
TELEFON (0211) 130070  
TELEFAX (0211) 131020  
WELCOME@NOTARIXX.DE

DATUM / ZEICHEN

Ihr Zeichen:  
Kreditnehmer:  
Grundbuch:  
Objekt:  
Grundsschuldbestellung über €

Sehr geehrte Damen und Herren,

...  
und erteile Ihnen folgende

**Rangbescheinigung:**

1. ... hat/haben als der/die/die Eigentümer/Erbbauberechtigter unter Mitwirkung von ... als zukünftiger Eigentümer unter meiner Urkunde Nr. /200 die Bestellung einer vollstreckbaren brieflosen/Brief-Grundsschuld über € zu Ihren Gunsten und zu Lasten des im Grundbuch des Amtsgerichts von Blatt eingetragenen Grundstücks / Erbbaurechts / Miteigentumsanteils von an dem Grundstück

Gemarkung :  
Flur :  
Flurstück :  
Lage :  
Größe :

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. und dem Teileigentum an dem Garagenstellplatz Nr. des Aufteilungsplanes beurkunden lassen.

2. Der Eintragungsantrag wurde am heutigen Tage beim zuständigen Amtsgericht -Grundbuchamt- eingereicht. Der Antrag wurde auch im Namen der Gläubigerin gestellt. Für die Kosten habe ich die Haftung übernommen.

3. Sonstige Anträge lagen beim Grundbuchamt nach Auskunft der Geschäftsstelle nicht vor und konnten auch durch Einsicht-

POSTBANK KÖLN 1239 40 500 (BLZ 370 100 50)  
IBAN: DE06 3701 0050 0123 9405 00  
BIC: PBNKDEFF  
UST-IDNR. DE263621461

MUSTER



NOTARE DR. FLORIAN BRAUNFELS, DR. RAINER OPPERMANN

Blatt 2

nahme in das Grundbuch und in die Grundakten nicht festgestellt werden.

oder:

3. Nach Auskunft der Geschäftsstelle und auch durch Einsichtnahme in das Grundbuch und in die Grundakten habe ich festgestellt, dass nur mein Antrag vom ... auf Eintragung der Auflassungsvormerkung für beim Grundbuchamt vorlag.
4. Auf der Grundlage meiner Akten und nach dem heute festgestellten Grundbuchstand sind mir keine Umstände bekannt, die der Eintragung Ihres oben bezeichneten Grundpfandrechtes zu folgendem Rang entgegenstehen:

vorgehende Recht:

Abt. II: keine  
bei Bedarf: (die Grundschild wird unter Ausnutzung des Rangvorbehaltes mit Rang vor der Eigentumsübertragungsvormerkung Ihres Kunden eingetragen)

Abt. III: keine  
oder: lfd. Nr. : € / DM Grundschild ohne Brief für

gleichstehende Rechte:

Abt. II: keine

Abt. III: keine

Nach Eintragung der Grundschild im Grundbuch erhalten Sie die beantragte unbeglaubigte Grundbuchblattabschrift zusammen mit der Eintragungsnachricht.

Hinweis:

Die Vorlast in Abteilung III soll gemäß Kaufvertrag vom ... - URNr. ... - aus dem Kaufpreis abgelöst werden. Näheres hierzu ergibt sich aus der Ihnen bereits übersandten Kopie der Fälligkeitsmitteilung vom ....

Die Löschung der Vorlast wird zu gegebener Zeit Zug um Zug mit dem Eigentumswechsel beantragt, sodass Ihre Grundschild unter den vorstehenden Voraussetzungen endgültig die von Ihnen gewünschte erste Rangstelle in Abt. II und III des Grundbuches erhält. Zum Nachweis werden wir Ihnen abschließend nach Eigentumsumschreibung einen kompletten Grundbuchauszug für Ihre Akten zur Verfügung stellen.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Braünfels, Notar



# SCHUFA



Wir schaffen Vertrauen

**schufa**

SCHUFA Holding AG  
Verbraucherservice

SCHUFA Holding AG - Postfach 102166 - 44721 Bochum

DV 08 0,85 Deutsche Post 



Tel.: 0611 - 92780

Herrn  
[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]

[www.meineSCHUFA.de](http://www.meineSCHUFA.de)

10. August 2015

**Unsere Referenz: 100 [Redacted]  
SCHUFA-Bonitätsauskunft**

Sehr geehrter Herr [Redacted]

Information schafft Vertrauen! Sie haben Ihre persönliche SCHUFA-Bonitätsauskunft bestellt, mit der wir Sie unterstützen möchten, das notwendige Vertrauen zwischen Ihrem Vertragspartner und Ihnen herzustellen. Mit der SCHUFA-Bonitätsauskunft bieten wir Ihnen eine Auskunft an, die nicht nur nützt, sondern auch schützt! Weitere Informationen finden Sie im beiliegenden Infoblatt.

Hier die Angaben über die zu Ihrer Person bei der SCHUFA gespeicherten Daten:

Zu Herrn [Redacted] geboren am [Redacted] liegen uns zum 10.08.2015 ausschließlich positive Vertragsinformationen vor. Dies können beispielsweise Vertragsbeziehungen zu Versandhändlern sein, bei denen auf Rechnung bestellt werden darf, oder Kredite, die aufgenommen und zurückbezahlt wurden.

Die SCHUFA-Bonitätsauskunft wird immer auf einem speziellen Briefpapier mit Wasserzeichen gedruckt. Damit erhöhen wir die Sicherheit und Aussagekraft dieses Dokuments.

Sie möchten gerne mehr über die SCHUFA erfahren? Besuchen Sie uns im Internet unter [www.meineSCHUFA.de](http://www.meineSCHUFA.de) oder rufen Sie uns an: 0611 - 92780.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr Verbraucherserviceteam  
der SCHUFA Holding AG

**MUSTER**

04 (K) 000346 (B) 1/18  
0142300002 (Z) 1-11-11-11



Wir schaffen Vertrauen

**schufa**

SCHUFA Holding AG  
Verbraucherservice

Tel: 0611 - 92780

**- zur privaten Verwendung -**

[www.meineSCHUFA.de](http://www.meineSCHUFA.de)

10. August 2015

2. Teil Ihrer SCHUFA-Bonitätsauskunft:  
Unsere Referenz: 1007996677

Sehr geehrter Herr [REDACTED]

im Folgenden erhalten Sie die gewünschte Auskunft über die zu Ihrer Person bei uns gespeicherten Daten.

Dieser Teil der Bonitätsauskunft dient Ihrer **persönlichen** Information. Sie beinhaltet **alle** zu Ihrer Person bei der SCHUFA gespeicherten Daten.

Falls Daten aus Ihrer Sicht unzutreffend sind, können Sie sich gerne an unsere Service-Hotline unter der Nummer 0611 - 92780 wenden. Sie erreichen uns von Montag bis Freitag von 8 Uhr bis 19 Uhr. Die Daten werden in Rücksprache mit dem Vertragspartner, der uns diese Informationen gemeldet hat, geprüft. Ihr Bestreiten wird durch einen entsprechenden Vermerk kenntlich gemacht. Nachweislich falsche Daten werden benachtigt, unzulässig gespeicherte Daten werden gelöscht.

Auch dieser Teil ihrer Bonitätsauskunft wird immer auf einem speziellen Briefpapier mit Wasserzeichen gedruckt. Damit erhöhen wir die Sicherheit und Aussagekraft dieses Dokuments.

Sie möchten gerne mehr über die SCHUFA erfahren? Besuchen Sie uns im Internet unter [www.meineSCHUFA.de](http://www.meineSCHUFA.de) oder rufen Sie uns an: 0611 - 92780.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr Verbraucherserviceteam  
der SCHUFA Holding AG

**MUSTER**

(A) 001906 (K) 00049 (B) 3/6  
(M) 152801423000082 (Z) 1

Seite 1 von 6

Vorsitzender des Aufsichtsrats: Alexander Boldyreff  
Vorstand: Dr. Michael Freytag (Vorsitzender), Holger Severitt, Peter Villa  
SCHUFA Holding AG • Sitz Wiesbaden • HRB 12286 Amtsgericht Wiesbaden

Wir schaffen Vertrauen

10. August 2015

Bonitätsauskunft, persönlicher Teil, Referenz: [REDACTED] Name: [REDACTED]

**Persönliche Daten**

SCHUFA-Datensatznummer [REDACTED]  
 Nachname [REDACTED]  
 Vorname [REDACTED]  
 Geburtsdatum [REDACTED]  
 Geburtsort [REDACTED]  
 Aktuelle Adresse [REDACTED]

Gemeldet von Verbraucherangabe

Sonstige, auch frühere Adressen [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]

**Kreditinstitute**

[REDACTED] Bank [REDACTED]

**1 Kredit**

Das Kreditinstitut hat uns darüber informiert, dass ein Blankobauspardarlehen oder nicht grundpfandrechtlich gesicherter Kredit mit Endfälligkeit abgeschlossen wurde.

Kontonummer: [REDACTED]  
 Der Vertragspartner führt den Vertrag unter dieser Nummer in seinen Unterlagen.  
 Gemeldeter Kreditbetrag: [REDACTED]  
 Datum der Fälligkeit: unbefristet  
 Der Kreditvertrag endet an dem angegebenen Datum.

**2 Kreditkarte mit Kreditrahmen**

Das Unternehmen hat uns den Abschluss dieses Kreditkartenvertrages gemeldet. Für diese Kreditkarte wurde ein Kreditrahmen vereinbart.

Kontonummer [REDACTED]  
 Unter dieser Kontonummer bzw. Kreditkartennummer führt der Vertragspartner den Vertrag in seinen Unterlagen.  
 Betrag: [REDACTED]  
 Gemeldeter Kreditrahmen [REDACTED]  
 Datum des Vertrages: [REDACTED]  
 Datum des Abschlusses des Vertrages [REDACTED]

**3 Kreditkarte mit Kreditrahmen**

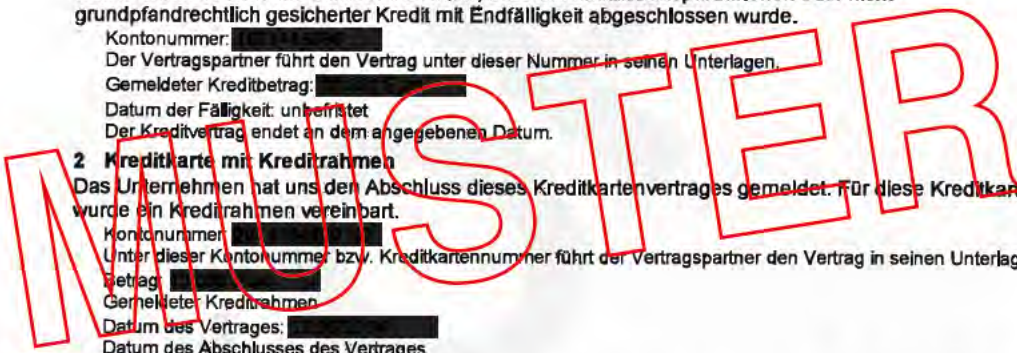
Das Unternehmen hat uns den Abschluss dieses Kreditkartenvertrages gemeldet. Für diese Kreditkarte wurde ein Kreditrahmen vereinbart.

Kontonummer: [REDACTED]  
 Unter dieser Kontonummer bzw. Kreditkartennummer führt der Vertragspartner den Vertrag in seinen Unterlagen.  
 Betrag: [REDACTED]  
 Gemeldeter Kreditrahmen [REDACTED]  
 Datum des Vertrages: [REDACTED]  
 Datum des Abschlusses des Vertrages [REDACTED]

**4 Girokonto**

Der Vertragspartner hat uns mitgeteilt, dass ein Girokonto eröffnet wurde. Diese Information wird gespeichert, solange die Geschäftsbeziehung besteht.

Kontonummer: [REDACTED]  
 Der Vertragspartner führt den Vertrag unter dieser Kontonummer in seinen Unterlagen.  
 Datum: [REDACTED]  
 An diesem Datum hat uns der Vertragspartner mitgeteilt, dass ein Girokonto eröffnet wurde.



Wir schaffen Vertrauen

10. August 2015

Bonitätsauskunft, persönlicher Teil, Referenz: [REDACTED]

**5 Anfrage Immobilienkreditkonditionen**

Konditionenanfrage des Vertragspartners zu einer Kreditanfrage

Datum der Anfrage: [REDACTED]  
Datum der Anfrage des Vertragspartners an die SCHUFA

**6 Anfrage Immobilienkreditkonditionen**

Konditionenanfrage des Vertragspartners zu einer Kreditanfrage

Datum der Anfrage: [REDACTED]  
Datum der Anfrage des Vertragspartners an die SCHUFA

**7 Girokonto**

Der Vertragspartner hat uns mitgeteilt, dass ein Girokonto eröffnet wurde. Diese Information wird gespeichert, solange die Geschäftsbeziehung besteht.

Kontonummer: [REDACTED]  
Der Vertragspartner führt den Vertrag unter dieser Kontonummer in seinen Unterlagen.  
Datum: [REDACTED]  
An diesem Datum hat uns der Vertragspartner mitgeteilt, dass ein Girokonto eröffnet wurde.

**Kredit auf Girokonto**

Das Kreditinstitut hat uns darüber informiert, dass auf dem genannten Konto eine Kreditlinie bewilligt wurde.

Kontonummer: [REDACTED]  
Der Vertragspartner führt den Vertrag unter dieser Nummer in seinen Unterlagen.  
Gemeldeter Kreditbetrag: [REDACTED]  
Datum der Fälligkeit: unbefristet  
Die eingeräumte Kreditlinie ist befristet bis zum angegebenen Datum.

**8 Kreditkarte**

Das Unternehmen hat uns den Abschluss dieses Kreditkartenvertrages gemeldet.

Kontonummer: [REDACTED]  
Unter dieser Kontonummer bzw. Kreditkartennummer führt der Vertragspartner den Vertrag in seinen Unterlagen.  
Datum des Vertrages: [REDACTED]  
Datum des Abschlusses des Vertrages

**9 Kreditkarte**

Das Unternehmen hat uns den Abschluss dieses Kreditkartenvertrages gemeldet.

Kontonummer: [REDACTED]  
Unter dieser Kontonummer bzw. Kreditkartennummer führt der Vertragspartner den Vertrag in seinen Unterlagen.  
Datum des Vertrages: [REDACTED]  
Datum des Abschlusses des Vertrages

**10 Girokonto**

Der Vertragspartner hat uns mitgeteilt, dass ein Girokonto eröffnet wurde. Diese Information wird gespeichert, solange die Geschäftsbeziehung besteht.

Kontonummer: [REDACTED]  
Der Vertragspartner führt den Vertrag unter dieser Kontonummer in seinen Unterlagen.  
Datum: [REDACTED]  
An diesem Datum hat uns der Vertragspartner mitgeteilt, dass ein Girokonto eröffnet wurde.

MUSTER



Wir schaffen Vertrauen

10. August 2015

Bonitätsauskunft, persönlicher Teil, Referenz: [REDACTED]

**11 Girokonto**

Der Vertragspartner hat uns mitgeteilt, dass ein Girokonto eröffnet wurde. Diese Information wird gespeichert, solange die Geschäftsbeziehung besteht.

Kontonummer: [REDACTED]

Der Vertragspartner führt den Vertrag unter dieser Kontonummer in seinen Unterlagen.

Datum: [REDACTED]

An diesem Datum hat uns der Vertragspartner mitgeteilt, dass ein Girokonto eröffnet wurde.

**Kredit auf Girokonto**

Das Kreditinstitut hat uns darüber informiert, dass auf dem genannten Konto eine Kreditlinie bewilligt wurde.

Kontonummer: [REDACTED]

Der Vertragspartner führt den Vertrag unter dieser Nummer in seinen Unterlagen.

Gemeldeter Kreditbetrag: [REDACTED]

Datum der Fälligkeit: unbefristet

Die eingeräumte Kreditlinie ist befristet bis zum angegebenen Datum.

**12 Anfrage Kredit**

Anfrage des Vertragspartners zur Bonitätsprüfung anlässlich der Beantragung eines Kredites oder im Rahmen der regelmäßigen Bonitätsprüfung des Vertragspartners bei einem bestehenden Vertragsverhältnis.

Datum der Anfrage: [REDACTED]

Datum der Anfrage des Vertragspartners an die SCHUFA

**13 Anfrage zum Girokonto**

Anfrage des Vertragspartners zur Bonitätsprüfung anlässlich der Eröffnung eines Girokontos.

Datum der Anfrage: [REDACTED]

Datum der Anfrage des Vertragspartners an die SCHUFA

**14 Kreditkarte**

Das Unternehmen hat uns den Abschluss dieses Kreditkartenvertrages gemeldet.

Kontonummer: [REDACTED]

Unter dieser Kontonummer bzw. Kreditkartennummer führt der Vertragspartner den Vertrag in seinen Unterlagen.

Datum des Vertrages: [REDACTED]

Datum des Abschlusses des Vertrages

**15 Girokonto**

Der Vertragspartner hat uns mitgeteilt, dass ein Girokonto eröffnet wurde. Diese Information wird gespeichert, solange die Geschäftsbeziehung besteht.

Kontonummer: [REDACTED]

Der Vertragspartner führt den Vertrag unter dieser Kontonummer in seinen Unterlagen.

Datum: [REDACTED]

An diesem Datum hat uns der Vertragspartner mitgeteilt, dass ein Girokonto eröffnet wurde.

**16 Girokonto**

Der Vertragspartner hat uns mitgeteilt, dass ein Girokonto eröffnet wurde. Diese Information wird gespeichert, solange die Geschäftsbeziehung besteht.

Kontonummer: [REDACTED]

Der Vertragspartner führt den Vertrag unter dieser Kontonummer in seinen Unterlagen.

Datum: [REDACTED]

An diesem Datum hat uns der Vertragspartner mitgeteilt, dass ein Girokonto eröffnet wurde.

MUSTER

10. August 2015

Bonitätsauskunft, persönlicher Teil, Referenz: [REDACTED]

**17 Girokonto**

Der Vertragspartner hat uns mitgeteilt, dass ein Girokonto eröffnet wurde. Diese Information wird gespeichert, solange die Geschäftsbeziehung besteht.

Kontonummer: [REDACTED]

Der Vertragspartner führt den Vertrag unter dieser Kontonummer in seinen Unterlagen.

Datum: [REDACTED]

An diesem Datum hat uns der Vertragspartner mitgeteilt, dass ein Girokonto eröffnet wurde.

**18 Girokonto**

Der Vertragspartner hat uns mitgeteilt, dass ein Girokonto eröffnet wurde. Diese Information wird gespeichert, solange die Geschäftsbeziehung besteht.

Kontonummer: [REDACTED]

Der Vertragspartner führt den Vertrag unter dieser Kontonummer in seinen Unterlagen.

Datum: [REDACTED]

An diesem Datum hat uns der Vertragspartner mitgeteilt, dass ein Girokonto eröffnet wurde.

**19 Girokonto**

Der Vertragspartner hat uns mitgeteilt, dass ein Girokonto eröffnet wurde. Diese Information wird gespeichert, solange die Geschäftsbeziehung besteht.

Kontonummer: [REDACTED]

Der Vertragspartner führt den Vertrag unter dieser Kontonummer in seinen Unterlagen.

Datum: [REDACTED]

An diesem Datum hat uns der Vertragspartner mitgeteilt, dass ein Girokonto eröffnet wurde.

**20 grundpfandrechtlich gesicherter Kredit**

Das Kreditinstitut hat einen grundpfandrechtlich gesicherten Kredit gewährt.

Kontonummer: [REDACTED]

Der Vertragspartner führt den Vertrag unter dieser Nummer in seinen Unterlagen.

Datum des Vertrages: [REDACTED]

Datum des Abschlusses des Vertrages: [REDACTED]

**21 grundpfandrechtlich gesicherter Kredit**

Das Kreditinstitut hat einen grundpfandrechtlich gesicherten Kredit gewährt.

Kontonummer: [REDACTED]

Der Vertragspartner führt den Vertrag unter dieser Nummer in seinen Unterlagen.

Datum des Vertrages: [REDACTED]

Datum des Abschlusses des Vertrages: [REDACTED]

**22 grundpfandrechtlich gesicherter Kredit**

Das Kreditinstitut hat einen grundpfandrechtlich gesicherten Kredit gewährt.

Kontonummer: [REDACTED]

Der Vertragspartner führt den Vertrag unter dieser Nummer in seinen Unterlagen.

Datum des Vertrages: [REDACTED]

Datum des Abschlusses des Vertrages: [REDACTED]

**23 grundpfandrechtlich gesicherter Kredit**

Das Kreditinstitut hat einen grundpfandrechtlich gesicherten Kredit gewährt.

Kontonummer: [REDACTED]

Der Vertragspartner führt den Vertrag unter dieser Nummer in seinen Unterlagen.

Datum des Vertrages: [REDACTED]

Datum des Abschlusses des Vertrages: [REDACTED]

**24 Anfrage**

Anfrage zur Kontrolle der eigenen Anfragen und Meldungen durch den Vertragspartner zu einer laufenden Geschäftsbeziehung.

Datum der Anfrage: 25.03.2015

Datum der Anfrage des Vertragspartners an die SCHUFA

10. August 2015

Bonitätsauskunft, persönlicher Teil, Referenz: [REDACTED]

**25 Anfrage**

Anfrage zur Kontrolle der eigenen Anfragen und Meldungen durch den Vertragspartner zu einer laufenden Geschäftsbeziehung.

Datum der Anfrage: [REDACTED]  
Datum der Anfrage des Vertragspartners an die SCHUFA

**Handel und Versandhandel**

**26 Anfrage des Versandhandels**

Anfrage des Vertragspartners anlässlich einer Versandhandelsbestellung.

Kontonummer: [REDACTED]  
Unter dieser Vorgangsnummer wurde die Anfrage beim Vertragspartner bearbeitet.  
Datum der Anfrage: [REDACTED]  
Datum der Anfrage des Vertragspartners an die SCHUFA

**27 Anfrage des Handels**

Anfrage des Vertragspartners zur Bonitätsprüfung anlässlich einer Bestellung auf Rechnung oder einer Bezahlung mittels Ratenzahlung.

Datum der Anfrage: [REDACTED]  
Datum der Anfrage des Vertragspartners an die SCHUFA

**28 Anfrage zur Identitäts- oder Altersprüfung**

Die Prüfung von Identitätsdaten mit Hilfe der SCHUFA kann die Sicherheit im Internet verbessern und auch als Maßnahme zum Jugendschutz (Altersverifizierung) eingesetzt werden. Anhand des SCHUFA-Datenbestandes werden Angaben zur Identität verifiziert, aber keine bei der SCHUFA gespeicherten Daten weitergegeben.

Datum der Anfrage: [REDACTED]  
Datum der Anfrage des Vertragspartners an die SCHUFA

**Anfragen und Vertragsverbindungen aus gewerblicher Tätigkeit**

**29 Anfrage zu Freiberuflern**

Anfrage des Vertragspartners zur Bonitätsprüfung anlässlich der Aufnahme, Durchführung oder Abwicklung eines Vertragsverhältnisses.

Datum der Anfrage: [REDACTED]  
Datum der Anfrage des Vertragspartners an die SCHUFA

**SCHUFA-Basiscore**

Am 01.07.2015 wurde der Basiscore 94,50% von theoretisch möglichen 100% berechnet. Beim SCHUFA-Basiscore handelt es sich um einen von Branchen, Unternehmen und einzelnen Geschäftsarten unabhängigen Orientierungswert, der grundsätzlich quartalsweise neu berechnet wird. Unsere Vertragspartner erhalten zur Unterstützung ihrer Geschäftsentscheidungen in der Regel spezielle branchenspezifische oder individuelle Scores, die durchaus vom Basiscore abweichen können. Der Basiscore wird anhand moderner mathematisch-statistischer Verfahren erstellt und basiert auf den zu Ihrer Person bei der SCHUFA gespeicherten Daten. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Internet unter [www.meineSCHUFA.de/score](http://www.meineSCHUFA.de/score).



# SICHERUNGSZWECKERKLÄRUNG



D123456789012345678901



Zweckerklärung für Grundschulden  
Sicherung der Geschäftsverbindung

Zeichen

Datum

An die

– nachstehend die Sparkasse genannt –

**1. Sicherungsabrede**

**1.1 Sicherungszweck**

Die Sparkasse ist/wird Gläubigerin/der auf dem/den im \_\_\_\_\_ Grundbuch von

Band (B:)/Heft (H:), Blatt (Bl:), Bestandsverzeichnis Nr. (BV:)

verzeichneten Pfandobjekt/Pfandobjekten des/der

– nachstehend, auch bei mehreren, der Sicherungsgeber genannt  
nebst Zinsen und sonstiger Nebenleistung in Abteilung III eingetragenen/einzutragenden Grundschuld(en):

Laufende Nr. Betrag Währung Art der Grundschuld

Die Grundschuld(en) nebst Zinsen und sonstiger Nebenleistung sowie ein im Zusammenhang mit der Grundschuld etwa übernommenes  
abstraktes Schuldversprechen (Übernahme der persönlichen Haftung) dient/dienen zur **Sicherung aller bestehenden und künftigen,  
auch bedingten oder befristeten Forderungen der Sparkasse** gegen

– nachstehend der Kreditnehmer genannt – aus der bankmäßigen Geschäftsverbindung (insbesondere aus laufender Rechnung, Krediten  
und Darlehen jeder Art einschließlich etwaiger gesetzlicher Ansprüche und Wechseln). Sie sichert/sichern auch Ansprüche gegen den  
Kreditnehmer aus Wechseln, auch soweit sie von Dritten heringegeben werden, aus Abtretungen oder gesetzlichem  
Forderungsübergang und aus vom Kreditnehmer gegenüber der Sparkasse übernommenen Bürgschaften ab deren Fälligkeit, soweit die  
Sparkasse diese Ansprüche im Rahmen ihrer bankmäßigen Geschäftsverbindung mit dem Kreditnehmer erwirbt.

**1.2 Versicherung des Pfandobjektes**

Der Sicherungsgeber ist im Sinne von Nr. 3.1 verpflichtet, das Pfandobjekt gegen Feuer und folgende weitere Risiken versichert zu  
halten:

- Sturm/Hagel
- Leitungswasser
- 

**1.3 Verrechnungsabrede**

Zahlungen an die Sparkasse werden auf die gesicherten persönlichen Forderungen und nicht auf die Grundschulden) verrechnet.

192 240,000 D1 (Fassung Juli 2012) - 0577 314,01 - V  
Deutsche Sparkassenverlag - v1.9  
Urheberrechtlich geschützt



Zeichen: \_\_\_\_\_

**1.4 Forderungsmehrheit**

Reicht der Erlös aus der Verwertung der Grundschuld(en) nicht zur Befriedigung sämtlicher dadurch gesicherten Forderungen aus, so wird er zunächst auf diejenigen Forderungen verrechnet, die der Sparkasse geringere Sicherheit bieten.

**1.5 Teilkündigung**

Sichert/Sichern die Grundschuld(en) auch Verbindlichkeiten eines Dritten, kann die Sicherungsvereinbarung insoweit unter Einhaltung einer Frist von vier Wochen mit Wirkung für die Zukunft gekündigt werden. Mit Wirksamwerden der Kündigung beschränkt sich die Haftung für Verbindlichkeiten von Dritten auf die zu diesem Zeitpunkt begründeten Forderungen einschließlich etwa noch entstehender Forderungen aus bereits zugesagten Krediten oder Darlehen. Gehört zu den Verbindlichkeiten des Dritten auch ein Kontokorrentkredit, haftet die Grundschuld bis zur Höhe des bei Wirksamwerden der Kündigung bestehenden Saldos, im Falle weiterer Tilgungen bis zur Höhe des niedrigsten bis zum Zeitpunkt der Inanspruchnahme festgestellten Rechnungsabschlussaldos. Die Kündigung muss schriftlich erfolgen. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

**2. Abtretung der Rückgewähransprüche**

Zur Sicherung der unter Nr. 1.1 bezeichneten Ansprüche tritt der Sicherungsgeber hiermit den, auch künftigen oder bedingten, Anspruch auf Rückgewähr aller vor- und gleichrangigen Grundschulden (Anspruch auf Übertragung oder Löschung oder Verzicht sowie auf Zuteilung des Versteigerungserlöses) an die Sparkasse ab.

Der Sicherungsgeber verpflichtet sich, die Sparkasse unverzüglich zu unterrichten, wenn ihm ein Gläubigerwechsel bei vor- oder gleichrangigen Grundschulden bekannt wird. Der Anspruch auf Rückgewähr von Grundschulden, die in Zukunft vor- oder Gleichrang erhalten, ist von diesem Zeitpunkt an ebenfalls an die Sparkasse abgetreten.

Hat der Sicherungsgeber die Rückgewähransprüche bereits an einen anderen abgetreten, so sind sie mit dem Zeitpunkt an die Sparkasse abgetreten, in dem sie dem Sicherungsgeber wieder zutreten. Außerdem tritt er hiermit seinen Anspruch auf Rückabtretung der Rückgewähransprüche an die Sparkasse ab.

**3. Pflichten des Sicherungsgebers**

Der Sicherungsgeber hat neben den sich aus dem Gesetz ergebenden folgende besondere Verpflichtungen:

**3.1 Versicherung**

Die Gebäude und die beweglichen Gegenstände, auf welche sich die Grundschuld gemäß den §§ 1120 bis 1122, 1192 BGB erstreckt, sind bis zur vollen Höhe ihres Wertes – soweit nichts anderes vereinbart ist, zum gleitenden Neuwert – bei einem öffentlichen oder einem der Sparkasse geeignet erscheinenden privaten Versicherungsunternehmen versichern zu halten. Die nach dem Versicherungsvertrage zu zahlenden Versicherungsprämien sind regelmäßig und pünktlich einrichten, der Sparkasse ist hierüber an ihr Verlangen jederzeit der Nachweis zu führen. Die Versicherung darf nur mit Zustimmung der Sparkasse aufgehoben oder geändert werden. Ist die Anhebung erfolgt oder steht sie bevor, so steht der Sparkasse das Recht zu, die Versicherung in ihrem Interesse auf Kosten des Sicherungsgebers forzusetzen oder zu erneuern oder die Gebäude anderweitig in Deckung zu geben. Im Falle einer vollständigen oder teilweisen Zerstörung hat der Sicherungsgeber die Gebäude nach Baubestimmungen und Kostenvoranschlägen, die die Sparkasse genehmigt hat, innerhalb einer angemessenen Frist wieder herzustellen.

**3.2 Erhaltung des Pfandobjektes**

Der Sicherungsgeber hat das Pfandobjekt einschließlich Zubehör in einem guten Zustand zu erhalten. Mangelbeseitigungen und Erneuerungen sind innerhalb einer von der Sparkasse gesetzten angemessenen Frist auszuführen. Bauliche Veränderungen der Gebäude, insbesondere auch ein vollständiger oder teilweiser Abbruch sowie eine Änderung des Verwendungszwecks, dürfen nur mit Zustimmung der Sparkasse erfolgen.

**3.3 Baulasten**

Der Sicherungsgeber darf gegenüber der Bauaufsichtsbehörde öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem das Pfandobjekt betreffenden Handeln, Dulden oder Unterlassen (Baulasten) nur mit Zustimmung der Sparkasse übernehmen.

**3.4 Bergschäden, sonstige Schäden**

Der Sicherungsgeber darf ohne schriftliche Zustimmung der Sparkasse keine Vereinbarung über Schadenersatzansprüche für Bergschäden oder andere, auf betrachtete Anlagen zu rückzuführende Schäden treffen.

**3.5 Vermietung, Verpachtung**

Der Sicherungsgeber darf ohne schriftliche Zustimmung der Sparkasse keine Vereinbarungen mit Mietern oder Pächtern treffen, welche eine Vorauszahlung der Miete oder Pacht oder deren Vorausverrechnung oder Einbehaltung vorsehen. Er versichert, dass er solche Vereinbarungen bisher nicht getroffen hat.

**3.6 Auskunft, Besichtigung**

Der Sparkasse sind auf Verlangen die Mietverträge sowie die sonstigen, das Pfandobjekt betreffenden Unterlagen vorzulegen. Der Sparkasse oder deren Bevollmächtigten ist die Besichtigung des Grundstücks und der Gebäude zu gestatten, im Falle einer beantragten oder angeordneten Zwangsvollstreckung in das Pfandobjekt auch zusammen mit Kaufinteressenten.

**4. Abrechnung im Falle der Zwangsversteigerung**

Für den Fall der Zwangsversteigerung erklärt sich der Sicherungsgeber damit einverstanden, dass über die in der Versteigerung liegende Lieferung durch Gutschrift des Erstehers abgerechnet wird (§ 14 Abs 2 Satz 2 UStG).

**5. Verwertungsrecht der Sparkasse**

5.1 Die Sparkasse ist berechtigt, ihre Sicherungsrechte zu verwerten wenn

- ihre gesicherten Forderungen fällig sind und der Kreditnehmer mit seinen Zahlungen in Verzug ist oder
- der Kreditnehmer seine Zahlungen eingestellt hat oder
- ein gerichtliches Insolvenzverfahren über sein Vermögen beantragt worden ist.

Das Kapital aus der/den zur Sicherheit bestellten Grundschuld(en) wird die Sparkasse soweit erforderlich nach Maßgabe der vertraglichen Vereinbarungen und der gesetzlichen Vorschriften (§ 1193 Abs 2 Satz 2 BGB) kündigen.



Zeichen \_\_\_\_\_

5.2 Die Sparkasse wird die Verwertung mit angemessener Nachfrist vorab androhen, soweit dies nicht untunlich ist. Diese Frist wird so bemessen sein, dass sie dem Sicherungsgeber sowohl das Vorbringen von Einwendungen als auch das Bemühen um Zahlung der geschuldeten Beträge zur Abwendung der Verwertung ermöglicht. Soweit der vorliegende Vertrag für den Sicherungsgeber ein Handelsgeschäft nach dem HGB ist, beträgt die Frist grundsätzlich eine Woche. Im Übrigen wird sie in der Regel vier Wochen betragen. Eine Fristsetzung ist nicht erforderlich, wenn der Sicherungsgeber seine Zahlungen eingestellt hat oder die Eröffnung eines gerichtlichen Insolvenzverfahrens über sein Vermögen beantragt worden ist.

5.3 Die Sparkasse ist nicht verpflichtet, in einem etwaigen Zwangsversteigerungsverfahren aus der/den Grundschuld(en) einen Betrag geltend zu machen, der über den persönlichen Anspruch hinausgeht. Sie ist berechtigt, auf den ihren persönlichen Anspruch übersteigenden Teil der Grundschuld(en) zu verzichten. Die Sparkasse wird ermächtigt, jederzeit den Antrag auf Eintragung des Verzichts im Grundbuch zu stellen. Sie ist ferner nicht verpflichtet, in einem etwaigen Zwangsversteigerungsverfahren mehr als ihre eigenen Zinsen aus der/den Grundschuld(en) geltend zu machen.

5.4 Grundschulden wird die Sparkasse, falls der Sicherungsgeber nicht einem abweichenden Verfahren zustimmt, auf freihändigem Wege nur zusammen mit der gesicherten Forderung und nur in einer im Verhältnis zu ihr angemessenen Höhe verkaufen.

### 6. Freigabe von Sicherheiten

Sobald die Sparkasse wegen aller ihrer Ansprüche – auch bedingter und bestimmter – gegen den Kreditnehmer bedrängt ist, ist sie – auf entsprechendes Verlangen – verpflichtet, ihre Rechte aus der/den Grundschuld(en) freizugeben. Sie ist schon vorher auf Verlangen zur Freigabe verpflichtet, soweit sie die Grundschuld(en) nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Kreditsicherung zur Sicherung ihrer Ansprüche nicht mehr benötigt.

Soweit der Sicherungsgeber selbst der Kreditnehmer ist, wird die Sparkasse, wenn sie von einem Bürgen oder einem sonstigen Dritten bedrängt wird, ihre Rechte auf diesen übertragen, soweit ihr nicht Ansprüche anderer nachgewiesen werden.

### 7. Besondere Vereinbarungen

### 8. Allgemeine Geschäftsbedingungen

Die Sparkasse weist ausdrücklich darauf hin, dass ergänzend ihre Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) Vertragsbestandteil sind. Die AGB können in den Kassebüchern der Sparkasse eingesehen werden und werden auf Wunsch zur Verfügung gestellt.

*(Unter Vertragsschluss des Sicherungsgebers tritt ein Anerkennen der AGB, soweit keine andere Geschäftsvereinbarung besteht, und der Vertragsabschluss hierauf beruht, als Vertragsbestandteil des Sicherungsvertrags.)*

Ort, Datum

Ort, Datum

Unterschriften) Sicherungsgeber (Grundstückseigentümer/  
Erbbauberechtigter)

Unterschriften) Sparkasse

Die Zweckerklärung und die Mehrfertigung(en) sind von allen unter Nr. 1 genannten Sicherungsgebern zu unterschreiben!

Legitimationsprüfung gemäß § 154 Abs. 2 der Abgabenordnung/Identifizierung nach GwG.

Name, Geburtsort, Staatsangehörigkeit

Art der Legitimation (Ausweis-Art, Ausweis Nummer, ausgestellt von)

Legitimation geprüft und für die Richtigkeit der Unterschriften.

am:

192 240 000 D1 (Fassung Juli 2012) - 0570 314.01 - v1.9 - V2



# TEILUNGSERKLÄRUNG, NOTARIELL





Op 14.1148.03

Notarielle Urkunde

URNr. 28 [redacted] für 2014 Op

Änderung einer Teilungserklärung (§ 8 WEG),  
Neufassung der Gemeinschaftsordnung

Verhandelt zu Düsseldorf am 8. Oktober 2014

Vor dem unterzeichnenden Notar

Dr. Rainer Oppermann

mit dem Amtssitz zu Düsseldorf

erschien:

Für die [redacted] Gesellschaft mbH  
mit Sitz in Düsseldorf  
(Amtsgericht Düsseldorf HRB [redacted]  
[redacted] Düsseldorf

Christina [redacted]  
geboren am 23. [redacted]  
geschäftsmässig [redacted] Düsseldorf  
persönlich bekannt  
als mündlich Bevollmächtigte, Vollmachtsbestätigung nachrei-  
chend

mit der Bitte um Beurkundung der folgenden Erklärungen:

Teilungserklärung

§ 1 Grundstück, Aufteilung

(1) Die

[redacted] Gesellschaft mbH  
mit Sitz in Düsseldorf

(nachstehend der Eigentümer)

wird Eigentümer des Grundbesitzes

Gemarkung Unterbilck  
Flur 7 Flurstück 4 [redacted]

N:\Kunden\2014\Op\28\2813.docx\0335  
5120/Schwer\09.10.14 13:28:00



Gebäude- und Freifläche, [REDACTED]straße [REDACTED]  
groß 64 [REDACTED] qm

eingetragen nach bereits erfolgter Aufteilung beim  
Amtsgericht Düsseldorf im Grundbuch von Unterbilk  
Blätter 19 [REDACTED] bis 19 [REDACTED]

- (2) Auf dem in Absatz (1) beschriebenen Grundbesitz (nachstehend das Grundstück) steht ein Wohnhaus mit fünf Wohneinheiten. Die Aufteilung in Wohnungseigentum ist aufgrund der Teilungserklärung vom 30.01.2013 (URNr. [REDACTED] 2013 K des Notars Dr. Markus Kessel, Mönchengladbach-Rheydt) bereits im Grundbuch eingetragen worden.

Der Verkäufer wird die Ausgestaltung unter anderem des Dachgeschosses abweichend ausführen, woraus sich veränderte Wohnflächen und dem entsprechend auch veränderte Miteigentumsanteile der einzelnen Einheiten ergeben.

- (3) Änderung der Miteigentumsanteile

Der Eigentümer ändert die Miteigentumsanteile der bestehenden Einheiten dahingehend ab, dass von der Einheit Nr. 5 Miteigentumsanteile wie aus der Anlage 1 ersichtlich auf die anderen Einheiten übertragen werden. Es werden demnach von der Einheit Nr. 5 ein 15/1.000 Anteil auf die Einheit Nr. 1 und jeweils ein 1/1.000 Anteil auf die Einheiten Nr. 2, 3 und 4 übertragen. Insgesamt sind die Einheiten also künftig mit Miteigentumsanteilen verbunden, wie in der Spalte "künftige Miteigentumsanteile" in der Anlage 1 vermerkt.

- (4) Änderung des Sondereigentums

Das mit den einzelnen Einheiten verbundene Sondereigentum soll in geringem Umfang geändert werden. Unter anderem wird an den Abstellräumen im Keller zunächst kein Sondereigentum, sondern der Zuweisungsvorbehalt des Eigentümers für Sondernutzungsrechte eingeräumt. Die Balkone sind etwas größer und das Dachgeschoss und der Spitzboden werden anders ausgestaltet als ursprünglich vorgesehen. Das jeweilige Sondereigentum soll sich künftig abschließend aus den dieser Urkunde beigefügten Aufteilungsplänen ergeben.

Der Eigentümer ändert die Teilungserklärung deshalb dahingehend ab, dass jede Einheit aus dem in Anlage 2 genannten Miteigentumsanteil an dem Grundbesitz besteht und dem Sondereigentum an den ihr in Anlage 2 zugeordneten und im Aufteilungsplan entsprechend gekennzeichneten Räumlichkeiten.

- (5) Aufteilungsplan

Die neue Zuordnung des Sondereigentums erfolgt entsprechend dem vorläufigen Aufteilungsplan, der als Anlage 3 zu dieser Urkunde genommen ist. Der Aufteilungsplan wurde zur Durchsicht vorgelegt.



(6) Neufassung der Gemeinschaftsordnung

Der Inhalt des Wohnungseigentums und die Rechte und Pflichten der Eigentümer werden durch den vorgenannten Aufteilungsplan und durch die Gemeinschaftsordnung geregelt. Die Gemeinschaftsordnung wird gemäß Anlage 4 zu dieser Urkunde hiermit neugefasst.

Zugleich wird klargestellt, dass sich alle Sondernutzungsrechte ausschließlich aus der Gemeinschaftsordnung gemäß Anlage 4 zu dieser Urkunde ergeben, dagegen nicht aus der Teilungserklärung vom 30.01.2013 (URNr. 272/2013 K des Notars Dr. Markus Kessel, Mönchengladbach-Rheydt), insbesondere sind die in der Urkunde vom 30.01.2013 in Teil A unter V. vorgesehenen Sondernutzungsrechte durch die Sondernutzungsrechte gemäß der Anlage 4 zu dieser Urkunde ersetzt.

§ 2 Grundbuch

Der Notar hat sich über den Grundbuchinhalt unterrichtet.

§ 3 Verschiedenes

(1) Der Notar wird beauftragt, alle zur Rechtswirksamkeit dieser Urkunde oder zu ihrem Vollzug erforderlichen privaten und behördlichen Genehmigungen, Verzichte, Erklärungen und Bewilligungen einzuholen. Alle Genehmigungen werden für alle Beteiligten wirksam, wenn sie beim Notar eingehen.

(2) Vollmacht

Hierdurch werden die Notare Dr. Florian Braunfels und Dr. Rainer Oppermann in Düsseldorf, deren Vertreter und die Mitarbeiter

Herr Heinz Längmack  
Frau Ingrid Neu  
Frau Ulrike Gildemeister  
Frau Susann Otto

- je einzeln und mit der Erlaubnis, für alle Beteiligten gleichzeitig zu handeln -

bevollmächtigt, alles zu erklären und zu bewilligen, was nach ihrem pflichtgemäßen Ermessen zum Vollzug dieser Urkunde und zur Eintragung im Grundbuch - insbesondere bei gerichtlichen Zwischenverfügungen - noch notwendig oder zweckmäßig ist.

Diese Vollmacht umfasst auch die Befugnis, nach Vorliegen der behördlich bestätigten Aufteilungspläne nebst Abgeschlossenheitsbescheinigung die grundbuchmäßige Teilung erneut zu erklären und zu bewilligen.



(3) Kosten

Die durch diese Urkunde und ihren Vollzug entstehenden Notar-, Behörden- und Gerichtskosten gehen zu Lasten des Eigentümers.

§ 4 Grundbucheintragungen

(1) Es wird bewilligt und beantragt, in das Grundbuch einzutragen:

- die Änderung der Miteigentumsanteile gemäß § 1 Absatz (3)
- die Änderung und Neufassung des Sondereigentums gemäß § 1 Absatz (4)
- die Neufassung der Gemeinschaftsordnung als Inhalt des Sondereigentums gemäß § 1 Absatz (6)

(2) Der Notar ist berechtigt, alle Anträge aus dieser Urkunde zu stellen, sie einzuschränken oder zu streichen und sie zurückzunehmen.

Diese Niederschrift nebst verlesbaren Anlagen wurden vom Notar vorgelesen, die nicht verlesbaren Teile der Anlagen zur Durchsicht vorgelegt, von dem Erschienenen genehmigt und wie folgt unterschrieben:

gez. Ch. [REDACTED]  
gez. Oppermann, Notar

MUSTER



Anlage 1: Veränderung der Miteigentumsanteils

Einheit	Bisheriger Miteigentumsanteil in /1000	Künftiger Miteigentumsanteil in /1000	Veränderung
1	260	275	15
2	185	186	1
3	185	186	1
4	185	186	1
5	185	167	-18

  
  
Oppen, ka

MUSTER




**Anlage 2**

Verzeichnis der Einheiten

- Wohnungseinheit Nr. 1  
im Erdgeschoss und Keller-/ Souterraingeschoss  
bestehend aus dem Miteigentumsanteil von 275/1.000  
verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen Nr. 1  
des Aufteilungsplans im Erdgeschoss und Keller-/ Souter-  
raingeschoss  
nebst Balkon Nr. 1 im Erdgeschoss
- Wohnungseinheit Nr. 2  
im 1. Obergeschoss  
bestehend aus dem Miteigentumsanteil von 186/1.000  
verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen und dem Bal-  
kon jeweils Nr. 2 des Aufteilungsplans
- Wohnungseinheit Nr. 3  
im 2. Obergeschoss  
bestehend aus dem Miteigentumsanteil von 186/1.000  
verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen und dem Bal-  
kon jeweils Nr. 3 des Aufteilungsplans
- Wohnungseinheit Nr. 4  
im 3. Obergeschoss  
bestehend aus dem Miteigentumsanteil von 186/1.000  
verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen und dem Bal-  
kon jeweils Nr. 4 des Aufteilungsplans
- Wohnungseinheit Nr. 5  
im Dachgeschoss und Spitzboden  
bestehend aus dem Miteigentumsanteil von 167/1.000  
verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen Nr. 5 des  
Aufteilungsplans im Dachgeschoss und Spitzboden  
nebst Loggia Nr. 5 im Dachgeschoss

MUSTER

als Anlage zur Niederschrift genommen:

  
Oppermann, Not.



**Anlage 4**

Gemeinschaftsordnung

§ 1 Grundsatz, Benennung

Das Verhältnis der Eigentümer untereinander bestimmt sich nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15. März 1951 (WEG), soweit im folgenden nicht etwas anderes bestimmt ist.

Die Eigentümergemeinschaft führt die Bezeichnung

"Eigentümergeinschaft [REDACTED]straße 30 in Düsseldorf"

§ 2 Begriffsbestimmungen und Festlegungen

(1) Sondereigentum sind

- die in der Teilungserklärung und dem Aufteilungsplan entsprechend ausgewiesenen Räume sowie
- die dazu gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das Sondereigentum eines anderen Eigentümers oder das gemeinschaftliche Eigentum (siehe unten) über das gesetzlich zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.

In Ergänzung dieser Bestimmungen wird festgelegt, dass mit zum Sondereigentum gehören:

- a) der Fußbodenbelag und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume,
- b) die nichttragenden Zwischenwände,
- c) der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher zum Sondereigentum gehörenden Räume, auch soweit die putztragenden Wände nicht zum Sondereigentum gehören,
- d) die Innentüren der im Sondereigentum stehenden Räume,
- e) sämtliche innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume befindlichen Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände,
- f) die Wasserleitungen von dem Punkt an, an dem sie sich durch eine im räumlichen Bereich des Sondereigentums befindliche Absperrvorrichtung vom Gesamtnetz trennen lassen,
- g) die Versorgungsleitungen für Gas und Strom, an dem sie sich durch eine im räumlichen Bereich des Sondereigentums befindliche Absperrvorrichtung vom Gesamtnetz trennen lassen,
- h) die Entwässerungsleitungen, soweit sie sich im räumlichen Bereich des Sondereigentums befinden, bis zur Anschlussstelle an die gemeinsame Fallleitung,
- i) die etwaigen in Wohnungen vorhandenen Warmwasserbereiter (Durchlauferhitzer),
- k) soweit eine Zentralheizung installiert ist;

MUSTER



Die Vor- und Rücklaufleitungen und die Heizkörper der Zentralheizung von der Anschlussstelle an die gemeinsame Steig- bzw. Fällleitung an.

Soweit in dem jeweiligen Wohnungs-/Teileigentum eine Etagenheizung besteht:

Die gesamte Etagenheizung einschließlich aller Leitungen und Heizkörper,

- l) bei Balkonen, Dachterrassen und Loggien der durch die Balkon-/Dachterrassen-/Loggienumfassung gebildete Raum, die Innenseite der äußeren Umfassungen und der Bodenbelag einschließlich Estrich, jedoch ohne Unterbau,
- m) die - soweit vorhanden - Einzelraumlüftung vom Abzweig der gemeinsamen Strangentlüftung an.

(2) Gemeinschaftliches Eigentum sind

- das Grundstück
- die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen
- das jeweils vorhandene Verwaltungsvermögen, insbesondere Guthaben auf Konten der Eigentümergemeinschaft.

(3) Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem zugehörigen Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum.

Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen in Verbindung mit dem zugehörigen Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum.

Raumeigentum oder Einheit ist der in dieser Urkunde verwendete Sammelbegriff für Wohnungs- und Teileigentum.

Sondernutzungsrecht ist das ausschließliche oder mit bestimmten anderen Eigentümern gemeinschaftlich bestehende Recht zur Nutzung eines näher bezeichneten Teiles des gemeinschaftlichen Eigentums unter Ausschluss aller übrigen Eigentümer.

§ 3 Art und Umfang der Nutzung; Sondernutzungsrechte; Zuweisungsvorbehalt für Sondernutzungsrechte

- (1) Jeder Eigentümer darf mit seinem Raumeigentum nach Belieben verfahren und es nutzen, soweit nicht das Gesetz, die Gemeinschaftsordnung oder Rechte Dritter entgegenstehen.

Die zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räume, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes und die gemeinschaftlichen Grundstücksflächen darf er mitbenutzen, soweit daran nicht Sondernutzungsrechte anderer bestehen.

- (2) Unabhängig vom Wohnhauscharakter dürfen Wohnungen auch für berufliche Tätigkeiten ohne Publikumsverkehr verwendet werden, jedoch nur, wenn





- in der Wohnung keine Arbeitnehmer beschäftigt werden und
- die Wohnung Meldewohnsitz des Nutzers ist und
- die Wohnung der auf Dauer angelegten eigenständigen Gestaltung des häuslichen Lebens der in der Wohnung gemeldeten Person dient.

(3) Wenn der Eigentümer seine Einheit vermietet, muss er durch entsprechende Vereinbarungen im Mietvertrag dafür sorgen, dass seine Pflichten aus dem Gesetz und der Gemeinschaftsordnung gegenüber der Eigentümergemeinschaft eingehalten werden.

(4) An dem gemeinschaftlichen Eigentum bestehen folgende Sondernutzungsrechte zugunsten des jeweiligen Eigentümers

- Der Eigentümer der Einheit 1 hat das Sondernutzungsrecht an der seiner Wohnung jeweils vorgelagerten Terrasse und dem Garten, im als Anlage 4.1 beigefügten Plan mit A-B-C-D-A gekennzeichnet.
- Für das Sondernutzungsrecht am Garten gilt: Neue Hochwachsende Gehölze dürfen nur mit Zustimmung des Verwalters angepflanzt werden. Der Verwalter darf die Zustimmung verweigern, wenn zu erwarten ist, dass die Anpflanzung langfristig zu einer erheblichen Verschlechterung der Lichtverhältnisse in anderen Einheiten führt.

(5) Die AGM Allgemeine Handelsgesellschaft, behält sich das Recht vor,

- die in den Aufteilungsplänen (Anlage 3 zu der vorliegenden Gesamtkunde) im Grundrissplan Keller-/ Souterraingeschoss mit "Kellerraum 1" bis "Kellerraum 5" bezeichneten fünf Kellerräumen einzelnen Sondereigentümern zur dauernden ausschließlichen Benutzung in der Weise zuzuweisen, dass künftig der jeweilige Eigentümer des betreffenden Sondereigentums das ausschließliche Recht zur Benutzung des ihm zugewiesenen Kellerraumes hat.

Die Zuweisung geschieht durch notariell beglaubigte oder beurkundete Erklärung. Sie bedarf nicht der Zustimmung durch andere Sondereigentümer oder durch in deren Grundbüchern eingetragene dinglich Berechtigte; sie wird jedoch im Grundbuch des berechtigten Sondereigentums eingetragen. Der Ausschluss aller nicht begünstigten Sondereigentümer wird bereits jetzt vereinbart, steht jedoch unter der aufschiebenden Bedingung der Ausübung des Zuweisungsrechtes. Zugleich entsteht ab diesem Zeitpunkt das ausschließliche Nutzungsrecht zugunsten des so bestimmten Sondereigentümers.

Erfolgt die Zuweisung im Zuge des Verkaufs einer Sondereigentumseinheit und wird dieser Verkauf, gleich aus welchem Grunde, wieder aufgehoben, so entsteht das Zuweisungsrecht wieder von neuem. Das Zuweisungsrecht erlischt endgültig



mit Verkauf der letzten Einheit durch die [REDACTED] [REDACTED]gesellschaft mbH.

Es wird bewilligt und beantragt, diesen Zuweisungsvorbehalt für Sondernutzungsrechte in die Grundbücher einzutragen.

§ 4 Veräußerung des Raumeigentums

- (1) Veräußert ein Eigentümer sein Raumeigentum, hat er dies dem Verwalter umgehend schriftlich mitzuteilen. Dabei hat er alle erforderlichen Angaben für die Abrechnung der von ihm zu zahlenden laufenden Kosten zu machen, insbesondere auch den Tag des Nutzungsübergangs auf den Erwerber anzugeben.

Ohne eine solche Anzeige haftet der veräußernde Eigentümer auch für die Kosten, die nach dem Tage des Nutzungsübergangs auf die veräußerte Einheit entfallen.

- (2) Die Veräußerung des Raumeigentums bedarf keiner Zustimmung des Verwalters oder der übrigen Eigentümer.

§ 5 Instandhaltung und Instandsetzung, Gestaltung und Reklamevorrichtungen

- (1) Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums obliegen der Eigentümergemeinschaft.

- (2) Jeder Eigentümer muss sein Sondereigentum so instandhalten und darf vor dem gemeinschaftlichen Eigentum nur so Gebrauch machen, dass dadurch keinem anderen Eigentümer ein Nachteil über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus erwächst.

Dies gilt auch, wenn Schäden durch Dritte oder durch höhere Gewalt verursacht sind.

- (3) Fenster und Rollläden, Balkone, Terrassen und Loggien - soweit vorhanden -, Balkontüren und Türen zwischen Gemeinschaftseigentum und Raumeigentum sind, auch wenn sie zum Sondereigentum gehören, in Bezug auf den Außenanstrich und -verputz wie Gemeinschaftseigentum zu behandeln.

Glasschäden an Fenstern und Türen im räumlichen Bereich des Sondereigentums sind, auch wenn diese zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören, ohne Rücksicht auf die Ursachen des Schadens vom jeweiligen Eigentümer zu beheben.

Soweit Sondernutzungsrechte bestehen, ist der Sondernutzungsberechtigte verpflichtet, die davon betroffenen Teile des gemeinschaftlichen Eigentums auf eigene Kosten zu unterhalten, ggf. instand zu setzen und in einem gepflegten Zustand zu erhalten.

- (4) Bildet der Zustand von Sondereigentum eine unmittelbare Gefahr für das gemeinschaftliche Eigentum, für andere Einheiten oder für Bewohner des Hauses, so darf und muss der Ver-

MUSTER



walter die zur Beseitigung des Gefahrenzustandes erforderlichen Maßnahmen durchführen lassen.

Der betroffene Eigentümer muss die Durchführung derartiger Maßnahmen ermöglichen.

Jeder Eigentümer hat das Betreten und die Benutzung seiner Räume zu gestatten, soweit dies zur Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlich ist; der hierdurch entstehende Schaden ist ihm zu ersetzen.

- (5) Besondere Hinweis- oder Namensschilder an der Frontseite des Hauses oder im Treppenhaus dürfen nur mit Genehmigung des Verwalters angebracht werden.  
Die Namensschilder an der Haustüre (Klingel) und an den Wohnungstüren sind einheitlich zu gestalten; die Einzelheiten beschließt die Eigentümerversammlung.
- (6) Nach außen sichtbar angebrachte Markisen, Sonnenschutzdächer, Balkonverkleidungen (z.B. Bespannungen, Blumenkästen) sind in einheitlicher Farbe, Musterung und Ausführung zu halten. Sie dürfen nur mit vorheriger Zustimmung des Verwalters angebracht werden. Die Eigentümerversammlung kann hierzu dem Verwalter Richtlinien geben. Im 3. Obergeschoss darf eine im äußeren Erscheinungsbild angemessene Markise angebracht werden.
- (7) Der aufteilende Eigentümer hat das Recht, im Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums Reklamevorrichtungen bis zur Veräußerung der letzten Einheit nach seiner Wahl anzubringen, zu verändern und wieder zu entfernen. Das Recht kann nur aus wichtigem Grunde entzogen werden.
- (8) In Übrigen kann die Eigentümerversammlung eine für alle Eigentümer und Bewohner verbindliche Hausordnung festlegen.

**MUSTER**

§ 6 Verwalter

- (1) Die Rechte und Pflichten eines Verwalters ergeben sich aus § 27 WEG und aus den Bestimmungen dieser Teilungserklärung. Darüber hinaus hat der Verwalter folgende besonderen Rechte und Pflichten:
  - a) Der Verwalter ist verpflichtet, die ihm obliegenden Aufgaben pünktlich und gewissenhaft zu erfüllen und über die Einnahmen und Ausgaben jährlich in der ordentlichen Eigentümerversammlung den Wohnungs- und Teileigentümern Rechnung zu legen,
  - b) Der Verwalter ist verpflichtet, aus den Beiträgen zur Instandhaltung angemessene Beträge zur Bildung einer Instandsetzungsrücklage zu entnehmen und auf einem besonderen Gemeinschaftskonto zu besten Zinssätzen anzulegen,
  - c) In Erweiterung der gesetzlichen Befugnisse ist der Verwalter berechtigt:



- aa) mit Wirkung für und gegen die Wohnungs- und Teileigentümer im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben Verträge abzuschließen und sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen, insbesondere die zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums notwendigen Arbeiten an Dritte zu vergeben;
  - bb) die von den Wohnungs- und Teileigentümern zu entrichtenden monatlichen Beiträge einzuziehen und sie gegenüber einem säumigen Wohnungs- und Teileigentümer für die Gemeinschaft der Wohnungs- und Teileigentümer gerichtlich geltend zu machen.
- (2) Über den Umfang der Vertretungsmacht ist dem Verwalter eine schriftliche Vollmacht zu erteilen.
  - (3) Im Übrigen richtet sich das Rechtsverhältnis zwischen dem Verwalter und den Wohnungs-/Teileigentümern nach dem noch abzuschließenden Verwaltervertrag.
  - (4) Aus wichtigem Grunde können die Wohnungs-/Teileigentümer jederzeit durch einen mit einfacher Mehrheit der anwesenden/vertretenden Stimmen zu fassenden Beschluss den Verwalter abberufen.

§ 7 Lasten und Kosten, Wirtschaftspan

- (1) Jeder Wohnungs-/Teileigentümer hat alle für sein Wohnungs- und Teileigentum anfallenden Kosten allein zu tragen, soweit diese Kosten gesondert ermittelt und eindeutig einem bestimmten Wohnungs- oder Teileigentum zugeordnet werden können.  
Wohnungs-/Teileigentümern, denen die ausschließliche Nutzung an Teilen des Gemeinschaftseigentums zugewiesen ist, tragen sämtliche Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung, darüber hinaus sämtliche sonstigen Lasten und Kosten, insbesondere Betriebskosten und demnach alle mit diesem der Sondernutzung unterliegenden Gemeinschaftseigentum verbundenen Unterhaltungs-, Erhaltungs- und Betriebskosten allein und untereinander nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile.
- (2) Die Kosten der Verwaltung und des Anschlusses an das Breitbandkabelnetz tragen die jeweiligen Eigentümer jedes Wohnungs-/Teileigentums untereinander zu gleichen Teilen. Sind Wohnungs-/Teileigentumsrechte durch Durchbrüche miteinander räumlich verbunden, gelten diese bei der Verteilung der Kosten als ein Wohnungs-/Teileigentum, wenn die verbundenen Wohnungs-/Teileigentumsrechte in einem Grundbuch verzeichnet sind.
- (3) Kosten, die nicht gesondert und eindeutig für ein bestimmtes Wohnungs-/Teileigentum errechnet werden können, werden von den Wohnungs-/Teileigentümern gemeinsam im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile getragen. Dies sind insbesondere folgende Kosten:



- a) die öffentlichen Abgaben, soweit diese nicht nach § 16 WEG gesondert erhoben werden, desgleichen die Stromkosten, soweit der Verbrauch nicht gesondert gemessen wird,
- b) die Versicherungsprämien,
- c) die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung, soweit ihnen diese gemeinsam obliegen; dazu gehören auch die Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung der Außenseiten der Loggien und die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung der Eindichtung und des Unterbaus der Böden der Balkone/Loggien/Dachterrassen, mit Ausnahme der Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung des jeweiligen Bodenbelags einschließlich des Estrichs, da der Bodenbelag einschließlich des Estrichs im Sondereigentum steht; bei der Bemessung der Instandhaltungskosten ist zu berücksichtigen, dass ein angemessener Betrag zur Vornahme späterer großer Instandsetzungsarbeiten der Bauerneuerungsrückstellung zuzuführen ist; insoweit wird auf die obigen Regelungen zur Instandsetzungsrücklage verwiesen.
- d) alle sonstigen Kosten, soweit nichts anderes erwähnt ist und für sie keine besonderen Bestimmungen getroffen wurden und soweit diese sonstigen Kosten nicht für jedes Wohnungs- oder Teileigentum gesondert anrechnet werden können.

(4)

Die Kosten für das Frischwasser und für die Entwässerung (Kanalbenutzung) werden berechnet nach der Kopfzahl der Benutzer des jeweiligen Wohnungseigentums, soweit diese Kosten nicht für jedes Wohnungseigentum gesondert ermittelt werden können. Ebenso werden die Kosten für die Müllabfuhr nach der Kopfzahl der Benutzer des jeweiligen Wohnungseigentums umgelegt. Jeder Wohnungs-/Teileigentümer ist verpflichtet, dem Verwalter eine Veränderung der Kopfzahl der Benutzer seiner Einheit unverzüglich mitzuteilen. Bis zu einer Änderungsermittlung ist die bisher gemeldete Kopfzahl maßgeblich, es sei denn, der Verwalter hat anderweitig von der Änderung der Kopfzahl Kenntnis erlangt.

(5)

Soweit in dem Gebäude eine gemeinschaftliche Heizungsanlage installiert ist oder wird, sind die Heizungskosten von den jeweiligen Eigentümern des Wohnungseigentums zu tragen, soweit das Wohnungseigentum an die gemeinschaftliche Heizungsanlage angeschlossen ist und zwar untereinander im Verhältnis siebenzig vom Hundert nach dem aufgrund von Wärmemessgeräten ermittelten individuellen Heizungsverbrauch und dreißig vom Hundert nach dem Verhältnis der beheizbaren Wohnflächen zueinander. In demselben Verhältnis sind die Wartungs- und sonstigen Betriebskosten zu tragen.

(6)

Die Kostenverteilungsschlüssel können mit einer Mehrheit von drei Viertel der anwesenden/vertretenen Stimmen geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, wenn



sachliche Gründe dafür vorliegen und nicht zustimmende Wohnungs-/Teileigentümer aufgrund der Neuregelung dem bisherigen Rechtszustand nicht unbillig benachteiligt werden. Eine Unbilligkeit liegt nicht vor, wenn die Kosten nach Verbrauch oder Verursachung erfasst und nach diesem oder einem anderen Maßstab verteilt werden, soweit dies ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht.

(7) Für das in Wohnungs-/Teileigentum aufgeteilte Gebäude sind die folgenden Versicherungen abzuschließen:

1. eine Versicherung gegen eine Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, aus dem gemeinschaftlichen Eigentum am Grundstück,
2. eine Gebäude-, Feuer-, Sturmschäden- und Hagel-schadenversicherung,
3. eine Leitungswasserschadenversicherung,
4. eine Versicherung gegen die Haftpflicht bei Gewässerschäden, sofern Öltanks zum Gemeinschaftseigentum gehören.

Die Nachversicherungen zu den Ziffern 2. und 3. sind zum gleitenden Neuwert durch Zusatzversicherungen bis zur Höhe des Wiederherstellungsaufwandes, die Versicherung zu Ziffer 1 in angemessener Höhe abzuschließen. Werden auf Wunsch eines Wohnungs-/Teileigentümers Zusatzversicherungen für von diesem vorgenommene Verbesserung an Teilen, die im Sondereigentum dieses Wohnungs-/Teileigentümers stehen, abgeschlossen, so gehen diese zu Lasten des betreffenden Miteigentümers.

(8) Der Verwalter hat jeweils für ein Wirtschaftsjahr im Voraus einen Wirtschaftsplan vorzuschlagen. Dieser wird durch Beschluss der Eigentümerversammlung festgestellt.

Solange ein neuer Wirtschaftsplan nicht beschlossen ist, gilt der zuletzt beschlossene Wirtschaftsplan auch für die folgenden Wirtschaftsjahre.

Der Wirtschaftsplan enthält:

- die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums
- die anteilmäßige Verpflichtung der Eigentümer zur Lasten- und Kostentragung
- die Beitragsleistungen der Eigentümer zur Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage.

(9) Die Eigentümer sind verpflichtet, monatliche Vorschüsse (Hausgeld) in einer dem Wirtschaftsplan entsprechenden Höhe nach Abruf durch den Verwalter zu leisten.



- (10) Innerhalb von 6 Monaten nach Ablauf des Wirtschaftsjahres hat der Verwalter eine Abrechnung aufzustellen und den Eigentümern zu übersenden. Die sich aus der Abrechnung ergebenden Fehlbeträge sind von den Eigentümern unverzüglich nach Aufforderung durch den Verwalter abzudecken.

§ 8 Eigentümerversammlung

- (1) Die Eigentümer beschließen über alle Angelegenheiten, über die sie nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder der Gemeinschaftsordnung entscheiden, in einer Versammlung ("Eigentümerversammlung").

Auch ohne Eigentümerversammlung ist ein Beschluss gültig, wenn alle Eigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluss schriftlich erklären.

- (2) Die ordentliche Eigentümerversammlung wird von dem Verwalter mindestens einmal im Jahr einberufen. In ihr ist mindestens Beschluss zu fassen über die Entgegennahme der Abrechnung über das abgelaufene Geschäftsjahr und den Wirtschaftsplan für das kommende Geschäftsjahr. Die Eigentümerversammlung muss vom Verwalter in den durch die Gemeinschaftsordnung bestimmten Fällen einberufen werden.

Sie muss außerdem einberufen werden, wenn

- mehr als ein Viertel der Eigentümer - gerechnet nach Kopffzahl - oder mehr als ein Viertel der Eigentümer - gerechnet nach der Zahl der Stimmen - oder
- ein Eigentümer, der nach dieser Gemeinschaftsordnung für bestimmte Maßnahmen oder Handlungen die Zustimmung der Eigentümerversammlung oder des Verwalters benötigt,

dies schriftlich unter Angabe des Zwecks und der Gründe verlangt.

Diese Eigentümer können die Eigentümerversammlung selbst einberufen, wenn ein Verwalter fehlt oder sich pflichtwidrig weigert, die Eigentümerversammlung einzuberufen. Wenn ein Verwaltungsbeirat gebildet ist, steht dasselbe Recht dem Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats und seinem Stellvertreter zu.

- (3) Die Einberufung erfolgt schriftlich. Sie muss Ort, Zeit und Gegenstand der Eigentümerversammlung enthalten.

Die Einladung ist an die letzte bekannte Anschrift der Eigentümer zu richten.

Die Einberufungsfrist soll mindestens vier Wochen betragen. Hierbei sind der Tag der Absendung (Poststempel) und der Tag der Eigentümerversammlung nicht mitzurechnen. In Fällen besonderer Dringlichkeit kann die Frist angemessen abgekürzt werden.



- (4) Die Eigentümerversammlung ist nur beschlussfähig, wenn die in ihr vertretenen stimmberechtigten Eigentümer mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten.

Andernfalls ist innerhalb von zwei Wochen - unter Wahrung der hier vorgesehenen Formen und Fristen - eine neue Eigentümerversammlung mit dem gleichen Gegenstand einzuberufen. Diese Eigentümerversammlung ist ohne Rücksicht auf die Höhe der vertretenen Anteile beschlussfähig; hierauf ist bei der Einberufung ausdrücklich hinzuweisen.

*(Hinweis: Die gelegentlich geübte - aber abzulehnende - Praxis, bereits mit der ersten Versammlung eine zweite für einen etwas späteren Termin am selben Tage einzuberufen, wird durch die vorstehende Regelung nicht gedeckt.)*

- (5) Jeder Eigentümer kann sich in der Eigentümerversammlung durch einen Bevollmächtigten vertreten lassen.

Bevollmächtigter kann nur sein Ehegatte, ein Verwandter in gerader Linie, ein anderer Eigentümer, ein Mieter seiner Einheit oder der Verwalter sein.

Auf Verlangen muss sich der Bevollmächtigte durch eine schriftliche Vollmacht ausweisen.

- (6) Den Vorsitz in der Eigentümerversammlung führt - sofern diese nichts anderes beschließt - der Verwalter.

- (7) Beschlüsse werden mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst, soweit Gesetz oder Gemeinschaftsordnung keine andere Mehrheit vorschreibt.

Bei Stimmgleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt.

Ein Beschluss darf nur gefasst werden, wenn der Gegenstand der Beschlussfassung in der Einberufung angekündigt worden war.

- (8) Das Stimmrecht richtet sich nach der Höhe der Miteigentumsanteile.

- (9) Mehrere Eigentümer einer Einheit können das Stimmrecht für diese nur einheitlich ausüben.

Jeder von ihnen gilt als durch die anderen bevollmächtigt, es sei denn, dass dem Verwalter schriftlich etwas Gegenteiliges bekannt ist.

- (10) Ein Beschluss ist nur ungültig, wenn er gerichtlich für ungültig erklärt ist oder wenn der Beschluss gegen eine Rechtsvorschrift verstößt, auf deren Einhaltung nicht verzichtet werden kann.

- (11) Über die Beschlüsse der Eigentümerversammlung ist unverzüglich eine Niederschrift aufzunehmen.

Die Niederschrift ist von dem Vorsitzenden der Eigentümerversammlung und einem Eigentümer und, falls ein Verwal-





tungsbeirat bestellt ist, auch von dessen Vorsitzenden oder seinem Stellvertreter zu unterschreiben.

Jedem Eigentümer ist eine Abschrift der Niederschrift zu übersenden.

- (12) Der Antrag auf gerichtliche Entscheidung kann nur binnen eines Monats seit Zustellung der Niederschrift gestellt werden.

#### § 9 Mehrheit von Eigentümern

Mehrere Eigentümer derselben Einheit - sei es, in Gemeinschaft nach Bruchteilen oder in einem sonstigen Beteiligungsverhältnis - haften für sämtliche Verpflichtungen als Gesamtschuldner. Tatsachen, die auch nur hinsichtlich eines von ihnen vorliegen oder eintreten, wirken für und gegen alle.

Jeder von ihnen gilt als durch den anderen bevollmächtigt, es sei denn, dass dem Verwalter schriftlich etwas Gegenteiliges bekannt ist. Dies gilt insbesondere auch für Eheleute, denen gemeinsam eine Einheit gehört.

Sie haben auf Verlangen des Verwalters einen Bevollmächtigten ausdrücklich zu bestellen und zu benennen, der berechtigt ist, für sie Willenserklärungen und Zustellungen abzugeben und entgegenzunehmen.

#### § 10 Schlussbestimmungen

- (1) Berechtigung zur Änderung der Teilungserklärung

\_\_\_\_\_ gesellschaft mbH ist unwiderruflich berechtigt, die Teilungserklärung - auch unter Änderung der Abgeschlossenheitsbescheinigung - im Rahmen der Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes zu ändern, neue weitere beliebige Sondernutzungsrechte, insbesondere auch an der unbebauten Grundstücksfläche, zu begründen sowie im weiteren den Baukörper beliebig zu ändern, insbesondere auch gemeinschaftliches Eigentum in Sondereigentum zu übertragen, wobei jedoch der Gegenstand bereits veräußerter Sondereigentumseinheiten nicht geändert werden und die Wertigkeit sowie die Nutzungsfähigkeit des Gemeinschaftseigentums sich innerhalb des Gebäudes für die Eigentümer bereits veräußerter Sondereigentumseinheiten nachhaltig nicht mindern darf und diese Änderungen baurechtlich zulässig sein müssen.

Diese Befugnis erlischt mit der Veräußerung des letzten Sondereigentums durch den teilenden Eigentümer.

Dem Grundbuchamt gegenüber sind die Voraussetzungen und die Zweckbestimmung der Berechtigung nicht nachzuweisen.

Jeder Miteigentümer ist verpflichtet, vorstehende Berechtigung seinem Rechtsnachfolger im Eigentum abzuverlangen und diesen entsprechend weiterzuverpflichten.



- (2) Durchführungsvollmacht  
Der beurkundende Notar bzw. sein Vertreter wird unter Verzicht auf Widerruf ermächtigt, diese Urkunde durch Eigenerklärung abzuändern und zu ergänzen, wobei Voraussetzungen und Zweckbestimmung der Ermächtigung dem Grundbuchamt nicht nachzuweisen sind.
- (3) Weitergabe schuldrechtlicher Verpflichtungen  
Jeder Wohnungs-/Teileigentümer ist verpflichtet, die in dieser Urkunde mit lediglich schuldrechtlicher Wirkung eingegangenen Verpflichtungen und die sich gegebenenfalls aus dem etwa abgeschlossenen Verwaltervertrag ergebenden Verpflichtungen seinem jeweiligen Rechtsnachfolger aufzuerlegen und dem Rechtsnachfolger gleichzeitig eine entsprechende Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen.
- (4) Schlussbestimmungen  
Sollte eine oder mehrere Bestimmungen dieser Teilungserklärung unwirksam sein oder werden, so soll dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden. Sämtliche Eigentümer sind verpflichtet, die unwirksame Bestimmung durch eine solche zu ersetzen, die dem beabsichtigten wirtschaftlichen und rechtlichen Zweck am nächsten kommt.

als Anlage zur Niederschrift genommen:

**MUSTER**

[Redacted signature]

Offener, 10



# TILGUNGSPLAN



MUSTER

## Tilgungsplan (monatsweise)

Monat	Schuldenstand Vormonat	Ratenzahlung am Monatsende	davon Zinsen / Gebühren	davon Tilgung	Schuldenstand am Monatsende
1	150.000,00	500,00	250,00	250,00	149.750,00
2	149.750,00	500,00	249,58	250,42	149.499,58
3	149.499,58	500,00	249,17	250,83	149.248,75
4	149.248,75	500,00	248,75	251,25	148.997,50
5	148.997,50	500,00	248,33	251,67	148.745,83
6	148.745,83	500,00	247,91	252,09	148.493,74
7	148.493,74	500,00	247,49	252,51	148.241,23
8	148.241,23	500,00	247,07	252,93	147.988,29
9	147.988,29	500,00	246,65	253,35	147.734,94
10	147.734,94	500,00	246,22	253,78	147.481,17
11	147.481,17	500,00	245,80	254,20	147.226,97
12	147.226,97	500,00	245,38	254,62	146.972,35
<b>Summen 1. Jahr</b>	150.000,00	6.000,00	2.972,35	3.027,65	146.972,35
13	146.972,35	500,00	244,95	255,05	146.717,30
14	146.717,30	500,00	244,53	255,47	146.461,83
15	146.461,83	500,00	244,10	255,90	146.205,93



# ANLAGE TILGUNGSPLAN

16	146 205 93	500 00	243 68	256 32	145 949 61
17	145 949 61	500 00	243 25	256 75	145 692 86
18	145 692 86	500 00	242 82	257 18	145 435 68
19	145 435 68	500 00	242 39	257 61	145 178 07
20	145 178 07	500 00	241 96	258 04	144 920 04
21	144 920 04	500 00	241 53	258 47	144 661 57
22	144 661 57	500 00	241 10	258 90	144 402 67
23	144 402 67	500 00	240 67	259 33	144 143 34
24	144 143 34	500 00	240 24	259 76	143 883 58
<b>Summen 2 Jahr</b>	<b>146 972 35</b>	<b>6 000 00</b>	<b>2 911 24</b>	<b>3 088 76</b>	<b>143 883 58</b>
25	143 883 58	500 00	239 81	260 19	143 623 39
26	143 623 39	500 00	239 37	260 63	143 362 76
27	143 362 76	500 00	238 94	261 06	143 101 70
28	143 101 70	500 00	238 50	261 50	142 840 20
29	142 840 20	500 00	238 07	261 93	142 578 27
30	142 578 27	500 00	237 63	262 37	142 315 90
31	142 315 90	500 00	237 19	262 81	142 053 09
32	142 053 09	500 00	236 76	263 24	141 789 85
33	141 789 85	500 00	236 32	263 68	141 526 16
34	141 526 16	500 00	235 88	264 12	141 262 04
35	141 262 04	500 00	235 44	264 56	140 997 48
36	140 997 48	500 00	235 00	265 00	140 732 47
<b>Summen 3 Jahr</b>	<b>143 883 58</b>	<b>6 000 00</b>	<b>2 848 89</b>	<b>3 151 11</b>	<b>140 732 47</b>
37	140 732 47	500 00	234 55	265 45	140 467 03
38	140 467 03	500 00	234 11	265 89	140 201 14
39	140 201 14	500 00	233 67	266 33	139 934 81
40	139 934 81	500 00	233 22	266 78	139 668 03
41	139 668 03	500 00	232 78	267 22	139 400 81
42	139 400 81	500 00	232 33	267 67	139 133 15
43	139 133 15	500 00	231 89	268 11	138 865 04
44	138 865 04	500 00	231 44	268 56	138 596 48
45	138 596 48	500 00	230 99	269 01	138 327 47
46	138 327 47	500 00	230 55	269 45	138 058 02
47	138 058 02	500 00	230 10	269 90	137 788 11
48	137 788 11	500 00	229 65	270 35	137 517 76
<b>Summen 4 Jahr</b>	<b>140 732 47</b>	<b>6 000 00</b>	<b>2 785 29</b>	<b>3 214 71</b>	<b>137 517 76</b>
49	137 517 76	500 00	229 20	270 80	137 246 96
50	137 246 96	500 00	228 74	271 26	136 975 70
51	136 975 70	500 00	228 29	271 71	136 703 99
52	136 703 99	500 00	227 84	272 16	136 431 83
53	136 431 83	500 00	227 39	272 61	136 159 22
54	136 159 22	500 00	226 93	273 07	135 886 15
55	135 886 15	500 00	226 48	273 52	135 612 63
56	135 612 63	500 00	226 02	273 98	135 338 65
57	135 338 65	500 00	225 56	274 44	135 064 22

MUSTER

➔ ANLAGE TILGUNGSPLAN

58	135 064 22	500 00	225 11	274 89	134 789 32
59	134 789 32	500 00	224 65	275 35	134 513 97
60	134 513 97	500 00	224 19	275 81	134 238 16
Summen 5 Jahr	137 517 76	6 000 00	2 720 40	3 279 60	134 238 16
61	134 238 16	500 00	223 73	276 27	133 961 89
62	133 961 89	500 00	223 27	276 73	133 685 16
63	133 685 16	500 00	222 81	277 19	133 407 97
64	133 407 97	500 00	222 35	277 65	133 130 32
65	133 130 32	500 00	221 88	278 12	132 852 20
66	132 852 20	500 00	221 42	278 58	132 573 62
67	132 573 62	500 00	220 96	279 04	132 294 58
68	132 294 58	500 00	220 49	279 51	132 015 07
69	132 015 07	500 00	220 03	279 97	131 735 09
70	131 735 09	500 00	219 56	280 44	131 454 65
71	131 454 65	500 00	219 09	280 91	131 173 74
72	131 173 74	500 00	218 62	281 38	130 892 37
Summen 6 Jahr	134 238 16	6 000 00	2 654 20	3 345 80	130 892 37
73	130 892 37	500 00	218 15	281 85	130 610 52
74	130 610 52	500 00	217 68	282 32	130 328 20
75	130 328 20	500 00	217 21	282 79	130 045 42
76	130 045 42	500 00	216 74	283 26	129 762 16
77	129 762 16	500 00	216 27	283 73	129 478 43
78	129 478 43	500 00	215 80	284 20	129 194 23
79	129 194 23	500 00	215 32	284 68	128 909 55
80	128 909 55	500 00	214 85	285 15	128 624 40
81	128 624 40	500 00	214 37	285 63	128 338 77
82	128 338 77	500 00	213 90	286 10	128 052 67
83	128 052 67	500 00	213 42	286 58	127 766 09
84	127 766 09	500 00	212 94	287 06	127 479 04
Summen 7 Jahr	130 892 37	6 000 00	2 586 67	3 413 33	127 479 04
85	127 479 04	500 00	212 47	287 53	127 191 50
86	127 191 50	500 00	211 99	288 01	126 903 49
87	126 903 49	500 00	211 51	288 49	126 614 99
88	126 614 99	500 00	211 02	288 98	126 326 02
89	126 326 02	500 00	210 54	289 46	126 036 56
90	126 036 56	500 00	210 06	289 94	125 746 62
91	125 746 62	500 00	209 58	290 42	125 456 20
92	125 456 20	500 00	209 09	290 91	125 165 29
93	125 165 29	500 00	208 61	291 39	124 873 90
94	124 873 90	500 00	208 12	291 88	124 582 03
95	124 582 03	500 00	207 64	292 36	124 289 66
96	124 289 66	500 00	207 15	292 85	123 996 81
Summen 8 Jahr	127 479 04	6 000 00	2 517 78	3 482 22	123 996 81
97	123 996 81	500 00	206 66	293 34	123 703 47

MUSTER



## ANLAGE TILGUNGSPLAN

98	123 703 47	500 00	206 17	293 83	123 409 65
99	123 409 65	500 00	205 68	294 32	123 115 33
100	123 115 33	500 00	205 19	294 81	122 820 52
101	122 820 52	500 00	204 70	295 30	122 525 22
102	122 525 22	500 00	204 21	295 79	122 229 43
103	122 229 43	500 00	203 72	296 28	121 933 15
104	121 933 15	500 00	203 22	296 78	121 636 37
105	121 636 37	500 00	202 73	297 27	121 339 10
106	121 339 10	500 00	202 23	297 77	121 041 33
107	121 041 33	500 00	201 74	298 26	120 743 06
108	120 743 06	500 00	201 24	298 76	120 444 30
Summen 9 Jahr	123 996 81	6 000 00	2 447 49	3 552 51	120 444 30
109	120 444 30	500 00	200 74	299 26	120 145 04
110	120 145 04	500 00	200 24	299 76	119 845 28
111	119 845 28	500 00	199 74	300 26	119 545 03
112	119 545 03	500 00	199 24	300 76	119 244 27
113	119 244 27	500 00	198 74	301 26	118 943 01
114	118 943 01	500 00	198 24	301 76	118 641 25
115	118 641 25	500 00	197 74	302 26	118 338 98
116	118 338 98	500 00	197 23	302 77	118 036 21
117	118 036 21	500 00	196 73	303 27	117 732 94
118	117 732 94	500 00	196 22	303 78	117 429 66
119	117 429 16	500 00	195 72	304 28	117 124 88
120	117 124 88	500 00	195 21	304 79	116 820 08
Summen 10 Jahr	120 444 30	6 000 00	2 375 78	3 624 22	116 820 08
Gesamt summen	150 000 00	60 000 00	26 820 08	33 179 92	116 820 08

MUSTER



# TREUHÄNDERAUFRAG



alexander muster [REDACTED] 99999 düsseldorf

Düsseldorf, den 04.06.2015

**Treuhänderauftrag**  
**Kaufvertrag zwischen der M. GmbH und Herrn**  
**Hier: Pfandfreigabe meiner Grundschuld über 380.000,-- Euro;**  
**Wohnung 19**

Herr

Sehr  
geehrter

auf Veranlassung der Max GmbH übersende ich Ihnen die notariell beglaubigte Pfandfreigabeerklärung und Löschungsbewilligung für meine auf dem Kaufobjekt eingetragene Grundschuld in Höhe von 380.000,-- Euro zu treuen Händen.

Von meiner Pfandfreigabeerklärung und Löschungsbewilligung (da letzte Mithaftstelle) dürfen Sie erst und nur dann Gebrauch machen, nachdem ein Betrag in Höhe von 15.000 Euro an die [REDACTED] gesellschaft mbH auf deren bei der Deutsche Bank geführtes Konto Nr. [REDACTED] BLZ: [REDACTED] überwiesen worden ist unter Angabe des Verwendungszwecks: „Zahlung für Max GmbH“. Tageszinsen werden nicht geltend gemacht.

Der Treuhandauftrag ist befristet bis zum 31.07.2015.

Den Erhalt dieses Schreibens und die Annahme des Treuhandauftrages bitte ich, mir schriftlich zu bestätigen.

Mit freundlichen Grüßen

Alexander Muster

Vorstehendes Schreiben heute erhalten.  
Den mir erteilten Treuhandauftrag nehme ich an.  
Düsseldorf, den

Notar

MUSTER



# UMBAUTER RAUM



# Tups-Planungsbüro

Bauabnahmen, Projektierungen, Planung, Konstruktion, Beratung, Projektleitung,

Tups-Planungsbüro 67227 Frankenthal Jakob-Osterspey-Straße 6

Ehel.  
Mustermann  
Musterstraße  
67XXX Musterstadt

**Jakob-Osterspey-Straße 6  
67227 Frankenthal  
Inhaber: Wolfgang Tups Ing.  
Telefon 06233/32640  
Telefon 06233/326411  
Telefax 06233/326432  
E-Mail: wtups@web.de**

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht

Unser Zeichen

Datum

wt

17.09.2007

**Verkaufsobjekt: 67XXX Musterstadt, Musterstr. 100;  
Fl.-Nr. 1000/1**

**Verkäufer: Ehel. Mustermann**

**Berechnung des m<sup>3</sup> umbauten Raumes gemäß dem uns  
vorliegendem Bauplan:**

**KG.: 7,99 x 10,49 x 2,50**

**= 209,54 m<sup>3</sup>**

**EG.: 7,99 x 10,49 x 2,75**

**= 230,49 m<sup>3</sup>**

**OG.: 7,99 x 10,49 x 2,75**

**= 230,49 m<sup>3</sup>**

**DG.: 7,99 x 2,30/2 x 10,49**

**= 96,39 m<sup>3</sup>**

**766,91 m<sup>3</sup>**

**Garage: 9,99 x 3,62 x 2,80**

**= 101,26 m<sup>3</sup>**

**Gesamtsumme**

**= 868,17 m<sup>3</sup>**

**Bemerkung: Der Wintergarten im EG. wurde bei der oben genannten  
Berechnung noch nicht berücksichtigt.**

**Tups-Planungsbüro**

gez. 



# UMLAGEFÄHIG / NICHT UMLAGEFÄHIG



**Admino GmbH**  
**Büro Düsseldorf**

Worringerstr. 109  
 40210 Düsseldorf

T: 0211-99 34 64 11  
 F: 0211-99 34 64 19  
 mail: post@admino.de

Frau

Objekt-Nr.: 106-0001 / PK 200001  
 Ansprechp.: Karin

Düsseldorf, den 03.07.2014

**Kostenabrechnung 2013 (01.01.13 - 31.12.13)**

Objekt: Straße 9,  
 Einheit: EG links

Ihr Zeitraum: 01.01.13 - 31.12.13 (Ihr Anteil: 365 von 365 Tagen)

**1. BK-Vorauszahlung**

Ausgaben	Verteilerschlüssel	Gesamtanteile	Ihr Anteil	Betrag	Ihr Anteil
<b>Umlagefähige Kosten</b>					
BK: Hausm./Hausreinigung	Miteigentumsanteile	1.000,000	57,000	4.305,43	245,41
BK: Außenanlage/Winterd.	Miteigentumsanteile	1.000,000	57,000	1.335,41	76,12
BK: Strom allgemein	Miteigentumsanteile	1.000,000	57,000	116,71	7,22
BK: Gebäudevers.	Miteigentumsanteile	1.000,000	57,000	1.702,86	97,06
BK: Haftpflichtvers.	Miteigentumsanteile	1.000,000	57,000	126,90	7,23
BK: Müllgebühren	Miteigentumsanteile	1.000,000	57,000	1.806,30	102,96
BK: Straßenreinigung	Miteigentumsanteile	1.000,000	57,000	207,20	11,81
BK: Abwassergebühren	Miteigentumsanteile	1.000,000	57,000	1.902,98	108,47
BK: Niederschlagwassergeb.	Miteigentumsanteile	1.000,000	57,000	362,70	20,67
BK: Wasser allgemein	Miteigentumsanteile	1.000,000	57,000	1.021,52	58,23
BK: Heizkosten	Direktumlage	10.227,760	953,600	10.227,76	953,60
<b>Umlagefähige Kosten</b>				<b>23.125,77</b>	<b>1.688,78</b>

<b>Nicht umlagefähige Kosten</b>					
Inst. Dachdecker/Zimmermann	Miteigentumsanteile	1.000,000	57,000	692,97	39,50
Kontoführungsgebühr	Miteigentumsanteile	1.000,000	57,000	-32,83	-1,87
Mahngebühren	Miteigentumsanteile	1.000,000	57,000	6,00	0,34
Verwaltungsleistung WEG	Einheiten Objekt	13,000	1,000	2.943,24	226,40
Zuführung Inst.-Rücklage	Miteigentumsanteile	1.000,000	57,000	5.172,00	294,80
<b>Nicht umlagefähige Kosten</b>				<b>8.781,38</b>	<b>559,17</b>
<b>Summe Ausgaben</b>				<b>31.907,15</b>	<b>2.247,95</b>

**Zahlungen**

Folgende Zahlungsvorgänge sind berücksichtigt

07.01.13	BK-Vorauszahlung 01/13		170,98
04.02.13	BK-Vorauszahlung 02/13		170,98
06.03.13	BK-Vorauszahlung 03/13		170,98
02.04.13	BK-Vorauszahlung 04/13		170,98
06.05.13	BK-Vorauszahlung 05/13		170,98
07.06.13	BK-Vorauszahlung 06/13		170,98
03.07.13	BK-Vorauszahlung 07/13		170,98

**Kostenabrechnung 2013 (01.01.13 - 31.12.13)**

Seite -2-

Objekt-Nr. 106-0001 / PK 200001  
 Objekt [redacted] straÙe 9, [redacted]  
 Einheit EG links [redacted]  
 Ihr Zeitraum: 01.01.13 - 31.12.13 (Ihr Anteil: 365 von 365 Tagen)

06.08.13	BK-Vorauszahlung 08/13 IENGELBARTS,	170,98
03.09.13	BK-Vorauszahlung 09/13 IENGELBARTS,	170,98
04.10.13	BK-Vorauszahlung 10/13 IENGELBARTS,	170,98
04.11.13	BK-Vorauszahlung 11/13 IENGELBARTS,	170,98
03.12.13	BK-Vorauszahlung 12/13 IENGELBARTS,	170,98
	<b>Summe Ihrer Zahlungen</b>	<b>2.051,76</b>
<b>Ergebnis</b>	<b>BK-Vorauszahlung</b>	<b>Nachzahlung 196,19</b>

**2. Abrechnungsergebnis Vorjahr****Sollstellungen**

31.10.13	Abrechnungsergebnis Vorjahr [redacted]	76,84
	<b>Summe unserer Forderungen</b>	<b>76,84</b>

**Zahlungen**

31.10.13	Abrechnungsergebnis Vorjahr [redacted]	76,84
	<b>Summe Ihrer Zahlungen</b>	<b>76,84</b>

**Ergebnis** Abrechnungsergebnis Vorjahr **ausgeglichen**

**ZUSAMMENSTELLUNG DER ERGEBNISSE DER ABRECHNUNGSARTEN**

BK-Vorauszahlung	Nachzahlung	196,19
Abrechnungsergebnis Vorjahr	ausgeglichen	
<b>Gesamtergebnis der Abrechnung</b>	<b>Nachzahlung</b>	<b>196,19</b>

**Erläuterung der Verteilerschlüssel (Bestandteil der Kostenabrechnung):**

Nr.	Bezeichnung	Gesamtanteil	Einzelanteil
000	Direktumlage	10.227,760	953,600
200	Einheiten/Objekt	13,000	1,000
300	Mittelumsanfälle/Objekt	1.000,000	57,000



# UNBEDENKLICHKEITSBESCHEINIGUNG

**Blatt 1**

Finanzamt	Veräußerungsanzeige	Anzeigepflichtiger – Name und Anschrift – (bitte durchschreiben)
-----------	---------------------	--

## Wichtiger Hinweis:

Bitte beachten Sie, dass zur Veräußerungsanzeige gehörende Blätter **beidseitig** zu bedrucken sind. Darüber hinaus sind die Einzelblätter mit einer leicht lösbaren Verbindung (z. B. Verschlussklammer oder Heftstreifen, nicht Büro- oder Heftklammer) zu versehen.

Kenntnis genommen

**Grundstücksart:**

bebaut     Wohngebäude     Miteigentumsanteil von \_\_\_\_\_  land- und forstwirtschaftlich genutzt  
 unbebaut     andere Bebauung     verbunden mit Sondereigentum an \_\_\_\_\_

**Veräußerer:**

Name, Vorname / Firma	Geburtsdatum	(Wirtschafts-) Identifikationsnummer	Anteil
Straße, Hausnummer		PLZ, Ort	
Name, Vorname / Firma	Geburtsdatum	(Wirtschafts-) Identifikationsnummer	Anteil
Straße, Hausnummer		PLZ, Ort	

**Erwerber:**

Name, Firma			Anteil
Vorname	Geburtsdatum	(Wirtschafts-) Identifikationsnummer	Erwerber ist im Verhältnis zum Veräußerer:
Titel			<input type="checkbox"/> Verwandter in gerader Linie
Straße		Hausnummer	<input type="checkbox"/> Ehegatte
PLZ zur Straße	Ort	<input type="checkbox"/> _____	
Postfach	PLZ zum Postfach	Variable Angaben	

**Erwerber:**

Name, Firma			Anteil
Vorname	Geburtsdatum	(Wirtschafts-) Identifikationsnummer	Erwerber ist im Verhältnis zum Veräußerer:
Titel			<input type="checkbox"/> Verwandter in gerader Linie
Straße		Hausnummer	<input type="checkbox"/> Ehegatte
PLZ zur Straße	Ort	<input type="checkbox"/> _____	
Postfach	PLZ zum Postfach	Variable Angaben	

**Rechtsgang:**

Kauf     Tausch     Abtretung (Übertragung der Rechte)     Schenkung   

Rechtswirksamkeit ist eingetreten	Der Rechtsgang bedarf der Genehmigung des / der	Tag der Übergabe (Verrechn.-Tag)
<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein		

**Gegenleistung:**

	€
a) Kaufpreis / von den Parteien zugrunde gelegter Wert des Tauschgrundstücks und zusätzl. Leistungen .....	
b) Übernommene Belastungen (z.B. Hypotheken, Grundschulden) .....	
c) Sonstige Leistungen (z.B. Rente, Nießbrauch, Wohnrecht, Erbbauzins) - Jahreswert - .....	
d) .....	
e) Von der Gegenleistung entfallen auf Inventar, Betriebsvorrichtungen o. ä. ....	

GrE 1 – Veräußerungsanzeige  
Nr. 816/001 (11.12) OFD Ms St 24





(wird vom Finanzamt ausgefüllt)

**Finanzamt** Datum

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Die umseitige Mitteilung ist für **die Bewertungsstelle-/ Grundstücksstelle** bestimmt.

Im Auftrag

---

**Finanzamt** Datum

\_\_\_\_\_

Geschäftszeichen \_\_\_\_\_

1.  Ausgewertet (Bl. \_\_\_\_\_ )

2.  Ohne steuerliche Auswirkung

Begründung:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

3. z.d.A. / Zur Sammlung

I. A.

\_\_\_\_\_

MUSTER



## Blatt 2

<b>Finanzamt</b>	<b>Veräußerungsanzeige</b>	<b>Anzeigepflichtiger – Name und Anschrift – (bitte durchschreiben)</b>
Steuernummer(n) (wird vom Finanzamt ausgefüllt)		UR-Nr. / Geschäftszeichen
		Datum der Urkunde
		Ort, Datum

### Bezeichnung des veräußerten Grundbesitzes:

Wohnungs- / Erbbau- Grundbuch	Blatt	Gemarkung	Flur	Flurstück/Parzelle	Größe in qm
- nur bei bebautem Grundbesitz auszufüllen - Gemeinde		Straße, Hausnummer			

### Grundstücksart:

bebaut     Wohngebäude     Miteigentumsanteil von \_\_\_\_\_  land- und forstwirtschaftlich genutzt  
 unbebaut     andere Bebauung     verbunden mit Sondereigentum an \_\_\_\_\_

### Veräußerer:

Name, Vorname / Firma	Geburtsdatum	(Wirtschafts-) Identifikationsnummer	Anteil
Straße, Hausnummer	PLZ, Ort		
Name, Vorname / Firma	Geburtsdatum	(Wirtschafts-) Identifikationsnummer	Anteil
Straße, Hausnummer	PLZ, Ort		

### Erwerber:

Name, Firma			Anteil
Vorname	Geburtsdatum	(Wirtschafts-) Identifikationsnummer	Erwerber ist im Verhältnis zum Veräußerer:
			<input type="checkbox"/> Verwandter in gerader Linie
			<input type="checkbox"/> Ehegatte
			<input type="checkbox"/> _____
<input type="checkbox"/> Verw. in gerader Linie <input type="checkbox"/> Ehegatte <input type="checkbox"/> _____			
<input type="checkbox"/> _____			
<input type="checkbox"/> _____			

### Erwerber:

Name, Firma			Anteil
Vorname	Geburtsdatum	(Wirtschafts-) Identifikationsnummer	Erwerber ist im Verhältnis zum Veräußerer:
			<input type="checkbox"/> Verwandter in gerader Linie
			<input type="checkbox"/> Ehegatte
			<input type="checkbox"/> _____
<input type="checkbox"/> Verw. in gerader Linie <input type="checkbox"/> Ehegatte <input type="checkbox"/> _____			
<input type="checkbox"/> _____			
<input type="checkbox"/> _____			

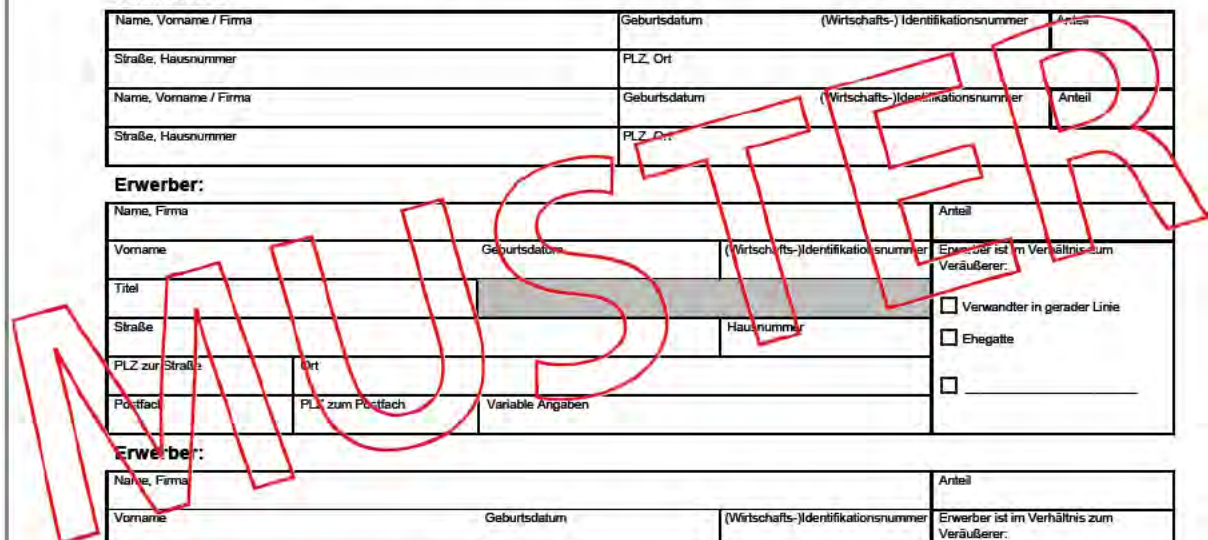
### Rechtswirkung:

Kauf     Tausch     Abtretung (Übertragung der Rechte)     Schenkung   

Rechtswirkung ist eingetreten	Der Rechtswirkung bedarf der Genehmigung des / der	<b>Tag der Übergabe</b> (Verrechn.-Tag)
<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein		

### Gegenleistung:

	€
a) Kaufpreis / von den Parteien zugrunde gelegter Wert des Tauschgrundstücks und zusätzl. Leistungen .....	
b) Übernommene Belastungen (z.B. Hypotheken, Grundschulden) .....	
c) Sonstige Leistungen (z.B. Rente, Nießbrauch, Wohnrecht, Erbbauzins) - Jahreswert - .....	
d) .....	
e) Von der Gegenleistung entfallen auf Inventar Betriebsvorrichtungen o.ä. ....	



GE 1 - Veräußerungsanzeige  
 Nr. 616/001 (11-12) OFD Ms St. 24



### Blatt 3

<b>Finanzamt</b>	<b>Veräußerungsanzeige</b>	<b>Anzeigepflichtiger – Name und Anschrift – (bitte durchschreiben)</b>
Steuernummer(n) (wird vom Finanzamt ausgefüllt)		UR-Nr. / Geschäftszeichen
		Datum der Urkunde
		Ort, Datum

### Bezeichnung des veräußerten Grundbesitzes:

Wohnungs- / Erbbau- Grundbuch	Blatt	Gemarkung	Flur	Flurstück/Parzelle	Größe in qm
- nur bei bebautem Grundbesitz auszufüllen - Gemeinde		Straße, Hausnummer			

### Grundstücksart:

bebaut      Wohngebäude      Miteigentumsanteil von \_\_\_\_\_      land- und forstwirtschaftlich genutzt  
 unbebaut      andere Bebauung      verbunden mit Sondereigentum an \_\_\_\_\_      \_\_\_\_\_

### Veräußerer:

Name, Vorname / Firma	Geburtsdatum	(Wirtschafts-) Identifikationsnummer	Anteil
Straße, Hausnummer	PLZ, Ort		
Name, Vorname / Firma	Geburtsdatum	(Wirtschafts-) Identifikationsnummer	Anteil
Straße, Hausnummer	PLZ, Ort		

### Erwerber:

Name, Firma			Anteil
Vorname	Geburtsdatum	(Wirtschafts-) Identifikationsnummer	Erwerber ist im Verhältnis zum Veräußerer: <input type="checkbox"/> Verwandter in gerader Linie <input type="checkbox"/> Ehegatte <input type="checkbox"/> _____
Titel			
Straße		Hausnummer	
PLZ zur Straße	Ort		
Postfach	PLZ zum Postfach	Variable Angaben	

### Erwerber:

Name, Firma			Anteil
Vorname	Geburtsdatum	(Wirtschafts-) Identifikationsnummer	Erwerber ist im Verhältnis zum Veräußerer: <input type="checkbox"/> Verwandter in gerader Linie <input type="checkbox"/> Ehegatte <input type="checkbox"/> _____
Titel			
Straße		Hausnummer	
PLZ zur Straße	Ort		
Postfach	PLZ zum Postfach	Variable Angaben	

### Rechtswirkungsvorgang:

Kauf      Tausch      Abtretung (Übertragung der Rechte)      Schenkung      \_\_\_\_\_

Rechtswirksamkeit ist eingetreten	Der Rechtswirkungsvorgang bedarf der Genehmigung des / der	Tag der Übergabe (Verrechn.-Tag)
<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein		

### Gegenleistung:

	€
a) Kaufpreis / von den Parteien zugrunde gelegter Wert des Tauschgrundstücks und zusätzl. Leistungen .....	
b) Übernommene Belastungen (z.B. Hypotheken, Grundschulden) .....	
c) Sonstige Leistungen (z.B. Rente, Nießbrauch, Wohnrecht, Erbbauzins) - Jahreswert - .....	
d) .....	
e) Von der Gegenleistung entfallen auf Inventar, Betriebsvorrichtungen o.ä. ....	

GrE 1 - Veräußerungsanzeige  
Nr. 816/001 (11-12) OFD Ms St 24



- wird vom Finanzamt ausgefüllt -

Die umseitige Mitteilung ist für das **Finanzamt des Erwerbers** bestimmt:

An das  
Finanzamt \_\_\_\_\_

**Finanzamt** \_\_\_\_\_ (Grunderwerbsteuer-/Grundstücksstelle) \_\_\_\_\_ (Datum)

Der Vertrag enthält Angaben zum Verzicht auf die Befreiung von der Umsatzsteuer (§ 9 Abs. 3 UStG).  
 KM an UVST Erwerber (§ 13b UStG) ist erfolgt.  
 KM an UVST Veräußerer (Betriebsvorrichtungen, Inventar, Zubehör wurden mitveräußert) ist erfolgt.  
 Erwerb durch einen ausländischen Rechtsträger.  
 Unterrichtung des BZSt (JZA) ist erfolgt.

Im Auftrag \_\_\_\_\_

(Datum / Bearbeiter) \_\_\_\_\_

**Finanzamt** \_\_\_\_\_ (Veranlagungsstelle) \_\_\_\_\_ Erledigt (Datum, Nz.)

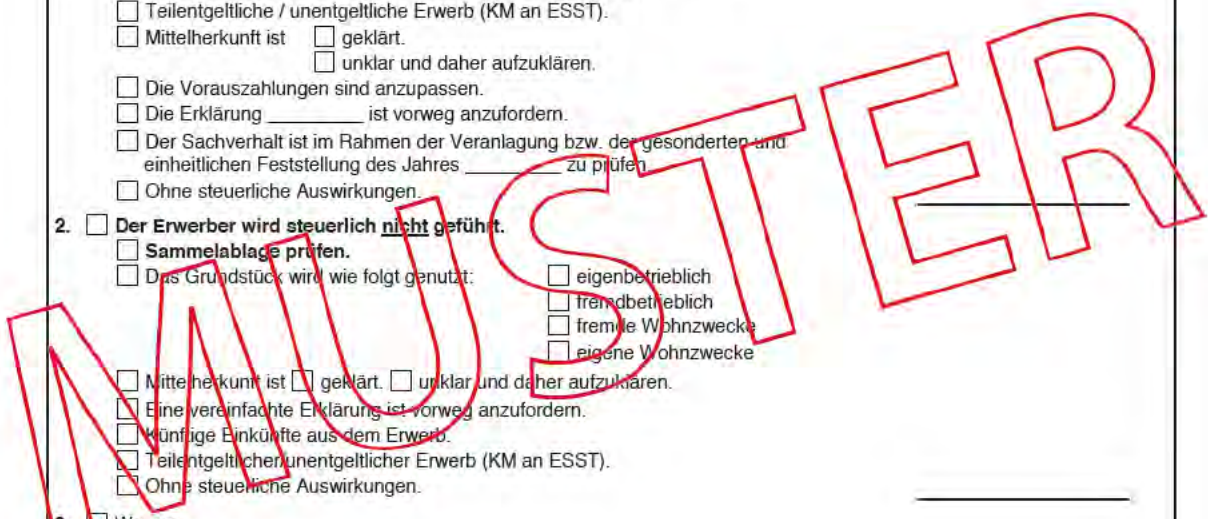
1.  **Der Erwerber wird steuerlich unter \_\_\_\_\_ geführt.**  
 **Speicherung** des Erwerbs im **DTB 1 / FnD Grundstücke**.  
 Teilentgeltliche / unentgeltliche Erwerb (KM an ESST).  
 Mittelherkunft ist  geklärt.  unklar und daher aufzuklären.  
 Die Vorauszahlungen sind anzupassen.  
 Die Erklärung \_\_\_\_\_ ist vorweg anzufordern.  
 Der Sachverhalt ist im Rahmen der Veranlagung bzw. der gesonderten und einheitlichen Feststellung des Jahres \_\_\_\_\_ zu prüfen.  
 Ohne steuerliche Auswirkungen.

2.  **Der Erwerber wird steuerlich nicht geführt.**  
 **Sammelablage prüfen.**  
 Das Grundstück wird wie folgt genutzt:  eigenbetrieblich  
 fremdbetrieblich  
 fremde Wohnzwecke  
 eigene Wohnzwecke  
 Mittelherkunft ist  geklärt.  unklar und daher aufzuklären.  
 Eine vereinfachte Erklärung ist vorweg anzufordern.  
 Wünftige Einkünfte aus dem Erwerb.  
 Teilentgeltlicher/unentgeltlicher Erwerb (KM an ESST).  
 Ohne steuerliche Auswirkungen.

3.  Wv. am \_\_\_\_\_  
 z.d.A.  zur Sammelablage

Im Auftrag \_\_\_\_\_

(Datum / Bearbeiter) \_\_\_\_\_





## Blatt 4

<b>Finanzamt</b>	<b>Veräußerungsanzeige</b>	<b>Anzeigepflichtiger – Name und Anschrift – (bitte durchschreiben)</b>
Steuernummer(n) (wird vom Finanzamt ausgefüllt)		UR-Nr. / Geschäftszeichen
		Datum der Urkunde
		Ort, Datum

### Bezeichnung des veräußerten Grundbesitzes:

Wohnungs- / Erbbau- Grundbuch	Blatt	Gemarkung	Flur	Flurstück/Parzelle	Größe in qm
- nur bei bebautem Grundbesitz auszufüllen - Gemeinde		Straße, Hausnummer			

### Grundstücksart:

bebaut     Wohngebäude     Miteigentumsanteil von \_\_\_\_\_  land- und forstwirtschaftlich genutzt  
 unbebaut     andere Bebauung     verbunden mit Sondereigentum an \_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_

### Veräußerer:

Name, Vorname / Firma	Geburtsdatum	(Wirtschafts-) Identifikationsnummer	Anteil
Straße, Hausnummer		PLZ, Ort	
Name, Vorname / Firma	Geburtsdatum	(Wirtschafts-) Identifikationsnummer	Anteil
Straße, Hausnummer		PLZ, Ort	

### Erwerber:

Name, Firma			Anteil
Vorname	Geburtsdatum	(Wirtschafts-) Identifikationsnummer	Erwerber ist im Verhältnis zum Veräußerer:
Titel			<input type="checkbox"/> Verwandter in gerader Linie
Straße			<input type="checkbox"/> Ehegatte
PLZ zur Straße			<input type="checkbox"/> _____
Postfach	PLZ zum Postfach	Variable Angaben	

### Erwerber:

Name, Firma			Anteil
Vorname	Geburtsdatum	(Wirtschafts-) Identifikationsnummer	Erwerber ist im Verhältnis zum Veräußerer:
Titel			<input type="checkbox"/> Verwandter in gerader Linie
Straße			<input type="checkbox"/> Ehegatte
PLZ zur Straße			<input type="checkbox"/> _____
Postfach	PLZ zum Postfach	Variable Angaben	

### Rechtsvorgang:

Kauf     Tausch     Abtretung (Übertragung der Rechte)     Schenkung     \_\_\_\_\_

Rechtswirksamkeit ist eingetreten	Der Rechtsvorgang bedarf der Genehmigung des / der	Tag der Übergabe (Verrechn.-Tag)
<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein		

### Gegenleistung:

	€
a) Kaufpreis / von den Parteien zugrunde gelegter Wert des Tauschgrundstücks und zusätzl. Leistungen .....	
b) Übernommene Belastungen (z.B. Hypotheken, Grundschulden) .....	
c) Sonstige Leistungen (z.B. Rente, Nießbrauch, Wohnrecht, Erbbauzins) - Jahreswert - .....	
d) .....	
e) Von der Gegenleistung entfallen auf Inventar, Betriebsvorrichtungen o.ä. ....	

GrE 1 – Veräußerungsanzeige  
Nr. 816/001 (11-12) OFD Mä St 24



- wird vom Finanzamt ausgefüllt -

Die umseitige Mitteilung ist für das **Finanzamt des Veräußerers** bestimmt:An das  
Finanzamt \_\_\_\_\_

<b>Finanzamt</b> _____ (Grunderwerbsteuer-/Grundstücksstelle)	_____ (Datum)
<input type="checkbox"/> Der Vertrag enthält Angaben zum Verzicht auf die Befreiung von der Umsatzsteuer (§ 9 Abs. 3 UStG). <input type="checkbox"/> KM an UVST Erwerber (§ 13b UStG) ist erfolgt. <input type="checkbox"/> KM an UVST Veräußerer (Betriebsvorrichtungen, Inventar, Zubehör wurden mitveräußert) ist erfolgt. <input type="checkbox"/> Veräußerung durch einen ausländischen Rechtsträger. <input type="checkbox"/> Kopie des Vertrages als KM an VST für beschränkt Steuerpflichtige des Belegensfinanzamtes (§ 50a Abs. 7 EStG) ist erfolgt. <input type="checkbox"/> Unterrichtung des BZSt (IZA) ist erfolgt.	
Im Auftrag _____	
(Datum / Bearbeiter) _____	

<b>Finanzamt</b> _____ (Bewertungs-/Grundstücksstelle)	_____ (Datum)
EW-Nr. _____	
Vertragsdatum des Erwerbs (lt. Bewertungsakte) _____ (TT.MM.JJJJ)	
Kaufpreis/Herstellungskosten (lt. Bewertungsakte) _____ €/ DM	
Grundstück ist im Zeitpunkt der Veräußerung bewertet als: <input type="checkbox"/> land- und forstwirtschaftliches Vermögen <input type="checkbox"/> Grundvermögen, war aber land- und forstwirtschaftliches Vermögen bis einschließlich 01.01. _____	
Im Auftrag _____	
(Datum / Bearbeiter) _____	

<b>Finanzamt</b> _____ (Veranlagungsstelle)	_____ Erledigt (Datum, Hz.)
<b>1. <input type="checkbox"/> Der Veräußerer wird steuerlich unter _____ geführt.</b> <input type="checkbox"/> <b>Speicherung</b> der Veräußerung im DTB 1 / FnD Grundstücke. <input type="checkbox"/> <b>Vermerk setzen</b> (ggf. GKB EA terminieren). <input type="checkbox"/> Der Vorsteuerabzug ist gem. § 15a UStG zu berichtigen. <input type="checkbox"/> Teilentgeltliche/unentgeltliche Übertragung (KM an ESST). <input type="checkbox"/> Die Vorauszahlungen sind anzupassen. <input type="checkbox"/> Die Erklärung _____ ist vorweg anzufordern. <input type="checkbox"/> Wegfall Eigenheimzulage. <input type="checkbox"/> Der Sachverhalt ist im Rahmen der Veranlagung bzw. der gesonderten und einheitlichen Feststellung des Jahres _____ zu prüfen. <input type="checkbox"/> Veräußerung durch ausländischen Rechtsträger. (Steuerabzug gem. § 50a Abs. 7 EStG gegenüber Erwerber; Spontanauskunft) <input type="checkbox"/> Ohne steuerliche Auswirkungen.	
<b>2. <input type="checkbox"/> Der Veräußerer wird steuerlich <u>nicht</u> geführt.</b> <input type="checkbox"/> <b>Sammelablage prüfen.</b> <input type="checkbox"/> Das Grundstück wurde wie folgt genutzt: <input type="checkbox"/> eigenbetrieblich <input type="checkbox"/> fremdbetrieblich <input type="checkbox"/> fremde Wohnzwecke <input type="checkbox"/> eigene Wohnzwecke <input type="checkbox"/> Privates Veräußerungsgeschäft (§ 23 EStG). <input type="checkbox"/> Betrieblicher Veräußerungs-/Entnahmegewinn. <input type="checkbox"/> „Schlafender Landwirt“. <input type="checkbox"/> Eine vereinfachte Erklärung ist vorweg anzufordern. <input type="checkbox"/> Künftige Kapital-/Renteneinkünfte aus der Veräußerung. <input type="checkbox"/> Teilentgeltliche/unentgeltliche Übertragung (KM an ESST). <input type="checkbox"/> Ohne steuerliche Auswirkungen.	
<b>3. <input type="checkbox"/> Wv. am _____ <input type="checkbox"/> z.d.A. <input type="checkbox"/> zur Sammelablage</b>	
Im Auftrag _____	
(Datum / Bearbeiter) _____	



## Blatt 5

<b>Finanzamt</b>	<b>Veräußerungsanzeige</b>	<b>Anzeigepflichtiger – Name und Anschrift – (bitte durchschreiben)</b>
Steuernummer(n) (wird vom Finanzamt ausgefüllt)		UR-Nr. / Geschäftszeichen
		Datum der Urkunde
		Ort, Datum

### Bezeichnung des veräußerten Grundbesitzes:

Wohnungs- / Erbbau- Grundbuch	Blatt	Gemarkung	Flur	Flurstück/Parzelle	Größe in qm
- nur bei bebautem Grundbesitz auszufüllen - Gemeinde		Straße, Hausnummer			

### Grundstücksart:

bebaut   
  Wohngebäude   
  Miteigentumsanteil von \_\_\_\_\_   
  land- und forstwirtschaftlich genutzt  
 unbebaut   
  andere Bebauung   
  verbunden mit Sondereigentum an \_\_\_\_\_   
  \_\_\_\_\_

### Veräußerer:

Name, Vorname / Firma	Geburtsdatum	(Wirtschafts-) Identifikationsnummer	Anteil
Straße, Hausnummer	PLZ, Ort		
Name, Vorname / Firma	Geburtsdatum	(Wirtschafts-) Identifikationsnummer	Anteil
Straße, Hausnummer	PLZ, Ort		

### Erwerber:

Name, Firma	Anteil		
Vorname	Geburtsdatum	(Wirtschafts-) Identifikationsnummer	Erwerber ist im Verhältnis zum Veräußerer:
Titel			<input type="checkbox"/> Verwandter in gerader Linie
Straße			<input type="checkbox"/> Ehegatte
PLZ zur Straße			<input type="checkbox"/> _____
Postfach	PLZ zum Postfach	Variable Angaben	

### Erwerber:

Name, Firma	Anteil		
Vorname	Geburtsdatum	(Wirtschafts-) Identifikationsnummer	Erwerber ist im Verhältnis zum Veräußerer:
Titel			<input type="checkbox"/> Verwandter in gerader Linie
Straße			<input type="checkbox"/> Ehegatte
PLZ zur Straße			<input type="checkbox"/> _____
Postfach	PLZ zum Postfach	Variable Angaben	

### Rechtsvorgang:

Kauf   
  Tausch   
  Abtretung (Übertragung der Rechte)   
  Schenkung   
  \_\_\_\_\_

Rechtswirksamkeit ist eingetreten	Der Rechtsvorgang bedarf der Genehmigung des / der	Tag der Übergabe (Verrechn.-Tag)
<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein		

### Gegenleistung:

	€
a) Kaufpreis / von den Parteien zugrunde gelegter Wert des Tauschgrundstücks und zusätzl. Leistungen .....	
b) Übernommene Belastungen (z.B. Hypotheken, Grundschulden) .....	
c) Sonstige Leistungen (z.B. Rente, Nießbrauch, Wohnrecht, Erbbauzins) - Jahreswert - .....	
d) .....	
e) Von der Gegenleistung entfallen auf Inventar, Betriebsvorrichtungen o.ä. ....	

GfE 1 – Veräußerungsanzeige  
 Nr. 816/001 (11,12) OFD Ms St 24

Finanzamt

Steuernummer(n)												

Ort, Datum

Anschrift

Herrn Notar / Frau Notarin

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Auskunft erteilt

Telefon

Zimmer

**Unbedenklichkeitsbescheinigung nach § 22 Grunderwerbsteuergesetz**

Gegen die Eintragung

der / des in der umseitigen Veräußerungsanzeige

\_\_\_\_\_

vom \_\_\_\_\_

bezeichneten Erwerbers

Name (nur ausfüllen, wenn mehrere Erwerber vorhanden sind und sich die Bescheinigung nicht auf alle im Vertrag genannten Erwerber bezieht.)

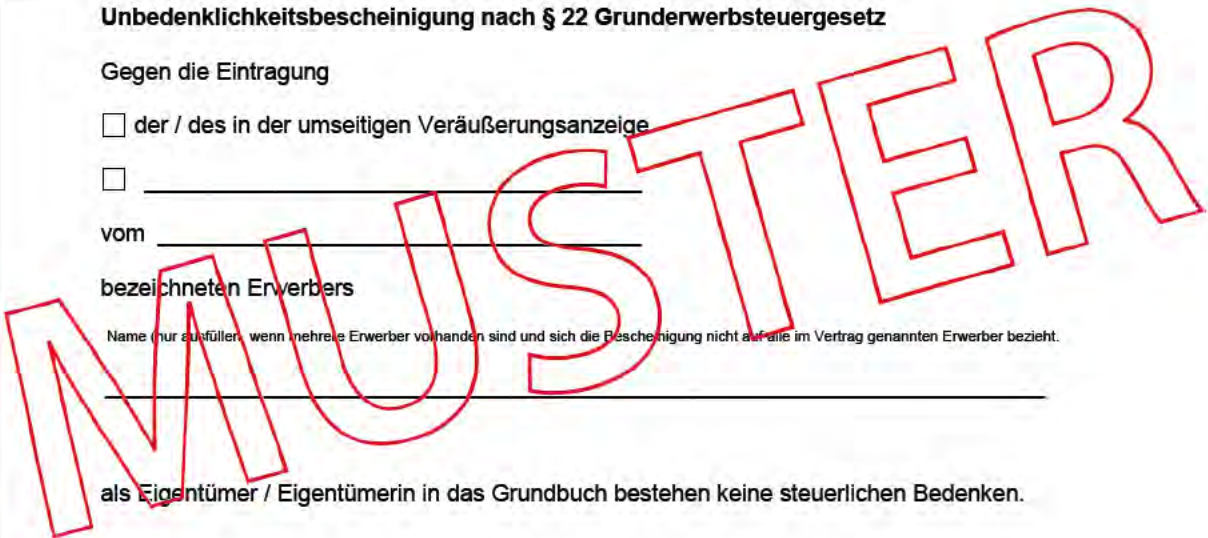
\_\_\_\_\_

als Eigentümer / Eigentümerin in das Grundbuch bestehen keine steuerlichen Bedenken.

Im Auftrag

\_\_\_\_\_

(Dienststempel)







## Blatt 6

<b>Finanzamt</b>	<b>Veräußerungsanzeige</b>	<b>Anzeigepflichtiger – Name und Anschrift – (bitte durchschreiben)</b>
Steuernummer(n) (wird vom Finanzamt ausgefüllt)		UR-Nr. / Geschäftszeichen
		Datum der Urkunde
		Ort, Datum

### Bezeichnung des veräußerten Grundbesitzes:

Wohnungs- / Erbbau- Grundbuch	Blatt	Gemarkung	Flur	Flurstück/Parzelle	Größe in qm
- nur bei bebautem Grundbesitz auszufüllen - Gemeinde		Straße, Hausnummer			

### Grundstücksart:

bebaut     Wohngebäude     Miteigentumsanteil von \_\_\_\_\_  land- und forstwirtschaftlich genutzt  
 unbebaut     andere Bebauung     verbunden mit Sondereigentum an \_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_

### Veräußerer:

Name, Vorname / Firma	Geburtsdatum	(Wirtschafts-) Identifikationsnummer	Anteil
Straße, Hausnummer	PLZ, Ort		
Name, Vorname / Firma	Geburtsdatum	(Wirtschafts-) Identifikationsnummer	Anteil
Straße, Hausnummer	PLZ, Ort		

### Erwerber:

Name, Firma	Anteil		
Vorname	Geburtsdatum	(Wirtschafts-) Identifikationsnummer	Erwerber ist im Verhältnis zum Veräußerer:
Titel			<input type="checkbox"/> Verwandter in gerader Linie
Straße			<input type="checkbox"/> Ehegatte
PLZ zur Straße	Ort		
Postfach	PLZ zum Postfach	Variable Angaben	
			<input type="checkbox"/> _____

### Erwerber:

Name, Firma	Anteil		
Vorname	Geburtsdatum	(Wirtschafts-) Identifikationsnummer	Erwerber ist im Verhältnis zum Veräußerer:
Titel			<input type="checkbox"/> Verwandter in gerader Linie
Straße			<input type="checkbox"/> Ehegatte
PLZ zur Straße	Ort		
Postfach	PLZ zum Postfach	Variable Angaben	
			<input type="checkbox"/> _____

### Rechtsvorgang:

Kauf     Tausch     Abtretung (Übertragung der Rechte)     Schenkung     \_\_\_\_\_

Rechtswirksamkeit ist eingetreten	Der Rechtsvorgang bedarf der Genehmigung des / der	<b>Tag der Übergabe</b> (Verrechn.-Tag)
<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein		

### Gegenleistung:

	€
a) Kaufpreis / von den Parteien zugrunde gelegter Wert des Tauschgrundstücks und zusätzl. Leistungen .....	
b) Übernommene Belastungen (z.B. Hypotheken, Grundschulden) .....	
c) Sonstige Leistungen (z.B. Rente, Nießbrauch, Wohnrecht, Erbbauzins) - Jahreswert - .....	
d) .....	
e) Von der Gegenleistung entfallen auf Inventar Betriebsvorrichtungen o.ä. ....	

GdE 1 – Veräußerungsanzeige  
 Nr. 816/2001 (1.12) OFD Ms St 24



# VORKAUFSRECHT-VERZICHTS- ERKLÄRUNG

Ausübung des Mietervorkaufsrechtes

Die Unterzeichnende, \_\_\_\_\_ ist Mieterin der durch Kaufvertrag vom \_\_\_\_\_  
Ur.Nr. \_\_\_\_\_ des Notars Wolf \_\_\_\_\_ Castrop-Rauxel veräußerten Eigentumswohnung.

Ich wurde davon unterrichtet, dass dem Mieter gemäß § 577 BGB das Vorkaufsrecht zusteht. Der Gesetztext ist mir bekannt.

Ich habe von der vorgenannten rechtswirksamen Kaufvertragesurkunde eine Ausfertigung erhalten.  
Der Inhalt und die Bedingungen des Kaufvertrages sind mir bekannt.

In meiner Eigenschaft als Mieter dieser Eigentumswohnung über ich hiermit unwiderruflich meinen Vorkaufsrechtes gemäß § 577 BGB aus. Mir ist bekannt, dass mit dieser Ausübungserklärung ein Kaufvertrag zwischen mir und dem Verkäufer zustande kommt zu den Bedingungen, die sich aus der oben genannten Kaufvertragsurkunde ergeben.

Ort, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Name des Mieters

MUSTER



# WERTGUTACHEN



## **GREGOR R. R. HANSEN**

**Ingenieur- und Sachverständigenbüro  
für Immobilien, Grundstücks- und Bauwesen**



Gregor R.R. Hansen • Bebericher Str. 53 • D-41063 Mönchengladbach

Herrn  
Max Mustermann  
Musterstrasse xx  
xxxxx Musterstadt

Az.: xxx / xxxxx H 15

Wertgutachten  
Objektgutachten  
Beweissicherung (§§ 485 ff. ZPO)  
Wirtschaftlichkeitsanalysen  
Bestandsaufnahme/ -planung  
Abgeschlossenheit (§ 3 WEG)  
Bau- und Objektbetreuung  
Projektentwicklung

Datum: .....

## **GUTACHTEN**

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem

**Einfamilienhaus nebst Garage bebaute Grundstück  
in xxxxx Musterstadt, Musterstraße xx**



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag  
21.06.2006 ermittelt mit rd.

**771.000,00 €.**

### **Ausfertigung Nr. 1**

Dieses Gutachten besteht aus 39 Seiten zzgl. 2 Anlagen mit insgesamt 08 Seiten.  
Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Ingenieur- und Sachverständigenbüro  
Gregor R.R. Hansen, Bebericher Str. 53, D-41063 Mönchengladbach,  
Telefon: 02161 – 56 23 440, FAX: 02161 – 56 23 441

Mitglied der Deutschen Burgenvereinigung e.V.  
Mitglied des Förderkreises Umweltstiftung WWF-Deutschland



## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben</b> .....	<b>4</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	4
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung</b> .....	<b>5</b>
2.1	Lage .....	5
2.1.1	Großräumige Lage .....	5
	Übersichtskarte .....	5
	Stadtplan .....	6
	Luftbild .....	7
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	8
2.2	Gestalt und Form .....	9
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	9
2.4	Privatrechtliche Situation .....	10
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	10
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	10
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	10
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	10
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	10
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	11
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b> .....	<b>11</b>
3.1	Einfamilienhaus.....	11
3.1.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	11
	Fotodokumentation .....	10
	Fotodokumentation .....	11
3.1.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	13
3.1.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	13
3.1.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	14
3.1.5	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	14
3.2	Nebengebäude .....	14
3.3	Außenanlagen.....	14
	Fotodokumentation .....	14
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts</b> .....	<b>16</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	16
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	16
4.3	Bodenwertermittlung .....	17
	Bodenrichtwertkarte .....	17
	Bodenwertermittlung .....	18
4.4	Sachwertermittlung .....	20
4.4.1	Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung .....	20
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....	21-21
4.4.3	Sachwertberechnung .....	24
4.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung .....	25-29
4.5	Ertragswertermittlung.....	31
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung .....	31
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	32-32
4.5.3	Ertragswertberechnung.....	34
4.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung .....	35-35
4.6	Verkehrswert.....	37



---

Ingenieur- und Sachverständigenbüro für Grundstücks- und Bauwesen Gregor R.R. Hansen, Mönchengladbach

---

<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>38</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	38
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur .....	39
5.3	Verwendete fachspezifische Software.....	39
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen.....</b>	<b>39</b>



Ingenieur- und Sachverständigenbüro für Grundstücks- und Bauwesen Gregor R.R. Hansen, Mönchengladbach

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit Einfamilienhaus
Objektadresse:	Musterstraße xx Xxxxx Musterstadt
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Musterstadt, Blatt xxxx
Katasterangaben:	Gemarkung Musterstadt, Flur x, Flurstück xxx (xxxx m <sup>2</sup> )

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber und Eigentümer:	Herr Mustermann Musterstraße xx Xxxxx Musterstadt
	Auftrag vom 21.06.2006 (Datum des SV-Vertrags)

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Veräußerung
Wertermittlungsstichtag:	21.06.2006
Tag der Ortsbesichtigung:	19.07.2006
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige  Herr Mustermann (Mieter) Frau Mustermann (Mieterin)
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"><li>• Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte - alt);</li><li>• Berechnung des Bruttorauminhalts und der Wohn- und Nutzflächen.</li></ul>





Ingenieur- und Sachverständigenbüro für Grundstücks- und Bauwesen Gregor R.R. Hansen, Mönchengladbach

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 22.06.2006;
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte 001/2006
- Luftbild
- Übersichtskarte
- Stadtplan
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte - neu erstellt);
- Berechnung des Brutto-rauminhalts und der Wohn- und Nutzflächen.

Gutachtenerstellung unter  
Mitwirkung von:

Durch den Mitarbeiter Herrn Musterm. wurden folgende  
Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Überprüfen bzw. Durchführen der Aufstellungen bzw. Berechnungen des Rauminhalts und der Wohn- und Nutzflächen;
- Anfertigung neuer Zeichnungen des Aufmasses für die Massenberechnungen.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:

Nordrhein-Westfalen

Kreis:

Musterstadt

Ort und Einwohnerzahl:

Musterstadt (ca. 266341 Einwohner);  
Stadtteil Stadtmitte

überörtliche Anbindung /  
Entfernungen:

nächstegelegene größere Städte:  
Krefeld (20 km), Düsseldorf (30 km)

Landeshauptstadt:  
Düsseldorf (32 km)

Bundesstraßen:  
B 57, B 59, B 230

Autobahnzufahrt:  
A 46, A 52 und A 61

Bahnhof:  
Musterstadt

Flughafen:  
Mönchengladbach, Düsseldorf (34 km),  
Köln/Bonn (60 km)



Ingenieur- und Sachverständigenbüro für Grundstücks- und Bauwesen Gregor R.R. Hansen, Mönchengladbach

### Übersichtskarte (ADAC)



Quelle: Straßenkarte D200, CartoTravel Verlag GmbH & Co. KG, Bad Soden / Taunus  
Aktualität: Ausgabe 2003

**Hinweis:**

Dieser Kartenausschnitt und die darin enthaltenen Daten sind lizenziert und urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus diesem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden !

Ingenieur- und Sachverständigenbüro für Grundstücks- und Bauwesen Gregor R.R. Hansen, Mönchengladbach

### Stadtplan (ADAC)



Quelle: Straßenkarte D20, CartoTravel Verlag GmbH & Co. KG, Bad Soden / Taunus  
 Aktualität: Ausgabe 2003

**Hinweis:**

Dieser Kartenausschnitt und die darin enthaltenen Daten sind lizenziert und urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus diesem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden !



Ingenieur- und Sachverständigenbüro für Grundstücks- und Bauwesen Gregor R.R. Hansen, Mönchengladbach

## Luftbild



### Hinweis:

Dieser Kartenausschnitt und die darin enthaltenen Daten sind lizenziert und urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus diesem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden !



Ingenieur- und Sachverständigenbüro für Grundstücks- und Bauwesen Gregor R.R. Hansen, Mönchengladbach

## 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Stadtkern; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 4,0 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 2,5 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 2,5 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 1,0 km entfernt; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 4,0 km entfernt; sehr gute Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend offene Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben; leicht abfallend im hinteren Gartenbereich Garten mit Ostausrichtung

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 25,5 m; <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 58,5 m;  <u>Grundstücksgröße:</u> Flurst.Nr.: 161 Größe: 1.593 m <sup>2</sup>  <u>Bemerkungen:</u> rechteckige Grundstücksform
-------------------	---

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	verkehrsberuhigt ausgebaute Wohnstraße
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege einseitig vorhanden, befestigt mit Gehwegplatten; Parkstreifen ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Fernsehkabelanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; Bauwischgarage; eingefriedet durch Mauer, Zaun, Hecken, Natursteinmauer
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden



Ingenieur- und Sachverständigenbüro für Grundstücks- und Bauwesen Gregor R.R. Hansen, Mönchengladbach

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Das Grundbuch wurde auftragsgemäß nicht eingesehen.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nicht.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 4 Abs. 4 WertV), erschlossenes geordnetes Rohbauland (vgl. § 4 Abs. 3 WertV)
Beitrags- und Abgabenzustand:	Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitrags- und abgabefrei.

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden mündlich eingeholt.

*Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.*



Ingenieur- und Sachverständigenbüro für Grundstücks- und Bauwesen Gregor R.R. Hansen, Mönchengladbach

## 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befinden sich 1 Doppel-Garage;

Das Objekt ist vermietet.

## 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 3.1 Einfamilienhaus

#### 3.1.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend; mit Doppel-Garage
Baujahr:	1955 (gemäß Bauakte)
Modernisierungen:	1986, 1989, 1996 und 2001 modernisiert (gemäß Angaben des Eigentümers und der Mieter)
Außenansicht:	Straßenseite Klinkermauerwerk; Gartenseite Klinkermauerwerk; Giebelseite Klinkermauerwerk; Sockel Bruchstein; Fenstereinfassungen Klinkermauerwerk





Ingenieur- und Sachverständigenbüro für Grundstücks- und Bauwesen Gregor R.R. Hansen, Mönchengladbach







Ingenieur- und Sachverständigenbüro für Grundstücks- und Bauwesen Gregor R.R. Hansen, Mönchengladbach

### 3.1.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

#### Kellergeschoss:

Wirtschaftsraum 1, Wirtschaftsraum 2, Weinkeller, Vorratsraum, Keller, Heizung, Wasch- und Trockenraum, Dusche und WC, ehem. Sauna, Flurbereiche

#### Erdgeschoss:

Diele, WC, Garderobe, Wandschrank, Küche, Essplatz, Wohnteil 1, Wohnteil 2

#### Obergeschoss:

Flur, Kinderzimmer 1, Kinderzimmer 2, Personal, Nebenraum, Eltern-Schlafrum, Bad und WC 1, Bad und WC 2

#### Dachgeschoss:

Kinderzimmer 1, Kinderzimmer 2, Flur, Abstellraum

### 3.1.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament, Bodenplatte, Beton
Keller:	Beton, Mauerwerk; Lichtschächte massiv
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung
Innenwände:	tragende Innenwände Mauerwerk, Beton;  nichttragende Innenwände Gas- oder Porenbetonmauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	repräsentativ, gepflegt;  <u>Kelleraußentreppe:</u> Beton  <u>Kellertreppe:</u> Beton mit Textilbelag  <u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton; Stahlkonstruktion mit Stufen aus Holz; einfaches Eisengeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, Hauseingang gepflegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten, Pfetten aus Holz, Träger aus Holz  <u>Dachform:</u> Satteldach  <u>Dacheindeckung:</u> Naturschiefer mit Isolierung und Dämmung; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech



Ingenieur- und Sachverständigenbüro für Grundstücks- und Bauwesen Gregor R.R. Hansen, Mönchengladbach

### 3.1.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Wasserleitungen aus Stahl- und Kupferrohr
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz; Grundleitungen (im Gebäude) aus Grauguss; Abflussrohre (Sammel- und Fallleitungen) aus Gusseisen; Rückstauschutz; Kellerentwässerungspumpe
Elektroinstallation:	gute Ausstattung; je Raum mehrere Lichtauslässe; je Raum mehrere Steckdosen; gute Beleuchtungskörper, gute Fernmelde- und informationstechnische Anlagen und Antennen, Telefon- und Fernsehkabelanschluss, Starkstromanschluss
Heizung:	Zentralheizung, mit festen Brennstoffen (Gas), Baujahr 1986
Warmwasserversorgung:	überwiegend zentral über Heizung, Boiler (Gas)

### 3.1.5 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Balkon (2), Terrassen, Kelleraußentreppe, Dachgauben
Besonnung und Belichtung:	gut
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist gut. Es besteht ein geringfügiger allgemeiner Renovierungsbedarf.

### 3.2 Nebengebäude

1 Doppel-Garage mit angeschleppten, überdachten Freisitz komplett mit Satteldach  
(Flügeltore aus Holz, Betonboden, Strom- und Wasseranschluss, Satteldach aus Schiefer)

### 3.3 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz;  
Wegebefestigung, Terrassen, Gartenanlagen und Pflanzungen;  
aussenliegendes Schwimmbecken;  
Einfriedung (Mauer, Zaun, Hecken)



Ingenieur- und Sachverständigenbüro für Grundstücks- und Bauwesen Gregor R.R. Hansen, Mönchengladbach



**Doppelgarage mit angeschlepptem Freisitz**  
(davor Ausschwimmbecken)



**Teilansicht Garten**



Ingenieur- und Sachverständigenbüro für Grundstücks- und Bauwesen Gregor R.R. Hansen, Mönchengladbach

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in [REDACTED]bach, [REDACTED] Allee 20 zum Wertermittlungsstichtag 21.06.2006 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt		
Musterstadt	xxxx		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Musterstadt	x	xxx	1.593 m <sup>2</sup>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 21-25 WertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d.h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem Wert der Gebäude (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und dem Wert der Außenanlagen (Wert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 15-20 WertV) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode zur Ergebniskontrolle, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. §§ 13 und 14 WertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (vgl. § 21 Abs. 2 und § 15 Abs. 2 WertV).

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 13 Abs. 2 WertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - sind durch entsprechende Abweichungen des Bodenwerts von dem Bodenrichtwert berücksichtigt.



Ingenieur- und Sachverständigenbüro für Grundstücks- und Bauwesen Gregor R.R. Hansen, Mönchengladbach

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffenden sonstigen wertbeeinflussenden Umstände sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der nachhaltig erzielbaren Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke,
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

### 4.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (sehr gute Lage)

**370,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2006**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	1
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	600 m <sup>2</sup>

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	21.06.2006
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	1
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	1.593 m <sup>2</sup>
Grundstückstiefe	=	58,5 m
Grundstücksbreite	=	25,5 m

Ingenieur- und Sachverständigenbüro für Grundstücks- und Bauwesen Gregor R.R. Hansen, Mönchengladbach

### Bodenrichtwertkarte



**Quelle:** Bodenrichtwertkarte, © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW, Bonn, BORIS 001/2006, Landesvermessungsamt Nordrhein-Westfalen, Bonn - Bad Godesberg  
**Aktualität:** 1.1.2006

**Hinweis:**

Dieser Kartenausschnitt und die darin enthaltenen Daten sind lizenziert und urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus diesem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden !



Ingenieur- und Sachverständigenbüro für Grundstücks- und Bauwesen Gregor R.R. Hansen, Mönchengladbach

### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 21.06.2006 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand	
tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 370,00 €/m <sup>2</sup>
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>370,00 €/m<sup>2</sup></b>

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2006	21.06.2006	× 1,01

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	sehr gute Lage	sehr gute Lage	×	1,01
lageangepasster b/a-freier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	377,44 €/m <sup>2</sup> E04a
GFZ	0	keine Angabe	×	1,01
Fläche (m <sup>2</sup> )	600	1.593	×	0,83
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00
Art der Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	×	1,00
Vollgeschosse	1	1	×	1,00
Bauweise	offen	offen	×	1,00
Zuschnitt	lageüblich	lageüblich	×	1,00
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			=	316,41 €/m <sup>2</sup>
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u. ä.			-	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis</b>			=	<b>316,41 €/m<sup>2</sup></b>

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts	
relativer b/a-freier Bodenwert	= <b>316,41 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	× 1.593 m <sup>2</sup>
<b>b/a-freier Bodenwert</b>	= 504.041,13 € <b>rd. 504.041,00 €</b>

Der b/a-freie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 21.06.2006 insgesamt **504.041,00 €**.

### Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

#### E04a

Auf diesen lageangepassten „b/a-freien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (dieser Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage). Die danach ggf. noch berücksichtigten Einflussfaktoren gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts den Marktanpassungsfaktor.



## 4.4 Sachwertermittlung

### 4.4.1 Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 21 - 25 WertV gesetzlich geregelt.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Werten der auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen sonstigen wertbeeinflussenden Umständen abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 13 und 14 WertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Wert der Gebäude (Normgebäude zzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale:

- Objektart,
- Ausstattungsstandard,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- Baumängel und Bauschäden und
- sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände abzuleiten.

Der Wert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Wert der Gebäude und Wert der Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer wertbeeinflussender Umstände, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Marktanpassungsfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.





## 4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

### Herstellungswert (§ 22 Abs. 1 WertV)

Der Gebäudeherstellungswert wird durch Multiplikation des Gebäuderauminhalts ( $m^3$ ) oder der Gebäudefläche ( $m^2$ ) des (**Norm**)Gebäudes mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Dem so ermittelten Herstellungswert ist noch der Wert von **besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** sowie die **Baunebenkosten** (BNK) hinzuzurechnen.

### Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>3</sup> Rauminhalt des Gebäudes“ und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

### Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Rauminhaltsberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstrepfen und Eingangsüberdachungen, ggf. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu dem für das Normgebäude ermittelten Wert (i.d.R. errechnet als „Normalherstellungskosten  $\times$  Rauminhalt bzw. Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

### Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit - wie der Name bereits aussagt - normalen, d.h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungswert (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i.d.R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Ausstattungsstandards mit erfasst und deshalb bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z.B. Sauna im Einfamilienwohnhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.



Ingenieur- und Sachverständigenbüro für Grundstücks- und Bauwesen Gregor R.R. Hansen, Mönchengladbach

#### **Baunebenkosten (§ 22 Abs. 2 WertV)**

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen sowie für die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderlichen Finanzierung“ definiert sind.

Ihre Höhe hängt von der Gebäudeart, vom Gesamtherstellungswert der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Sie werden als Erfahrungs(Prozent)sätze in der üblicherweise entstehenden Höhe angesetzt.

#### **Alterswertminderung (§ 23 WertV)**

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem Abschreibungsmodell von Ross auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt. Grundsätzlich können auch andere Alterswertminderungsmodelle verwendet werden, z. B. eine lineare Alterswertminderung.

#### **Restnutzungsdauer (§ 16 Abs. 4 WertV)**

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

#### **Gesamtnutzungsdauer**

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint - nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Nach der vorherrschenden Meinung, wird die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 60 bis 100 Jahre begrenzt.

#### **Baumängel und Bauschäden (§ 24 WertV)**

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften - z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder durch auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen. Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

*Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund einer in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.*



Ingenieur- und Sachverständigenbüro für Grundstücks- und Bauwesen Gregor R.R. Hansen, Mönchengladbach

## **Besondere wertbeeinflussende Umstände (§ 25 WertV)**

Unter den besonderen wertbeeinflussenden Umständen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der nachhaltig erzielbaren Miete).

## **Außenanlagen (§ 21 Abs. 4 WertV)**

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück festverbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen).

## **Marktanpassungsfaktor (§ 7 Abs. 1 Satz 2 WertV)**

Ziel aller in der WertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich (d.h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels eines Marktanpassungsfaktors.

Der Marktanpassungsfaktor ist zwar weder in den §§ 21 - 25 WertV (Beschreibung des Sachwertverfahrens), noch in den §§ 8 - 12 WertV (Beschreibung der erforderlichen Daten) genannt, jedoch ergibt sich die Notwendigkeit der Marktanpassung zwingend aus § 7 Abs. 1 Satz 2 WertV.

Dieser sog. Marktanpassungsfaktor ist durch Nachbewertungen aus realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechneten vorläufigen Sachwerte (= Substanzwerte) abzuleiten. Er ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der WertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Marktanpassungsfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.



Ingenieur- und Sachverständigenbüro für Grundstücks- und Bauwesen Gregor R.R. Hansen, Mönchengladbach

## 4.4.3 Sachwertberechnung

<b>Gebäudebezeichnung</b>	Einfamilienhaus		
<b>Berechnungsbasis</b>			
• Brutto-Rauminhalt (BRI)	1.290,06 m³		
<b>Baupreisindex (BPI) 21.06.2006 (2000 = 100)</b>	103,5		
<b>Normalherstellungskosten (ohne BNK)</b>			
• NHK im Basisjahr (2000)	0,00 €/m³ BRI		
• NHK am Wertermittlungsstichtag	266,00 €/m³ BRI		
<b>Herstellungswert (ohne BNK)</b>			
• Normgebäude	343.155,96 €		
• Zu-/Abschläge	40.000,00 €		
• besondere Bauteile	75.520,00 €		
• besondere Einrichtungen	18.700,00 €		
<b>Gebäudeherstellungswert (ohne BNK)</b>	477.375,96 €		
<b>Baunebenkosten (BNK)</b>			
• prozentual	18,00 %		
• Betrag	85.927,67 €		
<b>Gebäudeherstellungswert (inkl. BNK)</b>	563.303,63 €		
<b>Alterswertminderung</b>	nach Ross		
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	97 Jahre		
• Restnutzungsdauer (RND)	57 Jahre		
• prozentual	29,12 %		
• Betrag	164.034,02 €		
<b>Zeitwert (inkl. BNK)</b>			
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	399.269,61 €		
• besondere Bauteile			
• besondere Einrichtungen			
<b>Gebäudewert (inkl. BNK)</b>	399.269,61 €		

<b>Gebäudewerte insgesamt</b>		<b>399.269,61 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b>	+	<b>31.941,57 €</b>
<b>Wert der Gebäude und Außenanlagen</b>	=	<b>431.211,18 €</b>
<b>Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>504.041,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>935.252,18 €</b>
<b>Marktanpassungsfaktor</b>	x	<b>0,83</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>776.259,31 €</b>
<b>sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände</b>	-	<b>5.000,00 €</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>771.259,31 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>771.000,00 €</b>



Ingenieur- und Sachverständigenbüro für Grundstücks- und Bauwesen Gregor R.R. Hansen, Mönchengladbach

---

#### 4.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

##### Berechnungsbasis

Die Berechnung des Gebäuderauminhalts (Bruttorauminhalts - BRI) bzw. der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen - BGF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 - Ausgabe 1987) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

beim BRI z.B.

- nur Anrechnung von üblichen/wirtschaftlich vollwertigen Geschosshöhen;
- nur Anrechnung der Gebäudeteile a und tw. b bzw.
- Nichtanrechnung der Gebäudeteile c (z.B. Balkone);

bei der BGF z.B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z.B. Balkone),
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen.

##### Herstellungswert

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2000 (Basisjahr) angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.



Ingenieur- und Sachverständigenbüro für Grundstücks- und Bauwesen Gregor R.R. Hansen, Mönchengladbach

**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2000 (NHK 2000 nach Sprengnetter) für das Gebäude: Einfamilienhaus**

**Ermittlung des Ausstattungsstandards (AS):**

Gebäudeteil (rel. Anteil)	Ausstattungsstandard- stufe des Gebäudes	Beschreibung der Ausstattungs- standardstufe (allgemein)
<b>Fassade</b> (rel. Anteil 4,00 %)	einfach	einfacher, glatter Putz, Sichtmauerwerk gefugt
<b>Innenwand- bekleidung in Nassräumen</b> (rel. Anteil 4,00 %)	gehoben	Putz/Trockenputz mit hochwertigem Farbanstrich, Tapete (mittlere Preisklasse), Wandvertäfelungen (einfach), Fliesen wandhoch
<b>Decken- bekleidung</b> (rel. Anteil 1,00 %)	gehoben	Deckenputz, tlw. Stuck, schalldämmende Unterdecke, Deckenvertäfelung (einfach)
<b>Bodenbeläge Treppenbeläge in Nassräumen</b> (rel. Anteil 5,00 %)	stark gehoben	Textilbelag oder Parkett, z.T. mit Intarsien (obere Preisklasse), Natursteinbelag, Naturstein
<b>Dachdeckung</b> (rel. Anteil 5,00 %)	gehoben	hochwertige Deckungen aus Dachbahnen, Gründächer, Deckung aus Dachziegeln mit Unterdach, Schieferdeckung, Metalldeckungen; gehobener Wärmedämmstandard
<b>Fenster</b> (rel. Anteil 5,00 %)	gehoben	Einfachfenster/ Verbundfenster aus Holz, Kunststoff oder Alu/ Holz mit Isolierverglasung; hochwertige Beschläge, Rollläden oder Fensterläden, Fensterbänke aus Alu oder Werkstein
<b>Türen</b> (rel. Anteil 6,00 %)	stark gehoben	Edelholztüren, Eingangstüren aus Metall, Schiebetüren, Ganzglastüren, Einbruchschutz; hochwertige Schlösser und Beschläge
<b>Heizung</b> (rel. Anteil 7,00 %)	gehoben	Zentralheizung als Pumpenheizung mit Flachheizkörper, Fußbodenheizung, Eit-Speicherheizung, Regeltechnik, Warmwasser zentral/dezentral
<b>Sanitär etc.</b> (rel. Anteil 6,00 %)	gehoben	Wasser- und Abwasserinstallation unter Putz, Bad mit WC und WC getrennt (je Wohnung), gehobene Ausführung, hochwertige Bedienungselemente
<b>Elektro- installation</b> (rel. Anteil 3,00 %)	gehoben	hochwertige EitInstallation, je Raum mehrere Lichtauslässe und Steckdosen gute Beleuchtungskörper bessere Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, Antennen
Insgesamt 46,00 % davon:	einfach gehoben stark gehoben	4,00 % 31,00 % 11,00 %



Ingenieur- und Sachverständigenbüro für Grundstücks- und Bauwesen Gregor R.R. Hansen, Mönchengladbach

## Bestimmung der ausstattungsbezogenen NHK 2000 für das Gebäude: Einfamilienhaus

### Eigenschaften des tabellierten Standardgebäudes

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienwohnhäuser (EFH und ZFH)  
 Gebäudeart: Ein- u. Zweifamilienwohnhäuser, massiv  
 Gebäudetyp: KG+EG+OG, SD (voll ausgeb.)  
 Ausstattungsstandard: gehoben

### Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes

tabellierter NHK 2000 Grundwert		=	305,00 €/m <sup>3</sup> BRI
Gebäudeart:	Ein- u. Zweifamilienwohnhäuser, massiv		
Gebäudetyp:	KG+EG+OG, SD (voll ausgebaut)	x	1,00
Ausstattungsstandard:	stark gehoben	x	1,28
(fiktives) Baujahr:	1966	x	0,84
Regional- und objektspezifische Modifizierungen:			
	• vom Standardobjekt abweichender Rauminhalt (BRI)	x	0,960
modifizierter NHK-Grundwert		=	314,82 €/m <sup>3</sup> BRI

### Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes

tabellierter NHK 2000 Grundwert		=	305,00 €/m <sup>3</sup> BRI
Gebäudeart:	Ein- u. Zweifamilienwohnhäuser, massiv		
Gebäudetyp:	KG+EG+OG, SD (voll ausgebaut)	x	1,00
Ausstattungsstandard:	gehoben	x	1,00
(fiktives) Baujahr:	1966	x	0,84
Regional- und objektspezifische Modifizierungen:			
	• vom Standardobjekt abweichender Rauminhalt (BRI)	x	0,960
modifizierter NHK-Grundwert		=	245,95 €/m <sup>3</sup> BRI

### Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes

tabellierter NHK 2000 Grundwert		=	305,00 €/m <sup>3</sup> BRI
Gebäudeart:	Ein- u. Zweifamilienwohnhäuser, massiv		
Gebäudetyp:	KG+EG+OG, SD (voll ausgebaut)	x	1,00
Ausstattungsstandard:	einfach	x	0,73
(fiktives) Baujahr:	1966	x	0,84
Regional- und objektspezifische Modifizierungen:			
	• vom Standardobjekt abweichender Rauminhalt (BRI)	x	0,960
modifizierter NHK-Grundwert		=	179,55 €/m <sup>3</sup> BRI



Ingenieur- und Sachverständigenbüro für Grundstücks- und Bauwesen Gregor R.R. Hansen, Mönchengladbach

**Gewichtung der ausstattungsbezogenen NHK 2000**

Ausstattungsstandard	modifizierter NHK 2000-Grundwert [€/m³ BRI]	relativer Gebäudeanteil [%]	relativer NHK 2000 - Anteil [€/m³ BRI]
stark gehoben	314,82	11,0/46	75,28
gehoben	245,95	31,0/46	165,75
einfach	179,55	4,0/46	15,61
Summe		46/46	256,64

**gewichtete, ausstattungsbezogene NHK 2000 rd. = 257,00 €/m³ BRI**

**Baupreisindex**

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wurde beim Statistischen Bundesamt erfragt und mit den Angaben in [1], Kapitel 4.04.1 verglichen.

**Zu- bzw. Abschläge zum Herstellungswert**

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zum Herstellungswert des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbaurzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

**Zu- bzw. Abschläge zum Herstellungswert**

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	Zu-/Abschlag (ohne BNK)
pauschale Schätzung	40.000,00 €
Summe	40.000,00 €

**Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile**

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst.

Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungs- bzw. Zeitwertzuschläge. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [1], Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.





Ingenieur- und Sachverständigenbüro für Grundstücks- und Bauwesen Gregor R.R. Hansen, Mönchengladbach

## Besonders zu veranschlagende Bauteile

Gebäude: Einfamilienhaus

besondere Bauteile	Herstellungswert (ohne BNK)
Balkon 1	2.700,00 €
Balkon 2	2.700,00 €
Eingangstreppe	750,00 €
Kelleraußentreppe	1.400,00 €
Terrassen	5.200,00 €
Aussenschwimmbecken	15.000,00 €
Einfriedung Strassenseitig	11.600,00 €
Grundstückseingangstüren (Schmiedeeisern)	740,00 €
Rasenflächen	1.500,00 €
Pflanzungen (Bäume, Sträucher)	2.500,00 €
Dachaufbauten	4.700,00 €
Kellerlichtschächte	10.800,00 €
Stahlkonstruktionen versch.	4.500,00 €
Überdachter Freisitz	11.430,00 €
Summe	75.520,00 €

## Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihrem Herstellungs- bzw. Zeitwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen.

## Besonders zu veranschlagende Einrichtungen

Gebäude: Einfamilienhaus

besondere Einrichtungen	Herstellungswert (ohne BNK)
offener Kamin	6.500,00 €
Einbauschränke	4.000,00 €
Heizkörperverkleidung	1.200,00 €
Einbauküche	7.000,00 €
Summe	18.700,00 €

## Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) werden prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten (einschl. der Herstellungswerte der Nebenbauteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen) und den Planungsanforderungen bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden die in [1], Kapitel 3.01.7 veröffentlichten durchschnittlichen pauschalisierten BNK zugrunde gelegt.

## Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.



Ingenieur- und Sachverständigenbüro für Grundstücks- und Bauwesen Gregor R.R. Hansen, Mönchengladbach

**Gewichtung der ausstattungsbezogenen GND für das Gebäude: Einfamilienhaus**

Die relativen Gebäudeanteile für die Gewichtung der GND wurden auf der Grundlage der diesbezüglichen Angaben in den Ausstattungsstandard-Tabellen bzw. Bauteiltabellen geschätzt. Die GND wird als gewichteter Mittelwert aus den für die gewählte Gebäudeart und den Ausstattungsstandards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Ausstattungsstandard	übliche GND [Jahre]	relativer Gebäudeanteil [%]	relativer GND-Anteil [Jahre]
stark gehoben	100	11,0/46,0	23,91
gehoben	100	31,0/46,0	67,39
mittel	80	0,0/46,0	0,00
einfach	60	4,0/46,0	5,22
Summe		46,0/46,0	96,52 Jahre

gewichtete, ausstattungsbezogene übliche GND

rd. 97 Jahre

**Restnutzungsdauer**

Als Restnutzungsdauer ist die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das in [1], Band Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Ertragswertermittlung.

**Alterswertminderung**

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach der von Ross entwickelten Funktion; vgl. [1], Kapitel 3.02.1.

**Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden**

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten bzw. der hierdurch (ggf. „gedämpft“ unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

**Marktanpassungsfaktor**

Der objektartspezifische Sachwert-Marktanpassungsfaktor k wird auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
  - der in [1], Kapitel 3.03. veröffentlichten Werte sowie
  - eigener Ableitungen des Sachverständigen
- bestimmt und angesetzt.

In [1] sind die aufgrund einer bundesweiten Kaufpreisanalyse abgeleiteten Erfahrungswerte für Marktanpassungsfaktoren gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region (d.h. Bodenwertniveau) und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben.

Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in Regionen mit vergleichbarer Wirtschaftskraft (d.h. mit gleichem Bodenwertniveau) rd. 17 % unterhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts).



Ingenieur- und Sachverständigenbüro für Grundstücks- und Bauwesen Gregor R.R. Hansen, Mönchengladbach

## Sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände

sonstige Umstände	Wertbeeinflussung insg.
Modernisierungsbesonderheiten	-5.000,00 €
• Restaurierung der Fassade erforderlich -4.000,00 €	
• Sanierung der Einfriedungsmauer erforderlich -1.000,00 €	
Summe	-5.000,00 €

## 4.5 Ertragswertermittlung

### 4.5.1 Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 15 - 20 WertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Einnahmen wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z.B. Anpflanzungen) darstellt. Der Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 13 und 14 WertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil wird als angemessener Verzinsungsbetrag des Bodenwerts, durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz**, bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der (Ertrags)Wert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende Grundstücksbesonderheiten (**besondere wertbeeinflussende Umstände**), die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen **Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des nachhaltig erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.



## 4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

### Rohertrag (§ 17 WertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags die für eine übliche Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

### Bewirtschaftungskosten (§ 18 WertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Abschreibung, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Die Abschreibung ist gemäß § 18 Abs. 1 WertV durch Einrechnung in den Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung des auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallenden Anteils des (Grundstücks)Reinertrags berücksichtigt. Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es dient auch zur Deckung der Kosten einer Rechtsverfolgung auf Mietzahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 18 Abs. 5 WertV u. § 29 Abs. 1 Satz 1 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten (anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d.h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

### Ertragswert/Rentenbarwert (§ 16 Abs. 3 WertV)

Dies ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge - abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag - sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

### Liegenschaftszinssatz (§ 11 WertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 11 Abs. 2 WertV). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.



---

Ingenieur- und Sachverständigenbüro für Grundstücks- und Bauwesen Gregor R.R. Hansen, Mönchengladbach

**Restnutzungsdauer (§ 16 Abs. 4 WertV)**

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

**Besondere wertbeeinflussende Umstände (§ 19 WertV)**

Unter den besonderen wertbeeinflussenden Umständen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand oder Abweichungen von der nachhaltig erzielbaren Miete).



Ingenieur- und Sachverständigenbüro für Grundstücks- und Bauwesen Gregor R.R. Hansen, Mönchengladbach

#### 4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnflächen (m <sup>2</sup> )	tatsächliche Nettokaltmiete		
			(€/m <sup>2</sup> )	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	Wohnung EG mitte	100,21	6,59	660,38	7.924,56
	Wohnung 1. OG mitte	83,61	6,59	550,99	6.611,88
	Wohnung DG mitte	68,00	-	0,00	0,00
	Doppel-Garage EG links	-	-	0,00	0,00
	Überdachter Freisitz EG Gartenseitig	18,30	-	0,00	0,00
	<b>Summe</b>		<b>270,12</b>		<b>1.211,37</b>

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnflächen (m <sup>2</sup> )	nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m <sup>2</sup> )	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	Wohnung EG mitte	100,21	6,59	660,38	7.924,56
	Wohnung 1. OG mitte	83,61	6,59	550,99	6.611,88
	Wohnung DG mitte	68,00	6,59	448,12	5.377,44
	Doppel-Garage EG links	-	100,00	100,00	1.200,00
	Überdachter Freisitz EG Gartenseitig	18,30	6,59	120,60	1.447,20
	<b>Summe</b>		<b>270,12</b>		<b>1.880,09</b>

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um - 8.024,64 € ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der nachhaltig erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 2 WertV). Der Einfluss der Mietabweichungen wird als sonstiger wertbeeinflussender Umstand in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 19 WertV).

<b>Rohertrag</b> (Summe der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>22.561,08 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (14,00 % der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	- <b>3.158,55 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 19.402,53 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 2,620 % von 504.041,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	- <b>13.205,87 €</b>
<b>Ertrag der baulichen Anlagen</b>	<b>= 6.196,66 €</b>
<b>Vervielfältiger</b> (gem. Anlage zur WertV) bei p = 2,620 % Liegenschaftszinssatz und n = 57 Jahren Restnutzungsdauer	<b>x 29,429</b>
<b>Ertragswert der baulichen Anlagen</b>	<b>= 182.361,51 €</b>
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 504.041,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 686.402,51 €</b>
<b>sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände</b>	<b>- 5.000,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>= 681.402,51 €</b>
	<b>rd. 681.000,00 €</b>



## 4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an den von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche bzw. zur nutzwertabhängigen Anrechnung auf die Nutzfläche (vgl. Literaturverzeichnis [2], Teil 1, Kapitel 15). Die Berechnungen weichen demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

### Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen und
- ggf. aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

### Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (vorrangig insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, tiw. auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

### Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Bundesdurchschnittswerte sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen

bestimmt und angesetzt.

In [1] sind die bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d.h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben.

### Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus „üblicher Gesamtnutzungsdauer“ abzüglich „tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag“ angesetzt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen werden eines oder mehrere der in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebenen Ermittlungsmodelle angewendet.



Ingenieur- und Sachverständigenbüro für Grundstücks- und Bauwesen Gregor R.R. Hansen, Mönchengladbach

## Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das 1955 errichtete Gebäude wurde in versch. Zeitabständen modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen / Sprengnetter“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 19 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Punkte
durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen	
• Einbau von isolierverglasten Fenstern	2
• Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Gas etc.)	2
• Einbau einer neuen Sammel- bzw. Etagenheizung	2
• Modernisierung von Bädern / WC's etc.	2
• Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppenhaus	3
• Wesentliche Änderungen und Verbesserungen der Grundrissgestaltung	3
Unterstellte Modernisierungsmaßnahmen	
• Wärmedämmung / Restaurierung der Außenwände	2
• Erneuerung der Dacheindeckung	3
<b>Summe</b>	<b>19</b>

Ausgehend von den 19 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „umfassend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (97Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2006 – 1955 = 51 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (97 Jahre – 51 Jahre =) 46 Jahren
- und auf Grund des Modernisierungsstandards „umfassend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 57 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (97 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (57 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (97 Jahre – 57 Jahre =) 40 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2006 – 40 Jahren =) 1966.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Einfamilienhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 57 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1966

zugrunde gelegt.





Ingenieur- und Sachverständigenbüro für Grundstücks- und Bauwesen Gregor R.R. Hansen, Mönchengladbach

**Sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände**

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt.

**Sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände**

sonstige Umstände	Wertbeeinflussung insg.
Modernisierungsbesonderheiten	-5.000,00 €
• Restaurierung der Fassade erforderlich -4.000,00 €	
• Sanierung der Einfriedungsmauer erforderlich -1.000,00 €	
Summe	-5.000,00 €

**4.6 Verkehrswert**

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **771.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **681.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in [redacted] Mönchengladbach, [redacted] Allee [redacted]

Grundbuch                      Blatt  
*Mönchengladbach*            [redacted]  
Gemarkung                      Flur                      Flurstück  
*Mönchengladbach*            1                            [redacted]

wird zum Wertermittlungsstichtag 21.06.2006 mit rd.

**771.000,00 €**

in Worten: siebenhunderteinundsiebzigtausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Mönchengladbach, .....

**Ingenieur- und Sachverständigenbüro  
für Immobilien, Grundstücks- und Bauwesen**

**Gregor R.R. Hansen**



Ingenieur- und Sachverständigenbüro für Grundstücks- und Bauwesen Gregor R.R. Hansen, Mönchengladbach

## Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 4.7 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**BauGB:**

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818)

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

**WertV:**

Wertermittlungsverordnung - Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 06. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2209), zuletzt geändert durch Artikel 3 BauROG vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081)

**WertR:**

Wertermittlungsrichtlinien - Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien - WertR 2006) in der Fassung vom 1. März 2006

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 123 des Gesetzes vom 19. April 2006 (BGBl. I S. 866)

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

**BetrKV:**

Betriebskostenverordnung - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

**DIN 283:**

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962); obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung



Ingenieur- und Sachverständigenbüro für Grundstücks- und Bauwesen Gregor R.R. Hansen, Mönchengladbach

---

## 4.8 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter, Hans Otto: Grundstücksbewertung - Arbeitsmaterialien, Loseblattsammlung, WertermittlungsForum, Sinzig 2006
- [2] Sprengnetter, Hans Otto u.a.: Grundstücksbewertung - Lehrbuch, Loseblattsammlung, WertermittlungsForum, Sinzig 2006
- [3] Sprengnetter/Kierig u.a.: WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 13.0 WertermittlungsForum, Sinzig 2006

## 4.9 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der WertermittlungsForum Dr. Sprengnetter GmbH, Sinzig entwickelten Softwareprogramms "WF-ProSa 2006, Version 18.0" (Stand April 2006) erstellt.

## 5 Verzeichnis der Anlagen

**Anlage 01:** Auszug aus der Flurkarte im Maßstab 1 : 1000

**Anlage 02:** Grundrisse, Ansichten und Schnitte

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.



# WIRTSCHAFTSPLAN



**Admino GmbH**  
**Büro Düsseldorf**

Worringerstr. 109  
 40210 Düsseldorf

T: 0211-99 34 64  
 F: 0211-99 34 64 19  
 mail: post@admino.de

Objekt Nr.: 111-0001 / PK 200001  
 Ansprechp.: Thorsten

Düsseldorf, den 24.10.2013

### Wirtschaftsplan 2013

Objekt: ██████████ 40223 Düsseldorf  
 Einheit: Souterrain ██████████

Gültig ab 01.06.13

#### 1.BK-Vorauszahlung

Ausgaben	Verteilerschlüssel	Gesamtanteile	Ihr Anteil	Betrag	Ihr Anteil
BK: Hausmeister/Reinigung	Miteigentumsanteile	1.000,000	98,000	1.200,00	117,60
BK: Strom	Miteigentumsanteile	1.000,000	98,000	300,00	29,40
BK: Sach- und Haftpflichtvers	Miteigentumsanteile	1.000,000	98,000	970,00	95,06
BK: Müllgebühren	Miteigentumsanteile	1.000,000	98,000	1.600,00	156,80
BK: Str.-Reinig & Winter	Miteigentumsanteile	1.000,000	98,000	210,00	20,58
BK: Abwasser	Miteigentumsanteile	1.000,000	98,000	1.300,00	127,40
BK: Wasser	Miteigentumsanteile	1.000,000	98,000	1.450,00	142,10
BK: Kabelanschluss	Miteigentumsanteile	1.000,000	98,000	1.300,00	127,40
BK: Schornsteinfeger	Miteigentumsanteile	1.000,000	98,000	60,00	5,88
BK: Heizkosten	Heizungs-Verbrauchsw	6.000,000	500,000	6.000,00	500,00
BK: sonstige Betriebskosten	Miteigentumsanteile	1.000,000	98,000	300,00	29,40
Kontoführungsgebühr	Miteigentumsanteile	1.000,000	98,000	100,00	9,80
Verwaltungsbeitrag WLG	Einheiten Objekt	8,000	1,000	2.400,00	300,00
Zurückführung Inst. Rückl.	Miteigentumsanteile	1.000,000	98,000	2.240,00	219,52
<b>Summe Ausgaben</b>				<b>19.430,00</b>	<b>1.880,94</b>

<b>Wirtschaftsplan-Ansatz</b>	<b>BK-Vorauszahlung</b>	<b>Gesamtbetrag</b>	<b>1.880,94</b>
<b>Ihre neuen Vorauszahlungen</b>		<b>Monatlich</b>	<b>157,00</b>

#### Erläuterung der Verteilerschlüssel -VS- (Bestandteil des Wirtschaftsplanes)

Nr.	Bezeichnung	Gesamtanteil	Einzelanteil
080	Heizungs-Verbrauchswerte laut Ablesung	6 000,000	500,000
200	Einheiten Objekt	8,000	1,000
300	Miteigentumsanteile Objekt	1 000,000	98,000



# WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

## Wohn- und Nutzflächenberechnung Umbau eines Mehrfamilienhauses mit Hofgebäude

Mehrfamilienwohnhaus mit Hofgebäude

Düsseldorf

### Kellergeschoss

Keller Wasche/Trocknen	4,680 * 3,080		
	- 0,280 * 0,420 * 4		
	0,300 * 1,000	=	14,24 qm
Keller zu Hofgebäude	2,935 * 2,600	=	7,63 qm
Keller Erdgeschoss	3,015 * 5,120	=	15,44 qm
Keller 1. Obergeschoss	3,008 * 5,120	=	15,36 qm
Keller 2. Obergeschoss	2,935 * 3,135	=	9,20 qm
Keller 3. Obergeschoss links	2,355 * 2,970	=	6,99 qm
Keller 3. Obergeschoss rechts	2,025 * 3,880		
	0,300 * 1,000	=	8,16 qm
<b>Gesamtfläche Kellergeschoss</b>			<b>77,02 qm</b>

### Hofgebäude

Hofgebäude Erdgeschoss

Treppenhaus	1,085 * 2,830		
	0,900 * 1,110 / 2	=	3,57 qm
Wohnen / Kochen / Essen	7,380 * 4,265		
	3,005 * 2,045		
	- 0,320 * 0,320	=	37,52 qm

WC  $1,135 * 1,920 = 2,18 \text{ qm}$   
**Gesamte Wohnfläche Hofgebäude Erdgeschoss  $43,27 \text{ qm}$**

Hofgebäude Obergeschoss

Treppenhaus  $1,770 * 0,900 = 1,59 \text{ qm}$

Schlafen  $4,265 * 6,710 = 28,52 \text{ qm}$   
 $- 0,320 * 0,320 =$

Ankleide  $1,760 * 2,630 = 4,63 \text{ qm}$

Bad  $2,380 * 2,630 = 6,26 \text{ qm}$

**Gesamte Wohnfläche Hofgebäude Obergeschoss  $41,00 \text{ qm}$**

**Gesamte Wohn- und Nutzfläche Hofgebäude  $84,27 \text{ qm}$**

**Erdgeschoss**

Diele  $2,280 * 2,605 = 5,94 \text{ qm}$   
 $1,530 * 0,910 = 1,39 \text{ qm}$   
 $0,965 * 1,000 = 0,97 \text{ qm}$   
 $- 0,520 * 0,590 / 2 = -0,15 \text{ qm}$   
 $0,280 * 0,310 / 2 = 0,04 \text{ qm}$   
 $0,150 * 0,310 = 0,05 \text{ qm}$   
 $0,555 * 0,310 / 2 = 0,09 \text{ qm}$   
**=  $8,32 \text{ qm}$**

WC  $1,600 * 0,895 = 1,43 \text{ qm}$

Schlafen  $5,280 * 3,210 = 16,95 \text{ qm}$

Bad  $1,850 * 2,550 = 4,72 \text{ qm}$

Zimmer  $0,875 * 1,000 = 0,88 \text{ qm}$   
 $2,895 * 2,975 = 8,61 \text{ qm}$   
 $0,420 * 2,475 = 1,04 \text{ qm}$   
 $0,885 * 2,825 = 2,49 \text{ qm}$   
**=  $13,03 \text{ qm}$**

Wohnen  $3,350 * 5,130 = 17,19 \text{ qm}$

Köchen / Essen  $0,155 * 2,950 = 0,46 \text{ qm}$

MUSTER



	4,135 * 2,265		
	- 0,890 * 0,800 / 2		
	- 0,295 * 0,445		
	6,060 * 3,385		
	3,020 * 1,295	=	33,76 qm
Balkon	6,265 * 1,250 / 2		
	2,730 * 1,285 / 2		
	0,190 * 0,415 / 2	=	5,71 qm
<b>Gesamte Fläche Erdgeschoss</b>			<b>101,10 qm</b>

**1. Obergeschoss**

Diele	2,300 * 3,115		
	- 0,590 * 1,355 / 2		
	0,900 * 1,525		
	0,975 * 1,000	=	9,11 qm
WC	1,730 * 1,060		
	- 0,365 * 0,570		
	0,280 * 0,520	=	1,77 qm
Schlafen	3,270 * 5,240	=	17,13 qm
Bad	1,855 * 2,605	=	4,83 qm
Zimmer	2,895 * 2,975		
	0,420 * 2,475		
	0,885 * 2,825		
	0,875 * 1,000	=	13,03 qm
Wohnen	3,330 * 5,245	=	17,47 qm
Kochen /Essen	4,135 * 2,415		
	- 0,445 * 0,295		
	- 0,325 * 0,475 / 2		
	1,015 * 0,415 / 2		
	6,120 * 3,400		
	3,000 * 1,300	=	34,70 qm
Balkon	6,455 * 1,250 / 2		
	1,300 * 2,920 / 2	=	5,93 qm

MUSTER

**Gesamte Wohnfläche 1.Obergeschoss 103,97 qm**

**2. Obergeschoss**

Diele

	2,665 * 2,320	
-	0,605 * 0,890 / 2	
	1,930 * 1,000	
-	0,490 * 1,400	
-	0,315 * 0,490 / 2	
-	0,275 * 0,490 / 2	
-	0,145 * 0,245 / 2	= 8,40 qm

WC

	1,060 * 1,735	
	0,280 * 0,520	
-	0,365 * 0,570 / 2	= 1,88 qm

Schlafen

	3,270 * 5,240	= 17,13 qm
--	---------------	------------

Bad

	2,605 * 1,805	= 4,70 qm
--	---------------	-----------

Zimmer

	2,895 * 2,980	
	1,000 * 0,875	
	0,420 * 2,480	
	0,885 * 2,825	= 13,04 qm

Wohnen

	3,330 * 5,270	= 17,55 qm
--	---------------	------------

Kochen / Essen

	4,135 * 5,815	
-	0,475 * 0,325	
	1,015 * 0,415	
-	0,295 * 0,445	
	4,700 * 1,900	
	1,070 * 1,300	= 34,50 qm

Balkon

	6,455 * 1,250 / 2	
	1,300 * 2,920 / 2	= 5,93 qm

**Gesamte Fläche 2.Obergeschoss 103,15 qm**

MUSTER

**3. Obergeschoss**

**3. Obergeschoss Wohnung links**

Diele  $1,130 * 2,430$   
 $0,360 * 0,175 / 2$   
 $1,865 * 1,340$   
 $1,130 * 1,240$  = 6,68 qm

Schlafen  $3,270 * 4,910$   
 $1,465 * 0,400$   
 $- 0,825 * 0,730 / 2$   
 $- 0,825 * 1,075 / 2$  = 15,90 qm

Kochen / Essen  $2,095 * 0,955$   
 $2,940 * 3,010$  = 10,85 qm

Bad  $1,930 * 2,185 / 2$  = 2,11 qm

Balkon  $1,225 * 2,825 / 2$  = 1,73 qm

**Gesamte Wohnfläche 3. Obergeschoss links 37,26 qm**

**Dachgeschoss Wohnung links**

Wohnen  $3,305 * 0,850 / 2$   
 $0,340 * 1,305 / 2$   
 $1,720 * 4,610$   
 $0,260 * 4,180$   
 $0,440 * 3,245$   
 $0,270 * 4,180$   
 $1,185 * 4,610$   
 $0,265 * 3,750$   
 $2,200 * 0,410$   
 $1,395 * 0,900$   
 $0,300 * 3,060$   
 $1,260 * 1,330$   
 $0,780 * 1,210 / 2$   
 $1,020 * 1,210 / 2$  = 25,50 qm

Dacheinschnitt  $2,165 * 2,705 / 2$  = 2,93 qm

MUSTER

**Gesamte Wohnfläche Dachgeschoss Whg links 28,42 qm**

**Gesamte Wohnfläche 3.OG 65,69 qm**

**3. Obergeschoss Wohnung**

Diele 1,015 \* 2,040  
 0,435 \* 0,220 / 2  
 0,195 \* 1,820 = 2,47 qm

WC 1,185 \* 1,195  
 - 0,240 \* 0,460 / 2 = 1,36 qm

Wohnen 5,270 \* 3,330  
 1,465 \* 0,450  
 - 0,825 \* 1,135 / 2  
 - 0,825 \* 0,730 / 2  
 1,375 \* 0,425  
 - 0,260 \* 0,260  
 2,930 \* 2,585  
 0,400 \* 0,895  
 0,205 \* 0,405 / 2  
 - 0,800 \* 1,000  
 - 0,800 \* 1,255 / 2 = 22,88 qm

Kochen / Essen 6,030 \* 3,565  
 1,135 \* 2,970 = 24,87 qm

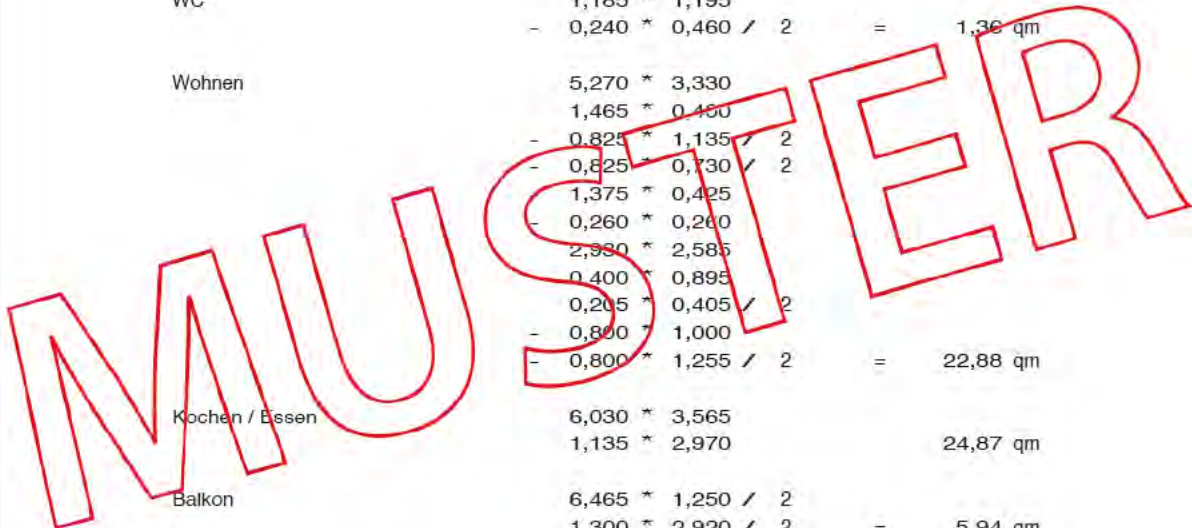
Balkon 6,465 \* 1,250 / 2  
 1,300 \* 2,920 / 2 = 5,94 qm

**Gesamte Fläche 3. Obergeschoss 57,52 qm**

**Dachgeschoss Wohnung**

Flur 2,180 \* 0,900  
 0,475 \* 1,335 = 2,60 qm

Bad 1,080 \* 3,010  
 1,020 \* 1,210 / 2  
 0,730 \* 1,210 / 2



	1,260 * 1,330	=	5,99 qm
Schlafen	0,340 * 1,190 / 2		
	3,300 * 0,850 / 2		
	1,745 * 4,490		
	0,250 * 4,055		
	0,215 * 3,270		
	2,195 * 2,310	=	16,23 qm
<b>Gesamte Fläche Dachgeschoss</b>			<b>24,81 qm</b>
<b>Gesamte Wohnfläche 3.OG</b>			<b>82,33 qm</b>

**Zusammenfassung**

Kellergeschoss		77,02 qm
Hofgebäude		84,26 qm
Erdgeschoss		101,19 qm
1. Obergeschoss		103,97 qm
2. Obergeschoss		103,15 qm
3. Obergeschoss / Dachgeschoss		65,69 qm
3. Obergeschoss / Dachgeschoss		82,33 qm
<b>Gesamte Wohn- und Nutzfläche</b>		<b>617,52 qm</b>
<b>Gesamte Wohnfläche</b>		<b>540,50 qm</b>

MUSTER



# WOHNUNGSEIGENTÜMER- VERSAMMLUNG



ADMINO® GmbH Postfach 10 12 44 · 40003 Düsseldorf

Herr  
Max Mustermann  
Musterstr. 99

99999 Musterstadt

03.02.2015

**Eigentümerversammlung  
WEG- Musterstraße**

Sehr geehrte Herr Max Mustermann,

hiermit laden wir Sie recht herzlich zur außerordentlichen  
Eigentümerversammlung am

**Freitag, den 20. Februar 2015, um 19:00 Uhr**

**Konferenzraum Admino GmbH, Fischerstraße [REDACTED]  
40477 Düsseldorf, im (Gegenüber vom ERGO  
Gebäude).**

Die Tagesordnung umfasst folgende Punkte:

- Bericht der Verwaltung
- TOP 1 Erörterung und Beschlussfassung:  
Hausgeldabrechnung 2014
- TOP 2 Erörterung und Beschlussfassung:  
Wirtschaftsplan 2015/2016
- TOP 3 Erörterung und Beschlussfassung:  
Wahl des Beirates
- TOP 4 Erörterung und Beschlussfassung: Erneuerung der  
Wasser- und Abwasserrohre im Haus und deren  
Finanzierung
- TOP 5 Sonstiges (ohne Beschlussfassung)

-2-

ADMINO® GmbH

Postanschrift  
Postfach 10 12 44  
40003 Düsseldorf

Büro Düsseldorf:  
Worringer Str. 109  
40210 Düsseldorf

Telefon: (0211) 99 34 64 10  
Telefax: (0211) 99 34 64 19

E-Mail: post@admino.de

Büro Herne:  
Unser Fritz 3  
44649 Herne

Telefon: (02325) 27 229 0  
Telefax: (02325) 27 229 20

E-Mail: post@admino.de

Sitz der Geschäftsleitung  
Worringer Str. 109  
40210 Düsseldorf

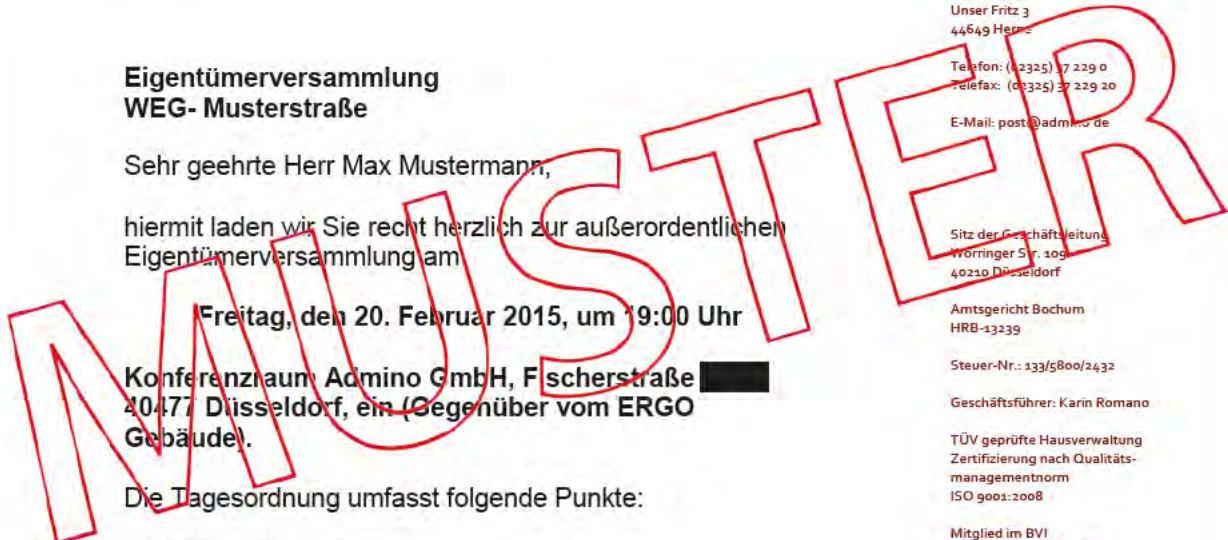
Amtsgericht Bochum  
HRB-13239

Steuer-Nr.: 133/5800/2432

Geschäftsführer: Karin Romano

TÜV geprüfte Hausverwaltung  
Zertifizierung nach Qualitäts-  
managementnorm  
ISO 9001:2008

Mitglied im BVI  
Bundesfachverband der  
Immobilienverwalter e.V.





-2-

Da sämtliche Beschlüsse der Eigentümerversammlung verbindlich werden, empfehlen wir die persönliche Teilnahme. Sollten Sie verhindert sein, können Sie von der beigefügten Vollmacht Gebrauch machen. Diese Vollmacht können Sie jedoch nur Ihrem Ehepartner, einem Eltern- oder Schwiegereltern teil, einem erwachsenen Abkömmling, einem anderen Eigentümer oder der Verwaltung erteilen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Beste Grüße  
Thorsten Bader



**ADMINO**<sup>®</sup>

**ADMINO**<sup>®</sup> GmbH

Postanschrift  
Postfach 10 12 44  
40003 Düsseldorf

Büro Düsseldorf:  
Worringer Str. 109  
40210 Düsseldorf

Telefon: (0211) 99 34 64 10  
Telefax: (0211) 99 34 64 19

E-Mail: [post@admino.de](mailto:post@admino.de)

Büro Herne:  
Unser Fritz 3  
44649 Herne

Telefon: (02325) 37 229 0  
Telefax: (02325) 37 229 20

E-Mail: [post@admino.de](mailto:post@admino.de)

Sitz der Geschäftsleitung  
Worringer Str. 109  
40210 Düsseldorf

Amtsgericht Bochum  
HRB-13239

Steuer-Nr.: 133/5800/2432

Geschäftsführer: Karin Romano

TÜV geprüfte Hausverwaltung  
Zertifizierung nach Qualitäts-  
managementnorm  
ISO 9001:2008

Mitglied im BVI  
Bundesfachverband der  
Immobilienverwalter e.V.

MUSTER





**Niederschrift der ordentlichen Eigentümerversammlung der**

**WEG Musterstraße 99, 9999 Musterstadt**

20. Februar 2015

Seite: 1/4

Tag der Versammlung:

20. Februar 2015

Ort der Versammlung:

Konferenzraum Admino GmbH

\_\_\_\_\_straße \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_Düsseldorf

Wiederholungsversammlung

Ja

Nein

Versammlungsbeginn:

19.15 Uhr

Versammlungsende:

21.35 Uhr

Versammlungsleiter:

Herr Thorsten Bader

Bei Versammlungsbeginn waren:

4 stimmberechtigte Wohnungseigentümer

Bei Versammlungsbeginn waren:

2 stimmberechtigte Eigentümer GA/Stellplätze

oder deren Vertreter mit Vollmacht vertreten.

Insgesamt waren dadurch

940/1.000 stel Miteigentumsanteile vertreten.

Gemeinschaft Wohnungseigentümer

910/1.000 stel Miteigentumsanteile

Untergemeinschaft Garagen/Stellplätze

30/1.000 stel Miteigentumsanteile

MUSTER

Die Versammlung war beschlussfähig

Die Versammlung war nicht beschlussfähig

Es bestanden folgende Einwände gegen Form, Art oder Frist der Einladung zu dieser Versammlung:

keine Einwände

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Versammlungsleiter

\_\_\_\_\_  
Beirat

\_\_\_\_\_  
Eigentümer

**Niederschrift der ordentlichen Eigentümerversammlung der****WEG Musterstraße 99, 9999 Musterstadt**

20. Februar 2015

Seite: 2/4

**Tagesordnung & Beschlussfassung:****1. Erörterung und Beschlussfassung: Hausgeldabrechnung 2013**

Die Verwaltung erklärte, dass die WEG erst Mitte letzten Jahres gestartet ist und dass einige Bewirtschaftungskosten noch über XY bezahlt wurden. Sämtliche Belege und Zahlungen, die der Verwaltung vorlagen, wurden gebucht und abgerechnet. Die Belegprüfung wurde durch Frau XY durchgeführt und es gab keine Beanstandungen.

Nach ausführlicher Erörterung wurde folgender Beschluss gefasst.

Die Hausgeldabrechnung für 2014 wird in der vorliegenden Fassung inklusive der Einzelabrechnungen, genehmigt und die Ergebnisse zum 01.03.2015 fällig gestellt.

Gesamt:

Dafür: 940/1.000 MEA

Dagegen: \_\_\_\_\_ MEA;

Enthaltungen: \_\_\_\_\_ MEA;

Der Beschlussantrag wird  angenommen /  abgelehnt

Wohnungseigentümer:

Dafür: 910/1.000 MEA

Dagegen: \_\_\_\_\_ MEA;

Enthaltungen: \_\_\_\_\_ MEA;

Untergemeinschaft Garagen/Stellplätze:

Dafür: 30/1.000 MEA

Dagegen: \_\_\_\_\_ MEA;

Enthaltungen: \_\_\_\_\_ MEA;

Versammlungsleiter

Beirat

Eigentümer

**Niederschrift der ordentlichen Eigentümerversammlung der****WEG Musterstraße 99, 9999 Musterstadt**

20. Februar 2015

Seite: 3/4

**2. Erörterung und Beschlussfassung: Wirtschaftsplan 2015/2016**

Der Wirtschaftsplan für das Jahr 2015/2016 wird mit folgenden Änderungen

der Verteilerschlüsse:

- Kabelgebühren nach Einheiten
- Wasser nach Personen
- Abwasser nach Personen

zum 01.03.2015 einschließlich der Einzelwirtschaftspläne genehmigt und die Einzelbeträge zum jeweils 1. des Monats fällig gestellt. Der Wirtschaftsplan behält solange seine Gültigkeit, bis ein neuer Wirtschaftsplan beschlossen wird. Der Verwalter hat daraufhin gewiesen, dass ein Beschluss für die Änderung der Verteilerschlüssel benötigt wird. Hierzu wird die Verwaltung einen Umlaufbeschluss versenden. Erst mit Beschluss zur Änderung der Verteilerschlüssel wird der Wirtschaftsplan 2015/2016 wirksam.

Gesamt:

Dafür: 940/1.000 MEA Dagegen: ME A Enthaltungen: ME A  
 Der Beschlussantrag wird  angenommen /  abgelehnt

Wohnungseigentümer:  
 Dafür: 910/1.000 MEA Dagegen: ME A Enthaltungen: ME A

Untergemeinschaft Garagen/Stellplätze:  
 Dafür: 30/1.000 MEA Dagegen: ME A Enthaltungen: ME A

**3. Erörterung und Beschlussfassung: Wahl des Beirates**

Die Eigentümer beschließen, aufgrund der kleinen Gemeinschaft, entgegen dem Wohnungseigentumsgesetz § 29, keinen Beirat zu wählen. Die Eigentümer wenden sich bei Fragen oder Anregungen direkt an die Verwaltung.

Gesamt:

Dafür: 940/1.000 MEA Dagegen: ME A Enthaltungen: ME A  
 Der Beschlussantrag wird  angenommen /  abgelehnt

Wohnungseigentümer:  
 Dafür: 910/1.000 MEA Dagegen: ME A Enthaltungen: ME A

Untergemeinschaft Garagen/Stellplätze:  
 Dafür: 30/1.000 MEA Dagegen: ME A Enthaltungen: ME A

Versammlungsleiter

Beirat

Eigentümer

**Niederschrift der ordentlichen Eigentümerversammlung der****WEG Musterstraße 99, 9999 Musterstadt**

20. Februar 2015

Seite: 4/4

**4. Erörterung und Beschlussfassung: Erneuerung der Wasser- und Abwasserrohre im Haus und deren Finanzierung**

Familie XY erklärte, dass bei der Modernisierung ihrer Wohnung aufgefallen ist, dass die Wasser- und Abwasserleitungen in einem sehr schlechten Zustand sind. Hierzu gibt es auch einen aktuellen Schaden, der der Versicherung bereits gemeldet ist. Der Verwalter erklärte hierzu, dass die Versicherung lediglich reine Rohrbrüche übernimmt, aber keine Instandsetzungen von alten Rohren.

Nach ausführlicher Erörterung beschließen die Eigentümer die Kosten für Erneuerung der Abwasserrohre zur Einheit Nr. 03, in Höhe von ca. 1800,- EUR zu übernehmen. Die Finanzierung erfolgt über die Instandhaltungsrücklage.

Wohnungseigentümer:

Dafür: 910/1 000 MEA; Dagegen:            MEA; Enthaltungen:            MEA;  
Der Beschlussantrag wird  angenommen /  abgelehnt

**5. Sonstige: (ohne Beschlussfassung)**

- Müllentsorgung: Die Eigentümer sind sich einig, dass zurzeit keine 2 Restmülltonnen benötigt werden und hierdurch zukünftig Geld eingespart werden kann. Die Verwaltung wird im Rahmen der Bewirtschaftung, eine Restmülltonne abbestellen.
- Hausreinigung: Die Eigentümer wünschen, dass die Hausreinigung/Hausmeisterservice zum 01.07.2015 gekündigt wird. Die zukünftige Hausreinigung regulieren die Eigentümer untereinander bzw. in Eigenregie.

**MUSTER**

Versammlungsleiter

Beirat

Eigentümer



# WOHNUNGSÜBERGABEPROTOKOLL



Seite 1 / 5

(...) **Vorabnahmeprotokoll**  
(...) **Abnahmeprotokoll**  
(...) **Übergabeprotokoll**



ADMING

Objekt: \_\_\_\_\_ WE-Nr.: \_\_\_\_\_

Mieter: \_\_\_\_\_ Tel.-Nr.: \_\_\_\_\_

Neue Anschrift: \_\_\_\_\_

BIC: \_\_\_\_\_

IBAN: \_\_\_\_\_

Bank: \_\_\_\_\_

Datum d. Abnahme: \_\_\_\_\_ Mitarbeiter: \_\_\_\_\_

### KÜCHE

Ja

Nein

- 1. Boden in Ordnung
- 2. Wände in Ordnung/gestrichen
- 3. Bohrlöcher vorhanden
- 4. Decken in Ordnung /gestrichen
- 5. Durchlauferhitzer vorhanden/ i.O.
- 6. Steckdosen/ Lichtschalter in Ordnung
- 7. Fenster in Ordnung
- 8. Fensterbänke in Ordnung
- 9. Rollläden in Ordnung
- 10. Türen in Ordnung
- 11. Schlüssel vorhanden
- 12. Heizkörper in Ordnung

- ( )
- ( )
- ( )
- ( )
- ( )
- ( )
- ( )
- ( )
- ( )
- ( )
- ( )
- ( )

Anmerkungen: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

### BAD/DUSCHE/WC

Ja

Nein

- 1. Dusche / Wanne in Ordnung
- 2. Armaturen/ Brause/ Schlauch in Ordnung
- 3. Waschbecken in Ordnung
- 4. WC-Becken in Ordnung
- 5. Handtuchhalter/Papierhalter vorhanden
- 6. Spiegel vorhanden /in Ordnung
- 7. WC-Spülung in Ordnung
- 8. Wände in Ordnung /gestrichen
- 9. Bohrlöcher vorhanden
- 10. Decken in Ordnung/ gestrichen
- 11. Boden in Ordnung
- 12. Steckdosen/Schalter in Ordnung
- 13. Ablüfter in Ordnung
- 14. Türen in Ordnung
- 15. Fenster in Ordnung
- 16. Fensterbänke in Ordnung

- ( )
- ( )
- ( )
- ( )
- ( )
- ( )
- ( )
- ( )
- ( )
- ( )
- ( )
- ( )
- ( )
- ( )
- ( )
- ( )

Anmerkungen: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Abteilung 4.2

Erstellt: 03.07.2012

Ablage: Mieterakte





Seite 2 / 5

(...) **Vorabnahmeprotokoll**  
(...) **Abnahmeprotokoll**  
(...) **Übergabeprotokoll**



### Gäste-WC

	Ja	Nein
1. Dusche / Wanne in Ordnung	( )	( )
2. Armaturen/ Brause/ Schlauch in Ordnung	( )	( )
3. Waschbecken in Ordnung	( )	( )
4. WC-Becken in Ordnung	( )	( )
5. Handtuchhalter/Papierhalter vorhanden	( )	( )
6. Spiegel vorhanden /in Ordnung	( )	( )
7. WC-Spülung in Ordnung	( )	( )
8. Wände in Ordnung /gestrichen	( )	( )
9. Bohrlöcher vorhanden	( )	( )
10. Decken in Ordnung/ gestrichen	( )	( )
11. Boden in Ordnung	( )	( )
12. Steckdosen/Schalter in Ordnung	( )	( )
13. Ablüfter in Ordnung	( )	( )
14. Türen in Ordnung	( )	( )
15. Fenster in Ordnung	( )	( )
16. Fensterbänke in Ordnung	( )	( )

Anmerkungen:

---



---



---



---

### WOHNZIMMER

	Ja	Nein
1. Boden in Ordnung	( )	( )
2. Wände in Ordnung/gestrichen	( )	( )
3. Bohrlöcher vorhanden	( )	( )
4. Decken in Ordnung /gestrichen	( )	( )
5. Steckdosen/ Lichtschalter in Ordnung	( )	( )
6. Fenster in Ordnung	( )	( )
7. Fensterbänke in Ordnung	( )	( )
8. Rollläden in Ordnung	( )	( )
9. Türen in Ordnung	( )	( )
10. Schlüssel vorhanden	( )	( )
11. Heizkörper in Ordnung	( )	( )

Anmerkungen:

---



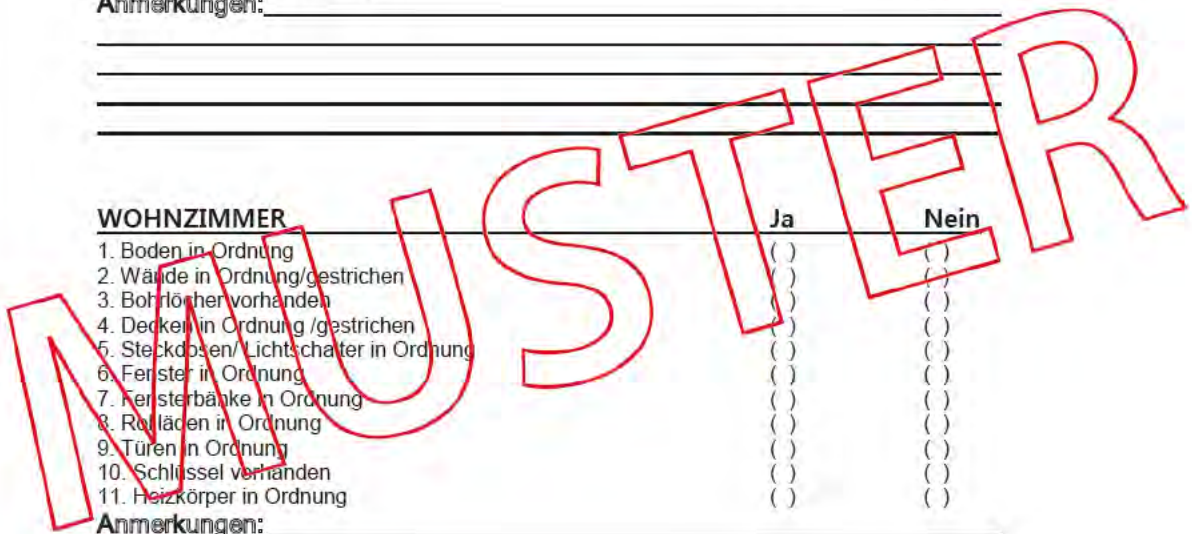
---



---



---





Seite 3 / 6

(...) **Vorabnahmeprotokoll**  
(...) **Abnahmeprotokoll**  
(...) **Übergabeprotokoll**



**SCHLAFZIMMER (Eltern)**

**Ja**

**Nein**

- 1. Boden in Ordnung
- 2. Wände in Ordnung/gestrichen
- 3. Bohrlöcher vorhanden
- 4. Decken in Ordnung /gestrichen
- 5. Steckdosen/ Lichtschalter in Ordnung
- 6. Fenster in Ordnung
- 7. Fensterbänke in Ordnung
- 8. Rollläden in Ordnung
- 9. Türen in Ordnung
- 10. Schlüssel vorhanden
- 11. Heizkörper in Ordnung

Anmerkungen: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**ZIMMER:**

**Ja**

**Nein**

- 1. Boden in Ordnung
- 2. Wände in Ordnung/gestrichen
- 3. Bohrlöcher vorhanden
- 4. Decken in Ordnung /gestrichen
- 5. Steckdosen/ Lichtschalter in Ordnung
- 6. Fenster in Ordnung
- 7. Fensterbänke in Ordnung
- 8. Rollläden in Ordnung
- 9. Türen in Ordnung
- 10. Schlüssel vorhanden
- 11. Heizkörper in Ordnung

Anmerkungen: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**ZIMMER:**

**Ja**

**Nein**

- 1. Boden in Ordnung
- 2. Wände in Ordnung/gestrichen
- 3. Bohrlöcher vorhanden
- 4. Decken in Ordnung /gestrichen
- 5. Steckdosen/ Lichtschalter in Ordnung
- 6. Fenster in Ordnung
- 7. Fensterbänke in Ordnung
- 8. Rollläden in Ordnung
- 9. Türen in Ordnung
- 10. Schlüssel vorhanden
- 11. Heizkörper in Ordnung

Anmerkungen: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_







Seite 4 / 5

(...) **Vorabnahmeprotokoll**  
(...) **Abnahmeprotokoll**  
(...) **Übergabeprotokoll**



FLUR:	Ja	Nein
1. Boden in Ordnung	( )	( )
2. Wände in Ordnung/gestrichen	( )	( )
3. Bohrlöcher vorhanden	( )	( )
4. Decken in Ordnung /gestrichen	( )	( )
5. Steckdosen/ Lichtschalter in Ordnung	( )	( )
6. Haustür in Ordnung	( )	( )
7. Türen in Ordnung	( )	( )
8. Schlüssel vorhanden	( )	( )
9. Heizkörper in Ordnung	( )	( )

Anmerkungen: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

KELLER:	Ja	Nein
1. Boden in Ordnung	( )	( )
2. Wände in Ordnung/gestrichen	( )	( )
3. Bohrlöcher vorhanden	( )	( )
4. Decken in Ordnung /gestrichen	( )	( )
5. Steckdosen/ Lichtschalter in Ordnung	( )	( )
6. Türen in Ordnung	( )	( )
7. Schlüssel vorhanden	( )	( )
8. vollständig geräumt	( )	( )

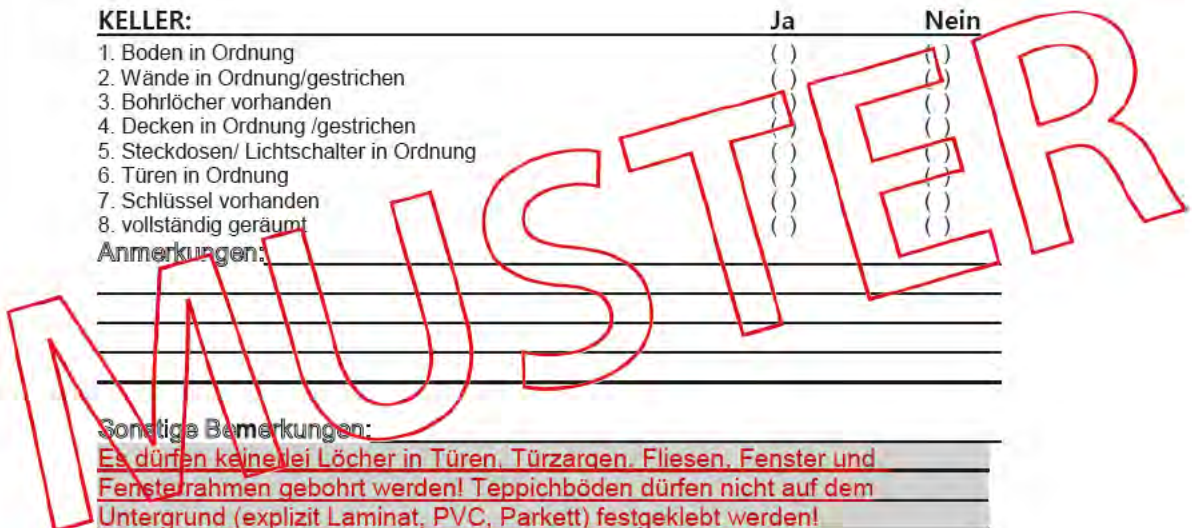
Anmerkungen: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Sonstige Bemerkungen:  
**Es dürfen keinerlei Löcher in Türen, Türzargen, Fliesen, Fenster und Fensterrahmen gebohrt werden! Teppichböden dürfen nicht auf dem Untergrund (explizit Laminat, PVC, Parkett) festgeklebt werden! Missachtung führt zu Konsequenzen (Schadenersatz)!**  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

### GESAMTZUSTAND DER WOHNUNG

gut ( )                      befriedigend ( )                      schlecht ( )

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_



Seite 5 / 5

(...) **Vorabnahmeprotokoll**  
 (...) **Abnahmeprotokoll**  
 (...) **Übergabeprotokoll**



**ZÄHLERSTÄNDE**

Heizung

	ZÄHLER-NR.	ZÄHLER-STAND
Wohnzimmer:	_____	_____
Küche:	_____	_____
Bad / WC:	_____	_____
Flur:	_____	_____
Schlafzimmer (Eltern):	_____	_____
Zimmer:	_____	_____
Zimmer:	_____	_____

Strom

	ZÄHLER-NR.	ZÄHLER-STAND
	_____	_____

Wasseruhr

	ZÄHLER-NR.	ZÄHLER-STAND
Küche warm	_____	_____
Küche kalt	_____	_____
Küche	_____	_____
Küche	_____	_____
Küche	_____	_____
Bad warm	_____	_____
Bad kalt	_____	_____

MUSTER

Folgende Schlüssel wurden übergeben (Anzahl eintragen):

Haustür:	_____	Briefkasten:	_____
Wohnungstür:	_____	Keller:	_____

Ort, Datum

Unterschrift Mieter

Unterschrift Verwaltung

Abteilung 4.2  
 Erstellt: 03.07.2012

Ablage: Mieterakte



# ZAHLUNGS-AUFFORDERUNG



**DR. FLORIAN BRAUNFELS**  
**DR. RAINER OPPERMANN**  
NOTARE

40212 DÜSSELDORF  
KÖNIGSALLEE 31  
TELEFON (0211) 130070  
TELEFAX (0211) 131020  
WELCOME@NOTARIXX.DE

**Einwurf Einschreiben**

Frau Maximi Muster  
Herrn Max Mustermann  
Musterstraße 99  
99999 Musterstadt

27. März 2015 /Sch

Unser Zeichen: 15.0078.28 Mustermann / [REDACTED] - Obj. Rüderrich-  
Kaufvertrag vom 21.01.2015 -URNr. 0162/2015 Op-

Sehr geehrte Frau Muster,  
sehr geehrter Herr Muster,

in vorbezeichneter Angelegenheit übersenden wir Ihnen anliegend  
zunächst

die für Sie bestimmten Eintragungsnachrichten des  
Amtsgerichts Nuss vom 25.03.2015, die wir bereits auf  
Richtigkeit und Vollständigkeit überprüft haben, sowie

eine Kopie unseres heutigen Schreibens an Ihre Bank.

Weiterhin teilen wir Ihnen mit, dass die gemäß § 3 Abs. (2) des  
o. g. Kaufvertrages vereinbarten Voraussetzungen für die Fällig-  
keit des Kaufpreises in Höhe von € 129.600,00 erfüllt sind.

Die Löschungsunterlagen der [REDACTED] für die in Abteilung  
III lfd. Nr. 2 eingetragene Grundschuld liegen uns mit der Auf-  
lage vor, darüber nur zu verfügen, wenn der gesamte Kaufpreis an  
die Bank gezahlt worden ist. Eine Kopie des Treuhandschreibens  
der Bank vom 27.01.2015 sowie der Verlängerung des Treuhandauf-  
trages vom 11.03.2015 fügen wir in der Anlage bei.

Der Kaufpreis ist somit innerhalb von 7 Tagen ab Datum des Post-  
stempels dieses Schreibens fällig und an die [REDACTED] auf  
deren Konto Nr. [REDACTED] (BLZ [REDACTED]) bzw. IBAN DE64 [REDACTED]  
0000 [REDACTED] und BIC [REDACTED] bei der [REDACTED] zu über-  
weisen.

POSTBANK KÖLN 1239 40 500 (BLZ 370 100 50)  
IBAN: DE06 3701 0050 0123 9405 00  
BIC: PBNKDEFF  
UST-IDNR. DE263621461

MUSTER



NOTARE DR. FLORIAN BRAUNFELS, DR. RAINER OPPERMANN

Blatt 2

Eine Kopie dieser Fälligkeitsmitteilung nebst Kopie des Treuhandauftrages haben wir mit gleicher Post dem Verkäufer und Ihrer Bank übersandt.

Mit freundlichem Gruß

Caspar Heckscher, Notarassessor  
als amtlich bestellter Vertreter  
des Notars Dr. Rainer Oppermann

Anlagen

MUSTER



# ZWECKERKLÄRUNG FÜR GRUND- SCHULDEN



0123456789012345678901



Zweckerklärung für Grundschulden  
Sicherung der Geschäftsverbindung

Zeichen: \_\_\_\_\_

Datum: \_\_\_\_\_

An die

– nachstehend die Sparkasse genannt –

**1. Sicherungsabrede**

**1.1 Sicherungszweck**

Die Sparkasse ist/wird Gläubigerin der auf dem/den im \_\_\_\_\_ Grundbuch von

Band (B:)/Heft (H:), Blatt (Bl:), Bestandsverzeichnis Nr. (BV):

verzeichneten Pfandobjekt/Pfandobjekten des/der

– nachstehend, auch bei mehreren, der Sicherungsgeber genannt –  
nebst Zinsen und sonstiger Nebenleistung in Abteilung III eingetragenen/einzutragenden Grundschuld(en):

Laufende Nr.	Betrag	Währung	Art der Grundschuld

Die Grundschuld(en) nebst Zinsen und sonstiger Nebenleistung sowie ein im Zusammenhang mit der Grundschuld etwa übernommenes abstraktes Schuldversprechen (Übernahme der persönlichen Haftung) dient/dienen zur **Sicherung aller bestehenden und künftigen, auch bedingten oder befristeten Forderungen der Sparkasse** gegen

– nachstehend der Kreditnehmer genannt – aus der bankmäßigen Geschäftsverbindung (insbesondere aus laufender Rechnung, Krediten und Darlehen jeder Art einschließlich etwaiger gesetzlicher Ansprüche und Wechseln). Sie sichert/sichern auch Ansprüche gegen den Kreditnehmer aus Wechseln, auch soweit sie von Dritten hereingegeben werden, aus Abtretungen oder gesetzlichem Forderungsübergang und aus vom Kreditnehmer gegenüber der Sparkasse übernommenen Bürgschaften ab deren Fälligkeit, soweit die Sparkasse diese Ansprüche im Rahmen ihrer bankmäßigen Geschäftsverbindung mit dem Kreditnehmer erwirbt

**1.2 Versicherung des Pfandobjektes**

Der Sicherungsgeber ist im Sinne von Nr. 3.1 verpflichtet, das Pfandobjekt gegen Feuer und folgende weitere Risiken versichert zu halten:

- Sturm/Hagel
- Leitungswasser
- 

**1.3 Verrechnungsabrede**

Zahlungen an die Sparkasse werden auf die gesicherten persönlichen Forderungen und nicht auf die Grundschuld(en) verrechnet.

102.240.000 D1 (Fassung Juli 2012) - 0570 314.01 - V1  
Deutscher Sparkassenverlag - v1.3  
Urheberrechtlich geschützt



Zeichen

**1.4 Forderungsmehrheit**

Reicht der Erlös aus der Verwertung der Grundschuld(en) nicht zur Befriedigung sämtlicher dadurch gesicherten Forderungen aus, so wird er zunächst auf diejenigen Forderungen verrechnet, die der Sparkasse geringere Sicherheit bieten.

**1.5 Teilkündigung**

Sichert/Sichern die Grundschuld(en) auch Verbindlichkeiten eines Dritten, kann die Sicherungsvereinbarung insoweit unter Einhaltung einer Frist von vier Wochen mit Wirkung für die Zukunft gekündigt werden. Mit Wirksamwerden der Kündigung beschränkt sich die Haftung für Verbindlichkeiten von Dritten auf die zu diesem Zeitpunkt begründeten Forderungen einschließlich etwa noch entstehender Forderungen aus bereits zugesagten Krediten oder Darlehen. Gehört zu den Verbindlichkeiten des Dritten auch ein Kontokorrentkredit, haftet die Grundschuld bis zur Höhe des bei Wirksamwerden der Kündigung bestehenden Saldos, im Falle weiterer Tilgungen bis zur Höhe des niedrigsten bis zum Zeitpunkt der Inanspruchnahme festgestellten Rechnungsabschlussaldos. Die Kündigung muss schriftlich erfolgen. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

**2. Abtretung der Rückgewähransprüche**

Zur Sicherung der unter Nr. 1.1 bezeichneten Ansprüche tritt der Sicherungsgeber hiermit den, auch künftigen oder bedingten, Anspruch auf Rückgewähr aller vor- und gleichrangigen Grundschulden (Anspruch auf Übertragung oder Löschung oder Verzicht sowie auf Zuteilung des Versteigerungserlöses) an die Sparkasse ab.

Der Sicherungsgeber verpflichtet sich, die Sparkasse unverzüglich zu unterrichten, wenn ihm ein Gläubigerwechsel bei vor- oder gleichrangigen Grundschulden bekannt wird. Der Anspruch auf Rückgewähr von Grundschulden, die in Zukunft Vor- oder Gleichrang erhalten, ist von diesem Zeitpunkt an ebenfalls an die Sparkasse abgetreten.

Hat der Sicherungsgeber die Rückgewähransprüche bereits an einen anderen abgetreten, so sind sie mit dem Zeitpunkt an die Sparkasse abgetreten, in dem sie dem Sicherungsgeber wieder zuehen. Außerdem tritt er hiermit seinen Anspruch auf Rückabtretung der Rückgewähransprüche an die Sparkasse ab.

**3. Pflichten des Sicherungsgebers**

Der Sicherungsgeber hat neben den sich aus dem Gesetz ergebenden folgende besondere Verpflichtungen:

**3.1 Versicherung**

Die Gebäude und die beweglichen Gegenstände, auf welche sich die Grundschuld gemäß den §§ 1120 bis 1122, 1132 BGB erstreckt, sind bis zur vollen Höhe ihres Wertes – soweit nichts anderes vereinbart ist, zum gleitenden Neuwert – bei einem öffentlichen oder einem der Sparkasse geeignet erscheinenden privaten Versicherungsunternehmen versichert zu halten. Die nach dem Versicherungsvertrage zu zahlenden Versicherungsprämien sind regelmäßig und pünktlich zu entrichten, der Sparkasse ist hierüber auf ihr Verlangen jederzeit der Nachweis zu führen. Die Versicherung darf nur mit Zustimmung der Sparkasse aufgehoben oder geändert werden. Ist die Aufhebung erfolgt oder steht sie bevor, so steht der Sparkasse das Recht zu, die Versicherung in ihrem Interesse auf Kosten des Sicherungsgebers fortzusetzen oder zu erneuern oder die Gebäude anderweitig in Deckung zu geben. Im Falle einer vollständigen oder teilweisen Zerstörung hat der Sicherungsgeber die Gebäude nach Bauplanen und Kostenvoranschlägen, die die Sparkasse genehmigt hat, innerhalb einer angemessenen Frist wieder herzustellen.

**3.2 Erhaltung des Pfandobjektes**

Der Sicherungsgeber hat das Pfandobjekt einschließlich Zubehör in einem guten Zustand zu erhalten. Mängelbeseitigungen und Erneuerungen sind innerhalb einer von der Sparkasse gesetzten angemessenen Frist auszuführen. Bauliche Veränderungen der Gebäude, insbesondere auch ein vollständiger oder teilweiser Abbruch sowie eine Änderung des Verwendungszwecks, dürfen nur mit Zustimmung der Sparkasse erfolgen.

**3.3 Baulasten**

Der Sicherungsgeber darf gegenüber der Bauaufsichtsbehörde öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem das Pfandobjekt betreffenden Handeln, Dulden oder Unterlassen (Baulasten) nur mit Zustimmung der Sparkasse übernehmen.

**3.4 Bergschäden, sonstige Schäden**

Der Sicherungsgeber darf ohne schriftliche Zustimmung der Sparkasse keine Vereinbarung über Schadenersatzansprüche für Bergschäden oder andere, auf vernünftige Anlagen zurückzuführende Schäden treffen.

**3.5 Vermietung, Verpachtung**

Der Sicherungsgeber darf ohne schriftliche Zustimmung der Sparkasse keine Vereinbarungen mit Mietern oder Pächtern treffen, welche eine Vorauszahlung der Miete oder Pacht oder deren Vorausverrechnung oder Einbehaltung vorsehen. Er versichert, dass er solche Vereinbarungen bisher nicht getroffen hat.

**3.6 Auskunft, Besichtigung**

Der Sparkasse sind auf Verlangen die Mietverträge sowie die sonstigen, das Pfandobjekt betreffenden Unterlagen vorzulegen. Der Sparkasse oder deren Bevollmächtigten ist die Besichtigung des Grundstücks und der Gebäude zu gestalten, im Falle einer beantragten oder angeordneten Zwangsvollstreckung in das Pfandobjekt auch zusammen mit Kaufinteressenten.

**4. Abrechnung im Falle der Zwangsversteigerung**

Für den Fall der Zwangsversteigerung erklärt sich der Sicherungsgeber damit einverstanden, dass über die in der Versteigerung liegende Lieferung durch Gutschrift des Ersteihers abgerechnet wird (§ 14 Abs. 2 Satz 2 UStG).

**5. Verwertungsrecht der Sparkasse**

- 5.1 Die Sparkasse ist berechtigt, ihre Sicherungsrechte zu verwerten wenn
- ihre gesicherten Forderungen fällig sind und der Kreditnehmer mit seinen Zahlungen in Verzug ist oder
  - der Kreditnehmer seine Zahlungen eingestellt hat oder
  - ein gerichtliches Insolvenzverfahren über sein Vermögen beantragt worden ist.

Das Kapital aus der/den zur Sicherheit bestellten Grundschuld(en) wird die Sparkasse soweit erforderlich nach Maßgabe der vertraglichen Vereinbarungen und der gesetzlichen Vorschriften (§ 193 Abs. 2 Satz 2 BGB) kündigen.





Zeichen \_\_\_\_\_

**5.2** Die Sparkasse wird die Verwertung mit angemessener Nachfrist vorab androhen, soweit dies nicht unzulässig ist. Diese Frist wird so bemessen sein, dass sie dem Sicherungsgeber sowohl das Vorbringen von Einwendungen als auch das Bemühen um Zahlung der geschuldeten Beträge zur Abwendung der Verwertung ermöglicht. Soweit der vorliegende Vertrag für den Sicherungsgeber ein Handelsgeschäft nach dem HGB ist, beträgt die Frist grundsätzlich eine Woche. Im Übrigen wird sie in der Regel vier Wochen betragen. Eine Fristsetzung ist nicht erforderlich, wenn der Sicherungsgeber seine Zahlungen eingestellt hat oder die Eröffnung eines gerichtlichen Insolvenzverfahrens über sein Vermögen beantragt worden ist.

**5.3** Die Sparkasse ist nicht verpflichtet, in einem etwaigen Zwangsversteigerungsverfahren aus der/den Grundschuld(en) einen Betrag geltend zu machen, der über den persönlichen Anspruch hinausgeht. Sie ist berechtigt, auf den ihren persönlichen Anspruch übersteigenden Teil der Grundschuld(en) zu verzichten. Die Sparkasse wird ermächtigt, jederzeit den Antrag auf Eintragung des Verzichts im Grundbuch zu stellen. Sie ist ferner nicht verpflichtet, in einem etwaigen Zwangsversteigerungsverfahren mehr als ihre eigenen Zinsen aus der/den Grundschuld(en) geltend zu machen.

**5.4** Grundschulden wird die Sparkasse, falls der Sicherungsgeber nicht einem abweichenden Verfahren zustimmt, auf freihändigem Wege nur zusammen mit der gesicherten Forderung und nur in einer im Verhältnis zu ihr angemessenen Höhe verkaufen.

## 6. Freigabe von Sicherheiten

Sobald die Sparkasse wegen aller ihrer Ansprüche – auch bedingter und befristeter – gegen den Kreditnehmer befriedigt ist, ist sie – auf entsprechendes Verlangen – verpflichtet, ihre Rechte aus der/den Grundschuld(en) freizugeben. Sie ist schon vorher auf Verlangen zur Freigabe verpflichtet, soweit sie die Grundschuld(en) nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Kreditsicherung zur Sicherung ihrer Ansprüche nicht mehr benötigt.

Soweit der Sicherungsgeber selbst der Kreditnehmer ist, wird die Sparkasse, wenn sie von einem Bürger oder einem sonstigen Dritten befriedigt wird, ihre Rechte auf diesen übertragen, soweit ihr nicht Ansprüche anderer nachgewiesen werden.

## 7. Besondere Vereinbarungen

## 8. Allgemeine Geschäftsbedingungen

Die Sparkasse weist ausdrücklich darauf hin, dass ergänzend ihre Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) Vertragsbestandteil sind. Die AGB können in den Kassenräumen der Sparkasse eingesehen werden und werden auf Wunsch zur Verfügung gestellt.

\* In der Vertragsunterzeichnung durch die Sparkasse enthält ein Exemplar der AGB, soweit nach dem Geschäftsverbindung besteht, und der Vertragsbestimmungen auf Verlangen der Sparkasse erfolgt.

Ort, Datum \_\_\_\_\_

Ort, Datum \_\_\_\_\_

Unterschrift(en) Sicherungsgeber (Grundstückseigentümer/  
Erbbauberechtigter) \_\_\_\_\_

Unterschrift(en) Sparkasse \_\_\_\_\_

Die Zweckerklärung und die Mehrfertigung(en) sind von **allen** unter Nr. 1 genannten Sicherungsgebern zu unterschreiben!

Legitimationsprüfung gemäß § 154 Abs. 2 der Abgabenordnung/Identifizierung nach GwG

Name, Geburtsort, Staatsangehörigkeit \_\_\_\_\_

Art der Legitimation (Ausweis-Art, Ausweis-Nummer, ausgestellt von) \_\_\_\_\_

Legitimation geprüft und für die Richtigkeit der Unterschriften: \_\_\_\_\_

am: \_\_\_\_\_

Wieviel sind x Euro in a Jahren bei einer Inflation von b %? Zum Beispiel Ablaufleistung einer Lebensversicherung 50.000 EUR in 25 Jahren bei einer Inflation von 3%  
 $\Rightarrow 50.000 \text{ EUR} \times 0,467 = 23.350 \text{ EUR}$

nach x Jahren	Inflation in %												
	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	5	6	7	8	9	10
1	0,990	0,985	0,980	0,975	0,970	0,965	0,960	0,950	0,940	0,930	0,920	0,910	0,900
2	0,980	0,970	0,960	0,951	0,941	0,931	0,922	0,903	0,884	0,865	0,846	0,828	0,810
3	0,970	0,956	0,941	0,927	0,913	0,899	0,885	0,857	0,831	0,804	0,779	0,754	0,729
4	0,961	0,941	0,922	0,904	0,885	0,867	0,849	0,815	0,781	0,748	0,716	0,686	0,656
5	0,951	0,927	0,904	0,881	0,859	0,837	0,815	0,774	0,734	0,696	0,659	0,624	0,590
6	0,941	0,913	0,886	0,859	0,833	0,808	0,783	0,735	0,690	0,647	0,606	0,568	0,531
7	0,932	0,900	0,868	0,838	0,808	0,779	0,751	0,698	0,648	0,602	0,558	0,517	0,478
8	0,923	0,886	0,851	0,817	0,784	0,752	0,721	0,663	0,610	0,560	0,513	0,470	0,430
9	0,914	0,873	0,834	0,796	0,760	0,726	0,693	0,630	0,573	0,520	0,472	0,428	0,387
10	0,904	0,860	0,817	0,776	0,737	0,700	0,665	0,599	0,539	0,484	0,434	0,389	0,349
11	0,895	0,847	0,801	0,757	0,715	0,676	0,638	0,569	0,506	0,450	0,400	0,354	0,314
12	0,886	0,834	0,785	0,738	0,694	0,652	0,613	0,540	0,476	0,419	0,368	0,322	0,282
13	0,878	0,822	0,769	0,720	0,673	0,629	0,588	0,513	0,447	0,389	0,338	0,293	0,254
14	0,869	0,809	0,754	0,702	0,653	0,607	0,565	0,488	0,421	0,362	0,311	0,267	0,229
15	0,860	0,797	0,739	0,684	0,633	0,586	0,542	0,463	0,395	0,337	0,286	0,243	0,206
16	0,851	0,785	0,724	0,667	0,614	0,566	0,520	0,440	0,372	0,313	0,263	0,221	0,185
17	0,843	0,773	0,709	0,650	0,596	0,546	0,500	0,418	0,349	0,291	0,242	0,201	0,167
18	0,835	0,762	0,695	0,634	0,578	0,527	0,480	0,397	0,328	0,271	0,223	0,183	0,150
19	0,826	0,750	0,681	0,618	0,561	0,508	0,460	0,377	0,309	0,252	0,205	0,167	0,135
20	0,818	0,739	0,668	0,603	0,544	0,490	0,442	0,358	0,290	0,234	0,189	0,152	0,122
21	0,810	0,728	0,654	0,588	0,527	0,473	0,424	0,341	0,273	0,218	0,174	0,138	0,109
22	0,802	0,717	0,641	0,573	0,512	0,457	0,407	0,324	0,256	0,203	0,160	0,126	0,098
23	0,794	0,706	0,628	0,559	0,496	0,441	0,391	0,307	0,241	0,188	0,147	0,114	0,089
24	0,786	0,696	0,616	0,545	0,481	0,425	0,375	0,292	0,227	0,175	0,135	0,104	0,080
25	0,778	0,685	0,603	0,531	0,467	0,410	0,360	0,277	0,213	0,163	0,124	0,095	0,072
26	0,770	0,675	0,591	0,518	0,453	0,396	0,346	0,264	0,200	0,152	0,114	0,086	0,065
27	0,762	0,665	0,580	0,505	0,439	0,382	0,332	0,250	0,188	0,141	0,105	0,078	0,058
28	0,755	0,655	0,568	0,492	0,426	0,369	0,319	0,238	0,177	0,131	0,097	0,071	0,052
29	0,747	0,645	0,557	0,480	0,413	0,356	0,306	0,226	0,166	0,122	0,089	0,065	0,047
30	0,740	0,635	0,545	0,468	0,401	0,343	0,294	0,215	0,156	0,113	0,082	0,059	0,042
31	0,732	0,626	0,535	0,456	0,389	0,331	0,282	0,204	0,147	0,105	0,075	0,054	0,038
32	0,725	0,617	0,524	0,445	0,377	0,320	0,271	0,194	0,138	0,098	0,069	0,049	0,034
33	0,718	0,607	0,513	0,434	0,366	0,309	0,260	0,184	0,130	0,091	0,064	0,045	0,031
34	0,711	0,598	0,503	0,423	0,355	0,298	0,250	0,175	0,122	0,085	0,059	0,040	0,028
35	0,703	0,589	0,493	0,412	0,344	0,287	0,240	0,166	0,115	0,079	0,054	0,037	0,025
36	0,696	0,580	0,483	0,402	0,334	0,277	0,230	0,158	0,108	0,073	0,050	0,034	0,023
37	0,689	0,572	0,474	0,392	0,324	0,268	0,221	0,150	0,101	0,068	0,046	0,031	0,020
38	0,683	0,563	0,464	0,382	0,314	0,258	0,212	0,142	0,095	0,063	0,042	0,028	0,018
39	0,676	0,555	0,455	0,373	0,305	0,249	0,204	0,135	0,090	0,059	0,039	0,025	0,016
40	0,669	0,546	0,446	0,363	0,296	0,240	0,195	0,129	0,084	0,055	0,036	0,023	0,015



Wert einfach mit Faktor multiplizieren. Zum Beispiel: 100.000 Euro in 10 Jahren mit 7% = 100.000 x 1,97 = 197.000 EUR.

nach x	Wertsteigerung in %												
Jahren	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	5	6	7	8	9	10
1	1,01	1,02	1,02	1,03	1,03	1,04	1,04	1,05	1,06	1,07	1,08	1,09	1,10
2	1,02	1,03	1,04	1,05	1,06	1,07	1,08	1,10	1,12	1,14	1,17	1,19	1,21
3	1,03	1,05	1,06	1,08	1,09	1,11	1,12	1,16	1,19	1,23	1,26	1,30	1,33
4	1,04	1,06	1,08	1,10	1,13	1,15	1,17	1,22	1,26	1,31	1,36	1,41	1,46
5	1,05	1,08	1,10	1,13	1,16	1,19	1,22	1,28	1,34	1,40	1,47	1,54	1,61
6	1,06	1,09	1,11	1,16	1,19	1,23	1,27	1,34	1,42	1,50	1,59	1,68	1,77
7	1,07	1,11	1,15	1,19	1,23	1,27	1,32	1,41	1,50	1,61	1,71	1,83	1,95
8	1,08	1,13	1,17	1,22	1,27	1,32	1,37	1,48	1,59	1,72	1,85	1,99	2,14
9	1,09	1,14	1,20	1,25	1,30	1,36	1,42	1,55	1,69	1,84	2,00	2,17	2,36
10	1,10	1,16	1,22	1,28	1,34	1,41	1,48	1,63	1,79	1,97	2,16	2,37	2,59
11	1,12	1,18	1,24	1,31	1,38	1,46	1,54	1,71	1,90	2,10	2,33	2,58	2,85
12	1,13	1,20	1,27	1,34	1,43	1,51	1,60	1,80	2,01	2,25	2,52	2,81	3,14
13	1,14	1,21	1,29	1,38	1,47	1,56	1,67	1,89	2,13	2,41	2,72	3,07	3,45
14	1,15	1,23	1,32	1,41	1,51	1,62	1,73	1,98	2,26	2,58	2,94	3,34	3,80
15	1,16	1,25	1,35	1,45	1,56	1,68	1,80	2,08	2,40	2,76	3,17	3,64	4,18
16	1,17	1,27	1,37	1,48	1,60	1,73	1,87	2,18	2,54	2,95	3,43	3,97	4,59
17	1,18	1,29	1,40	1,52	1,65	1,79	1,95	2,29	2,69	3,16	3,70	4,33	5,05
18	1,20	1,31	1,43	1,56	1,70	1,86	3,02	2,41	2,85	3,38	4,00	4,72	5,56
19	1,21	1,33	1,46	1,60	1,75	1,92	2,11	2,53	3,03	3,26	4,32	5,14	6,12
20	1,22	1,35	1,49	1,64	1,81	1,99	2,19	2,65	3,21	3,87	4,66	5,60	6,73
21	1,23	1,37	1,52	1,68	1,86	2,06	2,28	2,79	3,40	4,14	5,03	6,11	7,40
22	1,24	1,39	1,55	1,72	1,92	2,13	2,37	2,93	3,60	4,43	5,44	6,66	8,14
23	1,26	1,41	1,58	1,76	1,97	2,21	2,46	3,07	3,82	4,74	5,87	7,26	8,95
24	1,27	1,43	1,61	1,81	2,03	2,28	2,56	3,23	4,05	5,07	6,34	7,91	9,85
25	1,28	1,45	1,64	1,85	2,09	2,36	2,67	3,39	4,29	5,43	6,85	8,62	10,83
26	1,30	1,47	1,67	1,90	2,16	2,45	2,77	3,56	4,55	5,81	7,40	9,40	11,92
27	1,31	1,49	1,71	1,95	2,22	2,53	2,88	3,73	4,82	6,21	7,99	10,25	13,11
28	1,32	1,52	1,74	2,00	2,29	2,62	3,00	3,92	5,11	6,65	8,63	11,17	14,42
29	1,33	1,54	1,78	2,05	2,36	2,71	3,12	4,12	5,42	7,11	9,32	12,17	15,86
30	1,35	1,56	1,81	2,10	2,43	2,81	3,24	4,32	5,74	7,61	10,06	13,27	17,45
31	1,36	1,59	1,85	2,15	2,50	2,91	3,37	4,54	6,09	8,15	10,87	14,46	19,19
32	1,37	1,61	1,88	2,20	2,58	3,01	3,51	4,76	6,45	8,72	11,74	15,76	21,11
33	1,39	1,63	1,92	2,26	2,65	3,11	3,65	5,00	6,84	9,33	12,68	17,18	23,23
34	1,40	1,66	1,96	2,32	2,73	3,22	3,79	5,25	7,25	9,98	13,69	18,73	25,55
35	1,42	1,68	2,00	2,37	2,81	3,33	3,95	5,52	7,69	10,68	14,79	20,41	28,10
36	1,43	1,71	2,04	2,43	2,90	3,45	4,10	5,79	8,15	11,42	15,97	22,25	30,91
37	1,45	1,73	2,08	2,49	2,99	3,57	4,27	6,08	8,64	12,22	17,25	24,25	34,00
38	1,46	1,76	2,12	2,56	3,07	3,70	4,44	6,39	9,15	13,08	18,63	26,44	37,40
39	1,47	1,79	2,16	2,62	3,17	3,83	4,62	6,70	9,70	13,99	20,12	28,82	41,14
40	1,49	1,81	2,21	2,69	3,26	3,96	4,80	7,04	10,29	14,97	21,72	31,41	45,26



## Der SELBSTAUSKUNFT beizulegende Unterlagen

Regel: Nachfolgend sind alle Unterlagen beschrieben, wie sie auf der Selbstauskunft durch Unterlagen belegt werden müssen. Auch wenn manches von der Bank nicht angesetzt werden kann, sollten Sie es belegen und als „Pluspunkt“ sammeln. Werden Dinge in der Tabelle als „nicht anrechenbar“ bezeichnet, dann bedeutet das: in der Standardberechnung der Bank, muss aber auf jeden Fall in die Selbstauskunft aufgenommen werden. Je knapper die Finanzierung, desto ausführlicher müssen die Unterlagen sein. Bei Unsicherheiten, fragen Sie sofort bei Ihrem Ansprechpartner für Finanzierungen nach, denn nichts ist ärgerlicher als übergangene Probleme!

### NACHHALTIG ERZIELBARES EINKOMMEN

NR.	STICHWORT	ALLGEMEINES	NACHWEISE
1/2	Lohn/Gehalt (Angestellte/ Beamte)	<p><b>Basis:</b> Regelmäßiges, nachhaltig erzielbares monatliches Nettoeinkommen aus nicht selbstständiger Arbeit. Das Mindesteinkommen beträgt Euro 1.300,- bei ledigen Eigennutzern, 1.700,- bei ledigen Kapitalanlegern. Verheiratete zzgl. 200 EUR (NRW, 6% Mietrendite)</p> <p><b>Besonderheiten:</b> Handschriftliche oder über den PC erstellte Verdienstabrechnungen werden alleine nicht anerkannt</p> <p><b>Nur bedingt zu berücksichtigen:</b> nicht garantierte Sondergehälter, Urlaubsgeld, VWL, Erziehungsgeld, Auslagen, Ablösung, Fahrkostenerstattung, Essengeld, Spesen Arbeitslosengeld/ -unterstützung</p> <p><b>Nicht ansetzbar sind:</b> Überstunden sind grundsätzlich nicht zu berücksichtigen <b>Ausnahme:</b> Berufsgruppen übliche Überstunden (Krafffahrer, Krankenschwestern)</p> <p>Kreditantragsteller in Ausbildungs- oder Probezeitverhältnissen können nicht bedient werden</p> <p><b>Ausnahme:</b> Der Arbeitgeberwechsel wurde aufgrund einer Verbesserung des Gehaltes durchgeführt. Hier sollte nachgewiesen werden, dass der Arbeitnehmer übernommen wird.</p> <p>Die Arbeitgeberwechsel des letzten Jahres sind anzugeben.</p>	<p>Die drei letzten Verdienstabrechnungen im Original + die Dezemberabrechnung des Vorjahres</p> <p>Aktueller Einkommensteuerbescheid (Arbeitsbescheinigung), (Kontoauszüge der letzten drei Monate) (Kopie Arbeitsvertrag)</p> <p>Kumuliertes Jahresnettoeinkommen des Vorjahres und des laufenden Jahres (z.B. Dezember-Verdienstabrechnung, Arbeitsvertrag zw. Anstellungsbescheinigung mit Stempel und Unterschrift)</p>
3	Kindergeld	<p><b>Basis:</b> Kindergeldzahlung in voller Höhe wird anerkannt</p>	<p>Aktueller Kontoauszug mit Einbuchung. Wenn auf der Verdienstabrechnung bereits erfasst, wird kein weiterer Nachweis benötigt.</p>
4	Mieteinnahmen	<p><b>Basis:</b> Kaltmiete (mind. 24 Monate Restlaufzeit bei Gewerbe) Bank schlägt üblicherweise 25% Bewirtschaftungskosten ab.</p>	<p>Mietverträge mit Anpassungen, Kontoauszüge des Mietkontos</p>

**NACHHALTIG ERZIELBARES EINKOMMEN**

NR.	STICHWORT	ALLGEMEINES	NACHWEISE
5	Unterhalt	Basis: Festgelegte Unterhaltszahlungen	Scheidungsurteil, Gerichtsbeschluss, Urkunde zur Anerkennung der Vaterschaft, drei aktuelle Kontoauszüge mit Einbuchungen
6	Renten/ Pensionen	Basis: Unbefristete Renten-/Pensionszusagen werden anerkannt (evtl. Besteuerung beachten)	Vollständiger und aktueller Rentenbescheid Pensionsabrechnungen / Kontoauszüge
7	Nebeneinkommen	Basis: Regelmäßiges Nebeneinkommen, welches bereits 1 Jahr bestehen muss. Nicht anrechenbar sind: Aushilfstätigkeiten, Saisonbeschäftigung	Temporäre Nachweise der letzten 12 Monate durch Verdienstabrechnungen oder Arbeitgeberbescheinigungen mit Kontoauszügen
8	Sonstiges Einkommen	Auf Anfrage: Pflegegeld, Einkünfte aus Kapitalvermögen etc.	Abrechnungen, Kontoauszüge, Bescheinigungen
9	Ausschüttung eines gezeichneten Fonds	Basis: Ansatz von 75% des monatlichen Ausschüttungsbetrages werden von der Bank meist nicht als Eigenkapital gewertet	Kopie des unterzeichneten Zeichnungsscheines, sonstige Nachweise
10	Atypische Beteiligungen		Kopie Zeichnungsschein, Vertrag



## AUSGABEN

NR.	STICHWORT	ALLGEMEINES	NACHWEISE
10a	Mietwohnung	Basis: Tatsächliche Kaltmiete, mind. jedoch 300,- Euro Ledige und 400 Euro Verheiratete	(Kopie Mietvertrag, Kontoauszug, Mietabbuchung)
10b	Eigengenutzte Immobilie	Die Bewirtschaftungskosten der Immobilie sind oft bereits in den Lebenshaltungskosten enthalten bzw. getrennt mit 1,50 Euro / qm anzusetzen.  Finanziert: tatsächliche Zins- und Tilgungsleistung. Bei Tilgungsaussetzung sind die Beiträge zu den entsprechenden Lebensversicherungen / Bausparverträgen zu berücksichtigen.  Erbbau: Die Erbbauzinsen sind zusätzlich anzusetzen.	Aktueller und vollständiger Grundbuchauszug, nicht älter als 3 Monate  Aktuelle u. vollständige Kreditverträge, Kopie der LV-Police bzw. des Bausparvertrages (letzter Jahreskontoauszug), zusätzlich Erbpachtvertrag
10c	Fremdgenutzte Immobilie		Objektunterlagen: Grundbuchauszug, Exposé / Fotos des Objektes, Teilungserklärung, Brandpolice, Wohnflächenberechnung, Unterlagen / Finanzierungsvollmacht, Grundrisse  Zusätzlich zu den Objektunterlagen werden die bestehenden Mietverträge benötigt.
11	Baufinanzierung	Basis: Monatliche Zins- und Tilgungsrate Beiträge für Bausparverträge und Lebensversicherungen, wenn als Tilgungsersatz vorgesehen, Eigentümergrundschulden Besonderheiten: Öffentliche Darlehen (z.B. KfW-Kredite)	Kopie vollständiger Kreditvertrag sowie Darlehensauszug des Vorjahres, evtl. Kopie LV-Police mit Rückkaufwertbestätigung des Versicherers (Achtung: der garantierte RKW ist meist niedriger als der Tatsächliche), Löschungsbewilligung, zusätzlich Erbpachtvertrag, Bank sowie Hausbank
12	Krankenversicherung / Pflegeversicherung	Basis: Beiträge für gesetzlich Versicherte; Beiträge für privat Versicherte Beachten: Wird der Arbeitgeber-Anteil mit dem Gehalt ausbezahlt, ist das Nettogehalt um den kompletten KV / PV-Beitrag zu kürzen.  Besonderheit: Bei Beamten ist die private Zusatzversicherung zu berücksichtigen (Beihilfen)	Verdienstabrechnung/Versicherungspolice oder Beitragsmitteilung, Kopie des Versicherungsvertrages



## AUSGABEN

NR.	STICHWORT	ALLGEMEINES	NACHWEISE
13	Darlehensraten, NICHT Baufinanzierung	Basis: Monatliche Zins- und Tilgungsrate	Kopie vollständiger Kreditvertrag sowie Darlehensauszug des Vorjahres, Restschuldbestätigung (nicht bei Selbständigen, da schon in G+V erfasst) Kopie des Leasingvertrags
14	Leasingraten	Basis: Leasingraten gemäß Leasingvertrag	
15	Unterhaltszahlungen	Basis: Unterhaltszahlungen aufgrund einer Ehescheidung Basis: Unterhaltszahlungen aufgrund nichtehelicher Kinder	Scheidungsurteil und Protokoll der nicht-öffentlichen Sitzung, drei aktuelle Kontoauszüge mit Einbuchung, Amtliche Urkunde zur Anerkennung der Vaterschaft (vom Jugendamt)
16	Bürgschaften	Angerechnet werden in der Regel die Hälfte der verbürgten Kreditrate	Kreditvertrag mit Bürgschaftserklärung
17	Lebenshaltungskosten	1 Person: 700,- Euro, pro weiterer Person mind. 250,- Euro mehr	Wird nicht nachgewiesen und auch auf der SA freigelassen, da die Banken oft ihre individuellen Sätze ansetzen.
18	Arbeitsverhältnis	Der Kreditantragsteller muss aus der Probezeit heraus sein	Kopie des Arbeitsvertrages
19	Freies Einkommen	Muss den neuen Kapitaldienst abdecken	Netto, abzüglich Lebenshaltung und aller festen Ausgaben in der SA



Fachbegriff	studiert?	Fachbegriff	studiert?
<b>IMMOBILIE</b>	<input type="radio"/>	Bauschein .....	<input type="radio"/>
Dach .....	<input type="radio"/>	Bezugsfertig .....	<input type="radio"/>
Gaube .....	<input type="radio"/>	Renovierung .....	<input type="radio"/>
Wohnen .....	<input type="radio"/>	Sanierung .....	<input type="radio"/>
Wohnung .....	<input type="radio"/>	Eigenleistungen .....	<input type="radio"/>
Wohnfläche .....	<input type="radio"/>	Selbsthilfe .....	<input type="radio"/>
Wohnflächenberechnung .....	<input type="radio"/>	Ausbauhaus .....	<input type="radio"/>
Mehrfamilienhaus .....	<input type="radio"/>	Mängelrüge .....	<input type="radio"/>
Geschoss .....	<input type="radio"/>	Marge .....	<input type="radio"/>
Stockwerk .....	<input type="radio"/>	Herstellungskosten .....	<input type="radio"/>
Etage .....	<input type="radio"/>	Anschaffungskosten .....	<input type="radio"/>
Balkon .....	<input type="radio"/>	Erschließungskosten .....	<input type="radio"/>
Loggia .....	<input type="radio"/>		
Fassade .....	<input type="radio"/>	<b>GRUNDBUCH &amp; CO.</b>	
Fundament .....	<input type="radio"/>	Grundbuchamt .....	<input type="radio"/>
Keller .....	<input type="radio"/>	Amtsgericht .....	<input type="radio"/>
Souterrain .....	<input type="radio"/>	Grundbuch .....	<input type="radio"/>
Veranda .....	<input type="radio"/>	Flur .....	<input type="radio"/>
Gründerjahre .....	<input type="radio"/>	Gemarkung .....	<input type="radio"/>
Jugendstil .....	<input type="radio"/>	Flurkarte .....	<input type="radio"/>
Maisonette .....	<input type="radio"/>	Flurstück .....	<input type="radio"/>
Mansardenwohnung .....	<input type="radio"/>	Grundbuchauszug .....	<input type="radio"/>
Steigleitung .....	<input type="radio"/>	Eintragung .....	<input type="radio"/>
Fallrohr .....	<input type="radio"/>	Rangstelle .....	<input type="radio"/>
Energieausweis (Anlage) .....	<input type="radio"/>	Katasteramt .....	<input type="radio"/>
Gebäudeversicherungspolice .....	<input type="radio"/>	Katasterpapiere .....	<input type="radio"/>
Brandversicherung .....	<input type="radio"/>	Liegenschaftsbuch .....	<input type="radio"/>
Feuerversicherung .....	<input type="radio"/>	Baulast .....	<input type="radio"/>
Bodenwert .....	<input type="radio"/>	Dienstbarkeit .....	<input type="radio"/>
Bodenrichtwert .....	<input type="radio"/>	Beschränkte persönl. Dienstbarkeit .....	<input type="radio"/>
		Grunddienstbarkeit .....	<input type="radio"/>
<b>BAU</b>			
Bauen .....	<input type="radio"/>	<b>EIGENTUMSWOHNUNG</b>	
Bauanzeige .....	<input type="radio"/>	Eigentumswohnung .....	<input type="radio"/>
Baugenehmigung .....	<input type="radio"/>	Aufteilung .....	<input type="radio"/>
Amtlicher Lageplan .....	<input type="radio"/>	Aufteiler .....	<input type="radio"/>
Baubeschreibung .....	<input type="radio"/>	Bauträger .....	<input type="radio"/>



Fachbegriff studiert?

- Abgeschlossenheitsbescheinigung .....
- Sondereigentum.....
- Wohnungseigentum/Sondereigentum .....
- Gemeinschaftseigentum .....
- Miteigentumsanteile .....
- Teilungserklärung .....
- Grundschild .....
- Dingliche Sicherheiten .....
- Teileigentum .....
- Sondernutzungsrecht.....
- Aufteilungsplan .....
- Wohnungseigentümersammlung .....
- WEG-Verwalter .....
- Eigentümersammlung .....
- Wirtschaftsplan.....
- Hausgeld .....
- Wohngeld .....
- Umlagefähig/nicht umlagefähig .....
- Nebenkosten (Miete) .....
- Instandhaltungsrücklage .....
- Bewirtschaftungskosten .....
- Verteilung der Kosten und Lasten.....
- Sonderumlage .....
- Versammlungsprotokoll .....
- Verwaltungsbeirat .....
- Beirat .....
- Unterschied .....
- WEG-Verwaltung/Mietverwaltung .....
- Gemeinschaftsordnung.....
- Öffnungsklausel (in TE für Beschlüsse) .....
- Bauliche Veränderungen .....

#### FINANZIERUNG-ALLGEMEINES

- Finanzierungsplan .....
- Eigenkapital .....
- Fremdkapital.....
- Kredit.....

Fachbegriff studiert?

- Kreditbedarf .....
- Finanzierung aus einer Hand .....
- Gesamtfinanzierung.....
- Verbundfinanzierung .....
- Darlehen .....
- Zins .....
- Darlehensantrag .....
- Darlehensbewilligung.....
- Zusage .....
- Darlehensvertrag (Anlage).....
- Darlehensurkunde .....
- Allgemeine Darlehensbedingungen .....
- Bedingungen.....
- Bedingungsanpassung.....
- Konditionen .....
- Konditionsanpassung .....
- Abnahmeverpflichtung .....
- Bereitstellungszinsen .....
- Kündigung .....
- Vorfälligkeitsentschädigung.....
- Rücktritt vom Darlehensvertrag .....
- Nichtabnahmeentschädigung .....
- Zinssatz .....
- Nominalzins .....
- Effektivzins .....
- Zinsfestschreibung.....
- Zinsänderungsrisiko .....
- Variabler Zins .....
- Prolongation .....
- Zinsanpassung .....
- Ablösung .....
- Restschuld .....
- Umschuldung.....
- Valutierung .....
- Preisangabenverordnung.....
- Objekt .....
- Beleihungsobjekt.....



Fachbegriff	studiert?	Fachbegriff	studiert?
Objektkredit .....	<input type="radio"/>	<b>FINANZIERUNG-BERECHNUNG</b>	
Langfristiger Kredit .....	<input type="radio"/>	Kapital .....	<input type="radio"/>
Laufzeit .....	<input type="radio"/>	Kapitalanlage .....	<input type="radio"/>
Modernisierung .....	<input type="radio"/>	Rendite .....	<input type="radio"/>
Rückgewähransprüche .....	<input type="radio"/>	Kaufpreisfaktor .....	<input type="radio"/>
Schuldübernahme .....	<input type="radio"/>	Gesamtkapitalrendite .....	<input type="radio"/>
Löschungsbewilligung .....	<input type="radio"/>	Eigenkapitalrendite .....	<input type="radio"/>
		Wertsteigerung .....	<input type="radio"/>
		Inflation .....	<input type="radio"/>
<b>FINANZIERUNG-DARLEHENSTYPEN</b>		Inflationsrate .....	<input type="radio"/>
Annuitätendarlehen .....	<input type="radio"/>	Amortisation .....	<input type="radio"/>
Annuität .....	<input type="radio"/>	Tilgungsplan .....	<input type="radio"/>
Tilgung .....	<input type="radio"/>	Rückzahlung .....	<input type="radio"/>
Aufwendungsdarlehen .....	<input type="radio"/>	Tilgungsfreijahre .....	<input type="radio"/>
Aufwendungszuschüsse .....	<input type="radio"/>	Tilgungsaussetzung .....	<input type="radio"/>
Landesverbürgtes Darlehen .....	<input type="radio"/>	Kapitallebensversicherung .....	<input type="radio"/>
Öffentliche Förderung des Wohnungsbaus .....	<input type="radio"/>	Investment .....	<input type="radio"/>
Bauspardarlehen .....	<input type="radio"/>	Investmentfonds .....	<input type="radio"/>
Bausparvertrag .....	<input type="radio"/>	Fonds .....	<input type="radio"/>
Fälligkeitsdarlehen .....	<input type="radio"/>	Fondsgebundene Lebensversicherung .....	<input type="radio"/>
Festdarlehen .....	<input type="radio"/>	Tilgungsstreckung .....	<input type="radio"/>
Festzinsdarlehen .....	<input type="radio"/>	Disagio .....	<input type="radio"/>
Festzinshypothek .....	<input type="radio"/>	Damnum .....	<input type="radio"/>
Hypothek .....	<input type="radio"/>	Auszahlungskurs .....	<input type="radio"/>
Gleitzinsdarlehen .....	<input type="radio"/>	Teilvalutierungszuschlag .....	<input type="radio"/>
Hypothekenbank .....	<input type="radio"/>	Kaufnebenkosten .....	<input type="radio"/>
Hypothekendarlehen .....	<input type="radio"/>	Grunderwerbsteuer .....	<input type="radio"/>
Realkredit .....	<input type="radio"/>	Gerichtskosten .....	<input type="radio"/>
Realkreditinstitute .....	<input type="radio"/>	Bearbeitungsgebühr .....	<input type="radio"/>
Nachfinanzierung .....	<input type="radio"/>	Bearbeitungsentgelt .....	<input type="radio"/>
Nachrang .....	<input type="radio"/>	Nebenleistungen .....	<input type="radio"/>
Nachrangfinanzierung .....	<input type="radio"/>	Nennbetrag .....	<input type="radio"/>
Vorschaltdarlehen .....	<input type="radio"/>	Nominalbetrag .....	<input type="radio"/>
Zwischenfinanzierung .....	<input type="radio"/>	Eigenheimzulage .....	<input type="radio"/>
Fremdwährungskredit .....	<input type="radio"/>	Kinderzulage .....	<input type="radio"/>
Privatkredit .....	<input type="radio"/>	Objektverbrauch .....	<input type="radio"/>



Fachbegriff	studiert?	Fachbegriff	studiert?
<b>FINANZIERUNG-PRÜFUNG</b>			
Privatkredit .....	<input type="checkbox"/>	Zweckbestimmungserklärung .....	<input type="checkbox"/>
Beleihung .....	<input type="checkbox"/>	Zusatzsicherheiten .....	<input type="checkbox"/>
Sicherheiten .....	<input type="checkbox"/>	Selbstschuldnerische Bürgschaft.....	<input type="checkbox"/>
Beleihungsgrenze.....	<input type="checkbox"/>	Risikolebensversicherung .....	<input type="checkbox"/>
Beleihungswert.....	<input type="checkbox"/>	Zwangsvollstreckung .....	<input type="checkbox"/>
Gebäudewert .....	<input type="checkbox"/>	<b>FINANZIERUNG-BANKREFINANZIERUNG</b>	
Verkehrswert .....	<input type="checkbox"/>	Refinanzierung .....	<input type="checkbox"/>
Wertermittlung.....	<input type="checkbox"/>	Deckungshypothek .....	<input type="checkbox"/>
Sachwertverfahren.....	<input type="checkbox"/>	Pfandbrief.....	<input type="checkbox"/>
Sachwert.....	<input type="checkbox"/>	Leitzins .....	<input type="checkbox"/>
Ertragswertverfahren .....	<input type="checkbox"/>	<b>FINANZIERUNG-SONSTIGES</b>	
Vergleichswertverfahren .....	<input type="checkbox"/>	Aval.....	<input type="checkbox"/>
Umbauter Raum.....	<input type="checkbox"/>	Avalgebühr.....	<input type="checkbox"/>
Wertermittlungsgebühr .....	<input type="checkbox"/>	Eigentümergrundschild .....	<input type="checkbox"/>
Wertgutachten .....	<input type="checkbox"/>	Abtretung .....	<input type="checkbox"/>
Schätzung .....	<input type="checkbox"/>	Erbbaurecht.....	<input type="checkbox"/>
Schätzungsgebühren .....	<input type="checkbox"/>	Erbpacht.....	<input type="checkbox"/>
Taxe .....	<input type="checkbox"/>	Ökologische Baumaßnahmen .....	<input type="checkbox"/>
Taxkosten .....	<input type="checkbox"/>	<b>KAUF</b>	
Bonität .....	<input type="checkbox"/>	Nutzung.....	<input type="checkbox"/>
Kreditwürdigkeit .....	<input type="checkbox"/>	Kaufvertrag.....	<input type="checkbox"/>
Schufa .....	<input type="checkbox"/>	Notar.....	<input type="checkbox"/>
Belastung, monatliche .....	<input type="checkbox"/>	Beurkundung .....	<input type="checkbox"/>
Mitschuldner.....	<input type="checkbox"/>	Notarielle Beurkundung .....	<input type="checkbox"/>
Gesamtschuldner .....	<input type="checkbox"/>	Notarielle Beglaubigung .....	<input type="checkbox"/>
Einkommensnachweis .....	<input type="checkbox"/>	Kaufvertragsangebot .....	<input type="checkbox"/>
Jahresabschluss .....	<input type="checkbox"/>	Kaufvertragsannahme .....	<input type="checkbox"/>
Creditreform .....	<input type="checkbox"/>	Annahmeerklärung (Annahme Kaufvertrag) ..	<input type="checkbox"/>
Bürgschaft .....	<input type="checkbox"/>	Angebotsnotar .....	<input type="checkbox"/>
Bürgschaftsgebühr .....	<input type="checkbox"/>	Abwicklungsnotar .....	<input type="checkbox"/>
<b>FINANZIERUNG-BESICHERUNG</b>		Auflassung.....	<input type="checkbox"/>
Grundpfandrecht .....	<input type="checkbox"/>	Auflassungsvormerkung.....	<input type="checkbox"/>
Grundschild .....	<input type="checkbox"/>	Auszahlungsvoraussetzung .....	<input type="checkbox"/>
Grundschildbestellung .....	<input type="checkbox"/>	Rangbescheinigung .....	<input type="checkbox"/>
Sicherungszweckerklärung.....	<input type="checkbox"/>		

Fachbegriff	studiert?
Notarbestätigung.....	<input type="radio"/>
Mietervorkaufsrecht .....	<input type="radio"/>
Mietervorkaufsrechtsverzichtserklärung .....	<input type="radio"/>
Vorkaufsrechtsverzichtserklärung .....	<input type="radio"/>
Vorkaufsrecht.....	<input type="radio"/>
Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung .....	<input type="radio"/>
Vollstreckungstitel .....	<input type="radio"/>
Zahlungsaufforderung .....	<input type="radio"/>
Auszahlung .....	<input type="radio"/>
Nebenkosten (Kauf).....	<input type="radio"/>
Notargebühren.....	<input type="radio"/>
Makler.....	<input type="radio"/>
Courtage .....	<input type="radio"/>
Notaranderkonto .....	<input type="radio"/>
Treuhänder .....	<input type="radio"/>
Treuhänderauftrag.....	<input type="radio"/>
Treuhandvertrag.....	<input type="radio"/>
Treuhandzahlung.....	<input type="radio"/>
Unbedenklichkeitsbescheinigung (Anlage) ..	<input type="radio"/>
Gutachterausschuss.....	<input type="radio"/>

**VERMIETUNG**

Mietvertrag.....	<input type="radio"/>
Mietzins .....	<input type="radio"/>
Miete .....	<input type="radio"/>
Mietrendite .....	<input type="radio"/>
Indexmieten.....	<input type="radio"/>
Staffelmietvertrag .....	<input type="radio"/>
Verbraucherpreisindex .....	<input type="radio"/>
Kostenmiete .....	<input type="radio"/>
Kostenverteilungsschlüssel .....	<input type="radio"/>
Sozialwohnung.....	<input type="radio"/>
Nebenkostenvorauszahlung .....	<input type="radio"/>
Schönheitsreparaturen .....	<input type="radio"/>
Zeitmietvertrag .....	<input type="radio"/>
Pachtvertrag .....	<input type="radio"/>

Fachbegriff	studiert?
Wohnungsübergabeprotokoll .....	<input type="radio"/>
Mieterhöhung .....	<input type="radio"/>
Mietpreisbremse.....	<input type="radio"/>
Ortsübliche Vergleichsmiete.....	<input type="radio"/>
Vergleichsmiete .....	<input type="radio"/>
Vergleichswohnug.....	<input type="radio"/>
Mietspiegel.....	<input type="radio"/>
Nachbindung/Nachbindungsfrist.....	<input type="radio"/>
Abmahnung .....	<input type="radio"/>
Mietaufhebungsvertrag.....	<input type="radio"/>
Mietminderung.....	<input type="radio"/>
Mietvertragskündigung .....	<input type="radio"/>
Eigenbedarf .....	<input type="radio"/>
Räumungsklage .....	<input type="radio"/>
Räumung.....	<input type="radio"/>
Untermieter .....	<input type="radio"/>

**STEUER**

ESTG .....	<input type="radio"/>
Einkünfte aus Vermietung u. Verpachtung	<input type="radio"/>
Werbungskosten .....	<input type="radio"/>
Steuerliche Förderung (des Eigenheims)	<input type="radio"/>
Eigennutzung .....	<input type="radio"/>
Steuerliche Förderung (des Wohnungsbaus)	<input type="radio"/>
Abschreibung.....	<input type="radio"/>
Abschreibung für Abnutzung .....	<input type="radio"/>
Absetzung für Abnutzung (kurz AfA).....	<input type="radio"/>
AfA.....	<input type="radio"/>
Lineare Absetzung (für „Altbauten“) .....	<input type="radio"/>
Degressive Absetzung (für „Neubauten“)....	<input type="radio"/>
Schuldzinsabzug .....	<input type="radio"/>
Liebhabelei .....	<input type="radio"/>
Spekulationsfrist.....	<input type="radio"/>
Einliegerwohnung.....	<input type="radio"/>
Grundsteuer .....	<input type="radio"/>
Einheitswert .....	<input type="radio"/>
Schenkung .....	<input type="radio"/>



Fachbegriff studiert?

- Schenkungssteuer .....
- Steuermodell .....
- Bauträgermodell .....

## **SONSTIGES**

- Ankaufsrecht .....
- BaFin .....
- Bundesanstalt für Finanzdienstleistungs-  
aufsicht (BaFin).....
- Globalbelastung .....
- Freistellungserklärung .....
- Fertighaus .....
- Renovierungsklausel .....
- Reparaturklausel .....
- Immobilienfonds .....
- Sonderausgaben .....



### HUNDERTE VON VIDEOS, ALLE CHECKLISTEN FÜR DEINEN IMMOBILIENERFOLG, KOSTENLOSE E-BOOKS, PODCASTS & SPANNENDE INFOS

findest Du unter: <http://alex-fischer-duesseldorf.de>

### WIRF DOCH EINEN BLICK AUF MEINE KOSTENLOSEN VIDEO-KURSE:

- <http://immobilien-investor-masterkurs.de>  
(Freiheit – finanziert durch Mieteinnahmen)
- <http://hausbesitzer-knowhow-masterkurs.de>  
(Mehr Freiheit – durch mehr Ertrag, mehr Steuervorteile, weniger Aufwand)
- <http://finanzielle-intelligenz-masterkurs.de>  
(Zeitliche, örtliche und finanzielle Freiheit – finanziert durch passives Einkommen und Cashflow)
- <http://internet-marketer-masterkurs.de>  
(Wohlstand und Freiheit – finanziert durch High Potentials, die Du im Web für dich gewinnst)
- <http://karriere-power-masterkurs.de>  
(Freiheit, Spaß und Erfolg – durch administratives Know-How zum Traumjob)
- <http://fuehrungs-power-masterkurs.de>  
(Wirklich Führungskraft und Unternehmer sein, ohne alles selbst zu machen)
- <http://marketing-executive-masterkurs.de>  
(Charismatisches Marketing – wie du Kontakte und Zielgruppen anziehst, wie das Licht die Motten)

### WEITERE INFORMATIONEN FINDEST DU AUF DER HOMEPAGE:

<http://alex-fischer-duesseldorf.de>

Verbinde dich mit Alex Fischers Fanpage auf FACEBOOK, damit du keine Neuigkeiten verpasst: [facebook Fanpage-Alex Fischer](#)

Um dich direkt mit Alex Fischer zu verbinden, schicke ihm eine Freundschaftsanfrage: [facebook-Alex Fischer](#)

Verbinde dich mit Alex Fischer auf XING:

[Xing-Alex Fischer](#)

Verbinde dich mit Alex Fischer auf LINKEDIN:

[linkedin-Alex Fischer](#)

Abonniere meine YouTube-Kanäle für die neuesten Videos:

Alex Fischer Know How / Ärzte Tipps / Immobilien-Kurs / Hausbesitzer Tipps / Financial Intelligence / Online-Marketing-Kurs / Führungs-Power / Karriere-Power / SogMarketingPower

„Nach hunderten von Seminaren kann ich eines sagen:

„ES GIBT KEINE FRAGE ÜBER IMMOBILIEN, DIE ICH NOCH NICHT GEHÖRT (UND BEANTWORTET) HABE.“

Alex Fischer

Alex Fischer wurde 1973 in München geboren. Schon seine Eltern kauften und bewirtschafteten Immobilien – so wurde ihm diese Leidenschaft in die Wiege gelegt.

Nach Abitur, Lehre zum Versicherungskaufmann und BWL-Studium zog es den Praktiker in die aufregende Welt der Unternehmer: Es folgte die Selbständigkeit im Bereich Finanzierungsvermittlung für Makler und Bauträger, bald darauf Immobilienberatungen und 1996 gründete Alex Fischer eine eigene Vermögensberatungs GmbH.

„Schon während meiner Ausbildung zum Versicherungskaufmann hatte ich bereits durch Vermittlungen von Immobilien und Finanzierungen ein kleines Vermögen verdient, das meinen Mitazubis und Ausbildern Tränen in die Augen trieb.“

Mit der „sich selbst abzahlenden Rentenversicherung“ durch die maßgeschneiderte Finanzierung, Konzeption und Vermietung von Immobilien landete der Unternehmer einen Hit und konzentrierte sich fortan immer mehr auf Investmentimmobilien (vermietete Immobilien).

Der Erfolg und die direkte Nachfrage in seinem Umfeld veranlasste den Immo-Profi dazu, sein Wissen zu teilen – und das kostenlos! Die Webinare sind auf seiner Website und auf YouTube zu finden.

„Auch ich habe mein Wissen von Leuten, die es geteilt haben. Ich habe keine Angst davor, dass ich dadurch Wettbewerbsnachteile haben könnte, denn es ist genug da für alle, die einen guten Job machen.“

In seiner 20-jährigen Praxis als Immobilienfachmann veranstaltete Alex Fischer rund 850 Seminare für Kunden und Geschäftspartner und führte diverse Unternehmensberatungen sowie Prozessoptimierungen für befreundete Firmen aus dem Immobilien- und Nichtimmobilienbereich durch. Außerdem entwickelte er das „Kleine Immobilienseminar“, welches allein in München über 250 Mal veranstaltet wurde.

Der Unternehmer hat mittlerweile über 2.000 Wohnungen sowohl im Ankauf als auch im Abverkauf betreut, ein privates Immobilienvermögen im zweistelligen Millionenbereich aufgebaut und über 523 Publikationen zu Fachthemen veröffentlicht.

Alex Fischer lebt heute im Düsseldorfer Zentrum und projiziert neben hochwertigen Renovierungs- und Neubaumaßnahmen auch Immobilien speziell für Kapitalanleger.

Mehr über den Autor auch unter [www.alex-fischer-duesseldorf.de](http://www.alex-fischer-duesseldorf.de)



Alex Fischer  
Hüttenstr. 31b  
40215 Düsseldorf  
fax 0211.20494021  
fon 0800.55555 06  
(Anruferkosten übernehmen wir für Dich)  
[kontakt@alex-fischer-duesseldorf.de](mailto:kontakt@alex-fischer-duesseldorf.de)  
[facebook.com/alex.d.fischer](https://facebook.com/alex.d.fischer)

# Der Finanzielle Intelligenz Masterkurs

Freiheit - finanziert durch passives Einkommen & Cashflow, by Alex Fischer



Mein Name ist Alex Fischer. Ich zeige Dir, wie Du mit Wissensvorsprung ein Vermögen & Cashflow aufbaust

- Verdienst Du gutes Geld, aber für Deine Ziele scheinbar doch zu wenig?
- Träumst Du auch von Freiheit ohne Hamsterrad?
- Suchst Du den „Hebeleffekt“ für Dein Vorankommen?
- Kein Startkapital? Hatte ich auch nicht als Sohn zweier Lehrer
- Ich habe es durch Coaching geschafft. Denkst Du, ich war damals schlauer als Du?



finanzielle-intelligenz-  
masterkurs.de

**SOFORT KOSTENLOS  
ANMELDEN**

[www.finanzielle-intelligenz-masterkurs.de](http://www.finanzielle-intelligenz-masterkurs.de)



@facebook.com/Der Finanzielle  
Intelligenz Masterkurs



# Der Führungs Power Masterkurs

Freiheit - für Unternehmer & Führungskräfte, die zu wenig Zeit haben,  
by Alex Fischer



Mein Name ist Alex Fischer. Ich öffne Dir die Werkzeugkiste der Top-Unternehmer.

- Träumst Du auch von Freiheit ohne Hamsterrad?
- Suchst Du den „Hebeleffekt“ für Dein Vorankommen?
- Wäre es nicht schön aus der Arbeit die gleiche Befriedigung zu erlangen, wie von Deinem liebsten Hobby?
- Wie Du Deine Mitarbeiter zum Ideal führst, „done for you“
- Ich habe es durch Coaching geschafft. Denkst Du, ich war damals schlauer als Du?



fuehrungs-power-masterkurs.de

**SOFORT KOSTENLOS  
ANMELDEN**

[www.fuehrungs-power-masterkurs.de](http://www.fuehrungs-power-masterkurs.de)



@facebook.com/Der  
Fuehrungs-Power-Masterkurs

## Der Hausbesitzer KnowHow Masterkurs

Freiheit - durch mehr Ertrag, mehr Steuervorteile, weniger Aufwand,  
by Alex Fischer



Mein Name ist Alex Fischer. Ich enthülle Dir die Techniken der Profiinvestoren.

- Besitzt Du bereits Immobilien, denkst aber Du solltest noch mehr herausholen?
- Träumst Du auch von Freiheit ohne Hamsterrad?
- Denkst Du auch, Du solltest Steuervorteile nicht ungenutzt verstreichen lassen?
- Wäre es nicht sinnvoll alle möglichen Kniffe zu kennen, die Dir das Leben erleichtern?
- Ich habe hunderte Immobilienprofis nach ihren besten Tipps befragt, die ich hiermit enthülle.



hausbesitzer-knowhow-masterkurs.de

**SOFORT KOSTENLOS  
ANMELDEN**

[www.hausbesitzer-knowhow-masterkurs.de](http://www.hausbesitzer-knowhow-masterkurs.de)



@facebook.com/Der Hausbesitzer KnowHow Masterkurs

# Der Immobilien Investor Masterkurs

Freiheit - finanziert durch Mieteinnahmen, by Alex Fischer



Mein Name ist Alex Fischer. Ich zeige Dir, wie Du mit Immobilien ein Vermögen & Cash Flow aufbaust.

- Verdienst Du gutes Geld, aber für Deine Ziele scheinbar doch zu wenig?
- Träumst Du auch von Freiheit ohne Hamsterrad?
- Suchst Du den „Hebeleffekt“ für Dein Vorankommen?
- Kein Startkapital? Hatte ich auch nicht als Sohn zweier Lehrer
- Ich habe es durch Coaching geschafft. Denkst Du, ich war damals schlauer als Du?



immobilien-investor-  
masterkurs.de

**SOFORT KOSTENLOS  
ANMELDEN**

[www.immobilien-investor-masterkurs.de](http://www.immobilien-investor-masterkurs.de)



@facebook.com/Der Immobilien  
Investor Masterkurs

# Der Internet Marketer Masterkurs

Freiheit - finanziert durch High Potentials, die Du im Web gewinnst,  
by Alex Fischer



Mein Name ist Alex Fischer. Ich zeige Dir, wie du mehr Traumkunden gewinnst, als du bearbeiten kannst.

- Verdienst Du gutes Geld, aber für Deine Ziele scheinbar doch zu wenig?
- Träumst Du auch von Freiheit ohne Hamsterrad?
- Suchst Du den „Hebeleffekt“ für Dein Vorankommen?
- Schon alles versucht? Hatte ich auch, bis ich den Stein der Weisen fand...
- Ich habe es durch Coaching geschafft. Denkst Du, ich war damals schlauer als Du?



internet-marketer-  
masterkurs.de

**SOFORT KOSTENLOS  
ANMELDEN**

[internet-marketer-masterkurs.de](http://internet-marketer-masterkurs.de)



[@facebook.com/ Der Internet  
Marketer Masterkurs](https://www.facebook.com/Der-Internet-Marketer-Masterkurs)

# Der Karriere Power Masterkurs

Freiheit & Spaß - Die Karriere, von der Du träumst, by Alex Fischer



Mein Name ist Alex Fischer. Ich öffne Dir die Werkzeugkiste der Top-Performer.

- Verdienst Du gutes Geld, aber für Deine Ziele scheinbar doch zu wenig?
- Suchst Du den Hebeleffekt für Dein Vorankommen
- Wäre es nicht schön aus der Arbeit die gleiche Befriedigung zu erlangen, wie von Deinem liebsten Hobby?
- Nicht das nötige Vitamin B? Hatte ich auch nicht als Sohn zweier Lehrer
- Ich habe es durch Coaching geschafft. Denkst Du, ich war damals schlauer als Du?



[karriere-power-masterkurs.de](http://karriere-power-masterkurs.de)

**SOFORT KOSTENLOS  
ANMELDEN**

[www.karriere-power-masterkurs.de](http://www.karriere-power-masterkurs.de)



[@facebook.com/  
Der Karriere Power Masterkurs](https://www.facebook.com/Der-Karriere-Power-Masterkurs)

## Der Unternehmer Masterkurs für Mediziner

Freiheit- als praktizierender Mediziner - durch Topunternehmer Techniken, by Alex Fischer



Mein Name ist Alex Fischer. Ich öffne Dir wie Du deine unternehmerischen Barrieren sprengst.

- Alles hängt nur an Dir und Du kommst nicht dazu, das zu tun, was Du solltest?
- Dein Nadelöhr ist die Abrechnungsdeckelung?
- Du hast nie eine unternehmerische Ausbildung bekommen?
- Du willst Deine Privatpatientenquote drastisch erhöhen?
- Du hättest gerne ein Marketing wie Apple?
- Deine Mitarbeiter lassen Dir graue Haare wachsen oder haben zumindest Optimierungsbedarf?



unternehmer-masterkurs-  
fuer-mediziner.de

**SOFORT KOSTENLOS  
ANMELDEN**

[unternehmer-masterkurs-fuer-mediziner.de](http://unternehmer-masterkurs-fuer-mediziner.de)



[@facebook.com/ Der Unterneh-  
mer Masterkurs für Mediziner](https://www.facebook.com/Der-Unternehmer-Masterkurs-fuer-Mediziner)



Herausgeber	Alex Fischer
Autoren	Alex Fischer, Düsseldorf
Design	Werbedesign Kolbe, Velbert

Alex Fischer  
Hüttenstr. 31b  
40215 Düsseldorf  
fax 0211.20494021  
fon 0800.55555 06  
[kontakt@alex-fischer-duesseldorf.de](mailto:kontakt@alex-fischer-duesseldorf.de)  
[facebook.com/alex.d.fischer](https://facebook.com/alex.d.fischer)