

Ausgabe 02 | Juni bis August 2020  
Kostenlos, aber nicht umsonst

# Immobilien

## Bad Aibling & umadum

Das Immobilienmagazin für Hiesige und Zuagroaste



Wohnen & Lifestyle



Wertentwicklung



Jetzt sichern!



Immobilien-Angebote



Durchblick



Wissen



## BAD AIBLINGER Immobilienmagazin



CLAUDIA ARZBERGER

IHRE IMMOBILIENMAKLERIN  
IN BAD AIBLING UND UMADUM

## Wir sind auch in unruhigen Zeiten für Sie da!

Liebe Leserin, lieber Leser, liebe Immobilienfreunde,

ein wenig stolz bin ich schon: Über ein Jahr gibt es nun schon unsere Immobilienzeitung. Gerade in dieser herausfordernden Zeit möchte ich Ihnen mit dieser zweiten Ausgabe 2020 etwas Abwechslung und Freude bereiten. Lesen Sie über aktuelle, spannende und interessante Themen rund um den Immobilienmarkt. Toll wären auch Vorschläge von Ihnen zur Zeitung oder auch Wünsche bzw. einfach nur Rückmeldungen. Vielleicht gibt es auch Fragen, die Sie zu dem einen oder anderen Thema haben?

Werfen Sie einen Blick auf unsere derzeitigen Immobilienangebote. Vielleicht ist ja etwas für Sie dabei? Übrigens: Auf Seite 5 finden Sie einen interessanten Artikel darüber, warum das Grundbuch im Erbfall wichtig ist.

Viel ist passiert in den letzten Wochen. Gerade als der Winter sich von uns verabschiedete und alle wieder mit neuem Schwung in den Frühling starten wollten, überraschte uns das Virus samt Lockdown. Was bedeutet das für den Immobilienmarkt? Wie werden sich die Preise entwickeln? Mit welchen Folgen müssen wir rechnen?

Gerne stehe ich Ihnen, zusammen mit meinem Kompetenzteam mit Rat, Tat und professionellem Fachwissen zur Seite. Als ivd-Mitglied (ivd = größter Makler- und Sachverständigenverband in Deutschland) und ivd-Marktberichterstatte unserer Region beantworten wir Ihnen sehr gerne Ihre Fragen.

Unfassbar schwer hat diese Krise auch unsere Einzelhändler, Gastronomie- und Hotelbetriebe getroffen. Ein Albtraum, der schwierige finanzielle Zeiten nach sich zieht. Die Therme, sämtliche Vereine, Sportstätten und vieles mehr waren lange geschlossen oder sind es noch. Beliebte Veranstaltungen sind bis auf weiteres abgesagt.

Sozialer Abstand, Maskenpflicht - für viele Bürgerinnen und Bürger war und ist dies nur schwer zu verstehen. Gerade umso wichtiger ist es nun, dass wir als stolze Aiblinger unserer herrlichen Kurstadt weiterhin zusammenhalten! Aber es ist auch viel Positives aus dieser Krise entstanden: z.B. neue interessante Initiativen! Neben unserer erfolgreichen „Kauf-Lokal“-Aktion, für die wir bereits seit über 2 Jahren mit großem Einsatz die Aiblinger begeistern, hat auch die Aktion „Bad Aibling hält zusammen!“ ein starkes Zeichen gesetzt. Hier sind sage und schreibe über 60 Unternehmen beteiligt! Also liebe Leserin und lieber Leser, kaufen Sie weiterhin lokal! Unterstützen Sie unsere tollen Geschäfte, Gastronomiebetriebe und Hotels! Zamhoidn in Oabling und für Oabling!

In diesem Sinne wünsche ich Ihnen viel Spaß beim Lesen! Von Herzen beste Gesundheit, weiterhin viel Kraft und Geduld!

Ihre

Claudia Arzberger

Immobilienmaklerin in Bad Aibling und umadum

Claudia Arzberger  
83043 Bad Aibling  
Tel.: 0 80 61 / 93 93 331

„rimaldi“ ist eine eingetragene  
Marke der rima AG  
Bahnhofplatz 8  
83607 Holzkirchen

Tel.: 0 80 24 / 47 30 80  
Fax: 0 80 24 / 47 30 810

willkommen@rimaldi.de  
www.rimaldi.de



**rimaldi**  
Die Immobilienprofis  
„In Oabling dahoom“



# Wir kaufen Ihr renovierungsbedürftiges Haus Schnell, zuverlässig und sicher.

Wollen Sie Ihr Haus oder Ihre Wohnung **möglichst schnell und unkompliziert** verkaufen? Dann sind Sie bei uns genau richtig.

Bevor wir loslegen, führen wir ein persönliches Gespräch mit Ihnen. Hier können Sie uns genau kennenlernen und uns Ihre Wünsche und Vorstellungen mitteilen.

Bei der anschließenden Besichtigung Ihrer Immobilie verschaffen wir uns dann einen genauen Überblick.

Sollte die Immobilie für uns in Frage kommen, unterbreiten wir Ihnen ein Angebot. Nur wenn Sie damit einverstanden sind, nehmen Sie das Angebot an.

Unsere Tätigkeit ist für Sie vollkommen kostenlos und unverbindlich. Garantiert!

Rufen Sie uns gleich an und vereinbaren Sie einen Termin. Sie erreichen uns in Holzkirchen unter 08024 / 47 30 80. Die Immobilienprofis von rimaldi freuen sich auf Ihren Anruf.



**Wir kaufen Immobilien wie sie sind.  
Auch möbliert. Oder in schlechtem Zustand.**

## Schnell und einfach zum Immobilienwert.

**JETZT  
ONLINE  
BEWERTEN**



Die Immobilienpreise sind auf dem Höchststand.  
Lohnt sich ein Immobilienverkauf?  
Jetzt kostenlos und schnell bewerten!

[www.immobiliensbewertung.bayern](http://www.immobiliensbewertung.bayern)

Mit unserer professionellen und kostenlosen Wertermittlung erfahren Sie in wenigen Minuten den Marktwert Ihrer Immobilie. Jetzt anfordern!

**rimaldi**  
Die Immobilienprofis



## COVID-19-Pandemie - Auswirkungen im Immobilienrecht

Die durch das SARS-CoV-2 Virus ausgelöste COVID-19-Pandemie macht selbstverständlich auch vor der Immobilienbranche nicht halt. Hier erhalten Sie einen ersten Überblick über die Rechtslage.

### Kann ich mich generell auf höhere Gewalt gegenüber meinem Vertragspartner berufen?

Nein. Verträge sind grundsätzlich zu erfüllen. Welche Partei dabei welche Risiken eingeht, bestimmt sich entsprechend der Vertragsbedingungen, den Gesetzen und der Rechtsprechung. Es gilt der Grundsatz, dass auch unverschuldete Zahlungsunfähigkeit nicht von der Leistungspflicht befreit. Die Vertragsparteien werden nur in bestimmten Ausnahmefällen von ihren Leistungspflichten befreit oder genießen Haftungserleichterungen.

### In welchen Bereichen des Immobilienwirtschaftsrechts gibt es den Fall der höheren Gewalt?

Regeln zu höherer Gewalt werden entweder vertraglich getroffen, häufig in Form von Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB), oder ergeben sich aufgrund von allgemeinen, gesetzlichen Bestimmungen. Im BGB bestimmt beispielsweise § 286 Abs. 4, dass ein Schuldner nicht in Verzug gerät, wenn die (fristgerechte) Leistung infolge eines Umstandes unterbleibt, den er nicht zu vertreten hat. Dies ist insbesondere bei höherer Gewalt der Fall. Ein weiteres Beispiel findet sich in den §§ 6 und 7 VOB/B für Bauverträge, in die sie einbezogen wurde. Letztlich bleiben aber vor allem die allgemeinen Regelungen in §§ 275 und 313 des Bürgerlichen Gesetzbuches. Diese sprechen zwar nicht ausdrücklich in ihrem Wortlaut von höherer Gewalt, jedoch sehen sie den Ausschluss einer Leistungspflicht bei Unmöglichkeit dieser oder die Anpassung eines Vertrages bei schwerwiegender Veränderung der Umstände nach Vertragsschluss vor.

### Ist die COVID-19-Pandemie ein Fall höherer Gewalt im Sinne der gesetzlichen Regelungen?

Ob ein Fall von höherer Gewalt im Sinne des deutschen Zivilrechts vorliegt, wird von der Rechtsprechung einzelfallabhängig entschieden werden. Sie versteht unter höherer Gewalt ein „betriebsfremdes, von außen durch elementare Naturkräfte oder durch Handlungen dritter Personen herbeigeführtes Ereignis, das nach menschlicher Einsicht und Erfahrung unvorhersehbar ist, mit wirtschaftlich erträglichen Mitteln auch durch die äußerste, nach der Sachlage vernünftigerweise zu erwartende Sorgfalt nicht verhütet oder unschädlich gemacht werden kann und auch nicht wegen seiner Häufigkeit vom Betriebsunternehmer in Kauf zu nehmen ist“. (z.B. BGH NJW-RR 2008, 335 (336); RGZ 109, 172)

An dieser Definition ist bereits ablesbar, dass der Begriff der höheren Gewalt restriktiv angewendet wird. Die Definition besteht zusammengefasst aus drei Elementen: Unvorhersehbarkeit, Unvermeidbarkeit sowie Außergewöhnlichkeit

Sie sollten nicht davon ausgehen, dass ein Fall von höherer Gewalt vorliegt. In jedem Fall sollten sie umgehend Ihrem Vertragspartner gegenüber drohende Schwierigkeiten in den Vertragsbeziehungen ansprechen. Außerdem müssen Sie ggf. Nachweisen können, dass sie umfassend Vorsorge getroffen haben und trotz Ihrer aufgewendeten Sorgfalt die Umstände nicht verändert werden konnten.

### Was regelt eine Vertragsklausel zur höherer Gewalt typischerweise?

Diese Klauseln, auch force majeure Klausel genannt, betreffen Regelungen zum Umgang mit einer Beeinträchtigung der Leistung durch von außen einwirkende, nicht voraussehbare, keinen betrieblichen Zusammenhang aufweisende, auch durch äußerste, vernünftigerweise zu erwartende Sorgfalt nicht abwendbare Ereignisse wie Naturkatastrophen, Reaktorunfälle, Krieg und Kriegsgefahren. Typischerweise bestimmen sie die Rechtsfolgen, die die Parteien in einem solchen Fall gegen und für sich geltend lassen

wollen. Sofern ein Vertrag eine solche Klausel enthält, gilt diese vorrangig vor den gesetzlichen Bestimmungen, aber nur, soweit sie wirksam ist. Auch diese Klausel unterliegt der AGB-Kontrolle und kann für unwirksam erklärt werden.

Problematisch wird es weiter dann, wenn eine solche Klausel eine Verzögerung aufgrund einer Pandemie nicht umfasst. Man könnte dann annehmen, die Vertragsparteien wollten abschließend regeln, wann höhere Gewalt anzunehmen ist und haben bewusst diesen Fall nicht aufgenommen.



### Was sind Material Adverse Change Klauseln?

Durch die Material Adverse Change-Klausel (kurz „MAC-Klausel“) regeln die Parteien Vertragsanpassungen bis hin zum Rücktritt, wenn zwischen Vertragsabschluss und Vollzug nachteilige Änderungen hinsichtlich des Vertragsgegenstandes oder besonders wichtiger Umstände beispielsweise des Marktumsfelds eintreten. Solche Klauseln können in Immobilienkaufverträgen oder Mietverträgen enthalten sein. Gerade in einer Situation wie der vorliegenden, können die Parteien in einer MAC Klausel gemeinsam regeln, unter welchen Umständen sie sich von einem Vertrag wieder lösen können. Gerade jetzt kann es sein, dass Verträge überhaupt nur bei Aufnahme solcher Regelungen abgeschlossen werden.

### Was gilt, wenn ein Vertrag keine Klausel zu force majeure oder MAC enthält?

Dann gelten die allgemeinen, gesetzlichen Regelungen.

### Was gilt bei Bauverträgen, wenn aufgrund der COVID-19 Pandemie zu einer Bauablaufstörung kommt?

Bei Einbeziehung der VOB/B gilt dessen § 6. Hiernach werden Ausführungsfristen verlängert, soweit die Behinderung durch höhere Gewalt oder andere für den Auftragnehmer unabwendbare Umstände verursacht wurde. Die Fristverlängerung wird nach der Dauer der Behinderung mit einem Zuschlag für die Wiederaufnahme der Arbeiten und der etwaigen Verschiebung in eine ungünstigere Jahreszeit berechnet.

Wird die Ausführung für voraussichtlich längere Dauer unterbrochen, ohne dass die Leistung dauerhaft unmöglich wird, sind die bereits ausgeführten Leistungen nach den Vertragspreisen abzurechnen und außerdem die Kosten zu vergüten, die dem Auftragnehmer bereits entstanden sind. Dauert die Unterbrechung länger als 3 Monate an, kann der Vertrag von beiden Teilen schriftlich gekündigt werden. Aus Ablaufstörungen können sich unter den in § 5 Abs. 4 VOB/B genannten Voraussetzungen Schadensersatzansprüche gemäß § 6 Abs. 6 VOB/B oder die Möglichkeit zur Kündigung nach § 8 Abs. 3 VOB/B ergeben. Die vorwerfbare Verletzung der Nebenpflicht (Anzeigepflicht) begründet Schadensersatzansprüche des Auftraggebers, wenn dieser bei Anzeige die schadenstiftende Behinderung rechtzeitig hätte abstellen können.

Auch die FIDIC-Standardbedingungen enthalten in Klausel 8.4 und 19 im Red und Yellow Book Regelun-

gen zu Bauzeitverlängerungen aufgrund von höherer Gewalt. Die Klauseln geben dem Auftragnehmer bei unvorhersehbaren Einschränkungen in der Verfügbarkeit von Arbeitskraft oder Material als Ergebnis einer Epidemie oder von Regierungsmaßnahmen einen Anspruch auf Bauzeitverlängerung.

### Was gilt es zu tun, wenn sich Bauzeitverlängerungen abzeichnen?

§ 6 VOB/B statuiert eine unverzügliche, schriftliche Anzeigepflicht des Auftragnehmers. Die Behinderungsanzeige dient der Information des Auftraggebers über Störungen und dessen Warnung. Die unverzügliche Abgabe der Behinderungsanzeige sollte auch in der aktuellen Lage nicht unterlassen werden.

Der Auftragnehmer hat alles zu tun, was ihm billigerweise zugemutet werden kann, um die Weiterführung der Arbeiten zu ermöglichen. Sobald die hindernden Umstände wegfallen, hat er ohne weiteres und unverzüglich die Arbeiten wieder aufzunehmen und den Auftraggeber davon zu benachrichtigen.

Insbesondere im Hinblick auf eine mögliche gerichtliche Auseinandersetzung sind daher die Umstände, aus denen sich die Behinderung ergibt, und auch die Bemühungen um Alternativen der Weiterführung der Arbeiten, möglichst detailliert zu dokumentieren um im Rahmen der Beweisaufnahme der Frage nach dem Ergreifen aller zumutbaren Maßnahmen standzuhalten.

### Die COVID-19-Pandemie bedeutet für gewerbliche Mieter Umsatzeinbußen. Wie wirkt sich das auf das Mietverhältnis aus? Können Mietzahlungen verweigert werden?

Nein. Nach dem Prinzip der unbeschränkten Vermögenshaftung, das aus dem geltenden Zwangsvollstreckungs- und Insolvenzrecht abzuleiten ist, hat jedermann für seine finanzielle Leistungsfähigkeit einzustehen. Eine ordentliche bzw. auch die außerordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzuges sind, sobald der Kündigungsgrund des § 543 II 1 Nr. 3 BGB vorliegt, also der Mieter für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist oder in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht, nach derzeitigem Stand gerechtfertigt.

Die behördlich angeordnete Schließung oder die eigenverantwortliche Schließung aus wirtschaftlichen Gründen durch den Mieter stellen keinen Mietmangel dar. Die Maßnahmen selbst, stellen auch keine höhere Gewalt dar, sondern sind nur Folge der Reaktion der staatlichen Behörden auf die aktuelle Lage in Deutschland und international. Öffentlich-rechtliche Gebrauchshindernisse und Gebrauchsbeschränkungen werden nach der bisherigen Rechtsprechung nur als Mangel angesehen, wenn sie auf der konkreten Beschaffenheit, dem Zustand oder der Lage der Mietsache beruhen (vgl. (z.B. BGH, Urteil vom 13. Juli 2011 XII ZR 189/09). Vorliegend handelt es sich aber um rein betriebsbezogene hoheitliche Eingriffe. Das Risiko der Betriebsart trägt der Vermieter. Ein Mangel aufgrund der Beschaffenheit der Mietsache liegt grade nicht vor.

Möglich ist aber auch hier ein Anspruch auf Vertragsanpassung unter dem Gesichtspunkt der Störung der Geschäftsgrundlage, wobei jedoch die Risikoverteilung des Mietvertrages zu berücksichtigen ist. Bisher ist die Rechtsprechung ausgesprochen restriktiv bei der Anwendung dieses Rechtsinstituts. Ob die Gerichte ihre Rechtsprechung anpassen, oder aber auf gesetzliche Maßnahmen seitens des Gesetzgebers warten werden, ist derzeit nicht vorauszusehen.

>>> weiter auf Seite 6





Kostenlose  
Immobilien-Ratgeber  
im Internet:  
**rimaldi.immo**

## Warum das Grundbuch im Erbfall wichtig ist

Die meisten Immobilieneigentümer kennen das Grundbuch. Aber warum es so wichtig ist, wissen nur wenige. Dabei können Fehlinformationen schwerwiegende Folgen haben. Auch beim Erbe ist das Grundbuch von hoher Bedeutung.

Stellen wir uns drei Geschwister vor, die gemeinsam ein Haus erben. Wie die meisten Erben wünschen auch sie sich für ihre Immobilie eine schnelle Lösung. Gibt es kein Testament, so erhalten sie alle die gleichen Teile. In diesem Fall erbt jeder ein Drittel der Immobilie. Da alle drei eine Erbengemeinschaft bilden, haben auch alle drei die gleichen Rechte und Pflichten an der Immobilie. Zunächst bedeutet das erstmal für alle drei Kosten: Betriebskosten, Versicherungen, Steuern und so weiter. Was mit der Immobilie geschehen soll, können sie als Erbengemeinschaft aber auch nur gemeinsam entscheiden. Deshalb müssen sie sich darüber einig werden, wie es mit der Immobilie weitergehen soll. Sie können sie verkaufen, vermieten oder einer könnte sie selbst mit seiner eigenen Familie bewohnen.



### Die Erbengemeinschaft

Nehmen wir den einfacheren Fall an, dass zwei der Erben verkaufen wollen und einer die Immobilie selbst bewohnen möchte. Die beiden anderen Erben können ihm nicht einfach ihre Anteile verkaufen. Zunächst müssen sie einen Auflösungsvertrag, beziehungsweise einen Erbauseinandersetzungsvertrag aufsetzen. Dieser muss sogar notariell beglaubigt werden.



### Die Erbauseinandersetzung

Dieser Vertrag regelt, mit welcher Summe der eine Erbe seine Geschwister auszahlen muss, um die Immobilie zu erhalten. Alle drei möchten natürlich wissen, wie viel die Immobilie wert ist und lassen den Wert deshalb von einem Profi-Makler ermitteln. Anschließend werden alle Hypotheken, die auf der Immobilie liegen, in die Berechnung mit einbezogen. Diese Information steht im Grundbuch. Bestehen Hypotheken, werden diese an die Erben weitervererbt.

### Die Änderung des Grundbucheintrags

Kann der eine Erbe seine Geschwister auszahlen, muss der neue Eigentümer auch im Grundbuch eingetragen werden.

Erben sind gesetzlich verpflichtet, das durch den Tod des Erblassers unrichtig gewordene Grundbuch berichtigen zu lassen, siehe § 82 GBO (Grundbuchordnung)

Für eine kostenlose Änderung des Grundbuches haben Erben in Deutschland zwei Jahre lang Zeit. Später ist eine Änderung unter Kosten immer noch möglich. Um das Grundbuch ändern zu können, muss der Erbanspruch nachgewiesen werden. Entweder mit einem Testament oder Erbschein. Damit können die Erben beim Grundbuchamt nachweisen, dass sie berechnete Erben sind und als neue Eigentümer im Grundbuch aufgenommen werden sollen. Gesetzlich ist das in § 35 GBO geregelt.

Unabhängig von einem evtl. beabsichtigten Verkauf der Immobilie sollte die Grundbuchberichtigung zeitnah durchgeführt werden. Damit können die Erben nämlich ohne Probleme nachweisen, dass sie die Eigentümer sind.

Soll die geerbte Immobilie gleich nach dem Antritt der Erbschaft verkauft werden, kann ausnahmsweise auf die Berichtigung des Grundbuchs verzichtet werden. Der Käufer kann in diesem Fall direkt als neuer Eigentümer im Grundbuch eingetragen werden. Um einen Verkauf jedoch nicht unnötig zu verzögern, ist es jedoch von Vorteil, wenn das Grundbuch bereits berichtigt wurde.

Anzeige



Am Feiglbiel 6  
83679 Sachsenkam  
Tel.: 08021 90 702  
info@goller-partner.de  
www.goller-partner.de

 Initiative  
Ruhestandsplanung  
Gründungsmitglied im Bundesverband



MICHAEL GOLLER  
Sachverständiger für  
Ruhestandsplanung, Generationenberatung und Vorsorgemanagement

Zertifizierungen:  
Ruhestandsplaner (FH)  
Generationenberater (IHK)  
Fachberater Firmenvorsorge (StW Steinbeis, Hochschule BW)  
Spezialist für Finanzanalyse nach DIN (Institut für Finanznorm AG)  
Testamentsvollstrecker (IGB)

“Beschäftigen Sie sich mit Ihrer Zukunft, denn dort werden Sie den Rest Ihres Lebens verbringen!”

Albert Einstein (1879-1955)

Vereinbaren  
Sie jetzt Ihr  
kostenloses\*  
Erstgespräch!

\*gültig bis 30.06.2020

 **DEFINO**  
INSTITUT FÜR FINANZNORM  
SPEZIALIST  
FÜR PRIVATE  
FINANZANALYSE  
ZERTIFIZIERT DIN 77230



## COVID-19-Pandemie - Auswirkungen im Immobilienrecht, Teil 2

Die durch das SARS-CoV-2 Virus ausgelöste COVID-19-Pandemie macht selbstverständlich auch vor der Immobilienbranche nicht halt. Hier erhalten Sie einen ersten Überblick über die Rechtslage.

### Gibt es Sonderkündigungsrechte des Mieters?

Die wirtschaftliche Not des Mieters kann auch nach der Einführung des „wichtigen Grundes“ in § 543 Absatz 1 BGB nur im Ausnahmefall zur Bejahung eines solchen und damit zu einer außerordentlichen Kündigungsmöglichkeit führen. Die Gründe für eine Unzumutbarkeit des Festhaltens am Mietverhältnis müssen aus dem wirtschaftlichen Risikobereich beider Vertragspartner gleichermaßen kommen und dürfen nicht auf einseitigen Motiven beruhen. Ob die Hürde der Unzumutbarkeit bei laufenden Mietverträgen überschritten ist, muss im Einzelfall beurteilt werden. In Betracht kommt vorrangig jedoch wiederum die Möglichkeit der Vertragsanpassung gem. § 313 BGB.

### Auch private Mieter sind betroffen. Was passiert wenn der Arbeitgeber aufgrund von Gewinneinbußen Löhne nicht zahlt, sodass Mieten nicht beglichen werden können?

Hier gilt dasselbe wie im Rahmen von gewerblichen Mietverhältnissen. Zahlungsunfähigkeit schließt den Verzug nicht aus.

### Bundesregierung verabschiedete den Entwurf des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht.

Um den Verlust der Gewerberäume oder gar der Wohnung zu verhindern, hat die Bundesregierung am 23. März 2020 einen Gesetzesentwurf zur Abmilderung der Folgen der COVID-19 Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht beschlossen, der auch Regelungen zu Mietverhältnissen enthält. Für Mietverträge über Grundstücke oder Räume wird das Recht der Vermieter zur Kündigung von Mietverhältnissen eingeschränkt. Vermieter dürfen wegen Mietschulden aus dem Zeitraum vom 1. April 2020 bis zum 30. Juni 2020 das Mietverhältnis nicht kündigen, sofern die Mietschulden auf den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie beruhen. Die Kündigungsmöglichkeit lebt erst wieder nach 24 Monaten auf, nach derzeitigem Stand also am 01. Juli 2022. Die zeitlichen Parameter der Regelung können angepasst werden, wenn die Krise länger andauert.

**Mieter sind weiterhin zur Zahlung der vertraglich vereinbarten Mieten verpflichtet. Kündi-**

**gungen aufgrund von Mietrückständen, die Folge der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie sind, bleiben vorerst bis zum 01.07.2022 ausgeschlossen.**

Das Gesetzesvorhaben ändert jedoch nichts an der weiterhin bestehenden Verpflichtung der Mieter zur Zahlung der Miete. Der Mieter wird sich in Verzug mit der Mietzahlung befinden, sollte er nicht rechtzeitig bei Fälligkeit die Zahlung leisten, dementsprechend schuldet der säumige Mieter auch Verzugszinsen und unter Umständen sogar Schadensersatz.

Wie sich die Pandemie auf das Mietverhältnis als solches auswirkt, wird nicht ausdrücklich geregelt.



### Anpassung von Verträgen aufgrund einer Störung der Geschäftsgrundlage

Möglich erscheinen damit nach wie vor das Recht auf Mietminderung aufgrund eines Mietmangels oder der Anspruch auf Vertragsanpassung. Ob der Mieter die Miete aufgrund eines Mietmangels tatsächlich mindern darf, wird jedoch regelmäßig zweifelhaft sein, denn die behördlichen Verbote, also insbesondere Nutzungsuntersagungen, ergehen nicht aufgrund eines Mangels der Beschaffenheit der Mietsache, sondern beziehen sich in der Regel auf die betrieblichen Verhältnisse des Mieters. Die Vertragsanpassung aus dem Gesichtspunkt der Störung der Geschäftsgrundlage hingegen bietet aufgrund der hierbei möglichen Risikoverteilung im Einzelfall sachgerechte Lösungen. Letzteres dürfte vor allem auf gewerbliche Mietverträge anwendbar sein.



Andererseits könnte man jedoch die Auffassung vertreten, dass mit der gesetzlichen Neuregelung eine abschließende Regelung im Hinblick auf das mietvertragliche Verhältnis getroffen wurde, und der damit faktisch gewährte Zahlungsaufschub die einzige Hilfestellung für Mieter ist. Den Mietrückstand muss der Mieter dann ggf. mit staatlichen Hilfen ausgleichen. Ein Rückgriff auf Regelungen hinsichtlich Mietminderung oder Vertragsanpassung könnte dann ausgeschlossen sein.

### Mietvertragsanpassungen müssen sorgfältig vorgenommen werden

Aufgrund der Ungewissheit, wie die Gerichte die Covid-19-Pandemie einschätzen werden, raten wir Mietern wie Vermietern dazu, gemeinschaftliche Vereinbarungen zu treffen. Vertragliche Regelungen bieten die Möglichkeit die gesetzlichen Vorgaben abzuwandeln, zu ersetzen oder zu ergänzen. Langwierige Auseinandersetzungen vor den Gerichten könnten so verhindert werden. Derartige Vereinbarungen sollten allerdings wohl bedacht sein und sorgfältig gestaltet werden. Insbesondere ist bei langfristig abgeschlossenen Verträgen auf Schriftformerfordernisse zu achten.

**BETHGE** BETGHE-Immobilienanwälte  
30159 Hannover

Autoren:  
Rechtsanwalt und Notar Uwe Bethge  
Rechtsanwalt Daniel Pahl, M.A. (JHU SAIS),  
Immobilienökonom (IRE|BS)  
Rechtsanwältin Sergia Antipa, M.M.  
Rechtsanwalt Nils Flaßhoff  
Rechtsanwältin Bettina Baumgarten|  
Rechtsanwältin Simone Engel  
Rechtsanwalt Philipp Wegner, M.L.E.

Anzeige



### Ihr Spezialist für Trauerfloristik



Persönliche Beratung, langjährige Erfahrung  
Individuelles nach Ihren Wünschen

Ellmosener Straße 19a  
(Schräg gegenüber Friedhof Bad Aibling)  
**83043 Bad Aibling**

Telefon: 08061 / 93 89 555  
www.backenundblumen.de

Auch  
**sonntags**  
geöffnet!



Anzeige

www.leidlein.de

Ihr Volltreffer für **100%** unabhängige Finanzdienstleistung

## FVB.

Verabschieden Sie sich von zu hohen Versicherungsprämien!  
Ich vergleiche, kostenlos - Sie sparen.

- Haftpflichtversicherungen Haus / Wohnung
- Rechtsschutzversicherungen Kfz-Versicherungen
- Einkommensabsicherung
- Altersversorgung
- Krankenversicherungen
- Hinterbliebenenversicherung
- Kinderversorgung
- Sonstige Vorsorge / Kapitalanlagen

### Ihr Finanz- und Versicherungsmakler in Bad Aibling:

**Markus Leidlein**  
Finanz- und Versicherungsmakler  
Zunftstraße 12  
83043 Bad Aibling

Fon: 08061 342126  
Fax: 08061 342127  
Mail: ma.leidlein@fvb.de  
www.leidlein.de





# Immobilienumsätze in Bayern

Nochmals beachtlicher Zuwachs im ersten Quartal 2020 gegenüber dem Vorjahreszeitraum

Die Ende März eingeleiteten, coronabedingten Einschränkungen werden sich erst in den Zahlen für das 2. Quartal des Jahres 2020 widerspiegeln.

Nach einer Analyse des Marktforschungsinstituts des IVD Süd e.V. auf Basis des amtlichen Grunderwerbsteueraufkommens lagen die Immobilienumsätze in Bayern im 1. Quartal 2020 bei insgesamt 18,73 Mrd. €.

„Mit einem Zuwachs von einem Drittel gegenüber dem Vorjahreszeitraum wurde in den ersten drei Monaten 2020 nochmals ein außerordentliches Ergebnis bei den Immobilienumsätzen in Bayern erzielt“, so Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts. 18,73 Mrd. € wurden im ersten Quartal 2020 in Immobilien investiert. „Die seit 2009 einsetzende Investitionsdynamik auf dem bayerischen Immobilienmarkt hielt bis zur Corona-Pandemie an.“

Der klar ansteigende Trend zeigte sich auch im Vergleich der Immobilienumsätze in Bayern in den Jahren 2018 und 2019. Mit einem Transaktionsvolumen von 60,13 Mrd. € im Jahr 2019 konnte gegenüber dem Vorjahr ein fulminanter Anstieg von +10,1% verzeichnet werden.

Bundesweit lag das Gesamttransaktionsvolumen zwischen Januar und März 2020 bei insgesamt 87,45 Mrd. €. Gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum wurde ein beachtlicher Anstieg von +15% registriert.

Die Einschränkungen, die angesichts der Pandemie noch andauern, griffen erst kurz vor dem Ende des ersten Quartals 2020 ein, daher spiegelt sich die erzwungene Pause der Investoren noch nicht im Transaktionsvolumen der ersten drei Monate 2020 wider. Außerdem basieren die Berechnungen des IVD-Instituts auf der Grunderwerbsteuer, die etwas zeitversetzt durch die Finanzverwaltung vereinnahmt wird;

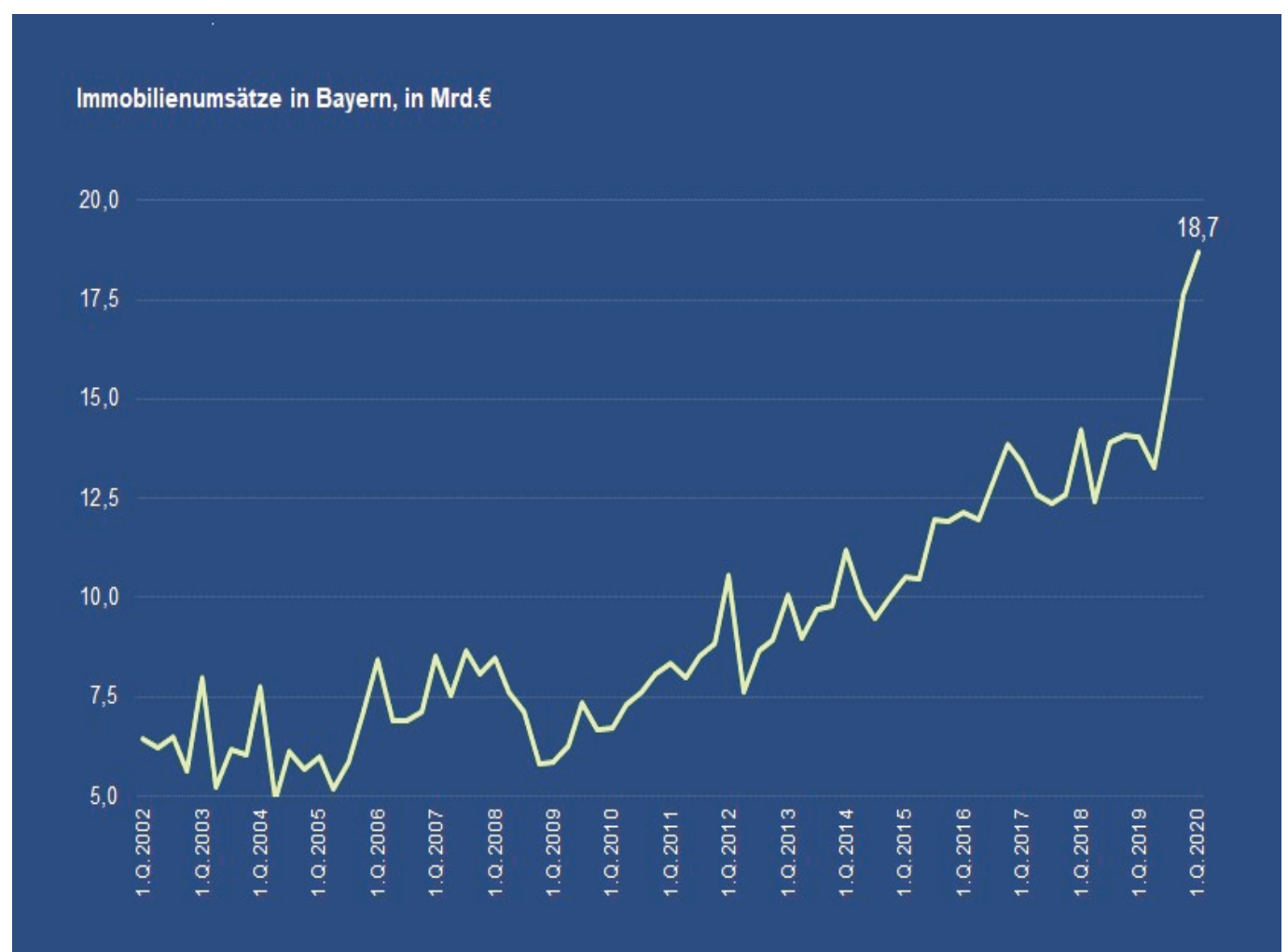
darüber hinaus wurden einige Transaktionen, die schon weit ausverhandelt waren noch abgeschlossen. „Im Moment ist noch nicht seriös abzusehen, wie stark die Umsatz-Delle durch die Corona-Krise ausfallen wird“, so Prof. Stephan Kippes. „Eine verstärkte Umschichtung von Kapital in Immobilienanlagen ist allerdings zu erwarten.“

Die Corona-Krise hat derzeit auf dem Markt zwei gegenläufige Entwicklungen zur Folge: Zum einen haben die noch nicht abzuschätzenden Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt bzw. die gesamtwirtschaftliche Lage einen klar preisdämpfenden Einfluss. Auf der anderen Seite verstärkt die Unsicherheit das Bestreben Geld im sicheren

Hafen von Immobilieninvestments unterzubringen. Wie diese beiden divergierenden Marktkräfte zum Tragen kommen hängt in hohem Maße von der Zeitdauer der Corona-Krise und speziell der Ausgangsbeschränkungen ab.

Die Immobilienumsatzanalyse des IVD-Instituts basiert auf den Grunderwerbsteuerdaten, das heißt der durch die Finanzverwaltung vereinnahmten Grunderwerbsteuer. Share-Deals, bei denen Immobilien in einem Unternehmensmantel gehandelt werden oder auch Grunderwerbsteuerbefreite familieninterne Umschichtungen sind in den untersuchten Immobilienumsätzen nicht enthalten.

Quelle: IVD Süd, PN22-04.2020



Anzeige

[www.umzüge.bayern](http://www.umzüge.bayern)  
[www.wohnungsaufloesung.bayern](http://www.wohnungsaufloesung.bayern)

**UMZÜGE**  
**EINLAGERUNG**  
**WOHNUNGS AUFLÖSUNG**

Persönlich erreichbar  
**08024-473 17 09**

Inhaber  
 Roland Wögerer

Birkerfeld 5 | 83627 Warngau



## Schöner Wohnen in München-Moosach

5982

Toller Schnitt! Dachgeschoßwohnung in gepflegter Umgebung mit langfristiger Erbpacht



Baujahr 1979, Modernisierung 2004, Gas-Zentralheizung, Energie-Verbrauchsausweis vom 16.04.2014, Energiekennwert: 118 kWh/(m<sup>2</sup>a) mit Warmwasser.

Diese Ausstattung kann sich sehen lassen:

Große Fenster, Kaminanschluß, Stabparkett und eine XL-Loggia mit Blick in die herrliche Grünanlage. Alles da auf fast 96 m<sup>2</sup>: Ein tolles lichtdurchflutetes Wohnzimmer und zwei weitere Schlaf-/Arbeitszimmer sowie eine Essdiele für das nette Beisammensitzen und ein praktischer Abstellraum neben dem zusätzlichen Gäste-WC. Kurze Entfernungen zum Einkaufen, zu den Schulen und Kindergärten und zum neugestalteten Moosacher Bahnhof. Das Dachauer Umland und etliche Seen in der Nähe erhöhen den Freizeitwert. Ein perfektes Angebot für **junge Familien mit Kindern** oder auch für den **klugen Kapitalanleger**.  
Bezugsfrei ab Ende 2020.

**Kaufpreis: 559.900 €** (Erbpacht läuft noch bis 2078!)  
**Für Käufer provisionsfrei**



Jetzt kostenfrei anrufen:  
**0800 / 700 75 75**







## München-Neuperlach

5981

Großzügige 4-Zimmer-Wohnung  
mit zwei Balkonen

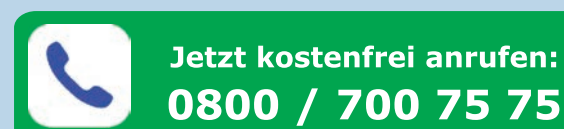
Gepflegt und **zentrumstnah** wohnen. Diese verkehrsberuhigte Wohnanlage bietet Ihnen einiges. Ärzte, Kindergärten, Schulen alles in fußläufiger Reichweite. Das Perlacher Einkaufsparadies (PEP) in direkter Nähe.

Hell und luftig, ordentlich und sauber diese Wohnung präsentiert sich mit einem **wundervollen Weitblick** aus dem 7. Stockwerk.

Fast 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Keller, Lift und Platz fürs Auto in der Tiefgarage alles da, **ab sofort**.

Baujahr 1972 | Modernisierung 2015 | Fernwärme-Zentralheizung | Energie-Verbrauchsausweis vom 24.03.2014 | Energiekennwert: 104 kWh/(m<sup>2</sup>a), inkl. Warmwasser |

**Kaufpreis: 589.000 €**  
(inkl. Küche + inkl. TG-Stellplatz)  
**Für Käufer provisionsfrei**



## Grüß Gott in Bad Aibling

5953

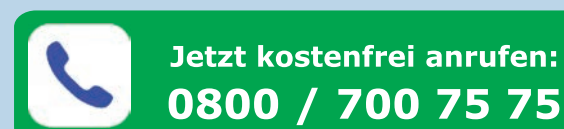
**Große Doppelhaushälfte** zu vermieten!  
**6 Zimmer** auf ca. 170 m<sup>2</sup>: Ein Paradies für Familien!

Gepflegte, sehr schöne verkehrsberuhigte TOP-Lage im schönen Bad Aibling. Uriger Kachelofen, eine traumhaft große, sonnige Terrasse, zwei Balkone.

Als Zuckerl noch das ausgebaute Dachgeschoss mit Atelier. Der nach Süden ausgerichtete Garten lädt herrlich zum Familientreffen oder zum Genuss der Abendsonne ein. Die schönsten Rad- und Wanderwege sind in Ihrer direkten Umgebung. Frei **ab sofort!**

Baujahr 1981 | Modernisierung 2020 | Öl-Zentralheizung | Energieverbrauchsausweis vom 10.02.2020 | Energiekennwert: 122,1 kWh/(m<sup>2</sup>a) | Energieeffizienzklasse D |

**Kaltmiete: 1.700,00 €**  
zzgl. 130,00 € Nebenkostenvorauszahlung  
(zzgl. Heizkosten, Mietkaution 5.100 €)



## 1A-Lage! Holzkirchen

5972

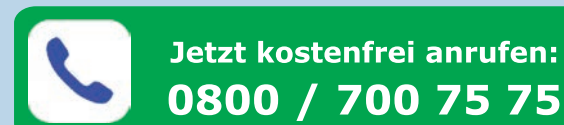
(Gewerbegebiet Föching)

Die zwei identisch geschnittenen Büroräume im 1. und 2. Stock einer modernen Gewerbeeinheit können gemeinsam oder **auch separat** gemietet werden. Hochwertige Ausstattung: Klimabewusste und energiesparende Belüftungsanlage, elektrische Rollläden, sicheres Zugangskontrollsystem. Alles durchdacht, einladend und hell. Teeküche und sanitäre Anlagen inklusive! Jeweils knapp 90 m<sup>2</sup> in direkter Nähe zur Anschlussstelle der A8. Ein perfekter Ort um erfolgreich durchzustarten!

Eine Einheit ist sofort frei, die zweite ab Juli. **Provisionsfrei für den Mieter!**

Baujahr 2013 | Pelletheizung | Energie-Bedarfsausweis vom 23.04.2014 | Energiekennwert Strom: 44,6 kWh/(m<sup>2</sup>a) | Energiekennwert Wärme: 90,8 kWh/(m<sup>2</sup>a) |

**Mietpreis: 1.600 € mtl.**  
(zzgl. Betriebskostenvorauszahlung 260 € mtl.,  
Zzgl. 6 KFZ-Stellplätze je 30 €, Mietkaution 5.340 €)  
Miete und Nebenkosten zzgl. 19 % MwSt.





5971

## München-Schwabing

Neuwertige 2-Zimmer-Wohnung mit Frühstücks-Loggia



Baujahr 2017, Fernwärme-Zentralheizung, Energie-Bedarfsausweis vom 05.07.2017, Energiekennwert 41 kWh/(m²a), Energieeffizienzklasse A.

### Zentrale Lage Nord-Schwabing.

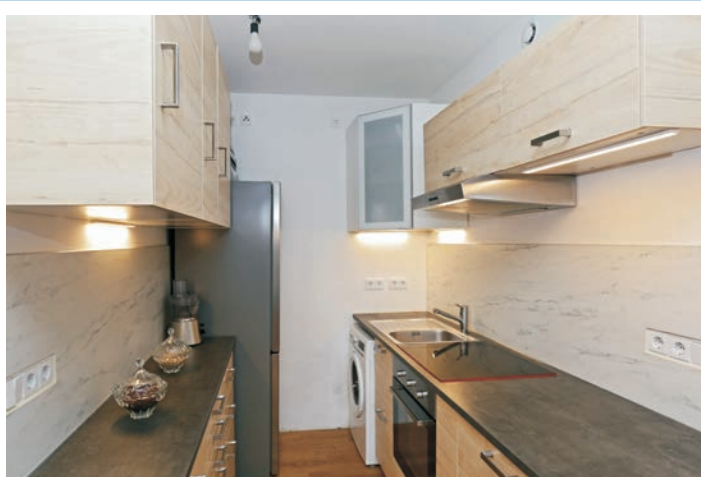
Alles was man braucht – einziehen und wohlfühlen.

Ob für den Single mit der Liebe zum nahegelegenen „Alt-Schwabing“; das junge Paar, das unkompliziert die erste gemeinsame Wohnung plant oder der Best-Ager, der sich nochmals neu orientiert und sich seine Bleibe urban und modern wünscht. Top-aktuelle Ausstattung, Keller, Lift und Tiefgarage.

Auf **über 40 m²**, **neuwertig** und **bezugsfrei ab sofort!**

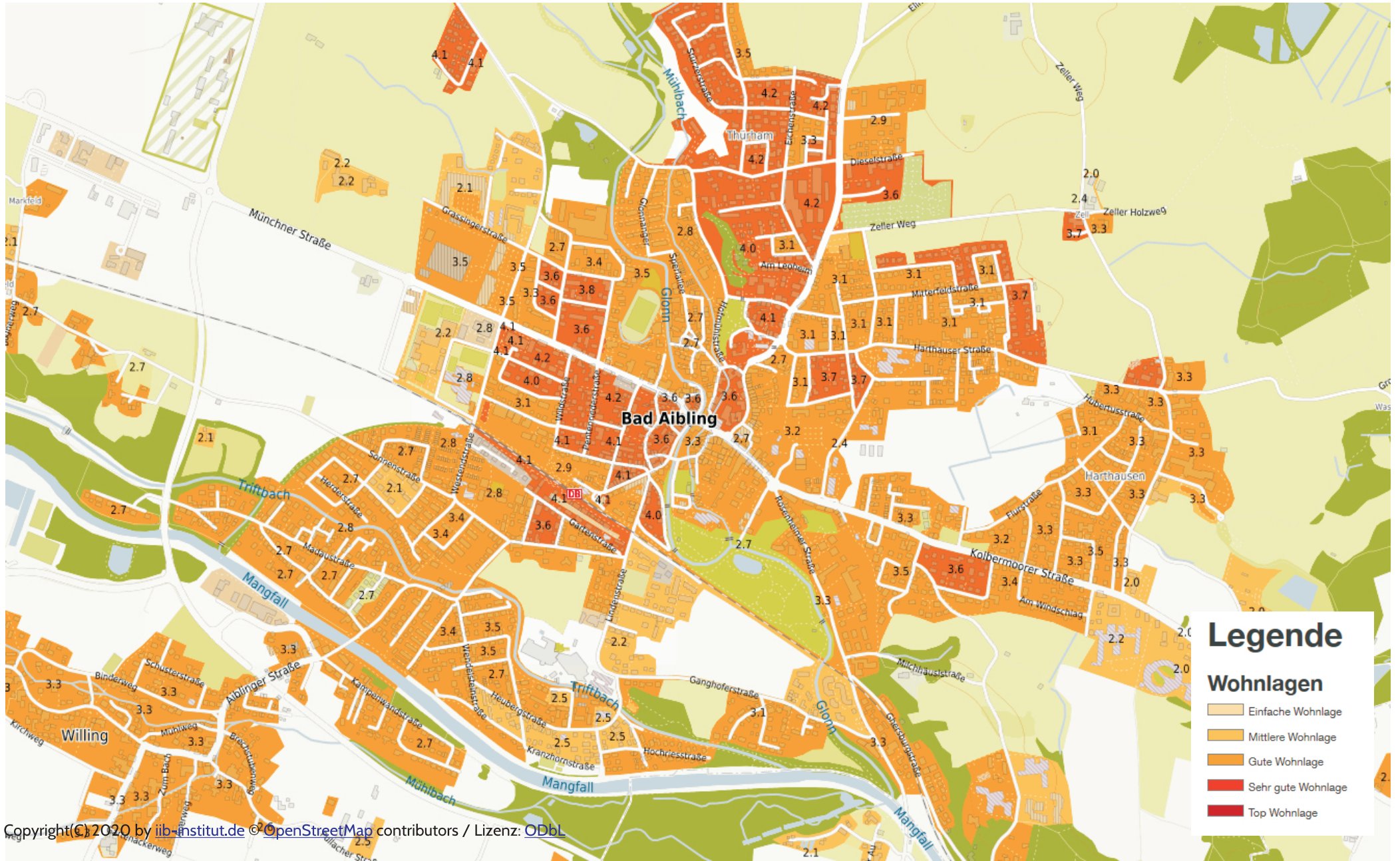
**Kaufpreis: 477.400 €** (inkl. TG-Stellplatz)  
**Für Käufer provisionsfrei**

 Jetzt kostenfrei anrufen:  
**0800 / 700 75 75**



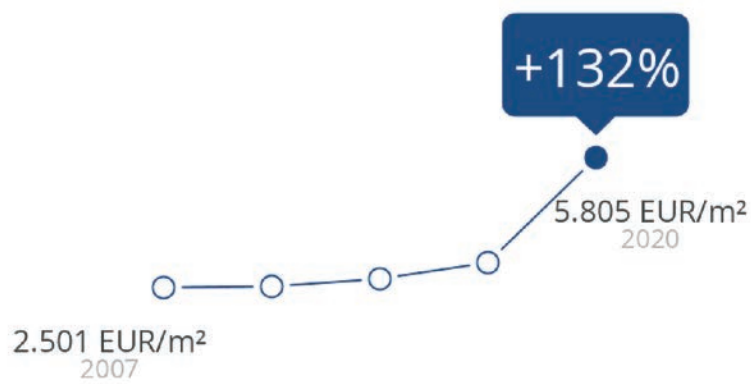


## Wohnlagenkarte Bad Aibling

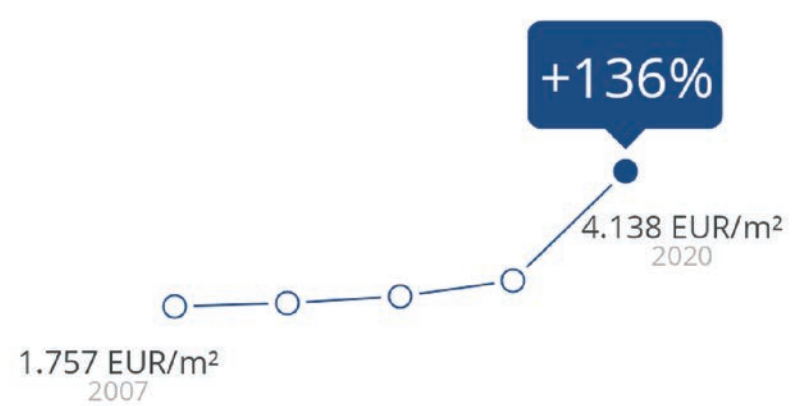


Copyright (C) 2020 by iib-institut.de © OpenStreetMap contributors / Lizenz: ODbL

### Preisentwicklung der letzten Jahre für Häuser zum Kauf in Quartier in Bad Aibling



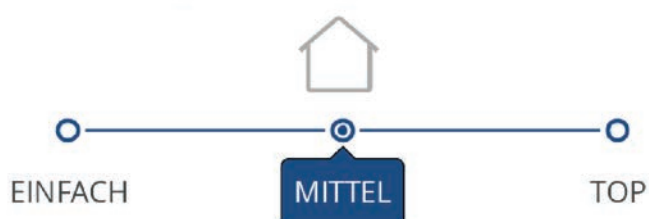
### Preisentwicklung der letzten Jahre für Wohnungen zum Kauf in Quartier in Bad Aibling



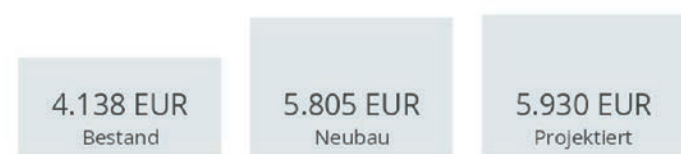
### Immobilienpreise für Ihre Region Preis/m² für Häuser zum Kauf in Quartier in Bad Aibling



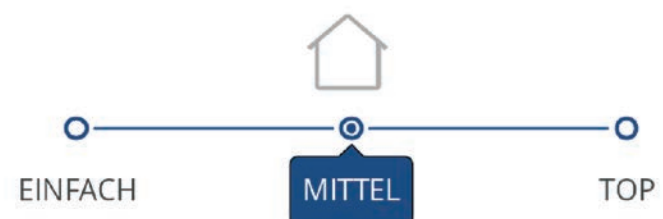
Lagebewertung dieses Quartiers



### Immobilienpreise für Ihre Region Preis/m² für Wohnungen zum Kauf in Quartier in Bad Aibling



Lagebewertung dieses Quartiers





# München-Sendling

5959

Charmantes Stadthaus. Liebevoll restauriert.



**Wohnen mit Liebe zum Detail. Verkehrsgünstig, city- und naturnah.**

### 4 Zimmer

Wohnfläche ca. **115 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche ca. **160 m<sup>2</sup>**

Grundstück **150 m<sup>2</sup>**


Ein **seltenes Schmuckstück** für das außergewöhnliche Wohngefühl.

Verwirklichen Sie Ihre Ideen: Wohnen, Arbeiten oder Schmökern im ausgebauten Dachgeschoß.

Vielleicht auch ein Sonnenbad im eigenen Grün mit Traumterrasse?

Baujahr 1911 | Modernisiert 2009 | Gas-Zentralheizung | Energie-Verbrauchsausweis vom 20.11.2019 |  
Energiekennwert: 81,5 kWh/(m<sup>2</sup>a) | Energieeffizienzklasse: C

**Kaufpreis: 1.250.000 €**  
**Für Käufer provisionsfrei!**

 **Jetzt kostenfrei anrufen:**  
**0800 / 700 75 75**



Hier könnte  
**Ihre Werbung**  
stehen!

**Jetzt** anrufen oder E-Mail senden  
und **Platz sichern!**

Tel. 08024 / 47 30 80  
E-Mail: willkommen@rimaldi.de

**[M]** Ihr Baufinanzierer mit **[M]ehrWERT**  
MATHO FINANCE Wir liefern innovative Lösungen für Sie!



**Geben Sie sich nur mit dem Besten zufrieden!**  
**Wir vergleichen über 400 Banken - kostenfrei und unabhängig.**

Kontaktieren Sie uns und vereinbaren Sie Ihren persönlichen Beratungstermin. Die Experten der Matho Finance GmbH unterstützen Sie gerne - direkt vor Ort:

**Büro München:**  
Münchener Str. 25 · 85540 Haar  
T. +49 89 4567 2540  
E-Mail: info@matho-finance.de

**Büro Bad Aibling:**  
Irlachstr. 12 · 83043 Bad Aibling  
T. +49 8061 9 38 85 27  
E-Mail: info@matho-finance.de

www.matho-finance.de



# Scheidungs - Immobilie



## Was passiert mit dem gemeinsamen Haus oder der Wohnung bei Scheidung?

Eine Scheidung stellt Paare vor zahlreiche Herausforderungen, die sie unter starker emotionaler Belastung bewältigen müssen. Besonders komplex ist die Situation bei einem gemeinsamen Haus. Scheidung bedeutet, dass Sie alle in der Ehe angeschafften Werte (und Schulden) hälftig untereinander aufteilen müssen. Bei gemeinsam angeschafften und finanzierten Immobilien bringt die Trennung im Regelfall die Notwendigkeit eines Verkaufs mit sich.

## Ist der Immobilienverkauf bei Scheidung sinnvoll?

Bricht eine Ehe auseinander, ergeben sich für beide Partner völlig neue finanzielle Parameter. Das gemeinsam gekaufte, zusammen finanzierte und bis dato gemeinschaftlich genutzte Eigenheim wird nicht selten zum größten Streitpunkt bei einer Trennung. Oftmals bleibt nur der Verkauf, da die alleinige Tilgung der Kreditraten für einen Partner unmöglich ist und den unmittelbaren finanziellen Ruin bedeutet. Wenn nicht anders vereinbart, gilt ab der Heirat vor dem Gesetz der Güterstand der Zugewinnsgemeinschaft. Das bedeutet, dass Sie Ihr Haus gemeinsam besitzen und dass es im Falle einer Scheidung beiden Partnern zu 50% gehört. Es gibt verschiedene Gründe, die den professionellen Verkauf der Immobilie rechtfertigen und ihn als sinnvollste Möglichkeit dotieren. Ausnahmen bestätigen die Regel und sind zum Beispiel gegeben, wenn die Finanzierung bereits getilgt und ein Partner in der Lage ist, den ausziehenden Part finanziell zu entschädigen. Doch diese Idealsituation ist in den wenigsten Familien gegeben. Ein einvernehmlicher Verkauf ist nun die beste Option, um unnötige Streitigkeiten und gerichtliche Auseinandersetzungen über Besitztümer zu vermeiden und trotz Immobilie und Scheidung respektvoll mit dem ehemaligen Lebenspartner umzugehen.

## Alternativen zum Verkauf: Die Auszahlung eines Ehepartners

Wie bereits kurz angesprochen, ist der Immobilienverkauf bei Scheidung kein Muss. Besteht die Möglichkeit einer Auszahlung des ausziehenden Partners, können Sie zum Beispiel mit den Kindern im Haus verbleiben und die Immobilie halten. Die Entschädigungs- bzw. Ausgleichszahlung bedarf der Zustimmung beider Parteien und setzt voraus, dass die Immobilie realistisch bewertet wurde. Denn der entscheidende Aspekt für die Berechnung der Auszahlungshöhe begründet sich im Realwert und nicht etwa im Kaufpreis, den Sie vor vielen Jahren bezahlt haben. Eine weitere Alternative wäre die Übertragung des Hauses auf die gemeinsamen Kinder. Diese Option ist allerdings nur möglich, wenn Sie sich als Paar gütlich einigen und der Schenkung mit Ihrer Unterschrift (notariell) zustimmen.



## Einverständlicher Verkauf ist die gewinnbringendste Variante

Ein Hausverkauf ist prinzipiell eine komplexe und emotionale Angelegenheit. Noch schwieriger wird es, wenn Sie Ihr Haus wegen einer Scheidung verkaufen und dementsprechend unter Zeitdruck stehen. "Vermeiden Sie einen Notverkauf und finden in einer Beratung heraus, welche Möglichkeit in Ihrem Fall die beste Entscheidung ist." Verkäufe sind in Form einer Teilungserklärung, einer Teilungsversteigerung und einver-

nehmlich möglich. Die Teilungserklärung eignet sich laut unserer Erfahrungen hauptsächlich für Mehrfamilienhäuser, bei denen jeder Ehepartner die gleiche Anzahl an Wohnungen als Alleineigentum erhält. Eine Teilungsversteigerung ist notwendig, wenn Sie trotz aller Beratungen und Empfehlungen uneinig bleiben und wenn ein Partner den Verkauf konsequent ablehnt. Doch aus finanzieller Sicht ist die Teilungsversteigerung die sichtlich schlechteste Verwertungsoption Ihrer Immobilie. Wir können Ihnen nur davon abraten und Ihnen ans Herz legen, den einverständlichen Verkauf vorzunehmen. Nur damit können Sie einen adäquaten Preis für Ihr Eigentum erzielen. Zudem geht die gesamte Abwicklung zügiger vonstatten. Im Sinne aller Beteiligten.



"Bedenken Sie, dass sich der Hausverkauf bei Uneinigkeit der Eigentümer erschwert. Ähnlich wie bei einer Erbengemeinschaft ist es bei einer Scheidungsimmobilie, die hälftig verkauft oder teilversteigert werden soll." Potenzielle Interessenten sehen vom Kauf ab, wenn sie in der Abwicklung oder bereits bei einer Besichtigung Schwierigkeiten erkennen und feststellen, dass Sie zum Beispiel verkaufen möchten, während Ihr Ehepartner den Verkauf ablehnt.



## Scheidungs-Immobilie, Teil 2

### Die Immobilienbewertung als Grundstein

Eine finanzierte und noch nicht vollständig getilgte Immobilie stellt bei Scheidung eine besonders große Problematik dar. Denn im Regelfall wird der Kredit von beiden Eheleuten gleichteilig aufgenommen. Das bedeutet für Sie, dass Sie unabhängig Ihrer Lebensumstände haftbar sind und die Verbindlichkeiten des Bankvertrags gemeinsam tilgen müssen. Wir raten Ihnen, eine professionelle Immobilienbewertung vornehmen zu lassen und sich für unsere erfahrenen Makler zu entscheiden. Mit Expertise und maximaler Marktkennntnis ermitteln wir den Wert Ihres Hauses und finden den besten gemeinsamen Weg für Ihr weiteres Vorgehen. Die Wertermittlung liegt dem Verkauf zugrunde und ist sowohl für Sie, als auch für potenzielle Käufer ein Vorteil. Durch die Bewertung schließen Sie aus, dass Sie das Haus "aus der Not heraus" unter dem Wert verkaufen oder im Gegenteil, einen viel zu hohen Angebotspreis ausschreiben und aus diesem Grund keinen Käufer finden. Vermeiden Sie eine Zwangsversteigerung, die immer mit finanziellen Verlusten einhergeht und für den Käufer ein Schnäppchen, für Sie aber ein finanzielles Fiasko ist."

### Der optimale Zeitpunkt für den Verkauf

Wir raten Ihnen dazu, "Schnellschüsse" zu vermeiden und sich genau zu überlegen, was mit dem Haus nach der Scheidung passieren soll. Ist eine Wiederherstellung Ihrer Ehe ausgeschlossen und die juristische Aufhebung Ihrer Gemeinschaft manifest, sollten Sie mit dem Verkauf nicht unbedingt länger warten. Viele Paare nutzen das Trennungsjahr, um die gemeinsame Immobilie zu veräußern und den Zeitdruck, der nach der offiziellen Auflösung der Ehe entsteht, zu vermeiden.

**Wichtig:** Nach vollzogenem Trennungsjahr ist jeder am Hausbesitz beteiligte Ehepartner dazu berechtigt, die Veräußerung der Immobilie und die Auszahlung seines Anteils zu verlangen. Will ein Partner nicht verkaufen, während der Andere den Verkauf als Prämisse betrachtet, kann es im schlimmsten Fall zur Einklagung der Zustim-

mung zur Veräußerung kommen. In diesem Fall nimmt das Unheil seinen Lauf und es ist wahrscheinlich, dass der Verkauf in einer Teilversteigerung und deutlich unter dem Realwert Ihres Hauses stattfindet.

"Vermeiden Sie unnötigen Ärger und finanzielle Einbußen. Unsere Immobilienprofis beraten Sie gerne und finden mit Ihnen gemeinsam den optimalen Weg, Ihre Immobilie zum richtigen Zeitpunkt zu inserieren und den Verkauf gewinnbringend für Sie in die Wege zu leiten."

Denn es ist ratsam über die Immobilie (Scheidung ist beschlossen) rechtzeitig zu sprechen und keine unnötige Zeit verstreichen zu lassen. Das Trennungsjahr wird von vielen Paaren für den Hausverkauf anberaumt. Durch die gesetzlich vorgeschriebene Trennung von Tisch, Bett und Hauswirtschaft ist ein Ehepartner generell dazu verpflichtet, die gemeinsamen Räume - sofern eine Aufteilung in zwei Wohneinheiten nicht möglich ist, zu verlassen. Für den zurückbleibenden Partner sind die Verpflichtungen finanzieller und wirtschaftlicher Art meist viel zu hoch, so dass auch dieser nach einem kleineren Zuhause sucht. Lassen Sie Ihr Haus in diesem Fall nicht leer stehen, sondern beauftragen Sie den Makler des Vertrauens bereits im Trennungsjahr mit dem Verkauf.

### Teilungsversteigerung erschwert die Veräußerung für das Haus

Wenn beide Partner der Ansicht sind und sich über den Verkauf und die anschließende Erlösteilung einigen, bringen erfahrene Immobilienmakler die professionelle Abwicklung schnell über die Bühne. Doch wenn Sie das Haus verkaufen wollen, während Ihre Partnerin es weiter bewohnen möchte, sind Probleme vorprogrammiert. Bleibt eine Einigung aus, sind Sie zur anteiligen Veräußerung berechtigt. Konkret heißt das, dass Sie Ihren Anteil - also die Hälfte der Immobilie - verkaufen können. In der Praxis funktioniert der hälftige Verkauf einer Scheidungsimmobilie im Regelfall über eine Teilversteigerung. Diese wird durch das zuständige Amtsgericht

vorgenommen und geht mit hohen Risiken und ebenso hohen Kosten einher.

"Gemeinsam mit Ihnen finden wir einen Weg, auf dem Sie die Teilversteigerung umschiffen und die dabei auftretenden Risiken vermeiden können. Sie müssen wissen: Teilversteigerungen bringen nie den Erlös, den Ihr Haus anhand der Immobilienbewertung wert ist. Obendrein sind nur wenige Neueigentümer bereit, ein sprichwörtlich halbes Haus zu kaufen und sich damit abzufinden, dass ein Voreigentümer wohnen bleibt." Professionelle Beratung - Beim Hausverkauf wegen Scheidung essentiell!



Die meisten Paare haben den Finanzierungszeitraum für Ihr Eigenheim auf 20 bis 30 Jahre anberaumt. Das heißt statistisch, dass der Kredit nach der Scheidung von allen unterzeichneten Parteien weiter getilgt werden muss. In den wenigsten Fällen ist ein Ehepartner zur alleinigen Tilgung des Darlehens in der Lage, wodurch ein Verkauf unabwendbar ist.

Dies ist innerhalb der Tilgungsphase jederzeit möglich. Neben der Beratung vom Immobilienmakler sollten Sie abwägen, ob ein Gespräch mit der Bank nicht angebracht ist. Sind Sie beide als Kreditnehmer eingetragen, bleiben die Verpflichtungen nämlich unabhängig von Ihrer Ehe bestehen.

"Entscheiden Sie überlegt und wirtschaftlich. Hierbei helfen Ihnen unsere Experten mit einer professionellen Immobilienbewertung, Beratungen und praxisbewährten Tipps."

Anzeige



Wir bei Möbel Thoba legen den größten Wert auf gute Beratung. Egal ob Sie eine Küche kaufen, Ihre neue Wohnzimmer-einrichtung auswählen oder eine neue Matratze für die optimale Nachtruhe aussuchen.

Denn wir möchten, dass Sie beim Möbelkauf von unserer Erfahrung profitieren und die richtigen Entscheidungen treffen. Kommen Sie nach Miesbach und lernen Sie Beratungsqualität kennen, wir nehmen uns Zeit für Sie.

natürlich preiswert

**thoba**

Massivholzmöbel + Küchen

Wendelsteinstraße 3  
83714 Miesbach  
Tel.: 0 80 25 / 99 14 80

www.küchen-thoba.de  
www.möbel-thoba.de



## Wir verkaufen keine Immobilien - wir verändern Leben!

### Matthias Wandl, Immobilienmakler

81375 München-Hadern | Fon: 089 / 37 41 23 33  
 Matthias.Wandl@rimaldi.de

Mit Matthias Wandl haben Sie einen echten **Münchner Insider** an Ihrer Seite

**Spezialisiert auf die Regionen:** Thalkirchen, Solln, Forstenried, Fürstenried, Großhadern, Sendling, Giesing, Au, Grünwald, Pullach, Harlaching und Innenstadt

**Versteht etwas von:** exklusiven Immobilien und genussvollem Wohnen



“Meine Kunden spüren, dass wir uns mehr als andere für ihre Immobilie einsetzen.”

### Claudia Arzberger, Immobilienmaklerin

83043 Bad Aibling | Fon: 08061 / 93 93 331  
 Claudia.Arzberger@rimaldi.de

Claudia Arzberger vereint Empathie, Ehrlichkeit und Expertise auf sehr charmante Weise

**Spezialisiert auf die Regionen:** Bad Aibling, Kolbermoor, Bruckmühl, Feldkirchen-Westerham und Rosenheim

**Versteht etwas von:** Wohnräumen, Immobilien-Interessenten und ausdrucksstarken Exposés

In Oabling dahoam und für viele Jahre auch in Kanada zuhause. If you're looking for an english speaking real estate expert in Upper Bavaria, here you go. Unsere englischsprachigen Kunden fühlen sich bei ihr sehr gut aufgehoben



“Wir bringen zusammen, was zusammengehört - für jede Immobilie gibt es den einen, zufriedenen Käufer.”

### Mario Haitzer, Gabriele Mohrenweiser, Birgit Wild

Mario Haitzer | Vorstand & Gründer  
 83607 Holzkirchen | Bahnhofplatz 8  
 Fon: 08024 / 47 30 80 | willkommen@rimaldi.de

Mario Haitzer ist der Kopf, oder vielmehr: das Herz von rimaldi

**Spezialisiert auf die Regionen:** Holzkirchen, Tegernsee, Bad Tölz

**Versteht sich als:** Wegbegleiter für die Erfüllung Ihrer persönlichen Wohnträume

Führt das Stammhaus in Holzkirchen und repräsentiert dieses liebenswerte, traditionsbewusste Fleckchen „echtes“ Bayern zwischen München und den Tegernseer Talgemeinden charmant, offen und engagiert



“Nur kein Stress. Unsere Kunden können sich entspannt zurücklehnen, während wir kompetent, verlässlich und zügig ihre Immobilie verkaufen.”

rimaldi-Die Immobilienprofis wurden vielfach ausgezeichnet:

Kundenstimmen (siehe auch [www.blog.rimaldi.de](http://www.blog.rimaldi.de)):

**Einfach super, professionell und sympathisch!!!**

Felix Schwaller, Bad Aibling

**Unkompliziert, geduldig und sehr freundlich**

Maria und David Turunc, Otterfing

**Tolle Betreuung des Kaufprozesses - weiterzuempfehlen**

Markus und Regina Fellingner, München



### IMPRESSUM

Verlag, Herausgeber, Redaktion und Gestaltung:  
 rima AG, Bahnhofplatz 8, D-83607 Holzkirchen

Verantwortlich für den Inhalt: Vorstand: Mario Haitzer

Druck: MegaDruck.de Produktions- und Vertriebs GmbH,  
 Am Haferkamp 4, D-26655 Westerstede

Erscheinungsweise: 4 x jährlich

Ansprechpartner & Anzeigenverwaltung:  
 rima AG, Telefon: 08024 / 47 30 80,  
 E-Mail: willkommen@rimaldi.de, Internet: www.rimaldi.de

© copyright 2020 rima AG, D-83607 Holzkirchen



## Immobilienverkauf in Corona-Zeiten?

Noch nie war ein Makler so wichtig wie jetzt!

Das Coronavirus hat in den letzten Wochen nicht nur das soziale Leben geschwächt, sondern auch die Wirtschaft. Viele Firmen sind auf Kurzarbeit umgestiegen. Das sorgt auch für Geldmangel bei den Immobilieneigentümern. Oft ist ein Notverkauf die letzte Alternative. Wir erklären Ihnen, warum Sie einen Notverkauf keineswegs alleine durchführen sollten.

Der Verkauf einer Immobilie ist komplex und wird oft von den Eigentümern massiv unterschätzt. Wenn man obendrein noch unter Druck steht, werden viele Fehler gemacht. Und wenn man nicht schon ein paar Immobilien verkauft hat, bleibt nur eine Lösung: Ein professioneller Immobilienmakler. Einer der die Region wie aus seiner Westentasche kennt, langjährige Erfahrung und viele positive Kunden-Rezensionen vorweisen kann. Einen echten Profi eben.

Der kennt sich zum Beispiel mit der Bewertung Ihrer Immobilie aus. Er kennt den Markt so gut wie kein anderer. Er ermittelt den Wert der Immobilie nach dem passenden Verfahren. Und er weiß, wie er schnell einen kreditwürdigen Käufer findet.

### Ein Profi-Makler kennt den Wert der Immobilie

Die allermeisten Eigentümer können den Wert Ihrer Immobilie schlecht oder gar nicht einschätzen. Was oft dazu führt, dass die Immobilie unter Wert verkauft wird. Gerade in Notsituationen, in denen es schnell gehen muss. Aber auch das Überschätzen des Wertes wirkt sich sehr negativ auf den Immobilienverkauf aus, da es die Käuferfindung erschwert. Dadurch wird richtig viel Geld verschenkt!

### Ein Profi-Makler kümmert sich um alle nötigen Unterlagen und achtet auf Details

Hat der Profi-Makler Ihr Objekt bewertet, so kümmert er sich als nächstes um die Beschaffung der notwendigen Unterlagen. Ob nun bei Ämtern, Hausverwaltern oder Notaren, ein Profi-Makler weiß ganz genau, was benötigt wird und wo man die Dokumente beschaffen kann.

### Ein Profi-Makler erstellt Ihr Exposé

Der Schlüssel zum erfolgreichen Verkauf ist ohne Zweifel ein gelungenes Exposé. Eine optimale und ansprechende Darstellung der Immobilie führt zu einem schnellen und erfolgreichen Verkauf. Ein Exposé enthält unter anderem Fotos und Grundrisse

der Immobilie. Ein Profi-Makler achtet darauf, dass hierbei professionelle Fotos verwendet werden, welche die Zielgruppe ansprechen. Daran erkennen Sie den Immobilienprofi: Er selbst macht gar keine Fotos! Außer er ist ein ausgebildeter Fotograf. Ansonsten macht das natürlich nur ein versierter Immobilien-Fotograf.

Denn obendrein erstellt der Fotograf mit seinem Spezial-Equipment eine virtuelle Besichtigungstour. So können (vom Makler geprüfte) Interessenten später die Immobilie online besichtigen. So oft und so lange sie möchten. Und das ist hygienemäßig sicher nicht zu toppen! Denn der persönliche Kontakt erfolgt erst, wenn der potentielle Käufer die Immobilie genau kennen gelernt hat und wirklich ernsthaftes Interesse hat. Durch diese moderne Vorgehensweise entsteht auch kein sog. Besichtigungstourismus.

Ohne virtuelle Besichtigungstour präsentieren heute nur noch Anfänger!



Ein qualifizierter Immobilienmakler weiß, wie man eine Kundengruppe anspricht und verfügt außerdem über eine Kundenkartei. Diese enthält viele potenzielle Kaufinteressenten, die für die Immobilie in Frage kommen. Oftmals kann ein Makler so die Immobilie schnell an einen Käufer bringen, ohne dass diese öffentlich angeboten wird.



Aber nicht nur die Vermarktung gehört zu den Aufgaben des Profi-Maklers. Er muss natürlich auch beratend tätig sein. Und so eine Beratung ist durchaus vielseitig. Er kann Ihnen zum Beispiel eine Umzugsfirma oder Tipps zur Finanzierung vermitteln. Sollten Sie Schäden am Haus entdecken, so bringt er Sie mit einem passenden Fachmann in Kontakt. Und auch nach dem Abschluss des Verkaufs, bleibt ein Profi-Makler mit Ihnen noch in Kontakt.

Wollen Sie eine kostenlose Einschätzung, was Ihre Immobilie wert ist? Hier bekommen Sie SOFORT per E-Mail eine schriftliche Werte-Analyse in Form einer PDF-Datei: [www.immobiliengewertung.bayern](http://www.immobiliengewertung.bayern) Oder Sie rufen uns einfach gleich an und vereinbaren einen unverbindlichen Termin mit einem Immobilienprofi: 08061 / 93 93 331.

Und das alles auch mit dem nötigen „Abstand“, Maske und Einhaltung der Hygienevorschriften!



Anzeige



... gerne hole ich Ihre Bücher ab, vielen Dank!

**Martina Haitzer**

☎ 01 72 / 936 41 36

✉ [martina@haitzer.de](mailto:martina@haitzer.de)