



IHR IMMOBILIEN-
PARTNER IN DER
METROPOLREGION:
STEFAN UND NICOLE
SAGRALOFF



PARTNERSCHAFTLICH. EHRlich. STARK.

**IMMOPARTNER IST NÜRNBERGS FÜHRENDER PARTNER RUND UM
DIE VERMITTLUNG VON WOHN- UND GEWERBEIMMOBILIEN.**

IMMOPARTNER hat sich seit seiner Gründung im Jahr 2003 bei unseren Kunden und Geschäftspartnern einen hervorragenden Ruf erarbeitet. Durch den lokalen Fokus des Immobilienunternehmens profitieren unsere Kunden von einer intensiven Beratung, einer ausgezeichneten Marktkennntnis, einem gepflegten Netzwerk und zeitnahen Vermittlungserfolgen. Unser Leistungsportfolio reicht von der realistischen Marktwertermittlung über eine intensive persönliche Beratung bis hin zur professionellen Vermarktungs- und Vertriebsleistung. Dazu kommen ein umfassender After-sales-Service und mit dem neuen Bestellerprinzip auch ein maßgeschneidertes Angebot für Vermieter.

Kapitalanleger und institutionelle Bestandshalter vertrauen der vorausschauenden Beratung der Makler von IMMOPARTNER Nürnberg ebenso wie Bauträger oder internationale Investoren, welche die sorgfältig erstellten, realistischen Expertisen der Immobilienprofis als fundierte Entscheidungsgrundlage für ihre Projektplanung verwenden. Die Mitgliedschaft im Immobilienverband IVD gibt unseren Kunden außerdem die Sicherheit, mit IMMOPARTNER Nürnberg auf überprüfte Seriosität und Kompetenz zu setzen.



FÄRBERSTR. 5 (HEFNERSPLATZ)
90402 NÜRNBERG

☎ (0911) 477760 – 13
✉ TEAM@IMMOPARTNER.DE
f WWW.FACEBOOK.COM/IMMOPARTNER.NUERNBERG
🌐 WWW.IMMOPARTNER.DE

WWW.WERTERMITTLUNG-NBG.DE

OHNE HINDERNISSE
EMPFEHLUNGEN
MARKTWERT
FINANZIERUNG
INTERESSENT
BESICHTIGUNG
VERHANDLUNG
KAUFVERTRAG
MIETNOMADE
ENERGIEAUSWEIS



FINANZIERUNG

LEITFADEN FÜR IMMOBILIENVERKÄUFER

DAMIT DER ERLÖS SICHER AUF IHR KONTO KOMMT.

WEIL BANKEN NACH FESTEN REGELN ARBEITEN ...

Immobilien­geschäfte, bei denen der Käufer den Preis mit einem Scheck oder gar in bar bezahlt, sind die absolute Ausnahme. Wechselt ein Haus, eine Wohnung oder ein Grundstück den Besitzer, ist im Regelfall eine Bank als Kreditgeber involviert. Sei es, weil das Verkaufsobjekt noch mit einer Hypothek belastet ist oder – der häufigere Fall – der neue Eigentümer den Kauf über ein Geldinstitut finanziert. Damit Sie wissen, wie die finanzielle Verkaufsabwicklung im Detail abläuft und welche Aufgaben Sie dabei erledigen müssen, haben wir für Sie die entsprechenden Informationen zusammengestellt.

TIPP:

Beziehen Sie die finanzielle Verkaufsabwicklung von Anfang an in Ihre Planung ein – kümmern Sie sich frühzeitig um alles, was von Ihrer Seite aus zu erledigen ist.

KAUFPREISFINANZIERUNG

Der Käufer Ihrer Immobilie wird den vereinbarten Preis mit hoher Wahrscheinlichkeit über eine Bank finanzieren. Das heißt, dass ein Teil des Kaufpreises oder die gesamte Summe nicht von ihm, sondern direkt von seiner Bank an Sie ausbezahlt wird. Über dieses Thema sollten Sie mit ihm bereits im Moment seiner mündlichen Kaufzusage sprechen. Denn Sie brauchen die Sicherheit, dass von seiner Seite aus die Finanzierung geregelt ist.

Fragen Sie den Käufer ohne Scheu, ob er bereits mit Banken gesprochen hat, lassen Sie sich deren Zusage und eventuell auch das Eigenkapital belegen, bevor Sie anderen Interessenten absagen.

Wenn eine Bank die Finanzierung übernimmt, will sie natürlich eine Sicherheit. In der Regel wird dies durch die Eintragung einer Grundsuld im Grundbuch geregelt. Die Bank wird diesen Eintrag zu einem Zeitpunkt vornehmen wollen, zu dem die Immobilie rechtlich immer noch Ihnen gehört. Dies müssen Sie zulassen, indem Sie eine Belastungsvollmacht erteilen.

TIPP:

Ein offenes Gespräch über die Frage der Finanzierung hilft Ihnen auch zu beurteilen, ob ein geäußertes Kaufinteresse tatsächlich ernst gemeint ist. Ein Interessent, der noch nicht weiß, wie er sein neues Zuhause finanziert, kann Ihre Immobilie nicht kurzfristig kaufen!

DIE FINANZIELLE VERKAUFSABWICKLUNG.

WAS IST EINE BELASTUNGSVOLLMACHT?

Mit der Belastungsvollmacht geben Sie dem Käufer die Möglichkeit, auf Ihre Immobilie einen Kredit aufzunehmen (= Ihre Immobilie zu belasten). Diese Vollmacht erteilen Sie im Kaufvertrag. Ihr Notar wird sie Ihnen gerne genau erläutern.

Die Belastungsvollmacht ermöglicht folgenden Abwicklungsprozess:

- Der Käufer darf den Kredit bereits zu einem Zeitpunkt mit Ihrer Immobilie sichern, zu dem Sie noch immer der Eigentümer sind..
- Im Gegenzug muss er aber seine Bank anweisen, den Kreditbetrag ausschließlich an Sie bzw. an Ihre Bank zu bezahlen. So wird sichergestellt, dass der Kredit nur zur Zahlung des Kaufpreises verwendet werden kann.

LASTENFREISTELLUNG

Häufig kommt es vor, dass eine Immobilie zum Verkauf steht, die noch nicht ganz abbezahlt ist. Dann steht im Grundbuch noch eine Grundsuld. Diese Eintragung wird der neue Eigentümer nicht übernehmen. Es ist deshalb Ihre Aufgabe, einen Weg vorzuschlagen, diese Grundsuld zu löschen.

Am einfachsten ist es, dass der Käufer einfach den noch ausstehenden Betrag als Teil des Kaufpreises an Ihre Bank überweist. Dann wird seitens der Bank der Löschung der Grundsuld zugestimmt. Um eine sichere Abwicklung zu gewährleisten, wird der Notar zunächst bei Ihrem Kreditinstitut anfragen, welche Summe noch aussteht. Anschließend teilt er dem Käufer mit, welche Summe dieser an wen zu bezahlen hat. Die Bank schickt ihrerseits die Löschungsbewilligung direkt an das Notariat, das die Löschung der Grundsuld in die Wege leitet.

KOSTEN EINER LÖSCHUNG IM GRUNDBUCH

Die meisten Kosten, die durch die Verkaufsabwicklung entstehen, können Sie an den Käufer weiterreichen. Die Kosten für die Löschung Ihrer Belastung müssen Sie allerdings in der Regel selbst tragen.

WAS IST EINE VORFÄLLIGKEITSENTSCHÄDIGUNG?

Die Vorfälligkeitsentschädigung ist ein Thema, mit dem Sie sich frühzeitig auseinandersetzen sollten. Banken verlangen sie, sobald laufende Verträge vorzeitig beendet werden. Wenn Ihr Kreditvertrag beispielsweise für 15 Jahre

geschlossen wurde und Sie nach zehn Jahren die Immobilie veräußern, hat die Bank einen Verlust aus entgangenen Zinseinnahmen, zudem entstehen ihr Verwaltungskosten. Beides wird Ihnen in Rechnung gestellt werden. Die Höhe ist von verschiedenen Faktoren abhängig.

Der Gesamtbetrag, der sich aus noch offenem Kredit und Vorfälligkeitsentschädigung ergibt, wird normalerweise – wie im vorhergehenden Abschnitt besprochen – aus dem Kaufpreis beglichen.

TIPP:

Sie sollten bereits vor dem Start Ihres Verkaufs mit Ihrem Bankberater sprechen, wie Sie den laufenden Vertrag kündigen können und welche Kosten dadurch auf Sie zukommen. Nur so können Sie sich bereits von Anfang an ein Bild davon machen, wie viel Geld Ihnen nach Abzug aller Kosten vom Verkauf Ihrer Immobilie übrig bleibt.

FINANZIERUNGSBESTÄTIGUNG

Nur noch wenige Banken stellen dem Verkäufer im Vorfeld eine Bestätigung für die Finanzierung aus. In aller Regel werden die Kreditunterlagen direkt an den Kreditnehmer, die Unterlagen zur Bestellung der Grundsuld an den Notar verschickt.

TIPP:

Vereinbaren Sie deshalb, die Grundsuldbestellung direkt im Anschluss an die notarielle Beurkundung des Kaufs vorzunehmen. Sie können dann vor dem Termin nachfragen, ob die Unterlagen beim Notariat eingegangen sind.

Es ist wichtig, dass Sie sich nicht scheuen, finanzielle Fragen offen und möglichst frühzeitig zu klären. Denn es geht um sehr viel Geld. Als Profi für Immobiliengeschäfte kann ich Ihnen bestätigen, dass seriöse Kaufinteressenten unter anderem an der Zustimmung zu erkennen sind, Ihnen die Finanzierung auch von der Bank offiziell bestätigen zu lassen.

Wir wünschen Ihnen viel Erfolg beim Verkauf!

Nicole und Stefan Sagraloff
Immopartner Stefan Sagraloff e.K.



ABSENDER

Vorname | Name
Straße | Hausnummer
PLZ | Wohnort
E-Mail
Telefon

Ob Sie Ihre Immobilie verkaufen möchten oder selbst auf der Suche nach einem neuen Zuhause sind – wir beraten Sie gerne!

Ja, wir möchten:
☐ unsere Immobilie verkaufen
☐ eine unverbindliche Immobilienbewertung
☐ eine Immobilie kaufen
☐ eine Immobilie mieten/vermieten

Porto zahlt
Immopartner
Sagraloff e.K.



Leitfaden für Immobilienverkäufer, 04 Finanzierung

Immopartner Stefan Sagraloff e.K.
Färberstr. 5 (Hefnersplatz)
90402 Nürnberg