CAPTERRA

WIR KAUFEN IMMOBILIEN

« Der Immobilienmarkt im Raum Landshut ist unser Zuhause – Transparenz, Schnelligkeit sowie Diskretion unser Credo.

Ralph Brunner

Inhaltsverzeichnis

Seit über 20 Jahren sind Immobilien unsere Leidenschaft	4
Unser Erfolgsweg	6
Warum CAPTERRA?	8
Immobilien-Verrentung	10
Unser Ankaufsprozess	12
Allein im Alter	14
Leibrente – gut für Sie	16
Teilverkauf – ganz einfach	18
Teilverkauf – Fragen und Antworten	20
Erbengemeinschaft – so geht's	22
Verkauf ohne Makler	24
Tippgeber-Provision	26
Kundenbewertungen	28
Impressum	30

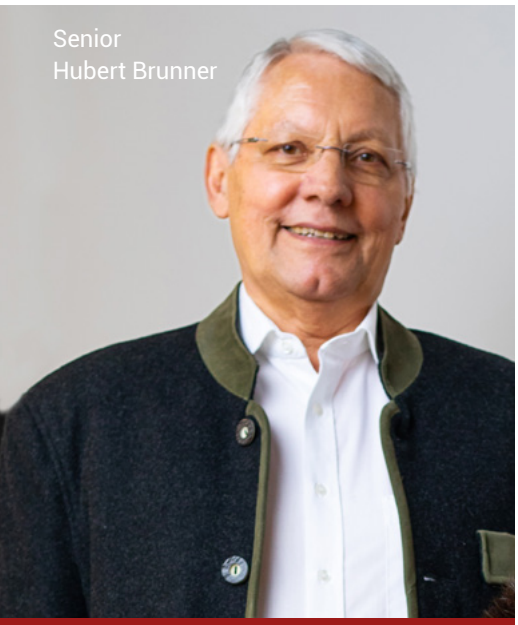
CAPTERRA
WIR KAUFEN IMMOBILIEN

WE
ARE
ALL
IN
THIS
TOGE
THER

Seit über 20 Jahren sind Immobilien unsere Leidenschaft!

Wir schaffen Wohnraum
Wir tragen zur Stadtentwicklung bei
Wir sanieren Immobilien
Wir modernisieren Wohnraum

Unser Erfolgsweg


Senior
Hubert Brunner

« Unser Zuhause ist die Stadt Landshut. In der Region rund um Niederbayerns Zentrum sind wir „dahoam".

Deshalb sind wir stolz darauf, durch unsere Immobilienprojekte das Stadtbild ein Stück weit mitprägen zu dürfen.

Als strategisch gut aufgestelltes und gesund gewachsenes Unternehmen aus dem Mittelstand ist uns besonders die Verbundenheit zu unseren Mitarbeitern und unseren Kunden wichtig.

Klein, aber fein

Die CAPTERRA wurde vor mehr als zwei Jahrzehnten als kleiner Ein-Mann-Betrieb gegründet.

In der Anfangszeit wurden nur kleine und wenige Investitionen in den Immobilienmarkt getätigt. Die für den Eigenbestand erworbenen Immobilien befanden sich hauptsächlich im Landshuter Stadtgebiet.

Heimatstadt Landshut

Mit der kontinuierlich steigenden Zahl an zufriedenen Verkäufern wuchs allerdings auch die CAPTERRA in Ihren Investitionen sowie in ihrer Mitarbeiteranzahl.
Die Immobilienankäufe befanden sich zwar weiterhin im Stadtgebiet von Landshut, allerdings wurden nun auch Ankäufe in dem Landshuter Landkreis getätigt. Das Landshuter Stadt- und Landgebiet ist bis heute das Hauptankaufsgebiet der CAPTERRA.
Wir fühlen uns daher bis heute mit unserer Heimatstadt Landshut besonders verbunden.

Die Ansprüche steigen

Im Laufe der Zeit beschäftigte sich das Unternehmen immer mehr mit der Projektierung von Immobilien.

Dies führte dazu, dass ein eigenes und kompetentes Handwerkerteam gefunden werden musste, das sich mit diesen neuen Aufgabenbereichen auseinandersetzte. Doch auch diese

Herausforderung konnte mit Bravour gemeistert werden. Mittlerweile ist ein 7-köpfiges, vielseitig ausgebildetes Handwerkerteam in unserem Unternehmen beschäftigt, das eng mit unseren Architekten und Planern zusammenarbeitet. Gemeinsam lassen sie die neu erworbenen Bestandsimmobilien wieder in ihrem schönsten Glanz erstrahlen.

Das Unternehmen wächst

Gleichzeitig wuchs durch die Projektierung der Immobilien auch der Verwaltungsaufwand. Momentan kümmern sich acht Mitarbeiter um die erfolgreiche Abwicklung von den Immobilienkäufen. Wichtig ist uns dabei immer die Zufriedenheit des Verkäufers über den Notartermin bzw. die Übergabe hinaus.
Ralph Brunner begleitet den Erfolgsweg der CAPTERRA bereits seit fast einem Jahrzehnt. Durch sein breit gefächertes Wissen und seine jahrelange Erfahrung, findet er gemeinsam mit den Verkäufern immer den richtigen Lösungsweg. Durch diese gute und zuverlässige Arbeit dürfen wir uns seit Jahren zu den führenden Unternehmen Landshuts zählen.

Gerne würden wir auch Sie von uns überzeugen.

« Die Heimat bleibt doch immer der schönste Fleck der Welt.

Johann Nepomuk Vogl

Warum CAPTERRA?

Für Sie gibt es nur Vorteile.

Geschäftsführer
Ralph Brunner

« Unser familiärer Draht zu den Mitarbeitern überträgt sich auch positiv auf unsere Kunden.

Immer für Sie da

Wir sind Ihr Ansprechpartner auch bei schon in die Jahre gekommenen Immobilien oder im Allgemeinen bei Problemimmobilien. Somit stehen wir Ihnen bei vielen individuellen Immobilien sehr gerne zur Verfügung.

Da jede Immobilie einzigartig ist, bieten wir auch für jeden Kunden eine individuelle und maßgeschneiderte Lösung an. Die Wünsche und Bedürfnisse unserer Kunden haben für uns eine große Priorität.

Ihre Vorteile auf einen Blick

- Wir sind Immobilien- und Marktexperten mit langjähriger Erfahrung
- Wir als bayrisches Familienunternehmen ermöglichen Ihnen, Ihre Immobilie sicher und sorgenfrei zu verkaufen.
- Maklerprovisionen sind dabei natürlich ausgeschlossen.
- Uns ist wichtig, dass Sie zufrieden sind und wir versichern Ihnen, dass Ihr Haus in guten Händen ist.

- Kaufentscheidung innerhalb 48 Stunden
- Unkomplizierte und bequeme Kaufabwicklung
- Stets erreichbar und eine flexible Terminvereinbarung
- Faire und schnelle Kaufpreiszahlung

- Möglichkeit des „Secret Sale“ (diskrete Abwicklung)
- Auch Problemimmobilien sind willkommen
- Immobilienverrentung möglich
- CAPTERRA hat zudem viele regionale Partner – Enterprise ist einer davon und steht bei Umzügen sofort zur Seite.

Immobilien-Verrentung
Ihre Sicherheit im Alter

Sie wohnen in Ihrer Immobilie, so lange Sie wollen und bleiben weiterhin Haupteigentümer

Wir bieten drei Arten der Immobilienverrentung:

- **eine befristete Zeitrente**
- **eine lebenslange Zeitrente, vereinbart durch den Verkäufer und Käufer**
- **die Eintragung eines Nießbaurechts in das Grundbuch**

Der wesentliche Unterschied zum herkömmlichen Immobilienverkauf besteht im Wesentlichen darin, dass der bisherige Eigentümer in seiner Immobilie weiterhin wohnen darf und es deshalb eine veränderte Zahlungsmodalität gibt. Außerdem vereinbaren Käufer und Verkäufer dazu noch die Zahlung einer monatlichen Rente.

Der Verkauf auf Rentenbasis ist nicht neu, wurde aber in Deutschland im Vergleich zu Frankreich bisher nur selten angewandt. Dies hat sich in den letzten Jahren deutlich geändert.

Diese Vertragsform erlebt ein wahres Comeback und wird hierzulande immer beliebter. Aber warum ist das so? Im Rentenalter bzw. kurz davor, überlegen viele Leute ihre Immobilie zu verkaufen und den Verkaufserlös anzulegen. Nach etlichen Jahren harter Arbeit möchten viele Pensionäre Ihren Ruhestand nun endlich genießen, das Haus barrierefrei umbauen oder bestehende Bankkredite ablösen. Doch der Verkauf der Immobilie und der Auszug aus dem vertrautem Eigenheim ist für viele nicht denkbar.

Da dieses Thema immer mehr an Interesse gewinnt und auch eine denkbare Option für Viele ist, hat sich sogar „Die Zeit“ in einem Artikel vom 10.05.2022 mit dem Thema auseinandergesetzt.

> *Die Jugend ist die Zeit, die Weisheit zu lernen. Das Alter, sie auszuüben.*
>
> *Jean-Jacques Rousseau*

Dieser beleuchtet die verschiedensten Möglichkeiten.

Zunächst ist der Verkauf auf Rentenbasis nichts anderes als ein normaler Immobilienverkauf. Eine Immobilie wechselt den Besitzer. Der wesentliche Unterschied zum herkömmlichen Immobilienverkauf besteht darin, dass der bisherige Eigentümer in seiner Immobilie weiterhin wohnen darf und es deshalb eine geänderte Zahlungsmodalität gibt.

Statt beim Kauf einer Immobilie den kompletten Kaufpreis in einer Summe zu zahlen, vereinbaren Käufer und Verkäufer die Zahlung einer monatlichen Rente.

Die Höhe der Rente basiert auf dem eigentlich erzielbaren Kaufpreis zuzüglich Zinsen, der dann über einen fest vereinbarten Zeitraum abbezahlt wird.

Unser Ankaufsprozess:
Schritt für Schritt

Unser Spezialisten-Team im Bereich Ankauf verfügt über eine langjährige Marktexpertise. Wir kennen die Besonderheiten des Marktes und können schnell und flexibel auf Ihre Wünsche eingehen.

1.

Erstkontakt

Sie nehmen Kontakt mit uns auf per E-Mail, Telefon oder WhatsApp. Oder Sie besuchen uns im Büro. Nach Besprechung erster Details zu Ihrer Immobilie, vereinbaren wir einen Besichtigungstermin.

2.

Besichtigung

Bei der unverbindlichen Besichtigung können Sie mit uns Details klären, wie zum Beispiel, den Wunsch, noch in der Immobilie wohnen zu bleiben.

3.

Angebot

Innerhalb von 48 Stunden nach der Besichtigung geben wir ein verbindliches Kaufangebot ab. Auf Wunsch erhalten Sie eine Finanzierungsbestätigung unserer Hausbank.

4.

Verkauf

Sollte Ihnen unser Angebot zusagen, versuchen wir, Ihnen den Verkaufsprozess so einfach wie möglich zu gestalten.

Wir kaufen wie besichtigt. Sie haben keine Mängelhaftung, Sie zahlen keine Provision. Wir können Entrümpelung, Renovierung o.ä. übernehmen.

« Transparenz, Schnelligkeit und Diskretion ist unser Credo – zu Ihrem Vorteil.

Ralph Brunner

5.

Notartermin

Wir unterstützen bei allen Formalitäten. Nach erfolgter Kaufvertragsunterschrift beim Notar und der Kaufpreiszahlung, übergeben Sie Ihre Immobilie an uns. Sicher und diskret.

6.

Wichtig!

Sollten Sie Diskretion wünschen, erfährt während des ganzen Prozesses niemand vom Verkauf Ihrer Immobilie. Sicher!

7.

Fazit

Ein Verkauf an uns erfolgt sicher, unkompliziert und schnell.

Alleine im Alter

Die Einsamkeit im Alter wird auch in Deutschland mit zunehmendem Alter ein immer größer werdendes Problem. Laut einer Statistik des Statistischen Bundesamtes trifft das vor allem die Frauen. Fast die Hälfte aller Frauen ab 65 leben alleine.

Und diese Zahlen sollen immer weiter steigen. Ist man dann einmal alleine, so häufen sich die Probleme immer weiter an. Nicht nur psychische und physische Konsequenzen treten auf, sondern es wird auch immer schwieriger mit dem Alltag oder seinem Haus alleine klarzukommen.

Gründe von Einsamkeit

Gründe, die zur Einsamkeit führen sind relativ vielfältig. Erkrankt oder stirbt der Lebenspartner, so wird man schnell aus der Bahn geworfen und verspürt die Einsamkeit. Aber auch eine Trennung oder Scheidung können Ursache für eine solche Veränderung sein.

Gerade für ältere Menschen steht die Familie im Mittelpunkt ihres Lebens. Auch wenn die eigenen Kinder oder Enkelkinder ausziehen oder sogar auch weiter wegziehen, fühlen sich ältere Menschen schnell alleine. Und auch wenn die Familie in der Nähe ist, aber meist führt jeder sein eigenes Leben und hat kaum Zeit für die Eltern, Schwiegereltern oder Großeltern. Fällt dann auch der Ehepartner weg, so droht ältere Menschen die komplette Vereinsamung.

Sind alte Menschen auch selber von der Mobilität her eingeschränkt oder haben Krankheiten, dann isolieren sie sich meist selber, gehen kaum raus, haben kaum Kontakt zu der Umwelt und schließen sich so vom sozialen Leben aus.

Einen Ausweg finden

Ist man trotz Allem in der Einsamkeit angekommen, so stellt sich nun die Frage, wie man da schnell wieder rauskommt. Die einfachsten Tipps für den Anfang sind, sich Freunde in seinem Alter zu suchen und sich mit diesen regelmäßig zu treffen, Seniorentreffen zu besuchen oder auch sich ein Haustier anzuschaffen.

Eine der wirksamsten Möglichkeiten, um all den Problemen und Risiken entgegen zu wirken ist es allerdings seine aktuelle Wohnsituation zu ändern. Es gibt eine Vielzahl von verschiedenen Wohnformen für Senioren, die sich anbieten würden. Beispielsweise ist Betreutes Wohnen oder aber der Einzug in ein Pflegeheim eine gute Alternative. Je nach körperlicher und geistiger Beschaffenheit und je nach persönlichen Präferenzen kann man eine passende Wohnform für sich finden. Doch um diesen Schritt gehen zu können, sollte man sich in erster Linie überlegen, was aus der aktuellen Immobilie werden soll. Wichtig ist es hier sich für keine schnell gefasste Lösung, sondern für die richtige Lösung zu entscheiden.

Allerdings sollte man hier tatsächlich in Betracht ziehen sich von seiner Immobilie und gleichzeitig von den Sorgen zu lösen und einen Neuanfang zu beginnen. Wenn sie sich diesen Schritt alleine nicht zutrauen, können sie sich dabei auch zahlreiche Unterstützung von uns einholen. Wir begleiten Sie bei dem kompletten Prozess und kaufen ihre Immobilie für unseren Eigenbestand.

Risiken

Einsamkeit, gerade im hohen Alter kann fatale Folgen und Risiken mit sich bringen. Gerade der eigenen Gesundheit kann Einsamkeit stark schaden. Nicht selten führt diese sogar zu Depressionen oder weiteren psychischen Krankheiten, die sich dann auch körperlich auswirken. Ist man in diesem Teufelskreis einmal drinnen, so ist es nur sehr schwer da wieder rauszukommen. Die Senioren ziehen sich dadurch nur immer weiter zurück und isolieren sich immer weiter. Daran zeigt sich die Wichtigkeit, das Gefühl von Einsamkeit im Alter vorzubeugen und dem bewusst entgegen zu wirken.

Eine weitere Folge, die man nicht vergessen darf, ist die Tatsache, dass es mit zunehmendem Alter auch immer schwieriger wird sich alleine um den Haushalt bzw. um sein Haus oder eine größere Wohnung zu kümmern. Auch das kann zu einer großen Belastung für die Betroffenen werden.

Leibrente – gut für Sie!

Was versteht man unter Leibrente?

Zunächst stellt sich die Frage, was Leibrente überhaupt ist. Bei der Leibrente handelt es sich um eine besondere Form des Immobilienverkaufs. Eigentümer verkaufen ihr Haus oder ihre Wohnung, allerdings behalten sie ein Wohnrecht und bleiben meist dennoch bis zum Lebensende oder auch einem festgelegten Zeitpunkt in dieser Immobilie wohnen. Im Gegenzug hat der Käufer die Pflicht, den kompletten Kaufpreis in regelmäßigen Teilzahlungen bzw. einer sogenannten Rente an den Verkäufer zu zahlen. Der Verkauf kann sowohl an Privatpersonen, als auch an gewerbliche Anbieter erfolgen.

Wie funktioniert Leibrente?

Der Verkauf auf Rentenbasis hört sich komplizierter an, als er tatsächlich ist. Wie bei einem klassischen Immobilienverkauf veräußert der Eigentümer mit einem notariellen Kaufvertrag zunächst seine Immobilie. Allerdings bekommt er nicht wie beim regulären Verkauf den Kaufpreis auf einen Schlag, sondern die Summe wird in Teilzahlungen aufgeteilt. Diese können je nach vertraglicher Vereinbarung monatlich, quartalweise oder sogar jährlich erfolgen. Durch das im Kaufvertrag vereinbarte Wohnrecht bzw. Nießbrauchrecht, welches der Eigentümer im Gegenzug erhält, muss der Wert dieses Rechts auch von dem Kaufpreis abgezogen werden. Außerdem besteht auch die Möglichkeit, zu Beginn der Laufzeit eine größere Einmalzahlung festzulegen. Dadurch wird allerdings die monatliche Rente auch reduziert. Sowohl die Zahlungen der Immobilienrente, als auch das Wohnrecht sind im Grundbuch eingetragen.

Außerdem wird der Käufer durch die Eigentumsübertragung auch für alle anfallenden Kosten verantwortlich. Dazu zählen unter anderem Instandhaltungskosten oder die Grundsteuer. Dem Verkäufer werden somit Arbeit und Kosten abgenommen. Die Leibrente ist im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) § 759 ff. gesetzlich geregelt.

Welche Arten gibt es?

Grundsätzlich unterscheidet man zwei Formen der Immobilienverrentung. Zum einen gibt es die Zeitrente und zum anderen die Leibrente.

Bei der Leibrente wird für den Verkäufer ein lebenslanges Wohnrecht vereinbart, welches erst mit dem Tod endet. Außerdem erhält er je nach Vertrag monatlich, quartalweise oder jährlich lebenslange Zahlungen, die ebenfalls mit dem Tod enden. Die Höhe dieser Zahlungen ist abhängig vom Immobilienwert, dem Zins, dem Geschlecht und auch dem Alter des Verkäufers.

Die Zeitrente hingegen ist von individuellen Vereinbarungen geprägt. Es wird ein fester Zahlungszeitraum sowie das Ende der Zahlungen festgelegt. Endet dieser, so gilt

auch der Kaufpreis als vollständig abbezahlt. Auch Zeitpunkt der Übergabe von der Immobilie kann hier individuell vereinbart werden. Die Möglichkeit eines lebenslangen Wohnrechts besteht hier auch. Im Gegensatz zur Leibrente wird zudem weder Geschlecht noch Alter des Verkäufers berücksichtigt. Wurde eine Zeitrente mit einer bestimmten Laufzeit festgelegt, so müssen die Zahlungen auch nach dem Tod des Verkäufers weiter an die Erben erfolgen.

Berechnung der Leibrente

Die Höhe der Leibrente hängt von mehreren Faktoren ab. Im Wesentlichen sind der Kaufpreis, der vom Verkehrswert der Immobilie abhängt und der Wohnwert entscheidend. Berechnet wird der Wohnwert aus der Höhe der Miete sowie der jeweiligen Lebenserwartung bzw. der statistischen Restlebenszeit. Anschließend wird dann der Wohnwert von dem Verkehrswert der Immobilie abgezogen. Zudem spielt auch die erwartete Lebensdauer der Verkäufer eine wichtige Rolle, woraus sich dann der Wert des Wohnrechts berechnen lässt.

Vereinfacht kann man sagen:
Immobilienwert – Wert des Wohnrechts =
zu verrentender Betrag

Voraussetzungen für die Leibrente

In der Regel gibt es auch tatsächlich einige Anforderungen um eine solche Immobilienverrentung in Anspruch nehmen zu können. Meistens sollte der Wert der Immobilie bei mindestens 250.000 Euro liegen.

Des Weiteren ist auch die Lage der Immobilie entscheidend. Denn natürlich ist der Wert der Immobilie höher, je besser die Lage ist.
Auch werden hauptsächlich nur die Immobilien in Betracht gezogen, die nach Möglichkeit nicht mehr mit Darlehen belastet sind. Jedoch ist eine Restschuld von ungefähr 20 Prozent des Immobilienwertes dennoch möglich.

Versteuerung der Leibrente

Interessant ist es auch, wie genau die Leibrente versteuert wird. Besteuert wird die Leibrente mit dem Ertragsanteil § 22 EstG. Je höher das Alter bei Vertragsbeginn ist, desto niedriger ist der Ertragsanteil.

Vorteile der Leibrente

Eines der größten Vorteile ist die Tatsache, dass der Verkäufer von sämtlichen Kosten, Arbeiten und Sorgen verschont wird. So ist der Käufer für sämtliche anfallenden Instandhaltungskosten und die Grundsteuer verantwortlich. Gerade bei älteren Immobilien können solche Kosten immer mehr und immer höher werden. Um alle solche Probleme muss sich der Verkäufer nun nicht mehr kümmern.

Ein weiterer Pluspunkt der Leibrente ist das vereinbarte Nießbrauchsrecht. Es erlaubt den Eigentümern ihre Rente unbeschwert zu genießen und sich keine Gedanken machen zu müssen, wo sie denn nun bleiben könnten. Es ist auch möglich, trotz Nießbrauchsrecht die Immobilie weiter zu vermieten und von den Mieteinnahmen zu profitieren. Dies bietet sich vor allem dann an, wenn man z.B. in ein Seniorenheim zieht. Allerdings ist es auch möglich, das Wohnrecht aufzugeben und sich den restlichen Wert als Einmalzahlung ausbezahlen zu lassen.

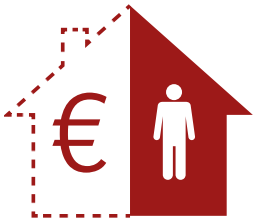
Für wen lohnt es sich?

Ob das Modell der Immobilienverrentung für einen selbst das richtige ist, kommt immer ganz auf die persönlichen Präferenzen, Bedürfnisse und die eigene finanzielle Situation an. Wie man bereits am Namen erkennen kann, ist das Modell vor allem an ältere Immobilienbesitzer gerichtet, die Ihre Rente ein wenig aufstocken wollen und dennoch in ihrem gewohnten Zuhause bleiben möchten. Es ist eine sinnvolle zusätzliche Altersvorsorge.

Hat man finanzielle Sorgen, so bietet sich die Leibrente durch die monatlichen Beiträge, die einem zufließen sehr gut an. Die Leibrente ermöglicht es, den Verkäufern auch, ihre komplette Verantwortung für die Immobilie abzugeben und sich von zukünftigen Reparaturen und Sanierungen zu befreien

Hat man zudem auch keine Erben, an die man sein Haus oder seine Wohnung weitervererben könnte oder möchte an diese nicht vererben, so spricht alles für dieses Modell. Hier bietet es sich besonders gut an, seine Immobilie zu verkaufen und von der zusätzlichen Rente zu profitieren und seinen Lebensabend zu erleichtern.
Zudem ist die Leibrente eine gute Möglichkeit, seinen Lebenspartner, nach seinem eigenen Tod sowohl finanziell als auch mit einem Wohnrecht abzusichern.

Teilverkauf
– ganz einfach



Sie besitzen eine Immobilie, möchten sich jedoch einen Teil des in ihr gebundenen Vermögens auszahlen lassen? Dann sollten Sie einen Teilverkaufanstreben. In diesem Fall erreichen Sie finanzielle Freiheit und bleiben dennoch weiterhin zuhause wohnen.

Eigentümer bleiben und Geld erhalten: warum es sich lohnt, einen Teil der Immobilie zu verkaufen.
Viele Menschen betrachten den Kauf einer Immobilie als Altersvorsorge. Allerdings stellen die meisten im Alter fest, dass der Geldfluss beeinträchtigt ist. Dabei wäre Geld gerade jetzt notwendig, wenn man Wohnung oder

Eigenheim altersgerecht umbauen möchte. Natürlich besteht die Möglichkeit, die Immobilie zu verkaufen und in eine günstigere Wohnung umzuziehen. Doch das möchten nur die wenigsten. In diesem Fall bietet sich ein Teilverkauf als geeignete Lösung an. Dabei wird ein Teil der Immobilie verkauft, ohne dass der Eigentümer seinen Wohnort wechseln muss.

So funktioniert der Teilverkauf

Es werden höchstens 50 % der Immobilie veräußert. Trotzdem bleiben Sie Miteigentümer der Immobilie und behalten die Verantwortung für Ihr Haus

oder Ihre Wohnung. Die Immobilie bleibt als Erbe bestehen, wobei der verkaufte Teil zurückgekauft werden kann.

Wunschauszahlung berechnen

Ermitteln Sie, wie viel Geld Sie benötigen. Welche Kosten sollen durch die Wunschauszahlung gedeckt werden? Es ist nicht unbedingt erforderlich, 50 % der Immobilie zu verkaufen. Falls Sie einen Rückkauf planen, tun Sie gut daran, einen möglichst geringen Teil der Immobilie zu verkaufen.

Immobilienwert ermitteln

Bevor Sie einen Teil Ihrer Immobilie verkaufen können, muss der Verkehrswert ermittelt werden.

Vertragsabschluss beim Notar

Der Vertrag über den Teilverkauf wird beim Notar abgeschlossen. Beide Vertragsparteien werden als Eigentümer ins Grundbuch eingetragen.

Eintragung des Nießbrauchrechts

Unter dem Nießbrauchrecht versteht man das Recht, die Immobilie trotz Teilverkauf wie gewohnt nutzen zu dürfen. Für Sie bedeutet dies eine lebenslange Sicherheit. Falls Sie später umziehen, dürfen Sie die Immobilie einschließlich des verkauften Teils vermieten und den Mieterlös behalten.

Monatliche Nutzungsgebühr

Um weiterhin wie gewohnt zuhause wohnen zu können, zahlen Sie eine monatliche Nutzungsgebühr.

Welche Kosten fallen beim Teilverkauf an?

Die Nutzungsgebühr beläuft sich auf 5 % des verkauften Teils pro Jahr. Sie zahlen weiterhin die Grundsteuer und sind für die Instandhaltung der Immobilie verantwortlich. Möchten Sie die Immobilie zu einem späteren Zeitpunkt weiterverkaufen oder zurückkaufen, fällt ein sogenanntes Durchführungsentgelt an.

Haben Sie Interesse an einem Teilverkauf Ihrer Immobilie? Dann rufen Sie uns doch einfach an, um sich ein unverbindliches Angebot unterbreiten zu lassen.

Teilverkauf
Fragen und Antworten

Frage: Worum handelt es sich bei einem Immobilienteilverkauf?
Antwort: Wir bieten Eigentümerrinnen und Eigentümern an, einen Teil ihrer Immobilie an uns zu verkaufen und so in Liquidität zu wandeln, ohne die eigenen vier Wände verlassen zu müssen.

Frage: Gilt der Teilverkauf auch für Gewerbebauten?
Antwort: Ja - für Immobilen, die als Wohn- und Geschäftshäuser genutzt werden. Der Gewerbeanteil darf jedoch nicht über 50 % liegen.

Frage: Wie wird der Wert der Immobilie ermittelt?
Antwort: Das übernehmen externe Gutachter.

Frage: Wie groß kann der zu verkaufende Anteil an der Immobilie sein?
Antwort: Wir kaufen bis zu 50 % des Gesamtwerts an. Bei einer Immobilien im Wert von 1 Million € kann der Eigentümer also bis zu 500.000 € an Liquidität haben.

Frage: Wie hat sich das Geschäft von CAPTERRA Immobilien bisher entwickelt?
Antwort: Wir sind seit über 20 Jahren aktiv und haben circa 150 Teilankäufe abgewickelt. Wir haben uns vorgenommen, in den nächsten Jahren 30 Millionen € zu investieren.

Frage: Der Teilverkäufer zahlt als Gegenleistung eine Nutzungsgebühr. Wie hoch fällt die aus?
Antwort: Die Nutzungsgebühr beträgt 5 % der Einkaufssumme pro Jahr und ist auf zehn Jahre festgeschrieben. Sie stellt für uns quasi eine vermietungsähnliche Situation dar.

Frage: Muss der Verkäufer die CAPTERRA für Umbauten oder Modernisierungen erst fragen?
Antwort: Während der Laufzeit ist es für den Eigentümer so, als wäre er allein Eigentümer. Er entscheidet über Umbauten oder Renovierungen und muss diese nicht mit uns abstimmen, solange die Maßnahmen nicht baugenehmigungspflichtiges sind. Da geben wir dann nach einer Prüfung das Go. Er muss die Arbeiten aber auch selbst bezahlen. Wir beteiligen uns nicht daran. Wenn diese Maßnahmen bereits vor dem Teilverkauf feststehen, fließen die Investitionen in die Bewertung der Immobilie ein. Viele Eigentümer nehmen den Teilverkauf vor, um eine neue Heizung oder ein neues Dach zu finanzieren.

Frage: Wie endet das Geschäft?
Antwort: Von unserer Seite geht der Vertrag über die Lebenszeit des Verkäufers. Er kann den Anteil jederzeit zurückkaufen. Bei dem Komplettverkauf oder Tod des Verkäufers wird die Immobilie zum bestmöglichen Preis verkauft. Auch können die Erben unseren Anteil kaufen. So bleibt die Immobilie in Familienbesitz.

Erben-gemein-schaft – so geht's

Was ist eine Erbengemeinschaft?

Schneller als gedacht ist man manchmal im Leben plötzlich Teil einer Erbengemeinschaft, wenn ein naher Angehöriger stirbt. Doch was genau ist eine Erbengemeinschaft und welche Regeln und Rechte gelten? Sowohl mit einem Testament als auch ohne Testament kann es zu einer Erbengemeinschaft kommen.

Hinterlässt der Erblasser mehr als einen Erben, so entsteht entweder durch gesetzliche Erbfolge oder auch testamentarische Bestimmung zwangsweiße eine Erbengemeinschaft nach § 2032 Absatz 1 BGB. Auch ohne einen Erbvertrag oder Testament ergibt sich automatisch eine Erbengemeinschaft, wenn es mehr als einen Erben gibt. Dies geschieht auch ohne den Willen der Erben. Die Erbquote, die über den Erbanteil bestimmt, lässt sich durch Rangfolge in der gesetzlichen Erbfolge oder testamentarische Bestimmung festlegen.
Durch eine Erbengemeinschaft wird der komplette Nachlass zum gemeinschaftlichen Vermögen aller Mitglieder.
Es ist außerdem zu erwähnen, dass jeder Erbe innerhalb von 6 Wochen nach Kenntnisnahme der Erbengemeinschaft das Recht auf Ausschlag der Erbschaft hat. Ist das der Fall, so hat der Erbe Anspruch auf seinen Pflichtteil und scheidet auch somit aus der Gemeinschaft aus.

An das Ende einer solchen Gemeinschaft gelangt man erst nach kompletter Aufteilung des Nachlasses.

Zweck der Erbengemeinschaft

Der Zweck einer Erbengemeinschaft ist es in erster Linie das Erbe aufzuteilen.
Bis zu der endgültigen Aufteilung sind die einzelnen Mitglieder verpflichtet, den Nachlass gemeinschaftlich zu verwalten. Dies ist jedoch nicht auf Dauer vorgesehen.

Probleme einer Erbengemeinschaft

Eine Erbengemeinschaft ist meist für alle Beteiligten eine große Herausforderung. Nur in den seltensten Fällen erfolgt dies harmonisch und ohne Konflikte. Uneinigkeiten sind so gut wie vorprogrammiert.

Da man meist davon ausgeht, dass allen zusammen alles gehört, kommt es in den meisten Fällen zu Streitigkeiten.

Ein häufiges Problem ist es den tatsächlichen Wert des Nachlasses zu erfassen und dann eben gerecht aufzuteilen. Die zukünftigen Eigentümer, die die Immobilie übernehmen möchten, versuchen, den Wert meist niedriger anzusetzen, um weniger bezahlen zu müssen.

Während die restlichen Erben hingegen versuchen, einen höheren Wert festzulegen, um eine höhere Summe zu bekommen. Können sich hier die Mitglieder der Erbengemeinschaft nicht einigen, so bleibt nichts anderes außer ein Verkauf oder eine Versteigerung übrig. Auch ein Gutachten ist hier keine große Hilfe, da die Erben nicht verpflichtet sind, den ermittelten Wert anzunehmen.

Jede Entscheidung, sei es ein Verkauf, eine Verpachtung oder eine Vermietung der vererbten Immobilie, erfordert laut Gesetz die Zustimmung jeder der Erben. Stimmen diese nicht zu, so kann kein Schritt im Alleingang vorgenommen werden.

Aufgrund von zahlreichen Konflikten und Streitigkeiten innerhalb einer Erbengemeinschaft, bestehen diese oftmals mehrere Jahre. Denn tatsächlich endet eine Erbengemeinschaft, wie oben schon genannt erst mit einer vollständigen Verteilung auf die einzelnen Mitglieder.

Pflichten/Aufgaben der Erben

Eine entscheidende Aufgabe einer Erbengemeinschaft ist es, das Erbe gerecht aufzuteilen. Das ist nicht immer so einfach. Damit das erfolgen kann, muss zunächst allerdings der Wert des Nachlasses erfasst werden. Des Weiteren ist jeder Erbe verpflichtet, sich möglichst genau über das vorhandene Vermögen des Verstorbenen zu informieren. Diese Informationen dürfen den anderen Erben auch nicht vorenthalten werden. Passiert dies, so bleibt meist nur der Klageweg übrig.

Grundsätzlich gilt, dass jeder der Erben ein Nutzungsrecht hat, solange das Vermögen nicht aufgeteilt wurde. In solchen Fällen muss dieser allerdings Entschädigung an die weiteren Erben für den Gebrauch leisten, wenn er beispielsweise in einer hinterlassenen Wohnung lebt.

Derjenige Erbe, der die Immobilie für sich übernehmen will, muss die restlichen Erben ausbezahlen.

Solange der Nachlass nicht aufgeteilt wurde, sind die Mitglieder der Erbengemeinschaft verpflichtet, das Vermögen gemeinschaftlich zu verwalten.

Fazit

Eine gemeinschaftliche Verwaltung, als auch eine gerechte Aufteilung des Nachlasses ist eine sehr große Herausforderung für alle Seiten. Diese führt nicht selten zu einem großen Erbstreit.

Die zahlreichen Probleme einer Erbengemeinschaft können ganz schön an den Nerven zerren und die Lebensqualität mindern. Kommt es nach langer Zeit und trotz vieler Versuche, dennoch zu keiner Einigung, so sollte man tatsächlich über eine Auflösung der Erbengemeinschaft nachdenken. Daher empfiehlt sich hier die Einbeziehung von neutralen und externen Personen, die im Sinne der Erben handeln und die Abwicklung des Erbes beschleunigen können.

Die erste Möglichkeit ist es, eine solche Auflösung über den Anwalt einzuklagen. Dieser Schritt ist allerdings mit sehr hohen Kosten verbunden und ist in den seltensten Fällen auch tatsächlich erfolgreich.

Auch ist eine sogenannte Teilungsversteigerung der Immobilie möglich. Dies ist eine Form von einer Zwangsversteigerung. Allerdings ist bei einer Teilungsversteigerung der Erlös für die Immobilie meist weit unter dem tatsächlichen Verkehrswert.

Außerdem besteht die Möglichkeit, die Erbengemeinschaft durch einen Verkauf an Dritte aufzulösen. Zum einen kann man seinen eigenen Erbteil der Immobilie weiterverkaufen. Der Käufer übernimmt dann sozusagen ihren Anteil am Erbe und wird Mitglied der Erbengemeinschaft. Zum anderen kann man die geerbte Immobilie auch als komplette Erbengemeinschaft verkaufen und sich so von den Sorgen und Konflikten der Gemeinschaft lösen.

Verkauf
ohne Makler

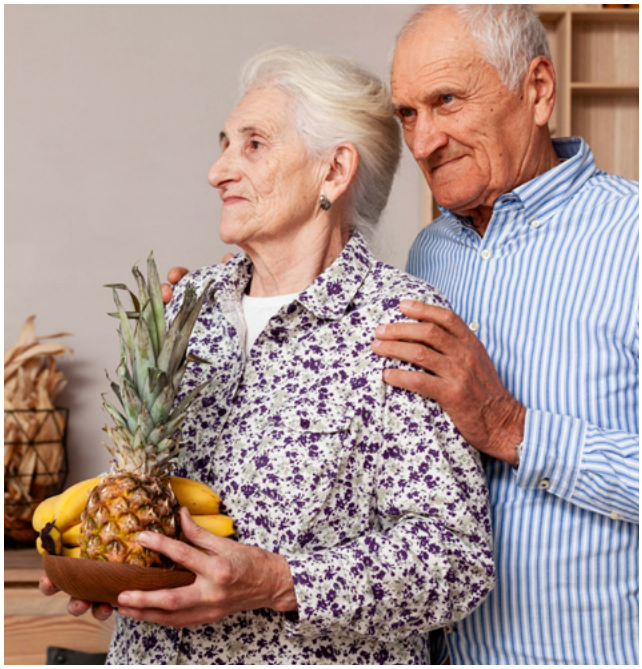
« Profitieren Sie von unserer langjährigen Erfahrung.

Will man seine Wohnung oder sein Haus verkaufen, so stellt sich meist als erstes die Frage, ob man den Verkauf selbst übernimmt oder einen Makler einschaltet. Wie man weiß, sind Makleraufträge allerdings mit hohen Kosten verbunden. Ist man vom Budget eingeschränkt, kann man sich diese vielleicht sogar gar nicht leisten. Der selbstständige Verkauf dagegen ist mit viel Aufwand und Arbeit verbunden. Das kann gerade bei den älteren Eigentümern für Kopfschmerzen sorgen. Nun ist es schwer, sich für einen richtigen Weg zu entscheiden.

Alternativ gibt es die Möglichkeit, sich an Unternehmen, wie die CAPTERRA zu wenden, die auf den

Ankauf von den unterschiedlichsten Objekten spezialisiert sind und der Verkauf völlig provisionsfrei erfolgt. In diesem Fall sparen Sie sich nicht nur Kosten, sondern auch viel Zeit und Mühe. Den Zeitaufwand bei einem Verkauf sollte man nicht unterschätzen. Gerade wenn Sie Ihre Immobilie schnell verkaufen möchten oder dringend auf das Geld angewiesen sind, sollten Sie diese Möglichkeit in Betracht ziehen.

Ein großer Vorteil ist, dass wir bereits zahlreiche Immobilien angekauft haben und somit über die Jahre zahlreiche Erfahrungen sammeln konnten. Mit dieser Erfahrung und unserem Wissen können wir auch Sie bestens unterstützen. Wir begleiten Sie nicht nur während des Verkaufs, sondern auch danach. Sie können Ihre Immobilie direkt an uns ohne jegliche Maklerprovision verkaufen. Zudem sparen Sie sich eine Menge an Besichtigungsterminen, da Sie von uns nach nur einer einzigen Besichtigung unsere Entscheidung übermittelt bekommen. Auch die anschließende



Organisation, wie die des Notartermins übernehmen wir komplett und Sie müssen sich um nichts kümmern.

Ganz egal ob es sich um eine Wohnung, ein Einfamilienhaus, Mehrfamilienhaus oder sogar um eine Gewerbefläche handelt – auch Alter und Zustand der Immobilien spielen keine Rolle. Sie erhalten für jede Art von Immobilie von uns ein Angebot. Für jeden Kunden bieten wir eine individuelle und maßgeschneiderte Lösung an. Diskretion und Vertrauen sind hierbei eine Selbstverständlichkeit, ebenso wie eine zuverlässige und schnelle Abwicklung des Kaufvertrages.

- Direktverkauf
- Jahrelange Erfahrung im Wohnungs- und Hausankauf
- Aktuelle und schnelle Wertermittlung Ihrer Immobilie
- Unterstützung bei der Vorbereitung notwendiger Unterlagen
- Organisation des Notartermins
- Schnelle und unkomplizierte Abwicklung
- Provisionsfrei

Tippgeber-Provision

Als Tippgeber Provision sichern

Sie haben in Ihrem Bekannten- oder sogar Freundeskreis mitbekommen, dass eine Immobile demnächst verkauft werden soll? Ganz egal, ob Einfamilienhaus, Mehrfamilienhaus oder eine Wohnung, dann kontaktieren Sie uns und sichern Sie sich eine Provision. Als langjähriges und erfahrenes Immobilienunternehmen kaufen wir seit über 20 Jahren zahlreiche Immobilien im Raum Landshut und sind insbesondere für unsere schnelle und unkomplizierte Geschäftsabwicklung bekannt.

Sie können uns ganz einfach per Telefon oder auch per E-Mail kontaktieren, um das weitere Vorgehen und nähere Details zu besprechen.

Selbstverständlich werden alle Daten und Angaben gemäß den geltenden Datenschutzverordnungen vertraulich behandelt.

Voraussetzungen

- Volljährigkeit
- Erlaubnis des Eigentümers zur Weitergabe der Daten
- Immobilie wurde bisher nicht öffentlich angeboten
- Rechtmäßigkeit des Tipps.

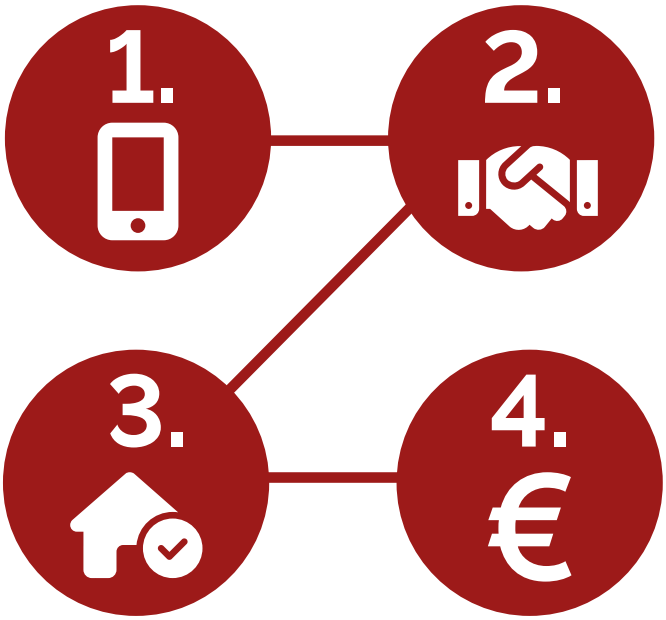
Ihre Verdienstmöglichkeit

Nach Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrags zwischen uns und dem Verkäufer erhalten Sie bereits innerhalb von 2 Wochen die vereinbarte Tippgeber. Provision. Je nach Kaufpreis der Immobilie variiert diese. Eine Mindestsumme von 5.000 Euro ist jedoch garantiert.

Ihr Tipp – zu Ihrem Vorteil.
Sprechen Sie uns an!

Ralph Brunner

In nur 4 Schritten zu Ihrer Tippgeber Provision



1. Kontaktaufnahme
Kontaktieren Sie uns per Telefon oder per E-Mail, wenn Sie von einem geplanten Immobilienverkauf wissen.

2. Gemeinsame Besprechung
Es werden nähere Angaben zur Immobilie besprochen und wir prüfen, ob das Objekt für uns in Frage kommt. Anschließend wird die Provision schriftlich vereinbart.

3. Verhandlung mit Eigentümer
Wir nehmen Kontakt zu den Eigentümern auf und besprechen weitere Schritte.

4. Ausbezahlung
Im letzten Schritt erhalten Sie innerhalb von 2 Wochen, nachdem der Kaufvertrag notariell beglaubigt wurde, Ihre Provision.

Wir freuen uns
auf Ihre Kontaktaufnahme.
Ihr Ralph Brunner

Ihr Ansprechpartner
Tel. 0871 430744-60
E-Mail: info@capterra.de

Kundenbewertungen
– das denken Sie über uns

★ ★ ★ ★ ★

« Sehr kompetentes, engagiertes und freundliches Team. Alles zu meiner vollsten Zufriedenheit. 100 % Weiterempfehlung! (Markus W.)

★ ★ ★ ★ ★

« Ich war sehr zufrieden mit den Mitarbeitern der Firma CAPTERRA. Die gute Erreichbarkeit und die ehrliche, freundliche Art ist wirklich klasse! Kann ich nur weiterempfehlen. (Stefan K.)

★ ★ ★ ★ ★

« Sehr erfahrene, freundliche, geduldige, kompetente Mitarbeiter. Wir waren absolut begeistert von der Besichtigung!" (Seval W.)

★★★★★

« Freundliche Mitarbeiter. Schnelle und unkomplizierte Abwicklung. (Heidi H.)

★★★★★

« Unsere Erfahrungen mit der Firma CAPTERRA Immobilien waren zu 100% positiv. Sehr kompetente Beratung, unkomplizierte Abwicklung, stets erreichbar und sehr professionell – Absolut zu empfehlen! (Raluca L.)

★★★★★

« Ralph Brunner hat uns mit seiner ruhigen, professionellen Art beim Hausverkauf beraten. Besonders schätzen wir die schnelle vollständige Abwicklung des Verkaufs. Danke. (Anna G.)

★★★★★

« Kompetentes Team, das einem auf Augenhöhe begegnet. Ich bin sehr zufrieden! (Chris P.)

Impressum

CAPTERRA Immobilien GmbH
Ergoldinger Straße 2c
84030 Landshut
Tel.: 0871.430744-60
www.capterra.de · info@capterra.de

Bildnachweis:
CAPTERRA, iStockphoto, pxhere.com, unsplash.com

Design: www.yuhuu-design.de

CAPTERRA

WIR KAUFEN IMMOBILIEN

www.capterra.de · Tel.: 0871.430744-60