

Immobilien-Welt

METROPOLREGION HAMBURG

SCHLÜSSELWORT

KAMPF UMS ERBE



Oliver Moll

Moll & Moll Zinshaus GmbH
www.mollundmoll.de

Eine Immobilienerbschaft kann Segen oder Fluch sein.

Kompliziert wird es, wenn es mehrere Hinterbliebene gibt, denn diese bilden automatisch eine Erbengemeinschaft. Das heißt, die vererbte Immobilie wird gemeinsames Eigentum. Wenn die einzelnen Erben dann auch noch unterschiedliche Vorstellungen haben, was mit der Immobilie geschehen soll, wird es richtig problematisch.

Ein fiktives Beispiel: Drei Geschwister erben ein Zinshaus. Zwei möchten das Objekt behalten, ein Erbe will so schnell wie möglich verkaufen. Sind seine Geschwister nicht in der Lage, ihn auszuzahlen, kann er entweder seinen kompletten Erbteil an einen Dritten veräußern oder die Auseinandersetzung der Erbengemeinschaft, also die Aufteilung des Nachlasses, verlangen. Beide Szenarien enden erfahrungsgemäß in einer Teilungsversteigerung. Diese Art der Zwangsversteigerung ist aber die teuerste Lösung: Die Kosten eines solchen Verfahrens sind hoch (Gebüh-

ren, Gutachten, etc.) und oft ist der Verkaufspreis bei einer Versteigerung deutlich niedriger als bei einem Angebot auf dem freien Markt.

Selbst wenn die Hinterbliebenen sich einig sind, birgt die Erbengemeinschaft Risiken. Ist ein Miterbe etwa hoch verschuldet, kann der Gläubiger seinen Anteil pfänden und so als Außenstehender eine Auflösung der Erbengemeinschaft durchsetzen. Auch hier das Ergebnis: Teilungsversteigerung.

Um das zu vermeiden, kann die Erbengemeinschaft in eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) umgewandelt werden. Der Gesellschaftsvertrag enthält klare Regelungen, die das Eingreifen von fremden Personen verhindern oder festlegen, unter welchen Bedingungen und mit welcher Abfindung ein Gesellschafter die Gemeinschaft verlassen kann. Eine GbR ist zudem rechtsfähig. Das heißt, sie kann – im Gegensatz zur Erbengemeinschaft – Verträge abschließen und die geerbte Immobilie beispielsweise vermieten. Ein gut gemachter GbR-Vertrag lässt keinen Raum für Missverständnisse und verringert das Konfliktpotenzial.

Trotzdem sollten Immobilieneigentümer sich rechtzeitig Gedanken über ihren Nachlass machen, um ihren Angehörigen mitunter jahrelangen Ärger zu ersparen. Eventuell ist es sogar für alle Beteiligten günstiger, die Immobilie noch zu Lebzeiten zu verkaufen. Oder der alten Volksweisheit folgen: Lieber mit warmen Händen geben als mit kalten.

SPEICHERQUARTIER KAPPELN

AN DER WASSERKANTE

Ferienwohnungen an Nord- und Ostsee sind überaus gefragt, sei es als Urlaubsziel, sei es als renditestarke Kapitalanlage oder als potenzieller Alterssitz. Und dann gibt es noch die Möglichkeit, beides miteinander zu verbinden: Eine Kapitalanlage zu erwerben, die man selbst nutzen kann und über eine Vermietung im Wesentlichen refinanziert. Das ist aktuell ein zunehmender Trend.

In den touristischen Zentren an Nord- und Ostsee wird von den Gemeinden oftmals nur noch Baurecht vergeben, wenn die Ferienwohnung auch einer touristisch-gewerblichen Nutzung zugeführt wird. Die Gemeinden wollen so vermeiden, dass Eigentümer ihre Ferienwohnungen monatelang leer stehen lassen – was das

örtliche Leben beeinträchtigen würde. Flexible Eigennutzung in Verbindung mit Vermietung – bei diesem Konzept profitieren alle: sowohl das touristische Zentrum als auch der Käufer der jeweiligen Ferienwohnung durch die Refinanzierungsmöglichkeit.

Heute steht Urlaub an Nord- und Ostsee für Qualitätstourismus. Die Übernachtungszahlen steigen von Jahr zu Jahr und die saisonale Unwucht löst sich weiter auf. Auch Herbst und Winter werden verstärkt nachgefragt. Diesem Trend folgend entsteht ein ganz besonderes Projekt in Kappeln an der Schlei. Die gesamte Region zwischen Rendsburg und Eckernförde navigiert im Aufwind. Auch hier kommen unterdessen immer mehr Feriengäste – auch in der kalten Jahreszeit. Das maleri-

sche Städtchen ist ein beliebtes Touristenzentrum mit beschaulichen Gassen und Höfen und einer lebendigen Hafenkante mit Kneipen, Restaurants und urigen Läden. Im ehemaligen Südhafen, nur hundert Meter vom Segler- und Yachthafen entfernt und quasi im Zentrum von Kappeln gelegen, entsteht nun das Speicherquartier. Zentraler Baustein und Namensgeber ist der unter Denkmalschutz stehende ehemalige Kornspeicher. Dieser Speicher wird zu einem Boutique-Hotel mit 16 gemütlichen Zimmern ausgebaut. Im Erdgeschoss wird eine hochwertige Gastronomie einzugehalten. Im Kellergeschoss ist u. a. ein großer Saunabereich mit Ruhezone vorgesehen. Hinzu kommen auf separaten Grundstücken insgesamt 40 Ferienwohnungen in vier Häusern,



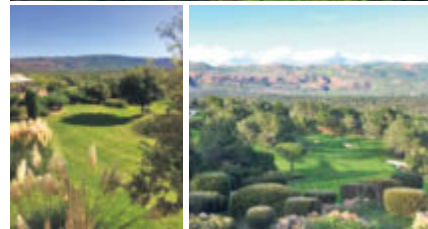
die den historischen Speicher einrahmen. Die Gebäude liegen direkt an der Schlei und werden in heller, moderner Architektur gebaut. Die Ausrichtung der Häuser ermöglicht aus allen 40 Ferienwohnungen den Blick aufs Wasser. Vor allem die Sicht aus den Penthäusern wird beeindruckend sein. Fahrzeuge erhalten Parkmöglichkeiten in zwei geplanten Tiefgaragen mit Treppenhauseingang bzw.

Aufzug bis auf die Ebenen der Ferienwohnungen. Gebaut wird in Massivbauweise mit einer teuren, aber langlebigen Klinkerfassade. Die Grundrisse der Wohnungen sind überaus intelligent geschnitten und ermöglichen eine optimale Ausnutzung der Fläche. Die Einheiten sind mit Küche und Bad ausgestattet. Die Apartments sind eine Kapitalanlage mit der Aussicht auf eine sehr gute Rendite. Zu-

dem bietet das Hotel den Ferienwohnungen im Rahmen einer Zusammenarbeit einen besonderen Service an, der erheblich zur Attraktivität der Apartments beitragen wird – etwa die Mitnutzung von Wellnessbereich, Concierge-Service, etc. Der Bauherr empfiehlt den Käufern, auch im Hinblick auf die Vermietung der Wohnungen mit dem Hotel bzw. der angegliederten Vertriebsorganisation zusammenzuarbeiten. Die Bauarbeiten beginnen in diesem Frühjahr.

Vertriebsprospekt unter
www.drschmidtimmo.de

OBJEKT DER WOCHE



Leben wie Gott in Frankreich, nahe der Côte d'Azur, fernab vom Massentourismus – dieser Traum erfüllt sich mit einem Golf-Apartment in den Domaines de Saint Endréol. Das Objekt ist eine End-Wohnung mit viel Privatsphäre. Das Apartment misst 70 Quadratmeter plus Patio. Dazu kommt eine schöne Terrasse mit wunderbarem Ausblick über den Golfplatz. Es gibt einen Schlafraum und ein Bad, einen Wohnraum mit gemütlichem Kamin, eine komplett ausgestattete Küche sowie einen Essbereich. Die Räume sind ganz im provençalischen

Stil ausgestattet und überaus geschmackvoll eingerichtet und dekoriert. Zum Objekt gehören ein Parkplatz und ein Carport.

Das Apartment befindet sich in einem malerisch gelegenen Resort, das rund um die Uhr bewacht ist. Neben dem Golfplatz bestehen die Möglichkeiten für vielfältige weitere sportliche Aktivitäten wie beispielsweise Tennis und Boule. Darüber gibt es einen Health & Spa Club. Das Resort befindet sich unweit von Saint Tropez in der südfranzösischen Kulturlandschaft. Der Ort ist geprägt durch die roten Felsfor-

mationen von Roquebrune, die alten Korkeichen und das Flüsschen Endre mit seinen Windungen, das auch dem Golfplatz seine Charakteristik verleiht. Wer hier sein zweites Zuhause einrichtet, hat es nicht weit zu den mondänen Orten von Cannes bis Monte Carlo und wohnt doch ruhig in der beschaulichen Landschaft. Zudem ist die Gegend ein Ziel für alle Jahreszeiten. Energieausweis in Vorbereitung. Das Objekt wird von Privat angeboten und kostet 285.000 Euro.

Kontakt: **Golf Immo Service, Brigitte Graf, Telefon mobil: 0171/49 19 9 88**

MOLL & MOLL
ZINSHAUS GMBH

Lieber Erträge
als Kosten!

Beratung · Verwaltung · Vermittlung
Hermannstraße 46 · 20095 Hamburg
Tel.: 040 22 63 41 930
www.mollundmoll.de

Redaktion: Dr. Gisela Schütte · Anzeigen: Verlagsvertretung Stefanie Baltruschat · Tel. 040/70 70 89-00 · info@buero-baltruschat.de

31.03./01.04.2018

040-350 80 20
grossmann-berger.de

Grossmann & Berger macht. Professionelle Immobilienvermittlungen in Hamburg für Hamburg.

Grossmann & Berger

Mögliche Abkürzungen für Ihre Immobilienanzeigen.

Um eine einheitliche Abbildung bei der Veröffentlichung der Pflichtangaben zu gewährleisten, bieten wir folgende Legende für mögliche Abkürzungen an.

1. Die Art des Energieausweises (§ 16a Abs. 1 Nr. 1 EnEV)
- a. Verbrauchsausweis: V
- b. Bedarfsausweis: B
2. Der Energiebedarfs- oder Energieverbrauchswert aus der Skala des Energieausweises in kWh/(m²a) (§ 16a Abs. 1 Nr. 2 EnEV), z. B. 257,65 kWh
3. Der wesentliche Energieträger (§ 16a Abs. 1 Nr. 3 EnEV)
 - a. Koks, Braunkohle, Steinkohle: Ko
 - d. Heizöl: Öl
 - e. Erdgas, Flüssiggas: Gas
 - h. Fernwärme aus Heizwerk oder KWK: FW

- j. Brennholz, Holzpellets, Holzhackschnittel: HZ
- m. Elektrische Energie (auch Wärmepumpe), Strommix: E
4. Baujahr des Wohngebäudes (§ 16a Abs. 1 Nr. 4 EnEV) Bj., z. B. Bj. 1997
5. Energieeffizienzklasse des Wohngebäudes bei ab 1. Mai 2014 erstellten Energieausweisen (§ 16a Abs. 1 Nr. 5 EnEV): A+ bis H, z. B. D

Bei der Berücksichtigung aller Angaben könnten die abgekürzten Pflichtbestandteile wie folgt umgesetzt werden:
Verbrauchsausweis, 122 kWh/(m²a), Fernwärme aus Heizwerk, Baujahr 1962, Energieeffizienzklasse – mögliche Abkürzung: **V, 122 kWh,FW, Bj. 1962, D**

Bitte verwenden Sie bei Bedarf für Ihre Anzeige im Immobilienmarkt die in der Legende aufgeführten Abkürzungen für die entsprechenden Energieeffizienzwerte Ihres Immobilienobjektes.

WELT AM SONNTAG

DIE WELT

ANLAGEOBJEKTE WOHN- & GESCHÄFTSHÄUSER GESUCHE

Familienstiftung...
sucht MFH oder MFH-Anlage mit 8-100 Parteien im Raum Hamburg. Provisionsfrei für Verkäufer.
040-24827100 - www.von-wueffing-immobilien.de

Renditeobjekt gesucht...
Hamburger Unternehmer sucht Wohnungen zur Kapitalanlage. Mehrfamilienhaus möglich bis 2 Mio. Provisionsfrei für den Verkäufer.
040-24827100 - www.von-wueffing-immobilien.de

Wir beraten Sie gern

Verlagsvertretung
Stefanie Baltruschat
Tel. 040/707 08 90
info@buero-baltruschat.de
www.buero-baltruschat.de

ANLAGEOBJEKTE WOHN- & GESCHÄFTSHÄUSER ANGEBOTE

Paket aus 6 ETW

Wandsbek, 6 WE + 9 TG-Stellpl., Wohnfl. insg. ca. 425 m², Bj. 2010, ME € 63.765 p.a., B. 66 kWh, FW, KP € 1,6 Mio.
Tel. 040-41098880
www.witthoef-gewerbeimmobilien.com

WITTHÖFT
Anlage- und Gewerbeimmobilien

SOS KINDERDÖRFER WELTWEIT
sos-kinderdoerfer.de

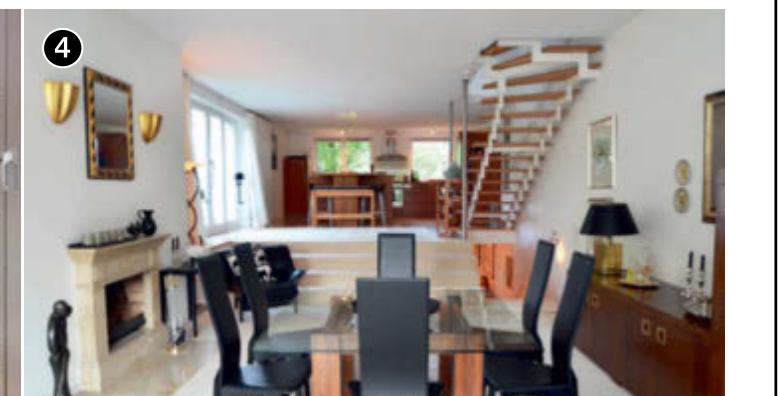
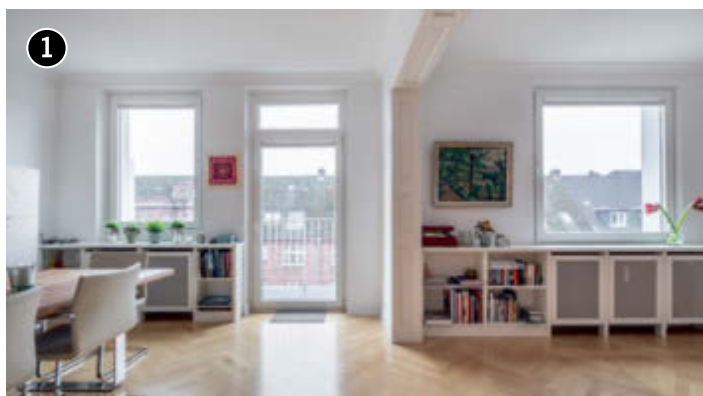
ATTRAKTIVER GESCHÄFTSHAUS-ALTBAU IN HH-HARBURG



Wohn- und Geschäftshaus mit 8 Gewerbeeinheiten und einer Wohneinheit in zentraler Geschäftslage von Harburg. Mietfläche ca. 1.046 m², ME € 134.092,- p.a., B. 172 kWh, Gas, „F“, KP € 2.350.000,-

Tel. 040/410 98 88-0
E-Mail: business@witthoef.com
www.witthoef-gewerbeimmobilien.com

WITTHÖFT
Anlage- und Gewerbeimmobilien



ZUHAUSE IN BESTEN LAGEN

DAHLER & COMPANY
IMMOBILIEN

www.dahlercompany.de

1 // Winterhude - Vermietete Endetage mit Dachterrasse im klassischen Altbau, Baujahr 1910, ca. 139 m² Wohnfläche, Vollbad, Humel-Küche, großzügiger Wohn-/Essbereich, Parkettboden, Bang & Olufsen Verkabelung, 2 Balkone, offener Kamin, Lift, B, 139,3 kWh/(m²a), Gaszentralheizung, KP: EUR 980.000,-

Büro Alster-Ost
Telefon: 040.87 87 87-0

2 // Groß Flottbek - Neuwertiges Stadthaus nahe der Internationalen Schule, Baujahr 2012, ca. 132 m² Wohnfläche, 4 Zimmer, offene Küche, 2 weiße Bäder und Gäste-WC, Eichendielen, Kamin, Fußbodenheizung, ca. 300 m² Grundstück, Carport, Gasheizung, B, 39,2 kWh/(m²a), KP: EUR 1.190.000,-

Büro Blankenese
Telefon: 040.86 68 000-0

3 // Eimsbüttel - Modernes Wohnen über den Dächern von Eimsbüttel mit großzügigem Grundriss, Bj. 1922, 2008 neu ausgebaut, ca. 141 m² Wohnfl., 5 Zi. zzgl. Hauswirtschaftsraum, Kamin, Vollbad zzgl. Gästebad mit Dusche große Loggia mit S-W-Ausrichtung, B, Fernwärme, 158,3 kWh/(m²a), KP: auf Anfrage

Büro Eimsbüttel
Telefon: 040.740 42 69-0

4 // Wellingsbüttel - Exklusives Wohnen in bevorzugter Lage, Bj. 1996, ca. 185 m² Wohnfläche, 4 Zi., 2 Bäder, hochwertige bulthaup Einbauküche, lichtdurchfluteter Wohn-/Essbereich, englischer Kamin, ca. 597 m² Grdst., sonnige Terr. und Dachterrasse, Keller, Carport, V, Gas, 85,8 kWh/(m²a), Kl. C, KP: EUR 895.000,-

Büro Alstertal
Telefon: 040.530 543-0