



VERLÄSSLICHER PARTNER  
PERSÖNLICH IN ALLEN DINGEN

adner & partner steht seit mehr als zehn Jahren für absolute Professionalität, Flexibilität und Kompetenz. Ob Sie den Verkauf, die Vermietung oder den Erwerb einer hochwertigen Altbauwohnung anstreben, ein Haus als Familiendomizil suchen oder eine moderne Neubauwohnung als Kapitalanlage kaufen möchten – wir sind Ihr Garant für preisgerechte Immobilien in und um Braunschweig. Beste Leistung und Verlässlichkeit sind unser Markenzeichen.

Unsere Objektbewertungen sind realistisch. Die kostenlose Finanzierungsberatung schafft Zukunft. Mit dem bewährten Vermieter-Schutzpaket genießen Sie sichere, sorgenfreie Mietverhältnisse. Und unser Renovierungsservice gestaltet neue Lebensräume. Ihre vollkommene Zufriedenheit ist unser oberstes Ziel, unsere persönliche und kompetente Beratung eine Herzensangelegenheit. Denn wir sind Dienstleister aus Leidenschaft!

OHNE HINDERNISSE  
EMPFEHLUNGEN  
MARKTWERT  
**FINANZIERUNG**  
INTERESSENT  
BESICHTIGUNG  
VERHANDLUNG  
KAUFVERTRAG  
MIETNOMADE

**FINANZIERUNG**  
LEITFADEN FÜR IMMOBILIENVERKÄUFER

## adner & partner immobilien



Georg-Eckert-Str. 5a  
38100 Braunschweig  
Tel. 05 31 | 61 91 87 48

info@adnerundpartner.de  
www.adnerundpartner.de  
www.facebook.com/adnerundpartner



adner & partner  
immobilien

Verkauf | Finanzierung | Neubau

## 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 Grundschuld 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!

## 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 Grundschuld. Diese Eintragung wird der neue Eigentümer nicht übernehmen. Es ist deshalb Ihre Aufgabe, einen Weg vorzuschlagen, diese Grundschuld 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 Grundschuld 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 Grundschuld 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.

## WANN ZAHLT MAN EINE VORFÄLLIGKEITSENTSCHEIDUNG?

Banken verlangen eine Vorfälligkeitsentschädigung, wenn Sie Ihr Darlehen vorzeitig ablösen. Denn den Finanzinstituten entgehen dadurch Zinseinnahmen. Während der Dauer der Zinsfestschreibung ist Ihre Darlehenskündigung an sich zwar ausgeschlossen, wenn Sie Ihre Immobilie aber verkaufen, haben Sie einen rechtlichen Anspruch darauf – allerdings eben gegen eine

Vorfälligkeitsentschädigung.

Nur wenn der Zins über zehn Jahre hinaus fest fixiert ist, können Sie nach Ablauf von zehn Jahren das Darlehen ohne eine Entschädigungszahlung kündigen. Sie müssen dazu dann lediglich eine Frist von sechs Monaten einhalten. Die Zehn-Jahres-Frist beginnt übrigens an dem Tag, an dem der Kunde das Darlehen komplett erhalten hat.

TIPP: Lassen Sie sich in jedem Fall umfassend von einem Finanzierungsexperten beraten, welches Zins- und Abzahlungsmodell für Sie in Frage kommt und welche Kosten im Fall einer vorzeitigen Kündigung des Darlehens auf Sie zukommen werden. Nur so können Sie sich von Anfang an ein Bild davon machen, wie viel Geld Ihnen nach Abzug aller Kosten vom Verkauf Ihrer Immobilie 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 Grundschuld an den Notar verschickt.

TIPP: Vereinbaren Sie deshalb, die Grundschuldbestellung 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 können wir Ihnen bestätigen, dass seriöse Kaufinteressenten unter anderem an der Zustimmung zu erkennen sind, Ihnen die Finanzierung auch von der Bank offiziell bestätigen zu lassen.

Viel Erfolg beim Verkauf!



Richard Adner  
adner & partner immobilien

„...Ich hoffe sehr, dass wir noch einmal geschäftlich Kontakt aufnehmen werden. Sie sind für mich der Beweis, dass es auch – entgegen dem Ruf – gute Makler gibt...“ **Familie H. aus Wolfenbüttel**

„...Inzwischen ist mir auch von anderer Seite mehrfach bestätigt worden, dass Sie mein Objekt prima dargestellt und angeboten haben. Die Offenheit und Professionalität spricht ohne wenn und aber für Sie...“ **Familie F. aus Freiburg**



FREISTEHENDES EINFAMILIENHAUS:  
Wolfenbüttel, Baujahr 1998, 165 qm  
Wohnfläche, 575 qm Grundstück



WOHNGALERIE ZUM VERLIEBEN:  
Wolfsburg, Bj. 2000, 5 Zimmer, 170 qm  
Wohnfläche, 751 qm Grundstück



EIN HAUS ZUM WOHLFÜHLEN:  
Groß Schwülper, Bj 1996, 4 Zimmer,  
116 qm Wohnfläche, 367 qm Grundstück



WOHNUNG IN WALLLAGE:  
3 Zimmer, 90 qm Wohnfläche, aufwendig  
kernsaniert, Stuck-Arbeiten, EBK, Balkon



HOCHWERTIGE TERRASSENWOHNUNG:  
Wolfsburg, 206 qm, 140 qm Garten,  
6 Zimmer, mit moderner EBK und Carport



NEUBAU-TRAUMWOHNUNG:  
Wolfenbüttel Teichgarten, 3 Zimmer,  
103 qm Wohnfläche, sonniger Balkon