

Was Eigentümer beim Verkauf beachten sollten

# Umzug geplant?

Vorwiegend private Gründe veranlassen jährlich rund 9 Millionen Deutsche zu einem Wohnortwechsel - Ein Deutscher zieht im Durchschnitt rund 4,5 Mal um - Ob Zwischenmiete oder Verkauf sollte individuell geprüft werden.

Die Liebe, ein neuer Job, Familiengründung: So vielfältig die Beweggründe für einen Umzug sind, so unterschiedlich können Immobilieneigentümer damit umgehen. „Ob ein sofortiger Verkauf oder eine Zwischenvermietung in Frage kommt, hängt von vielen Faktoren ab - wie etwa der Haltedauer. Aber auch finanzielle und persönliche Aspekte spielen eine Rolle“, erläutert Peter Sarta, Verkaufsleiter bei Mr. Lodge. Nachfolgend skizziert der Experte drei Szenarien.

## Wohnungswechsel für den Partner

Der häufigste Grund, warum Menschen einen Umzug auf sich

nehmen, ist in Deutschland die Liebe. Wenn selbstgenutztes Wohneigentum vorhanden ist, ist aber Besonnenheit angesagt. Vielleicht ist eine möblierte Vermietung auf Zeit die bessere Option für das zurückgelassene Zuhause ist, besonders, wenn die Möglichkeit einer Rückkehr nicht auszuschließen ist. Liegt die Wohnung zudem in einer der A-Städte wie München, reichen womöglich die Mieteinnahmen der ehemaligen Wohnung, um die Mietkosten der neuen Immobilie zu decken. Bei Kauf einer neuen Immobilie kann der Mietzins unter Umständen den Kredit und die Tilgung finanzieren.

Liegt der Kauf der bislang selbst genutzten Immobilie allerdings weniger als zehn Jahre zurück, ist Vorsicht geboten: Durch eine folgende Vermietung unterliegt der Eigentümer bei einem späteren Verkauf innerhalb von 10 Jahren nach Erwerb der Steuerpflicht auf Veräußerungsge-

winne. Für diesen Fall gilt also rechtzeitig abzuwägen, ob ein Verkauf nicht sofort nach einer Selbstnutzung erfolgen sollte.

## Lebensabschnitts-Immobilie: Aus dem Apartment wird ein Haus

Ob Kern-, Herkunfts- oder Patchwork-Familie: Sich ändernde Familienstrukturen gehören gleichfalls zu den wichtigsten Motiven für einen Wohnortwechsel. Experten sprechen von der so genannten Lebensabschnittsimmobilie. Beim klassischen Fall von Familiengründung muss größerer Wohnraum her, häufig auf dem Land mit Garten und einer größeren Anzahl von Zimmern.

„Hier lohnt es sich, einen Blick auf das Verhältnis zu werfen: Was ist die aktuelle Immobilie im Vergleich zu meiner Wunschimmobilie wert?“, erklärt Sarta. Denn: Durch den Verkaufserlös lässt sich der Eigenkapitalanteil für die Finanzierung

der neuen vier Wände erhöhen - und damit die Finanzierung auf ein besseres Fundament stellen.



## Mobile Deutsche: Rund zehn Prozent aller Haushalte ziehen jedes Jahr um.

Foto: ummelden.de

## IMMOBILIENVERKAUF WOHNUNGEN

### >>SONDERPREISE ZUM SCHLUSS<<



## STUDENTEN-APARTMENTS

- + **LETZE CHANCE** nur noch wenige Apartments -> zu Sonderkonditionen!
- + **AUSBLICK** von der eigenen Dachterrasse in den Englischen Garten
- + **RAUMWUNDER** Apartmentgrößen von ca. 25 m<sup>2</sup> bis 45 m<sup>2</sup>
- + **ANBINDUNG** U-Bahn-Haltestelle in Gehweite **U6**, kurze Wege zu Universitäten und Hochschulen
- + **PRAKTISCH** Fitness indoor/outdoor und Backshop in der Anlage
- + **IN SICHT** Rohbau schon fast fertiggestellt

**my room<sup>®</sup> active**  
Das Zuhause fürs Studium München-Freimann

**TOPANGEBOTE ZUM ZUGREIFEN:**  
DT-Apartment ca. 28 m<sup>2</sup> Wfl. € 274.900,-  
DT-Apartment ca. 29 m<sup>2</sup> Wfl. € 283.900,-  
DT-Apartment ca. 35 m<sup>2</sup> Wfl. € 337.900,-  
DT-Apartment ca. 45 m<sup>2</sup> Wfl. € 399.900,-  
Energiebedarfsausweis liegt nicht vor.

**SONDERBERATUNG:**  
Sa/So 11-14 Uhr an der Baustelle  
Freisinger Landstraße 15, 80939 München  
Tel. 089 / 66 59 60  
info@walsler-immobilien-gruppe.de  
www.walsler-immobilien-gruppe.de

Alleinvertrieb  
**walsler.**  
IMMOBILIENGRUPPE  
Ein Mitglied der  
**CLASSIC**

Ihre **HALLO** Ansprechpartner für **Immobilien**

- Anzeigen • Beilagen • Online

gewerbliche Kunden: Telefon 0 89/46 23 35-203

Fax 0 89/46 23 35-299 • immobilien@hallo-verlag.de

private Kunden: Telefon 0 89/462 33 55

## IMMOBILIENVERKAUF HÄUSER

Mü. Moosach: Bingener Str. 2 Zi 57m<sup>2</sup>, West-Loggia, ruh. u. grüne Lage, Bj 96, 3. OG, Lift, sofort beziehb. 428.000 € + TG, prov.frei T 0171/9594211

\*Pasing/Laim 4 Zi. Traumwohnung! Grosser Sonnenbalkon, ruhig, 99 qm, excl. renoviert mit Privatsauna sep. WC, 177 kWh/m<sup>2</sup>a, hell! Frei 729.000 € T: 08131 2774672

Nh. Grafing, 2 DHH, hochwertig kernsanziert, Wfl. ca. 245m<sup>2</sup>, Terr., kl. Gart., EA 152 u. Gas, Erstbez. Tel.: 0160 98765445

Provisionsfrei von privat RMH Unterhaching bez. frei Wfl. ca. 118qm ren. bed. Terr. kl. Gart., Garage Euro 820.000,- 01633412434, 01639196609

Von priv. RMH Bj. 72, 170 qm Grundfl., WFL ca. 115 qm, in Neukerfloh Energiebedarf 205 kWh/m<sup>2</sup>a 750.000 € + 10.000 € Garage Tel: 0176 99414332 oder 089 7259561

Wir bauen schlüsselfertig **Ihren Traum**, ...Stein für Stein, Friedrich Schauer GmbH, Tel.: 0 80 32-18 96 90, info@schauerbau.de www.schauerbau.de  
Wir suchen ständig neue Grundstücke!

## IMMOBILIENANKAUF

**WARUM ERST ENTRÜMPELN?** Ich kaufe Ihre Immobilie auch mit Inventar! T 0171-4470090 Diskrete & schnelle Abwicklung

Kaufe ETW/Haus/Grund sofortige Kaufent. T:089 663366

Familie sucht von Privat 3-4 Zi-Whg. Tel.: 0177 4737077

## IMMOBILIENANKAUF

Rath Immobilien GmbH sucht dringend - Häuser Grundstücke und Wohnungen zum Kauf und zur Miete. Für Verkäufer kostenfrei. Rufen Sie uns an! Tel. 089/89054500 www.rath-immobilien.de

Ältere Häuser und Grundstücke gesucht **RSI** IMMOBILIEN  
Wir bewerten und vermitteln Ihre Immobilie. Für Verkäufer kostenfrei - sprechen Sie einfach mit unserem Herrn Schwarz. Tel. 089 / 127 129 50 www.rsi-immobilien.de

Nett Pilot sucht in München und Umgeb. 2-3-Zi-Whg. bis 650.000 € z. Kauf PerVita Immo. Tel. 089/20313405

Familie sucht Reihenhaus v. Priv. a. Renovierung 089 90420843

Junge Apothekerfamilie sucht Baugrundstück in ruhiger Lage (auch mit Altbestand) in Grafing, Aßling und ländlicher Umgebung. Tel.: 0174 7844527

Solvente Familie mit 2 Kindern sucht provisionsfreien Bauplatz (a. mit Altbestand) zw. 400 u. 500 m<sup>2</sup> für EFH in Baldham/Waterstetten. - Bezeichnung! Tel.: 0172 2693863 od. 08106 3804630

## LEIBRENTE

Wir kaufen Ihre Immobilie. Sie behalten ein Wohnrecht auf Lebenszeit und genießen die mtl. Zusatzrente.

www.immobilien-zirm.de  
Tel. 01 70/8 93 59 45

**HTG** IMMOBILIEN GMBH

## 35 JAHRE ERFAHRUNG

und 100% für Sie da, wenn es um Ihre Immobilie geht. Direkt vor Ort im Hachinger Tal und in München. Neutrale und kostenlose Wertermittlung Ihrer Immobilie und Ihres Grundstücks Projektentwicklung und Planung **Sprechen Sie mit uns!** ☎ 089 615 007 90 HTG Immobilien GmbH, Unterhaching Bahnhofsweg 10 htg-immobilien.de

Münchner Familie sucht älteres Haus oder Grund in München-Ost/Stadtmitte Prov. 20.000€ Tel.: 0172 8979256

Schriftstellerin sucht 2-Zimmer-Wohnung, ruhig und schön gelegen, ca. 50-65 m<sup>2</sup> in guter Lage, bevorzugt Oberhaching oder Umgebung mit Dachbad - Wenn Sie etwas Passendes anbieten können freuen wir uns auf Ihren Anruf! **walsler.** Tel.: 089 / 66 59 60 www.walslermuenchen.de

Kaufe Ihre Immobilie auf Leihrente Tel: 089 208039677

Sie wollen gut verkaufen? Sprechen Sie mit uns! Wir vermitteln Immobilien erfolgreich s. 1986. Köpf Immo. 089 495851 info@koepf-immobilien.de

**FAMILIENBETRIEB seit 40 Jahren** Wir suchen laufend für solvente, vorgemerkte Kunden **Wohnungen, Häuser und Grundstücke!** Heike Borchers, Fachwirtin der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (HK), Immobilien, Tel. 089 811 50 01 E-Mail: info@immobilien-borchers.com, www.immobilien-borchers.com

**Probleme mit Ihrer Immobilie? Dann her mit Ihrem Problem!!!** Wir lieben die Herausforderung u. Problemlösung.

Kostenlose Erstberatung **VOSS GmbH Immobilien** Herr Voss • 089 - 542151-21 www.voss-gmbh.de

Hohe Bußgelder bei Nicht-Vorlage des Energieausweises

# Energieausweis ist Pflicht

## Energieausweis: der Bandtacho mit Energieeffizienzklassen

### Neue Regelung gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV) 2014:

- Der Bandtacho reicht nur noch von 0 bis > 250 kWh pro Quadratmeter und Jahr.
- Zusätzlich wird der Energiebedarf des Gebäudes einer Effizienzklasse von A+ bis H zugeordnet (ähnlich wie bei Elektro- und Haushaltsgeräten).

Beispiel: Das dargestellte Haus entspricht der Effizienzklasse C.

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

85 kWh/(m²·a)



Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

90 kWh/(m²·a)

Einteilung der Energieeffizienzklassen (Endenergiebedarf in kWh pro Quadratmeter und Jahr):



Quelle: Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena), Stand IV/2018

Ein Haus, das nicht mehr als 10 Liter Öl pro Quadratmeter und Jahr benötigt, fällt unter die Energieklasse C.

Seit Inkrafttreten der Energieeinsparverordnung 2014 (EnEV 2014) muss der Vermieter oder der Verkäufer einer Immobilie dem Interessenten den Energieausweis des Gebäudes vorlegen. Bei Nichtbeachtung drohen Bußgelder bis zu 50.000 Euro. „Die Vorlage muss spätestens bei der Besichtigung der Wohnung oder des Hauses erfolgen. Dies kann auch durch einen deutlich sichtbaren Aushang oder ein deutlich sichtbares Auslegen während der Besichtigung geschehen. Nach Abschluss des Kauf- oder Mietvertrages muss der Energieausweis unverzüglich übergeben werden“, sagt Dr. Ulrike Kirchhoff, Vorstand von Haus & Grund Bayern. Bei Immobilienanzeigen im Internet oder in Printmedien gilt es zu beachten, dass die Anzeige den Wert des Energiebedarfs bzw. -verbrauchs, die wesentlichen Energieträger, das Baujahr sowie die Energieeffizienzklasse enthält. Von dieser Pflicht sind lediglich private kostenfreie Annoncen, wie beispielsweise durch Aushang an schwarzen Brettern von Supermärkten, ausgenommen. Vermieter und Verkäufer sollten darüber hinaus auch auf die Gültigkeit des Energieausweises achten: „Energieausweise haben eine Gültigkeit von zehn Jahren ab dem Ausstellungsdatum. Eigentümer sollten daher vor dem Verkauf bzw. der Vermietung prüfen, ob der Energieausweis noch gültig ist“, rät Dr. Kirchhoff. Benötigt der Eigentümer einen neuen Ausweis, kann er sich beispielsweise an die Architekten-, Ingenieur- oder Handwerkskammern wenden. Diese führen eine Liste mit ausstellungsberechtigten Personen. Auch Kaminkehrer sind Ansprechpartner, wenn es um einen Verbrauchsausweis geht, der in der Regel bei Privatkäufern von Gebraucht-Immobilien genügt.

### VERMIETEN WOHNUNGEN

**ITM** Tun Sie sich den Stress nicht an!  
Wir vermieten oder verkaufen Ihre Immobilie! 089 46289114

### VERMIETEN 1- UND 1 1/2 ZIM.

M-Ost möbl.App.750KM 6806716

M-Ost möb. Zi C360 p.P. 6806716

Zi möbl. Nähe S Bahn, NR. 6280 Mietz. Tel.: 0160 3229448

Mü-Ost 1-Zi-App. Souterr., Wochenendh. 450,-inkl. Tel.: 0176 48755326

IZKBBKaKeDi, qm36, 3. Stock, Dah-Ost, ZH, KM590, NK100 E: popeytakko@gmail.com

Pastetten: 1-Zi-Whg., 33 m², OG, Bk., Kellerabt., Stellpl., EBK gg. Abl., ab sof. od. spät., 356,- + NK + KT, Tel. 08124 1350

Waldtrudering: 1-Zi-App. helle Küche/Bad/Süd-Bk. l. OG, ca. 30m², in ruh., verkehrsgünstiger Lage ab 1.8. v. priv. z. verm. 400 € + 50 € TG-Platz + 100 € NK. Tel.: 089 4307063

### VERMIETEN 2- UND 2 1/2 ZIM.

Baldham S4 Excl. 2 Zi.-Whg. 80 qm in 2 Fam. Haus mit Gartenant. teilmöbl. Netto 1280 € + NK priv. 06106 6283

2 Zi.-Whg. SW-BLK in 1. OG, in Kirchheim zu verm. 61m², KM 750 €, TG-Stellplatz, NR, keine Haust., Küche geg. Ablöse, Anfragen: 089 90133933

### VERMIETEN 3- UND 3 1/2 ZIM.

Steinhöring: ruh. 3-Zi-Whg., gr. S-Bk., ca. 90m², gr. Bad, evtl. Keller, Gge. Su. Nachmieter. immokontakt.mk@gmail.com

Oberdorfen: 3,5-Zi.-Whg., 90m², 2 gr. BLK, geh. Aussl., 830,-€ + 130,-€ NK + 2 MM KT., ab 01.09.19, Tel. 08081-9553702

Pastetten: 3-Zi-Whg. 73 m², 1. OG, Bk., Kellerabt., Stellpl. + Garage, EBK gg. Abl., ab 1. Aug., 780,- € + NK + KT, Tel. 0151 21122389

### VERMIETEN HÄUSER

Doppelhaushälfte Lengdorf Günstig zu vermieten zum Selbstausbau / Handwerker 450 qm Grund / 100 qm Wfl Tel.: 0151 14978888

### VERMIETUNG GEWERBLICH

Büros 19m², 36m², 60m², 92m², 135m², T. 0172 8916000

Steinhöring, Laden/Büro m. Lager, 60m², Tel.: 0151 40820955

Sonderangebot je qm 6,90 € statt 7,90 € helles, übersichtliches Großraumbüro 140 qm mit Lastenaufzug in 85521 Riemerling, Otto-Hahn-Str. 34 ab sof. zu vermieten (Lastenaufzug vorhanden) Tel.: Matthias Jungmann 089 954575190

**Schöner, ruhiger Raum 18 qm** in Log-Praxis Vaterstetten, zentral gelegen, halbtags/nachmittags **ab sofort zu vermieten.**  
Keine HP!  
Tel. 0 81 06/30 31 68

### VERMIETUNG SONSTIGES

310qm Lagerraum in Vaterstetten an ruhigen Mieter zu vermieten. Tel.: 089/955389

Schönes Gartengrundstück in Grafing zu vermieten, üb. 600m², eingezäunt, Gartenhaus. Tel.: 08092 9703

### MIETGESUCHE

Echte Haarer-Familie sucht Haus in Haar zum mieten. Tel.: 0179 5454085

Paar mit festem Einkommen sucht Whg. m. Bk. ab Sept. o. Okt. bis 1200€ warm 0179/4081895

Taffe 60erin sucht dring. 2-Zi-Whg. i. Berg am Laim o. Umgeb. WM max 800 Euro Tel.: 0170 8245814

W + Sohn (22) suchen helle 3 Zi + Bk. ab 60m² in BAL und Umgebung unter 1000€ warm Mietz. Tel.: 0174 6617493

2-Zimmer-Wohnung gesucht in Mü.-Engschalking-Johanneskirchen-Daglfing. Freundliches Ehepaar, berufstätig 0176 67728237

Krankenschwester/Pflegedienst-Leitung in Festanstellung m. 2 Kindern (11/14J) sucht ab sofort 3-4 Zi-Whg. WM-1200€ Tel.: 0176 32058386

Alleinst. Rentnerin (NR) sucht günstige 1,5-ZZi-Whg. m. Bk. o. Garten i. Raum Trudering-/Perlach/Berg a. Laim. Übernahme gerne kleine Reinigungsarbeiten Tel.: 089 426402

### MIETGESUCHE

Kleines Haus mit großem Garten gesucht. Tel. 0151 16524832

Polizisten Ehep. m. 2 Ki-Ki. su. 4-Zi-Whg., max. 900,- € KM, Tel.: 0174 1753512

### Zum Thema: Datenschutz

Frau D. aus München fragt: Gelten die neuen Datenschutzbestimmungen auch für Vermieter, die nur eine oder zwei Wohnungen vermieten?



RA Rudolf Stürzer  
Vorsitzender  
HAUS + GRUND  
MÜNCHEN

**Antwort:** Die verschärften Bestimmungen der Europäischen Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) gelten seit 25. Mai 2018 auch für alle privaten Vermieter, unabhängig von der Zahl der Wohnungen. Danach ist das Erheben, Speichern und Verarbeiten von Personendaten nur zulässig, wenn eine Rechtsgrundlage dies ausdrücklich gestattet (sog. Verbot mit Erlaubnisvorbehalt, Art. 6 Abs. 1 DSGVO), Rechtsgrundlagen sind:

- Vertragserfüllung, z.B. die Erhebung von Verbrauchsdaten zur Erstellung der Betriebskostenabrechnung;
- berechtigtes Interesse, z.B. Weitergabe von Daten an Handwerker zur Terminvereinbarung für die Ausführung von Reparaturen in der Wohnung;
- Rechtspflicht des Vermieters, z.B. Auskunftspflicht gegenüber dem Mieterinteressenten über die Vornamen, damit dieser prüfen kann, ob bei der verlangten Miete die Bestimmungen der Mietpreisbremse eingehalten sind (§ 556 g BGB);
- Einwilligung des Mieters, allerdings nur dann, wenn diese freiwillig ohne jeglichen Druck erteilt worden ist.

Ferner gilt der Grundsatz der Datenminimierung, Art. 5 Abs. 1 c DSGVO. Dies bedeutet, dass nur solche Daten erhoben werden dürfen, die für einen bestimmten Zweck zeitnah benötigt werden. Eine Erhebung von Daten aus Interesse, Neugier oder weil sie vielleicht irgendwann gebraucht werden könnten, ist unzulässig.

Bei der Neuvermietung einer Wohnung bedeutet dies z.B., dass Daten nur stufenweise erhoben werden dürfen: Bei der Besichtigung der Wohnung darf von Mietbewerbern beispielsweise nur Name und Kontaktdaten abgefragt werden, nicht aber die Einkommens- oder Vermögensverhältnisse. Ferner darf die Vorlage des Personalausweises verlangt werden. Kopieren, Einscannen oder Abfotografieren ist dagegen unzulässig. Ein Nachweis über die Einkommensverhältnisse darf erst verlangt werden, nachdem der Mieter ein konkretes Mietinteressens bekundet hat. Besonders sensible Daten (Art. 9 DSGVO) wie z.B. der ethnischen Herkunft, der Gesundheit, der sexuellen Orientierung oder dem Sexualleben, aber auch der religiösen oder politischen Weltanschauung dürfen grundsätzlich nicht bzw. nur in eng begrenzten Ausnahmefällen erhoben werden. Zu beachten sind die Löschrufen von personenbezogenen Daten, wenn diese für die Zwecke, für die sie erhoben oder auf sonstige Weise verarbeitet wurden, nicht mehr notwendig sind (§ 17 DSGVO). Letztlich ist jeder Betroffene (z.B. der Mieter) u.a. dazu berechtigt, Auskunft darüber zu verlangen, ob und welche personenbezogenen Daten verarbeitet wurden, eine erhaltene Einwilligung in die Verarbeitung jederzeit zu widerrufen, die Berichtigung unrichtiger Daten zu verlangen und sich bei der Aufsichtsbehörde zu beschweren.

**Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen. Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.**

Infos unter: Haus + Grund München  
Sonnenstraße 13 III, 80331 München  
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66  
www.hug-m.de, info@hug-m.de

