

*Sandra Schwarz*

Immobilien  
Sandra Schwarz

Weihnachts-Newsletter 08/2014



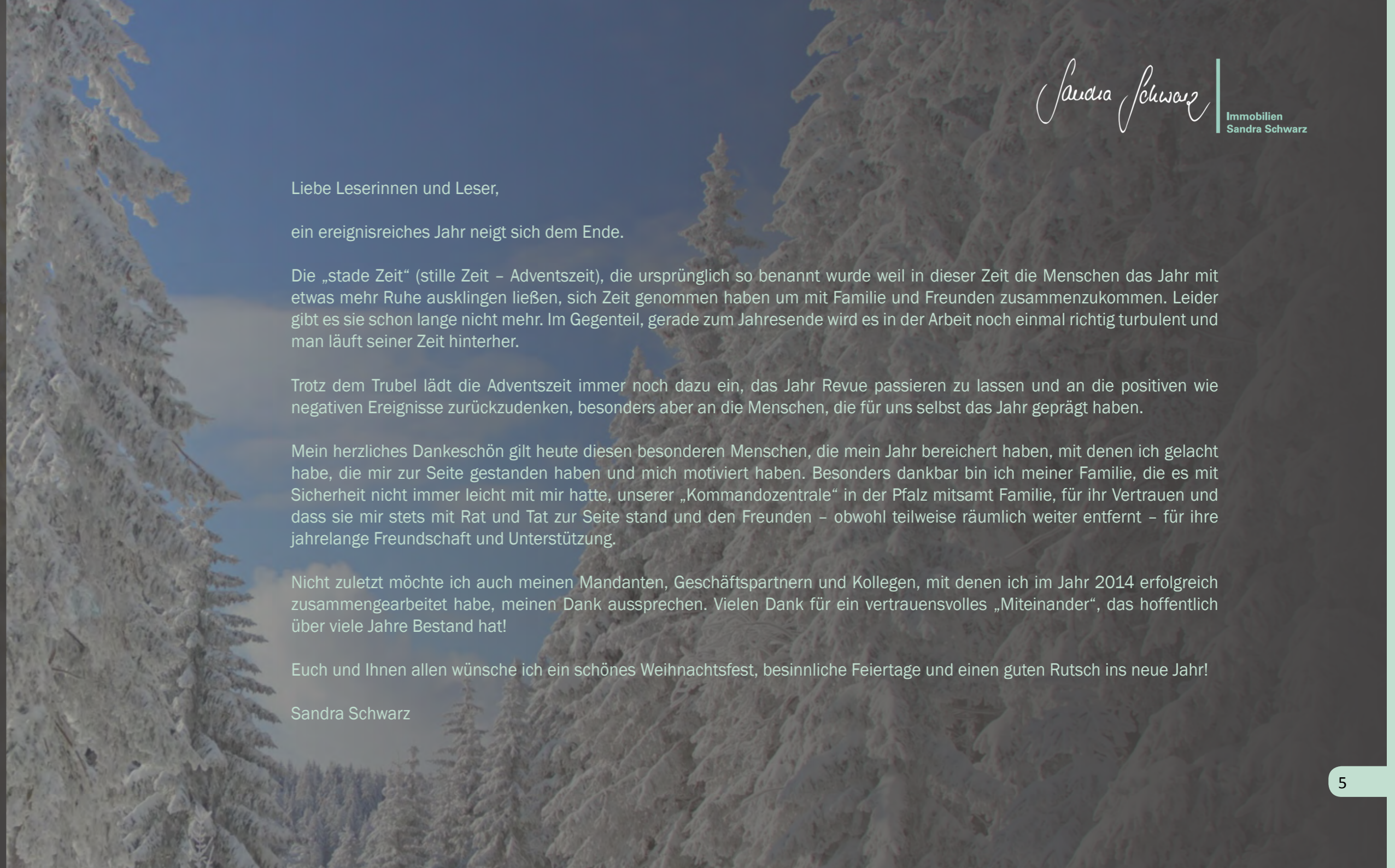
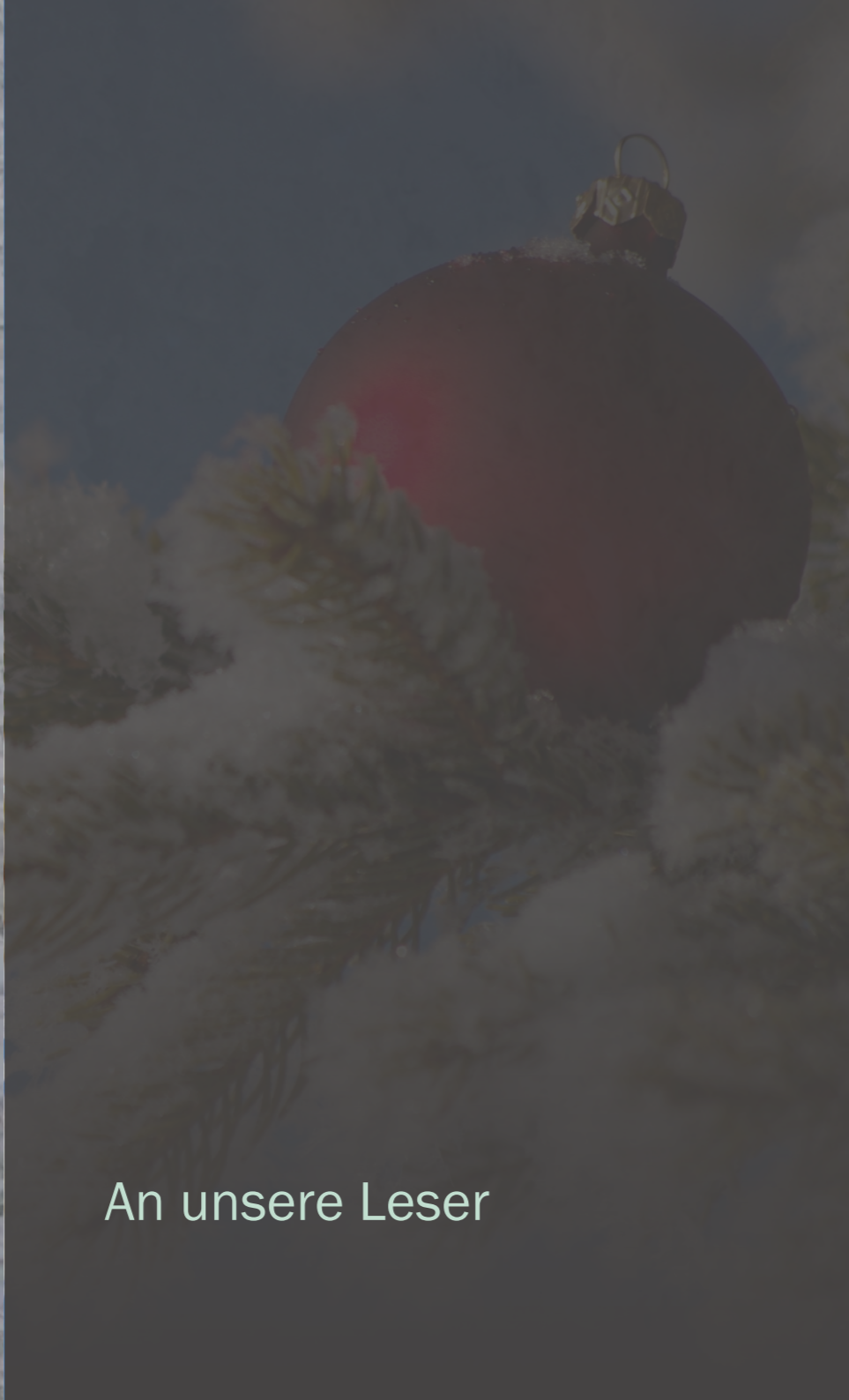
# INHALT



An unsere Leser	4 - 5
Immobilien-Lexikon Teil I	6 - 7
Was bringt das Jahr 2015	8 - 9
Kennen Sie die Generalagentur Müller?	10 - 13
Die Weihnachtsbäckerei	14 - 15
Immobilien-Lexikon Teil II	16 - 17
In eigener Sache	18 - 19
Dies und Das	20 - 21



## An unsere Leser



Liebe Leserinnen und Leser,

ein ereignisreiches Jahr neigt sich dem Ende.

Die „stade Zeit“ (stille Zeit – Adventszeit), die ursprünglich so benannt wurde weil in dieser Zeit die Menschen das Jahr mit etwas mehr Ruhe ausklingen ließen, sich Zeit genommen haben um mit Familie und Freunden zusammenzukommen. Leider gibt es sie schon lange nicht mehr. Im Gegenteil, gerade zum Jahresende wird es in der Arbeit noch einmal richtig turbulent und man läuft seiner Zeit hinterher.

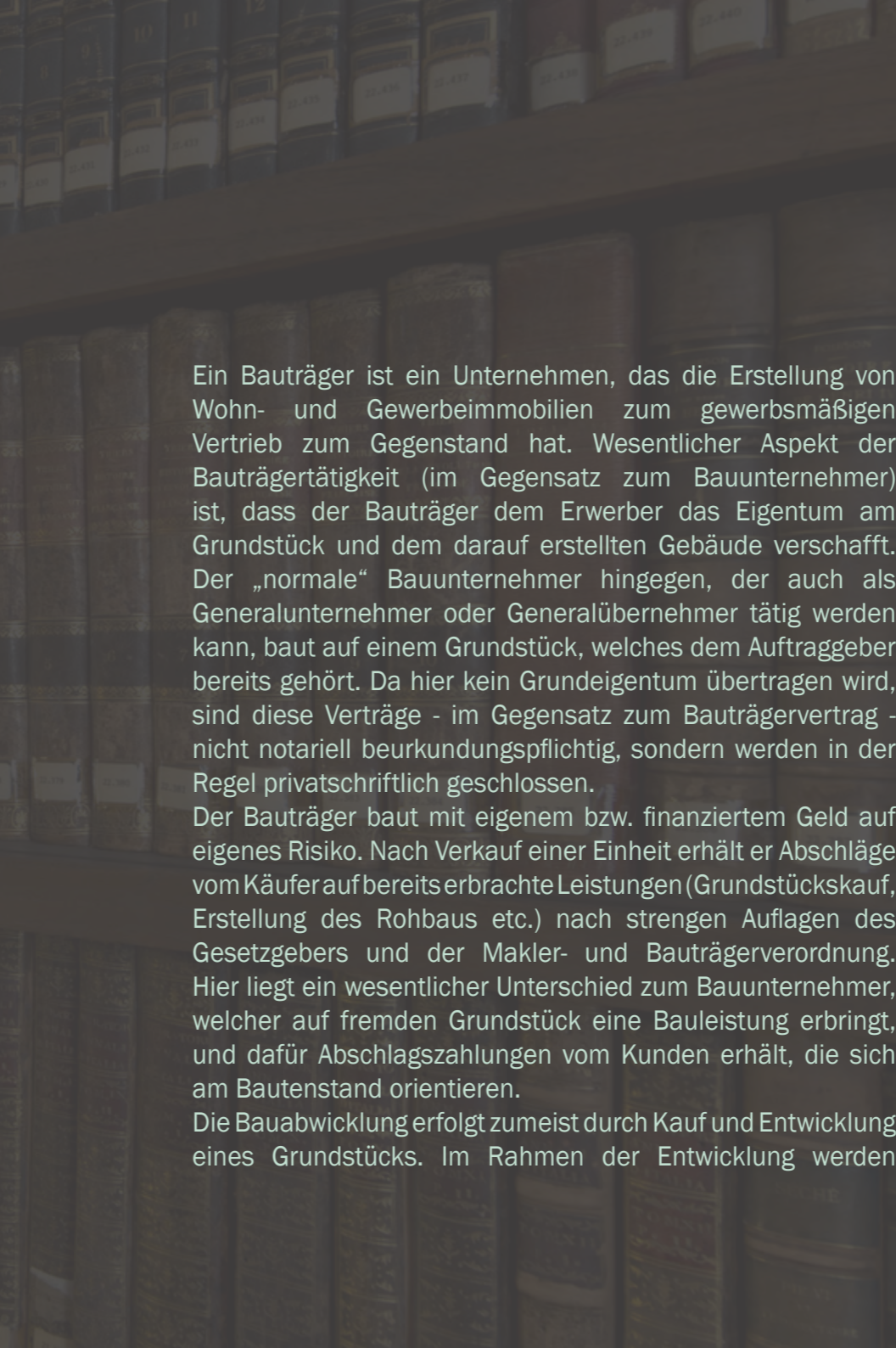
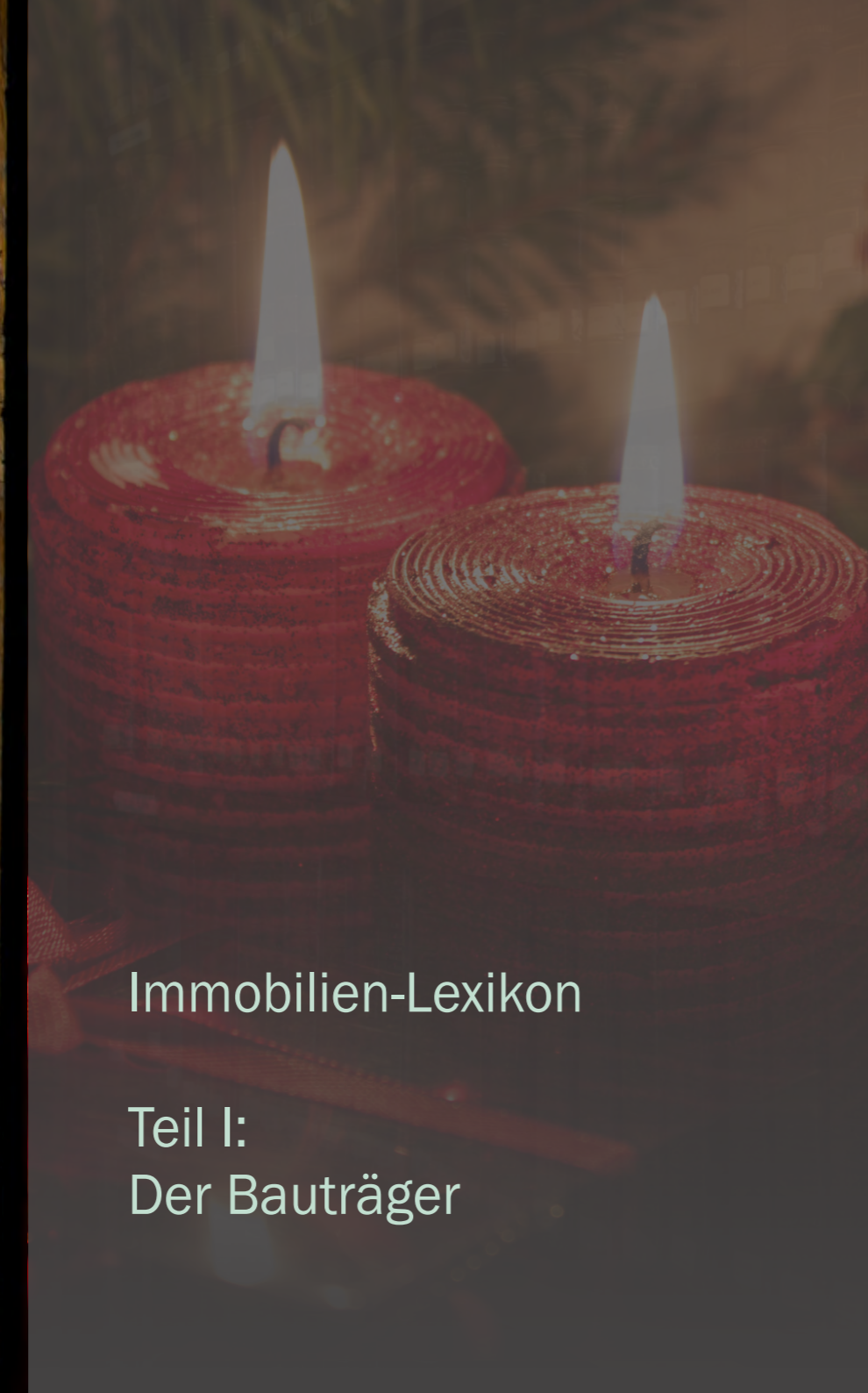
Trotz dem Trubel lädt die Adventszeit immer noch dazu ein, das Jahr Revue passieren zu lassen und an die positiven wie negativen Ereignisse zurückzudenken, besonders aber an die Menschen, die für uns selbst das Jahr geprägt haben.

Mein herzliches Dankeschön gilt heute diesen besonderen Menschen, die mein Jahr bereichert haben, mit denen ich gelacht habe, die mir zur Seite gestanden haben und mich motiviert haben. Besonders dankbar bin ich meiner Familie, die es mit Sicherheit nicht immer leicht mit mir hatte, unserer „Kommandozentrale“ in der Pfalz mitsamt Familie, für ihr Vertrauen und dass sie mir stets mit Rat und Tat zur Seite stand und den Freunden – obwohl teilweise räumlich weiter entfernt – für ihre jahrelange Freundschaft und Unterstützung.

Nicht zuletzt möchte ich auch meinen Mandanten, Geschäftspartnern und Kollegen, mit denen ich im Jahr 2014 erfolgreich zusammengearbeitet habe, meinen Dank aussprechen. Vielen Dank für ein vertrauensvolles „Miteinander“, das hoffentlich über viele Jahre Bestand hat!

Euch und Ihnen allen wünsche ich ein schönes Weihnachtsfest, besinnliche Feiertage und einen guten Rutsch ins neue Jahr!

Sandra Schwarz



## Immobilien-Lexikon

### Teil I: Der Bauträger

Ein Bauträger ist ein Unternehmen, das die Erstellung von Wohn- und Gewerbeimmobilien zum gewerbsmäßigen Vertrieb zum Gegenstand hat. Wesentlicher Aspekt der Bauträgertätigkeit (im Gegensatz zum Bauunternehmer) ist, dass der Bauträger dem Erwerber das Eigentum am Grundstück und dem darauf erstellten Gebäude verschafft. Der „normale“ Bauunternehmer hingegen, der auch als Generalunternehmer oder Generalübernehmer tätig werden kann, baut auf einem Grundstück, welches dem Auftraggeber bereits gehört. Da hier kein Grundeigentum übertragen wird, sind diese Verträge - im Gegensatz zum Bauträgervertrag - nicht notariell beurkundungspflichtig, sondern werden in der Regel privatschriftlich geschlossen.

Der Bauträger baut mit eigenem bzw. finanziertem Geld auf eigenes Risiko. Nach Verkauf einer Einheit erhält er Abschläge vom Käufer auf bereits erbrachte Leistungen (Grundstückskauf, Erstellung des Rohbaus etc.) nach strengen Auflagen des Gesetzgebers und der Makler- und Bauträgerverordnung. Hier liegt ein wesentlicher Unterschied zum Bauunternehmer, welcher auf fremden Grundstück eine Bauleistung erbringt, und dafür Abschlagszahlungen vom Kunden erhält, die sich am Bautenstand orientieren.

Die Bauabwicklung erfolgt zumeist durch Kauf und Entwicklung eines Grundstücks. Im Rahmen der Entwicklung werden

sämtliche Bauleistungen von der Architektenplanung über die behördlichen Genehmigungen bis zur Bauausführung in Auftrag gegeben. Eigene Bauleistungen werden zumeist nicht erbracht. Die entwickelten Wohneinheiten werden vollständig verkauft. Im Vorratsbau entwickelt und baut der Bauträger, um vor oder während des Bauablaufs die Einheiten zu veräußern. Im Bestellbau wird der Bauträger erst mit Unterzeichnung des Kaufvertrags tätig. Der Gewinn des Bauträgers ergibt sich aus der Differenz der Gesamtkosten zur Erstellung des Wohnraumes und der erzielten Verkaufspreise.

Die Tätigkeit des Bauträgers unterliegt den Beschränkungen des § 34c Gewerbeordnung und erfordert eine Genehmigung hiernach. Die Einhaltung der Regelungen aus der Makler- und Bauträgerverordnung wird durch die jährliche, nachträgliche Erstellung eines MaBV-Berichtes überwacht. In diesem wird insbesondere die zweckgebundene Verwendung des zur Verfügung gestellten Kapitals einzelner Käufer dargelegt. Die Käufergelder werden in der Regel durch eine Freistellungserklärung eines Kreditinstitutes abgesichert. Diese enthält eine klare Regelung für den Umgang mit bereits gezahlten Abschlagszahlungen bei Insolvenz des Bauträgers (Rückzahlung entsprechend dem tatsächlichen Bautenstand, Fertigstellung des Vorhabens ...).

Quelle: Wikipedia



## Was bringt das Jahr 2015?

Wir werden im kommenden Jahr den Vertrieb von 24 Wohneinheiten in Wehr übernehmen.

Geplant sind 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen in zwei modernen, dreigeschossigen Punkthäusern. Jedes Haus wird über ein großzügiges Treppenhaus mit Lift barrierefrei zugänglich sein.

Beide Häuser verfügen über eine separate Tiefgarage die über eine gemeinsame Zufahrt erschlossen wird. Die einzelnen TG-Stellplätze werden in der hellen Tiefgarage großzügig und gut zu erreichen sein. Über das innenliegende, natürlich belichtete, Treppenhaus, in dem sich auch die Liftanlage befindet, sind alle Wohnungen barrierefrei erreichbar. Das Treppenhaus wirkt durch die Größe elegant und ist über eine sogenannte Schleuse mit der Haustür verbunden. In der Schleuse werden sich auch die Briefkästen befinden. Alle Wohnungen werden über große, teilweise überdachte, Balkone verfügen, die zum Verweilen im Freien einladen. Die Grundrisse sind hell und modern. Sie bestechen durch ihre Funktionalität. Abstellkammern gehören ebenso zum Standard wie Bäder die sich durch ihre Ausstattung von der Norm abheben. Die beiden Häuser werden in einem familienfreundlichen Wohngebiet in Stadtrandlage mit Nähe zu Kindergarten, Schulen und Freizeitanlagen, entstehen. Sie

finden in Wehr nicht nur einen schön angelegten Stadtkern mit Restaurants, Cafés und zahlreichen Geschäften, Wehr verfügt über sämtliche für den Alltag notwendigen Einrichtungen wie Supermärkte, Ärzte, Kindergärten, Schulen und Hotels. Das Freizeitangebot, entweder praktisch „vor der Tür“ in der Natur mit Wanderwegen und Erlebnispfaden oder in Form von mehreren Museen, Ausstellungen und Konzerten, ist allumfänglich für jeden Geschmack und jede Vorliebe organisiert. Eine gut sortierte Mediathek rundet das Angebot der Stadt ab. In und um Wehr können Sie zahlreiche Schlösschen und Burgen besichtigen wie z.B. die Burgruine Werrach/Schlössle, die Burgruine Bärenfels/Steinegg, das Alte Schloss der Herren von Schönau, das Neue Schloss der Herren von Schönau und Kloster Klingental. Besuchen Sie eine der zahlreichen Veranstaltungen (Schlosskonzerte, Feste, Sportveranstaltungen) oder entspannen Sie im Hallen- oder Freibad. Werfen Sie einen Blick auf das Städtchen Wehr... es lohnt sich!



Kennen Sie ...  
... die Generalagentur  
Müller?



*Sandra Schwarz*

Immobilien  
Sandra Schwarz



Römerstraße 18  
79576 Weil am Rhein

Telefon: 07621 71817  
Telefax: 07621 799179  
E-Mail: mueller.weil@allianz.de

So erreichen Sie  
Herrn Müller und seine  
Kollegen


Wer kennt ihn nicht, den schier undurchschaubaren Dschungel der Versicherungen? Gerade bei diesem Thema stößt man als Laie schnell an seine Grenzen. Was braucht man? Was sollte man haben? Was ist schlicht überflüssig? Das A und O ist hier eine gute Beratung durch einen Experten Ihres Vertrauens. So bei uns durch die Generalagentur der ALLIANZ, vertreten durch Herrn Michael Müller.

Vorab vielleicht einige Eckpunkte zur Person Michael Müller:  
Herr Müller widmet sich seit 27 Jahren dem Versicherungsgeschäft. Als gelernter Bankkaufmann sammelte er jahrelang Erfahrungen bei der Sparkasse und der LBS bevor er 1988 die Generalagentur der ALLIANZ in Weil am Rhein übernahm. Seitdem kümmert er sich mit Rat und Tat um seinen stetig wachsenden Kundenkreis.

Wir empfehlen die Generalagentur Müller immer gerne wenn es „Rund um Ihre Immobilie“ geht. Lassen Sie sich ein speziell auf Sie abgestimmtes Versicherungsangebot erstellen. Wie wichtig es ist gut abgesichert zu sein, erkennen viele Haus-/Wohnungsbesitzer leider erst im Schadenfall. Ob eine Gebäude-, Elementar-, Leitungswasser-, Hausrat- oder eine Haftpflichtversicherung, optimal versichert zu sein zahlt sich immer aus. Nicht nur durch äußere Einflüsse wie Sturm, Hagel, Hochwasser oder Blitzschlag entstehen mithin Schäden in beträchtlichen Summen, auch ein marodes Wasserrohr kann teuer werden.

Bei Herrn Müller und seinem Team finden Sie nicht nur das gängige Versicherungspaket für Sie als Privatperson, auch als Firma sind Sie hier in den allerbesten Händen. Umfangreiche Beratung, ein individuell auf Sie abgestimmtes Versicherungspaket und schnelle Hilfe im Notfall sind bei der Generalagentur Müller Standard. Besonders jedoch zeichnet das Team um Herrn Müller ihre Flexibilität und eine zeitnahe Erledigung all Ihrer Angelegenheiten aus... Anruf genügt.

Lieber Herr Müller, Ihnen und Ihrem Team ein herzliches Dankeschön für die vertrauensvolle und überaus angenehme Zusammenarbeit in den letzten Jahren!



200 g weiche Butter  
125 g Puderzucker  
Salz  
1 Vanilleschote (das Mark ausgekratzt)  
3 Eigelb  
250 g Mehl  
1 Msp. Backpulver  
125 g Haselnüsse (gemahlen)  
50 g feiner Zucker  
2 EL Vanillezucker

## Die Weihnachtsbäckerei - Das Rezept „Vanillekipferl“

Weihnachtsbäckerei - für die einen eine passende Gelegenheit, sich an neuen Rezepten und Kreationen zu versuchen - für die anderen traditionell jedes Jahr mit den gleichen Klassikern wie zu Großmutter's Zeiten. Wir haben uns in dieser Ausgabe für einen Klassiker entschieden, der seit Kinderzeiten auf keinem „Plätzchenteller“ fehlen darf, das Vanillekipferl...

Wir beginnen mit dem Verkneten von der Butter, dem Puderzucker, 1 Prise Salz, dem Vanillemark, den Eigelben, dem Mehl, dem Backpulver und den Haselnüssen zu einem Mürbeteig. Den Teig in Folie gewickelt 30 Minuten im Kühlschrank ruhen lassen.

Zwischenzeitlich den Ofen auf 175°C vorheizen. Den Teig vierteln und jedes Viertel in daumendicke Rollen formen. Jede Rolle in Scheiben schneiden und aus jeder Scheibe mit den Händen ein Kipferl formen. Die Kipferl müssen 12-15 Minuten hellgelb backen.

Zum Schluss die noch heißen Kipferl in einer Mischung aus Zucker und Vanillezucker wenden und dann abkühlen lassen.

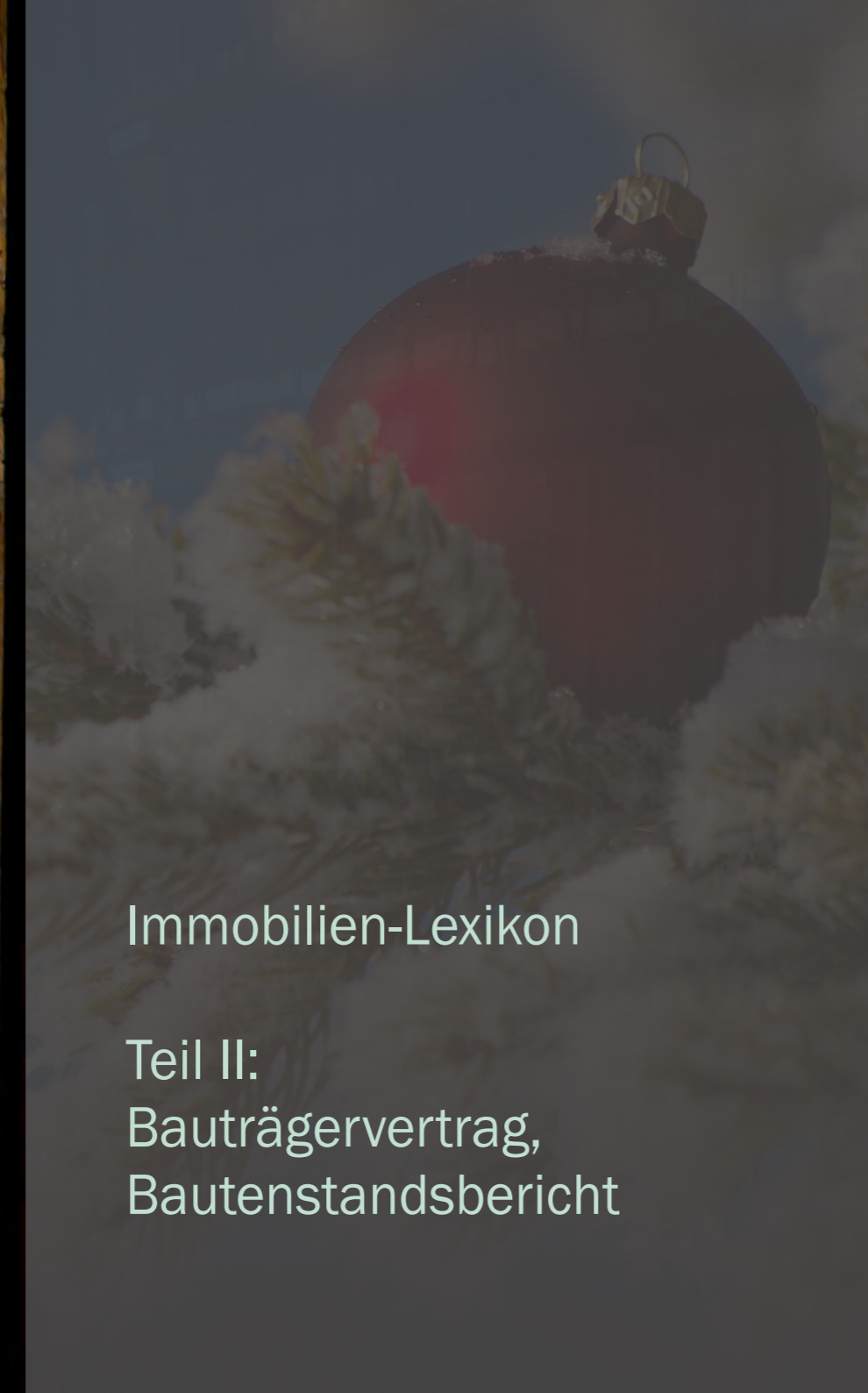
## Die Weihnachtsbäckerei - Die Zubereitung





## Immobilien-Lexikon

### Teil II: Bauträgervertrag, Bautenstandsbericht



Der Bauträgervertrag ist rechtlich betrachtet eine Mischung aus Kaufvertrag und Werkvertrag und unterliegt den strengen Regelungen der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV). Insbesondere, wenn der Vertrag zu einem Zeitpunkt abgeschlossen wird, zu dem die Bauleistungen noch nicht abgeschlossen sind, enthält der Vertrag werkvertragliche Elemente. Die MaBV regelt die zu leistenden Abschlagszahlungen entsprechend dem aktuellen Bautenstand (siehe Bautenstandsbericht). Der Bauträger verpflichtet sich, das Objekt entsprechend einer vereinbarten Baubeschreibung zu errichten und sodann an den Kunden/ Käufer zu übergeben und ihm das Eigentum an dem Objekt zu verschaffen.

Der Bauträgervertrag ist, da Grundbesitz verkauft wird, notariell zu beurkunden. Da der einzige Vertragspartner des Kunden der Bauträger ist, ist eine direkte Abstimmung mit Handwerkern und Firmen nicht erforderlich und andererseits auch nur mit Zustimmung und Mitwirkung des Bauträgers möglich.

Der Bauträger ist gegenüber dem Erwerber für eine einwandfreie Ausführung vertraglich übernommener Verpflichtungen verantwortlich und muss dafür sorgen, dass alle Mängel beseitigt werden, die während der Bauzeit oder innerhalb der darauf folgenden Gewährleistungszeit auftreten.

Neben dem Bauträgervertrag / Bauvertrag können Käufer allerdings auch einen normalen Kaufvertrag für bereits fertiggestellte (z. B. Altbau) oder auch halbfertige Objekte (Ausbauhaus) von dem Bauträger erwerben, indem die Käufer die Fertigstellung auf eigene Kosten und Risiko übernehmen.

Der Bautenstandsbericht ist ein Bericht über den Stand der Arbeiten bei der Errichtung eines Bauwerks. Er gibt Auskunft über den Fertigstellungsgrad der Immobilie und dient dem Bauherren als Nachweis, dass die veranschlagten Kosten eingehalten werden und dem Baufinanzierer, dass die angeforderten Abschlagszahlungen dem Bautenstand entsprechen. Er wird von dem mit der Bauleitung beauftragten sachverständigen Dritten, z.B. einem Architekten, gefertigt, unterzeichnet und mit einer Fotodokumentation versehen.

Bautenstandsberichte sind üblicherweise Bestandteil des vom Bauherrn abgeschlossenen Vertrages mit dem Bauunternehmer oder dem Architekten, weshalb ihnen Drittschutzwirkung gegenüber dem Bauherrn bzw. gegenüber dem Baufinanzierer zukommt. Unrichtige Bautenstandsberichte können daher eine Haftung des Erstellers auslösen.

Quelle: Wikipedia

„Mukoviszidose... irgendetwas mit der Lunge... Gendefekt...?!“ mehr wusste ich leider nicht über diese Krankheit bis sie in meinem Umfeld plötzlich aufgetaucht ist. „Bewaffnet“ mit diesem überschaubaren Wissen machte ich mich auf die Suche nach Antworten.... Ursachen, Krankheitsverlauf, Behandlungsmethoden. Sollten Sie bisher genauso wenig über diese seltene und unbarmherzige Stoffwechselkrankheit wissen wie auch ich noch vor ein paar Monaten, möchte ich Ihnen mit folgender Zusammenfassung einen kurzen Überblick verschaffen:

In Deutschland sind rund 8.000 Kinder, Jugendliche und Erwachsene von der unheilbaren Erbkrankheit Mukoviszidose betroffen. Durch eine Störung des Salz und Wassertransports in die Körperzellen bildet sich bei Mukoviszidose-Betroffenen ein zähflüssiges Sekret, das Organe wie die Lunge oder die Bauchspeicheldrüse irreparabel schädigt. Jedes Jahr werden rund 200 Kinder mit der seltenen Krankheit geboren. Die Lebenserwartung eines Menschen, bei dem Mukoviszidose diagnostiziert werden konnte und der therapiert wird, liegt heute bei durchschnittlich 40 Jahren. Ohne Therapie liegt die Lebenserwartung gerade einmal bei 5 Jahren. Doch immer noch sterben Kinder und Jugendliche an Mukoviszidose.

Nicht nur zur Betreuung der Betroffenen werden Gelder benötigt. Vor allen Dingen für die weitere Erforschung der

unheilbaren Erbkrankheit sind Spenden dringend notwendig. Um all dies kümmert sich der gemeinnützige „Mukoviszidose e.V.“, den ich Ihnen kurz vorstellen möchte:

Der Mukoviszidose e.V. vernetzt die Patienten, ihre Angehörigen, Ärzte, Therapeuten und Forscher. Er bündelt unterschiedliche Erfahrungen, Kompetenzen und Perspektiven mit dem Ziel, jedem Betroffenen ein möglichst selbstbestimmtes Leben mit Mukoviszidose ermöglichen zu können. Damit die gemeinsamen Aufgaben und Ziele erreicht werden können, ist der gemeinnützige Verein auf die Unterstützung engagierter Spender und Förderer angewiesen. Weitere Informationen hierzu finden Sie unter [www.muko.info](http://www.muko.info).

Die Immobilien Sandra Schwarz wird dieses Jahr keine Weihnachtspräsente verschicken und dafür eine Spende an den Mukoviszidose e.V. leisten. An all diejenigen, die sich Ähnliches überlegt haben aber noch unentschlossen sind, wohin sie spenden möchten, sei hiermit vielleicht ein Anreiz für eine gute Sache gegeben. Über Ihre Unterstützung würden wir uns sehr freuen!

Abschließend möchte ich mich noch ganz herzlich bei Herrn Torsten Weyel vom Mukoviszidose e.V. für Bild- und Textmaterial und die umfangreichen Informationen bedanken!

Wenn auch Sie helfen möchten:

Spendenkonto:

Bank für Sozialwirtschaft Köln

IBAN: DE 59 3702 0500 0007 0888 00

BIC: BFSWDE33XXX

In eigener Sache



## Dies und Das

Zu verkaufen!

In Efringen-Kirchen: DHH, 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 87 m<sup>2</sup> Nutzfläche, 3 Zimmer, 343 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, frei ab sofort, gepflegt, Baujahr 1998, Verbrauchsausweis: 120 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), Gas, EBK, offene Küche, Speisekammer, Tageslichtbad mit Badewanne, Gäste-WC, Garten, Böden: Fliesen, Parkett, Teppichboden, ausgebauter Keller, ausgebauter Dachspitz, Garten, 380.000,00 EUR, 3,57% Provision

ISS

Wir suchen!

Vertrieb von Geschößwohnungsbau im Raum Hochrhein - Bodensee. Auf Wunsch stehen wir unserem Auftraggeber bereits gerne in der Planungsphase mit unseren Erfahrungswerten zur Seite. Wir wirken unterstützend für Sie als Bauherr,

angefangen bei der Gestaltung, bis hin zur Ermittlung der am Markt erzielbaren Preise und selbstverständlich bei der Erarbeitung vertriebsorientierter Vermarktungskonzepte. Ziel ist eine effiziente und diskrete Vermarktung Ihres Objekts.

ISS

Zu verkaufen!

In Weil am Rhein: Altweil, gepflegte, helle 2-Zimmer-Wohnung mit 43,37 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Erdgeschoß. Heller Laminatboden, Badewanne, Waschmaschinenanschluß im Badezimmer, TG (Doppelparker), Energieverbrauchskennwert laut Energieausweis von 2008 - 134 kWh (m<sup>2</sup>-a) - derzeit vermietet - Kaufpreis Euro 99.000,00

ISS

Sandra Schwarz

Immobilien  
Sandra Schwarz

Zu vermieten:

Wunderschöne 3-Zimmer-Wohnung in Grenzach-Wyhlen zu vermieten, 3 Zimmer, ca. 75 m<sup>2</sup>, neue Küche, neue Böden, neue Fenster, Balkon, 1 Tiefgaragenstellplatz in der Miete inklusive, Kellerabteil, Energieausweis liegt noch nicht vor. WM 1.005,00 EUR

ISS

Wir suchen laufend für Investoren und Bauträger:

- Abbruchliegenschaften
- Grundstücke für Einfamilienhäuser, Doppel- oder Reihenhausbau
- Grundstücke zur Entwicklung
- Grundstücke zur Bebauung mit hochwertigem Geschößwohnungsbau.

ISS



## Impressum

### Verantwortlich und Haftung

Immobilien Sandra Schwarz  
Robert-Bosch-Straße 6  
79618 Rheinfelden (Baden)

### Design Logo

pepkonzept – S. Seidlitz,  
[www.pepkonzept.de](http://www.pepkonzept.de)

### Layout / Entwicklung

Hery Consulting GmbH  
Lessingstraße 8  
79576 Weil am Rhein

### Fotomaterial

Fotolia.com  
Immobilien Sandra Schwarz

Inhalt und Struktur der bereitgestellten Informationen sind urheberrechtlich weltweit geschützt. Die Vervielfältigung von Informationen oder Daten, insbesondere die Verwendung von Texten, Plänen oder Bildmaterial bedarf der vorherigen schriftlichen Einwilligung der Immobilien Sandra Schwarz, Rheinfelden. Eine Nutzung dieser Inhalte ist nur mit ausdrücklicher Erlaubnis der Immobilien Sandra Schwarz gestattet. Im Zweifelsfall ist die Immobilien Sandra Schwarz zu befragen.

Copyright © Immobilien Sandra Schwarz, Rheinfelden - 12/2014



## Kontakt

Immobilien Sandra Schwarz  
Robert-Bosch-Straße 6  
79618 Rheinfelden (Baden)

Telefon (07623) 9 66 00 10

Telefax (07623) 9 66 00 32

E-Mail [kontakt@immo-SandraSchwarz.de](mailto:kontakt@immo-SandraSchwarz.de)

Internet [www.immo-SandraSchwarz.de](http://www.immo-SandraSchwarz.de)



Wir wünschen Ihnen  
einen guten Rutsch ins  
neue Jahr!