

GESUCHT, GEFUNDEN.

Die Seiten für Ihr Zuhause. N°2.



UNTER UNS.

Sie haben sich für eine Wohnung von Mobimo entschieden. Das freut uns und wir danken Ihnen dafür. Auf den folgenden Seiten zeigen wir Ihnen gerne, was als Nächstes auf Sie zukommt, welche Fragen sich rund um die Finanzierung, um den Kaufvertrag und die Beurkundung stellen und wie wir gemeinsam die für Sie beste Lösung finden. Nach wie vor und jetzt besonders gilt: Wir sind jederzeit gerne für Sie da. Denn jetzt können wir beginnen – Sie mit uns und wir mit Ihnen.

GELD UND GEIST: DIE FINANZIERUNG	4
WELCHES SIND IHRE MÖGLICHKEITEN?	6
KAUF, VERKAUF UND BEURKUNDUNG	8
SIE HABEN SICH ENTSCHIEDEN	10
FRAGEN UND ANTWORTEN	12
EIN WORT ZUM SCHLUSS	15



Dr. Christoph Caviezel
CEO

GELD UND GEIST.

Wie viel Wert hat eine Sache, welchen Wert messen Sie ihr zu? Darauf gibt es unterschiedliche Antworten. Nüchtern sachliche und persönlich individuelle. Oder anders: Der Markt, das Angebot und die Nachfrage bestimmen den Preis. Aber Sie bestimmen, ob das Angebot für Sie richtig ist, ob es stimmt, ob der Wert Ihren Vorstellungen entspricht.



GELD IST DAS EINE, IHRE WÜNSCHE, BEDÜRFNISSE UND ÜBERLEGUNGEN SIND DAS ANDERE. EINE GESUNDE FINANZIERUNG SORGT FÜR DIE RICHTIGE BALANCE.

WELCHES SIND IHRE MÖGLICHKEITEN?

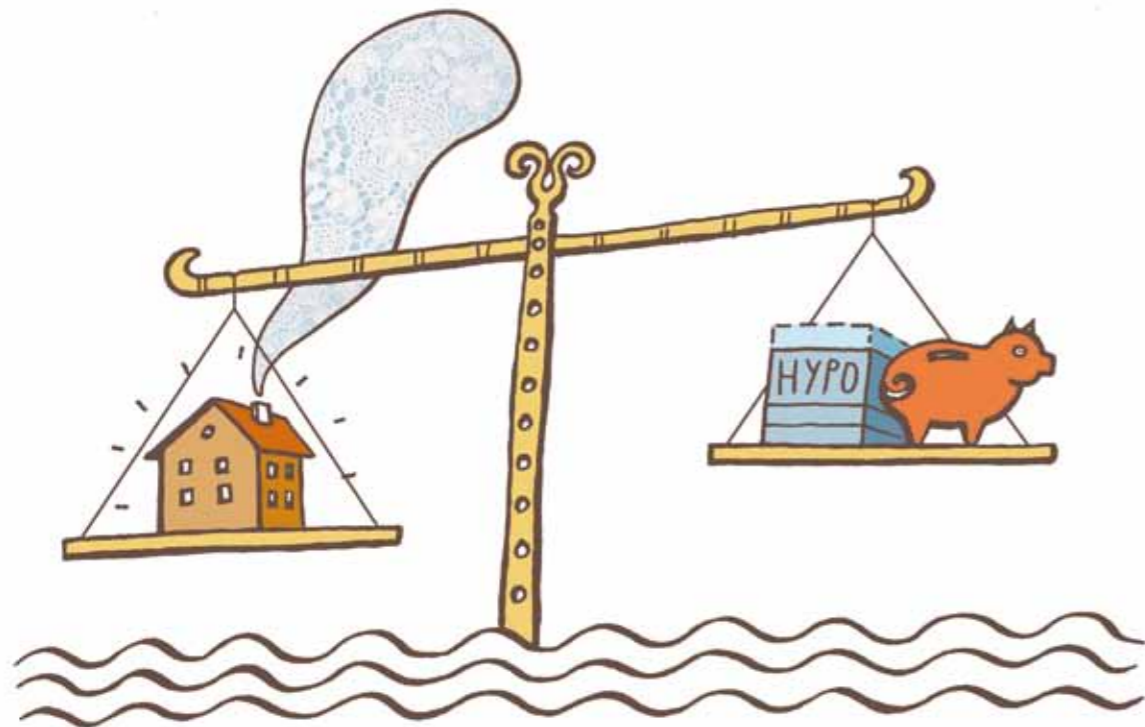
Die Finanzierung einer Wohnung ist so vielfältig und unterschiedlich wie ihr Grundriss und ihre Lage. Es gibt jedoch Regeln und Möglichkeiten, die allen gemeinsam sind.

Eigen- und Fremdkapital

Je mehr Eigenkapital Sie selber beisteuern, desto einfacher gestaltet sich die Suche nach dem fehlenden Fremdkapital. Damit eine Bank eine Hypothek für Sie bereitstellen kann, beurteilt sie zwei grundsätzliche Aspekte: Ihre Bonität und die Qualität des Objekts. Als Faustregel gilt: 20% des Kaufpreises sollten Sie als Käufer beisteuern können, 80% finanziert die Bank mit einer Hypothek wobei 15% davon über eine bestimmte Laufzeit amortisiert werden müssen. «Amortisieren» bedeutet: kontinuierlich zurückzahlen, damit sich die Hypothek über die Jahre auf 65% reduziert.

Tragbarkeit

Eine Bank betrachtet nicht nur das Verhältnis zwischen Eigen- und Fremdkapital, sondern beurteilt zugleich die Tragbarkeit der Liegenschaft in Bezug auf Ihre Einkommenssituation. Ihren Berechnungen legt sie üblicherweise einen theoretischen Zinssatz von 5% zugrunde. Zusätzlich schätzt sie die Nebenkosten Ihrer Wohnung erfahrungsgemäss mit 1% des Kaufpreises ein. Wenn diese beiden Grössen zusammengerechnet kleiner sind als ein Drittel Ihres Einkommens, so steht der Finanzierung Ihrer Wohnung in der Regel nichts im Weg.



Oft sind die Banken vor Ort über unsere Objekte bereits gut informiert.

Welche Bank?

Haben Sie bereits eine gute Bankbeziehung und sind Sie zufrieden mit Ihrem Institut? Dann sprechen Sie mit Ihrem Bankkundenberater: Er kennt Sie, und er kennt Ihre finanzielle Situation.

Mitunter ist es jedoch ratsam, wenn Sie mit einer finanzierenden Bank am Ort Ihrer neuen Wohnung sprechen. Denn diese kennt die örtlichen Gegebenheiten – die Grundstück- und Wohnungspreise vor Ort – oftmals genauer.

In beiden Fällen gilt: Informieren Sie Ihre Bank, dass wir ihr sämtliche Objektunterlagen gerne direkt zustellen. Online und schnell. Mit diesem Service stellen wir sicher, dass alle für die Beurteilung Ihrer Anfrage wichtigen Unterlagen sofort zur Verfügung stehen. Meistens ist es sogar so, dass wir vorgängig die meisten Banken vor Ort über unsere Objekte informieren. Ganz grundsätzlich.

Bank oder Versicherung?

Neben Banken sind auch Versicherungsunternehmen im Hypothekengeschäft aktiv. Wenn Ihnen zum Beispiel eine Lebensversicherungspolice mit Sparkapital gehört, können Sie dieses von Ihrer Versicherung belehnen lassen. Das so erhaltene Fremdkapital wird ähnlich hoch verzinst wie ein Hypothekarkredit einer Bank.

Pensionskassenguthaben

Das Gesetz sieht vor, dass eigene Pensionskassenguthaben für den Erwerb von Wohneigentum eingesetzt werden dürfen. Überprüfen Sie, wie viel Kapital Sie in Ihrer Pensionskasse bereits angespart haben. Grundsätzlich steht Ihnen dieses als zweckgebundenes Eigenkapital zur Verfügung. Beachten Sie dabei jedoch, dass Sie mit dem Einsatz Ihres Pensionskapitals zwar Wohneigentum erwerben – Eigentum, das Ihnen auch im Alter zur Verfügung steht. Aber der Bezug des Kapitals schmälert Ihre Kapitalvorsorgebasis im Alter.

Wir sind für Sie da

Wenn sich Ihnen im Laufe der Finanzierungsgespräche Fragen stellen oder wenn Sie sich nicht im Klaren sind, wie genau Sie vorgehen wollen: Sprechen Sie mit uns. Wir unterstützen Sie gerne.

KAUF, VERKAUF, BEUR- KUNDUNG.

Ein Handschlag in Ehren – ein Liegenschaftsvertrag ist trotzdem etwas komplexer. Aus gutem Grund: Denn niemand liebt unangenehme Überraschungen; jeder möchte genau wissen, woran er ist, worauf er sich einlässt – und zu welchen Bedingungen. Deshalb bedürfen Liegenschafts- und Grundstücksverträge der öffentlich beurkundeten Form durch einen Notar.

SIE ALS KÄUFER UND WIR ALS VERKÄUFER EINIGEN UNS. DAMIT ALLES RECHTLICH VERBINDLICH WIRD, BEURKUNDET EIN NOTAR UNSEREN VERTRAG.



SIE HABEN SICH ENTSCHIEDEN.



Sie haben sich den Kauf Ihrer Wohnung sorgfältig überlegt und sind zu einem positiven Resultat gekommen: Sie möchten die Wohnung kaufen, die notwendigen Mittel sind vorhanden. Wie geht es jetzt weiter?

Sie teilen uns Ihre Kaufzusage mit

Das ist der Moment, in dem wir beide verbindlich werden: Sie, indem Sie eine Reservationszahlung leisten, und wir, indem wir Ihre Wohnung exklusiv für Sie reservieren. Zudem erhalten Sie von uns einen umfangreichen Käuferordner. Darin finden Sie den Kaufvertragsentwurf und viele weitere Erläuterungen, die im Zusammenhang mit der Abwicklung unseres Geschäfts wichtig sind und wichtig werden.

Lesen, klären, verstehen

Sie erhalten von uns einen Ordner, der für Sie wichtige Unterlagen enthält. Zum Beispiel notarielle Schreiben, Dienstbarkeiten, Reglemente, Nutzungsrechte, Eigentümerfragen und selbstverständlich auch den Kaufvertragsentwurf. Lesen Sie diesen sorgfältig durch. Und stellen Sie sich selbst immer wieder die Frage: «Verstehe ich wirklich alles?»

Wir wissen nämlich aus Erfahrung, dass Menschen, die in ihrem Alltag wenig mit Vertragsrecht, Beurkundung, Dienstbarkeiten und anderen Fachausdrücken zu tun haben, nicht auf Anhieb alles verstehen. Deshalb sind wir für Sie da: Notieren Sie genau, was Ihnen nicht klar ist, und wir beantworten an unserer gemeinsamen Kaufvertragsbesprechung sämtliche Fragen. Bitte schicken Sie uns vor diesem Termin ein Handlungsfähigkeitszeugnis und eine Wohnsitzbestätigung – beides sind Dokumente, die wir für die öffentliche Beurkundung benötigen.

Stellen Sie sich die Frage:

«Verstehe ich wirklich alles?»

Vor dem Notariatstermin

Denken Sie daran, dass Sie sich auf dem Notariat ausweisen müssen. Bringen Sie deshalb einen gültigen Pass oder eine Identitätskarte mit. Wir bitten Sie ausserdem, uns bis spätestens eine Woche vor dem Beurkundungstermin das Original des unwiderruflichen Zahlungsverprechens über den fälligen Zahlungsbetrag per Post zuzustellen.

Der Notariatstermin

Der Termin für die Verschreibung der Wohnung findet üblicherweise auf dem zuständigen Notariat statt, nämlich an dem Ort, wo die Liegenschaft sich befindet. Durch die öffentliche Beurkundung verpflichten wir uns gegenseitig, unsere vertraglich festgehaltenen Verpflichtungen auch einzuhalten, also die Überweisung des Geldes terminlich korrekt zu veranlassen und das Geld vertraglich korrekt einzusetzen. Und wir bezeugen öffentlich, dass wir sämtliche Bestimmungen des Kaufvertrags gelesen und lückenlos verstanden haben. Das ist mitunter der Grund, weshalb man auf dem Notariat zwingend Deutsch sprechen und Deutsch verstehen muss.

Die Anzahlung

Mit der Anzahlung – inklusive Reservationszahlung – haben Sie in der Regel mindestens einen Fünftel des Kaufpreises beglichen. Sie dient uns als finanziellen Beitrag Ihrerseits, damit wir einen Teil der laufenden Kosten des Baus bezahlen können. Auch wir nehmen unsere Pflichten wahr. Denn für die restlichen vier Fünftel des Kaufpreises kommen wir auf. Und dies bis zur restlosen Tilgung der vereinbarten Kaufsumme am Tag der Eigentumsübertragung. Deshalb ist eine Verzinsung Ihrer Anzahlung nicht möglich.

FRAGEN UND ANTWORTEN.



Welches sind die Verkaufskonditionen?

Die Verkaufspreise verstehen sich als Pauschalpreise für die schlüsselfertigen Wohnungen inklusive Miteigentum am Grundstück (gemäss Leistungsbeschreibung und Vertragsunterlagen).

Wie funktionieren Kauf- und Zahlungsabwicklungen?

- > Beim Abschluss der Kaufzusage ist eine Anzahlung von CHF 30'000.- zu leisten. (Diese Reservationszahlung ist weder zu verzinsen noch sicherzustellen.)
- > Bei der öffentlichen Beurkundung des Kaufvertrags sind der Verkäuferin 20% (inklusive Reservationszahlung) des Kaufpreises zu überweisen.
- > Die Restkaufsumme inklusive allfälliger Mehrkosten ist bei der Eigentumsübertragung zu bezahlen.
- > Die Notariats- und Grundbuchgebühren werden je zur Hälfte von der Käuferschaft und der Verkäuferin übernommen.

Was ist im Pauschalpreis inbegriffen?

- > Schlüsselfertige und bezugsbereite Wohnung inklusive entsprechenden Landanteils in einer fertig erstellten Gesamtanlage inklusive Umgebung.
- > Die vollständige Gebäudeerschliessung inklusive Anschlussgebühren für Kanalisation, Wasser, Elektrisch und Kabel-TV.
- > Sämtliche Ausbau- und Installationsarbeiten in dem im Baubeschrieb festgehaltenen Umfang.
- > Alle für die Erstellung des Gebäudes notwendigen Honorare für Geologe, Geometer, Architekt, Ingenieur und Haustechnikspezialisten.
- > Kosten für Gebäude-, Bauherrenhaftpflicht- und Bauwesenversicherung bis zur Abnahme respektive bis zum Bezug.
- > Baukreditzinsen.
- > Kosten für die Stockwerkeigentumsbegründung und das Verwaltungsreglement sowie die Regelung der Dienstbarkeiten.

Was ist im Pauschalpreis nicht inbegriffen und muss von der Käuferschaft separat bezahlt werden?

- > Kosten für zusätzliche Leistungen und bauliche Änderungen (Sonderwünsche) sowie allfällige Honorare.
- > Kosten für die Schuldbrieferrichtung.
- > Halber Anteil der Notariats- und Grundbuchgebühren.
- > Allfällige behördlicherseits bis anhin unbekannten, neu verordneten Gebühren und Abgaben.

Wer bezahlt die Provision einer Käufervermittlung?

Bei einer allfälligen Käufervermittlung durch Dritte entsteht weder gegenüber der Verkäuferin noch gegenüber der Beauftragten Anspruch auf Ausrichtung einer Provision.

Gibt es eine Gewährleistung bezüglich der hier festgehaltenen Informationen?

Die in diesem Informationsmagazin gemachten Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Das Informationsmagazin gibt keinen Rechtsanspruch auf Erhalt einer Wohnung. S.E.&O.

Gutes kann noch besser werden

Ihre Zufriedenheit ist uns wichtig, Ihre Erfahrungen sind uns einiges wert. Deshalb möchten wir Sie demnächst elektronisch kontaktieren und Ihnen einige Fragen stellen. Sagen Sie uns Ihre Meinung und unterstützen Sie uns in unserem Bestreben, nicht nur ein guter Partner zu sein, sondern ein noch besserer zu werden. Mit etwas Glück gewinnen Sie an unseren regelmässigen Verlosungen sogar einen attraktiven Preis. Sind Sie dabei?





Herz oder Verstand?

Am besten stimmt's, wenn beides seinen gerechten Anteil hat: der Verstand, der Ihnen sämtliche Aspekte Ihrer Entscheidung aufzeigt, und das Herz, das Ihre Wahl mit einem guten Gefühl begleitet. Wir danken Ihnen für Ihr Vertrauen und wir freuen uns auf die kommende gemeinsame Zeit.

Mobimo Management AG

Seestrasse 59

8700 Küsnacht

Tel. +41 44 397 11 01

Fax +41 44 397 11 80

info@mobimo.ch

Die hier gemachten Angaben dienen der allgemeinen Information. Individuelle Abmachungen gehen in jedem Fall vor. Mobimo übernimmt keinerlei Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der angebotenen Informationen. Sämtliche Informationen erfolgen ohne Bezug auf das einzelne Verhältnis mit dem Interessenten und können eine persönliche Beratung nicht ersetzen. Mobimo verpflichtet sich damit insbesondere auch in keiner Weise zur Begründung eines Rechtsverhältnisses mit dem Interessenten.

MOBIMO

Leidenschaft für Immobilien

klimateutral gedruckt

Energieeffizient gedruckt und CO₂ kompensiert
80-2012101804 - SWISSclimate.ch

