



Was Sie uns
anvertrauen,
ist in guten
Händen.

Newsletter

Juli 2005

Verkauf von Liegenschaften – Setzen Sie auf den richtigen Partner?



Autor:

Thomas Peter
Telefon 041 317 05 10
thomas.peter@redinvest.ch

Die meisten Immobilienbesitzer sind irgendwann mit dem Verkauf ihrer Liegenschaft konfrontiert. Dabei stellt sich zuerst immer die Frage nach dem realistischen Verkaufspreis bzw. Marktwert – egal ob Eigenheim, Mehrfamilienhaus, Gewerbeliegenschaft oder Bauland. Hilfreich zur Preisermittlung kann eine fundierte Schätzung, erarbeitet nach anerkannten und modernen Bewertungsmethoden durch eine bewährte Fachperson, sein. Unsere Spezialisten stehen Ihnen gerne zur Verfügung.

Ist der Marktwert der Immobilie bekannt, reicht dies aber noch lange nicht für einen erfolgreichen Verkauf aus. Nun, auf was kommt es bei der Wahl des richtigen Partners für den Verkauf von Liegenschaften denn an? Aufgrund unserer jahrzehntelangen Erfahrung sind folgende Voraussetzungen für eine erfolgreiche Vermarktung wichtig:

- Profunde Marktkenntnisse des Maklers in der Region
- Immobilien-Fachwissen mit entsprechender Ausbildung (eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder, Immobilien-Makler oder -Schätzer mit eidg. Fachausweis) und natürlich Erfahrung
- Realistische Einschätzung des Verkaufspreises und der Marktchancen
- Bekanntheitsgrad als seriöse Unternehmung in der Region
- Engagement und Schnelligkeit, auch ausserhalb der Bürozeiten
- Aussagekräftige Verkaufsunterlagen
- Umfassende Betreuung der Kaufinteressenten
- Kosten der Vermarktung (Provision, Werbemassnahmen usw.) – aber billig ist nicht günstig.

Professionelle Unterstützung beim Verkauf von Liegenschaften ist wertvoll, daran zweifelt heute kaum mehr jemand. Als kompetenter Makler beschränkt sich unser Wissen nicht nur auf den eigentlichen Verkauf der Liegenschaft. Vielmehr beraten wir unsere Auftraggeber bereits im Vorfeld über allfällige steuerliche Konsequenzen des Verkaufsgeschäftes und zeigen mögliches Optimierungspotenzial auf.

Wichtig ist die Wahl des richtigen Partners. Auf uns können Sie jederzeit zählen. Nehmen Sie unverbindlich mit uns Kontakt auf.

Redinvest Immobilien AG

Guggistrasse 7
6002 Luzern
Telefon 041 317 05 10
info@redinvest.ch
www.redinvest.ch

**Autor:**

lic. iur. Willy Blättler
Telefon 041 317 05 90
info@redinvest.ch

Konkubinatsvertrag – vertragliche Regelung ist empfehlenswert

Die rechtlichen Beziehungen zwischen Ehegatten sind gesetzlich detailliert geregelt. Insbesondere bestehen verschiedene gesetzliche Regelungen, welche den Ehegatten beim Tod seines Partners finanziell begünstigen. Dieser Schutz des Partners besteht beim Konkubinatsvertrag zurzeit noch nicht. Die gegenseitigen Rechte und Pflichten von Konkubinatspaaren sind im Gesetz nicht ausdrücklich geregelt. Teilweise werden zwar die für die einfache Gesellschaft geltenden Gesetzesbestimmungen angewendet. Für viele Probleme geben diese Bestimmungen jedoch keine oder nur eine ungenügende Lösung. Es ist deshalb sinnvoll und empfehlenswert, die fehlende gesetzliche Regelung durch einen Konkubinatsvertrag zu ersetzen.

Der Inhalt des Konkubinatsvertrages ist frei wählbar, darf einzig nicht widerrechtlich, unmöglich oder sittenwidrig sein. Üblicherweise enthält der **Konkubinatsvertrag** folgende Bestimmungen:

- Regelung der Haushaltungskosten
- Entschädigung für Mehrarbeit im Haushalt
- Inventar der vorhandenen Vermögenswerte mit Angabe der Eigentumsverhältnisse
- Regelungen für den Fall der Auflösung des Konkubinats.

Haben die Konkubinatspartner gemeinsame Kinder, ist insbesondere auch das Verhältnis zum Vater zu regeln. Allerdings sind entsprechende Regelungen nur gültig, wenn die Vormundschaftsbehörde der Wohnsitzgemeinde diese genehmigt.

Die ärztliche Schweigepflicht besteht auch gegenüber einem Konkubinatspartner. Wird einer der Konkubinatspartner schwer krank oder erleidet er einen Unfall, dürfen die Ärzte dem anderen Partner keine Auskunft über den Gesundheitszustand und die vorgesehenen Behandlungsmassnahmen geben. Dem Partner kann unter Umständen sogar der Zutritt zur Intensivstation verweigert werden. Es empfiehlt sich daher, dass beide Konkubinatspartner durch eine ausdrückliche, schriftliche Erklärung die Ärzte und das Pflegepersonal gegenüber dem anderen Konkubinatspartner von der ärztlichen Schweigepflicht entbinden. Etwas weiter geht die Patientenverfügung. Darin kann festgelegt werden, dass der Konkubinatspartner berechtigt ist, über lebensverlängernde Massnahmen, Organspenden usw. zu entscheiden.

Mit der Einführung der obligatorischen Ehegattenrente im BVG (Bundesgesetz über die berufliche Vorsorge) kennen die Vorsorgestiftungen auch die sogenannte Lebenspartnerrente für unverheiratete (auch gleichgeschlechtliche) Paare. Der neue Art. 20a des revidierten BVG hat das Problem der Begünstigung des Partners wohl abgeschwächt, indem für die Begünstigung des Konkubinatspartners nicht mehr zwingend eine massgebliche finanzielle Unterstützung vorausgesetzt wird. Um in diesem Bereich unter anderem eine fünfjährige Lebensgemeinschaft beweisen zu können, ist der Abschluss eines Konkubinatsvertrages ein Muss.

Konkubinatspartner sind gegenseitig nicht erbberechtigt. Es ist jedoch möglich, sich gegenseitig zu begünstigen, soweit damit die Pflichtteile allfälliger gesetzlicher Erben nicht verletzt werden. Eine gegenseitige Begünstigung kann allerdings nicht in den Konkubinatsvertrag aufgenommen werden. Es sind vielmehr die Formvorschriften des Erbrechts zu berücksichtigen. Oft sind die Pflichtteile der gesetzlichen Erben zu hoch, um den Konkubinatspartner durch eine erbrechtliche Begünstigung finanziell abzusichern. In diesem Fall lohnt sich allenfalls zur Deckung des Fehlbetrages der Abschluss einer Risiko-Lebensversicherung.

Zur Abklärung aller Möglichkeiten in erb- und versicherungsrechtlicher Hinsicht ist der Beizug eines Fachmannes zu empfehlen.

**Redinvest Finanz
und Verwaltungs AG**
Guggistrasse 7
6002 Luzern
Telefon 041 317 05 50
info@redinvest.ch
www.redinvest.ch

6½-Zimmer Doppel-Einfamilienhäuser in Root



Die Casag Verwaltungs AG, eine eigenständige Tochterfirma der Redinvest Finanz und Verwaltungs AG, ist mit dem Verkauf der Doppel-Einfamilienhäuser beauftragt worden. Realisiert wird dieses interessante Projekt vom Architekturbüro Urs Wettstein, Luzern/Stansstad.

Zurzeit sind die Bauarbeiten in vollem Gange und die Häuser werden im Herbst dieses Jahres für die Bewohner fertig gestellt sein.

Die Doppel-Einfamilienhäuser sind äusserlich der klassischen Moderne verpflichtet und präsentieren sich innen raffiniert zeitgemäss. Auf einer **Geschossfläche von 268.4 m²** erlebt man ein vielseitiges und grosszügiges Raumgefühl.

Die Landschaft und die im Tagesverlauf wechselnden Lichtverhältnisse können intensiv erlebt werden, sei dies im Haus, auf dem Gartensitzplatz oder auf der grossen Dachterrasse. Das sanft einfallende Sonnenlicht verbreitet auf den weissen Wänden einen feinen Hauch von mediterranem Flair.

Architekt Urs Wettstein und sein Team haben ein Wohnkonzept realisiert, welches viel offenen Raum bietet. In den Sommermonaten kann man den Gartensitzplatz mit dem Wohnzimmer oder die Dachterrasse mit dem angrenzenden Dachzimmer je zu einem einzigen, luftigen Raum verbinden. Damit entsteht eine visuelle und reale Wohnerweiterung und jenes Gefühl, von dem wir uns gerne begleiten lassen: **Lebensqualität**.

Root verfügt über ein sehr gut ausgebautes öffentliches Verkehrsnetz und eine benutzerfreundliche Fahrplangestaltung für die Pendler mit dem Bus oder der Bahn. Mit der neuen **S-Bahn** erreichen Sie vom Bahnhof Root-Gisikon die Stadt Luzern in 18 Minuten, Zug in 19 Minuten und sogar den **Hauptbahnhof Zürich in nur 47 Minuten**. Mit dem VBL-Bus fährt man in 22 Minuten zum Bahnhof Luzern. Der Autobahnanschluss Gisikon/Root gewährleistet einen direkten Zugang zum nationalen Strassennetz.

Das Rontal – ein interessanter Lebens- und Wirtschaftsraum an zentraler Lage mit hoher Lebensqualität.

Mitten im Dorf von Root können Sie **ab CHF 680'000** für Ihre Zukunft ein wertvolles, sehr grosszügiges, modernes und schönes Zuhause erwerben. Das Preis-/Leistungsverhältnis hält jedem Konkurrenzvergleich stand und darf als hervorragend bezeichnet werden.

Die Türen stehen Ihnen offen.



Kontakt:

Beat Stauffer

Telefon 041 317 05 85

beat.stauffer@casag-immobilien.ch

Casag Verwaltungs AG

Guggistrasse 7

6002 Luzern

Telefon 041 317 05 80

info@casag-immobilien.ch

www.casag-immobilien.ch

In eigener Sache

Neue Homepage

In neuer Form und neuer Gestaltung – unsere überarbeitete Homepage ist ab sofort online. Schauen Sie doch unter www.redinvest.ch oder www.casag-immobilien.ch wieder mal bei uns rein. Über Rückmeldungen freuen wir uns immer und sind gespannt auf Ihre Mitteilungen.

Prüfungserfolge



Christa Vogl



Gian-Andrea Prevost



Andrea Odermatt

Kürzlich wurde unsere aktive Weiterbildungsunterstützung wiederum durch erfolgreiche Prüfungsabschlüsse belohnt.

Frau **Christa Vogl** und Herr **Gian-Andrea Prevost** konnten nach intensiver Vorbereitung den begehrten **eidg. Fachausweis als Fachfrau bzw. Fachmann des Finanz- und Rechnungswesens** entgegen nehmen.

Wir gratulieren unseren beiden tüchtigen jungen Berufsleuten herzlich zu diesem tollen Erfolg und freuen uns über eine weiterhin so angenehme Zusammenarbeit. Mit diesen Abschlüssen konnten wir unser Kompetenzzentrum für «Liegenschaften-Buchhaltung» fachlich zusätzlich festigen. Bei Fragen rund um das Rechnungswesen von Immobilien sind Sie bei uns an der richtigen Adresse.

Neu im Team in Luzern

Am 1. Juli 2005 wird Frau **Andrea Odermatt**, 30-jährig, wohnhaft in Stansstad, in die technische Immobilien-Bewirtschaftung eintreten. Sie übernimmt die Mandate von Frau Helene Dali, welche uns als werdende Mutter Ende August 2005 nach fünf Jahren hervorragend geleisteter Arbeit verlassen wird.

Frau Andrea Odermatt ist kaufmännisch ausgebildet und hat danach das Diplom als Kauffrau BVS erlangt. Sie verfügt über sehr gute praktische Erfahrungen im technischen wie auch im administrativen Bereich rund um die Immobilie. Dies hat Frau Andrea Odermatt unter anderem auch durch den Abschluss als «Immobilien-Verwalterin mit eidg. Fachausweis» unter Beweis gestellt. Wir heissen Frau Andrea Odermatt bei uns herzlich willkommen.

Luzern

redinvest

Redinvest Immobilien AG
Guggistrasse 7
6002 Luzern
Telefon 041 317 05 00
Fax 041 317 05 01
info@redinvest.ch
www.redinvest.ch

redinvest

Redinvest Finanz

und Verwaltungs AG
Guggistrasse 7
6002 Luzern
Telefon 041 317 05 50
Fax 041 317 05 51
info@redinvest.ch
www.redinvest.ch

casag

Casag Verwaltungs AG
Guggistrasse 7
6002 Luzern
Telefon 041 317 05 80
Fax 041 317 05 81
info@casag-immobilien.ch
www.casag-immobilien.ch

Sursee

redinvest

Redinvest Immobilien AG
Christoph-Schnyder-Strasse 48
6210 Sursee
Telefon 041 926 70 50
Fax 041 926 70 55
info.redsu@redinvest.ch
www.redinvest.ch