LEADER-Projekt „Nachhaltig Wohnraum planen" -
INFOMAPPE ZUR WOHNRAUMAKTIVIERUNG

INFORMATIONSMAPPE
(RE)AKTIVIERUNG VON WOHNRAUM

Leerstehende oder untergenutzte Immobilie: Welche Möglichkeiten habe ich als Eigentümer?

Mit dieser Infomappe möchten wir Ihnen einige Informationen an die Hand geben, die Ihnen helfen können, die ersten Schritte zur (Re)Aktivierung Ihres Wohnraums zu gehen oder erste Ideen für die Schaffung von Wohnraum in bestehenden Volumen zu erhalten.

Sie enthält Informationen zu folgenden Angeboten und Themen
(springt vom Titel auf das betreffende Infoblatt):

1. Beratungsangebot der WFG für untergenutzte oder leerstehende Immobilien durch einen hiesigen Architekten
2. Vermietung von Wohnraum
3. Soziale Immobilienagentur Tri-Landum
4. Immobilienverkauf/-ankauf
5. Alternativen zum Verkauf (Schenkung/Leibrente)
6. Energieprämien der Deutschsprachigen Gemeinschaft
7. Finanzierungshilfen (Null-Prozent-Darlehen für Renovierungsarbeiten, Sozialkredit, Junge-Leute-Kredit)
8. Einkommensausfallversicherung
9. Entrümpelung / Haushaltsauflösung

Europäischer Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums:
Hier investiert Europa in die ländlichen Gebiete.

INFORMATIONSMAPPE
(RE)AKTIVIERUNG VON WOHNRAUM

Nachteile von leerstehenden Immobilien

- Drohender Wertverlust
  Ein Haus, das lange leer steht, kann rasch an Wert verlieren.
- Laufende Kosten und Zeitaufwand
  Heizkosten, Instandhaltungsmaßnahmen, regelmäßig nach dem Rechten sehen (bei mangelnder Belüftung droht Schimmelbildung, ungenügendes Heizen kann zu Bauschäden führen, technische Probleme bleiben oft lange unbemerkt, nicht gespülte Siphons trocken aus, ...)
- Leerstandssteuer, die von einigen Gemeinden auferlegt wird.
- Unschönes / deprimierendes Stadt- bzw. Dorfbild
- Potentieller Wegzug junger Einwohner/Familien. Wenn junge, hiesige Familien die Möglichkeit bekommen, im Ort oder in der Stadt wohnen zu bleiben, bleibt diese für alle lebenswert.

Wir danken der Verbraucherschutzzentrale, dem Ministerium der Deutschsprachigen Gemeinschaft, dem Notariat Lilien & Weling, der SWCS und der FLW für die wertvolle Unterstützung bei der Zusammenstellung dieser Informationsmappe.
Alle Angaben sind ohne Gewähr auf Vollständigkeit und Richtigkeit.
Unternehmen, die wir unbeabsichtigt nicht aufgeführt haben, können sich gerne bei uns melden, damit wir sie bei einer späteren Aktualisierung berücksichtigen.

Vielleicht finden Sie auch noch einige nützliche Ideen auf unserer Internetseite: **www.baukultur.be**

LEADER-Projekt „Nachhaltig Wohnraum planen" -
INFOMAPPE ZUR WOHNRAUMAKTIVIERUNG

WOHNRAUM SCHAFFEN / UMBAU
BERATUNGSANGEBOT DER WFG

Sie sind Eigentümer einer Immobilie (Haus, Wohnung, Appartement, Gebäude, alte Stallungen,...), deren Nutzung derzeit unbefriedigend ist?

Lassen Sie sich von einem **hiesigen Architekten beraten** und Möglichkeiten aufzeigen:

- zur Schaffung von Wohnraum in bestehende Volumen;
- zur bedarfsgerechten Anpassung der Immobilie oder einzelner Räume;
- zur energetischen Sanierung des Gebäudes.

Oftmals genügt eine Idee oder auch ein fachlicher Blick, um leerstehenden oder untergenutzten Wohnraum zugänglich zu machen und diesen beispielsweise für Familien mit Kindern oder Senioren attraktiv zu gestalten.

- Ziel ist es, dass Sie eine konkrete Vorstellung der Möglichkeiten erhalten, was Sie aus dem Gebäude machen könnten oder möchten.
- Im beigelegten Faltblatt finden Sie alle Informationen zur Vorgehensweise.

Das Beratungsangebot wurde im Rahmen eines LEADER-Programms entwickelt. Dieses endet im September 2023. Das erfolgreiche Beratungsangebot wird aber dank der finanziellen Unterstützung der Deutschsprachigen Gemeinschaft ab 01.01.2024 für alle 9 ostbelgischen Gemeinden fortgeführt.

- Sie zahlen lediglich eine Eigenbeteiligung von 50 EUR für diese Beratungsdienstleistung.
- Das erste Gespräch findet an und in Ihrer Immobilie statt. Bei einer gemeinsamen Begehung analysieren Sie mit dem Architekten das Potential der leerstehenden oder untergenutzten Immobilie, insbesondere wie Sie zusätzlichen / bedarfsgerechten Wohnraum schaffen oder reaktivieren könnten. Der Architekt beantwortet Ihre Nachfragen und gibt Ihnen seine erste spontane Reaktion mit Ideen und Einschätzungen zu Ihrem Gebäude.
- Im Nachgang des Gespräches besprechen Sie mit dem Architekten, ob es ein zweites, kurzes Beratungsgespräch geben wird oder ob Sie ein Ergebnisprotokoll des Erstgespräches mit den wichtigsten Punkten und Ratschlägen bevorzugen.

IHR WOHNRAUM IST WERTVOLL! MACHEN SIE ETWAS DARAUS!

WFG Ostbelgien VoG
Wirtschafts- und Regionalförderung
Ostbelgien
Zwischen WESER und GÖHL
LEADER
Ostbelgien Mit Unterstützung der Deutschsprachigen Gemeinschaft Belgiens

Europäischer Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums:
Hier investiert Europa in die ländlichen Gebiete.

WFG Ostbelgien VoG
Wirtschafts- und
Regionalförderung

Ostbelgien

BESITZEN SIE EINE UNTERGENUTZTE ODER LEERSTEHENDE IMMOBILIE?

WIE KÖNNEN SIE HIER WOHNRAUM SCHAFFEN?







SO VIEL POTENTIAL

SO VIELE MÖGLICHKEITEN

SO VIEL CHARME

IHR WOHNRAUM IST WERTVOLL. MACHEN SIE WAS DRAUS.
LASSEN SIE SICH BERATEN!

Sind Sie Eigentümer eines Appartements oder eines Gebäudes, dessen Nutzung derzeit unbefriedigend ist?
Denken Sie darüber nach, wie Sie hier (zusätzlichen) Wohnraum schaffen könnten? Suchen Sie Ideen?
Fragen Sie sich, was ein Umbau kosten könnte? Denken Sie über eine Renovierung nach?
DANN PROFITIEREN SIE VON UNSEREM BERATUNGSANGEBOT!

Ostbelgien Mit Unterstützung der Deutschsprachigen Gemeinschaft Belgiens

LEADER

Zwischen WESER und GÖHL

Europäischer Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums: Hier investiert Europa in die ländlichen Gebiete.

UNSER ANGEBOT

Lassen Sie sich von einem hiesigen Architekten, der sich sehr gut im Themenfeld Umbauen und Renovieren auskennt, beraten.

Unser Angebot besteht aus ein bis zwei Gesprächen von etwa 1 Stunde:

Das erste Gespräch findet an und in Ihrer Immobilie statt. Bei einer gemeinsamen Begehung besprechen Sie mit dem Architekten, was Sie aus der Immobilie machen könnten, insbesondere wie Sie hier Wohnraum schaffen könnten. Der Architekt beantwortet Ihre Nachfragen und gibt Ihnen eine erste spontane Reaktion mit seinen Ideen und Einschätzungen zu Ihrem Gebäude.

Im Nachgang des Gespräches besprechen Sie mit dem Architekten/ der Architektin, ob es ein 2. Beratungsgespräch geben wird oder Sie ein Ergebnisprotokoll des Erstgespräches mit den wichtigsten Punkten und Ratschlägen erhalten werden.

Dieses Angebot ist für Sie zu 100% unverbindlich.

Interessiert?

Dann füllen Sie den umliegenden Fragebogen so detailliert, wie es Ihnen möglich ist, aus und senden Sie ihn uns gemeinsam mit einigen aussagekräftigen Fotos von Ihrer Immobilie und (falls vorhanden) Bestandsplänen zu.

Dieses Angebot wird über das LEADER-Projekt „Nachhaltig Wohnraum planen“ subventioniert.

Sie zahlen lediglich eine Eigenbeteiligung in Höhe von 50 Euro. Das verfügbare Kontingent an Beratungsgesprächen ist begrenzt. Wir vergeben das Kontingent in der Reihenfolge des Eingangs der Unterlagen.

Dieses Angebot gilt ausschließlich für Immobilien in den Gemeinden Eupen, Lontzen und Raeren.

„Wir sind sehr positiv aus diesem Gespräch gegangen. Es hat uns gezeigt, wie vielseitig man das Gebäude umnutzen kann und wie viele Möglichkeiten bestehen können, mit viel oder auch weniger Budget.“

Gabriel Krings, Enkel einer Gebäudeeigentümerin

UNSERE ARCHITEKTEN



Manfred Lerho



Sebastian Borch



Jasmine Scholl



Stephan Birk



Gaetan Lejoly



Rebecca Langer



Ravi Eicher

WFG Ostbelgien VoG
Wirtschafts- und
Regionalförderung

Ostbelgien

**Bitte senden Sie dieses Formular ausgefüllt an folgende Adresse: anmeldung@wfg.be
oder WFG Ostbelgien, Hütte 79/20, 4700 Eupen**

Das Kontingent an Beratungsgesprächen ist begrenzt. Ihre Anmeldung wird in der Reihenfolge des Eingangsdatums berücksichtigt.

ANGABEN ZUM IMMOBILIENBESITZER:

Name: .....

Adresse: .....

Telefonnummer: .....

Emailadresse: .....

ANGABEN ZU IHRER IMMOBILIE

☐ Appartement ☐ Einfamilienhaus ☐ Geschäftshaus mit Appartements

☐ Mehrfamilienhaus ☐ anderer Gebrauch: .....

Adresse: .....

Baujahr (falls bekannt): ..... Katasternummer (falls bekannt): .....

AKTUELLE NUTZUNG:

☐ unbewohnt/ungenutzt ☐ teilw. unbewohnt ☐ bewohnt

☐ anderer Gebrauch: .....

falls ungenutzt/unbewohnt, Leerstand in %. ca. ..... %

Größe des Gebäudes oder des Appartements: ca. ..... ; Größe der Parzelle: ca. .....

Anzahl der Bewohner: .....

KURZBESCHREIBUNG DES OBJEKTES:

.....

.....

.....

IHR ANLIEGEN UND IHRE MOTIVATION:

.....

.....

.....

NEWSLETTER

Mit unserem Email-Newsletter „Umbauen und Baukultur" informieren wir mehrmals im Jahr Anlass bezogen zu Veranstaltungen und Neuigkeiten zum Thema.

Anmeldung zum Newsletter: ☐ ja ☐ nein Email: .....

ACHTUNG: AKTUELLE FOTOS VON INNEN UND AUSSEN SOWIE BESTANDSPLÄNE (INSOFERN VORHANDEN) BITTE MITSENDEN!

NOCH FRAGEN?

Dies ist ein Angebot der WFG Ostbelgien im Rahmen des LEADER-Projektes „Nachhaltig Wohnraum planen“.
Alle Informationen und das Formular zum Download finden Sie auch auf www.baukultur.be oder unter 087/56 82 01.

ECKRAUM

LEADER-Projekt „Nachhaltig Wohnraum planen" -
INFOMAPPE ZUR WOHNRAUMAKTIVIERUNG

LEITFADEN ZUM THEMA VERMIETUNG

- Sie möchten Ihre Wohnung / Ihr Haus vermieten?
  - Was ist zu beachten?
  - Was muss ich als Vermieter wissen?
  - Wie bereite ich die Vermietung am besten vor?
- Hier finden Sie eine kleine Schritt-für-Schritt-Anleitung mit den wichtigsten Informationen.
  (Alle Angaben ohne Gewähr auf Vollständigkeit und Richtigkeit!)

1. SICH INFORMIEREN

Verbraucherschutzzentrale VoG

Die Verbraucherschutzzentrale VoG (VSZ) informiert und berät zum Thema Vermietung.
Sie erteilt kostenlose Auskünfte/Informationen zu:

- Rechte und Pflichten als Vermieter
- Nebenkostenabrechnungen
- Reparaturen und Unterhalt in der Wohnung
- Kündigung des Mietvertrags
- ...

Die VSZ gibt Handlungsempfehlungen, um Rechte geltend zu machen, bietet eine Mediation an (Vermittlung zwischen den Parteien) und stellt Musterbriefe und -verträge zur Verfügung.
Die VSZ arbeitet ausschließlich außergerichtlich (Interessen werden nicht vor Gericht vertreten).

Kontakt:
Verbraucherschutzzentrale VoG
Neustraße 119 B – 4700 Eupen
Tel.: +32 (0)87 59 18 50 / mietrecht@vsz.be
Dienstag u. Donnerstag: 9:30 – 12:30 & 13:30 – 16:00 / Freitag: 9:30 – 12:30 https://vsz.be/

LEITFADEN ZUM THEMA VERMIETUNG

2. DIE ERSTEN SCHRITTE

Energieausweis (PEB)

Ein Energieausweis muss erstellt werden, bevor Sie Werbung oder vertragliche Unterlagen zur Immobilie erstellen.
Die Kosten variieren je nach Immobilie und Komplexität. In der Regel liegen die Preise bei einigen hundert Euro.
Der Energieausweis fasst alle Hypothesen und Ergebnisse der energierelevanten Daten zusammen. Außerdem enthält er eine Reihe allgemeiner Hinweise zur Verbesserung der Energieeffizienz der Immobilie.

In der Deutschsprachigen Gemeinschaft erstellen folgende Personen einen Energieausweis:

LHERMITTE	F.-X.	Rue de Verviers 20	Eupen	0497/328544	fxlher@swing.be
MEBURGER	Rainer	Ahornweg 2	Eupen	087/554237	meburger.rainer@belgacom.net
SCHOLL	Jasmine	Schilsweg 17	Eupen	0494/320044	scholljasmine@gmail.com
JACQUEMIN	Carine	König-Albert-Allee 12	Eupen	087/552074	office@jbconsulting.be
CREUTZ	Daniel	www.daniel-creutz.be		087/762176	energie@daniel-creutz.be
GENTEN	Erik	Deidenberg 113	Amel	080/881390	ericgenten@gmail.com
SIQUET	Laurence	Zur Heide 15	Medell	0488/585932	laurence-siquet@hotmail.be

Städtebaugenehmigung

Sind Arbeiten an der Außenhülle des Gebäudes erforderlich, um die Wohnung/das Haus vermieten zu können, wird in manchen Fällen eine **Städtebaugenehmigung** benötigt. Nähere Infos dazu erhalten Sie bei den jeweiligen Gemeindeverwaltungen.
In der Gemeinde Eupen besteht die Auflage, dass bei der Schaffung einer zusätzlichen Wohnung ein zusätzlicher Einstellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen ist, ansonsten kann die Städtebaugenehmigung nicht erteilt werden.

Steuerliche Aspekte

Die Verbraucherschutzzentrale erteilt detaillierte Informationen.

LEADER-Projekt „Nachhaltig Wohnraum planen" -
INFOMAPPE ZUR WOHNRAUMAKTIVIERUNG

LEITFADEN ZUM THEMA VERMIETUNG

Mindestanforderungen zur Bewohnbarkeit / Kriterien der Gesundheits- und Wohnverträglichkeit

Die Kriterien, ob eine Wohnung als gesundheitsverträglich und bewohnbar gilt und vermietet werden darf, betreffen:

- die Standsicherheit
- die Dichtigkeit
- die Gas- und Stromanlagen
- die Lüftung
- die Tageslichtbeleuchtung
- die Sanitärausrüstung und Heizanlage
- die Struktur und Größe der Wohnung
- den Verkehr auf Fußböden & Treppen
- das mit dem Vorhandensein von Kohlenmonoxid verbundene Risiko

Beispiele:

- Das Mietobjekt darf nicht von Hausschwamm befallen sein.
- Die Gas- und Strominstallation darf die Sicherheit des Mieters nicht gefährden.
- Treppen müssen sicher sein.
- Ein Trinkwasserzugang und ein WC müssen vorhanden sein.
- Die Wohnung darf nicht feucht sein.
- Es muss genügend Tageslicht in die Wohnung gelangen.

Ausführliche Erklärungen finden Sie online unter *Ostbelgien Live / Dienstleistungen / Wohnen und Energie / Gesundheitsverträglichkeit*

Kontakt:
Ministerium der Deutschsprachigen Gemeinschaft - Frau Lisa Nicoll
Tel.: 087 789 924 / E-Mail: lisa.nicoll@dgov.be

Mietgenehmigung

Gewisse Wohnungstypen benötigen eine Mietgenehmigung. Dazu gehören:

- Gemeinschaftswohnungen, in denen mindestens ein Wohn- oder Sanitärraum durch mehrere volljährige Personen benutzt wird, die nicht denselben Haushalt bilden;
- kleine Einzelwohnungen, deren bewohnbare Fläche 28 m2 nicht überschreitet;
- Gebäude, die ursprünglich nicht als Wohnung dienen sollten, die aber zu Wohnzwecken benutzt werden und als Hauptwohnsitz vermietet werden;
- kleine Mietwohnungen oder Gemeinschaftswohnungen für Studenten.

Ausführliche Erklärungen finden Sie online unter *Ostbelgien Live / Dienstleistungen / Wohnen und Energie / Mietgenehmigung*

Kontakt:
Ministerium der Deutschsprachigen Gemeinschaft - Herr Sebastian Beyer
Tel..: 087 596316 / E-Mail: sebastian.beyer@dgov.be

WFG Ostbelgien VoG Wirtschafts- und Regionalförderung Ostbelgien
Zwischen WESER und GÖHL
LEADER
Ostbelgien Mit Unterstützung der Deutschsprachigen Gemeinschaft Belgiens

Europäischer Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums:
Hier investiert Europa in die ländlichen Gebiete.

LEITFADEN ZUM THEMA VERMIETUNG

Mietpreis

Der Mietpreis darf frei festgelegt werden.
Die Wallonische Region stellt ein kostenloses Werkzeug für eine objektive Schätzung der Wohnungsmiete zur Verfügung. Diese indikative Miete ist nicht bindend.
https://www.loyerswallonie.be/

3. MIETER SUCHEN UND AUSWÄHLEN

Mietanzeige

Die Mietanzeige muss folgende Informationen enthalten:
- Kaltmiete;
- Nebenkostenregelung;
- Energieausweis.

Veröffentlichung der Mietanzeige

- Wochenspiegel
  Online: https://wochenspiegel.be/coverposts/kleinanzeige/
  Per E-Mail: info@wochenspiegel.be
  Telefonisch: 087/74 25 51

- Grenz-Echo (alle Anzeigen werden automatisch auch nach ImmoVlan übertragen)
  https://www.grenzecho.net/services/immobilienanzeige-aufgeben
  Per E-Mail: immo@grenzecho.be
  Telefonisch: 087/591309

- Facebook
  - Immobilien Eupen und Umgebung
    https://www.facebook.com/groups/262008148436532
  - Haus, Wohnungssuche in Ostbelgien
    https://www.facebook.com/groups/133336443720561
  - Wohnungs-Gesuche/Angebote in Eupen und Umgebung
    https://www.facebook.com/groups/418186591550332

- Wohnungsangebote und -suche in Ostbelgien
  https://www.facebook.com/groups/ostbelgienimmo
- Wohnungen in den deutschsprachigen Gemeinden Belgiens
  https://www.facebook.com/groups/1396753743900796

- Internetportale
  https://www.immoweb.be/fr
  https://www.immobilienscout24.de/

Immobiliengesellschaften (Norden der DG)

- Ass Imm Gest PGmbH Vervierser Str. 47, 4700 Eupen
  087/78 76 69 http://www.assimmgest.be/
- CO.PA.BAT AG Rathausplatz 3, 4700 Eupen
  087/56 14 14 https://www.immoweb.be/fr/agence/copabat-sa/2343
- EU Immobilien Klosterstr. 27, 4700 Eupen
  087/74 26 56 https://euimmobilien.be/de/
- Euroimmo PGmbH Bergstr. 44, 4700 Eupen
  0475/66 46 43 https://www.euroimmo-bau.be/
- Grenzlandimmo Hauptstr. 61, 4730 Raeren
  087/85 06 33 https://www.grenzlandimmo.de/
- H.B.S. Immobilien AG Heinr.-Bisch.-Str. 36, 4731 Eynatten
  087/63 06 31 http://hbsimmo.com/
- Immoge PGmbH Kirchstr. 3, 4700 Eupen
  087/56 09 22 http://immoge.activimmo.be/
- T-Immobilien A.G. An der Kirche 1, 4728 Hergenrath
  0478/39 67 49 https://www.t-immo.be/de/
- Trevi Vanhoudt&Partners Herbesthalerstr. 89, 4700 Eupen
  087/88 01 01 https://www.trevi.be/fr/eupen-verviers-vanhoudt
- K-immo Aachener Str. 200/5, 4730 Hauset
  087/30 06 56 https://k-immobilien.eu/

LEITFADEN ZUM THEMA VERMIETUNG

Antidiskriminierung

Der Vermieter wählt seinen Mieter frei, darf aber keinen Mietinteressenten aus diskriminierenden Gründen ausschließen. Ein Mieter darf nicht wegen seiner Staatsangehörigkeit, seiner Hautfarbe, seiner Herkunft, seines Geschlechts, seiner Religion, seines sozialen Statuts, etc. abgelehnt werden.

Welche Information dürfen vom Mietinteressenten gefordert werden?

Der Vermieter kann vom Mietbewerber zur Auswahl und zum Abschluss des Mietvertrags die folgenden Daten und ggf. damit verbundenen Belege verlangen:

1. Name und Vorname der Mietbewerber;
2. Ein Mittel zur Kommunikation mit dem Bewerber;
3. Anschrift des Bewerbers;
4. Geburtsdatum oder ggf. ein Beweis der Geschäftsfähigkeit;
5. Haushaltszusammensetzung;
6. Personenstand des Bewerbers (verheiratet, gesetzlich Zusammenwohnend,..);
7. Höhe der finanziellen Einkünfte (Lohnzettel), über die der Mietbewerber verfügt;
8. Zahlungsbeleg der letzten drei Mieten.

4. DER MIETVERTRAG

Es gibt verschiedene Mietverträge, von den jeder ein paar Eigenheiten aufweist:

- Mietvertrag bei Hauptwohnsitz: Hier wird die Mietwohnung als Hauptwohnort genutzt. Ein Modell ist bei der VSZ zum Preis von 2,50 € erhältlich.
- Studentenmietvertrag: Der Studentenmietvertrag ist ein Jahr oder weniger gültig. Der Student muss in einer Sekundarschule, Universität oder Hochschule eingeschrieben sein. Der Vertrag ist vorzeitig kündbar mittels Entschädigung. Ohne Entschädigung ist er nur kündbar, wenn ein entsprechender Beweis, bspw. die Verweigerung der Einschreibung oder der Abbruch, vorliegt.
- Gemeinschaftsmietvertrag: Der Gemeinschaftsmietvertrag ist ein Mietvertrag zwischen dem Vermieter und mehreren Mietern. Bevor dieser jedoch abgeschlossen werden kann, muss erst ein Gemeinschaftspakt unter den Mietern abgeschlossen werden.
- Gleitender Mietvertrag: Für eine öffentliche Einrichtung, die ein Objekt anmietet und einen Untermietvertrag mit jemandem abschließt, der sich in einer prekären Situation befindet. Dieser Vertrag ist maximal drei Jahre gültig, je nachdem, ob die finanziellen Ziele erreicht wurden. Sollte dies der Fall sein, kann der Mietvertrag an den Mieter abgetreten werden.

LEITFADEN ZUM THEMA VERMIETUNG

Form des Mietvertrags

Ein schriftlicher Mietvertrag ist Pflicht und muss in 3 Exemplaren ausgestellt werden (für den Mieter, den Vermieter und das Registrierungsamt).

Erforderliche Mindestangaben:
- Angaben zum Mieter und Vermieter: Name, Vornamen, Geburtsort/-datum, Wohnort (im Falle einer Firma: Name und Unternehmensnummer)
- Datum des Inkrafttretens und Dauer des Vertrags
- Art des Vertrags (für Hauptaufenthaltsort, Wohngemeinschaft, Studenten)
- Aufzählung aller Räume und Immobilienteile des Mietobjekts
- Mietpreis ohne Nebenkosten
- Betrag und Art der gemeinschaftl. & persönl. Nebenkosten (Vorauszahlungen/ Pauschalen)
- Berechnungsart der Nebenkosten und Verteilungsschlüssel
- Vermerk, ob gemeinschaftliche oder individuelle Zähler vorhanden sind
- Datum des letzten Energieausweises & Bewertung
- Anlage mit Erklärungen zum Mietrecht (von der Wallonischen Regierung erstellt)

Ortsbefund

- Der Ortsbefund, auch Bestandsaufnahme genannt, ist Pflicht und muss dem Mietvertrag als Anlage beigefügt und registriert werden.
- Der Ortsbefund wird durch die Parteien oder durch einen Experten durchgeführt.
- Ein Ortsbefund ist ein schriftliches Dokument, das jeden Raum der Mietwohnung genauestens dokumentiert. Zusätzlich sollte der Zustand der Zimmer mit Fotos festgehalten werden. Dieses Protokoll über den Zustand der Wohnung wird beim Einzug und beim Auszug erstellt. Auch wenn nur der Eingangsortsbefund verpflichtend ist, ist der Vermieter am Ende der Beweispflichtige. Ohne Befund wird davon ausgegangen, dass der Zustand sich im Laufe der Zeit nicht verändert hat.
- Ein Modell ist bei der VSZ erhältlich.

LEITFADEN ZUM THEMA VERMIETUNG

Registrierung des Mietvertrags und des Ortsbefunds

Der Vermieter ist zur Registrierung des Mietvertrages und des Ortsbefundes gesetzlich verpflichtet. Die Registrierung ist innerhalb von 2 Monaten ab Unterschrift des Vertrages kostenlos. Wird er später registriert, werden Kosten in Höhe von 25 Euro erhoben.

Wie kann der Vertrag registriert werden?

- **Online**: Über die Internetanwendung MyRent (Identifizierung Über istsme oder mit Ihrem Personalausaus und Ihrem Pin-Code.
  https://finanzen.belgium.be/de/E-services/myrent
- **Post**: Anfrage der nötigen Begleitformulare telefonisch beim Contactcenter des FÖD Finanzen (02 572 57 57) oder per E-Mail (rzsj.amt.eupen@minfin.fed.be) unter Mitteilung der Vertragsart (z.B. Mietvertrag mit oder ohne Ortsbefund; nachträglich zu registrierender Ortsbefund zu einem früheren Mietvertrag; Anhang zu einem Mietvertrag; Vertrag zur Untervermietung; Abtretung eines Mietvertrags; Kündigung eines Mietvertrags,...).
  Das ausgefüllten Formular, mitsamt Kopie des Dokuments (Mietvertrag oder Anhang, ...) sind an das Scanningcenter FÖD Finanzen zu senden (Adresse: siehe Unterlagen).

Wenn der Mietvertrag nicht registriert wird,

- ist eine fristlose Kündigung des Vertrags durch den Mieter ist unter bestimmten Bedingungen möglich.
- ist keine Mieterhöhung, bzw. -indexierung möglich.
- besteht Weniger Schutz des Mieters beim Verkauf der Wohnung durch den Vermieter.

Ausführliche Informationen finden Sie unter:
https://finanzen.belgium.be/de/privatpersonen/wohnung/mieten-vermieten/registrierung-mietvertrag

Dauer des Mietvertrags (Hauptaufenthaltsort) und die Kündigungsmöglichkeiten

Kurzzeitmietvertrag

- Ein Kurzzeitmietvertrag darf eine maximale Dauer von 3 Jahren nicht überschreiten. Er darf zweimal verlängert werden, ohne jedoch diese Maximaldauer zu überschreiten. Ein Vertrag mit einer Dauer von einem Jahr kann z.B. zweimal um ein Jahr verlängert werden. Wird der Vertrag dann nicht gekündigt, handelt es sich automatisch um einen 9-Jahresmietvertrag.
- Der Mieter kann diesen Vertrag jederzeit mit einer Frist von drei Monaten kündigen. Der Vermieter kann dann aber eine Entschädigung von einer Monatsmiete fordern.

- Der Vermieter darf den Vertrag vor Ablauf wegen Eigenbedarf für sich oder ein Familienmitglied zweiten Grades kündigen (nach dem ersten Jahr des Vertragsverhältnisses). Auch er muss eine Kündigungsfrist von drei Monaten einhalten und dem Mieter eine Entschädigung von einer Monatsmiete zahlen.

Neunjahresvertrag

- Kündigung durch den Mieter :
  - Den 9-Jahresmietvertrag kann der Mieter unter Berücksichtigung einer 3-monatigen Kündigungsfrist jederzeit kündigen. In den ersten 3 Jahren muss er dem Vermieter eine Entschädigung zahlen. Im ersten Jahr beläuft sich diese Entschädigung auf einen Betrag in Höhe von drei, im 2. Jahr von zwei und im 3. Jahr von einer Monatsmiete.
- Kündigung durch den Vermieter
  - Der Vermieter kann den Vertrag wegen Eigennutzung, großer Bauarbeiten oder ohne Grund am Ende der ersten bzw. zweiten Drei-Jahres-Periode kündigen, das heißt nach den ersten drei oder sechs Jahren, oder zum Ende der neunjährigen Dauer.

Kündigung wegen Eigennutzung:

- Eigennutzung bedeutet, dass der Vermieter die Wohnung jederzeit für sich selbst, den Ehepartner, Kinder, Eltern, Großeltern oder Schwiegereltern nutzen darf. Nach den ersten drei Jahren kann der Vermieter auch für die Eigennutzung zugunsten Verwandter dritten Grades (Onkel, Tanten, Nichten und Neffen) kündigen.
- Er muss aber eine sechsmonatige Kündigungsfrist einhalten. Darüber hinaus muss die Wohnung innerhalb eines Jahres nach Ablauf der Kündigungsfrist bezogen werden und die Eigennutzung muss mindestens zwei Jahre andauern.

Kündigung wegen großer Bauarbeiten

- Hat der Vermieter die Absicht, das Haus ganz oder teilweise zu renovieren, kann er den Mietvertrag mit einer Frist von 6 Monaten kündigen. Diese Kündigung darf nur zum Ende des ersten oder zweiten Drittels der neunjährigen Mietdauer ausgesprochen werden. Bedingung ist, dass die Arbeiten die Wohnung des Mieters direkt betreffen. Die Kosten der Arbeiten müssen drei Jahresmieten übersteigen. Soll ein Gebäude mit mehreren Wohnungen umgebaut werden, müssen die Kosten höher sein als die Mieteinnahmen der betroffenen Wohnungen während zwei Jahren. In diesem Fall muss die Kündigung nicht zum Ende des ersten und zweiten Drittels ausgesprochen werden. Bedingung ist nur, dass ein Jahr der Mietdauer vergangen ist.

Unbegründete Kündigung

- Ohne Grund kann der Vermieter den Vertrag nur zum Ende einer Dreijahresperiode mit einer Frist von 6 Monaten kündigen. Am Ende der ersten und zweiten Dreijahresperiode hat der Mieter Anrecht auf eine Entschädigung.
- Nähere Informationen und Hilfe bei Kündigung erhalten Sie bei der VSZ.

LEITFADEN ZUM THEMA VERMIETUNG

Mietkaution

Bei der Mietkaution hinterlegt der Mieter maximal 2 Monatsmieten (Kaltmiete) in seinem Namen auf ein Sperrkonto. Daraufhin erhält er von der Bank einen Beleg. Beide Parteien müssen sich über die Freigabe einigen. Falls sie sich nicht einigen, entscheidet das Friedensgericht.

Versicherung

Der Mieter ist verpflichtet, eine eigene Haftpflichtversicherung abzuschließen. Kommt er dem nicht nach, kann der Vermieter einen Regressverzicht in seine Gebäudeversicherung eintragen lassen. Diesen Aufschlag kann er beim Mieter geltend machen lassen. Dem Vermieter wird außerdem angeraten zu überprüfen, ob die Deckung ausreicht.

5. REPARATUREN UND RENOVIERUNG

Durchführung von Reparaturen / Energiesparmaßnahmen

Der Vermieter kommt für alle großen Unterhalts- und Reparaturarbeiten auf sowie für die Reparatur von Schäden, die durch Verschleiß, normale Abnutzung oder höhere Gewalt entstanden sind. Außerdem ist er für größere Renovierungsarbeiten zuständig.
Der Mieter übernimmt den Unterhalt der Wohnung und kleine Reparaturen sowie die Reparatur der Schäden, die er selbst verursacht hat.
Eine vollständige Liste über die Verteilung von Reparaturen, Arbeiten und Wartungen finden Sie unter Sie Downloadbereich unter https://ostbelgienlive.be/desktopdefault.aspx/tabid-6239/.
Durchführung von Reparaturen, die keinen Aufschub erlauben, oder Arbeiten, die der Energieeinsparung dienen, bzw. Arbeiten, für die der Vermieter Prämien erhalten kann, müssen vom Mieter geduldet werden (kein Anrecht auf Entschädigung). Dauern die Arbeiten jedoch länger als 40 Tage an, darf er eine Mietminderung bzw. Auflösung des Vertrages verlangen. Nach Renovierungsarbeiten, die den Wert der Wohnung um 10 % erhöhen, kann der Vermieter in bestimmten Fristen eine Revision des Mietpreises fragen.

LEITFADEN ZUM THEMA VERMIETUNG

Energieprämien / Energetische Verbesserung

Das Ministerium der Deutschsprachigen Gemeinschaft unterstützt Sie finanziell, wenn Sie Baumaßnahmen ergreifen, um an Ihrem Gebäude Energie einzusparen oder dessen Kohlenstoffdioxid-Ausstoß zu vermindern.
Weitere Informationen und das Infoblatt „Energieeffizient umbauen" finden Sie im Downloadbereich unter https://ostbelgienlive.be/desktopdefault.aspx/tabid-6248/11779_read-64939/.

SOZIALE IMMOBILIENAGENTUR TRI-LANDUM

Die Verwaltung Ihrer Wohnung durch die Soziale Immobilienagentur Tri-Landum ist eine sehr interessante Formel, wenn:

- Sie die Mietangelegenheiten aus der Hand geben und kein Risiko mit unbezahlten Mieten oder Mietschäden eingehen möchten.
- Ihre Wohnung renovierungsbedürftig ist und die Kosten Ihnen Angst machen.

1. VERMIETEN OHNE SORGEN

Sie haben keine Lust mehr auf Stress mit unbezahlten Mieten, auf Mietschäden und auf eventuelle Anrufe zu ungünstigen Zeiten?

Tri-Landum kümmert sich gerne um Ihre Wohnung und verwaltet diese gesamtheitlich mit:

- einem professionellen Team;
- einem gut funktionierenden, lokalen Netzwerk von Handwerkern und Dienstleistern;
- einer individuellen soziale Begleitung.

Tri-Landum bietet Ihnen:

- eine garantierte Miete während der Mandatsfrist;
- die Befreiung von der Immobiliensteuer;
- die Übernahme aller Mieterbelange;
- eine technische Überwachung der Immobilie.
- sonstige Vorteile:
  - Sicherheit, dass eine Mietkaution hinterlegt wird;
  - Vor jedem Einzug in eine Wohnung wird ein Eingangs-Ortsbefund durchgeführt (ein Video belegt den Zustand der Wohnung bei Einzug);
  - Garantie, dass Sie Ihre Wohnung wieder in dem Zustand zurückbekommen, wie sie überlassen wurde, abgesehen von einer normalen Abnutzung;
  - Sicherheit, dass eine Feuerversicherung abgeschlossen und bezahlt wird.

Welche Art Wohnungen werden gesucht?

- Die Wohnung muss bei der Vermietung den Mindestanforderungen in punkto Sauberkeit, Hygiene und Komfort entsprechen (*Mindestkriterien für die gesundheitliche Zuträglichkeit, ...).*
- Die Wohnung sollte langfristig vermittelt werden können.
- Die Miete und die Mietkaution sollten auch für Haushalte mit geringem Einkommen erschwinglich sein.

SOZIALE IMMOBILIENAGENTUR TRI-LANDUM

2. IHRE WOHNUNG BRAUCHT EIN LIFTING

Falls Ihre Wohnung renovierungsbedürftig ist, bevor Sie diese wieder vermieten können und die Kosten Ihnen Angst machen, kann die Zusammenarbeit mit der sozialen Immobilienagentur (SIA) Tri-Landum eine echte Lösung darstellen.

Eigentümer einer zu renovierenden Wohnung, welche diese der VoG Tri-Landum für die Mindestdauer von 9 bzw. 15 Jahren in Verwaltung geben, können beim zuständigen Fachbereich des Ministeriums der DG einen Antrag auf Bezuschussung der Renovierungskosten beantragen.

Kontakt:

https://www.trilandum.be/

Tri-Landum

« Tri-Landum » Soziale Immobilienagentur
von der Wallonischen Region und
der Deutschsprachigen Gemeinschaft
anerkannt (Nr. 2017.31)

Kirchplatz 19
4720 Kelmis
087/63.97.70
info@trilandum.be

Unternehmensnr. : BE0597.974.811
IBAN : BE85 7370 4847 6906
BIC : KRED BEBB
RJP Eupen

Ostbelgien
Mit Unterstützung der Deutschsprachigen Gemeinschaft Belgiens

IMMOBILIENVERKAUF

PRIVATVERKAUF / ÖFFENTLICHER VERKAUF

PRIVATVERKAUF (VERKAUF „UNTER DER HAND")

Wenn Sie sich für einen Privatverkauf oder Verkauf „unter der Hand" entscheiden, können Sie entweder selbst einen Käufer suchen oder einen Profi/Fachmann (Immobilienmakler oder Notar) mit der Käufersuche beauftragen. Wenn der Immobilienmakler oder Notar einen Käufer findet, wird er für seine Arbeit belohnt mittels Zahlung einer Verkaufskommission, die im Allgemeinen bei der Unterzeichnung der notariellen Verkaufsurkunde zu entrichten ist.

Bei einem Immobilienverkauf ist zwingend ein Energieausweis notwendig. Er muss erstellt werden, bevor Sie Werbung oder vertragliche Unterlagen zur Immobilie erstellen.

Private Käufersuche

Sie können Ihre Immobilie selbst annoncieren und einen Käufer suchen. Die private Käufersuche ist die günstigste Variante. Allerdings sollten Sie genügend Zeit aufbringen können und eine gewisse Affinität zu Immobilien und zum Verkauf haben.

Hier finden Sie einige Beispiele von Immobilienportalen:

https://www.grenzecho.net/immo
https://wochenspiegel.be/immo/
https://kurier-journal.be/immo/
https://www.ostbelgien.net/immo
https://www.immoweb.be/fr
https://www.logic-immo.be/fr/home
https://immo.vlan.be/
https://www.zimmo.be/fr/
https://www.immobilienscout24.de/

Facebook

- Immobilien Eupen und Umgebung
  https://www.facebook.com/groups/262008148436532
- Haus, Wohnungssuche in Ostbelgien
  https://www.facebook.com/groups/133336443720561
- Wohnungs-Gesuche/Angebote in Eupen und Umgebung
  https://www.facebook.com/groups/418186591550332
- Wohnungsangebote und -suche in Ostbelgien
  https://www.facebook.com/groups/ostbelgienimmo
- Wohnungen in den deutschsprachigen Gemeinden Belgiens
  https://www.facebook.com/groups/1396753743900796

IMMOBILIENVERKAUF

PRIVATVERKAUF / ÖFFENTLICHER VERKAUF

Notare

Der Notar ist ein neutraler Rechtsberater beim Verkauf oder Kauf einer Immobilie. Das Hinzuziehen eines Notars stellt sicher, dass der Verkaufsakt reibungslos abgewickelt wird und alle beteiligten Parteien vor eventuellen Risiken geschützt werden.
Zudem erfüllt er folgende Aufgaben:

- Besichtigung und Bewertung der Immobilie anhand der von den Notaren gesammelten Vergleichswerten;
- Zusammenstellung aller relevanten Informationen;
- Information aller beteiligten Parteien (Bedingungen, Auflagen, steuerliche Auswirkungen, Kosten des Vorhabens, städtebauliche Situation ...);
- Treffen mit potenziellen Käufern (falls gewünscht);
- Verfassung des Kaufvorvertrages und der notariellen Urkunde

Notare im Norden der Deutschsprachigen Gemeinschaft

Notariat
Lilien, Weling & Lilien
Aachener Straße 35
4700 Eupen
087/74 21 30

Notariat
Rijckaert-Malherbe
Vervierser Str. 10
4700 Eupen
087/59 53 70

Notar
Jean-Marie Jakubowski
Lascheterweg 10
4700 Eupen
087/74 20 63

Immobilienmakler

Der Verkauf über eine Immobiliengesellschaft ist vorteilhaft, wenn

- Sie die Immobilie professionell und breit vermarkten lassen möchten (Exposé, Schaltung und Bewerbung der Anzeige, vorhandener Kundenstamm);
- Sie so wenig wie möglich involviert sein möchten (Zeitersparnis, Organisation von Besichtigungsterminen, Preisverhandlungen, ...).
- einen Fachmann zur Seite haben möchten (professionelle Erfahrung und Abwicklung),
    - um einen realistischen Preis für die Immobilie zu erlangen;
    - um die gesetzlichen und administrativen Bestimmungen zu berücksichtigen.

IMMOBILIENVERKAUF

PRIVATVERKAUF / ÖFFENTLICHER VERKAUF

Immobilienmakler im Norden der Deutschsprachigen Gemeinschaft

- Ass Imm Gest PGmbH Vervierser Str. 47, 4700 Eupen
  087/78 76 69 http://www.assimmgest.be/
- CO.PA.BAT AG Rathausplatz 3, 4700 Eupen
  087/56 14 14 https://www.immoweb.be/fr/agence/copabat-sa/2343
- EU Immobilien Klosterstr. 27, 4700 Eupen
  087/74 26 56 https://euimmobilien.be/de/
- Euroimmo PGmbH Bergstr. 44, 4700 Eupen
  0475/66 46 43 https://www.euroimmo-bau.be/
- Grenzlandimmo Hauptstr. 61, 4730 Raeren
  087/85 06 33 https://www.grenzlandimmo.de/
- H.B.S. Immobilien AG Heinr.-Bisch.-Str. 36, 4731 Eynatten
  087/63 06 31 http://hbsimmo.com/
- Immoge PGmbH Kirchstr. 3, 4700 Eupen
  087/56 09 22 http://immoge.activimmo.be/
- T-Immobilien A.G. An der Kirche 1, 4728 Hergenrath
  0478/39 67 49 https://www.t-immo.be/de/
- Trevi Vanhoudt&Partners Herbesthalerstr. 89, 4700 Eupen
  087/88 01 01 https://www.trevi.be/fr/eupen-verviers-vanhoudt
- K-immo Aachener Str. 200/5, 4730 Hauset
  087/30 06 56 https://k-immobilien.eu/

IMMOBILIENVERKAUF

PRIVATVERKAUF / ÖFFENTLICHER VERKAUF

FREIWILLIGER ÖFFENTLICHER VERKAUF

Ein öffentlicher Verkauf ist ideal,

- wenn Sie sich die Formalitäten abnehmen lassen möchten, ohne eine Immobilienagentur zu beauftragen,
- Differenzen mit den Miteigentürmern vorliegen.

Öffentliche Verkäufe werden ausschließlich über Notare organisiert. Kontaktadressen siehe oben.

Vorteile:

- **Schnelligkeit**: Die Verkaufssitzung wird innerhalb 6 bis 8 Wochen festgesetzt. Zu diesem Termin werden alle interessierten Personen anwesend sein und ihre Angebote abgeben.
- **Wegfall der Verkaufskommission**: Die Verkaufskommission, die dem Immobilienmakler oder dem Notar bei einem Verkauf unter der Hand gezahlt werden muss, entfällt.
- **Flexibilität**: Sollten bei der Versteigerung die Angebote nicht hoch genug sein, so kann der Verkäufer zu jeder Zeit bestimmen, dass der Notar die Immobilie nicht zuschlägt. In diesem Fall wird die Immobilie vom Verkauf zurückgezogen und der Verkauf findet nicht statt.

Eventuelle Nachteile:

- **Zu niedrige Angebote**: Für einen öffentlichen Verkauf sind gewisse Immobilien weniger gut geeignet als andere – In diesem Fall werden die Angebote unter den Erwartungen liegen.
- **Kosten, wenn der Verkäufer von einem Verkauf absieht**: Wenn die Angebote unter den Preiserwartungen des Verkäufers bleiben und der Verkäufer beschließt, den Notar anzuweisen, die Immobilien nicht zuzuschlagen, findet kein Verkauf statt. Die entstandenen Kosten (Werbung, Lastenheft, …) müssen jedoch durch den Verkäufer bezahlt werden.

IMMOBILIENVERKAUF
PRIVATVERKAUF / ÖFFENTLICHER VERKAUF

BIDDIT – ÖFFENTLICHE ONLINE-VERKÄUFE

Biddit ist die Online-Verkaufsplattform der belgischen Notare. Der gesamte Verkaufsprozess verläuft online und unter der Aufsicht eines Notars.

Ein Immobilienverkauf über biddit.be läuft wie folgt ab:

- Der Notar führt die notwendigen gesetzlichen Recherchen durch und setzt zusammen mit dem Verkäufer die Verkaufsbedingungen auf (Ausgangspreis, Mindestgebot, Besichtigungen usw.).
- Der Verkauf wird durch den Notar begleitet und beworben (online und Druckmedien) und die Immobilie wird durch die Interessenten besichtigt.
- Etwa 4 Wochen später öffnet sich das 8-tägige Bietverfahren, indem online Angebote abgegeben werden können.
- Nach Ablauf der Gebotsphase klärt der Notar mit dem Verkäufer, ob dieser das höchste Gebot annehmen möchte oder nicht. Falls ja, wird das Zuschlagprotokoll unterschrieben und der Preis gezahlt. Falls nein, wird die Immobilie vom Kauf zurückgezogen. Der Verkäufer ist also nie verpflichtet, das höchste Gebot anzunehmen.

https://www.biddit.be/de/landing

ABLAUF EINES IMMOBILIENVERKAUFS

➢ Einverständnis der Parteien

- Dies wird meistens schriftlich in einem Kaufvorvertrag festgehalten, der durch den Notar oder den Immobilienmakler vorbereitet und durch Käufer und Verkäufer unterschrieben wird.
- Ab diesem Moment sind die Parteien verpflichtet (zu kaufen oder verkaufen), selbst wenn die Eigentumsübertragung und die Zahlung des Preises erst mit der notariellen Urkunde stattfindet. Um zu ermitteln, ob die Registrierungsgebühren fällig werden, ist ebenfalls das Einverständnis der Parteien (zu kaufen bzw. zu verkaufen) ausschlaggebend und nicht die Verankerung dieser Verpflichtung in einer notariellen Urkunde. Somit werden die Registrierungsgebühren auch fällig, wenn die Parteien nicht innerhalb von 4 Monaten nach dem Kaufvorvertrag beim Notar erscheinen, um die notarielle Urkunde zu unterzeichnen (vorausgesetzt, der Kaufvertrag ist nicht rechtmäßig aufgelöst worden).

IMMOBILIENVERKAUF

PRIVATVERKAUF / ÖFFENTLICHER VERKAUF

➢ Gesetzliche Recherchen

Vor der Unterschrift der notariellen Verkaufsurkunde ist der Notar gesetzlich verpflichtet, gewisse Verwaltungen nach Informationen über die Immobilie bzw. den Verkäufer zu befragen (die sogenannten „gesetzlichen Recherchen").

- Hypotheken-Recherche:
  - Ist der Verkäufer auch der rechtmäßige Eigentümer der Immobilie?
  - Ist noch eine Hypothek eingetragen? Diese muss vor dem Verkauf gelöscht werden.
  - Gibt es eventuell eingetragene Grunddienstbarkeiten oder eingeleitete Zwangsversteigerungen?
- Kataster-Recherche:
  - Ermittlung der genauen Lage, Bezeichnung und Flächengröße (laut Kataster) des Objektes.
  - Ermittlung des Katastereinkommens (für den späteren Immobilienvorabzug)
- Urbanistische (städtebaulische) Recherche:
  - Kenntnisnahme der städtebaulichen Bestimmungen bzw. dass keine städtebauliche Zuwiderhandlungen festgestellt wurden.
- Steuer-Recherche:
  - Geschuldete Steuern müssen vor dem Verkauf getilgt oder vom Kaufpreis abgezogen werden.

➢ Notarielle Urkunde

- Kann erst stattfinden, wenn die Antworten auf die gesetzlichen Recherchen vorliegen (Fristen)
- Meistens innerhalb von 5-6 Wochen nach Unterzeichnung des Kaufvorvertrages. Aus Steuersicht beträgt die Maximalfrist zwischen dem Einverständnis der Parteien (Kaufvorvertrag) und der Zahlung der Registrierungsgebühren (notarielle Urkunde) 4 Monate.
-

BESTEUERUNG - REGISTRIERUNGSGEBÜHREN

Der Verkauf einer Immobilie in der Wallonischen Region (also auch in der DG) wird in der Regel mit 12,5 % besteuert. Diese 12,5 % werden auf den Verkaufspreis berechnet bzw. den wirklichen Wert der Immobilie, sollte dieser über dem Verkaufspreis liegen, weil die Immobilie z. B. zu einem Freundschaftspreis verkauft wird.

Außer anderslautende Abmachung zahlt in der Praxis meistens der Käufer die Registrierungsgebühren.

Eine Immobilienübertragung jeglicher Art ist vor einem Notar zu tätigen.

https://finanzen.belgium.be/de/privatpersonen/wohnung/kaufen-verkaufen

ALTERNATIVEN ZUM KLASSISCHEN VERKAUF

SCHENKUNG / VERKAUF AUF LEIBRENTE

SCHENKUNG EINER IMMOBILIE

Eine Immobilie bereits zu Lebzeiten zu verschenken ist häufig sinnvoll und vorteilhaft:

- Die Schenkung kann dem Empfänger interessante Steuervorteile bringen;
- Vorhandene Bausubstanzen (bestehende Wohn- und Nutzgebäude) werden innerhalb der Familie genutzt;
- Die Unterhaltslast (Instandhaltung/Verwaltung) wird abgegeben;
- Die Vermögensstruktur für den Erbfall/die Erbfolge wird optimiert;
- Eine Schenkungssteuer ist weitaus günstiger als eine Erbschaftsteuer (außer für den Hauptwohnsitz des Schenkgebers).

Es gibt vielfältige Möglichkeiten, den Schenkungsakt zu gestalten:
Eine Schenkung kann stattfinden mittels Auflagen, z. B.

- den Schenkgeber oder eine andere Person finanziell zu unterstützen;
- unter Vorbehalt des Nießbrauchs (Nutznießung), was dem Schenkgeber ermöglicht, in der geschenkten Immobilie zu Lebzeiten entschädigungslos zu wohnen oder die Miete einzukassieren;
- ...

Seit dem 01.01.2016 gelten in der Wallonischen Region teils deutlich gesenkte Schenkungssteuern. Das betrifft insbesondere Schenkungen in seitlicher Linie, d. h. zwischen

- Geschwistern;
- Onkel/Tante und Neffe/Nichte;
- entfernten, verwandten oder nicht verwandten Personen

Ein Generationensprung (zugunsten der Enkel) ist mittlerweile möglich.

Immobilienschenkungen müssen mittels notarieller Urkunde stattfinden. Diese Urkunden werden registriert und der Beschenkte muss eine Schenkungssteuer zahlen.

Die Schenkungssteuer bei Immobilien wird berechnet:

- auf den Bruttowert der vom Beschenkten erhaltenen Güter;
- nach einem Steuersatz, der im Verhältnis zum Wert der Güter ansteigt;
- nach einem Steuersatz, der im Verhältnis zum Verwandtschaftsgrad zwischen Schenker und Beschenktem variiert (je entfernter der Verwandtschaftsgrad, desto höher der Steuersatz).

ALTERNATIVEN ZUM KLASSISCHEN VERKAUF

SCHENKUNG / VERKAUF AUF LEIBRENTE

Tabellen des Föderalen öffentlichen Dienstes:
https://finanzen.belgium.be/de/privatpersonen/familie/schenkungen
Erbschaftssteuer:
https://finanzen.belgium.be/de/privatpersonen/familie/sterbefall/erbschaftssteuer/bruessel-wallonie

VERKAUF AUF LEIBRENTE

Hier handelt es sich um einen Verkauf, bei dem der **Verkaufspreis ganz oder teilweise umgewandelt wird in eine wiederkehrende** (meist monatliche) **Zahlung**, die **in der Regel bis zum Tod des Verkäufers** zu zahlen ist.
In der Regel wird eine Anfangszahlung (das sogenannte Bouquet) und ein Restbetrag in Form von unversteuerten Leibrenten ausgezahlt.

- VERKÄUFER
  Der Verkäufer ist meist schon im gehobenen Alter und
  - hat Schwierigkeiten mit der Verwaltung der Immobilie (Vermietung, Unterhalt und Reparaturen);
  - wünscht ein zusätzliches, grundsätzlich steuerfreies Einkommen (monatliche Einkünfte aufbessern);
  - hat in der Regel keine Kinder oder andere nähere Verwandte;
  - möchte seine Kinder/Nachfahren „enterben".

- KÄUFER
  Der Käufer:
  - verfügt nicht unbedingt über die nötigen Sicherheiten, um einen Kredit bei einer Bank zu erhalten (der Verkäufer ist die „Bank");
    -> Alternative zum Hypothekarkredit
  - hat die Chance auf einen finanziellen Vorteil bei einem eventuellen verfrühten Versterben des Verkäufers;
  - hat natürlich einen größeren Vorteil, wenn die Immobilie sofort nutzungsfrei übertragen wird.

ALTERNATIVEN ZUM KLASSISCHEN VERKAUF

SCHENKUNG / VERKAUF AUF LEIBRENTE

Nachteile:

- Die Zahlung der monatlichen Rente wird durch eine Eintragung (ähnlich wie eine Hypothek) abgesichert. Folglich kann keine Hypothek zu Gunsten einer Bank bestellt werden, was mit der Unmöglichkeit für einen Leibrentenkauf einen Bankkredit zu erhalten, gleichzustellen ist.
- Die Zahlungen sind nicht steuerlich absetzbar;
- Eine eventuelle Veräußerung der Immobilie zu Lebzeiten des Verkäufers ist schwierig.

Arten der Leibrente:

- Leibrente **ohne Nießbrauch**: Sie stellen Ihr Eigentum ohne Nießbrauchsrechte zur Verfügung:
  - Sie erhalten regelmäßiges Einkommen ohne die Unannehmlichkeiten einer Mietverwaltung.
  - Sie bezahlen keine Lasten, keine Steuer, keine Gebühren oder Grundsteuer.
  - Sie erhalten einen höheren Verkaufspreis je nach Alter.

- Leibrente **mit Nießbrauch**: Sie bleiben in Ihrem Eigentum
  - Sie profitieren von einer Rente und bleiben in Ihrem Haus wohnen.
  - Sie sind von einem Teil der großen Renovierungsarbeiten entlastet.
  - Sie vermieten Ihre Immobilie und nehmen Mieten ein, falls Sie vorzeitig ausziehen.

ENERGIEEFFIZIENT UMBAUEN
ENERGIEPRÄMIEN

ENERGIEPRÄMIEN

Das Ministerium der deutschsprachigen Gemeinschaft unterstützt Sie finanziell, wenn Sie Baumaßnahmen ergreifen, um an Ihrem Gebäude Energie einzusparen oder dessen Kohlenstoffdioxid-Ausstoß zu vermindern.

Folgende Einzelmaßnahmen werden gefördert:

- Dämmung des Daches oder der obersten Geschossdecke
- Austausch der Fenster, der Fensterpaneelen und Außentüren
- Dämmung der Außenfassade
- Dämmung der Kellerdecken/unteren Geschossdecke
- Erneuerung / Einbau einer Heizungsanlage (Wärmepumpe, Biomassekessel, lokaler Biomasseofen)
- Erneuerung/Einbau einer Warmwasserproduktionsanlage (Wärmepumpe)
- Installation einer solarthermischen Anlage zur Warmwasserproduktion
- Installation eines Biomassekessels oder Biomasseofens in Kombination mit einer solarthermischen Anlage zur Warmwasserproduktion
- Optimierung der bestehenden Heizungsanlage
- Optimierung der bestehenden Warmwasserproduktionsanlage

Sie können Energieprämien für zwei Arten von Renovierungen beantragen:

- Energetische Verbesserung

  Darunter versteht man eine kleinere Renovierung mit bis zu zwei Maßnahmen. Diese müssen dazu dienen, die Gesamtenergieeffizienz von Wohnraum zu verbessern. Hier ist kein EEG-Zertifikat nötig. Die Arbeiten müssen innerhalb von 24 Monaten, ab Einreichen des Prämienantrages, beendet sein. Zwischen zwei Anträgen müssen mindestens 12 Monate liegen.

- Energetische Sanierung
  Darunter versteht man eine umfassende Renovierung mit mindestens drei Maßnahmen, bis hin zur Kernsanierung. Diese müssen dazu dienen, die Gesamtenergieeffizienz von Wohnraum zu verbessern. Um Prämien zu beantragen, ist ein EEG-Zertifikat der IST-Situation nötig. Die Arbeiten müssen innerhalb von 36 Monaten, ab Einreichen des Prämienantrages, abgeschlossen sein. *EEG ist auch bekannt als PEB (Performance Energétique Bâtiment)

ENERGIEEFFIZIENT UMBAUEN

ENERGIEPRÄMIEN

Die nachfolgende Broschüre informiert Sie über die Bedingungen, die Mindestanforderungen und die Höhe der Prämien.

Mehr Informationen finden Sie unter www.ostbelgienlive.be/energieprämien

Kontakt und Hilfe (kostenlose Beratung und Beantwortung von technischen Fragen):

Energieberatung Ostbelgien
Hostert 31A
4700 Eupen
087 55 22 44
energieberatung@dgov.be

https://ostbelgienlive.be/desktopdefault.aspx/tabid-6248/11779_read-64939/
(Broschüre im Downloadbereich)

FINANZIERUNGSHILFEN
SOZIALKREDITE

DETAILLIERTE INFORMATIONEN / KREDITGESELLSCHAFTEN

Detaillierte Informationen erhalten Sie beim
Ministerium der Deutschsprachigen Gemeinschaft
Ansprechperson: Frau Simone Gillardin
Hostert 31 A, 4700 Eupen
Tel.: 087 876 784
simone.gillardin@dgov.be
www.ostbelgienlive.be/wohnen

Je nach Familienzusammensetzung zum Zeitpunkt der Anfrage wird zwischen zwei Kreditgesellschaften unterschieden:

- **Alleinstehende Personen, Paare, Familien bis zwei Kinder zu Lasten**
  Société Wallonne du Crédit Social (SWCS)
  https://www.swcs.be/communaute-germanophone/
  Prospekt : https://www.swcs.be/wp-content/uploads/2021/10/PROSPECTUS-SWCS-DE-20210917_2.pdf

  Kontakt:
  Société Wallonne du Crédit Social (SWCS) S.A.
  Luc Kuckartz
  Rue des Arsilliers 26, 4960 Malmedy
  Neustrasse 72, 4700 Eupen
  Tel. : 080 33 25 oder 0477 24 13 80 / info@schs.be

- **Familien ab drei Kinder zu Lasten (kinderreiche Familien)**
  Fonds du Logement de Wallonie (FLW)
  https://www.flw.be/de/

  Kontakt:
  Fonds du Logement de Wallonie (FLW)
  Rue de Brabant 1
  6000 Charleroi
  Tel.: 071 20 77 00 / credit@flw.be

WFG Ostbelgien VoG Wirtschafts- und Regionalförderung Ostbelgien
Zwischen WESER und GÖHL
LEADER
Ostbelgien Mit Unterstützung der Deutschsprachigen Gemeinschaft Belgiens

Europäischer Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums:
Hier investiert Europa in die ländlichen Gebiete.

FINANZIERUNGSHILFEN
SOZIALKREDITE

0-%-KREDIT FÜR ENERGETISCHE VERBESSERUNGEN (Reno-Darlehen)

Wenn Sie derzeit nicht über die finanziellen Mittel verfügen, um Ihr Haus zu renovieren, können Sie ein Null-Prozent-Darlehen in Anspruch nehmen:

Das **Reno-Darlehen** ist ein Teilzahlungsdarlehen mit einem Zinssatz von 0 %. Mit diesem Darlehen können **Renovierungsarbeiten finanziert werden, die zu einer energetischen Verbesserung beitragen** (Energieeinsparungen, gesundheitliche Zuträglichkeit/Sicherheit, behindertengerechter Umbau).

Um ein zinsloses Darlehen in Anspruch nehmen zu können, müssen folgende Bedingungen erfüllt sein: Der Antragsteller muss

- Eigentümer einer **Immobilie** in der Deutschsprachigen Gemeinschaft sein, die **älter als 15 Jahre** ist (bei behindertengerechten Umbauten gibt es keine Bedingung bezüglich des Alters der Immobilie);
- **die Immobilie** während der Laufzeit des Darlehens **tatsächlich bewohnen**, **es sei denn,** die Immobilie wird:
    - einer sozialen Immobilienagentur oder einer Wohnungsbaugesellschaft des öffentlichen Dienstes für mindestens 9 Jahre zur Verfügung gestellt;
    - einem Verwandten oder Verschwägerten bis einschließlich zweiten Grades vollständig und unentgeltlich als Hauptwohnsitz für mindestens 1 Jahr zur Verfügung gestellt;
    - durch einen eingetragenen Mietvertrag für mindestens 5 Jahre vermietet (unter Einhaltung des indikativen Mietpreisspiegels - die Tabelle wurde gemäß Artikel 89 des Dekrets vom 15. März 2018 über den Wohnungsmietvertrag festgelegt).
- im vorletzten Jahr ein **steuerpflichtiges Gesamteinkommen** (RIG) von **weniger als 104.400 €** erzielt haben;
- über ein stabiles Einkommen und ausreichend finanzielle Mittel zur Rückzahlung des Darlehens verfügen;
- die Arbeiten von einem bei der „Banque-Carrefour des Entreprises" eingetragenen Unternehmen ausführen lassen;
- die Wohnung muss den Mindestkriterien für Sicherheit und Wohnverträglichkeit entsprechen.

WFG Ostbelgien VoG Wirtschafts- und Regionalförderung Ostbelgien
Zwischen WESER und GÖHL
LEADER
Ostbelgien Mit Unterstützung der Deutschsprachigen Gemeinschaft Belgiens

Europäischer Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums:
Hier investiert Europa in die ländlichen Gebiete.

FINANZIERUNGSHILFEN

SOZIALKREDITE

Folgende Arbeiten können durch das Reno-Darlehen finanziert werden:

- Wohnungsaudit / Überwachung der Arbeiten durch den Auditor
- Sanierung der Gasinstallation
- Mauertrockenlegung (Infiltrationen oder aufsteigende Feuchtigkeit)
- Stabilisierung oder Abriss/Neuerrichtung von instabilen Außenmauern
- Austausch der Stützen von Laufflächen (Balken, Deckplatten, ...)
- Wärmedämmung von Mauern und Böden (Kontakt Außenbereich / unbeheizte Räume)
- Austausch der Außenfenstern und -türen oder Verglasungen
- Installation einer Warmwasserwärmepumpe
- Installation einer Heizwärmepumpe / einer kombinierten Heiz-Warmwasser-Wärmepumpe
- Installation einer Warmwasser-Solaranlage
- Installation eines Biomassekessels
- Installation eines lokalen geschlossenen Biomasseofens
- Installation einer Belüftungsanlage mit einfacher Luftstromregelung
- Installation einer Belüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Beseitigung von Hausschwamm oder sonstigem Pilz mit ähnlichen Auswirkungen
- Radon-Sanierungsmaßnahmen
- Optimierung von Heizungs- und/oder Warmwasserproduktionsanlagen
- Erhöhung der Luftdichtheit des Gebäudes
- Erneuerung der Dachabdeckung
- Sanierung des Dachstuhls
- Austausch von Vorrichtungen zur Ableitung von Regenwasser
- Dämmung des Daches oder des Dachbodens, das/der an einen unbeheizten Raum angrenzt
- Sanierung der elektrischen Anlage
- Sicherheit: Stabilität (Mauerwerk/Böden/Fundamente/Dachstuhl)
- Sicherheit: Gas- und Elektroinstallationen
- Sicherheit: Sturzprävention (Geländer, Treppen, Böden, ...)
- Dichtheit: Dach-, Wand- und Bodenkomplex, Außenfenster und -türen
- Belüftung
- Sanitäranlagen: 1. Badezimmer, Innen-WC, Warmwasser
- Wassersanierung, Entwässerungssystem, ...
- Gesundheit: Blei, Kohlenmonoxid, Asbest, Schimmel
- Konfiguration (Höhe, Breite, Fläche), Überbelegung
- Heizung, Kamin
- Nutzung des natürlichen Lichts
- Honorare bzgl. Gesundheitsverträglichkeit (Architekt, Landvermesser, ...)
- Ersetzen eines Heizkessels durch einen Brennwertkessel
- Installation eines Pelletofens (nur für Mieter)
- Ausrüstung zur Energieerzeugung aus erneuerbaren Energien (Bsp.: **Photovoltaik-Module**)
- Sicherung gegen Überschwemmungen
- Investitionen zum behindertengerechten Umbau einer Wohnung

WFG Ostbelgien VoG Wirtschafts- und Regionalförderung Ostbelgien
Zwischen WESER und GÖHL
LEADER
Ostbelgien Mit Unterstützung der Deutschsprachigen Gemeinschaft Belgiens

Europäischer Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums:
Hier investiert Europa in die ländlichen Gebiete.

FINANZIERUNGSHILFEN
SOZIALKREDITE

HYPOTHEKENDARLEHEN / HYPOTHEKENKREDIT = ACCESS-PACK

Der Access-Pack ist ein Hypothekenkredit zu einem festen Sollzinssatz, der

- den Kauf;
- den Bau;
- den Ausbau einer Wohnung im eigenen Haus zur Aufnahme eines älteren Angehörigen;
- die Übernahme eines bereits laufenden Immobilienkredits, dessen Rückzahlung zu teuer ist;

ermöglicht.

- Sie sind alleine, zu zweit oder mit 1 oder 2 Kindern: SWCS (Société Wallonne de Crédit Social)
- Ab 3 Kindern: FLW (Fonds du Logement de Wallonie)

Voraussetzungen für den Erhalt eines Immobilienkredites bei der SWCS oder der FLW:
Der Antragsteller:

- Sie sind volljährig und haben einen Wohnsitz in Belgien;
- Sie sind noch nicht Eigentümer oder Nutznießer einer Immobilie;
- Sie schließen eine Restschuldversicherung in Höhe von mindestens 100 % des geliehenen Kapitals bei einer zugelassenen Gesellschaft ab;
- Im vorletzten Jahr vor dem Kreditantrag muss das steuerpflichtige Einkommen Ihres Haushaltes den aktuellen Tabellen (bei SWCS und FLW erhältlich) der Einkommensgrenzen entsprechen;
    - SWSC: Das maximale zu versteuernde Einkommen steigt auf EUR 69.400 - plus EUR 5.000 pro unterhaltsberechtigter Person (mit einem Maximum von 2 Personen).
    - FLW: Das maximale zu versteuernde Einkommen steigt auf EUR 84.400 - plus EUR 5.000 pro unterhaltsberechtigter Person.
- Sie verpflichten sich, eine Feuerversicherung bei einer zugelassenen Gesellschaft abzuschließen;
- Sie verfügen über ein stabiles Einkommen und eine ausreichende finanzielle Mittel zur Rückzahlung des Darlehens.

Die Immobilie muss:

- sich in der Deutschsprachigen Gemeinschaft befinden.
- den Mindestkriterien für Sicherheit und Wohnverträglichkeit entsprechen.
- die Bauvorschriften und Normen erfüllen, die für Elektro-, Gas- und Heizungsanlagen gelten.
- einen Verkehrswert von 277.000 € nicht überschreiten (2 Kinder zu Lasten). Bei der FLW erhöht sich dieser Betrag je Kind mehr zu Lasten.
- für Wohnzwecke zugelassen sein. Die berufliche Nutzung der Wohnung kann genehmigt werden, sofern die beruflich genutzte Fläche 50 % der Wohnfläche nicht überschreitet.

WFG Ostbelgien VoG Wirtschafts- und Regionalförderung Ostbelgien
Zwischen WESER und GÖHL
LEADER
Ostbelgien Mit Unterstützung der Deutschsprachigen Gemeinschaft Belgiens

Europäischer Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums:
Hier investiert Europa in die ländlichen Gebiete.

FINANZIERUNGSHILFEN
SOZIALKREDITE

JUNGE-LEUTE-KREDIT (PRÊT-JEUNES)

SWCS

Im Rahmen des Access-Packs wird während der gesamten Laufzeit des Darlehens eine Ermäßigung von **0,40 %** gewährt.

- Der Antragsteller muss zum Zeitpunkt der Registrierung jünger als 35 Jahre sein;
- Es handelt sich um den Erwerb des ersten Eigenheims.

FLW

Das zinslose Darlehen „Junge-Leute-Kredit" dient zur Finanzierung der Erwerbskosten (Kosten für Ankauf- und Kreditakt, eventuelle Provision der Immobilienagentur und MwSt. auf Bauprojekte) für das erste Eigenheim.

Bedingungen:

- Der Kreditnehmer muss zum Zeitpunkt der Antragstellung jünger als 35 Jahre sein;
- Der Kredit wird kinderreichen Familien gewährt, d.h. Haushalten mit mindestens drei unterhaltsberechtigten Kindern oder Erwachsenen;
- Das zu versteuernde Einkommen darf max. 104.400 EUR betragen;
- Der Höchstbetrag beträgt 60.000 EUR;
- Die Rückzahlungsdauer beträgt maximal 30 Jahre.

Diese Beträge sind Höchstbeträge. Sie können je nach finanzieller Leistungsfähigkeit variieren.
Es können verschiedene Garantien verlangt werden (Hypothekeneintragung, verschiedene Versicherungen,...).

WFG Ostbelgien VoG Wirtschafts- und Regionalförderung Ostbelgien
Zwischen WESER und GÖHL
LEADER
Ostbelgien Mit Unterstützung der Deutschsprachigen Gemeinschaft Belgiens

Europäischer Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums:
Hier investiert Europa in die ländlichen Gebiete.

FINANZIERUNGSHILFEN
SOZIALKREDITE

GENERATIONSÜBERGREIFENDES DARLEHEN FÜR BAUARBEITEN

Wenn Sie mindestens drei Kinder haben, können Sie bei der Deutschsprachigen Gemeinschaft ein Hypothekendarlehen zu einem verminderten Zinssatz beantragen. Dieser Kredit muss dazu dienen, Umbaumaßnahmen an ihrer Wohnung zu finanzieren, um ein älteres Familienmitglied bei sich aufzunehmen.

Das Familienmitglied muss mindestens 60 Jahre alt sein. Die Verwandtschaft kann bis zum 3. Grad gehen.

Es gibt zwei Möglichkeiten:

- Der Elternteil teilt die Wohnung mit: In diesem Fall wird das Darlehen dazu verwendet, die Wohnung so umzugestalten (Beispiel: neues Zimmer), dass Sie Ihren Elternteil dort unterbringen können.
- Der Elternteil zieht in eine Wohnung in Ihrer Nähe: In diesem Fall wird das Darlehen für den Bau einer Wohnung auf ihrem Grundstück verwendet. Diese Wohnung wird so ausgestattet (Küche, Sanitärräume, usw.), dass Ihr Elternteil dort selbstständig und selbstbestimmt leben kann.

WFG Ostbelgien VoG Wirtschafts- und Regionalförderung Ostbelgien
Zwischen WESER und GÖHL
LEADER
Ostbelgien Mit Unterstützung der Deutschsprachigen Gemeinschaft Belgiens

Europäischer Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums:
Hier investiert Europa in die ländlichen Gebiete.

KOSTENLOSE VERSICHERUNG EINKOMMENSAUSFALLVERSICHERUNG

ALLGEMEINE ERKLÄRUNG

Unter der Einkommensausfallversicherung versteht man eine Versicherung, die die Deutschsprachige Gemeinschaft kostenlos für Sie bei einer Versicherungsgesellschaft abschließt.

Sie interveniert, um Ihren Hypothekarkredit zurückzuzahlen, wenn
- Sie Ihre Arbeitsstelle vollständig und unbeabsichtigt verlieren
- Sie völlig arbeitsunfähig werden sollten

Die Intervention ist je nach Einkommensverlust begrenzt.

Die Einkommensausfallversicherung deckt die ersten 8 Jahre des Hypothekarkredites ab. Sie beträgt maximal 9.000 EURO pro Jahr und kommt höchstens 3 Jahre zum Einsatz. Sie ist für Sie kostenlos. Das heißt, Sie müssen die Beträge, die Sie von der Versicherungsgesellschaft gegebenenfalls erhalten haben, nicht zurückzahlen.

BEDINGUNGEN UND WEITERE INFORMATIONEN

https://ostbelgienlive.be/desktopdefault.aspx/tabid-6235/

Detaillierte Informationen erhalten Sie beim
Ministerium der Deutschsprachigen Gemeinschaft
Ansprechperson: Frau Séverine Govaerts
Hostert 31A, 4700 Eupen
Tel.: 087 789 610
severine.govaerts@dgov.be

LEITFADEN ZUM THEMA HAUSHALTSAUFLÖSUNG / ENTRÜMPELUNG

➢ SIE LÖSEN EINEN HAUSHALT AUF ODER ZIEHEN UM?

Nachstehend finden Sie Informationen, die Ihnen helfen, Ihren Hausrat nachhaltig weiterzugeben bzw. zu entsorgen.
Zudem listen wir die Organisationen auf, die Ihnen einen Umzug erleichtern können.

Die nachfolgende Auflistung ist ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Bitte melden Sie sich bei der WFG (info@wfg.be), wenn Sie in die Listen aufgenommen werden möchten.

1. HAUSHALTSAUFLÖSUNG / ENTRÜMPELUNG

Die größte Herausforderung bei einer Haushaltsauflösung besteht darin, die gesamte Wohnungseinrichtung (nachhaltig) weiterzugeben bzw. zu entsorgen.

Hohe Erlöse sollten Sie sich von der Haushaltsauflösung nicht versprechen. Alte Möbel sind meistens nicht sehr wertvoll, es sei denn, es handelt sich um Antiquitäten (vor 1945) oder besonders gesuchte Stilrichtungen. Es wäre aber schade, gut erhaltene Stücke zu entsorgen. Es gibt viele Menschen, die sich noch darüber freuen würden.

Aussortieren

Zu Beginn der Haushaltsauflösung bzw. Entrümpelung sortieren Sie zunächst einmal Gegenstände aus, die **wertvoll** sein könnten. Diese können Sie

- Antiquariaten zum Ankauf anbieten,
- auf geeigneten Plattformen verkaufen oder versteigern,
- in Zeitungen inserieren.

Wenn Sie nicht sicher sind, ob ein Stück wertvoll ist, beauftragen Sie einen Fachmann mit der Schätzung.

Für alle weiteren Objekte der Haushaltsauflösung können Sie sich an folgende Dienste wenden:

LEITFADEN ZUM THEMA
HAUSHALTSAUFLÖSUNG / ENTRÜMPELUNG

Entrümpelung / Haushaltsauflösung / Antiquitäten

- SOS-Hilfe VoG
  - ✓ Sozialbetrieb
  - ✓ Kostenlose Abholung von gespendetem Material, Entrümpelungen / Haushaltsauflösungen nach Kapazitätsmöglichkeiten und Rücksprache
  - ✓ Kontakt:
    Nöretherstr. 53, 4700 Eupen
    Tel.: 087/552108
    info@sos-hilfe.net https://www.sos-hilfe.net/
- OstBelgischer EntrümpelungsDienst
  - ✓ Entrümpelungen / Haushaltsauflösungen / Endreinigung des Objekts
  - ✓ Kontakt:
    R. Offergeld
    Hisselsgasse 75, 4700 Eupen
    087/662309 oder 0474/319524
    info@obed-eupen.be http://www.obed-eupen.be/
- Timmermann Haushaltsauflösungen
  - ✓ Haushaltsauflösungen / Entrümpelungen
  - ✓ Ankauf
  - ✓ Zusatzarbeiten (Entfernen von Tapeten, Teppichböden,...)
  - ✓ Kontakt:
    Dietmar Timmermann
    Industriestr. 38, 4700 Eupen
    0472/90 34 01
    timmermanndietmar@gmail.com www.timmermann.be
- Herbert Hoen
  - ✓ Haushaltsauflösungen / Wohnungsauflösungen
  - ✓ Vermietung von Lagerboxen für Möbel/Haushalt/Autos usw.
  - ✓ Trödel, Antik & Sammlermarkt
  - ✓ Kontakt:
    0475/471483
    info@meubel-shop.eu www.meubel-shop.eu

LEITFADEN ZUM THEMA
HAUSHALTSAUFLÖSUNG / ENTRÜMPELUNG

- Chez Jacky / Antiquités Emile Vannerum & Fils
  - ✓ Haushaltsauflösung / Wohnungsauflösung
  - ✓ Antiquitäten
  - ✓ Containerservice für Sperrgut
  - ✓ Kontakt:
    Lütticher Str. 56, 4710 Lontzen
    087 / 78 72 2
    infos@chezjacky.be www.chezjacky.be

- Umland: Öcher Entrümpeler
  - ✓ Entrümpelungen / Haushaltsauflösungen / Entkernungen
    http://oecher-entrümpler.de/

Kleinanzeige aufgeben

Wochenspiegel
Rubriken: Allerlei, Verkauf, zu verschenken, Auto & Motorrad, Landwirtschaft

(Annahmeschluss montags 14.00 Uhr, es sei denn, der Annahmeschluss muss aufgrund eines Feiertags verschoben werden)

Online: https://wochenspiegel.be/kleinanzeige-aufgeben/
Per E-Mail: info@wochenspiegel.be
Telefonisch: 087/74 25 51
Persönlich: Büro oder andere Annahmestellen des Wochenspiegels

Online-Verkauf im Internet

- Ostbelgien:
  - Ostbelgien Flohmarkt: https://www.facebook.com/groups/269195116534057
  - Trödelclub Ostbelgien: https://www.facebook.com/groups/201742019878374
  - Trödel von A bis Z Ostbelgien: https://www.facebook.com/groups/1552760351710446
  - Marktplatz Ostbelgien: https://www.facebook.com/groups/marktplatzostbelgien

- Umland:
    - Flohmarkt Aachen: https://www.facebook.com/groups/866130190139521
    - 2ememain: https://www.2ememain.be
    - Amazon: http://www.amazon.com
    - Troc: http://www.troc.com
    - Cashconverters: http://www.cashconverters.be

Floh- und Trödelmärkte / Sammlerbörsen

Auf diesen Webseiten finden Sie Termine zu anstehenden Floh- und Trödelmärkten, Sammlerbörsen und Messen:

- http://www.quefaire.be/brocantes/
- http://www.marches-de-belgique.be/brocantes-de-belgique/liste-des-brocantes/

GIVE BOX

Über eine GIVE BOX können nicht mehr benutzte Sachen wieder zurück in den Gebrauchskreislauf gebracht werden. So kann die Lebens- bzw. Nutzungsdauer von Dingen verlängert und Abfallmengen verringert werden.

- Jeder kann intakte Gegenstände, die er nicht mehr braucht, hineinlegen und sie somit verschenken statt wegzuwerfen. Beispiele: Spielsachen, Bücher, Haushaltsartikel, Accessoires (Taschen, Gürtel etc.), Dekorationsartikel, ...
- Nicht in die GIVE BOX gehören jedoch Lebensmittel, Medikamente, Reinigungsmittel und andere verderbliche oder gefährliche Sachen. Auch für Kleidung und Elektrogeräte gibt es spezielle Regelungen.

Jeder darf kostenlos und ohne Gegenleistung Gegenstände für sich herausnehmen. So fördert die GIVE BOX das Schenken, den Austausch und die Solidarität untereinander im Viertel bzw. in der Gemeinde.

Eupen:

- An der SOS-Hilfe VoG - Nöretherstraße 53
  Ansprechpartner: Guido Schings
  Tel.: 087/55 21 08
  Öffnungszeiten: Mo. bis Fr. 9-16 Uhr oder nach tel. Vereinbarung

LEITFADEN ZUM THEMA HAUSHALTSAUFLÖSUNG / ENTRÜMPELUNG

- Am Animationszentrum Ephata VoG
  Bergkapellstraße 46
  Ansprechpartner: Luc Assent
  Tel.: 087/56 15 10
  Keine Bekleidung, Elektrogeräte, Möbel abgeben
- Am Viertelhaus Cardijn, CAJ
  Hillstraße 7
  Ansprechpartnerin: Bianca Croé
  Tel.: 087/35 04 82
  Keine Bekleidung abgeben
  Öffnungszeiten: Mo. bis Fr. 9-17 Uhr

Lontzen:
- Im Flur der Herbesthaler Mehrzweckhalle
  Kirchstr. 50

Gebrauchtes abgeben / Second Hand-Läden

- Werkzeuge ohne Grenzen VoG
  Werkzeug, Maschinen, Fahrräder
  Langesthal 5, 4700 Eupen
  Tel.: 087/33 00 87 oder 0479/39 56 03
  wog.eupen@yahoo.fr
- Rotes Kreuz
  Der Erlös fließt Sozialangeboten des Roten Kreuzes zu (z.B. Lebensmittelbanken,...)
  - Rotes Kreuz / Schatztruhe (Lokalsektion Eupen):
    - ✓ Kleider, Schuhe, Spielzeug und Haushaltswaren (keine Möbel)
      Schilsweg 25, 4700 Eupen
      0471/75.95.17
      (dienstag- und mittwochnachmittags 14-18 Uhr / Annahme von Kleider- und Sachspenden ab 10 Uhr) und jeden 1. Samstag im Monat 10-15 Uhr.
  - Rotes Kreuz Kleiderbörse Raeren: Hauptstraße 82, mittwochs 15-18 Uhr
    - ✓ Kleiderbörse
- 3 R
  Kostenloser Abholservice für gut erhaltene Second-Hand-Ware wie Möbel, Textilien, Spielzeug, Kurzwaren, Geschirr/Deko, Bücher, Babyartikel und Antiquitäten.
  Rue Mitoyenne 218, 4710 Herbesthal
  Tel.: 087/89 08 39
  www.les3r.be

LEITFADEN ZUM THEMA HAUSHALTSAUFLÖSUNG / ENTRÜMPELUNG

Abgabe von Büchern, CD's, DVD's und Spielen

- Medienzentrum
  Hookstr. 64, 4700 Eupen
  Tel.: 087/55 55 51
- Offene Bücherschränke geben Büchern ein neues Zuhause. Das Prinzip dahinter ist einfach: Jeder, der Bücher in gutem Zustand missen kann, deponiert sie im Schrank und nimmt sich bei Bedarf selbst neuen Lesestoff mit nach Hause.
  - Temsepark Eupen
  - Spielplatz Kettenis
  - Dorfhaus Eynatten
- Momox:
  Mittels ISBN oder Barcode verkaufen
  www.momox.de

Sperrmüll

RCYCL VoE
Textilstrasse 21, 4700 Eupen
Tel.: 087 55 48 78 (montags - freitags: 8.30 - 12.00 & 12.30 - 16.00)
admin@rcycl.com / http://www.rcycl.be/cms/de/

Sperrmüll wird nach telefonischer Vereinbarung abgeholt.

Materialien:
Möbel, Elektrogeräte, Haushalts- und Freizeitartikel, Babyartikel und Spielzeug, Kleider, Werkzeug und Handwerkmaterial, Sanitär- und Heizungsobjekte, Reifen (maximal 4 Reifen pro Haushalt), Verpackungsmaterialien
→ Gefahrgut (Asbest, Farben, ...), Restmüll, Grünabfälle und chemische Produkte werden nicht akzeptiert.

Eupen: 2 Termine pro Jahr (max. 4 m³ pro Termin) kostenlos
Raeren: 3 Termine pro Jahr – kostenlos
Lontzen: 3 Termine pro Jahr (max. 3 m³/Termin) – Kostenbeteiligung von 25 €/Termin

LEITFADEN ZUM THEMA
HAUSHALTSAUFLÖSUNG / ENTRÜMPELUNG

Alternativ kann der Sperrmüll auch zum Sortierzentrum gebracht werden:

montags - donnerstags: 8.00 - 12.00 & 12.30 - 15.30
freitags: 8.00 - 11.30
sowie jeden letzten Samstag im Monat von 9.00 - 13.00 für kleine Annahmen (außer im Monat Dezember).

Containerparks / Recyparks

- Wertstoffhof - Recypark Eupen Oberstadt
  Aachener Str. 91, 4700 Eupen
  Tel.: 087/556724
  Di. – Fr.: 8.30 – 12.00 Uhr und 13.00 – 18.00 Uhr
  Sa.: 9.00 – 13.00 Uhr

- Wertstoffhof - Recypark Eupen Unterstadt
  Gülcherstraße 5, 4700 Eupen
  Tel.: 087/743352
  Mo.: 8.00 – 12.00 Uhr und 13.00 – 15.30 Uhr
  Di. – Fr.: 8.00 – 11.30 Uhr

  https://www.eupen.be/buergerservice/gemeindedienste/wertstoffhof/

- Containerpark der Gemeinde Lontzen
  Tivolistr. in Herbesthal
  Tel.: 087/331282
  https://lontzen.be/dienste/containerpark/
  Di. – Fr.: 09.00 – 12.30 Uhr und 13.00 -17.00 Uhr
  Sa.: 08.30 – 12.30 Uhr und 13.00 – 17.00 Uhr
  Der Containerpark ist immer 1 Tag nach einem Feiertag geschlossen, wenn dieser auf einen Montag fällt.
  Materialien:
  Sperrmüll, Erdabfälle, Bauschutt, Alteisen, Grünabfälle, Holz, Zeitungen-Zeitschriften, gefaltete Kartons, Glas, Motoröl, Frittenfett, Getränkedosen TETRA PAK, elektrische und elektronische Geräte mit oder ohne Kältemittel, Bildschirme und Monitore, Kleine Elektrogeräte

- Containerpark/Recypark der Gemeinde Raeren
  Hagbenden / Industriezone Rovert
  Tel.: 087/ 55 75 10
  https://www.raeren.be/gemeindeleben/umwelt-energie/containerpark/
  Di. – Fr.: 9.00 bis 12.30 Uhr und 13.00 bis 17.00 Uhr
  Sa.: 8.30 bis 12.30 Uhr und 13.00 bis 17.00 Uhr
  Sonntags und montags geschlossen. Fällt ein gesetzlicher Feiertag auf einen Montag, so bleiben die Wertstoffhöfe systematisch am darauffolgenden Dienstag geschlossen.
  Materialien:
  Bio-Abfälle, Bauschutt und Sperrmüll - max. 1 m³ /Tag, Elektro- und Haushaltsgeräte, Batterien, Farben und Öle, Papier & Kartons, Metall und Kunststoffe, Glas, Lampen, Neonröhren, Plastikfolien, ...

Zwischenlagerung / Lagerboxen / Container

- Heck all Europe:
  Möbellager (Möbel in beheizten und sicheren Lagerräumen zwischenlagern)
  Industriestraße 41, 4700 Eupen
  Tel.: 087 / 88 14 44
  info@heck-all-europe.be / http://www.heck-all-europe.be/de/startseite/

- Rent a Container – Container / Lagerboxen
  Schnellewindgasse 18, 4701 Eupen
  Tel.: 0473/860498
  info@rent-a-container.be / www.rent-a-container.be

- Containerdienst Steffens PGmbH Michael Burtscheidt
  Emmaburgerweg 21A, 4728 Hergenrath
  Tel.: 087/656 149
  info@containerdienst-steffens.be / www.containerdienst-steffens.be

- Entsorgungs- und Containerdienst EnCoRa / Michel Radermeker
  Textilstr. 4, 4700 Eupen
  Tel.: 0497/440258
  info@encora-eupen.be / http://encora-eupen.be/

LEITFADEN ZUM THEMA HAUSHALTSAUFLÖSUNG / ENTRÜMPELUNG

2. UMZUG

Umzugsunternehmen

- Heck all Europe
  - ✓ nationale und internationale Umzüge, Fassadenlift, Zurverfügungstellung von Fahrzeug mit Fahrer und den notwendigen Umzugsutensilien, professionelle Verpackung, Ein- und Auspacken, Montagearbeiten, Entsorgen von Sperrmüll und Altmöbel…)
  - ✓ Industriestraße 41, 4700 Eupen
    Tel.: 087 / 88 14 44
    info@heck-all-europe.be www.heck-all-europe.be
- PB Transport
  - ✓ Kirchstr. 33B, 4720 Kelmis
    Tel.: 0478 / 90 45 13
- Ponari Clean
  - ✓ Gebäudereinigung, Grundreinigung, Umzüge
  - ✓ Gospertstr. 57, 4700 Eupen
    Tel.: 0483/087628
    ponariclean@outlook.be

Umland (Aachen)

- Umzugsunternehmen Meyer
  Tel.: 0049/241 98 08 88 48 www.umzugsunternehmen-in-aachen.de/
- Umzüge Max GmbH
  Tel.: 0049/2402 97 59 050 www.umzugsfirma-in-aachen.de/
- Euregio Umzug
  Tel.: 0049/2401 80 24 809 www.euregio-umzug.com /
- Aachen Umzug
  Tel.: 0049/241 99 03 26 17 https://aachen-umzug.eu
- Ritter Möbeltransporte GmbH
  Tel.: 0049/241 55 13 88 www.umzuege-ritter.de/
- Umzugsengel24
  Tel.: 0049/163 4 51 711 www.umzugsengel24.de/

LEITFADEN ZUM THEMA
HAUSHALTSAUFLÖSUNG / ENTRÜMPELUNG

Vermietung / Verleih von Umzugsmaterial

- SOS 2000
  - ✓ Vermietung von Möbeltransportern und Lieferwagen
  - ✓ Herbesthaler Str. 136, 4700 Eupen
    Tel.: 087 / 56 06 06 oder 0477 / 66 06 06
    info@sos2000.be www.sos2000.be
- Easy Cars
  - ✓ Vermietung von Lieferwagen / Camionetten und Autotransportanhängern
  - ✓ Aachener Str 295, 4701 Kettenis
    Tel.: 087/25 90 64
    info@easy-cars.be www.easy-cars.be
- Rent & More by Moor PGmbH
  - ✓ Verleih von Fahrzeugen, Anhänger und Baumaschinen
  - ✓ Hochheid 8, 4728 Hergenrath
    Tel.: 0476 / 55 31 73 oder 087 / 89 02 04
    info@mmrent.be www.mm-anhaenger.eu/de/
- Autoholic
  - ✓ Vermietung von Fahrzeugen
  - ✓ Handelsstr. 12, 4700 Eupen
    Tel.: 0498/97 30 68
    webuy@autoholic.be www.autoholic.be
- Heck all Europe
  - ✓ Vermietung von Anhängern
  - ✓ Industriestraße 41, 4700 Eupen
    Tel.: 087 / 88 14 44
    info@heck-all-europe.be www.heck-all-europe.be

LEITFADEN ZUM THEMA
HAUSHALTSAUFLÖSUNG / ENTRÜMPELUNG

3. REINIGUNG / HAUSMEISTERSERVICE

- Blitz & Blank - Philippe Johnen
  - ✓ Fensterreinigung, Hausmeisterservice, Reparaturen
  - ✓ Schilsweg 68, 4700 Eupen
    Tel.: 0473/870317 info@blitz-blank.be
- EasyClean – Pascal Vreuls
  - ✓ Fensterreinigung, Gebäudereinigung, Bauendreinigung
  - ✓ Rottstr. 60, 4730 Raeren
    Tel.: 0483/24 98 20
- Ponari Clean – Fation Ponari
  - ✓ Gebäudereinigung, Grundreinigung, Umzüge
  - ✓ Gospertstr. 57, 4700 Eupen
    Tel.: 0483/087628 ponariclean@outlook.be
- Total Clean – Maryse Piret
  - ✓ Gebäudereinigung
  - ✓ Neudorfer Berg 29, 4730 Raeren
    Tel.: 0476/43 37 45
- Norbert Johnen
  - ✓ Hausmeisterservice, kleine Reparaturarbeiten
  - ✓ Lindenberg 3, 4701 Kettenis
    Tel.: 0497/21 10 98
- Koelman Thomas
  - ✓ Hausmeisterservice
  - ✓ Talstrasse 69, 4701 Kettenis
    Tel.: 0493/66 40 70
- Plan-B
  - ✓ Hausmeisterservice
  - ✓ Henri-Schils Str. 14, 4710 Lontzen
    Tel.: 0497/21 13 34

Quellen: Branchenindex, Internetrecherchen