VERMIETETE EINHEITEN ZUR KAPITALANLAGE

ROBERT-KOCH-STRASSE 4+4A
14482 POTSDAM

IM ÜBERBLICK

POTSDAM-BABELSBERG: EIN ORT ZUM ERHOLEN

Potsdam hat einen unwiderstehlichen Charme. Zahlreiche Schloss- und Parkanlagen zeugen von einer glanzvollen Vergangenheit und begeistern mit ihrer Anmut und Ästhetik. Die Kombination aus historischer Architektur, fantastischen Grünflächen, der tollen Wasserlage, einer modernen Infrastruktur und der Nachbarschaft zu Berlin verspricht eine sehr hohe Lebensqualität.
Im östlichen Potsdam-Babelsberg, traumhaft an zwei Seiten von Wasser umschlossen, können ausgedehnte Spaziergänge in der Natur, die Fahrradfahrt ins Grüne oder die Paddeltour auf der Havel fast vor der Haustür beginnen.
Einen international hervorragenden Ruf neben dem UFA-Filmareal und der Universität Potsdam-Babelsberg genießen hier die Wissenschaftsstandorte Hasso-Plattner-Institut und Leibniz Institut für Astrophysik.

Zu den Highlights von Babelsberg gehört der 124 Hektar umfassende Babelsberger Park. Er zählt zum UNESCO-Weltkulturerbe.

ROBERT-KOCH-STRASSE 4+4A
14482 POTSDAM

ROBERT-KOCH-STRASSE 4+4A

DIE LAGE

ROBERT-KOCH-STRASSE 4+4A
14482 POTSDAM

KURZÜBERBLICK

Art des Hauses | Baujahr

☐ Altbau ■ Neubauten

Milieuschutzgebiet/ Sanierungsgebiet

☐ ja ■ nein

Aufzug

■ ja ☐ nein

Angabe Energieausweis

Energieverbrauchsausweis | Endenergiebedarf 124,4 kWh/(m²*a); ein Energieausweis liegt vor und kann Ihnen auf Wunsch gern überreicht bzw. zugesandt werden

Dachgeschoss ausgebaut

■ ja ☐ nein

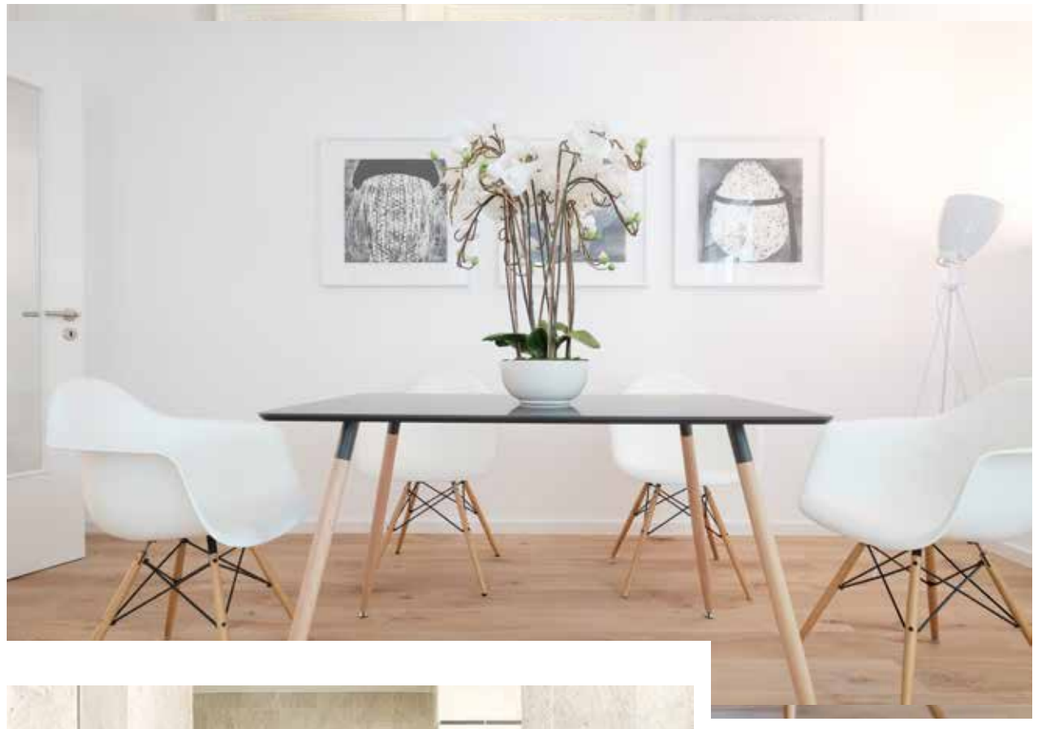
Denkmal

☐ ja ■ nein

Heizungsart / Warmwasser

erfolgt über eine Gas-Zentralheizung; inkl. Warmwasser-aufbereitung

Musterwohnung



Musterwohnung

ROBERT-KOCH-STRASSE 4+4A
14482 POTSDAM

Besonderheiten

• Die Eigentumswohnungen in der Robert-Koch-Straße befinden sich in zwei baugleichen Stadtvillen, die 1996 auf dem großzügigen Gartengrundstück errichtet wurden
• Die beiden Stadtvillen stehen auf einem mehr als 4.000 m² großen Grundstück
• Jeder Villenkomplex verfügt über sieben Wohneinheiten

Hausgeld / Monat in EUR
(Wirtschaftsplan 2017)
Stand: Juli/2017

WE	umlage-fähig	nicht umlagefä-
11	117,02	4,62
12	131,27	5,12
14	153,46	6,07

Objektinformationen

- Modernisierung des Gemeinschaftseigentums
  - Malermäßige Überarbeitung der Fassade, Hauseingangstüren und der Treppenhäuser
  - Neugestaltung des Gartens, inklusive Fahrradstellplätze, sowie die 4 Terrassen der EG-Einheiten
  - Überarbeitung des Zauns und der Briefkastenanlage
  - Einbau neuer Heizkessel in beiden Villen
  - Neue Klingelanalage
  - Lampen im Eingangsbereich, Schalter und Klingeltaster wurden in den Treppenhäusern erneuert
- Alle Wohnungen verfügen über Balkon oder Terrasse
- Stufenlos zugängliche Aufzüge verbinden alle Etagen – von der Tiefgarage bis zum Dachgeschoss

Verkäufer

Assoziation Bankum GmbH Berta VII GmbH & Co. KG
Geschäftsführer: Adham El Muntasser
Marktplatz 7/8
15806 Zossen

ZIEGERT

WE 11

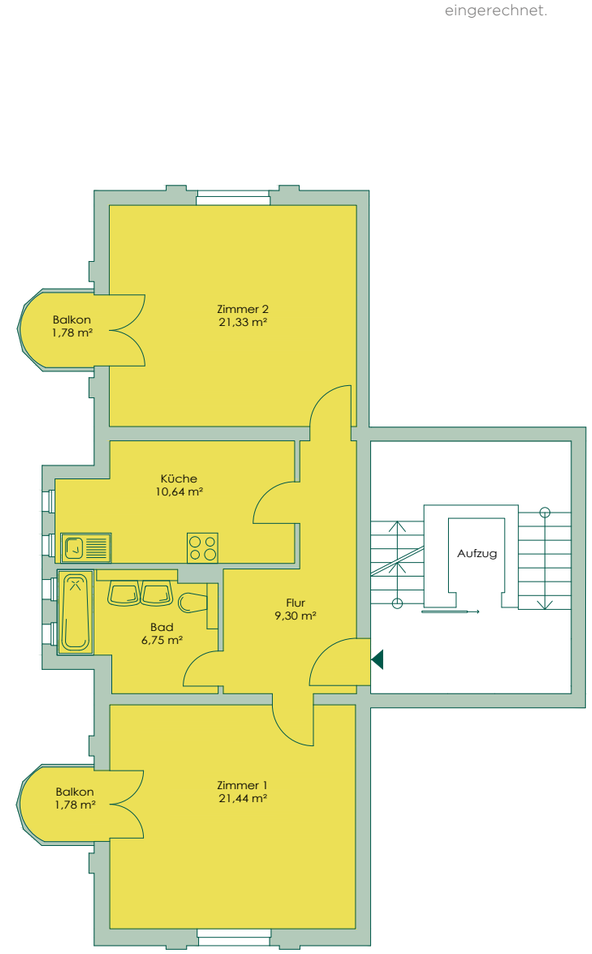
ROBERT-KOCH-STRASSE 4

VH 1.OG RECHTS

2 ZIMMER

CA. 71 M²
VERMIETET

Die Balkone sind zu 50 % in die Wohnflächen eingerechnet.



ZIEGERT

WE 12

ROBERT-KOCH-STRASSE 4

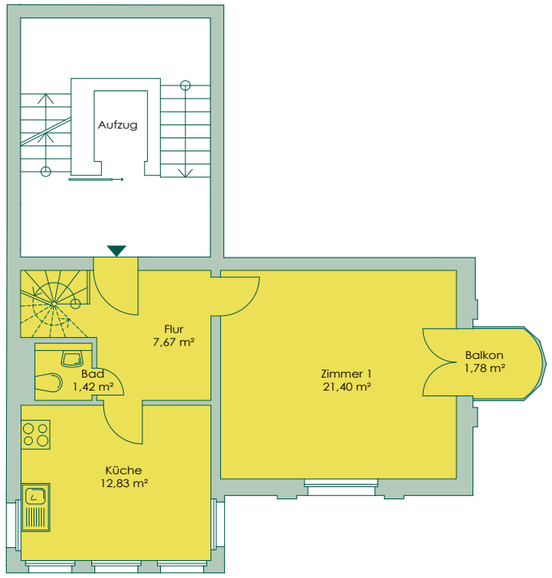
VH 1.OG - 2.OG MITTE

2 ZIMMER

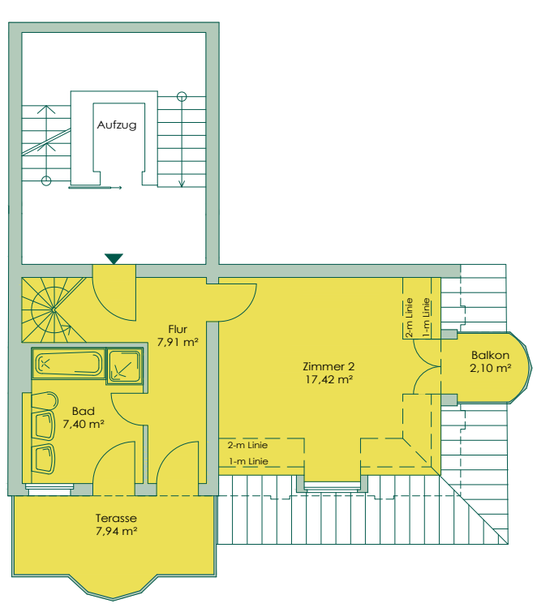
CA. 82 M²
VERMIETET

Die Balkone und die Terrasse sind zu 50% in die Wohnflächen eingerechnet.

N



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss

ZIEGERT

WE 14

ROBERT-KOCH-STRASSE 4

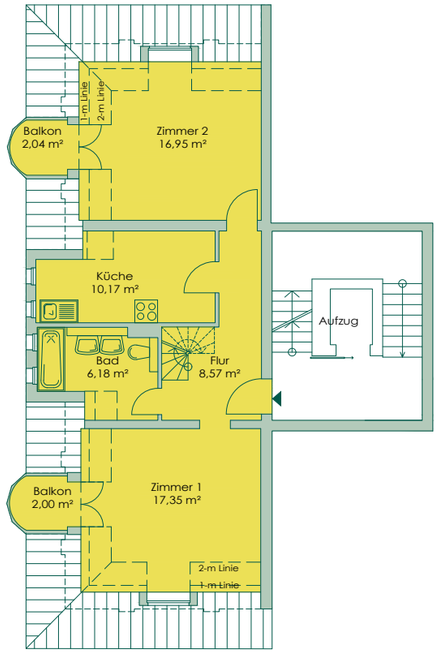
VH 2.OG - DG RECHTS

3 ZIMMER

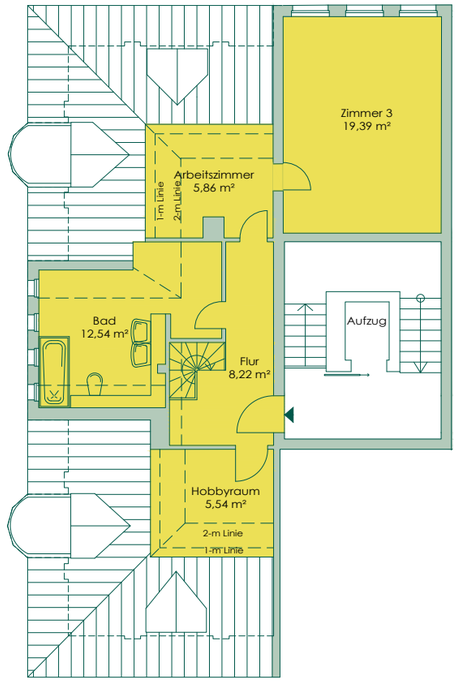
CA. 113 M²
VERMIETET

Die Balkone sind zu 50 % in die Wohnflächen eingerechnet.

N



2. Obergeschoss



Dachgeschoss

ZIEGERT

DIE PREISLISTE

Stand: 07.08.2018

WE	LAGE	ZI	WF in m²	KP* in EUR	MTL. NKM in EUR	RENDITE in %	AUFWAND** mtl. in EUR
11	VH 1. OG rechts	2	ca. 71	285.000,00	571,22	2,41	-41,12
12	VH 1. OG-2.OG mitte	2	ca. 82	325.000,00	678,00	2,50	-179,67
14	VH 2. OG-DG rechts	3	ca. 113	425.000,00	890,00	2,51	-99,50

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Die Balkone und Terrassen sind zu 50 % in die Wohnflächen eingerechnet.

*) Provisionsfrei
**) Der „monatliche Aufwand“ berechnet sich aus der mtl. Soll-Nettokaltmiete abzüglich der mtl. Finanzierungsrate für eine 80 % Kaufpreisfinanzierung und abzüglich der nicht auf den Mieter umlagefähigen Bewirtschaftungskosten gem. aktuellem Wirtschaftsplan.

ZIEGERT
IMMOBILIENFINANZIERUNG

HISTORISCH NIEDRIGE ZINSEN

FINANZIEREN, AUCH MIT WENIG EIGENKAPITAL

BESTE WERTENTWICKLUNG AUF DEM BERLINER IMMOBILIENMARKT

- **Berlins individuelle, bankenunabhängige Finanzierungsberatung**
- **Beste Konditionen dank großem Bankenportfolio von über 300 Darlehensanbietern**
- **Problemlos finanzieren: schnelle und reibungslose Abwicklung und Auszahlung**
- **Kostenlose Beratung: persönlicher Ansprechpartner, auch abends und samstags**
- **Rufen Sie uns gern an unter: 030 / 880 353-39**

Die ZIEGERT – Bank- und Finanzierungsconsulting GmbH bietet Ihnen eine kostenlose und bankenunabhängige Beratung. Wir geben Ihnen die Sicherheit, das tagesaktuell günstigste Angebot für Ihre Immobilienfinanzierung zu finden. Vertrauen auch Sie Berlins Immobilien-Finanzierungsdienstleister Nr. 1.

Wir verschaffen Ihnen den Überblick

Sie spielen mit dem Gedanken, eine Immobilie zu kaufen?

Lassen Sie sich zunächst von uns kostenlos und unverbindlich informieren, wie Ihre perfekte Finanzierung aussehen könnte. Denn nur wer seinen finanziellen Spielraum kennt, kann ihn vollständig ausschöpfen.

FINANZIERUNG

ZIEGERT
FINANZIERUNGSBEISPIELE

GUT BERATEN, KLUG FINANZIERT

Ist eine Finanzierung mit sehr wenig oder ohne Eigenkapital möglich?

Ja, neben der Finanzierung des Kaufpreises von bis zu 100 % ist es möglich, auch die Kaufnebenkosten mitzufinanzieren. Sprechen Sie uns an.

Was sind Kaufnebenkosten?

Dies sind einmalige Kosten, die zusätzlich zum reinen Kaufpreis der Immobilie zu leisten sind. Sie werden prozentual vom Kaufpreis berechnet und setzen sich aus drei Positionen zusammen:

1. Notar- und Grundbuchkosten: ca. 2 %
2. Grunderwerbsteuer: 6 % (in Berlin)

Insgesamt betragen die Kaufnebenkosten ca. 13,95 % des Kaufpreises.

Wann sind die Kaufnebenkosten fällig?

In der Regel müssen die Kaufnebenkosten 2 bis 8 Wochen nach dem Kauf gezahlt werden.

Wie setzt sich die monatliche Rate zusammen?

Die monatliche Rate setzt sich bei Annuitätendarlehen – wie in diesen Beispielen – aus zwei Bestandteilen zusammen:

Zinsen: Entgelt des Kreditnehmers an die Bank für überlassenes Kapital. Die Höhe ist abhängig davon, wie lange Sie sich einen Zinssatz sichern und wieviel Eigenkapital Sie einbringen wollen.

Tilgung: Teilbetrag zur Rückzahlung des Darlehens. Die Höhe der Tilgung bestimmt die Gesamtlaufzeit des Kredits bis zum vollständigen Ausgleich.

FINANZIERUNGSBEISPIEL* TORSTRASSE 138
WE 09 | ca. 278 m²

Kaufpreis	2.100.000,00 EUR
Kaufnebenkosten **	168.000 EUR
Gesamtkosten	2.268.000 EUR
abzgl. Eigenkapitalanteil (20 % des Kaufpreises plus Kaufnebenkosten)	588.000 EUR
Finanzierungsbedarf	**1.680.000 EUR**
monatliche Rate	**3.906 EUR**
monatlicher Aufwand ***	**706 EUR**
Sollzins p.a.	1,29 % (1,30 % p.a. effektiv)
Tilgung	1,50 %
Restschuld nach Ablauf der Sollzinsbindung	1.412.856,64 EUR
Besicherung	erstrangig, grundpfandrechtlich
Gesamtlaufzeit in Jahren	48
Gesamtanzahl Raten	578
zu zahlender Gesamtbetrag	**2.256.069,22 EUR**

Hinweise für die Finanzierungsbeispiele:
* Bei den oben genannten Informationen handelt es sich um kein Kreditangebot im Sinne der Verbraucherkreditrichtlinie.
Das Finanzierungsbeispiel gibt lediglich einen Überblick zu möglichen aktuellen Kreditkonditionen für Immobilien.
Das Rechenbeispiel erfolgt auf Basis folgender Annahmen: Angestellter, Annuitätendarlehen, Zinsbindung 10 Jahre, anfänglicher Mindesttilgung von 1,50 %, keine Sondertilgung, kein Tilgungswechsel, Kaufobjekt vermietet, Effektivzins beinhaltet ggf. Vertriebskosten, Beleihungsauslauf bezieht sich auf Kaufpreis. Stand Juni 2018
** Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten
*** Der „monatliche Aufwand" berechnet sich aus der mtl. Soll-Nettokaltmiete abz. der mtl. Finanzierungskosten für eine 80 % Kaufpreisfinanzierung und abzgl. der nicht auf den Mieter umlagefähigen Bewirtschaftungskosten gem. aktuellem Wirtschaftsplan.
In Einzelfällen können die Annahmen abweichen, nähere Informationen sowie ein individuelles, verbindliches Kreditangebot erhalten Sie direkt bei ZIEGERT — Bank- und Finanzierungsconsulting GmbH. Die Darstellung erhebt keinen Anspruch auf Vollständig- und Richtigkeit.

FINANZIERUNGSBEISPIELE

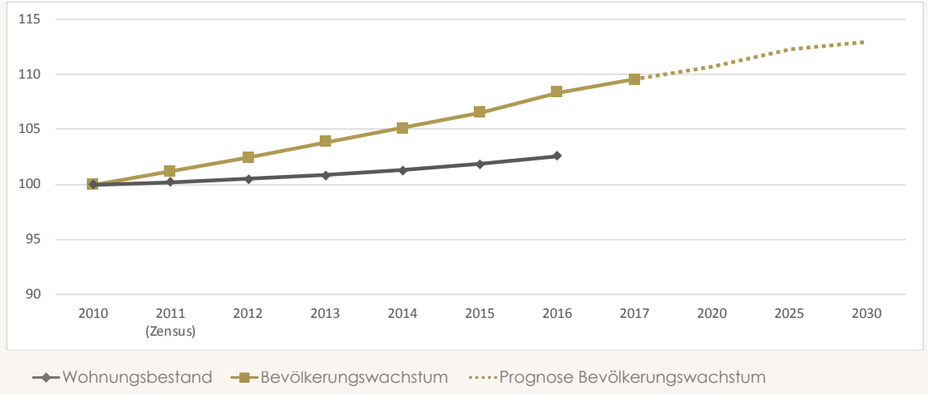
DER BERLINER MIETWOHNUNGSMARKT

BERLIN WECKT BEGEHRLICHKEITEN. DAS BEDEUTET STEIGENDE MIETEN UND INTERESSANTE CHANCEN FÜR KAPITALANLEGER.

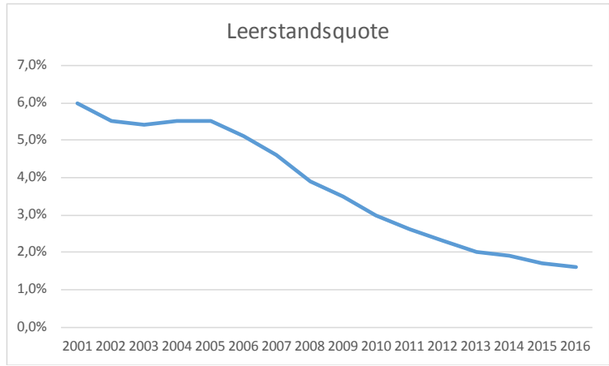
Geringes Angebot, hoher Zuzug und eine wachsende Wirtschaftskraft bei niedrigen Kapitalkosten – am Berliner Wohnungsmarkt stehen derzeit alle Zeichen auf grün, wenn Sie hier investieren wollen. Mieter müssen sich dagegen auf steigende Wohnkosten einstellen. Denn es drängen viele internationale Interessenten und junge Berufseinsteiger in die Stadt. Das bedeutet mehr Wettbewerb um wenige Wohnungen. In Berlin fehlen derzeit jährlich etwa 15.000 Wohnungen. Und so sind die Angebotsmieten in allen Bezirken trotz Mietpreisbremse weiter gestiegen, während der Leerstand mit weniger als zwei Prozent deutlich

BEVÖLKERUNG VS. WOHNUNGEN

Indexierte Entwicklung der Bevölkerung gegenüber dem Wohnungsbestand; Index 2005 = 100
Nachfrage übersteigt Angebot



Quelle: Landesamt für Statistik Berlin-Brandenburg 2015; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt 2017

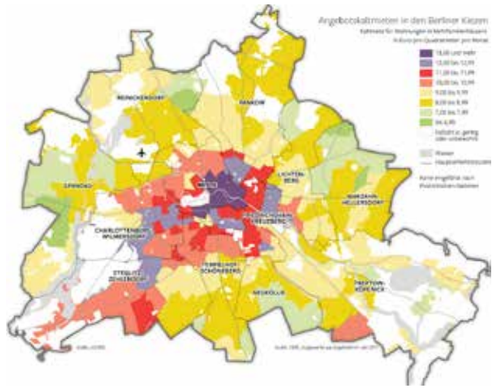


LEERSTANDSQUOTE

Leerstehende Wohnungen der Wohnungsunternehmen des BBU bis 2016

Berlin = Vermietermarkt

Quelle: BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. 2001 – 2017



MIETEN IN BERLIN

Durchschnittliche Kaltmiete für Wohnungen in Mehrfamilienhäuser

Quelle: CBRE/ BerlinHyp Wohnmarktreport 2017

BERLIN	2,41
MÜNCHEN	3,54
HAMBURG	3,23
FRANKFURT	13,06

NEUE WOHNUNGEN PRO 1.000 EINWOHNER

Baufertigstellungen (für Wohnungen in neu errichteten Wohn- und Nichtwohngebäuden sowie Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden) pro 1.000 Einwohner 2016

Quelle: Landesamt für Statistik Berlin-Brandenburg 2017; Bayerisches Landesamt für Statistik 2017; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2017; Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main 2017

BERLIN	85 %
FRANKFURT	81 %
HAMBURG	77 %
MÜNCHEN	76 %

MIETERQUOTE

Anteil vermieteter Wohnungen am Wohnungsbestand 2017

Berlin ist eine Mieterstadt

Quelle: Statistisches Bundesamt 2017

CHANCEN & RISIKEN

IMMOBILIENINVESTITION

Aufgrund der aktuellen Entwicklung der Aktien- und Rentenmärkte suchen zurzeit viele Anleger nach wirtschaftlich sinnvollen Alternativen. In den Fokus der Betrachtung sind deshalb verstärkt wohnwirtschaftliche Immobilieninvestments gerückt. Eine wohnwirtschaftlich genutzte Immobilie in Deutschland kann, im Vergleich zu anderen Kapitalanlageformen (z.B. Aktien) aufgrund der kontinuierlichen Entwicklung des Immobilienmarktes in Deutschland als wertbeständig und relativ krisensicher eingestuft werden. Über einen längeren Zeitraum betrachtet ist zwar auch der Immobilienmarkt Schwankungen unterworfen, in der Regel steigen aber auch die Preise wieder, so dass eine gute Chance besteht für eine wertbeständige und krisensichere Anlage. Dabei ist auch das positive rechtliche Umfeld zu berücksichtigen, da das Eigentum gerade auch an Immobilien aufgrund der Verankerung in der Verfassung (Art. 14 GG) besonderen Schutz genießt und eine Enteignung grundsätzlich nicht möglich ist. Durch die räumlichen Gegebenheiten in Deutschland ist Grund und Boden nicht unbegrenzt verfügbar und somit eine beliebige Neuerrichtung von Immobilien nicht möglich. Dies hat zur Folge, dass Immobilien unter dem Gesichtspunkt der langfristigen Kapitalanlage eine gute Chance auf Wertsteigerung haben. Allerdings ist auch zur berücksichtigen, dass dieses langfristige Engagement aufgrund seiner Laufzeit das Risiko in sich trägt, dass durch heute noch nicht abzusehende Unwägbarkeiten sich das Risiko von Wertverlusten realisieren könnte. Die Kapitalanlage in wohnwirtschaftliche Immobilien ist daher – wie jede andere Kapitalanlageform auch – nicht nur einseitig mit Vorteilen, sondern auch mit möglichen Nachteilen behaftet.

Die Vor- und Nachteile eines Immobilen Investments lassen sich am

GESCHÄFTSPARTNER

Eine finanzielle Transaktion und damit auch eine Immobilieninvestition lebt davon, dass sich kompetente und zuverlässige Partner zusammenfinden, um im beiderseitigen Interesse ein bestmögliches Ergebnis zu erzielen. Somit ist die Wahl des richtigen Partners der Schlüssel für einen erfolgreichen Vertragsabschluss. Erst wenn Verkäuferin und Käufer eine gemeinsame, offene und konstruktive Gesprächs- und Verhandlungsgrundlage gefunden haben, besteht das erforderliche Miteinander der Geschäftspartner.
Verkäuferin ist im vorliegenden Fall die Assoziation Bankum GmbH, Marktplatz 7/8, 15806 Zossen, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Berlin Charlottenburg unter HRB 28689B vertreten durch den allein vertretungsberechtigten Geschäftsführer Adham El Muntasser. Die Assoziation Bankum GmbH ver-

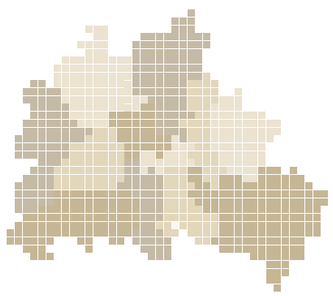
KREDITZUSAGE

Für die Fremdfinanzierung des Immobilienkaufs bedarf der Käufer einer Kreditzusage eines Kreditinstitutes. Sollte der Käufer vor verbindlichem Abschluss einer solchen Finanzierung den Kaufvertrag unterzeichnen, so besteht das Risiko, dass er nicht über die notwendigen Mittel verfügt, um den Kaufpreis zu bezahlen. Damit kann es dazu kommen, dass der Verkäufer auf Grund der Kaufpreisfälligkeit die Bezahlung verlangt und sie im Fall der Nichterfüllung in das sonstige Vermögen des Käufers vollstreckt, was zu dessen Vermögensverfall führen kann. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass jede Finanzierung der individu-

CHANCEN & RISIKEN

LAGE

Von entscheidender Bedeutung für den Wert einer Immobilie ist immer ihre Lage. Dabei kommt es sowohl auf die Makro- als auch die Mikrolage an. Der Käufer sollte daher, bevor er seine Kaufentscheidung trifft, prüfen, wo sich die Liegenschaft befindet. Nur in einer ökonomisch und ökologisch gesunden Umgebung ist mit einer stabilen Entwicklung des Immobilienmarktes zur rechnen. Dabei kommt es auch immer darauf an, in welchem Stadtviertel sich die Liegenschaft befindet, denn auch innerhalb der gleichen Stadt gibt es aufgrund der unterschiedlichen Nachfrage erhebliche Differenzen beim Immobilienwert. Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass die Prüfung immer nur den aktuellen Zustand widerspiegelt. Künftige städtebaulichen Entwicklungen, Wohntrends oder geänderte wirtschaftliche Rahmenbedingungen können dazu führen, dass sich die Standortattraktivität und damit der Immobilienwert aufgrund der geänderten Nachfrage steigt oder fällt. Die Objekte der Assoziation Bankum GmbH befinden sich allesamt in Berliner Innenstadt-Lagen. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich im direkten Umfeld, mittels Pkw, sowie öffentli-



EINKÜNFTE AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG

Bei der Vermietung des Sondereigentums durch den Käufer, erzielt dieser steuerlich Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Dagegen können bestimmte, im Zusammenhang mit der Immobilie getätigte, Investitionen steuerlich geltend gemacht werden.
Ein Immobilieninvestment sollte nicht unter der Maßgabe der Umsetzung steuerlicher Vorteile erfolgen und die Liquiditätsplanung darf nicht auf der Ziehung selbiger beruhen, sondern muss berücksichtigen, dass auch entsprechende Einkom-

WANDEL DER STEUERGESETZGEBUNG

Wie die gesamte Gesetzgebung und Rechtsprechung einem ständigen Wandel und Anpassungen unterliegt, so gilt dies auch für die Steuergesetze und Rechtsverordnungen sowie die Rechtsprechung der Finanzgerichtsbarkeit und die Ausführungspraxis der Finanzämter. Dies bedeutet, dass die zum Zeitpunkt der Exposé-Herausgabe geltenden Regelungen sich jederzeit ändern können und es keine Gewähr dafür gibt, dass sie in unveränderter Form fortbestehen bleiben. Der Käufer sollte in jedem Fall vor Kaufvertragsabschluss mit seinem Steuerberater seine persönliche Besteuerungssituation und die daraus resultierenden Vor- und

A BIS Z

INFORMATIONEN FÜR DEN KAUF
VON VERMIETETEN EINHEITEN

D

Denkmal / Denkmal-AfA

werden bauliche Maßnahmen im Außenbereich (z. B. Fassade) nach Erwerb der Wohnungen durchgeführt, können diese von Kapitalanlegern ggf. steuerlich geltend gemacht werden (gem. §§ 7 i bzw. 10 f Einkommenssteuergesetz); grundsätzlich basieren die steuerlichen Aussagen auf der aktuellen Rechts- und Gesetzeslage, so dass das Risiko zukünftiger Änderungen besteht; wir sind nicht berechtigt, Steuerberatungen durchzuführen und empfehlen die Hinzuziehung eines Steuerberaters; trifft nur bei Objekten zu die unter Denkmalschutz stehen; siehe Kurzübersicht

E

Eigenbedarfskündigung / Sonderkündigungsschutz

es gilt berlinweit eine Sperrfrist für Eigenbedarfskündigungen von 10 Jahren, sofern der Mietvertrag vor der Umwandlung der Wohnung in Wohnungseigentum abgeschlossen wurde; außerdem sind die Fristen der ordentlichen Kündigung (3 – 12 Monate) einzuhalten; bei Mietverträgen, die nach Umwandlung der Wohnung in Wohnungseigentum abgeschlossen wurden, gelten nur die Fristen der ordentlichen Kündigung (3 – 12 Monate)

Energieausweis

Dokument, das ein Gebäude energetisch bewertet; wenn ein Energieausweis vor liegt, kann er Ihnen auf Wunsch gern überreicht bzw. zugesandt werden

F

Finanzierung

sollten Sie eine Finanzierung benötigen, hilft Ihnen das Team der ZIEGERT – Bank- und Finanzierungsconsulting GmbH unter 030-880353-39 gern kostenfrei weiter

Instandhaltungsrücklage

wird von der Eigentümergemeinschaft gebildet und auf einem Rück-

Nutzung anzuwenden sind; es gilt der Grundsatz: Im Zweifel ist vorrangig von einer Wohnraummiete und den für Wohnungen geltenden Kündigungsfristen auszugehen; Vermieter, die davon abweichen wollen, sollten über die Flächenverteilung in den Räumen eine überwiegend gewerbliche Nutzung definieren

Kündigungssperrfrist

es gilt berlinweit eine Sperrfrist für Eigenbedarfskündigungen von 10 Jahren

M

Mieten / Mietverhältnisse

die aktuellen Nettokaltmieten finden Sie auf der Preisliste; alle relevanten Unterlagen und Informationen zu den Mietverhältnissen erhalten Sie selbstverständlich gern auf Anfrage

Mietobergrenze / Mietpreisbremse

in Berlin gilt die so genannte Mietpreisbremse; damit dürfen die Neuvertragsmieten nicht mehr als 10 Prozent über der örtlichen Vergleichsmiete liegen; aufgrund der hohen Wohnungsnachfrage steigen die Angebotsmieten in Berlin dennoch weiter, wie Immobilienscout24 berichtet; zu beachten ist ferner, dass beispielsweise umfassend sanierte Wohnungen nicht von der Regelung betroffen sind, wie auch, dass bei Wohnungen mit einem bereits höheren Mietzins die Miete nicht gesenkt werden muss

Mietrendite

gibt an, wie hoch die jährlich erzielten Mieterträge im Verhältnis zu den Anschaffungskosten sind

Mietunterlagen

relevante Unterlagen (Mietverträge und Mieterhöhungsanschreiben) stellen wir Ihnen gern zur Verfügung

Milieuschutz

liegt das Gebäude im Milieuschutzgebiet bedeutet das, dass Modernisierungsmaßnahmen, die über die Herstellung einer zeitgemäßen Ausstattung einer durchschnittlichen Wohnung hinaus gehen (z. B. Einbau einer Fußbodenheizung), vom Stadtplanungsamt genehmigt werden müssen und eine Miethöhenbegrenzung nach sich ziehen; gerne übersenden wir Ihnen hierzu das Informationsblatt des jeweiligen Bezirksamts

N

Nettokaltmiete

A BIS Z INFORMATIONEN FÜR DEN KAUF VON VERMIETETEN EINHEITEN

eigentliche Höhe der Mieteinnahmen nach Abzug der Betriebs- und Heizkosten

R

Rendite

die Brutto-Mietgewinnspanne ist das Verhältnis der jährlichen Mieteinnahmen gegenüber dem Kaufpreis; die Netto-Mietgewinnspanne bezieht die jährlichen Nebenkosten ein; die Nebenkosten werden von den Mieteinnahmen abgezogen

T

Teilungserklärung

›Grundgesetz‹ der Eigentümergemeinschaft, welche alle Rechte und Pflichten der Eigentümer in der Gemeinschaft regelt; enthält wichtige Vorgaben wie z. B. Kostenregelungen, -verteilungen, Festlegun gen zu Gemeinschafts- und Sondereigentum, Sondernutzungsrechten etc.

U

Umlagefähige / nicht umlagefähige Nebenkosten

die Betriebskosten, die dem Eigentümer aufgrund des Eigentums am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes entstehen, können laut § 556 BGB auf den Mieter umgelegt werden; nach aktuell gültiger Betriebskostenverordnung gelten 17 verschiedene Posten als umlagefähig, sofern sie in einer jährlichen Nebenkostenabrechnung erfasst sind, darunter u. a. Grundsteuer, Wasserversorgung, Heizungs- und Warmwasserkosten und Kosten für den Aufzug; nicht umlagefähig sind dagegen Kosten für Verwaltung, Reparaturen und Instandhaltungsrücklagen

V

Vorkaufsrecht:

Recht des Mieters, im Falle eines Verkaufs der Wohnung, einen Kaufvertrag zu den gleichen Bedingungen abzuschließen; Voraussetzung für die Ausübung ist der Eintritt des Vorkaufsfalls (§§ 577,463 BGB), also der Abschluss eines wirksamen Kaufvertrages zwischen Verkäufer und Drittkäufer (Erwerber); das Vorkaufsrecht kann innerhalb von zwei Monaten ausgeübt werden, beginnend mit der vollständigen und wahrheitsgemäßen Unterrichtung des Mieters über den Verkaufsfall einschließlich des genauen Inhaltes des Kaufvertrages

AGB

Allgemeine Geschäftsbedingungen der ZIEGERT – Bank- und Immobilienconsulting GmbH für die Vermittlung bzw. den Nachweis von Immobilien. Unsere nachstehenden Geschäftsbedingungen werden zusammen mit der Exposébeschreibung Bestandteil der beiderseitigen Vereinbarungen.

§ 1 Vertraulichkeit

Das vorliegende Exposé und die darin enthaltenen Informationen sind nur für den Empfänger bestimmt. Sie sind vertraulich zu behandeln und dürfen Dritten – auch Vollmachts- oder Auftraggebern des Empfängers – ohne vorherige Zustimmung nicht zugänglich gemacht werden. Im Fall der unberechtigten Weitergabe dieses Exposés oder der Informationen aus dem Exposé an Dritte ist der Empfänger (nachfolgend Auftraggeber genannt) für den Fall des Vertragsschlusses durch den Dritten verpflichtet, der ZIEGERT – Bank- und Immobilienconsulting GmbH (nachfolgend Makler genannt) die vertraglich vereinbarte Provision zu entrichten.

§ 2 Haftung

(1) Die in dem Exposé enthaltenen Informationen beruhen ausschließlich auf den Angaben des Verkäufers. Wir übernehmen daher keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der im Exposé enthaltenen Informationen. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass wir diese Informationen weder in tatsächlicher noch in rechtlicher Hinsicht überprüft haben und empfehlen insofern gegebenenfalls Fachleute hinzuzuziehen bzw. Rechtsrat einzuholen.

(2) Die Haftung des Maklers wird auf grob fahrlässiges und vorsätzliches Verhalten begrenzt, sofern die Pflichtverletzung nicht zu einer Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit des Auftraggebers führt.

§ 3 Provisionspflicht

(1) Der Provisionsanspruch entsteht, wenn aufgrund unseres Nachweises oder unserer Vermittlung der Hauptvertrag wirksam zustande kommt.

(2) Der Provisionsanspruch ist in Höhe der im Exposé genannten Sätze zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer am Tag des wirksamen Vertragsschlusses fällig und innerhalb von 14 Werktagen nach Rechnungslegung zu zahlen. Im Fall des Verzuges sind Verzugszinsen in Höhe von 5 % über dem Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank zu entrichten.

(3) Der Auftraggeber hat die vereinbarte Vergütung auch für den Fall zu zahlen,

AGB

dass unter Beibehaltung der inhaltlichen Identität ein anderer als der angebotene Vertrag abgeschlossen wird. Unerhebliche Abweichungen sachlicher, wirtschaftlicher, finanzieller oder rechtlicher Art schaden nicht und begründen weiterhin den vereinbarten Provisionsanspruch.

(4) Weicht der tatsächlich geschlossene Kaufvertrag inhaltlich von dem Gegenstand des Exposés ab, wird aber mit ihm wirtschaftlich der gleiche Erfolg erzielt, bleibt der Anspruch auf die ursprüngliche Provision bestehen.

(5) Der Provisionsanspruch ist auch dann entstanden und fällig, wenn der Verkauf mit einer anderen Partei zustande kommt, mit der der Auftraggeber in einem besonders engen persönlichen oder ausgeprägten wirtschaftlichen bzw. gesellschaftsrechtlichen Verhältnis steht.

§ 4 Provisionspflicht für nachfolgende Verträge

Ein nachfolgender Vertrag liegt vor, wenn unter Erweiterung oder Änderung des ursprünglichen Vertragsinhaltes ein geänderter oder neuer Vertrag zustande kommt. Schließt der Auftraggeber innerhalb von 12 Monaten nach Abschluss des ursprünglichen Vertrages einen nachfolgenden Vertrag ab, so ist er zur Zahlung einer Differenzprovision verpflichtet, wenn der Inhalt des nachfolgenden Vertrages ebenfalls Teil des ursprünglichen Auftrages war und vom Makler ebenfalls angeboten wurde. Die Differenzprovision errechnet sich aus der Differenz zwischen der vereinbarten Provision für den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss des ursprünglichen Vertrages und der vereinbarten Provision für den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss des nachfolgenden Vertrages.

§ 5 Vorkenntnis

Der Auftraggeber hat für den Fall der Kenntnis des Objektes bzw. des Eigentümers des Objektes diesen Umstand dem Makler unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Geschieht dies nicht, so hat der Empfänger dem Makler im Wege des Schadensersatzes die in Erfüllung des Auftrages nutzlos gewordenen Aufwendungen zu ersetzen, die diesem dadurch entstanden sind, dass der Empfänger ihn nicht über die bestehende Vorkenntnis informiert hat.

§ 6 Vertragsschluss und Vertragsverhandlung

(1) Der Auftraggeber ist verpflichtet, uns bei Verhandlungen mit dem von uns nachgewiesenen Vertragspartner als ursächlich wirkenden Makler zu nennen.

(2) Der Auftraggeber hat unverzüglich zur Kenntnis zu geben, wann und zu welchen Bedingungen er einen Vertrag über das in diesem Exposé bezeichnete Objekt oder über ein anderes Objekt des von uns nachgewiesenen Vertragspartners abschließt.

(3) Der Makler hat Anspruch auf Anwe-

Nikolaus Ziegert, Geschäftsführer

ZIEGERT IMMOBILIEN

EIN UNTERNEHMEN STELLT SICH VOR

ZIEGERT ist der Vertrieb für hochwertiges Wohneigentum in Berlin. Unser Anspruch ist, für jeden Kunden ein einzigartiges Zuhause oder eine attraktive Kapitalanlage und bei Bedarf die individuell passende Finanzierung zu finden, bankenunabhängig und transparent. Den Kaufinteressenten von vermieteten Wohnungen bieten wir alle ZIGERT-Leistungen von der persönlichen Erstberatung bis zur Investionsrechnung und eventuellen Wiedervermietung. Egal, ob es um Besichtigungstermine, Gespräche mit Mietern, die Vermittlung der besten Darlehnskonditionen oder die Vorbereitung des Notartermins geht, unse-

Exklusivvertrieb

ZIEGERT

Bank- und Immobilienconsulting GmbH

Schlüterstraße 54, 10629 Berlin

T +49 (0) 30 880 353 – 0

F +49 (0) 30 880 353 – 33

info@ziegert-immobilien.de

www.ziegert-immobilien.de

Bauträger

Assoziation Bankum GmbH Berta IV GmbH & Co. KG

Marktplatz 7/8
15806 Zossen

Haftungsausschluss

Alle Visualisierungen sind unverbindlich.

Die im Exposé enthaltenen Informationen beruhen ausschließlich auf Angaben des Verkäufers. Wir übernehmen daher keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der im Exposé enthaltenen Informationen. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass wir diese Informationen weder in tatsächlicher noch in rechtlicher Hinsicht überprüft haben und empfehlen insofern, gegebenenfalls Fachleute hinzuzuziehen bzw. Rechtsrat einzuholen. Das gilt auch für die Visualisierungen. Alle Flächen sind Circa-Angaben. Änderungen in der Baubeschreibung / Bauausführung, die nicht wertmindernd sind, bleiben dem Verkäufer vorbehalten. Bei Änderungen wird eine gleichwertige Ausführung bzw. Ersatz in gleichwertiger Qualität angestrebt. Irrtümer bleiben vorbehalten. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbe-

EXKLUSIVVERTRIEB
ZIEGERT - BANK- UND IMMOBILIENCONSULTING GMBH
+49 (0)30880353-0