



## **VEREINBARUNG**

Zwischen

**Verkäufer:** Alpha EHB Equity & Property KG  
Erich-Kästner-Str. 8 in 56564 Neuwied

**Immobilienverwalter:** Saad Holding GmbH  
Olpener Str. 61 in 51766 Engelskirchen

und

**Käufer :**

Wird vereinbart, dass:

im Rahmen des Verkaufs der unten genannten Wohneinheiten, werden folgende Renovierungsarbeiten (1) durchgeführt. Des Weiteren folgen einige Erläuterungen (2) zum Vertrag bzgl. der Mietgarantie und der möglich zusätzlichen Kosten.

**Objekt:** Märkischer Ring 83  
58097 Hagen



## Leistungsbeschreibung und Erläuterungen zum Notariellen Kauf-, Mietverwaltungs- und Mietgarantievertrag bzgl. Projekt Märkischer Ring 83 in Hagen

### 1. LEISTUNGSBESCHREIBUNG

Folgende Arbeiten werden in den ggf. während der Mietverwaltung noch durch Mieterauszug leer gewordenen Wohnungen (insgesamt **6 Wohneinheiten**) und in der gesamten Wohnanlage verbindlich durchgeführt.

Erfüllungszeitraum ist innerhalb der ersten Mietgarantie von 4 Jahren.

#### Abrissarbeiten

Entfernung und Entsorgung:  
alte Sanitäreinrichtungen. Wand-, Decken- und Bodenbelag  
Fliesenspiegel, Türen und Zargen demontiert und entsorgt

#### Elektroarbeiten

Schalter, Steckdosen und Kommunikationsdosen werden erneuert.  
Falls keine FI Schalter vorhanden, werden diese nachgerüstet.

Die bestehende Verteilung wird so übernommen. Nachträgliche Steckdosen oder Schalter können noch auf Kundenwunsch nachgerüstet werden.

#### Sanitärarbeiten

Badezimmer:

Lieferrn von Vorrichtungen für WC von Geberit oder ähnlichem.  
Lieferrn von Hänge-WC und Absenkdeckel und Drücker Standard Weiß, inklusive Anlage und funktionsfertiger Montage.  
WC-Deckel und Toilettenpapierrollenhalter liefern und funktionsfertig montieren.  
Lieferrn von Sanitäranlagen: Standard Weiß-Badewanne 170 x 70 oder Duschen und Ablauf, Einhand-Armaturen und Brausestange und Einbau mit Anschließen, inklusive Anlagen und funktionsfertiger Montage.  
Lieferrn von 60er Handwaschbecken von Geberit oder ähnlichem mit Ablauf, Einhand-Armaturen.

Küche :

Einbau neuer Eckventile sowie Untertischgerät für Warmwasser



## Fliesen Arbeiten

Badezimmer:

Wandflächen für Fliesen Arbeiten vorbereiten durch Entfernen von Fliesen und Unebenheiten, mit speziellem Haftgrund auftragen.

Fliesen 30 x 60 Farbton weiß liefern,

Bodenfliesen 30 x 60 schwarz.

Flexkleber anbringen, Fugen mit Fugenmaterial schließen, Oberkanten mit Silikon abspritzen.

Küche :

Fliesen-Spiegel vorbereiten, mit speziellem Haftgrund auftragen, mit Flexkleber anbringen, Fugen mit Fugenmaterial schließen, Oberkanten mit Silikon abspritzen.



**Putz- Spachtel- und Malerarbeiten an Wände und Decken**

Flur,  
Badezimmer oberhalb der Fliesen,  
Küche außer Fliesenspiegel,  
Kinderzimmer,  
Wohnzimmer,  
Esszimmer,  
Schlafzimmer:

Oberflächen spachteln – Qualität Q 3 oder  
Wände mit Raufasertapet tapezieren,  
Decken spachteln / streichen.



### **Oberbodenarbeiten**

Kinderzimmer,  
Wohnzimmer,  
Schlafzimmer,  
Flur:

Laminatboden verlegen

Küche :

Fliesen 30x60

### **Türen**

Flur,  
Bad,  
Küche,  
Kinderzimmer,  
Wohnzimmer,  
Esszimmer,  
Schlafzimmer : Türen und Zargen austauschen (weiß Rundkante)

**Hauseingangstür:** Die Hauseingangstür wird erneuert.



## Treppenhaus

### Elektroarbeiten

Alle Steckdosen und Schalter sowie Klingelanlage überprüfen, gegeben Falls erneuern.

### Malerarbeiten

An Wände und Decken den vorhandenen Ober-Putz ausbessern. Mit geeigneter Wandfarbe, Farbton Mittelgetönt streichen.

## Balkone

Balkone (soweit vorhanden) mit Hochdruckreiniger bearbeiten anschließend mit Betonfarbe neu streichen. Unterboden mit Betonfarbe versiegeln.

## Dach

Gesamtes Dach wird auf Dichtigkeit überprüft; gegebenenfalls Reparaturarbeiten inkl. Fallrohre und Dachrinnen.

## **Fassade**

Fassadensockel und Vorderseite Umlage wird erneuert

## **Heizungsanlage**

Die Gasetagenheizungen werden geprüft und gegebenenfalls erneuert

## **Grünflächen**

Es sind zurzeit keine Arbeiten außer der normalen Gartenpflege geplant.

## **Grundreinigung**

Nach Fertigstellung der Arbeiten, sind die Wohnungen einer Grundreinigung zu unterziehen, wobei hierbei auch die Fenster und die Fliesen mit den Sanitärobjekten gemeint sind.



## **2. ERLÄUTERUNGEN**

### **2.1. Auflistung der Nebenkosten :**

Folgende Nebenkosten werden auf den Mieter umgelegt:

#### **Grundsteuer:**

Wird von der jeweiligen Kommune erhoben, teilweise steht in Mietverträgen auch "öffentliche Lasten des Grundstücks".

#### **Wasserkosten:**

Hierzu zählen das Wassergeld, die Kosten der Wasseruhr und zum Beispiel auch die Kosten für eine Wasseraufbereitungsanlage.

#### **Abwasser:**

Das sind Gebühren für die Nutzung einer öffentlichen Entwässerungsanlage oder die Kosten der Abfuhr und Reinigung einer eigenen Klär- oder Sickergrube.

#### **Fahrstuhl (falls vorhanden):**

Das sind Kosten des Betriebsstroms, der Beaufsichtigung, Bedienung, Überwachung, Pflege und Reinigung sowie regelmäßige Prüfung der Betriebssicherheit und Betriebsbereitschaft.

#### **Straßenreinigung / Müllabfuhr:**

Kosten, die die Stadt dem Vermieter durch Abgabenbescheid in Rechnung stellt.

#### **Hausreinigung / Ungezieferbekämpfung:**

Kosten, zum Beispiel für eine Putzfrau, die die Flure, Treppen, Keller, Waschküche usw. reinigt. Kosten der Ungezieferbekämpfung sind nur die laufenden Kosten, zum Beispiel Kosten für ein Insektenspray.

#### **Gartenpflege:**

Sach- und Personalkosten, die durch die Pflege der hauseigenen Grünanlage entstehen. Kosten für die Erneuerung von Pflanzen oder für die Pflege von Spielplätzen zählen mit.

#### **Beleuchtung:**

Stromkosten für Außenbeleuchtung, Treppenhaus, Waschküche.

#### **Schornsteinreinigung:**

Schornsteinfegerkosten (Kehrgebühren) und Kosten der Immissionsmessung.

#### **Versicherungen:**

Gebäudeversicherungen gegen Feuer-, Sturm- und Wasserschäden, Glasversicherungen sowie Haftpflichtversicherungen für Gebäude, Öltank und Aufzug.

**Hauswart:**

Personalkosten für den Hausmeister, der zum Beispiel Gartenpflege, Schneebeseitigung, Treppenhausreinigung usw. übernimmt.

**Gemeinschaftsantenne / Breitbandkabel:**

Bei der Antenne können Betriebs-, Strom- und Wartungskosten auf die Mieter umgelegt werden. Beim Kabel kommt noch die monatliche, an die Telekom oder Kabel-Service-Gesellschaft zu zahlende, Grundgebühr hinzu. Anders, wenn der Mieter einen Vertrag direkt mit der Telekom oder einer privaten Kabel-Service-Gesellschaft geschlossen haben.

**Einrichtungen für die Wäschepflege:**

Kosten für die Waschküche, zum Beispiel auch für Gemeinschaftswaschmaschinen oder Trockner, das heißt Strom, Reinigung und Wartung der Geräte.

Vor dem Hinweis auf Broschüren des Deutschen Mieterbundes zu ergänzen:

Auch Heizkosten und Warmwasserkosten sind Nebenkosten. Sie werden in aller Regel verbrauchsabhängig abgerechnet.

## **2.2. Zusätzliche Erläuterungen :**

Diese Erläuterungen sind zu betrachten im Rahmen der heutigen gesetzlichen Vorschriften.

1. Bei dem Verkauf von Immobilien ist eine Überprüfung der bestehenden Elektro-Anlage gesetzlich nicht verpflichtet.
2. Das nicht einhalten von vertraglichen Verpflichtungen, was zur Beendigung des Vertrags führen könnte, ist gesetzlich geregelt.
3. Bei der Beurkundung wird der Notar sich die Zeit nehmen, um auf diverse Fragen der Käufer (in der Sprache des Käufers) einzugehen, um sicherzustellen, dass keine Unklarheiten stehen bleiben.
4. Bei der stillschweigenden Verlängerung des Mietvertrags nach 4 Jahren wird die Miete mindestens gleich der aktuellen Miete sein.
5. Rücklagen für Reparaturen werden im Rahmen des Mietgarantievertrages werden vom Mietgarantiegeber übernommen.
6. Es sind uns zurzeit keine Energiesparverpflichtungen bekannt, die zu Kosten für den Käufer führen könnten.
7. Straßenarbeiten / Erschließungskosten sind zurzeit nicht bekannt.
8. Da das Eigentum der gesamten Wohnungen in einer Hand war, haben WEG-Versammlungen in den vergangenen Jahren nicht stattgefunden. Es sind daher auch keine schriftlichen Niederlegungen davon verfügbar.

Datum :

Ort:

-----  
Käufer

-----  
Immobilienverwalter

-----  
Verkäufer