

## Unsere Kriterien beim Ankauf von Wohnimmobilien

Bevor wir mit einer Objektbesichtigung vornehmen, müssen wir Einblick in die Mietverträge nehmen, da wir davon ausgehen, dass es sich bei Bestandsobjekten vielfach noch um Altmietverträge handelt, die inhaltlich nicht der aktuellen BGH-Rechtsprechung entsprechen.

Das wird stets zu einem Problem beim Auszug der Mieter, da keine Endrenovierungspflicht besteht und Schönheitsreparaturen von den Mietern nicht zwingend durchgeführt werden müssen.

Entsprechende Klauseln in den MV wurden vom BGH für unwirksam erklärt. Das kostet den Eigentümer viel Geld. Zudem prüfen wir die Mieter hinsichtlich Bonität, bisherigem Zahlungs- und Sozialverhalten.

Wir akzeptieren grundsätzlich keine sozialen Brennpunkte im Haus und in der unmittelbaren Umgebung. Die Erfahrung hat gezeigt, dass Menschen unterschiedlicher Konfessionen und Kulturen nicht miteinander in Frieden leben bzw. wohnen können. Ein Wohnhaus lebt von der Harmonie der Mieter untereinander. Man begegnet sich mit Respekt und Akzeptanz. Objekte mit Mietern die den Hausfrieden stören und/oder sich nicht an die Hausordnung halten, werden von nicht gekauft.

Ein hoher Anteil von Hartz IV-Empfängern wäre ebenfalls negativ.

Zudem müssen wir prüfen, wann die letzten Mieterhöhungen waren und ob die Miethöhe dem aktuellen Mietspiegel entspricht. Neben der Prüfung der Mikro- und Makrolage wäre dann noch die Gebäudesubstanz zu prüfen.

Die Einreichung einer aktuellen Mieterliste mit Angaben der Namen der Mieter, Datum des Einzugs, Höhe der Nettomiete, der BK-Vorauszahlungen, der Wohnfläche und der Wohnungs-Nr. sowie der Lage der Wohnung ist unverzichtbar.

Wir akzeptieren Kaufpreise incl. der KNK (GrEst., Notar- und Gerichtskosten, Maklerprovision) bis zum Faktor der 14,0-fachen NJM. Bei einem Gesamtaufwand über der 14-fachen NJM bitten wir um vorherige Absprache bezüglich der evt. noch entwicklungsfähigen Nettomieten.