

**ALPHA EHB ▶ Equity & Property KG**

**ALPHA EHB ▶**

**/// Die Immobilienprofis**

**56564 Neuwied • Erich-Kästner-Str. 8**

**Tel. 02631 / 861 55 14 • Fax. 861 55 16**

**[www.alpha-ehb-group.de](http://www.alpha-ehb-group.de) • [info@alpha-ehb-group.de](mailto:info@alpha-ehb-group.de)**

**Wir sind die Experten für Vermögensbildung in Sachwerten mit 100 %-iger  
Absicherung gegen Mietausfall und Mietnomaden**

Im Eigentum der Gesellschaft befindet sich

## 1 MFH mit 10 WE

<b>Zum Objekt:</b>	<b>Dreieckstr. 11, 58097 Hagen</b>
<b>Grundstück:</b>	214 m <sup>2</sup> , Flurstück-Nr.12/93
<b>Bodenrichtwert:</b>	140,00 €/m <sup>2</sup> = 29.960,00 €
<b>Erschließung:</b>	Die Grundstücke sind voll erschlossen. Alle Erschließungskosten sind bezahlt.
<b>Teilung nach WEG:</b>	Das Objekt „Dreieckstr. 11, Hagen“ ist noch nicht aufgeteilt. Die Wohnungsgrundbücher für die 10 WE wurden noch nicht angelegt. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung der Stadt Hagen liegt vor. Die Teilungserklärung kann jederzeit vom Käufer beurkundet werden.
<b>Baujahr:</b>	Das Baujahr ist 1954.
<b>Wohnflächen:</b>	Bestand insgesamt 501,98 m <sup>2</sup> (von 39,66 m <sup>2</sup> bis 66,06 m <sup>2</sup> WF).
<b>Nettomieten:</b>	Die garantierte Nettomiete beträgt ab Besitzübergang <b>3.297,86 € p. M. bzw. 39.574,32 € p. a.</b>
<b>WEG-Verwaltung:</b>	WEG-Verwalter wird nach Aufteilung die <b>Fa. Saad Holding GmbH, 51776 Engelskirchen, Olpener Str. 61</b>

# ALPHA EHB ► Equity & Property KG

- SE-Verwaltung:** Die Sondereigentumsverwaltung regelt die Übernahme alle Verwaltungstätigkeiten einschließlich der Mietverwaltung, das Mietkasso, die Abrechnung mit den Mietern, die Suche nach einem neuen solventen Mieter und Abschluss eines neuen Mietvertrages nach vorheriger ausführlicher Bonitätsprüfung. Die SE-Verwaltung erfolgt ebenfalls durch die Fa. Saad Holding GmbH. Sofern der Käufer des Gesamtobjekts auf eine Aufteilung nach WEG verzichtet, so erfolgt die Haus- und Mietverwaltung inklusive der Mietgarantie auch durch den o. a. Verwalter.
- Instandhaltung:** Bislang wurden noch keine Instandhaltungsrücklagen gebildet.
- Modernisierung:** Der Umfang der Modernisierung ergibt sich aus der beigefügten Anlage „Leistungsbeschreibung“
- Standort:** **Hagen** ist eine kreisfreie Großstadt im Bundesland Nordrhein-Westfalen. Sie liegt am südöstlichen Rand des Ruhrgebiets und ist die größte Stadt in Südwestfalen. Hagen wird oft als „das Tor zum Sauerland“ bezeichnet.
- Die Stadt Hagen ist Mitglied im Landschaftsverband Westfalen-Lippe sowie im Regionalverband Ruhr und liegt in der Metropolregion Rhein-Ruhr. Hagen ist der Sitz eines Amts-, Land- und Arbeitsgerichts sowie mehrerer überregional bedeutender Institute und Verwaltungsbehörden.
- Hagen ist außerdem Sitz der einzigen staatlichen Fernuniversität Deutschlands. Seit 2012 führt Hagen offiziell den Namenszusatz „Stadt der FernUniversität“; der Zusatz ist in dieser Schreibweise auf dem Ortsschild vermerkt.
- Die Stadt Hagen hat eine Größe von 160,45 km<sup>2</sup> und 189.000 Einwohner (Stand 31.12.2018).
- Kaufpreis:** Der Kaufpreis beträgt bei Globalkauf aller 10 WE **659.500,00 €**. Bei Einzelkauf siehe Kaufpreisliste auf Seite 7.

# **ALPHA EHB ▶ Equity & Property KG**

**Haftungs-  
vorbehalt:**

Für die Richtigkeit der hier gemachten Angaben können wir trotz großer Sorgfalt keine Haftung übernehmen. Alle Angaben ohne unser Obligo.

**Eigentümer und Verkäufer:**

**ALPHA EHB ▶**

**/// Die Immobilienprofis**

**56564 Neuwied • Erich-Kästner-Str. 8**

**Tel. 02631 / 861 55 14 • Fax. 861 55 16**

**[www.alpha-ehb-group.de](http://www.alpha-ehb-group.de) ▶ [info@alpha-ehb-group.de](mailto:info@alpha-ehb-group.de)**

# ALPHA EHB ► Equity & Property KG

Geografische Lage von der Dreieckstr. 11, Hagen

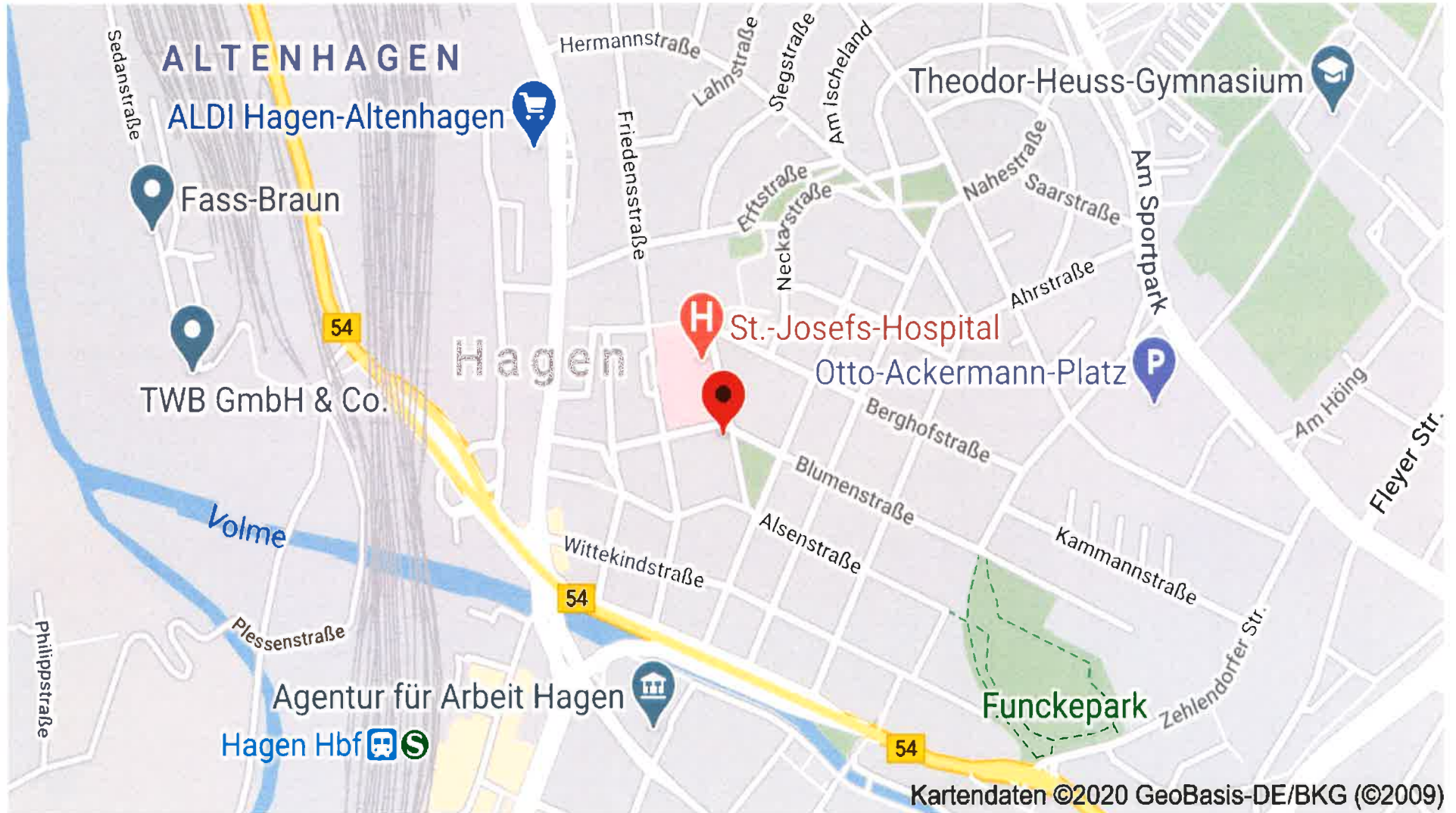


Foto vom Objekt Strassenseite

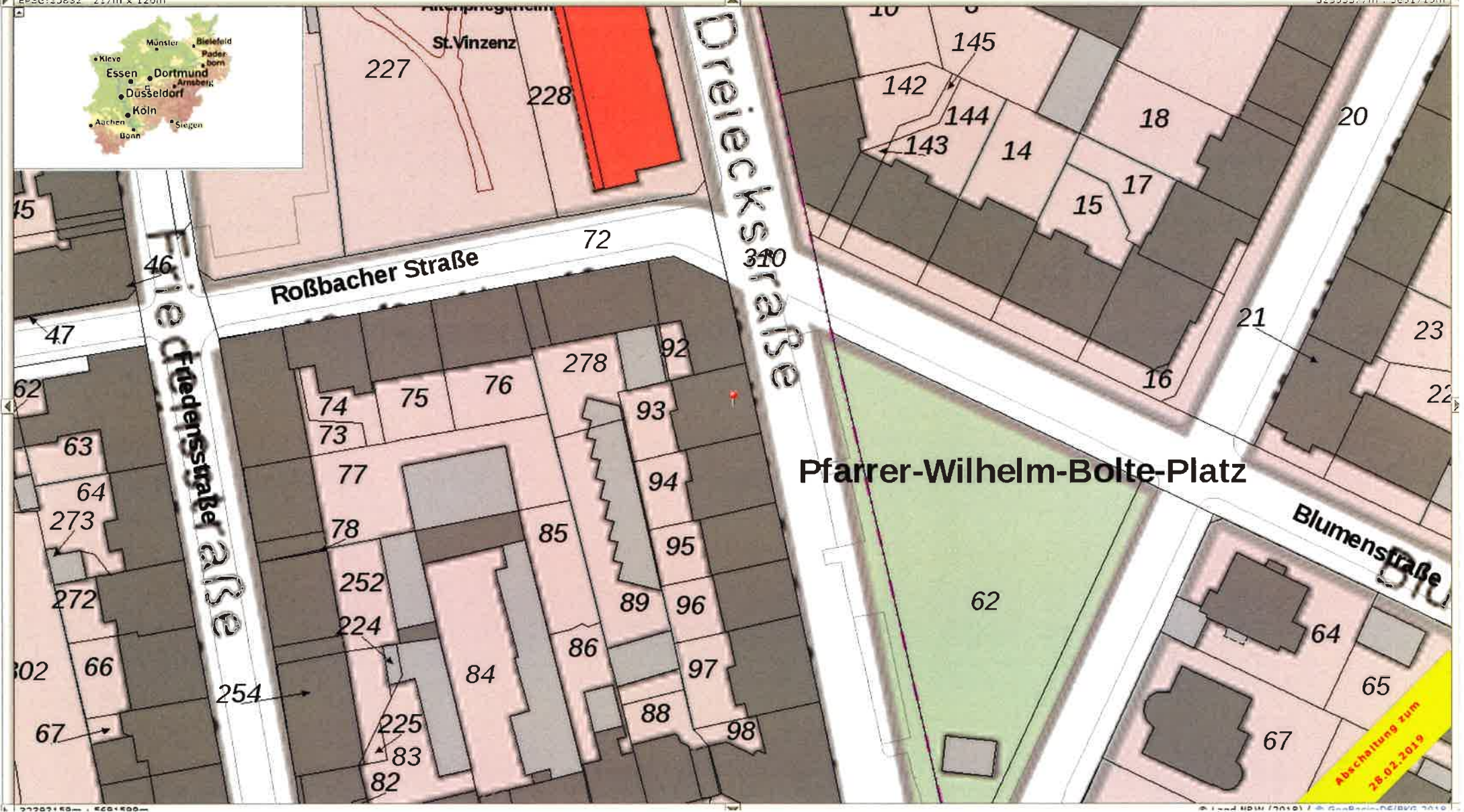


## Kaufpreisliste für Einzelverkauf:

Kaufpreisliste Dreieckstr. 11, 58135 Hagen				
				6,50 €
ETW-Nr.	Geschoss-lage	Größe in m <sup>2</sup>	Garantie-miete mtl.	Kaufpreis
1	EG re.	46,91	304,92 €	64.195,00 €
2	EG li.	42,22	275,00 €	57.890,00 €
3	1.OG li.	39,66	257,79 €	54.715,00 €
4	1.OG re.	66,06	429,39 €	90.390,00 €
6	2. OG re.	66,06	429,39 €	90.390,00 €
5	2. OG li.	39,66	275,00 €	57.890,00 €
8	3. OG re.	64,20	417,30 €	87.850,00 €
7	3. OG li.	39,66	275,00 €	57.890,00 €
9	DG li.	52,63	342,10 €	72.020,00 €
10	DG re.	44,92	291,98 €	61.470,00 €

## Anlagen:

- Lageplan vom Grundstück
- Leistungsbeschreibung



**Abschaltung zum  
28.02.2019**



## 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

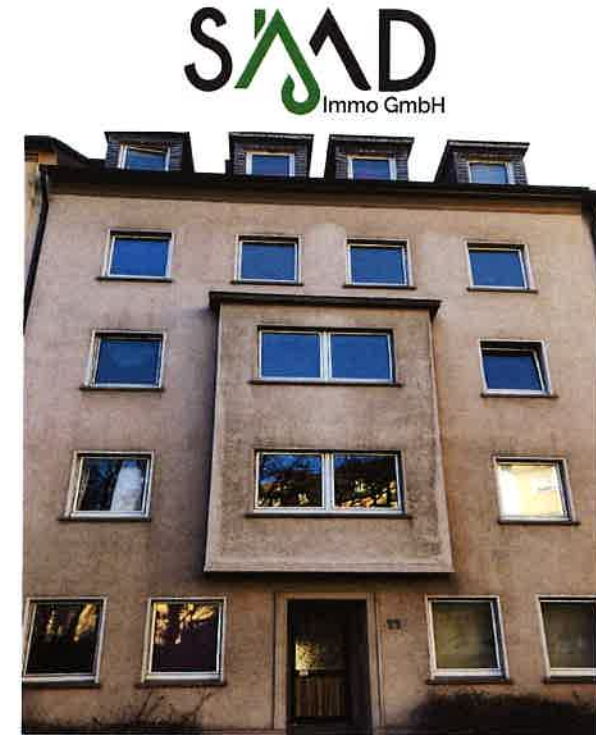
und

**Käufer :**

Wird vereinbart, dass:

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

**Objekt:** Dreieckstr. 11  
58097 Hagen



### Leistungsbeschreibung und Erläuterungen zum Notariellen Kauf-, Mietverwaltungs- und Mietgarantievertrag bzgl. Projekt Dreieckstr.11 in Hagen

#### **1. LEISTUNGSBESCHREIBUNG**

Folgende Arbeiten werden in den derzeit leeren 4 Wohnungen und den ggf. während der Mietverwaltung noch durch Mieterauszug leer gewordenen Wohnungen (insgesamt **10 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:**

Liefern von Vorrichtungen für WC von Geberit oder ähnlichem.  
Liefern von Hänge-WC und Absenkdeckel und Drücker  
Standard Weiß, inklusive Anlage und funktionsfertiger Montage.  
WC-Deckel und Toilettenpapierrollenhalter liefern und  
funktionsfertig montieren.  
Liefern 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.  
Liefern 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)



## 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 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 Sanitäröbjekten 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