

IHR PERSÖNLICHER
VERMIETUNGSSPEZIALIST



FROMBECK
IMMOBILIEN GMBH

FROMBECK IMMOBILIEN GMBH

Daiserstraße 31 81371 München Fon 089.78 99 00 info@frombeck-immobilien.de www.frombeck-immobilien.de

IHR PERSÖNLICHER VERMIETUNGSSPEZIALIST

Mit unserer über 40-jährigen Erfahrung werden wir den heutigen Anforderungen eines sich immer schneller verändernden Vermietungsmarktes mehr als gerecht. Die fast täglichen Änderungen im Mietrecht – heute noch gültig – und morgen schon wieder veraltet, z.B. Bestellerprinzip, Mietpreisbremse, Meldewesen, Schönheitsreparaturen, etc. werden bestmöglich umgesetzt. Alle Fragen und Aufgaben rund um Ihre Immobilie werden von uns gewissenhaft erledigt und in Ihrem Auftrag ausgeführt.

Fazit: Kein werterhaltender und nachhaltiger Mieterfolg – ohne professionelle Abwicklung.

VERMIETUNGS- UND LEISTUNGSKATALOG

In der folgenden Aufstellung zeigen wir Ihnen den Aufwand eines Maklerunternehmens für die Vermietung einer Wohnung. In unserer schnelllebigen Zeit, dieser sich wandelnden Märkte, bieten wir Ihnen einen kompetenten und kompletten Rundumservice für Ihr Eigentum. Wir als Maklerunternehmen stehen als Mittler zwischen den Parteien. Wir wollen nur das Beste für Sie und für Ihr Eigentum, wir finden Ihren Wunschmieter. Sie haben mehr freie Zeit und um alles Weitere kümmern wir uns.

THEMA	ERKLÄRUNG / DEFINITION	AUFWAND
Kontaktaufnahme mit Vermieter	Besprechung Vermietung, Wohnungsdetails, Vermieter, Abwicklung, Fragen rund um die Vermietung, Unterlagen zur Vermietung	1,0 h
Kontaktaufnahme mit Mieter	Besprechung Abwicklung Vermietung, erste Terminvereinbarung, Fragen rund um die Vermietung	0,5 h
Aufnahmetermin mit Mieter	Erstkontakt persönlich, Begehung der Wohnung, Keller, Tiefgarage, Fragen der Mieter beantworten, Erklärung Abwicklung, Besichtigungsabwicklung und Terminvereinbarung, Renovierungsmaßnahmen und Schönheitsreparaturen besprechen.	2,0 h
Anforderung Energieausweis	Daten für Energieausweis vorbereiten und Bestellung aufgeben	0,5 h
Anforderung Nebenkostenabrechnung	Über Hausverwaltung oder Eigentümer, Zusammenstellung der Nebenkosten	0,5 h
Mietpreiseinwertung	Nach Besichtigung und Sichtung der vorhandenen Daten, Einwertung Mietpreis und Dokumentation / Erläuterung der Datenbank und Auswertung	0,5 h
Mietpreisweinwertung dokumentieren	Aufstellung der Nachweise hierzu und Übermittlung	1,0 h
Kontaktaufnahme mit Eigentümer	Festlegung der Konditionen / Mietpreis und Abwicklung hierzu	1,0 h
Objektdaten eingeben	Aufbereitung Exposé, Daten erfassen und aufnehmen für die Werbung in den Portalen, Grundrisserstellung über externe Dienstleister	3,0 h
Kontaktaufnahme mit Mieter	Vorbereitung Vermarktung, Terminfestlegung, Vorbesprechung der Besichtigungen, teilweise in mehreren Schritten und mit mehreren aufeinanderfolgenden Terminen, Fototermin für die Bewerbung in der Wohnung	2,0 h
Fotos für Exposé	Aufnahmen erstellen, Bearbeitung der Fotos, Einarbeitung in das Exposé und in die Werbung	1,5 h
Objektdaten und Exposéerstellung	Objektdaten in Exposé übertragen, Objektbeschreibung erstellen, Lage mit aufnehmen, Fotos mit einsetzen, Korrektur	3,0 h
Bewerbung	Aufnahme der Interessenten per Mail und Telefon, Informationspflicht gegenüber den Interessenten, Exposéversand, Fragen und Antworten per Telefon, Terminvereinbarung mit den Interessenten, Kontrolle der Werbung	7,0 h
Terminvereinbarung mit Mieter	Terminabfolge klären und bestätigen	0,5 h
Besichtigung	Wohnungsbesichtigung vor Ort, Beratung, Erklärungen rund um die Wohnung und Anlage, teilweise mehrfache Termine	6,0 h

THEMA	ERKLÄRUNG / DEFINITION	AUFWAND
Interessenten	Einholung der Interessensbekundung, Selbstauskünfte und Bonität, Vorbereitung der Interessentenauswahl für den Eigentümer mit Nachweisen und Dokumenten, Nachweis Schufa	5,0 h
Rückmeldung an Vermieter	Aufbereitung der Interessenten, Übergabe der Selbstauskünfte, Bonitätsunterlagen, Hitliste der Interessenten erarbeiten	1,0 h
Rückmeldung an Interessenten	Zu- und Absagen aller Interessenten, Mietvertragsabstimmung mit dem neuen Mieter, Klärung offener Fragen	2,0 h
Mietvertrag	Vorbereitung Mietvertragsentwurf in Absprache mit dem Eigentümer, Auswahl eines Mieters, Klärung der Anmietmodalitäten, Versand Mietvertrag und Besprechung des Mietvertrages, Vorbereitung Übergabe	3,0 h
Abnahme und Übergabe der Wohnung	Einzelterminvereinbarung mit den Parteien, Begehung der Wohnung, Anfertigung eines Abnahme- und Übergabeprotokolls, Aufnahme ggf. der Mängel, Protokollierung des Zustandes der Wohnung, Klärung der Schönheitsreparaturen, ggf. Beauftragung der Handwerker (Handwerkerservice), Zählerstände aufnehmen, Versendung der Protokolle, Information an die Hausverwaltung zur Heizkostenabrechnung (Zählerstände), Überwachung und Kontrolle der Abwicklung. Meldung der Zählerstände an Versorgungsunternehmen.	5,0 h
Dokumentenversand	Versand von Übergabe- und Abnahmeprotokollen, Mietverträgen mit Zusatzvereinbarungen an alle Beteiligten, Eigentümer, Mieter und Hausverwaltung	1,0 h

SUMME ~ 47,0 h

Gerne übernehmen wir für Sie die komplette Abwicklung und noch mehr. Wir entlasten Sie hierbei und Sie können sich mit den schönen Dingen des täglichen Lebens beschäftigen. Eine professionelle Abwicklung ist durch uns gewährleistet.

WIR VERMIETEN FÜR SIE

- Wohnwirtschaftliche- und gewerbliche Objekte in München und Umgebung
- Studentenwohnheime und Wohnanlagen in ganz Deutschland

INFORMATIONEN ZUR VERMIETUNG

- Eine Provision ist erst fällig bei gültigem Mietvertragsabschluß
- Vermietungsgarantie – sollte der Mieter innerhalb der nächsten 12 Monate nach Mietvertragsabschluß ausziehen, vermieten wir für Sie kostenlos, innerhalb der nächsten 24 Monate vermieten wir für Sie um die Hälfte unseres Provisionssatzes – versprochen!
- Wiederholungsvermieter – sprechen Sie uns an, wir werden hier einen Bonus für Sie einbauen!

COURTAGE

- Wir bieten Ihnen die erste Beratung kostenlos an.
- Die weitere Abwicklung wird mit 1 Netto-MM bis 1,5 Netto-MM zzgl. 19% MwSt. in Rechnung gestellt (je nach Aufwand, für wohnwirtschaftliche Objekte). NUR nach erfolgreichem Abschluss, ohne weitere Kosten.
- Die Konditionen für gewerbliche Objekte belaufen sich auf 2 Netto-MM zzgl. 19% MwSt.
- Bei größeren Wohnanlagen und gewerblichen Auftraggebern, wie auch Hausverwaltungen bieten wir Ihnen ein individuelles Vermietungspaket an.
- Im Übrigen, die Maklercourtage ist steuerlich absetzbar.

ZUSÄTZLICHE SERVICE-LEISTUNGEN

- Mietsonderverwaltung Ihrer Wohnung / Ihrer Immobilie
- Verkauf Ihrer Wohnung / Ihrer Immobilie

Wir stehen Ihnen gerne zur Verfügung – fragen Sie uns nach Details.

UNSERE PARTNER



HAUS+GRUND MÜNCHEN
HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.



ROSENOW & TIEMANN
RECHTSANWÄLTE

10 GUTE GRÜNDE FÜR DIE VERMIETUNG MIT FROMBECK IMMOBILIEN.

1. SICHERE ERMITTLUNG DER MARKTMIETE

Was ist zu viel – was zu wenig? Sie möchten weder Ihren Mieter übervorteilen noch ihre Rendite aus dem Auge verlieren. Ein IVD Makler kennt die Marktmiete genau, damit ist gewährleistet, dass Sie den optimalen Mix aus Rendite und Mieterzufriedenheit erhalten. Zudem achtet Ihr Makler auf die Einhaltung der Mietpreisbremse, damit Ihnen keine gesetzlichen Probleme entstehen.

2. OPTIMALE PRÄSENTATION IHRER IMMOBILIE

Sie möchten bonitätsstarke und zuverlässige Mieter? Dann müssen Sie Ihren Interessentenkreis auch mit professionellen Exposés und hochwertigen Inseraten ansprechen. Ihr IVD Makler bereitet Ihre Immobilie professionell auf. Dazu gehören erstklassige Fotos, saubere Grundrisse und vollständige Unterlagen.

3. PROFESSIONELLE WERBUNG

Um den optimalen Mieter zu finden ist es häufig nicht ausreichend, die Immobilie in nur einem Medium zu inserieren. Ihr Makler kennt die besten Internetplattformen sowie die relevanten Printpublikationen.

4. BESCHAFFUNG DES GESETZLICHEN ENERGIEAUSWEISES

Für jede Immobilie und in jedem Inserat muss der gesetzlich vorgeschriebene Energieausweis vorliegen. Fehlt dieser, unterstützt Sie Ihr IVD Makler bei der Erfüllung der Pflichten nach der Energieeinsparverordnung. Er achtet auch darauf, dass alle relevanten Angaben im Inserat enthalten sind, damit weder eine Ordnungswidrigkeit gegeben ist noch ein Bußgeld droht.

5. DURCHFÜHRUNG DER BESICHTIGUNGEN

Gerade die interessantesten Mieter sind beruflich häufig zeitlich gebunden. Oft ist es daher schwierig, Vormieter und Mietinteressenten terminlich unter einen Hut zu bringen. Ihr Makler übernimmt gerne die Vereinbarung und Durchführung von Besichtigungsterminen – bei Bedarf auch außerhalb der üblichen Geschäftszeiten. Bereits im Vorfeld hat er die Interessenten qualifiziert. Bei der Besichtigung zeigt er nicht nur die Immobilie, sondern überprüft den Interessenten im persönlichen Gespräch.

6. BONITÄTSPRÜFUNG

Aus den Personen, die nach der Besichtigung ernsthaftes Interesse an der Wohnung bekunden, stellt Ihr Makler eine Vorauswahl zusammen. Grundlage bildet nicht nur die Mieterselbstauskunft, sondern auch die obligatorische Bonitätsprüfung, damit Sie die höchstmögliche Sicherheit erhalten, nicht an einen Mietnomaden zu geraten.

7. VORBEREITUNG DES MIETVERTRAGES

In den Grenzen des Rechtsdienstleistungsgesetzes unterstützt Sie Ihr Makler bei der Vorbereitung des Mietvertrags unter Verwendung aktueller Mietvertragsformulare. Damit sind Sie sicher, keine ungültigen Schönheitsreparaturklausen oder andere unvorteilhafte Passagen im Vertrag zu haben. Auch die sauber und gewissenhaft dokumentierte Übergabe der Wohnung gehört zu den Dienstleistungen Ihres IVD Maklers. Zudem hat der Makler Zeugenstatus bei Wohnungsübergabe, falls es im Nachgang doch einmal zu Meinungsdivergenzen kommt.

8. ERHALTUNG DER PRIVATSPHÄRE DES VERMIETERS

Ihr Makler übernimmt zudem die wichtige Pufferfunktion zwischen Ihnen und den Interessenten, die nicht zum Zuge gekommen sind. Damit ist gewährleistet, dass Sie nach der Vermietung nicht noch durch weitere unliebsame Anrufe belästigt werden.

9. MEHR FREIZEIT

Eine Gesellschaft wird durch Arbeitsteilung erfolgreich. Jeder übernimmt den Part, für den er ausgebildet ist und den er am besten kann. Ihr IVD Makler kennt den Immobilienmarkt und die Akteure. Warum wollen Sie Ihre knappe Freizeit für die Vermietung opfern, wenn das Ergebnis am Ende selten so gut ist wie beim Profi?

10. DIE MAKLERGEBÜHR IST STEUERLICH ABSETZBAR

Auch wenn die Maklerprovision auf den ersten Blick nicht günstig erscheinen mag, relativiert sich dies, wenn Sie Ihre eigene Zeit und Kosten gegenrechnen. Beachten Sie auch, dass Sie die Maklergebühr steuerlich in voller Höhe absetzen können.