

Ihr Ansprechpartner  
rundum die Immobilie seit 2010



## Mietersuche

Individuelle Leistungspakete  
für Vermieter

# Beratung

Gerne nehmen wir uns für Ihre Fragen persönlich Zeit.  
Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!



**Thomas Stubinitzky**

**Geschäftsführer**

Diplom Wirtschaftsingenieur (FH) der Immobilienwirtschaft

Telefon: 089 - 740 775 30

Mobil: 0176- 103 345 89

Mail: [info@stubinitzky-immobilien.de](mailto:info@stubinitzky-immobilien.de)

Web: [stubinitzky-immobilien.de](http://stubinitzky-immobilien.de)

## alle Leistungen im Überblick



### **Verkaufen & Vermieten von Neubauten und Bestandsimmobilien**

Seit 2010 gehört die Vermarktung von hochwertigen Immobilien zu unserer Kernkompetenz.



### **Sachverständigen-Gutachten durch Diplom Wirtschaftsingenieur**



Das wichtigste Entscheidungskriterium für den Immobilienverkauf ist der Wert der Immobilie. Mit unserer fundierten Marktkennntnis, als qualifizierte Immobilienmakler, bieten wir Ihnen die Feststellung des Verkaufswertes Ihrer Immobilie mit Anwendung der nach § 194 BauGB zugelassenen Bewertungsmethoden an.



### **Hausverwaltung durch unseren Kooperationspartner IM Immobilienmanagement**

Wir übernehmen für Sie die allgemeine und technische Verwaltung, sowie alle kaufmännischen Aspekte und kennen uns auch bei allen juristischen Fragen bestens aus.

# LEISTUNGSPAKETE (LP) FÜR VERMIETER

Professioneller und individueller Service für Vermieter:  
Wählen Sie flexibel und kostengünstig Ihr Wunschpaket.

	LP 1 light	LP 2 basic	LP 3 comfort	LP 4 carefree	LP 5* experts
<b>Homepage und Kundenkartei</b>					
Objektvermarktung über unsere Homepage „ <b>stubinitzky-immobilien.de</b> “	✓	✓	✓	✓	✓
Mietervermittlung aus unserer Kundenkartei und über unsere Homepage	✓	✓	✓	✓	✓
<b>Analyse und Mietpreisberatung</b>					
Beratungstermin Vorort	✓	✓	✓	✓	✓
Marktgerechte Mietpreisermittlung unter Einbezug der gesetzlichen Vorschriften der Mietpreisbremse	✓	✓	✓	✓	✓
Wohnmarktanalyse: Informationen zur Lagequalität und Preisentwicklung	✓	✓	✓	✓	✓
Zielgruppenanalyse: Definition der geeigneten Zielgruppe	✓	✓	✓	✓	✓
<b>Vermarktung Ihrer Immobilie</b>					
Erstellung eines aussagekräftigen Exposés mit hochwertigen Fotoaufnahmen	✓	✓	✓	✓	✓
Grundrisserstellung/-aufbereitung und Bestimmung der Wohnfläche gemäß der Wohnflächenverordnung (WoFIV).	X	X	✓	✓	✓
Beschaffung des gesetzlich vorgeschriebenen Energieausweises	X	✓	✓	✓	✓
Perfekte Präsentation Ihrer Immobilie in den gängigen Online-Portalen	X	✓	✓	✓	✓
<b>Anfragen und Besichtigungstermine</b>					
Professionelle Bearbeitung aller Anfragen von Mietinteressenten	X	✓	✓	✓	✓
Qualifizierung der neuen Mietinteressenten und Vereinbarung von Besichtigungsterminen	X	✓	✓	✓	✓
Fachkundige Durchführung von Einzelbesichtigungen Ihrer Immobilie	X	X	✓	✓	✓
Prüfung der Mieterbonität (Schufa, Bonitäts-Check Haus & Grund etc.)	X	X	✓	✓	✓
Reporting der Vermietungsaktivitäten gegenüber dem Vermieter	X	X	✓	✓	✓
<b>Mietvertragsabschluss</b>					
Koordination und Begleitung eines Mietvertragstermins	X	X	✓	✓	✓
Bereitstellung eines tagesaktuellen und rechtssicheren Mietvertrags vom Haus- und Grundbesitzerverein München	X	✓	✓	✓	✓
Erstellung einer Individualvereinbarung zum Mietvertrag	X	X	✓	✓	✓
<b>Wohnungsabnahme und -übergabe</b>					
Koordination des Abnahmetermins	X	X	X	✓	✓
Wohnungsabnahme vom Vormieter und Erstellung eines Abnahmeprotokolls	X	X	X	✓	✓
Koordination des Übergabetermins	X	X	X	✓	✓
Wohnungsübergabe an den neuen Mieter und Erstellung eines Übergabeprotokolls	X	X	X	✓	✓
<b>Erfolgshonorar (Das Erfolgshonorar ist erst und <u>nur</u> bei Mietvertragsabschluss fällig!)</b>					
zzgl. 19%MwSt. (KM = Kaltmiete)	<b>0,5 KM</b>	<b>1,0 KM</b>	<b>1,5 KM</b>	<b>2,0 KM</b>	<b>1,4 KM</b>
inkl. 19% MwSt.	0,60 KM	1,19 KM	1,79 KM	2,38 KM	1,67 KM

✓ Leistung enthalten

X Leistung nicht enthalten



## \*FÜR UNSERE EXPERTEN

Unser Leistungspaket LP 5 gilt für jede zweite und mehr Vermietungen innerhalb eines Kalenderjahres.  
Ihre Ersparnis: 0,60 KM  
(LP 5 nur gültig für Vermietungen in München Stadt u. Kreis)



## SCHON GEWUSST?

Das Erfolgshonorar ist steuerlich in voller Höhe absetzbar.

# Vermietung professionell gemacht - 10 Gründe für die Firma Stubinitzky Immobilien

## 1. Sichere Marktkennnisse

Vermieter möchten weder Ihre Mieter übervorteilen noch ihre Rendite aus dem Auge verlieren. Doch was ist zu viel was zu wenig? Der Makler kennt sich im auf dem örtlichen Wohnungsmarkt aus. So ist sichergestellt, dass ein optimaler Mix aus Rendite und Mieterzufriedenheit erreicht wird. Außerdem achtet der Makler auf die rechtlichen Vorgaben der Mietpreisbremse, damit keine gesetzlichen Probleme entstehen.

## 2. Optimale Präsentation der Immobilie

Erstellung eines professionellen und aussagekräftigen Exposés ist die Visitenkarte Ihrer Immobilie und beschleunigt die Vermietung nicht unerheblich. Dazu gehören hochwertige Fotos, saubere Grundrisse und vollständige Unterlagen wie Energieausweis etc.

## 3. Professionelle Werbung

Um den idealen Mieter für eine Immobilie zu finden, reicht es in der Regel nicht aus, die Immobilie in nur einem Medium zu inserieren. Der Makler verfügt über entsprechende Erfahrung, kennt die besten Internetplattformen und kann darüber hinaus auf ihm vorliegende Mieteranfragen zurückgreifen.

## 4. Beschaffung eines gesetzlichen Energieausweises

Für grundsätzlich jede Immobilie muss der gesetzlich vorgeschriebene Energieausweis vorliegen. Die darin enthaltenen Informationen müssen in den Inseraten übernommen werden. Der Makler beachtet auch, dass alle relevanten Angaben im Inserat enthalten sind. Fehlerhafte oder falsche Anzeigen können eine Ordnungswidrigkeit darstellen, die mit einem Bußgeld geahndet werden können. Zudem handelt der Eigentümer grundsätzlich ordnungswidrig, wenn er bei der Besichtigung keinen Energieausweis vorlegt.

## 5. Durchführung der Besichtigungen

Meist sind gerade die interessantesten Mieter beruflich häufig zeitlich gebunden. Daher ist es oft schwierig, Vormieter und Mietinteressent terminlich unter einen Hut zu bringen. Ein Makler übernimmt die Vereinbarung und Durchführung von Besichtigungsterminen.

## 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

Welche Klauseln sind zulässig? Der Bundesgerichtshof überarbeitet zum Beispiel ständig seine Rechtsprechung zu den sogenannten Schönheitsreparaturen. Hier steht Ihnen der Makler mit den aktuellsten Formularmietverträgen zur Seite. Auch die saubere und dokumentierte Übergabe der Wohnung gehört zu den Dienstleistungen des Maklers. Zudem gilt er als wichtiger Zeuge bei der Wohnungsübergabe, falls es doch einmal zu Meinungsdivergenzen kommt.

## 8. Erhaltung der Privatsphäre des Vermieters

Der Makler übernimmt eine wichtige Pufferfunktion zwischen Anbieter und den Interessenten, die nicht zum Zuge gekommen sind. Damit ist gewährleistet, dass Vermieter nach der Vermietung nicht durch weitere unliebsame Anrufe belästigt werden.

## 9. Steuerliche Absetzbarkeit des Erfolgshonorars

Der Vermieter kann das Erfolgshonorar vollständig bei seinen Einkünften aus Vermietung und Verpachtung als Werbungskosten abziehen. Werden die Mieteinkünfte im Rahmen eines Gewerbebetriebes erzielt, können die Ausgaben für einen Makler als Betriebsausgaben berücksichtigt werden. Die finanzielle Belastung des Vermieters wird so deutlich reduziert.

## 10. Freizeitgewinn

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

### Unsere Partner

