

WIE KANN ICH DIE DOMICIL ERREICHEN?

Bis zum Monat der Kaufpreiszahlung:

+49 89 411 115 70

wohnen@domicil-group.de

Ab dem Folgemonat der Kaufpreiszahlung:

+49 89 411 115 755

hausverwaltung@domicil-group.de

Domicil Real Estate Group

Leonrodstraße 52

80636 München

T: +49 89 411 115 70

E: wohnen@domicil-group.de

www.domicil-group.de



JETZT KOMMT
DAS BESTE:
**MEINE DOMICIL-
IMMOBILIE!**



ALLES RICHTIG
GEMACHT.

Wir sind auch nach dem Kauf
immer für Sie da.

Herzlichen Glückwunsch zum Kauf Ihrer Domicil-Immobilie!
Uns ist bewusst, dass dies ein großer Schritt für Sie war, der viele, zum Teil komplexe, Entscheidungen beinhaltet. Aber wir können Sie beruhigen, ab jetzt wird es entspannter: Denn alles, was jetzt kommt, ist von unseren Profis penibel vorausgeplant und langjährig erprobt.

In dieser Broschüre zeigen wir kurz auf, wie es nun mit Ihrer Immobilie weitergeht. Das Zauberwort heißt: Gemeinsamkeit. Denn wir gehen den Weg mit Ihnen zusammen und lassen Sie in keiner Phase alleine – auch nicht nach dem Kauf. Wann immer Sie eine Frage haben, wir stehen Ihnen mit Rat und Tat zur Seite. Und natürlich mit unserem umfassenden Service.

Danke für Ihr Vertrauen!

„VERANTWORTUNG IST UNSERE STÄRKE.“



Herzlich willkommen in der Domicil-Familie.

Wir freuen uns sehr, Sie als Immobilieneigentümer begrüßen zu dürfen. Wenn wir hier von der Domicil-Familie sprechen, ist das nicht nur ein Spruch, sondern ein Versprechen. Wie es sich für eine gute Familie gehört, stehen wir füreinander ein. Und wir achten darauf, dass es allen unter unserem Dach gut geht. Rund 120 Mitarbeitende haben genau diesen Anspruch. Und sie werden jeden Tag ihr Bestes geben, um dem in höchstem Maße gerecht zu werden.

Sie haben sich für Domicil entschieden, weil Sie Vertrauen haben. Das Vertrauen, dass wir Sie ein Immobilienleben lang begleiten. Genau das machen wir. Versprochen!

Birgit Munsberg
Managing Director
der Domicil Property Management GmbH

Thomas Mitsch
Managing Director
der Domicil Property Management GmbH

Daniel Preis
Vorstand und CSO
der Domicil Real Estate AG

INHALTSVERZEICHNIS

Glückwunsch. Sie haben den Service gleich mitgekauft.	06
Wie geht es nach dem Notartermin weiter?	08
Gut gemacht. Sie haben die Verwaltung in erfahrene Hände gelegt.	10
Das Ganze im Blick: Domicil bietet Ihnen Full Service	12
Wofür steht die WEG?	14
Was leistet die SEV?	16
Darum kümmern sich die WEG-Verwaltung und SEV	18
Perfekt. In Sachen Geld herrscht absolute Transparenz.	20
Wie behalte ich den Überblick über Einnahmen und Ausgaben?	22
Was gehört zum Hausgeld?	24
Klug vorgebaut. Die Miete kommt ganz sicher!	26
Wer garantiert mir die Mieteinnahmen?	28
Wie kann ich mir den Mietpool vorstellen?	30
Gut beraten. Hier können Sie sich schlaumachen.	32
Immobilien glossar	33

IMMER SCHÖN
EINS NACH
DEM ANDEREN.

„GLÜCKWUNSCH.
**SIE HABEN DEN SERVICE
GLEICH MITGEKAUFT.“**

Natürlich haben Sie nach dem Kauf noch Fragen.
Die wichtigsten Antworten geben wir Ihnen gleich hier.



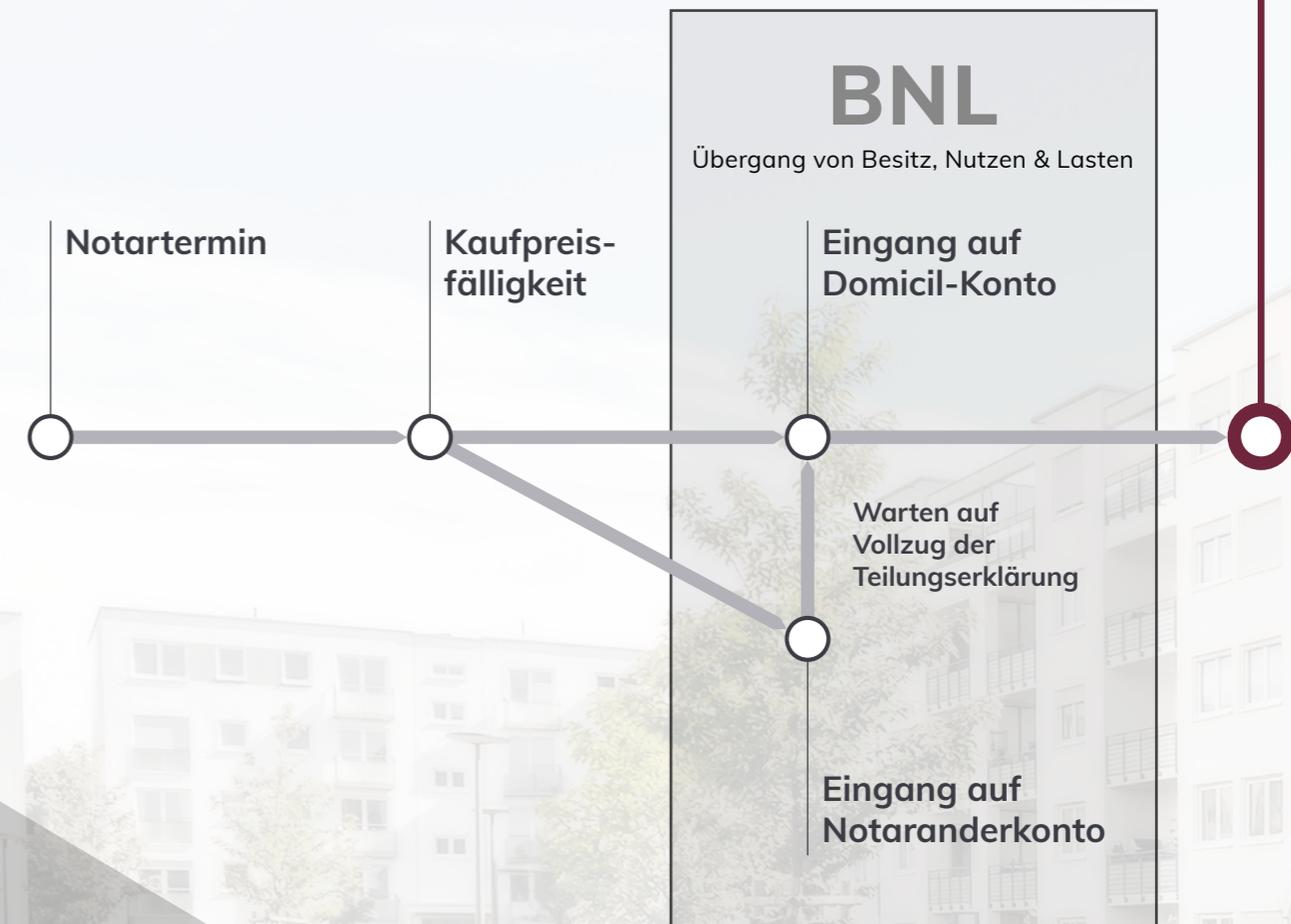
WIE GEHT ES NACH DEM NOTARTERMIN WEITER?

Schritt für Schritt nach Plan.

Nachdem alle Zahlungen eingegangen sind und damit der sogenannte Besitz-Nutzen-Lasten-Wechsel (BNL) vollzogen ist, sind Sie offiziell Eigentümer Ihrer Immobilie. Ab jetzt wird unsere Service-Abteilung für Sie aktiv. Sie wollen schließlich von Ihrer Immobilie profitieren. Wir machen Ihnen das so leicht wie möglich.

Es ist alles vorbereitet. Gehen Sie mit uns die nächsten Schritte.

„HERZLICHEN GLÜCKWUNSCH!
SIE SIND NUN EIGENTÜMER.“





„GUT GEMACHT.
**SIE HABEN DIE VERWALTUNG IN
ERFAHRENE HÄNDE GELEGT.“**

Was betrifft Ihre Wohnung und was die Gemeinschaft?
Das ist alles klar geregelt.

DAS GANZE IM BLICK: DOMICIL BIETET IHNEN FULL SERVICE.

Was auf dem Papier strikt getrennt ist, ergibt zusammen eine sinnvolle Einheit. Dank der Verwaltung der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) und des Sondereigentums (SEV) genießen Sie absoluten Rundumservice. Ob es nun um gemeinschaftliche Belange geht oder speziell um Ihre Wohnung, Sie haben immer einen einzigen Ansprechpartner: Domicil.



VERWALTUNG

für alle gemeinschaftlichen Belange

WEG

WOHNUNGSEIGENTÜMERGEMEINSCHAFT

für Belange Ihrer individuellen Immobilie

SEV

SONDEREIGENTUMSVERWALTUNG



WOFÜR STEHT DIE WOHNUNGSEIGENTÜMER- GEMEINSCHAFT (WEG)?

Für Entlastung und Sicherheit.

Ihre Wohnung ist Teil eines Hauses, alle Wohnungen dieses Hauses bilden zusammen eine Wohnungseigentümergeinschaft. Da fallen Aufgaben an, die auch gemeinschaftlich zu tragen sind. Doch Sie müssen sich um nichts kümmern. Wir, die Domicil, sorgen als Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft zum Beispiel für die zuverlässige Steuerung von Dienstleistern oder etwa die Durchführung von Eigentümerversammlungen. Übrigens: Wenn Sie an den Versammlungen nicht teilnehmen wollen, übertragen Sie uns einfach eine weisungsgebundene Vollmacht und wir vertreten Ihre Interessen verantwortungsvoll.

- Die WEG wird über das Wohnungseigentümergegesetz geregelt.
- Daher verwalten wir Hausgeld und Rücklagen treuhänderisch für die Gemeinschaft. Die Gelder liegen dementsprechend auf einem Konto der WEG und nicht bei der Domicil.

AUFGABEN DER WEG



Die WEG

ist kurz gesagt für alle baulichen Teile und die Installation zuständig:

- Dach
- Fassade
- Fenster
- Heizung
- Aufzug
- Keller
- Außenanlage
- Straße



WAS LEISTET DIE SONDEREIGENTUMS- VERWALTUNG (SEV)?

Einen großen Beitrag zu Ihrer Renditesicherheit.

Im Gegensatz zur WEG kümmert sich die SEV ausschließlich um Belange, die konkret Ihre Wohneinheit betreffen. Ihre Einnahmen generieren sich aus der Vermietung. Wir sorgen dafür, dass es nicht zu unnötigen Ausfällen kommt. Und wir haben immer ein Auge auf den Zustand Ihrer Wohnung. Schließlich geht es um den Werterhalt Ihres Kapitals.

AUFGABEN DER SEV



DAS LEISTET DIE WEG-VERWALTUNG:

- Organisation und Durchführung von Eigentümerversammlungen inklusive Umsetzung der Eigentümerbeschlüsse
- Dienstleistersteuerung und Vertragsabwicklung mit Fremdfirmen und Versorgern
- Planung und Überwachung der ordnungsgemäßen Instandhaltung/Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums
- Erstellung von Hausgeldabrechnungen und Wirtschaftsplänen

DAS LEISTET DIE SEV:

- Überwachung des Zustands der Wohnungen, Mängelerfassung und -beseitigung
- Steuerung und Kontrolle von Wohnungsanierungen
- Abrechnung von Betriebs- und Heizkosten
- Verwaltung von Mietpools
- Wohnungsübergaben bei Mieterwechsel sowie Neuvermietung
- Mahn- und Inkassowesen

WEG – SEV: WER IST WOFÜR DA?





„PERFEKT.
**IN SACHEN GELD HERRSCHT
ABSOLUTE TRANSPARENZ.“**

Irgendwann geht es ums Geld. Da verstehen wir keinen Spaß. Aber unser Handwerk.

WIE BEHALTE ICH DEN ÜBERBLICK ÜBER EINNAHMEN UND AUSGABEN?

Mit dem Domicil-Finanzplan.

Wann Sie welche Zahlung erhalten und wann Gebühren fällig sind – das alles ist fix vereinbart. Mit unserem Finanzplan haben Sie jederzeit den Überblick über die finanziellen Transaktionen. Böse Überraschungen sind ausgeschlossen.



* Rückwirkend für Monat 1

SO SETZEN SICH IHRE ZAHLUNGSFLÜSSE ZUSAMMEN:

+	-
EINNAHMEN	AUSGABEN
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Garantierte Miete Errechnet sich aus der Quadratmetermiete Ihrer Wohnung ▪ Evtl. Stellplatzmiete Sofern Stellplatz/Garage erworben ▪ Nebenkostenvorauszahlung vom Mieter Außer bei Leerstand der Wohnung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ SEV-Gebühr - für Wohnung - für evtl. Stellplatz/Garage (sofern erworben) ▪ Evtl. Instandhaltungskosten Für Reparaturen in der Wohnung bis max. 500 € (netto)

1) AUSSCHÜTTUNGSBETRAG AUF IHREM KONTO

- **Hausgeld**
Wird monatlich direkt an die WEG gezahlt, unabhängig vom Vermietungsstatus

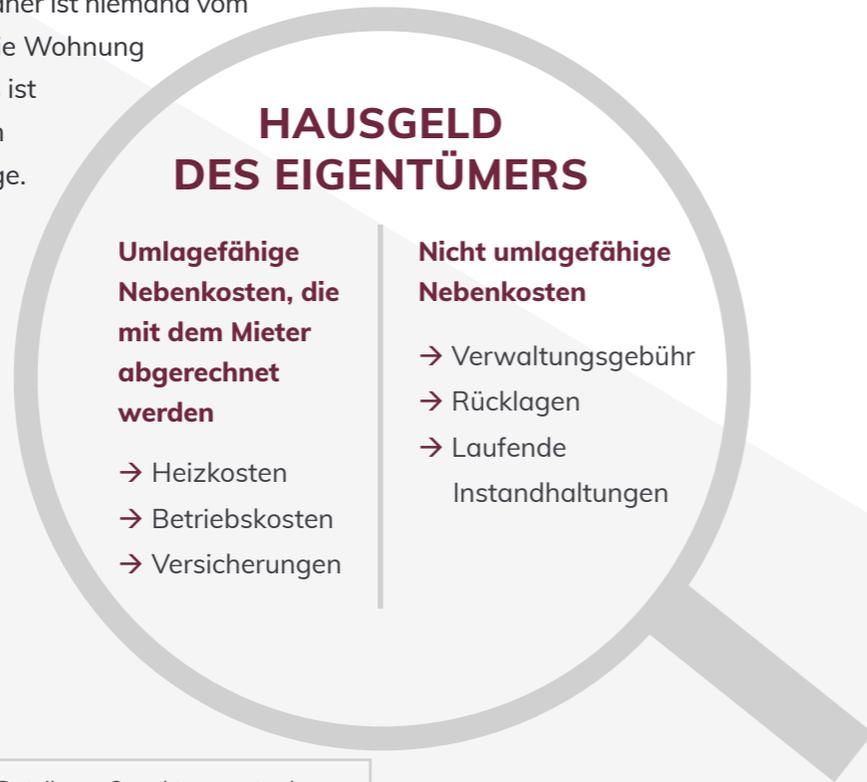
 Aufspaltung Hausgeld: Details siehe auch S. 24

2) ABBUCHUNG VON IHREM KONTO

WAS GEHÖRT ZUM HAUSGELD?

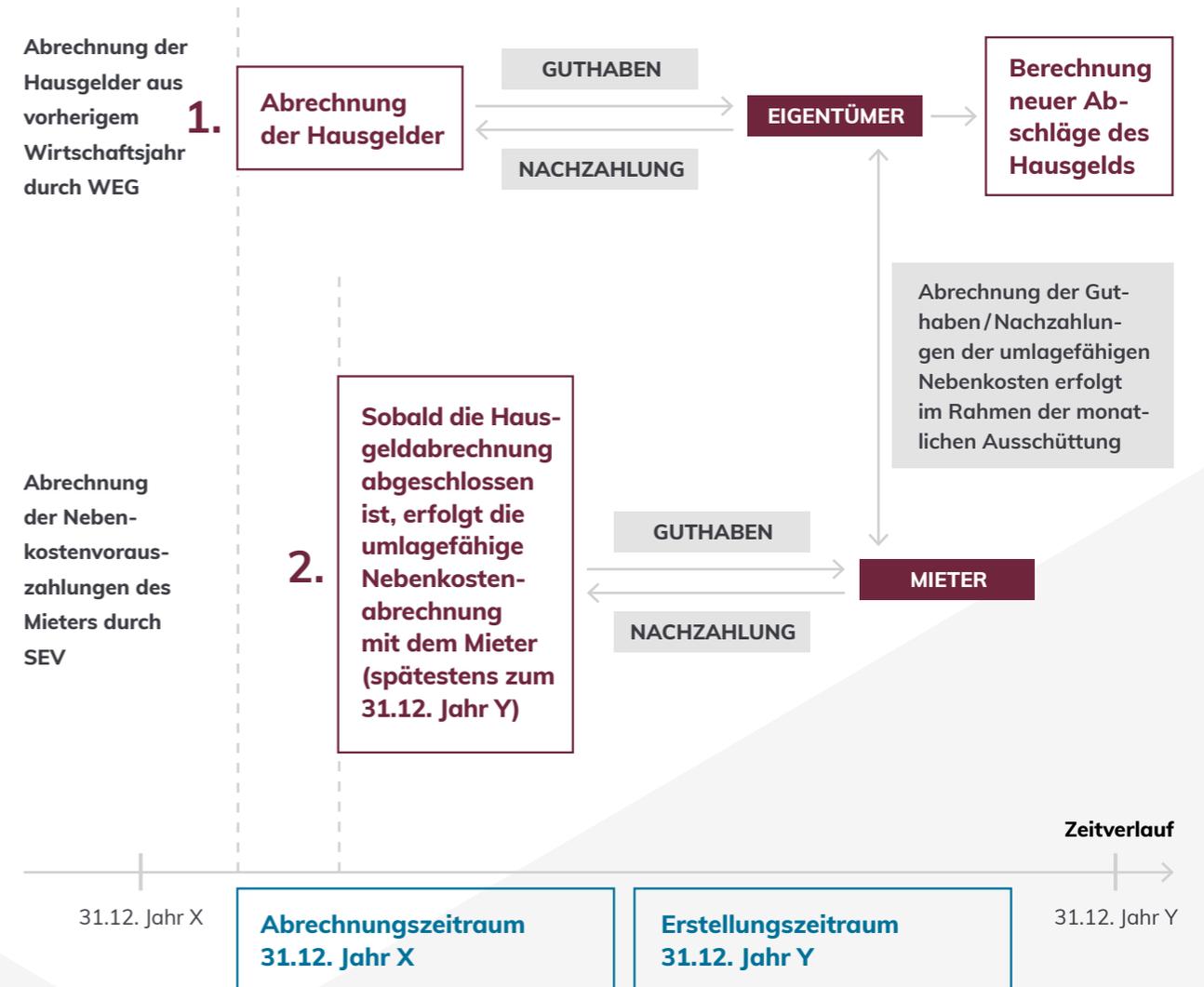
Alle Gebäudenebenkosten in einem Aufwasch.

Damit Sie nicht viele einzelne Posten begleichen müssen, kommt einmal monatlich die Gesamtabrechnung fürs Hausgeld. Wichtig zu wissen: Das Hausgeld wird nicht an die Domicil gezahlt, sondern an die Wohnungseigentümergeinschaft. Es betrifft die Kosten für das Gebäude an sich. Daher ist niemand vom Hausgeld befreit, egal ob die Wohnung bewohnt ist oder nicht. Das ist solidarisch und sichert allen Eigentümern stabile Beiträge.



Details zur Grundsteuer entnehmen Sie dem Glossar auf S. 33

WIE ERFOLGT DIE ABRECHNUNG?





„KLUG VORGEBAUT.
**DIE MIETE KOMMT
GANZ SICHER!**“

Sie sind Gesellschafter im Mietpool.
Das bedeutet regelmäßige Mieteinnahmen
unabhängig vom Vermietungsstatus.

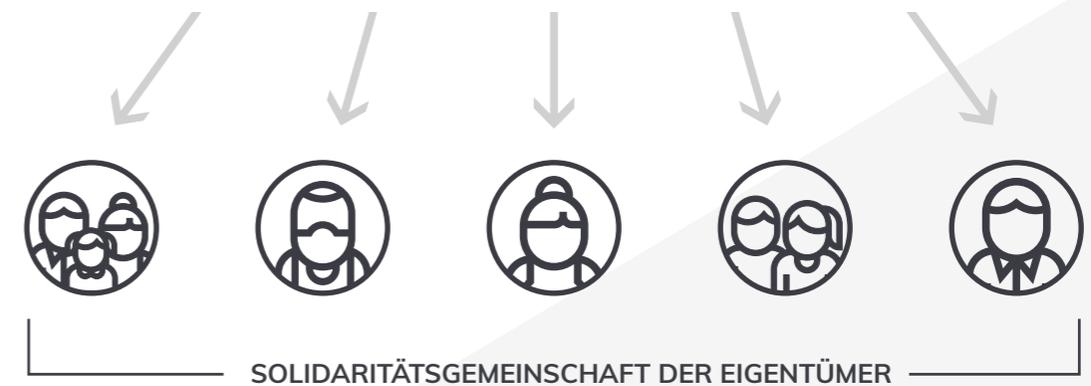
WER GARANTIERT MIR DIE MIETEINNAHMEN?

Der Mietpool. Herzlich willkommen!

Trotz allgemeiner Wohnungsknappheit gibt es eine Sorge unter Kapitalanlegern: Was ist, wenn die Immobilie mittel- und längerfristig leer steht? Die damit einhergehenden Mietausfälle belasten die geplante Mietrendite. Doch diese Sorge ist bei unseren Immobilien unbegründet. Das Domicil-Konzept bietet bei seinen Objekten stets eine Mietpool-Lösung an. Dabei werden alle Mieten sprichwörtlich in einem „Topf“ gesammelt und jeder Eigentümer erhält seinen anteiligen Durchschnitt als monatliche Miete ausbezahlt. Mehr Sicherheit geht nicht.



GARANTIERTE AUSZAHLUNG DER MIETEN ANTEILIG NACH WOHNFLÄCHE



WIE KANN ICH MIR DEN MIETPOOL VORSTELLEN?

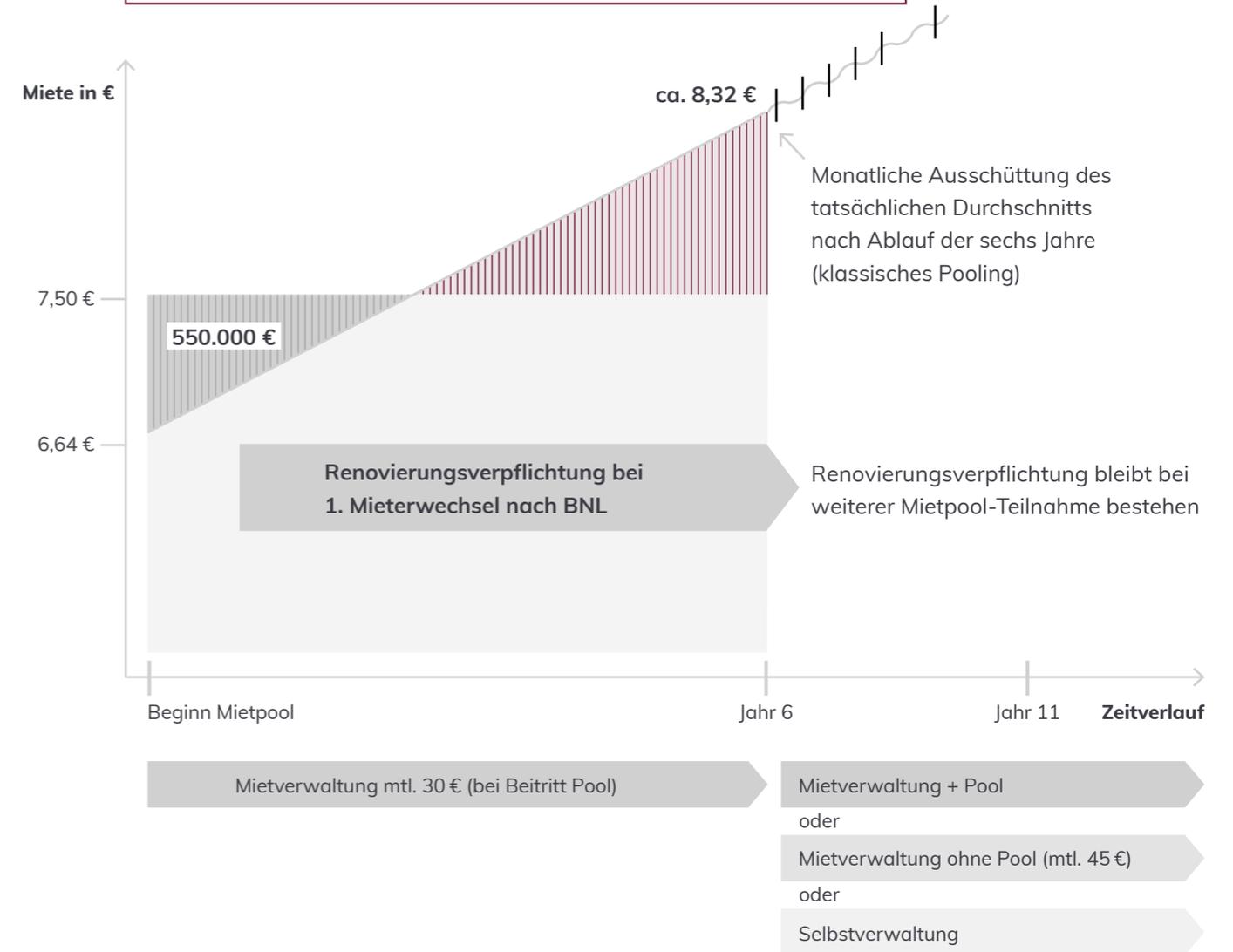
Ganz konkret am Rechenbeispiel:

In diesem Beispiel beträgt die Ist-Kaltmiete des Objekts 6,64 €/m². Durch die Stammeinlage der Domicil in Höhe von beispielhaft 550.000 € werden für die Dauer von sechs Jahren konstant 7,50 €/m² ausbezahlt. Nach Ablauf der sechs Jahre wird die Miete in diesem Objekt kalkulatorisch auf 8,32 €/m² entwickelt. Der daraus resultierende Überschuss wird einmalig zu 80 % an die Eigentümer ausgegeben. Danach verlängert sich der Mietpool auf Wunsch automatisch um jeweils fünf Jahre.

Während der Teilnahme am Mietpool gibt es eine Renovierungsverpflichtung, sodass die Wohnung nach dem ersten Mieterwechsel nach einem bestimmten Mindeststandard zu renovieren ist.

EIN BEISPIEL

- 80 % der Überschüsse gehen als einmalige Sonderausschüttung am Ende der ersten Laufzeit des Mietpools an die Eigentümer
- 20 % erhält der Poolverwalter als Bonifikation





„GUT BERATEN. HIER KÖNNEN SIE SICH SCHLAU- MACHEN.“

Manche Begriffe sind Ihnen vielleicht nicht geläufig. Wir haben ein kleines Immobilienglossar für Sie zusammengestellt.

Ihr Immobilienglossar

B // Besitz-Nutzen-Lasten-Wechsel (BNL):

Der BNL ist der Zeitpunkt, zu dem das Eigentum (wirtschaftlich und steuerlich) auf den Käufer übergeht. Ab BNL stehen dem Käufer jegliche Erträge (wie z. B. Mieteinnahmen) zu. Ab diesem Zeitpunkt müssen alle im Zusammenhang mit der Wohnung entstehenden Kosten getragen werden.

G // Garantiemiete / Garantierte Miete:

Eine Garantiemiete bzw. garantierte Miete wird dem Wohnungskäufer vom Wohnungsv Verkäufer zugesichert und durch die Stammeinlage der Domicil gewährleistet. Dadurch sind dem Käufer feste monatliche Mieteinnahmen in einem vereinbarten Umfang garantiert – unabhängig davon, ob die Immobilie bewohnt ist oder vorübergehend leer steht. Siehe auch:

→ **Mietpool**

G // Gemeinschaftseigentum:

Das Gemeinschaftseigentum umfasst sowohl das Grundstück als auch alle Teile, Anlagen und Einrichtungen eines Gebäudes, die nicht im Besitz eines Einzelnen sind, sondern anteilig allen Wohnungseigentümern gehören. Darunter fallen z. B. Dach, Fassade, Treppenhaus, Heizung und Außenanlage.

G // Grundsteuer:

Im Laufe der Zeit nach erfolgter Eintragung im Grundbuch als Eigentümer erhalten Sie vom zuständigen Finanzamt einen Grundsteuerbescheid. Die darin angegebenen Kosten zahlen Sie direkt an das Finanzamt und reichen diese bei unserer Verwaltung ein. Die Kosten werden voll auf den Mieter umgelegt.

H // Hausgeld:

Als Hausgeld werden die monatlichen Vorschüsse bezeichnet, die die Wohnungseigentümer für die Bewirtschaftung des Gemeinschaftseigentums an die WEG-Verwaltung zahlen müssen. Es umfasst zum einen die umlagefähigen Nebenkosten, wie bspw. Heiz- und Betriebskosten, die mit dem Mieter abgerechnet werden können. Zum anderen fallen darunter auch nicht umlagefähige Nebenkosten, wie Verwaltungskosten und Instandhaltungsgebühren. Letztere müssen vom Eigentümer getragen werden. Die Höhe des Hausgelds wird von der WEG-Verwaltung auf Basis des jährlichen Wirtschaftsplans beschlossen. Siehe auch:

→ **Wirtschaftsplan**

Ihr Immobilienglossar

H // Hausgeldabrechnung:

Die Hausgeldabrechnung verrechnet die monatlich geleisteten Hausgeldvorauszahlungen der einzelnen Eigentümer mit den tatsächlich angefallenen Ausgaben, um so die schlussendlichen Kosten zu ermitteln. Je nach Saldo erhält der Eigentümer eine Rückzahlung oder muss eine Nachzahlung vornehmen. Die Hausgeldabrechnung dient den Eigentümern als Grundlage für die Nebenkostenabrechnung an ihre Mieter.

K // Kaufpreisfälligkeit:

Um sowohl dem Käufer als auch dem Verkäufer maximale Sicherheit zu garantieren, wird im Kaufvertrag festgelegt, unter welchen Voraussetzungen der Kaufpreis überwiesen werden muss. Daraufhin ist der Käufer verpflichtet, innerhalb einer vereinbarten Frist den Kaufpreis zu begleichen. Erst dann kann die Eigentumsübertragung erfolgen.

M // Mietpool:

Ein Mietpool ist der Zusammenschluss mehrerer Wohnungseigentümer und hat zum Ziel, dass mögliche Vermietungsrisiken (wie z.B. Wohnungsleerstand) sowie Rechtsanwalts- und Neuvermietungskosten gemeinsam getragen werden. Es handelt sich um eine Solidaritätsgemeinschaft, in der alle Mieteinnahmen gesammelt und am Ende des Monats nach einem festgelegten Verteilungsschlüssel ausbezahlt werden. Sollte einmal eine Mietzahlung ausfallen, verteilt sich das Risiko auf alle Wohnungseigentümer und jeder Eigentümer erhält trotz Mietausfalls eine garantierte Miete. Siehe auch:

→ **Garantiemiete / Garantierte Miete**

N // Nebenkosten (umlagefähig):

Umlagefähige Nebenkosten sind die Kosten, die im Rahmen der Warmmiete vom Eigentümer auf den Mieter umgelegt, d. h. übertragen werden können. Typische umlagefähige Nebenkosten sind z.B. Heiz- und Wasserversorgungskosten sowie laufende Kosten für die Gebäude- und Straßenreinigung. Welche Nebenkosten genau der Mieter übernehmen muss, ist im Mietvertrag geregelt. Im Laufe der Zeit nach erfolgter Eintragung im Grundbuch als Eigentümer erhalten Sie vom zuständigen Finanzamt einen Grundsteuerbescheid. Die darin angegebenen Kosten zahlen Sie direkt an das Finanzamt und reichen diese bei unserer Verwaltung ein. Die Kosten werden voll auf den Mieter umgelegt.

Ihr Immobilienglossar

N // Nebenkosten (nicht umlagefähig):

Zu den nicht umlagefähigen Nebenkosten zählen alle Kosten des Wirtschaftsplans, die nicht auf den Mieter umgelegt werden können. Darunter fallen z.B. die Instandhaltungsrücklage und die WEG-Verwaltungsgebühr. Diese müssen vom Eigentümer der Wohnung getragen werden.

N // Notaranderkonto:

Ein Notaranderkonto ist ein Bankkonto, welches der Notar im eigenen Namen und mit eigener Verfügungsbefugnis treuhänderisch für einen Dritten unterhält. Der Notar gibt das eingezahlte Geld erst dann an den Verkäufer weiter, wenn alle Vertragsbedingungen des Kaufvertrages erfüllt sind. Die Einzahlung auf ein Notaranderkonto erfolgt in Ausnahmefällen, sollte die Teilungserklärung noch nicht vorliegen. Dies hat bspw. den Vorteil, dass der Käufer bereits die Mieteinnahmen der Wohnung erhält.

R // Renovierungsverpflichtung:

Eine Renovierungsverpflichtung verpflichtet den Eigentümer dazu, die Wohnung bei einem Mieterwechsel auf einen vorgegebenen Mindeststandard zu bringen. Je nachdem, in welchem Zustand die Wohnung erworben wurde (z.B. Altbestand oder Musterwohnungszustand), kann es sich hierbei um kleinere oder größere Instandhaltungsmaßnahmen handeln. Um zu ermitteln, welche Modernisierungen bei Mieterwechsel vorzunehmen sind, wird jede einzelne Wohnung vor Verkauf begutachtet und bewertet.

S // Sondereigentum:

Das Sondereigentum eines Wohnungseigentümers ist die von ihm gekaufte Wohnung. Diese Wohnung gehört allein dem Käufer. Das Eigentum an einer Wohnung setzt sich grundsätzlich immer aus dem Sondereigentum und dem Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum zusammen. Siehe auch:

→ **Wohnungseigentümergeinschaft** und → **Gemeinschaftseigentum**

S // Sondereigentumsverwaltung (SEV):

Die Sondereigentumsverwaltung betreut die einzelnen Mietwohnungen eines Hauses. Die Aufgaben sind bspw. die Kommunikation mit den Mietern, die Koordination von Neuvermietungen und die Durchführung von Reparaturen innerhalb der Wohnung.

Ihr Immobilienglossar

T // Teilungserklärung:

Soll ein Mietshaus in einzelne Eigentumswohnungen umgewandelt werden, braucht es eine Teilungserklärung. Diese ist die Voraussetzung dafür, dass eigene Grundbucheinträge für die einzelnen Wohnungen angelegt werden können. In der Teilungserklärung bestätigt der Hauseigentümer gegenüber dem Grundbuchamt, dass das Eigentum in Miteigentumsanteile aufgeteilt wird. Neben der formellen Aufteilung des Gebäudes regelt die Teilungserklärung außerdem die Rechte und Pflichten der zukünftigen Wohnungseigentümer.

W // WEG-Verwaltung:

Die WEG-Verwaltung übernimmt die Verwaltung der Wohnungseigentümergeinschaft und des Gemeinschaftseigentums. Sie verantwortet die Betreuung, Instandhaltung und Bewirtschaftung der Immobilie sowie die Organisation der Eigentümerversammlung. Siehe auch:

→ [Wohnungseigentümergeinschaft](#) und → [Gemeinschaftseigentum](#)

W // Wirtschaftsplan:

Der Wirtschaftsplan wird von der Hausverwaltung für das anstehende Wirtschaftsjahr erstellt und enthält eine Auflistung der voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben der Wohnungseigentümergeinschaft. Außerdem beinhaltet er die Höhe der zu erwartenden Nebenkosten und die zu leistenden Beiträge für die Instandhaltungsrücklage. Der Wirtschaftsplan dient als Grundlage für die Berechnung des Hausgelds. Siehe auch:

→ [Hausgeld](#)

W // Wohnungseigentümergeinschaft (WEG):

Die Wohnungseigentümergeinschaft ergibt sich aus der Gesamtheit aller Wohnungseigentümer einer Wohnanlage, d. h. wer eine Eigentumswohnung in einem Mehrparteienhaus erwirbt, wird damit automatisch Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft. Denn neben der eigentlichen Wohnung werden auch Miteigentumsanteile am Gemeinschaftseigentum (z. B. Fassade, Dach, Treppenhaus, Heizung) erworben. Die Höhe des Miteigentumsanteils ergibt sich aus der Größe der Wohnung im Verhältnis zur gesamten Immobilie. Die Verwaltung der Wohnungseigentümergeinschaft und des Gemeinschaftseigentums übernimmt die sogenannte WEG-Verwaltung. Siehe auch:

→ [Gemeinschaftseigentum](#) und → [WEG-Verwaltung](#)

Sie waren zufrieden mit unserem Service?

Nach dem Motto „Wer gut sein will, darf nie aufhören, besser zu werden“ freuen wir uns über Ihr Feedback. Damit wir den bestmöglichen Service bieten können, bewerten Sie uns bitte via QR-Code (einfach abscannen). Es dauert nur zwei Minuten und wir bedanken uns bei Ihnen mit einem Amazon-Gutschein über 30€.

amazon.de



Damit wir Ihnen den Gutschein zukommen lassen können, reichen Sie Ihre Bewertung (egal in welcher Form) unter folgender Mailadresse ein: wohnen@domicil-group.de