



KAUFPREIS: 114.595 €*

*zzgl. 3,57 % Käuferprovision inkl. gesetzlicher MwSt.
sowie der üblichen Kaufnebenkosten

EXPOSÉ

VERMIETETE 2-ZIMMER-WOHNUNG ALS KAPITALANLAGE

Ostlandweg 14
37075 Göttingen



MIETE LÄUFT:

550 € Nettokaltmiete im
Monat – seit Oktober 2021
unbefristet vermietet.



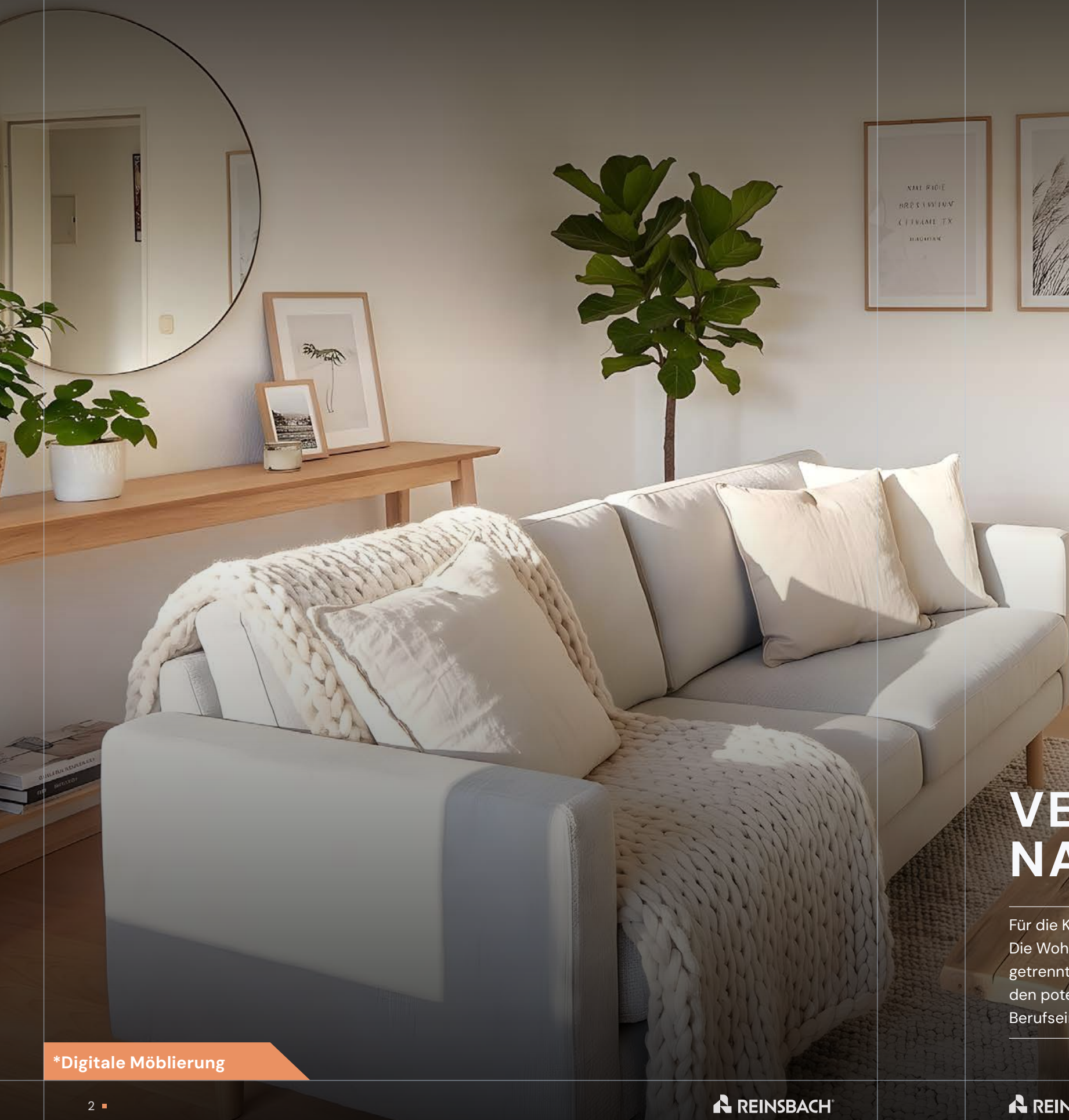
GEFRAGTE GRÖSSE:

Zwei Zimmer, Balkon, Keller
und PKW-Stellplatz mit
Sondernutzungsrecht –
kompakt und vielseitig
vermietbar.



LAGE MIT NACHFRAGE:

Göttingen-Weende
mit kurzen Wegen zu
Universitätsmedizin,
Nordcampus und
Campus.



*Digitale Möblierung

VERMIETET. KOMPAKT. NACHGEFRAGT.

Für die Kapitalanlage ist gerade die Kombination aus Größe und Zuschnitt interessant. Die Wohnung ist kompakt genug für einen überschaubaren Gesamtmietpreis und bietet mit zwei getrennten Zimmern mehr Wohnqualität als ein klassisches Einzimmer-Apartment. Das verbreitert den potenziellen Mieterkreis: Studierende, Doktoranden, Beschäftigte aus Universität und Klinikum, Berufseinsteiger, Singles und Pendler kommen gleichermaßen in Betracht.

DIE ECKDATEN DER IMMOBILIE:

- ✓ ca. 43 m² Wohnfläche
- ✓ 2 Zimmer
- ✓ Erdgeschoss
- ✓ Baujahr: 1978
- ✓ aktuell vermietet
- ✓ Mietverhältnis: unbefristet
- ✓ Nettokaltmiete: 550 € monatlich
- ✓ Jahresnettokaltmiete: 6.600 €
- ✓ Mietkaution: 1.650 €
- ✓ Balkon/Loggia
- ✓ modernes Duschbad
- ✓ eigener Kellerraum (Nr. 6)
- ✓ Energieeffizienzklasse E
- ✓ PKW-Stellplatz: Gemeinschaftseigentum; Sondernutzungsrecht der Wohnung

„Vermietet investieren – mit klarer Perspektive.“

EINE KAPITALANLAGE, DIE SICH LEICHT ERKLÄRT.

Vermietete 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 43 m² Wohnfläche im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses in Göttingen-Weende. Balkon bzw. Loggia, eigener Kellerraum und ein PKW-Stellplatz mit zugeordnetem Sondernutzungsrecht ergänzen den kompakten Grundriss. Die Wohnung ist seit Oktober 2021 unbefristet vermietet und erzielt aktuell 550 € Nettokaltmiete im Monat bzw. 6.600 € im Jahr. Für Kapitalanleger verbindet das Angebot eine marktgängige Wohnungsgröße mit laufenden Mieteinnahmen und einer Lage, die von der räumlichen Nähe zu Universität, Nordcampus und Universitätsmedizin profitiert. Die Nachfragebasis ist dabei nicht auf Studierende beschränkt: Auch Singles, Berufstätige und Pendler passen zum kompakten Zwei-Zimmer-Zuschnitt. Die vorhandenen WEG-Unterlagen, die Erhaltungsrücklage und der aktuelle Wirtschaftsplan ermöglichen zudem eine transparente Betrachtung der laufenden Kosten.

MARKTGÄNGIGE GRÖSSE. KLARE NUTZUNG.

Gerade bei kompakten Anlagewohnungen entscheidet nicht allein die Quadratmeterzahl, sondern wie breit sich die Fläche nutzen und vermieten lässt. Hier sind Wohnen und Schlafen getrennt, Küche und Bad bilden eigene Bereiche und der Balkon erweitert die Wohnung nach draußen. Damit bleibt der Gesamtflächenbedarf überschaubar, ohne dass Wohnen und Schlafen in einem einzigen Raum stattfinden müssen.

DIE MIETE IST SCHON DA.

Das bestehende Mietverhältnis läuft seit dem 01.10.2021 auf unbestimmte Zeit. Die Nettokaltmiete beträgt 550 € monatlich. Für Anleger bedeutet das: Die Wohnung wird nicht als theoretisch vermietbares Produkt angeboten, sondern als bereits laufende Vermietung mit dokumentierten Einnahmen und Abrechnungen.



43 QUADRATMETER, DIE IM ALLTAG FUNKTIONIEREN.



*Digitale Möblierung

Kompakt gedacht. Vollständig gewohnt.



*Digitale Möblierung – unverbindliches Einrichtungsbeispiel. Möblierung nicht Bestandteil des Angebots.

Die Stärke dieser Wohnung liegt nicht in möglichst viel Fläche, sondern in einer klaren Aufteilung. Zwei Zimmer schaffen eine Trennung zwischen Alltag und Rückzug, wie sie bei kompakten Wohnungen besonders wertvoll ist. Im Wohnbereich findet das tägliche Leben statt: Sofa, Esstisch, Bücherregal oder Arbeitsplatz lassen sich hier bündeln, ohne dass gleichzeitig das Bett Teil des Raumes sein muss. Das separate Schlafzimmer übernimmt genau diese zweite Funktion und macht aus rund 43 m² eine vollwertige kleine Wohnung. Der Balkon bzw. die Loggia erweitert das Wohnen zusätzlich nach draußen. Gerade in dieser Größenklasse ist ein eigener Außenbereich mehr als ein Detail – er erhöht die Nutzungsqualität und stärkt die Vermietbarkeit gegenüber Wohnungen ohne privaten Außenbereich. Die Bodenbeläge in den Wohn- und Schlafräumen sind als Laminat ausgeführt.

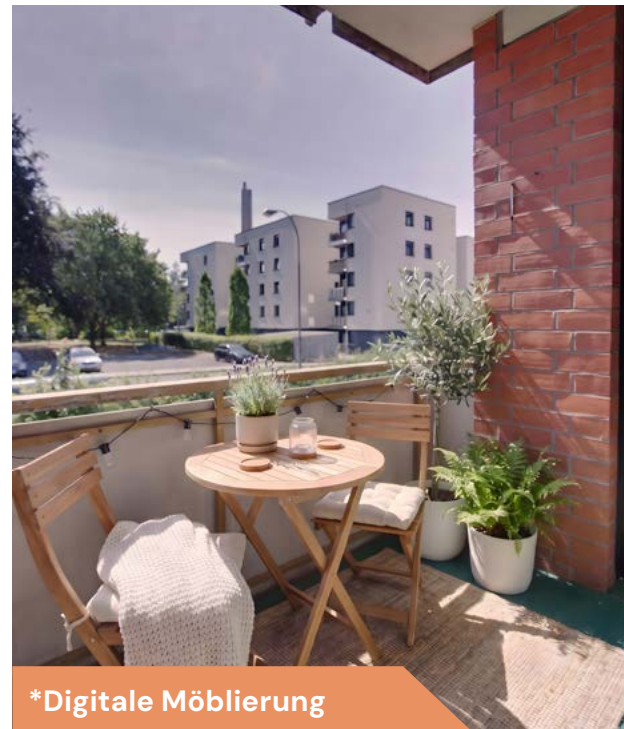


*Digitale Möblierung

*Digitale Möblierung – unverbindliches Einrichtungsbeispiel. Möblierung nicht Bestandteil des Angebots.

MEHR ALS NUR 43 M². DER BALKON.

Ein eigener Platz draußen verändert das Gefühl einer kompakten Wohnung spürbar. Der Balkon bzw. die Loggia schafft zusätzlichen Aufenthaltsraum, ohne dass die Wohnfläche selbst größer sein muss. Für Mieter bedeutet das: morgens kurz nach draußen, ein kleiner Tisch, Pflanzen oder einfach frische Luft direkt an der Wohnung. Für Anleger ist genau dieser Zusatz interessant, weil Außenflächen in der kompakten Wohnungsgröße keineswegs selbstverständlich sind und die Wohnung gegenüber reinen Innenraumlösungen differenzieren. Auch Singles und Pendler profitieren im Alltag von diesem zusätzlichen Rückzugsort.



*Digitale Möblierung



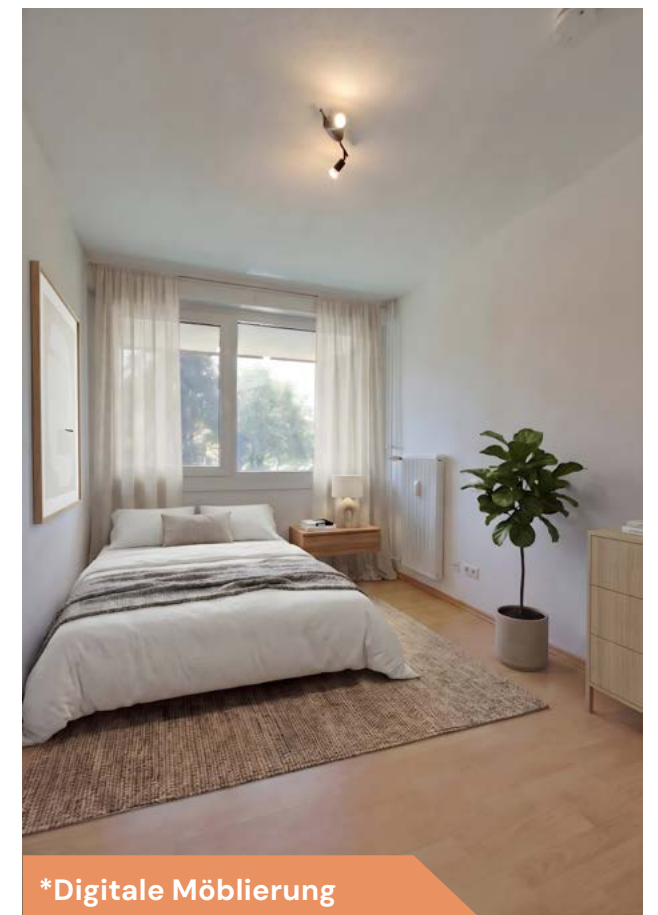
*Digitale Möblierung

*Digitale Möblierung – unverbindliches Einrichtungsbeispiel. Möblierung nicht Bestandteil des Angebots.

ZWEI ZIMMER. ZWEI KLARE FUNKTIONEN.

Bei rund 43 m² ist ein separates Schlafzimmer ein entscheidender Unterschied.

Während Einzimmer-Apartments Wohnen, Schlafen und häufig auch Arbeiten in einem Raum bündeln, bietet diese Wohnung einen eigenen Rückzugsbereich. Das macht den Grundriss nicht nur angenehmer im Alltag, sondern erweitert auch die Zielgruppe. Für Studierende mit etwas höherem Wohnanspruch, Doktoranden, Klinikbeschäftigte, Berufseinsteiger, Singles oder Pendler entsteht ein Zuhause, bei dem das Bett nicht Teil des Wohnzimmers sein muss. Der Schlafrum ist mit Laminat ausgestattet. Gemeinsam mit dem separaten Wohnbereich ergibt sich eine klare und leicht verständliche Raumstruktur.



*Digitale Möblierung

*Digitale Möblierung – unverbindliches Einrichtungsbeispiel. Möblierung nicht Bestandteil des Angebots.

ALLES GETRENNT. ALLES DA.

Die Küche ist als eigener Raum Bestandteil des Grundrisses. Gerade bei einer kompakten 2-Zimmer-Wohnung ist diese räumliche Trennung angenehm: Kochen bleibt Kochen, Wohnen bleibt Wohnen. Der Küchenboden ist gefliest.



MODERNES DUSCHBAD. PRAKTISCH IM ALLTAG.

Das Badezimmer ist mit einer Dusche und einem Waschbecken ausgestattet. Ein Waschmaschinenanschluss befindet sich direkt in der Wohnung; zusätzlich steht ein Waschraum im Haus zur Verfügung. Für die Vermietung ist das ein praktischer Vorteil: Die alltägliche Wäsche kann unabhängig von einem ausschließlich gemeinschaftlich genutzten Anschluss organisiert werden, während der Waschraum im Haus zusätzliche Flexibilität bietet.



Kompakt, gepflegt und auf
den Alltag ausgerichtet.

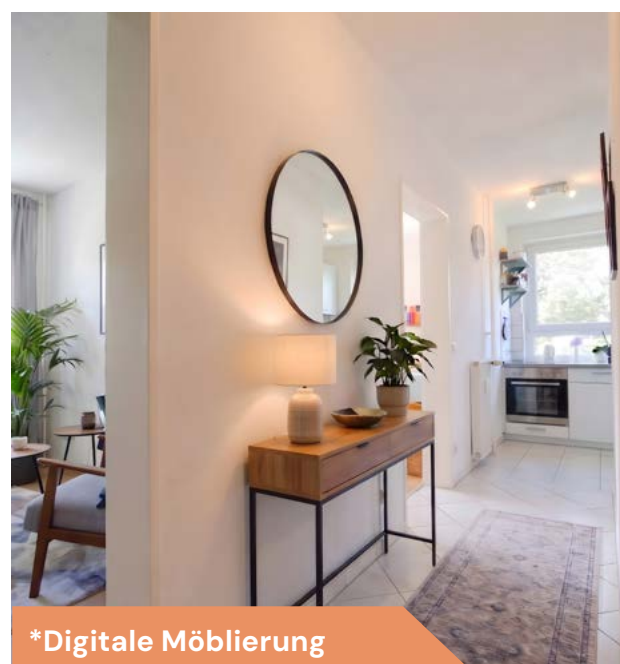
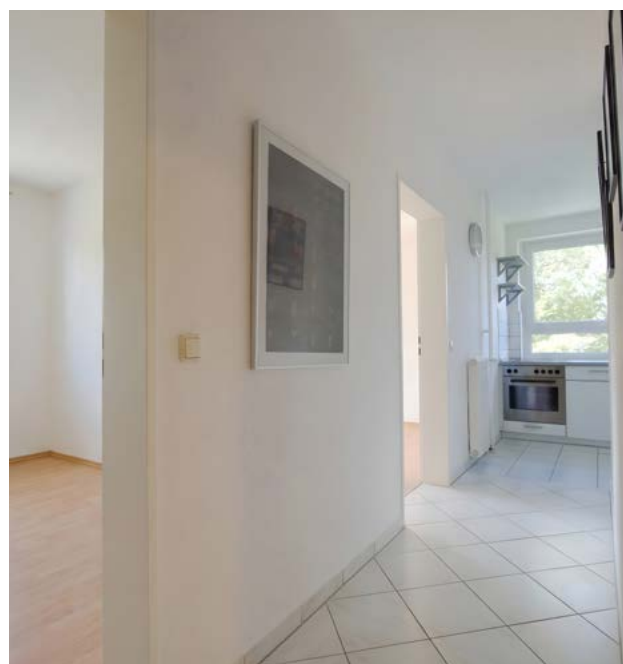


KLAR ERSCHLOSSEN. ALLES AN SEINEM PLATZ.

Der Flur übernimmt auf kompakter Fläche eine wichtige Funktion: Er verbindet die einzelnen Bereiche der Wohnung miteinander und sorgt dafür, dass Wohnen, Schlafen, Küche und Bad voneinander getrennt bleiben. Gerade bei rund 43 m² trägt diese klare Raumorganisation wesentlich zur Alltagstauglichkeit bei. Die Wohnfläche wird nicht durch unnötig komplizierte Wege bestimmt, sondern durch einen nachvollziehbaren Zuschnitt, bei dem jeder Bereich seine eigene Funktion behält.



*Digitale Möblierung



*Digitale Möblierung

*Digitale Möblierung – unverbindliches Einrichtungsbeispiel. Möblierung nicht Bestandteil des Angebots.

KURZE WEGE. KLARE STRUKTUR.

Die Diele bildet das verbindende Element innerhalb der Wohnung. Von hier aus erschließen sich die unterschiedlichen Wohnbereiche – funktional, übersichtlich und ohne dass Wohn- und Schlafnutzung miteinander vermischt werden. Für eine kompakte Zwei-Zimmer-Wohnung ist genau das ein Vorteil: wenig Fläche für Verkehrswege, mehr Fläche für das eigentliche Wohnen.



MEHR PLATZ. WENIGER ALLTAGSTRUBEL.

Direkt angrenzend an die Küche bietet der praktische Abstellraum zusätzlichen Stauraum für Vorräte, Haushaltsgeräte und Alltagsutensilien. So bleibt die Küche stets aufgeräumt und funktional – ein echter Mehrwert im täglichen Wohnen.

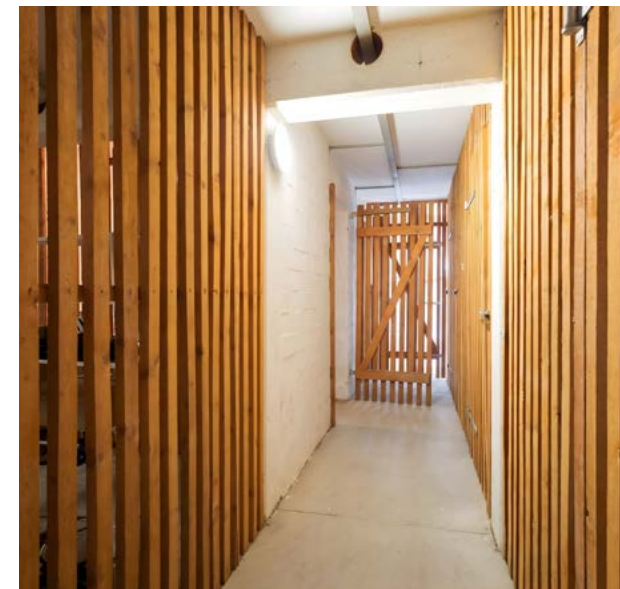
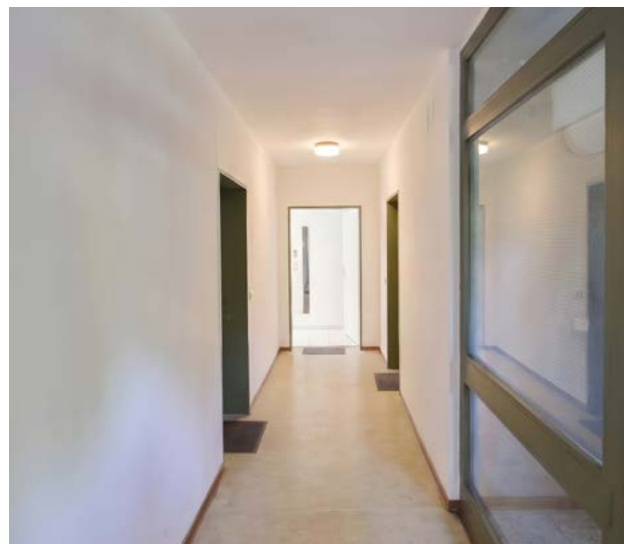
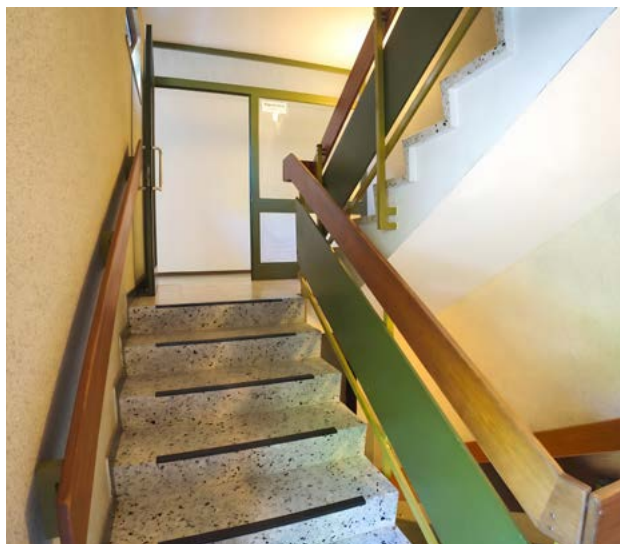


*Digitale Möblierung

*Digitale Möblierung – unverbindliches Einrichtungsbeispiel. Möblierung nicht Bestandteil des Angebots.

ERDGESCHOSS. KURZE WEGE.

Die Wohneinheit WE06 liegt im Erdgeschoss rechts des Mehrfamilienhauses. Das ist für eine kompakte Wohnung ein zusätzlicher Pluspunkt, weil der Zugang nicht über mehrere Wohnetagen führt. Das Gebäude wurde 1978 errichtet und umfasst laut Energieausweis 28 Wohnungen. Die Wohnung ist damit Teil einer größeren Wohnungseigentümergeinschaft. Für Anleger ist das weniger eine Frage der Anzahl der Einheiten als der vorhandenen Unterlagen und Rücklagen – und genau hier liegen aktuelle Abrechnungen sowie eine dokumentierte Erhaltungsrücklage vor. Zur Einheit gehört ein eigener Kellerraum mit der Bezeichnung K6. Zusätzlich ist der Wohnung ein Sondernutzungsrecht an einem PKW-Stellplatz zugeordnet. Der Stellplatz selbst steht im Gemeinschaftseigentum; die ausschließliche Nutzung ist über das Sondernutzungsrecht der Wohnung zugewiesen. Für Mieter und damit auch für Anleger ist diese Stellplatznutzung ein zusätzlicher praktischer Mehrwert.



eigener Kellerraum



Waschraum



Fahrradkeller



DIE MIETE LÄUFT.

Für Kapitalanleger ist der wichtigste Unterschied zwischen einer leerstehenden und einer vermieteten Wohnung schnell erklärt: Hier beginnt die Vermietung nicht erst nach dem Kauf. Das Mietverhältnis besteht bereits seit dem 01.10.2021 und läuft auf unbestimmte Zeit.

Mietbeginn	01.10.2021
Mietdauer	unbefristet
Nettokaltmiete	550 € / Monat
Jahresnettokaltmiete	6.600 €
Nebenkostenvorauszahlung	200 € / Monat
Gesamtzahlung laut Mietvertrag	750 € / Monat
Nettokaltmiete je m²	ca. 12,79 €
Mietkaution	1.650 €

Die Umlagenabrechnung 2024 weist für die Mieter Betriebskosten von 1.165,42 € und Heizkosten von 570,42 € aus. Insgesamt entstanden damit 1.735,84 € umlagefähige Betriebs- und Heizkosten. Den Vorauszahlungen von 2.400 € stand ein Guthaben von 664,16 € gegenüber.

EINE GRÖSSE FÜR EINEN BREITEN MIETERKREIS.

Die Kombination aus zwei Zimmern und einem vergleichsweise kompakten Gesamtflächenbedarf ist im Göttinger Mietmarkt vielseitig einsetzbar. Der potenzielle Mieterkreis beschränkt sich nicht auf Studierende: Auch Beschäftigte der Universitätsmedizin, wissenschaftliche Mitarbeitende, Doktoranden, Berufseinsteiger, Singles und Pendler können einen solchen Zuschnitt suchen. Für Anleger reduziert diese Breite die Abhängigkeit von nur einer einzelnen Mieterzielgruppe.

NICHT NUR DIE MIETE ZÄHLT.

Bei einer Kapitalanlage entscheidet nicht allein die Miete. Ebenso wichtig sind Hausgeld, nicht auf den Mieter umlagefähige Eigentümerkosten, Rücklagen und die wirtschaftliche Ausstattung der Wohnungseigentümergeinschaft.

HAUSGELD & ABRECHNUNG 2024	
Bewirtschaftungskosten laut Hausgeldabrechnung	2.052,77 €
Beitrag Erhaltungsrücklage	359,50 €
Abrechnungssumme	2.412,27 €
Sollstellung Wirtschaftsplan	2.580,00 €
Abrechnungsergebnis	167,73 € Guthaben

WIRTSCHAFTSPLAN 2025	
Hausgeld / WEG	2.652,00 € / Jahr = 221 € / Monat
Grundsteuer	200,00 € / Jahr
Verwaltergebühr Mietverwaltung	535,50 € / Jahr
Kalkulation Kleinreparaturen	500,00 € / Jahr
Kalkulation Instandhaltung	1.000,00 € / Jahr
Nettomieten	6.600,00 € / Jahr
Vorauszahlungen Umlagen	2.400,00 € / Jahr
voraussichtlicher anteiliger Jahresüberschuss	4.112,50 €

Der im Wirtschaftsplan ausgewiesene Jahresüberschuss ist ein Planwert der Mietverwaltung. Er stellt keine garantierte Rendite dar und berücksichtigt insbesondere keine Finanzierung, Erwerbsnebenkosten, persönliche Steuern oder außerplanmäßige Aufwendungen.

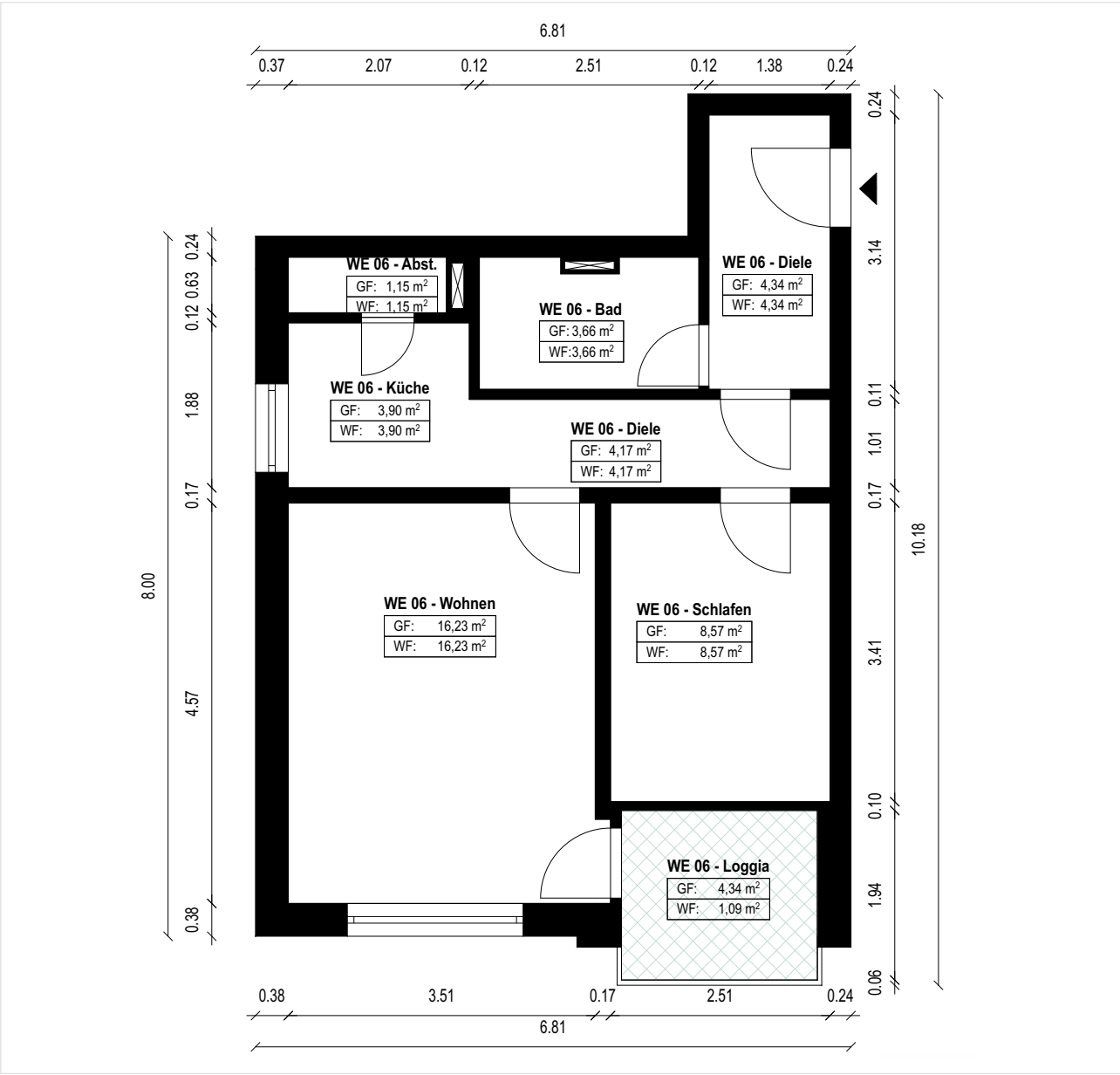
ERHALTUNGSRÜCKLAGE

Die Erhaltungsrücklage der WEG betrug zum 31.12.2023 insgesamt 87.569,39 €. Zum 31.12.2024 waren 89.541,83 € vorhanden. Der rechnerische Anteil der Einheit WEO6 stieg im gleichen Zeitraum von 3.148,14 € auf 3.219,07 €.

Für einen Anleger ist diese Information wichtig, weil sie einen Einblick in die vorhandene gemeinschaftliche Liquiditätsvorsorge gibt. Sie ersetzt selbstverständlich nicht die Prüfung zukünftiger Beschlüsse, Maßnahmen oder möglicher Sonderumlagen.

GUT GESCHNITTEN IST BEI 43 M² BESONDERS VIEL WERT.

Je kompakter eine Wohnung ist, desto stärker zählt die Nutzbarkeit jedes einzelnen Bereichs. Der separate Schlafraum verhindert, dass Wohnen und Schlafen in einem Raum zusammenfallen. Der Balkon erweitert den Alltag nach draußen, während Keller und der PKW-Stellplatz mit Sondernutzungsrecht zusätzliche Funktionen außerhalb der Wohnfläche übernehmen.



Der Grundriss ist für die Größe der Wohnung unkompliziert zu verstehen: zwei voneinander getrennte Zimmer, ein eigener Küchenbereich, Bad und Verkehrsflächen sowie ein Außenbereich. Damit entsteht eine klassische kleine 2-Zimmer-Nutzung, die sich für einen breiten Mieterkreis eignet.

Zertifikat

Für das Objekt

Ostlandweg 14, 37075 Göttingen

wurde am **09.09.26** eine Flächenberechnung durchgeführt.

Die ermittelte Fläche nach der aktuellen Wohnflächenverordnung (WoFIV) beträgt:

42,11 m² Wohnfläche

Die Berechnung wurde von staatlich geprüften Vermessungsingenieuren und -technikern durchgeführt.

Die Richtigkeit der Flächenberechnung bestätigen:

Diplom-Ingenieur & Architekt
Hans-Jörg Broda

i.A ALPHA Software GmbH
Architectural Designer
Maxime Salloum

Verfasserdaten

ALPHA Software GmbH - Lennard Meder - Tizianstraße 1a,14467 Potsdam

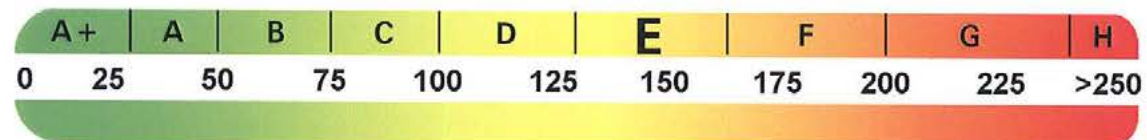
Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹⁾ 16.10.2013

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

143 kWh/(m²·a)



Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

157 kWh/(m²·a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

(Pflichtangabe für Immobilienanzeigen)

143 kWh/(m²·a)

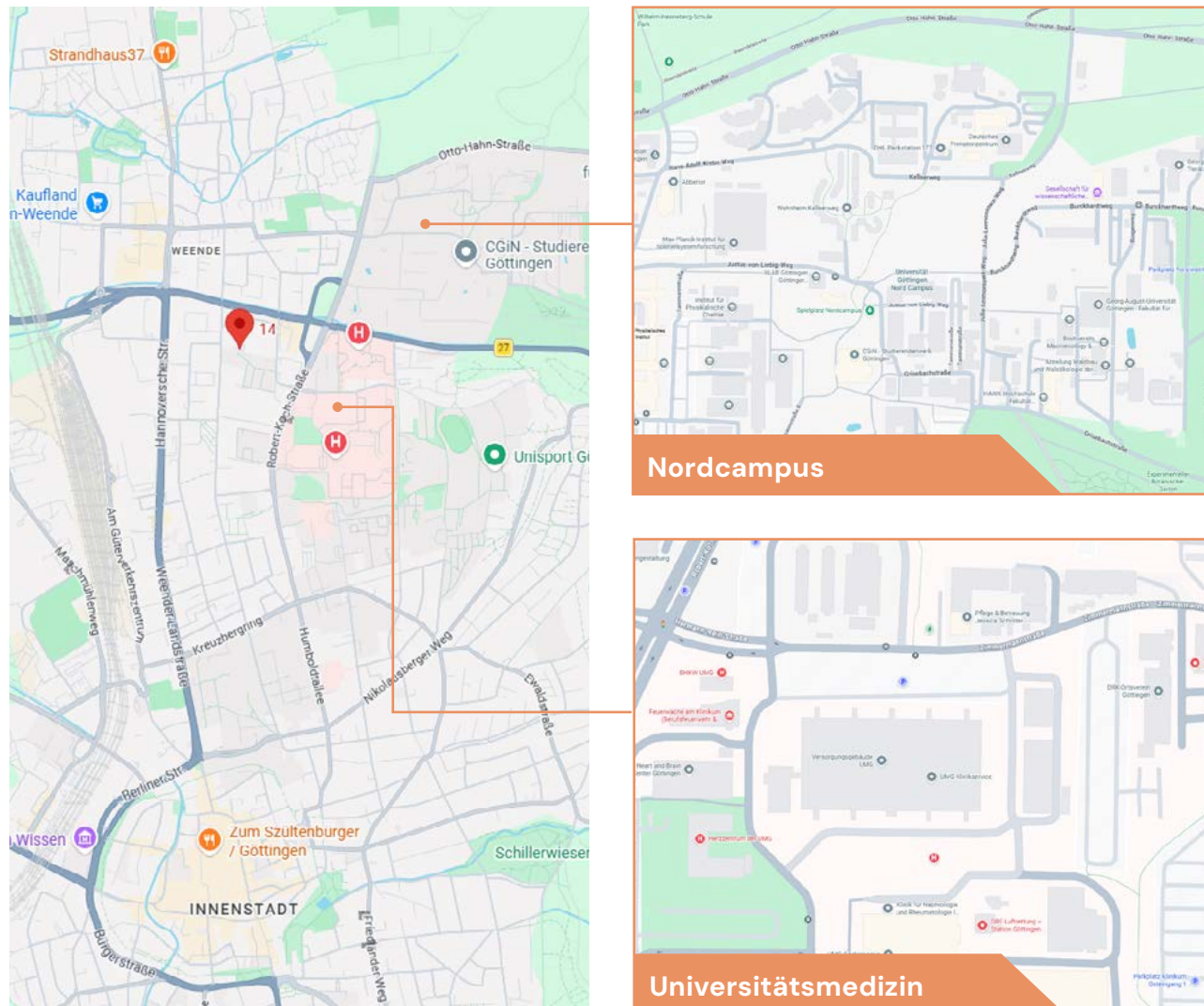
AUSSTATTUNG

- 2-Zimmer-Wohnung
- Erdgeschoss
- ca. 43 m² Wohnfläche
- Balkon/Loggia
- eigener Kellerraum
- PKW-Stellplatz im Gemeinschaftseigentum; Sondernutzungsrecht der Wohnung
- Kunststofffenster
- 2-fach-Verglasung
- Fensterzustand: gut
- Laminat in Wohn- und Schlafräumen
- Fliesen in der Küche
- Furniertüren
- Duschbad in modernem Zustand
- Waschmaschinenanschluss in der Wohnung
- zusätzlicher Waschkraum im Haus
- Kabelanschluss
- DSL vorhanden; Geschwindigkeit nicht dokumentiert
- Gasversorgung / Erdgas als Energieträger

*Digitale Möblierung

WO STUDIEREN, FORSCHEN UND ARBEITEN DIE NACHFRAGE PRÄGEN.

Der Ostlandweg liegt in Göttingen-Weende und damit im nördlichen Stadtgebiet. Für eine vermietete kompakte Wohnung ist das besonders interessant, weil mehrere große Nachfragequellen räumlich zusammenkommen: die Georg-August-Universität, der Nordcampus und die Universitätsmedizin Göttingen. Genau diese Mischung ist für Kapitalanleger relevant, weil sie dauerhaft unterschiedliche Mietergruppen an den Standort bindet. Der **Hauptstandort der Universitätsmedizin** befindet sich an der Robert-Koch-Straße 40. Der **Nordcampus der Universität** erstreckt sich unter anderem über Bereiche an der Grisebachstraße, dem Justus-von-Liebig-Weg, der Tammannstraße und dem Friedrich-Hund-Platz. Naturwissenschaftliche, land- und forstwissenschaftliche Einrichtungen, Forschungsinstitute und studentische Infrastruktur konzentrieren sich dort im Göttinger Norden. Damit entsteht rund um Weende ein Umfeld, in dem nicht nur Studierende wohnen möchten. Auch wissenschaftliche Mitarbeitende, Doktoranden, Beschäftigte der Universitätsmedizin, Berufstätige, Singles und Pendler profitieren von kurzen Wegen zu ihrem Arbeits- oder Studienort.



EINE UNIVERSITÄTSSTADT ALS NACHFRAGEBASIS.

Im Wintersemester 2025/26 waren an der Georg-August-Universität Göttingen einschließlich Medizin 27.229 Studierende eingeschrieben. Darunter befanden sich 5.875 Studierende im ersten Fachsemester und 5.074 internationale Studierende. Diese Größenordnung ist kein Renditeversprechen – sie zeigt aber, warum kompakte Wohnungen in Göttingen grundsätzlich auf einen großen und sich regelmäßig erneuernden potenziellen Mieterkreis treffen.

FÜR MIETER PASSEND. FÜR ANLEGER ENTSCHEIDEND.

Die Haltestelle „Ostlandweg“ ist im Liniennetz der Göttinger Verkehrsbetriebe verzeichnet. Die Linien 91 und 92 verbinden den Bereich unter anderem mit dem Krankenhaus Weende, dem zentralen Campus sowie dem Zentrum und dem Bahnhof. Damit bleibt die Wohnung auch für Mieter interessant, die nicht jeden Weg mit dem Auto zurücklegen möchten. Gleichzeitig ist der Wohnung ein Sondernutzungsrecht an einem PKW-Stellplatz zugeordnet; der Stellplatz selbst steht im Gemeinschaftseigentum. Diese Kombination stärkt die Vermietbarkeit zusätzlich: öffentlicher Nahverkehr im Wohnumfeld und trotzdem eine fest zugeordnete Stellplatznutzung – ein Argument, das gerade auch für Berufstätige und Pendler interessant sein kann.

DER POTENZIELLE MIETERKREIS

- Studierende mit Wunsch nach separatem Schlafraum
- Doktoranden und wissenschaftliche Mitarbeitende am Nordcampus
- Beschäftigte der Universitätsmedizin und weiterer Einrichtungen im Göttinger Norden
- Berufseinsteiger und Young Professionals
- Singles mit kompaktem Raumbedarf und Wunsch nach Balkon
- Pendler, die in Göttingen einen kompakten Wohnstandort mit Stellplatznutzung suchen

Für Anleger ist vor allem die Breite dieses potenziellen Mieterkreises interessant. Die Wohnung ist nicht auf eine einzige Nutzergruppe zugeschnitten. Der Vermietungsvorteil des Ostlandwegs liegt in der Kombination aus Weende, Hochschul- und Kliniknähe, funktionierender Anbindung und einer kompakten Zwei-Zimmer-Größe. Für Menschen, deren Alltag im Göttinger Norden stattfindet oder die regelmäßig nach Göttingen pendeln, kann genau diese Kombination wichtiger sein als eine Adresse mitten im Zentrum.

PREIS, MIETE UND RENDITE AUF EINEN BLICK.

Bei einem Kaufpreis von 114.595 € und einer aktuellen **Jahresnettokaltmiete von 6.600 €** ergibt sich eine Bruttomietrendite von rund 5,76 %. Der Kaufpreis entspricht dem rund 17,36-Fachen der aktuellen Jahresnettokaltmiete. Bezogen auf ca. 43 m² Wohnfläche liegt der Kaufpreis bei rund 2.665 € je m².

KAUFPREIS WOHNUNG: 114.595 €*

*zzgl. 3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt. Maklercourtage und zzgl. Kaufnebenkosten.
Bruttomietrendite und Faktor beziehen sich ausschließlich auf die aktuelle Nettokaltmiete und berücksichtigen weder Erwerbsnebenkosten noch Hausgeld, Finanzierung, Steuern oder sonstige Eigentümerkosten.

KENNZAHLEN FÜR KAPITALANLEGER

Aktuelle Jahresnettokaltmiete	6.600,00 €	
Hausgeld 2025	2.652,00 € / Jahr	
Rücklagenbestand WEG 31.12.2024	89.541,83 €	
rechnerischer Rücklagenanteil WE06	3.219,07 €	
Planüberschuss Mietverwaltung 2025	4.112,50 €	
Kaufpreis je m² Wohnfläche	ca. 2.665,00 €	

ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

der REINSBACH Immobilien GmbH

REINSBACH Immobilien GmbH
Merkelstraße 7
37085 Göttingen
Geschäftsführer: Alexander Pape, Manuel Vicente Pereira
Amtsgericht: Göttingen, HRB-Nummer: 208080
Industrie- und Handelskammer Hannover
Umsatzsteuer-ID: DE293098573
T. 0551 820 71 71-0
E. kontakt@reinsbach.de
W. www.reinsbach.de

§ 1 GELTUNGSBEREICH

Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten für sämtliche Maklerverträge zwischen der REINSBACH Immobilien GmbH, nachfolgend „Makler“ genannt, und ihren Kundinnen und Kunden, nachfolgend „Kunde“ genannt. Der Begriff „Kunde“ umfasst Verbraucher im Sinne des § 13 BGB und Unternehmer im Sinne des § 14 BGB.
Soweit in diesen AGB personenbezogene Bezeichnungen in männlicher Form verwendet werden, gelten diese gleichermaßen für alle Geschlechter.

§ 2 ZUSTANDEKOMMEN DES MAKLERVERTRAGES

Ein Maklervertrag kommt zustande, wenn der Kunde auf Grundlage eines hinreichend bestimmten Provisionsverlangens Maklerleistungen des Maklers in Anspruch nimmt. Voraussetzung ist, dass dem Kunden die Provisionspflicht dem Grunde und der Höhe nach vor oder spätestens bei Inanspruchnahme der Maklerleistung erkennbar mitgeteilt wurde. Dies kann insbesondere durch die Anforderung oder Entgegennahme eines Exposés, die Anforderung weiterer Objektinformationen, die Vereinbarung oder Durchführung eines Besichtigungstermins oder eine sonstige Inanspruchnahme von Nachweis- oder Vermittlungsleistungen erfolgen. Maklerverträge, die den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Kaufvertrages über eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus oder die Vermittlung eines solchen Kaufvertrages zum Gegenstand haben, bedürfen gemäß § 656a BGB der Textform. Die Textform kann insbesondere durch E-Mail, Kontaktformular, Messenger-Nachricht oder eine sonstige lesbare Erklärung auf einem dauerhaften Datenträger gewahrt werden.

§ 3 PROVISION

Der Anspruch auf Maklerprovision entsteht, wenn infolge des Nachweises oder der Vermittlung durch den Makler ein wirksamer Hauptvertrag, insbesondere ein notarieller Kaufvertrag, zustande kommt.
Die Höhe der Provision richtet sich nach der im Exposé, Inserat, Maklervertrag oder in einer sonstigen Vereinbarung in Textform angegebenen Provision.
Bei der Vermittlung oder dem Nachweis von Kaufverträgen über Wohnungen oder Einfamilienhäuser gegenüber Verbrauchern gelten die gesetzlichen Vorschriften der §§ 656a ff. BGB. Ist der Makler für beide Parteien des Kaufvertrages provisionspflichtig tätig, darf die Provision nur in gleicher Höhe vereinbart werden, soweit die gesetzlichen Voraussetzungen hierfür vorliegen.
Der Provisionsanspruch ist verdient, sobald infolge des Nachweises oder der Vermittlung durch den Makler ein wirksamer Hauptvertrag zustande gekommen ist. Die Provision ist mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages fällig, sofern nichts Abweichendes vereinbart wurde.
Rechnungen können dem Kunden elektronisch übermittelt werden, soweit dem keine gesetzlichen Vorschriften entgegenstehen oder der Kunde keine andere Übermittlungsform verlangt.
Im Übrigen gelten die gesetzlichen Vorschriften der §§ 652 ff. BGB.



ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

§ 4 DOPPELTÄTIGKEIT

Der Makler ist berechtigt, auch für den jeweils anderen Vertragsteil provisionspflichtig tätig zu werden, soweit dies gesetzlich zulässig ist und keine entgegenstehenden Vereinbarungen bestehen.
Bei Kaufverträgen über Wohnungen oder Einfamilienhäuser mit Verbraucherbeteiligung gelten insbesondere die gesetzlichen Regelungen der §§ 656b bis 656d BGB.

§ 5 VERTRAULICHKEIT UND WEITERGABE

Alle durch den Makler übermittelten Informationen, Unterlagen, Exposés, Objektangaben, Grundrisse, Fotografien und sonstigen Dokumente sind ausschließlich für den jeweiligen Kunden bestimmt und vertraulich zu behandeln.
Eine Weitergabe an Dritte bedarf der vorherigen Zustimmung des Maklers in Textform.
Dies gilt nicht, soweit die Weitergabe zur Prüfung, Finanzierung oder Durchführung des beabsichtigten Hauptvertrages erforderlich ist, etwa an rechtliche, steuerliche oder finanzierende Berater, Sachverständige, Architekten, Energieberater oder ausführende Fachunternehmen des Kunden.
Gibt der Kunde Informationen schuldhaft ohne Zustimmung des Maklers an Dritte weiter und kommt infolgedessen ein Hauptvertrag zustande, haftet der Kunde dem Makler nach den gesetzlichen Vorschriften auf Ersatz des hierdurch entstandenen Schadens.

§ 6 HAFTUNG

Die vom Makler weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne, Flächenangaben, Ausstattungsmerkmale und sonstigen Angaben beruhen regelmäßig auf Informationen des jeweiligen Verkäufers, Vermieters, Eigentümers oder sonstiger Dritter.
Der Makler prüft die von Dritten erhaltenen Angaben auf offensichtliche Unrichtigkeiten oder Unstimmigkeiten, schuldet jedoch keine eigene technische, bauliche, rechtliche, steuerliche oder wirtschaftliche Prüfung des Objekts, sofern dies nicht ausdrücklich gesondert vereinbart wurde. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität der Angaben übernimmt der Makler nicht, sofern er die Unrichtigkeit nicht kannte oder infolge grober Fahrlässigkeit nicht kannte.
Die Haftung des Maklers richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften. Bei einfacher Fahrlässigkeit haftet der Makler nur bei Verletzung wesentlicher Vertragspflichten. In diesem Fall ist die Haftung auf den vorhersehbaren, vertragstypischen Schaden begrenzt.
Die Haftung für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit sowie für vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verhalten bleibt unberührt.

§ 7 WIDERRUFSRECHT BEI VERBRAUCHERN

Verbrauchern steht bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und bei Fernabsatzverträgen ein gesetzliches Widerrufsrecht zu.
Der Kunde wird über sein Widerrufsrecht gesondert belehrt. Die Widerrufsbelehrung und das Muster-Widerrufsformular sind Bestandteil der Vertragsunterlagen.
Verlangt der Kunde ausdrücklich, dass der Makler bereits vor Ablauf der Widerrufsfrist mit seiner Tätigkeit beginnt, kann der Kunde im Falle eines Widerrufs zur Zahlung eines angemessenen Betrages für die bis zum Widerruf bereits erbrachten Leistungen verpflichtet sein.
Das Widerrufsrecht kann vorzeitig erlöschen, wenn der Makler die beauftragte Dienstleistung vollständig erbracht hat und mit der Ausführung der Dienstleistung erst begonnen hat, nachdem der Verbraucher hierzu ausdrücklich zugestimmt und seine Kenntnis davon bestätigt hat, dass er sein Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung verliert.

§ 8 URHEBERRECHT

Sämtliche Exposés, Fotografien, Grundrisse, Texte, Visualisierungen und sonstigen Unterlagen des Maklers sind urheberrechtlich geschützt. Eine Nutzung, Vervielfältigung, Veröffentlichung oder Weitergabe an Dritte ist ohne vorherige Zustimmung des Maklers in



ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

Textform nicht gestattet, soweit keine gesetzliche Erlaubnis besteht.

§ 9 SALVATORISCHE KLAUSEL

Sollten einzelne Bestimmungen dieser AGB ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. An die Stelle der unwirksamen Bestimmung tritt die gesetzliche Regelung.

§ 10 GERICHTSSTAND

Ist der Kunde Kaufmann, juristische Person des öffentlichen Rechts oder öffentlich-rechtliches Sondervermögen, ist Gerichtsstand Göttingen.

Im Übrigen gelten die gesetzlichen Gerichtsstandsregelungen.



WIDERRUFSBELEHRUNG

WIDERRUFSRECHT

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.
Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.
Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns

REINSBACH Immobilien GmbH
Merkelstraße 7
37085 Göttingen
E: kontakt@reinsbach.de

mittels einer eindeutigen Erklärung, zum Beispiel durch einen mit der Post versandten Brief oder eine E-Mail, über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren.
Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.
Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

FOLGEN DES WIDERRUFS

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf bei uns eingegangen ist.
Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Zahlung eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart. In keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.
Haben Sie ausdrücklich verlangt, dass wir bereits während der Widerrufsfrist mit der Maklertätigkeit beginnen, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen.
Dieser Betrag entspricht dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns über die Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen.



MUSTER-WIDERRUFSFORMULAR

Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück.

An:

REINSBACH Immobilien GmbH
Merkelstraße 7
37085 Göttingen
E: kontakt@reinsbach.de

Hiermit widerrufe(n) ich/wir den von mir/uns abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung der folgenden Dienstleistung:

Bestellt am / erhalten am:

Name des/der Verbraucher(s):

Anschrift des/der Verbraucher(s):

Datum:

Unterschrift (nur bei Mitteilung auf Papier)



NOTIZEN



NOTIZEN

IMMOBILIENKOMPETENZ MIT GÖTTINGER HANDSCHRIFT.



**Santiago
Lopez Otalvaro**

Experte für
Marktanalyse
& Prozesse

**Alexander
Pape**

Experte für
Immobilienberatung
& Verkauf

**Manuel
Vicente Pereira**

Experte für
Objektpräsentation
& Vermarktung

