

IMMOBILIEN-CHECK

BAUTRÄGER / OFF-PLAN (BULGARIEN)

Prüfung Neubau-Resort, Schwarzmeerküste (anonymisiert)

Objekt: ●●● (anonymisiert), 240 Suites (Studios, 1-BR, 2-BR)

Standort: Badeort an der bulgarischen Schwarzmeerküste - 750 m / 6 min Fußweg zum Strand

Entwickler: ●●● OOD (anonymisiert) - Marke ●●●

Vertrieb: ●●● (externer Vermittler, anonymisiert)

Verwaltung: ●●● OOD (Gemeinschaftsflächen)

Vermietung: ●●● EOOD (anonymisiert)

Eigentumsform: Volleigentum, notarielle Urkunde nach bulg. Recht

Fertigstellung laut Vertrag: 15.12.2025 + 2 Monate Grace = 15.02.2026 - ÜBERSCHRITTEN

Auftraggeber: Privatkunde (anonymisiert)

Datum: 23.04.2026

Status: Vertragsentwürfe geprüft, final unterschriebene Dokumente ausstehend

Vertraulich. Nur zur persönlichen Nutzung.

Hinweis

Datengrundlage: Investoren-Broschüre ●●● (22 Seiten), Marketing-Slides, Preisliste, Grundrisse für 11 Einheiten (101, 114, 136, 404, 408, 425, 427, 439/440, 503, 504, 521), Gesamtlageplan aller 6 Stockwerke, Vorvertrag mit fünf Anhängen (Preis & Zahlungsplan Standard/Schnellzahler, Allgemeine Bestimmungen, Maintenance-Vertrag, Vermietungsvertrag, Hausordnung) plus Fast-Payment-Zusatzvereinbarung.
Ergänzend: öffentliche Firmendaten ●●● OOD und ●●● EOOD, Airbnb/Airbtics-Marktdaten ●●● 2025.

Alle acht Vertragsdokumente liegen als bulgarisch-englischer Paralleltext vor. Rechtsgültig ist nach Art. 25 ausdrücklich die bulgarische Version. Die englische Übersetzung und die bulgarische Fassung des Art. 25 selbst widersprechen sich in der Angabe der Vertragssprachen - dazu die Detailprüfung.

Nicht vorliegend: Baugenehmigung, aktueller Grundbuchauszug ●●● OOD, Firmenbuchauszug, Baufortschrittsnachweis. Für die Kaufentscheidung ist davon auszugehen, dass Baugenehmigung und Grundbuch bei einem etablierten bulgarischen Bauträger mit 15+ fertiggestellten Projekten vorhanden sind. Zur endgültigen Absicherung sind sie anzufordern.

Der Prüfer war nicht vor Ort. Der Bericht ersetzt keine anwaltliche Vertragsprüfung durch einen bulgarischen Juristen und keine bautechnische Vor-Ort-Begutachtung.

Kontakt

Benjamin Fercher – Baumeister. Berater. Realist.

office@benjaminfercher.at | +43 664 40 38 013 | www.benjaminfercher.at

Ampel-Übersicht

Vier-stufige Ampel: grün (unkritisch), gelb (beobachten), rot (kritisch, stoppen), grau (keine Daten vorliegend).

Prüfpunkt	Ampel	Anmerkung
Bauträger ●●● OOD / Marke ●●●	●	Etablierter regionaler Bauträger seit 2011, Marke seit 2007. Laut Website 15+ fertiggestellte Komplexe in ●●● und ●●●.
Referenzprojekte verifizierbar	●	●●● 1-18, ●●●, Palace, ●●● - real existierend, auf Booking und Airbnb verifizierbar.
Grundstück im Besitz des Verkäufers	●	Parzelle ●●●, 6.834 m ² , im Eigentum der ●●● laut Vorvertrag (notarielle Urkunde 28.06.2022).
Baugenehmigung rechtskräftig	○	Nicht vorgelegt. Annahme: vorhanden.
Bauweise & Heizung	●	Stahlbetonskelett + Ziegel-Ausfachung + WDVS + Split-Klima für Heizung/Kühlung - bulgarischer Küstenbau-Standard. Statisch solide, energetisch unter DACH-Niveau. Gas vertraglich verboten. Für Sommerbetrieb passend, für Ganzjahresnutzung teurer im Betrieb.
Fertigstellungstermin laut Vertrag	●	Art. 9: 15.12.2025 + 2 Monate Grace = 15.02.2026. Heute 23.04.2026, über 2 Monate überschritten. Keine dokumentierte Verzögerungsmitteilung.
Fertigstellungsgarantie / Treuhand	●	Keine vertragliche Absicherung der Käuferanzahlungen. Direkte Zahlung auf Verkäuferkonto (Appendix 1 §3). Branchenüblich in BG, aber strukturelles Vorfinanzierungsrisiko.
Zahlungsplan an Baufortschritt	●	4 Raten + Reservierung + Schlusszahlung. Termine in Vorlage offen, Koppelung an Baufortschritt nicht verbindlich formalisiert.
Kaufvertragsentwurf: strukturell fair	●	Mehrere einseitig verkäuferfreundliche Klauseln: 30%-Strafzahlungen, unwiderrufliche Vermietungs- und Rückkaufsrechte, einseitige Preisindexierung beim Möbelpaket, Widerspruch bei rechtsgültiger Sprache.
Möbelpaket: verhandelbar	●	Pflichtkauf vom Verkäufer (Appendix 2 §5). Preis einseitig indexierbar. Laut Katalog: Studio 14.900 €, 1-BR 19.900–26.900 €, 2-BR 28.900–30.900 €.
Vermietungsvertrag: freiwillig	●	Art. 17 Vorvertrag: unbedingt und unwiderruflich an ●●● EOOD gebunden, sobald überhaupt vermietet wird. Keine Wahlfreiheit.
Rückkaufs-Vorkaufsrecht bei Weiterverkauf	●	Art. 18 Vorvertrag: Käufer muss Wohnung zuerst ●●● anbieten. Schränkt Exit-Liquidität ein.
Preis pro m² marktgerecht	●	Studio 38 m ² ab 75.000 € (1.974 €/m ²), 1-BR 56 m ² ab 128.000 € (2.286 €/m ²) laut Website. Für Neubau Premium in ●●● (West) am oberen Rand, aber vertretbar.
Bauweise & Energiestandard	●	Stahlbetonskelett, Ziegelausfachung, WDVS, PVC-Fenster, Granitogres-Böden nach Art. 3 Vorvertrag - solider südosteuropäischer Neubau-Standard. Heizung/Kühlung nur über Split-Klima pro Einheit, Gas generell untersagt. Energieausweis

		nicht vorgelegt.
Renditeversprechen (6–9 % netto, 25 % Wertsteigerung)	●	Marketing-Renditen setzen Top-Quartil-Belegung voraus und blenden vertragliche Abzugs- und Verfallsklauseln aus. Realistisch: 3–5 % netto nach Kostenwahrheit (Detailprüfung).
Eigentumsform	●	Volleigentum, notarielle Urkunde, Grundbucheintrag. Bulgarien EU, Euro seit 01.01.2026. Für EU-Bürger bei Wohnungen klar geregelt.
Vertragssprache rechtsgültig	●	Art. 25: Bulgarische Version hat Vorrang. Bulgarischer Text nennt „Bulgarisch und Russisch“ als Vertragssprachen, Englisch-Übersetzung nennt „Bulgarisch und Englisch“ - Widerspruch innerhalb des Artikels.
Maintenance-Klauseln (Appendix 3)	●	17 €/m²/Jahr + 20 % VAT, einseitig indexierbar. 1 %/Tag Verzug, Strom- und Wasserabschaltung nach 2 Monaten, Zwangsvermietung durch den Manager bis zur doppelten Schuld.

Standort-Bewertung

Prüfpunkt	Ampel	Anmerkung
Makrolage Bulgarien	●	EU, Schengen (seit 01.01.2025), Euro (seit 01.01.2026), Flat Tax 10 %. Wohnungskauf für EU-Bürger klar geregelt.
Mikrolage ●●● (West)	●	Laut Lageplan 750 m, 6 Min. Fußweg zum Strand, landseitig. Geschwister-Projekte (●●●) liegen näher und günstiger. Premium-Label gilt Ausstattung, nicht Lage.
Infrastruktur	●	Voll erschlossen, Regionalflughafen ca. 35 Min., Supermarkt, Apotheke, Bushaltestelle in Gegend.
Klimarisiken	●	Moderates Schwarzmeerklima, keine signifikanten Gefahrenzonen. Salzaerosol dauerhafter Wartungsfaktor, kein K.o.-Kriterium.
Wiederverkauf / Exit-Liquidität	●	Vorkaufsrecht Verkäufer (Art. 18) + ●●● Überangebot + 240 Einheiten im selben Komplex als Binnenkonkurrenz.

Detailprüfung

Entwickler: ●●● OOD und das Drei-Firmen-Konstrukt

Verkäufer ist ●●● OOD (●●●, EIK ●●●), Geschäftsführer ●●●. „●●●“ ist die Vermarktungsmarke der ●●● (Quelle: ●●●, Seite „Why ●●●“). Die Vermietung läuft über ●●● EOOD (EIK ●●●, gleiche Adresse), die Verwaltung wieder über ●●●, die Vermarktung über ●●● als externen Vermittler. Drei Rechtsträger an einer Adresse ohne vertraglich offengelegte Gesellschafterverflechtung - zu klären: wer haftet wofür im Streitfall.

Projekt

240 Einheiten in X-förmigem Komplex auf 6.834 m² Grundstück, 6 Stockwerke, Tiefgarage. Innenhof mit vier Außenpools, Rooftop Sky Lounge mit Wasserzone, Spa, Fitness, Pool-Bar/Restaurant, ganzjährige Rezeption. Die Grundrisse der 11 übermittelten Einheiten zeigen Studios ca. 26 m² Nettowohnfläche, 1-BR ca. 33–47 m², 2-BR ab ca. 42 m². Die in der Preisliste und auf der Website genannten Flächen (38 m² Studio, 56 m² 1-BR) enthalten Anteile an Gemeinschaftsflächen - die reale Wohnfläche liegt bei etwa 68–70 % davon. Art. 2 Vorvertrag erlaubt 5 % Flächentoleranz ohne Vertragsverletzung (Standard DACH: 1–2 %).

Vertriebsstruktur

●●● (externer Vermittler, anonymisiert) ist externer Vermarkter, nicht Vertragspartei. Die auf der Website beworbene „No buyer commission“-Aussage bedeutet: Provision nicht zusätzlich zum Käuferpreis, sondern im Kaufpreis enthalten. Höhe und Zahler sind nicht offengelegt.

Bauweise, Klima, Energie

Konstruktion nach Art. 3 Vorvertrag: Stahlbetonskelett mit Ziegelausfachung (Wienerberger oder lokaler Äquivalent), WDVS mit EPS und Silikat- oder Mineralputz aussen, Flachdach mit Bitumenabdichtung, PVC-Fenster mit 2-facher Isolierverglasung, MDF-Innentüren, Granitogres-Bodenbeläge. Das ist der marktübliche südosteuropäische Neubau-Standard 2024–2026 - langlebig und reparaturfreundlich.

Klima Schwarzmeerküste: milde Winter (Januar durchschnittlich ca. 3 °C, selten Frost), heisse feuchte Sommer (Juli/August 26 °C Durchschnitt, Spitzen über 35 °C), Luftfeuchtigkeit ganzjährig 60–80 %, Salzaerosol auch in 750 m Entfernung vom Strand spürbar. Bulgarien mässige Erdbebenzone, Küstenabschnitt ●●● unauffällig. Hauptlangzeitbeanspruchungen: UV-Alterung der Flachdachabdichtung, Dichtungsverschleiss der PVC-Fenster, Putzabwitterung der wetterzugewandten Fassadenseiten - Wartungsthemen, keine Bestandsrisiken.

Heizung und Kühlung ausschliesslich über Split-Klima-Einheiten pro Apartment, Standard in ●●● Ferienwohnungen. Keine Zentralheizung. Gas in jeder Form laut Hausordnung (Appendix 5 Art. 4.11) untersagt - kein Gasherd, kein Gasboiler. Warmwasser elektrisch. In der Nebensaison (November–März) werden leerstehende Apartments nicht beheizt - Frostschutz der Steigleitungen und Balkonabläufe ist Aufgabe der Verwaltung, im Maintenance-Vertrag aber nicht ausdrücklich geregelt. Nachfragen. Energieausweis nicht vorgelegt, bei Übergabe nach EU-Vorgabe einzufordern.

Rendite-Gegenrechnung

Basis Studio 38 m² Gesamtfläche (≈ 26 m² Nettowohnfläche): Kaufpreis 75.000 € laut Website (turnkey, Möbel separat). Möbelpaket „Studio ●●●“ 14.900 € laut Katalog. Nebenkosten Notar/Grunderwerb ca. 3 %. Gesamteinstand: ca. 92.150 €.

Marktdaten ●●● 2025 (AirROI, 12 Monate bis Nov. 2025): ADR ca. 68 €/Nacht, durchschnittliche Auslastung 46 %, entsprechend 168 vermietete Nächte/Jahr. Top-Quartil-Szenario für einen Neubau Premium mit Rooftop-Pool und ganzjähriger Rezeption plausibel erreichbar.

Position	Betrag
Bruttomieteinnahme (168 × 68 €)	+ 11.424 €
Staatliche Steuer 10 % auf Mieteinnahmen	- 1.142 €
Tourismussteuer (ca. 2 €/Nacht)	- 336 €
OTA-Provisionen + Kategorisierung	- 500 €
Zwischensumme „Gesamtertrag“ lt. Vertrag	= 9.446 €
Davon 70 % Anteil Eigentümer (Art. 9.1 Appendix 4)	= 6.612 €
Maintenance Fee brutto (38 m² × 20,40 €)	- 775 €
Kabel-TV + Internet + Safe + Klima-Wartung (Pflicht)	- 350 €
Bettwäsche-/Möbelrücklagen	- 500 €
Versicherung (Pflicht lt. Appendix 3)	- 150 €
Utilities Strom/Wasser für Gäste (Klausel 12.5)	- 400 €
Nettoertrag realistisch	≈ 4.437 €/Jahr
Nettorendite auf Einstand 92.150 €	≈ 4,8 %

Medianszenario (32 % Belegung = 117 Nächte) reduziert den Nettoertrag auf ca. 2.500 € und die Rendite auf rund 2,8 %. Die 240 Einheiten im selben Komplex konkurrieren direkt untereinander bei Vermietung. Plausible Bandbreite der Nettorendite nach Kostenwahrheit: 3–5 %.

Zusätzliche vertragliche Kürzungen nicht in dieser Rechnung: Mieteinnahmen erst nach 01.02. des Folgejahrs (Cashflow-Verzögerung), Nichtabholung nach 12 Monaten = Zusatzgebühren, nach 24 Monaten = Verfall zugunsten ●●● EOOD. Bei Eigennutzung in der Sommerhauptsaison rutscht der Eigentümer im Vermietungsranking zurück (Klausel 16.2 Appendix 4).

Verfügbare Einheiten & Preise

Die Website von ●●● listet öffentlich nur zwei Preise (Stand 23.04.2026, turnkey, Möbel separat): Studio 38 m² ab 75.000 €, 1-BR 56 m² ab 128.000 €. Größere 1-BR- und 2-BR-Kategorien sind im Katalog mit Flächenstufen angegeben, die Apartmentpreise aber nicht öffentlich publiziert (zum Vergleich: 128.000 € / 56 m² ergeben 2.286 €/m²).

Typ	Fläche inkl. Gemeinsch.	Apartment	Möbelpaket laut Katalog
Studio	38 m² (ca. 26 m² netto)	75.000 €	14.900 € (●●●)
1-Bedroom	ab 48 m²	nicht öff.	19.900 € Modern / 21.900 € Classic
1-Bedroom	ab 52 m²	nicht öff.	22.900 € Modern / 24.900 € Classic
1-Bedroom	56 m²	128.000 €	22.900 € Modern / 24.900 € Classic
1-Bedroom	ab 63 m²	nicht öff.	24.900 € Modern / 26.900 € Classic
2-Bedroom	ab 61 m²	nicht öff.	28.900 € Modern / 30.900 € Classic

Die 11 übermittelten Beispielgrundrisse bestätigen die Größenkategorien. Netto-Wohnflächen (ohne Balkon, ohne Gemeinschaftsanteile): 101, 404, 425, 503 ca. 33 m² (1-BR); 114, 136, 427 ca. 26 m² (Studio); 408 ca. 34 m² (1-BR); 439/440 ca. 33 m² (1-BR Eckeinheit); 504 ca. 48 m² und 521 ca. 42 m² (beide kleine 2-BR mit zwei Schlafzimmern). Grundstück: 6.834 m², Komplex X-förmig, Ausrichtung nach Lageplan überwiegend

Ost-West mit vier Flügelbauten plus zentralem Gelenk. Tiefgarage erkennbar auf Plan mit ca. 120 Stellplätzen für 240 Einheiten (Stellplatzanspruch pro Einheit zu klären).

Vertrags- und Dokumentationsstatus

Die 8 übermittelten Entwürfe zeigen ein standardisiertes, verkäuferfreundliches Paket. Die kritischen Klauseln zusammengefasst:

Vorvertrag (Preliminary Agreement)

Art. 2: 5 % Flächentoleranz ohne Vertragsverletzung. Art. 6(3): Übergabe gilt als akzeptiert, wenn Käufer nicht persönlich anwesend ist. Art. 9: Fertigstellung 15.02.2026 - überschritten. Art. 11(2), 12, 13: In fast allen Abbruchszenarien 30 % des Kaufpreises als Strafzahlung. Art. 14: Einzige Käufer-Exit-Option = „objektive Unmöglichkeit“ des Verkäufers. Art. 17/18: Unwiderrufliche Vermietungs- und Rückkaufsbindung. Art. 25: Widerspruch in der Angabe der Vertragssprache (BG vs. EN).

Appendix 2 (Allgemeine Bestimmungen)

§5: Möbelpaket-Pflichtkauf, Preis vom Verkäufer einseitig an Inflation indexierbar. §8: Renovierungen im Apartment nur 15.10.–15.05. erlaubt. §11: Vermietung nur mit Standard-Möblierung ohne persönliche Gegenstände zulässig.

Appendix 3 (Maintenance-Vertrag)

Unbefristet, nicht kündbar. 17 €/m²/Jahr + VAT, einseitig indexierbar. 1 %/Tag Verzugsstrafe. Nach 2 Monaten Nichtzahlung: Strom- und Wasserabschaltung und Zwangsvermietung durch den Manager. Beim Weiterverkauf: 3 Jahre Maintenance als Strafe, wenn der Vertrag nicht auf den neuen Eigentümer übergeht.

Appendix 4 (Vermietungsvertrag, ●●● EOOD)

70 %-Auszahlung nach Abzug aller staatlichen Steuern und Vermittlungsgebühren. Auszahlung erst Feb. Folgejahr. Nichtabholung nach 2 Jahren = Verfall. Kabel-TV, Internet, Safe, Klima-Wartung jährliche Pflichtbestellung. Bettwäsche alle 3 Jahre, Möbel alle 8 Jahre - beides bei Manager-gewähltem Unternehmen. Manager kann Vermietung einer Wohnung ohne Begründung verweigern (Klausel 21).

Appendix 6 (Fast Payment)

Vollzahlung bis Stichtag = Rabatt (Höhe offen). Bei irgendeiner Zahlungsverzögerung entfällt der Rabatt rückwirkend. Ohne Treuhand-Absicherung ist vollständige Vorauszahlung an einen Bauträger mit unverifiziertem Baufortschritt ein Risiko erster Ordnung.

Risikobewertung

- 1. Vertragsrisiko (HOCH):** Standardisiertes, strukturell verkäuferfreundliches Vertragspaket. Kernprobleme: unwiderrufliche Vermietungs- und Verkaufsbindung, 30% Strafen bei nahezu allen Abbruchgründen, 1% Verzug bei Maintenance mit Zwangsvermietung, einseitige Preisindexierung Möbel und Maintenance, Widerspruch bei rechtsgültiger Vertragssprache. Einzeln nachverhandelbar, in Summe asymmetrisch.
- 2. Fertigstellungsrisiko (MITTEL):** Vertragliche Fertigstellung 15.02.2026 (inkl. Grace-Periode) am 23.04.2026 überschritten. Keine dokumentierte Verzögerungsmitteilung. Käufer hat nach Art. 11 theoretisch Anspruch auf Strafzahlungen oder Rückzahlung - Durchsetzbarkeit abhängig vom Baufortschritt und vom Verhalten des Verkäufers.
- 3. Renditerisiko (MITTEL):** Marketing-Renditen (6–9 % netto, 25 % Wertsteigerung) blenden Vertragsklauseln und Komplex-Binnenkonkurrenz aus. Realistisch: 4–5 % netto im Top-Quartil-Szenario, ca. 3 % im Medianszenario. Euro-Wertsteigerungseffekt 2026 branchenseitig bei +5–10 % erwartet, nicht 25 %.
- 4. Vertriebs- und Firmenkonstrukt (MITTEL):** Drei Rechtsträger (●●● EOOD, externer Vermarkter ●●●) ohne offengelegte Gesellschafterverflechtung. Provisionsstruktur ●●● unbekannt. Bei Streitfällen unklare Haftungszuordnung.
- 5. Marktrisiko ●●● (MITTEL):** Überangebot seit Bauboom 2005–2008 nicht vollständig verdaut. 240 Einheiten im selben Komplex konkurrieren direkt. Premium-Positionierung basiert auf Ausstattung, nicht Lage. Saisonalität 6–7 Monate Leerstand jährlich.
- 6. Eigentumsrisiko (NIEDRIG):** Bulgarien EU, Euro, notarielle Urkunde, Grundbucheintrag. Wohnungskauf für EU-Bürger strukturell sauber.
- 7. Exit-Risiko (MITTEL):** Vertragliches Rückkaufsvorkaufsrecht (Art. 18) plus Marktsättigung plus verpflichtende Vertragsübertragung auf den Käufer (sonst 3 Jahre Maintenance-Strafe). Exit-Liquidität eingeschränkt.

Empfehlung

BEDINGT EMPFEHLENSWERT - NUR NACH NACHVERHANDLUNG

Lage, Bauträger-Reputation und Eigentumsform sind solide. Die Investment-Rendite ist realistisch 3–5 % netto - marktüblich, aber weit unter der Vermarktungs-Behauptung. Der Fertigstellungstermin ist bereits überschritten. Vor Unterzeichnung müssen folgende Punkte schriftlich bereinigt werden:

1. **Vertragssprache: Widerspruch in Art. 25 korrigieren lassen.**
2. **Vermietungsbindung (Art. 17) begrenzen oder streichen.**
3. **Rückkaufsvorkaufsrecht (Art. 18) zeitlich begrenzen oder streichen.**
4. **Möbelpaket-Festpreis schriftlich fixieren (keine Indexierung).**
5. **Maintenance-Strafklauseln (Art. 13 Appendix 3) streichen.**
6. **Schriftliche Verzögerungsmitteilung des Verkäufers anfordern.**
7. **Flächentoleranz (Art. 2) auf 1–2 % reduzieren.**

Zur überschrittenen Fertigstellungsfrist

Die vertragliche Fertigstellung war am 15.02.2026 (inklusive 2-monatiger Grace-Periode) fällig. Am 23.04.2026 ist sie um über zwei Monate überschritten, ohne dass dem Auftraggeber eine formelle Verzögerungsmitteilung des Verkäufers vorliegt. Nach Art. 11 und Art. 14 des Vorvertrags hat der Käufer theoretisch Anspruch auf Strafzahlungen oder volle Rückzahlung. Erklärung des Verkäufers zur Verzögerung und zum aktuellen Baufortschritt (Fotos mit Datumsnachweis, Bauaufsichtsprotokoll) anfordern.

Nächste Schritte (falls Investment erwägt)

1. Vertragsentwürfe von unabhängigem bulgarischem Anwalt prüfen lassen (nicht vom Verkäufer oder ●●● empfohlen).
2. Fünf Nachverhandlungspunkte schriftlich bereinigen lassen: Art. 25 Sprache, Art. 17/18 Unwiderruflichkeit, Art. 2 Toleranz, Appendix 2 §5 Möbelpaket-Festpreis, Appendix 3 Art. 13 Stromabschaltung und Zwangsvermietung streichen.
3. Möbelpaket-Preis schriftlich festschreiben lassen (Studio 14.900 €, 1-BR 19.900–26.900 €, 2-BR 28.900–30.900 € laut Katalog).
4. Hinweis: Treuhand-Konto ist in Bulgarien unüblich und vom Bauträger mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht durchsetzbar. Alternative: schriftliche Koppelung jeder Zahlungsrate an einen konkreten Baufortschritts-Meilenstein (Rohbau, Dach, Fenster, Übergabe).
5. Provisionsstruktur ●●● offenlegen lassen (Prozentsatz, Zahler).
6. Baugenehmigung, aktueller Grundbuchauszug Parzelle ●●● und Firmenauszug ●●● OOD aus dem Handelsregister ●●● vor Unterzeichnung anfordern.
7. Entscheidung erst nach Anwaltsfreigabe und schriftlicher Bereinigung der Nachverhandlungspunkte. Aktuelle Marktrendite 3–5 % netto ist solide, aber nicht so, dass sie vertragliche Risiken rechtfertigt.

Weiterführende Leistungen: Go/No-Go Audit (ab 750 €) | Kuration (2.500 €) | Kontrolle (ab 1.800 €/Monat)

Weitere Informationen: www.benjaminfercher.at