

ISBtech

Ingenieur & Sachverständigen Büro

www.isbtech.de

Probleme ?

Sie benötigen Hilfe bei der Sanierung, Renovierung und/oder bei individuellen Modernisierungen?

Wir kennen keine Probleme, wir bieten Lösungen.



Hola Mallorca,

Sie benötigen Hilfe bei Ihrem Energieausweis auf Mallorca oder bei einer Sanierung, Renovierung und/oder individuellen Modernisierung? Wir kennen keine Probleme, wir bieten Lösungen.

Als professioneller, kompetenter Partner steht Ihnen ISBtech auch auf Mallorca in (fast) allen Bereichen der Sanierung, Renovierung und/oder der Modernisierung zur Verfügung. Von der Planung bis zur Fertigstellung sind wir sowohl bei einer Sanierung, einem Neubau als auch bei individuellen Modernisierungen Ihr kompetenter Ansprechpartner. Mit der entscheidenden Kombination aus Erfahrung, Kompetenz und Individualität begleiten wir Sie in allen Bauphasen.

Unser Leistungsspektrum umfasst u.a. :

- die Beurteilung von Bauschäden/Mängel,
- Übernahme von Gewerken rund um das Baugeschäft,
- die Beratung bei Immobilien An.- und Verkäufen,
- eine qualitätssichernde Baubegleitung,
- der Bautenschutz (Schimmel etc.)
- die Sanierungsberatung, bautechnische sowie hausanfallende Renovierungsberatungen
- die individuelle Erstellung von Sanierungs.– Renovierungs.- Umbau.- und Modernisierungskonzepten
- die Erstellung von baulichen Gutachten, Wertgutachten,
- Ausstellung von Energieausweise gemäß [\(CEE: „Certificación Energética de Edificios -- gemäß Directiva comunitaria 2010/31/CE del Parlamento Europeo y del Consejo\)](#)

Ob Einfamilienhaus, Fincas, Finca-Hotels, Ferienwohnungen, private und /oder gewerbliche Bürogebäude oder Industrieobjekte – ISBtech bietet viel Platz für Ihre Perspektiven!

Unsere Leistungen führen wir zuverlässig, fachgerecht und zielorientiert aus. Wir sind überzeugt, dass Ihnen vor allem unser Praxis-Know-how von großem Nutzen sein wird. Zudem verfügen wir genau über die Erfahrungen, die aktuell und praxisnah gefordert werden.

Dank intensiver Zusammenarbeit mit unserem „Vor Ort Team“, realisieren wir anspruchsvolle Aufgaben bei kurzer Bauzeit auf hohem Qualitätsniveau. Wir sind daher zusätzlich zu unseren Leistungen in der Lage, Ihnen folgende, handwerkliche Dienstleistungen anzubieten:

- Möbel nach Maß und Sonderanfertigungen
- Haustüren
- Fenster und Terrassentüren
- Klapppläden
- Insektenschutz
- Wintergarten
- Dachdeckerarbeiten
- Dach und Terrassenabdichtungen
- Überdachungen
- Holzkonstruktionen und Holzbauten
- Innentüren
- Glastüren
- Schiebetüren
- Rahmenlosetüren
- Küchen
- Restaurationen
- Putz und Malerarbeiten
- Innenausbau und Gestaltungen
- Bodenbeläge in vielen Variationen und Materialien
- Restauration von Holzfußböden
- Kellerabdichtungen
- Gartenarbeiten und Gestaltungen
- Pflaster arbeiten
- Beton und Fundamentarbeiten -Aushub und Entsorgungsarbeiten
- Umzugshilfe und Transport
- Poolabdichtungen
- Solar und Regenwassernutzung
- Finca und Gebäudeservice - Sicherheitstechnik und Einbruchschutz

Sie dürfen zuverlässige Unterstützung, professionelle Fachkompetenz, hohes Engagement, Zuverlässigkeit, Flexibilität sowie ein transparentes Preisgefüge von uns erwarten.

Lassen Sie sich von unseren umfangreichen Service inspirieren und kontaktieren Sie uns unverbindlich.

Mallorca Reservierung eines Mietobjektes

– Mietdauer und Kündigung –

Unter einer Reservierung eines Mietobjektes für die *Langzeitmiete* versteht man die verbindliche Vormerkung zur Anmietung eines Hauses oder einer Wohnung mit einem festgelegten Mietbeginn in der Zukunft und einer bestimmten *Mietdauer*. Durch die Reservierung selbst kommt aber noch kein *Mietvertrag* zustande. Mit einer Reservierungshinterlegung, in der Regel in Höhe einer Monatsmiete, dokumentiert der zukünftige Mieter seine feste Absicht, das Mietobjekt zu den vereinbarten Bedingungen anzumieten.

Die einseitige Stornierung einer Reservierung durch den zukünftigen Mieter vor der Unterzeichnung des *Mietvertrages* führt fast immer zum Verlust der hinterlegten Reservierungssumme. Eine unverbindliche Reservierung ohne eine Reservierungshinterlegung ist meist nur möglich, wenn Sie als zukünftiger Mieter wenige Tage bis zur Vertragszeichnung überbrücken wollen. In diese Zeit kann jedoch dem zukünftigen Vermieter etwas Besseres einfallen, als mit Ihnen zum vereinbarten Termin einen *Mietvertrag* zu unterschreiben. Aber auch zukünftigen Mietern fällt mit herrlicher Regelmäßigkeit in der unverbindlichen Reservierungszeit etwas Anderes ein, nämlich die Anmietung eines Mietobjektes, das ihnen besser gefällt als das reservierte.

Bei einer Reservierung müssen Sie auf Mallorca unterscheiden, ob es sich um ein nicht vermietetes oder um ein derzeit vermietetes Mietobjekt handelt. Die Problematik, die sich aus dem einen und aus dem anderen ergibt, ist grundlegend verschieden.

Eine langfristige Reservierung für ein nicht vermietetes Objekt kann problematisch sein, weil sich bis zur Vertragsunterschrift einiges ereignen kann, dass Sie nicht kontrollieren können und wodurch Ihr *Mietverhältnis* im Vorfeld sabotiert werden könnte. Stellen Sie sich vor, Ihrem zukünftigen Vermieter begegnet drei Wochen vor Mietvertragsunterschrift ein potentieller Käufer für seine Liegenschaft mit dem er zehn Tage später zum Notar geht. Jetzt haben Sie vielleicht bereits gepackt, und wenn Sie Glück haben, wird der Vermieter Ihnen Ihre Reservierungssumme zurückgegeben. Wenn Sie Pech haben, stehen Sie mit vollem Gottvertrauen, Ihrer Familie und mit Sack und Pack vor einem verkauften Haus, und Ihr Vermieter liegt bereits in der Karibik in der Sonne. Zugegeben, dies ist ein extremes Beispiel. Dazwischen gibt es aber unzählige Varianten, die dazu führen können, dass eine Reservierung nicht zum geplanten Ergebnis führt. Am häufigsten passiert folgendes: ein Vermieter lässt sich mit einem zukünftigen Mieter aus dem Ausland auf eine Reservierung von beispielsweise zwei Monaten ein, und der Mieter überweist eine Reservierungssumme in Höhe einer Monatsmiete. Zunächst bedeutet dieses Arrangement für den Vermieter einfach ausgedrückt der Verlust von zwei Monatsmieten. Wenige Tage nach dieser Absprache klopft ein anderer Vermietungsagent bei Ihrem zukünftigen Vermieter an und präsentiert einen Kunden, der sofort mieten möchte. Was meinen Sie, was ein unanständiger Vermieter jetzt macht? Richtig, er tritt von seinem Reservierungsversprechen zurück, und er wird Ihnen Ihre Reservierungssumme zurückgeben. Falls er das Geld nicht zurückerstattet, müssten Sie ihn verklagen, was in Spanien zu nichts führt.

Es macht demnach auch wenig Sinn, sich Monate vorher unbewohnte Mietobjekte anzuschauen, weil Ihnen kein Vermieter zwei, drei oder vier Monate vor Vertragsbeginn ein Mietobjekt reserviert, ohne dass Sie ihm den Mietausfall bis zum Vertragsbeginn bezahlen? Wenn ein Vermieter dennoch dazu bereit ist, Monate vorher eine Reservierung bis zum Mietbeginn anzunehmen, haben Sie sich wahrscheinlich Wohnraum reserviert, an dem Sie wenig Freude haben werden. Schlimmstenfalls hat man sie betrogen und die Wohnung wird Ihnen bei Mietbeginn gar nicht ausgehändigt.

Ganz anders verhält es sich mit derzeit vermieteten Objekten. Theoretisch könnten Sie ein derartiges Mietobjekt lange bevor es wieder frei wird reservieren, da der Vermieter sich ja noch in einem bezahlten Vertragsverhältnis befindet. Aber die Praxis sieht auch in diesem Fall ganz anders aus: Mieter haben in Spanien nach sechs Monaten Mietdauer erstmals eine dreißigtägige Kündigungsfrist, und es ist demzufolge sinnlos, sich Mietobjekte vorher anzusehen, weil niemand weiß, wie sich letztendlich der Mieter entscheiden wird. Es kann nämlich auch sein, dass der jetzige Mieter seinen Vertrag einfach weiterlaufen lässt, was auf Mallorca keine Seltenheit ist.

Auch der Vermieter hat Optionen, nachdem der jetzige Mieter gekündigt hat. Er könnte beispielsweise seine Immobilie verkaufen oder wenn der Sommer bevorsteht, sein Mietobjekt für die gesamte Saison für teures Geld an Feriengäste vermieten. In beiden Fällen riskieren Sie, dass Ihre Reservierung platzt.

Dennoch, Reservierungen können Sinn machen. Sie sind auf Mallorca in der überwiegenden Zahl auch kein Problem und in den meisten Fällen führen sie zur Sicherung eines Mietobjektes. Allerdings sollten Sie dabei ein paar Grundregeln beachten:

- Vergewissern Sie sich vorher, ob das Mietobjekt die Eigenschaften besitzt, die für Sie wichtig sind und genau die Eigenschaften nicht besitzt, die Sie für unerträglich halten.
- Klären Sie ab, ob das Mietobjekt derzeit vermietet ist und der Mieter bereits schriftlich gekündigt hat.
- Suchen Sie sich Vermietungsagenten, die ihre Langzeitmietangebote seriös und sehr ausführlich beschreiben und mit ausreichend Fotos versehen. Sprüche klopfen wie „Wir setzen Maßstäbe“ oder ähnliches Geschwafel helfen Ihnen nicht weiter.
- Was Sie brauchen sind Fakten. Bearbeitete Fotos bei extremen Weitwinkelexperten sollten Sie relativieren, denn ein 25m² großes Wohnzimmer kann mit Weitwinkeltechnologie wie ein Fußballfeld aussehen.
- Rufen Sie verschiedene Makler an, um herauszufinden, wer sein Geschäft versteht. Sprechen Sie dort mit der Person, die das Mietobjekt persönlich kennt, und lassen Sie sich auch das Umfeld des Mietobjektes genau erklären. Damit vermeiden Sie, daß Sie während Ihrer Mietzeit auf eine Baustelle, Autobahn oder gegen eine Mauer schauen. Seriöse Agenten bieten grundsätzlich keine Mietobjekte mit einer Leiche im Keller an. Zumindest weisen diese Vermittler Sie von sich aus auf Mängel hin.
- Bevorzugen Sie Vermittler, die einen kaufmännischen, technischen oder juristischen Hintergrund haben, wie beispielsweise Betriebswirte, Diplom-Kaufleute, Architekten oder Juristen. Der „Gestern war ich noch Koch, und heute bin ich schon Makler“ Version sollten Sie prinzipiell misstrauisch gegenüberstehen, es sei denn, Ihr Gegenüber zeigt genügend Sachverstand und gewinnt so Ihr Vertrauen. Wenn Sie jedoch der Meinung sind, dass jeder Depp einen qualifizierten Vermittler spielen kann, dann werden Sie genau so einen Typen auf Mallorca treffen.