



## ERLÄUTERUNGEN ZUR VERWALTUNG UND DEM MIETPOOL

### Mietpool

Durch den Beitritt des Käufers in die „Mietpoolgesellschaft Brüderstr. 4, 4a, Neustädtische Heidestr. 54“ erzielt der Erwerber einen monatlichen Mietzins in Höhe von **7,50 € Nettokalt** je Quadratmeter Wohnfläche.

### **Hierzu folgende Erläuterungen:**

Zweck der Mietpoolgesellschaft ist, die gerechte Verteilung der Mieteinnahmen (aufgrund unterschiedlicher Ist-Mieten), die Risikominimierung und die Schaffung langfristiger Planungssicherheit für jeden Mitgesellschafter des Mietpools. Der Verkäufer tritt aus dem Verkauf der einzelnen Wohnungen einen Gesamtbetrag in Höhe von ca. **45.000 € (32,23 €/m<sup>2</sup>)** an die Mietpoolgesellschaft ab. Dieser Betrag wird durch die Serda Immobilien & ArteTectura Hausverwaltung, treuhänderisch verwaltet. Der Gesellschaftsvertrag „Mietpool Brüderstr. 4, 4a, Neustädtische Heidestr. 54 GbR“ ist notariell beurkundet. Der Vertrag beinhaltet eine Laufzeit von zehn Jahren und wird vor Beitritt und Wohnungskauf jedem Erwerber vorgelegt. Parallel zu dem im Mietpool enthaltenen Betrag, werden Mieterhöhungen, mit dem Ziel der Vereinheitlichung der Mieten vorgenommen. Im Falle eines Mieterwechsels, wird bei etwaigen Neuvermietungen, der höhere Mietzins entsprechend dem Marktpotential ausgeschöpft.

Um die Ziele der Mietpoolgesellschaft zu erreichen, bestehen solide Voraussetzungen:

- Die Stadt Brandenburg vereint Natur und die Nähe zur Hauptstadt Berlin zugleich und ist als einer der guten Arbeitsorte in der Region Havelland bei jung und alt beliebt.
- Das Wohnhaus „Brüderstr. 4, 4a, Neustädtische Heidestr. 54“ hat ein gepflegtes Gemeinschaftseigentum und befindet sich in einem guten Zustand.
- Das Mehrfamilienhaus ist gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden, nur 100 Meter entfernt befindet sich die nächste Straßenbahn-Haltestelle, die Bundesstraße sowie die Autobahn sind ebenfalls schnell zu erreichen.

### **Instandhaltungsrücklage / Kosten Baumaßnahmen:**

Für vorgesehene Erhaltungsmaßnahmen im Gemeinschaftseigentum werden ca. **125.000 €** in die Instandhaltungsrücklage zugeführt. Der Gesamtbetrag wird aus dem Verkauf der Wohnungen (**89,52 €/m<sup>2</sup> Wfl.**) mittels Kaufpreisabtretung bereitgestellt. Die Käufer könnten die ihnen je qm zugewiesenen Beträge nach dem Einkommenssteuergesetz steuerlich geltend machen. Durch die neue Eigentümergemeinschaft wird auch die Beschlussfassung Zuführung zur monatlichen Instandhaltungsrücklage vorgenommen. Die Zuführung wird voraussichtlich **0,30 € / m<sup>2</sup> Wfl. monatlich** betragen.

### **Hausverwaltung:**

Die Verwaltung für das Gemeinschaftseigentum und das Sondereigentum ist die Serda Immobilien & ArteTectura Hausverwaltung.

Die monatliche Gebühren für das **Gemeinschaftseigentum** betragen je Wohnung **33,32 € brutto p.m.** (inkl. gesetzl. MwSt.) . Für das **Sondereigentum** beträgt die monatlich Gebühr **32,13 € brutto p.m.** (inkl. gesetzl. MwSt.) je Wohnung und **3,57 € brutto p.m.** (inkl. gesetzl. MwSt.) je Garagenstellplatz. Verwaltungsgebühren für das Sonder- und Gemeinschaftseigentum können durch den Wohnungseigentümer steuerlich geltend gemacht werden und sind teilweise im Wohngeld enthalten.