



GIES & SCHRAMM

Immobilienkoordination

Erläuterungen zur Verwaltung und dem Mietpool

Mietpool

Durch den Beitritt des Käufers in die Mietpoolgesellschaft erzielt der Erwerber einen monatlichen Mietzins in Höhe von 8,00 € 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. 87.840,80 € (65,36 € / m²) an die Mietpoolgesellschaft ab. Dieser Betrag wird durch die SAC Service Asset Concept GmbH, treuhänderisch verwaltet. Der Gesellschaftsvertrag „Mietpoolgesellschaft Vienweg 100 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 sofort ausgeschöpft.

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

- **Beliebte Wohngegend, mit guter Infrastruktur und Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, sowie Autobahnanschluss**
- **Die Wohnanlage „Vienweg 100“ hat ein sehr attraktives und gepflegtes Gemeinschaftseigentum und befindet sich in einem guten Zustand.**
- **Für die Wohnungen, mit guter Ausstattung im gesamten Objekt, besteht das besondere Entwicklungspotential darin, dass bei einer Neuvermietung mit vorheriger Wohnungsrenovierung, die erzielbaren Mieten über der Mietpoolmiete liegen können.**
- **Das Zentrum von Pankow ist mit der Tram in ca. 20 Minuten zu erreichen. Von dort aus, erreicht man mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in wenigen Minuten, die „Schönhauser Allee Arcaden“ auf dem Weg zum nahegelegenen Alexanderplatz. Für den Individualverkehr, ist über die Bucherstraße und die Stadtautobahn, eine gute Anbindung an die Berliner Innenstadt gegeben.**

Instandhaltungsrücklage:

Die monatliche Zuführung zur zentralen Instandhaltungsrücklage je Wohneinheit beträgt ca. **0,19 €** pro m² Wohnfläche, wird durch die Hausverwaltung über Miteigentumsanteile (MEA) berechnet.

Sonderumlage / Tiefgarage:

Für die bevorstehende Betonsanierung in den Tiefgaragen ist eine Sonderumlage von **157.098,05 €** vorgesehen. Dieser Betrag wird nach Miteigentumsanteilen berechnet und ist **im Kaufpreis enthalten**.

Hausverwaltung:

Die Verwaltung für das Gemeinschaftseigentum ist die Immobilienverwaltung Grun und die Verwaltung des Sondereigentum wird durch die SAC Service Asset Concept GmbH neu übernommen.

Die Gebühren für das Gemeinschaftseigentum betragen je Wohnung ca. 8,45 € brutto pro Monat und je Stellplatz ca. 1,19 € brutto pro Monat. Für das Sondereigentum beträgt die Gebühr voraussichtlich monatlich ca. 35,70 € brutto je Wohnung und Stellplatz. Verwaltungsgebühren für das Sonder- und Gemeinschaftseigentum können durch den Wohnungseigentümer steuerlich geltend gemacht werden und sind teilweise im Wohngeld enthalten.