

Pflegezentrum Feichten an der Alz – Info-Blatt

Am Hartberg 4, 84550 Feichten an der Alz

- Objekt:** 48 Sondereigentumseinheiten
36 Einzelbettzimmer und
12 – R-Zimmer
- Gewährleistung:** lt. gesetzlicher Regelung BGB, das heißt:
5 Jahre für Sachmängel am Gebäude und der Einrichtung
2 Jahre für bewegliche Gegenstände, elektr. Anlagen usw.
Dehnfugen – Wartungsfugen ohne Gewährleistung
- Rücklagen:** 1,00 € je 1/1.000 Miteigentumsanteil pro Monat
1.000,00 € im Monat / 12.000,00 € pro Jahr
- Baubeginn:** Erdarbeiten seit Oktober 2021
- Bezugsfertigkeit / Inbetriebnahme
angestrebt zum 01.01.2023
zugesichert bis 31.07.2023
komplette Fertigstellung bis 31.10.2023
- Kaufpreis:** gesetzlich geregelt in Raten nach Baufortschritt
- Mieter:** PUR VITAL Pflegezentrum Garching/Alz GmbH
Tassilostraße 1, 84518 Garching an der Alz
- Mietvertrag:** Beginn ca. = 01.02.2023 angestrebt
Laufzeit = 20 Jahre
zweimalige Verlängerungsoption = 2 x 5 Jahre
danach jeweils um weitere 2 Jahre
Kostenbeteiligung an technischen Einrichtungen
(Dach und Fach ausgenommen):
- 5.000,00 € netto /5.950,00 € brutto im Jahr
 - 2.500,00 € netto / 2.975,00 € brutto pro Einzelfall im Jahr
 - sämtliche Schönheitsreparaturen
 - Reinigung und Pflege der Außenanlagen
- Sicherheit /
Kautio:** Bankbürgschaft über 3 Monatskaltmieten (Rückgabe nach 3
Monaten)
- Betriebskosten:** alle gemäß der Betriebskostenverordnung
- Mietzahlung:** ab ca. Juni 2023 (4-monatiger Preopening- und Organisationskostenzuschuss)
spätestens zum 5. Werktag an Verwalter
aber: Überweisung an Eigentümer in der Regel am 10.Werktag des lfd.
Monats
- Wertsicherung:** Indexregelung
- beginnt nach Ablauf des 3. Mietjahres
 - Index (Verbraucherpreis) muss um mehr als 10% steigen,
Anpassung mit 40 % der Steigerung

WEG-Verw.:

SH Verwaltungs GmbH

Erstbestellung = Laufzeit 3 Jahre (danach Neubestellung für max. 5 Jahre)

Beginn ab dem ersten Folgemonat nach Bezugsfähigkeit der ersten Sondereigentumseinheit (Tag der Abnahme)

18,00 € netto je Sondereinheit pro Monat (21,42 € brutto)

Die ersten vier Monate keine Verwaltergebühr (Preopening)

Miet-Verw.:

SH Verwaltungs GmbH

Erstbestellung = Laufzeit 2 Jahre (automatische Verlängerung um 1 Jahr)

Beginn ab dem ersten Folgemonat nach Bezugsfähigkeit der ersten Sondereigentumseinheit (Tag der Abnahme)

8,00 € netto je Sondereinheit pro Monat (9,52 € brutto)

Die ersten vier Monate keine Mietverwaltergebühr (Preopening)

Sonstiges:

- Baubegleitendes Qualitätscontrolling durch den TÜV Süd
- KfW Effizienzhaus 55 in der Erneuerbare-Energien-Klasse **(nur bei Antragsstellung bis zum 31.01.2022 möglich)**
- Bevorzugtes Belegungsrecht für die Eigentümer und deren Angehörige
- Rendite brutto 2,75 %.
- Heizung: Fernwärmeversorgung der Verwaltungsgemeinschaft Kirchweidach.
- Rechte und Belastungen auf dem Grundstück:
 - Grundpfandrechte für die Bauträgerfinanzierung (Löschung nach Kaufpreiszahlung)
 - Erdgasortsnetzleitung für die Energienetze Bayern GmbH
 - Abstandsflächenübernahme zugunsten des benachbarten Gebäudes mit 9 Wohnungen
 - Wohnungsbelegungsrecht/Mietsicherungsdienstbarkeit zu Gunsten des Mieters
- Die letzten drei Monate zum Ende des Mietvertrages hin, sind für den Betreiber mietfrei.