

Ersatzneubau für eine etablierte Einrichtung

Wohn- und Pflegezentrum St. Elisabeth in Alfeld



04 *Editorial*

Immobilie im Überblick 06

08 *Standort*

Alfeld – Lebendiges Leinebergland 08

Standortanalyse 12

Makrolage 14

Mikrolage 16



Altstadt von Alfeld

18 **Objektbeschreibung**

Wohn- und Pflegezentrum in Alfeld	20
Etagengrundrisse	24
Kaufpreisliste	30
Musterberechnung	35
Betreiberportrait	36

38 **Pflegemarkt**

Vermögensaufbau mit Immobilien	39
Zehn gute Gründe	40

42 **Rechtliche Grundlagen**

Notizen	60
---------	----

Anmerkung zur Verkaufsunterlage

Für die bei den folgenden Unterlagen zugrunde liegenden Annahmen und Berechnungen wurde größte Sorgfalt angewandt. Sämtliche Daten und Angaben dieser Verkaufsunterlage entsprechen dem heutigen Stand der Planung bzw. dem aktuellen Bautenstand. Sie bestehen, unter Vorbehalt, grundsätzlich unveränderter Planungs- und Berechnungsgrundlagen und gleichbleibender rechtlicher Verhältnisse und einschließlich der Spruchpraxis der Gerichte, Verwaltungs- und Finanzbehörden. Eine Haftung für die Richtigkeit der Zahlenangaben und das Erreichen der steuerlichen Vorteile kann nicht übernommen werden. Diese Broschüre wird dem Käufer nach Maßgabe des vorstehenden Angabenvorbehaltes sowie der aufgeführten Haftungsvorbehalte zur Verfügung gestellt. Vom Inhalt abweichende Angaben haben nur Gültigkeit, wenn diese vor notarieller Beurkundung des Kaufvertrages durch die Verkäufer schriftlich bestätigt worden sind. Grundlage der Immobilieninvestition sind Kaufvertrag, Teilungserklärung, Baubeschreibung und Pachtvertrag. Da ein komplexer Sachverhalt beschrieben wird, ist nicht auszuschließen, dass gleichwohl für einzelne Käufer zu einzelnen Sachverhalten ergänzende Fragen bestehen. Für Aussagen und Angaben des Vermittlers abweichend vom Kaufvertrag haftet weder der Verkäufer, noch die Carestone Service GmbH. Die Vervielfältigung dieser Verkaufsunterlage – auch auszugsweise – bedarf der ausdrücklichen Zustimmung der Carestone Service GmbH.

Pflegeimmobilien sorgen für langfristige Mieten

Investieren Sie jetzt

In Zeiten niedriger Zinsen müssen sich Anleger unweigerlich mit der Frage auseinandersetzen, welche Investition sich heutzutage überhaupt noch lohnt. Der Aktienmarkt mag dabei reizvoll erscheinen, birgt aber immer auch unkalkulierbare Risiken. Eine Alternative bietet der Immobilienmarkt. Er verspricht eine wertstabile und renditestarke Geldanlage.

Dies gilt in besonderem Maße auch für die Senioren- und Pflegeimmobilien von Carestone. Denn mit über 20 Jahren Erfahrung, rund 2,15 Mrd. Euro platziertem Projektvolumen und mehr als 15.000 verkauften realgeteilten Pflegeapartments sind wir der marktführende Projektentwickler in Deutschland. Dabei liegen die Vorteile einer Pflegeimmobilie klar auf der Hand, denn sie verbindet die Wertstabilität einer Immobilie mit dem Wachstumspotential des deutschen Pflegemarktes. Dreh- und Angelpunkt ist hierbei die demografische Entwicklung der Bundesrepublik. So lag die durchschnittliche Lebenserwartung hierzulande im Jahr 1960 noch bei 69,7 Jahren; genau 100 Jahre später, im Jahr 2060, wird sie dagegen bei rund 87 Jahren liegen.¹

Die Deutschen werden also immer älter. Und das bedeutet unweigerlich auch, dass der Anteil an Menschen, die zwischen Kiel und Konstanz auf Pflege angewiesen sind, kontinuierlich steigt.

Diese Entwicklung gewährleistet Pflegeimmobilien eine steigende Nachfrage. Dies gilt auch für das bereits bestehende Alten- und Pflegeheim St. Elisabeth in Alfeld. Hier wird im Süden des Bestandsbaus auf selbigem Grundstück parallel zum Pflegebetrieb ein Ersatzneubau errichtet. Das Gebäude wird Platz für 120 Einzelpflegezimmer bieten. Darüber hinaus wird eine Tagespflegeeinrichtung mit 16 Plätzen integriert. So wird nicht nur eine bestehende Einrichtung modernisiert, sondern auch ein erweitertes Angebot geschaffen.

„Unsere Immobilien setzen Maßstäbe in Wohn- und Pflegequalität für Senioren. Mit unseren Konzepten und der von uns gelieferten Bauqualität sind wir der führende Entwickler, Realisierer und Anbieter von Pflegeimmobilien im Teileigentum. Wir sind stolz darauf, dass durch unsere Arbeit Menschen bis ins hohe Alter in der Mitte der Gesellschaft aktiv

am Leben teil haben“, erklärt Sandro Pawils, Chief Sales Officer bei Carestone. Wer also in ein oder mehrere Pflegeapartments investiert, tut damit nicht nur sich selbst als Anleger einen Gefallen, sondern hilft auch dabei mit, dringend benötigte Pflege- und Arbeitsplätze zu sichern – mit einem Investment in regionale Infrastruktur. Somit profitieren bei der Immobilie in Alfeld die Bewohner, die Region und die Investoren gleichermaßen.

¹ Quelle: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/273406/umfrage/entwicklung-der-lebenserwartung-bei-geburt-in-deutschland-nach-geschlecht/>



Die Immobilie im Überblick



Baubegleitende Immobilienprüfung
für Großprojekte durch die



Objekt

Lage	Bodelschwinghstraße 2, 31061 Alfeld
Baubeginn	vsl. Q4 2020
Fertigstellung	frühestens: 01.03.2022 spätestens: 01.09.2022
Objektbeschreibung	4 Vollgeschosse + Untergeschoss, Ersatzneubau ausgeführt gem. KfW-55-Standard
Anzahl der Wohneinheiten	120 Einzelzimmer
Wohnungsgrößen	48,72 m ² –51,82 m ² (inkl. Gemeinschaftsfläche)

Betrieb

Betreiber	Wohn- und Pflegezentrum St. Elisabeth GmbH, Bodelschwinghstraße 2, 31061 Alfeld
Patronat	cosiq GmbH über 6 Monatsmieten
Mietvertragslaufzeit	25 Jahre + 1 × 5 Jahre
Übergabe an Betreiber	frühestens: 01.03.2022 spätestens: 01.09.2022

Kaufangebot

Kaufangebot	Pflegeapartments nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
Kaufpreise	195.383 €–207.774 € pro Wohneinheit
Kaufpreiszahlung	nach MaBV
Erwerbsnebenkosten	5,0 % Grunderwerbsteuer ca. 2,5 % Notar- und Vollzugskosten

Ertrag

Mietrendite	anfängliche Mietrendite von ca. 3,6 %* p.a. bezogen auf den Kaufpreis
Erste Mietzahlung	frühestens: 01.06.2022 spätestens: 01.12.2022
Pre-Opening	1. bis 3. Monat mietzinsfrei 4. bis 6. Monat trägt Verkäufer
Indexierung	ab dem 6. Jahr 60 % / 10 %, Basisjahr 2015 = 100
Instandhaltungsrücklage	empfohlen: jährlich 2,00 €/qm
Verwaltergebühr	jährlich 360,00 € inkl. MwSt. pro Einheit
Steuerliche Aspekte	Abschreibung: 2 % der Gebäudeherstellungskosten über 50 Jahre und 6,7 % auf die Außenanlage über 15 Jahre
Bevorzugtes Belegungsrecht	besteht für alle Erwerber eines Apartments des Wohn- und Pflegezentrums in Alfeld sowie deren nächsten Familienangehörigen, in allen von der cosiq GmbH betriebenen Einrichtungen

Haftungs- und Angabenvorbehalt: Die oben genannten Angaben erheben keinerlei Anspruch auf Vollständigkeit und sind nicht bindend. Es gelten ausschließlich die Angaben in den notariellen (Bezugs-) Urkunden und Verträgen.

*Bei der Berechnung der ausgewiesenen „Nominalverzinsung“ wurde aus Vereinfachungsgründen darauf verzichtet, die Zins- und Zinseszinsvorteile der unterjährigen Mieteinnahmen mit aufzunehmen. Ebenso sind die Kosten der Mietverwaltung, WEG-Verwaltung und Instandhaltungsrücklage nicht berücksichtigt. Ferner fanden steuerliche Besonderheiten keine Berücksichtigung. Die Berechnung bezieht sich auf den Zeitraum ab Erhalt der Pacht-/Mieteinnahmen. Die Auskehr der Pacht-/Mieteinnahmen kann vom Pachtvertrag abweichen.

Stand: Juni 2020

Wirtschaft, Wald und Welterbe

Alfeld – Lebendiges Leinebergland

Die Stadt Alfeld liegt idyllisch eingebettet ins Leinetal im südlichen Niedersachsen. Sie ist das Zuhause von rund 19.000 Einwohnern, gehört zum Landkreis Hildesheim und damit zur Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen.

Das Gebiet der Metropolregion erstreckt sich von Nienburg (Weser) im Norden und bis zur Landesgrenze nach Hessen und den Harz. Auf rund 19.000 Quadratkilometern leben etwa 3,8 Millionen Menschen. Das entspricht gut einem Drittel der Fläche und nahezu der Hälfte der Einwohner des Bundeslandes Niedersachsen. Die Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen ist damit etwas größer als der Freistaat Sachsen und nur geringfügig kleiner als das Bundesland Rheinland-Pfalz; sie hat mehr Einwohner als Berlin (3,5 Millionen)

und unwesentlich weniger als Rheinland-Pfalz (4,0 Millionen).¹ Das über die B3 jeweils eine knappe Autostunde von der Landeshauptstadt Hannover und dem Wissenschaftszentrum Göttingen entfernt liegende Alfeld versteht sich als Industriestandort im ländlichen Raum. Die örtliche Wirtschaft ist geprägt von mittelständischen Unternehmen, die unter anderem im Maschinen- und Anlagenbau, in der Lasertechnik, im Telekommunikationsbedarf, Formenbau, im Segment Pulverbeschichtungen und im Bereich alternativer Energien tätig sind.² Größter Arbeitgeber im Ort ist die Sappi Alfeld GmbH, die als papierverarbeitender Betrieb mit rund 800 Beschäftigten hochfeine Papiere herstellt.³

Landschaftlich ist Alfeld geprägt von der Lage im Leinebergland. Diese Mittelgebirgslandschaft wird

gerade im Alfelder Raum bestimmt von beiderseits der Leine vergleichsweise steil abfallenden Höhenzügen. Während in den Höhenlagen dichte Buchenwälder dominieren, werden die Senken über weite Strecken ackerbaulich genutzt. Die Innenstadt von Alfeld – speziell die hübsche historische Altstadt – wartet derweil mit einer Vielzahl von Einzelhandelsgeschäften und Gastronomiebetrieben auf, die von Restaurants mit deutscher und internationaler Küche bis hin zu charmanten Eiscafés und gemütlichen Biergärten reichen.

Überregionale Bedeutung besitzt das Alfelder Fagus-Werk, das im Jahr 2011 vom UNESCO-Welterbekomitee in die Weltkulturerbeliste aufgenommen wurde und zu den aktuell 42 Welterbestätten in Deutschland zählt.





Altstadt von Alfeld

» Alfeld vereint die ländliche Lage in einer Region bei gleichzeitiger Nähe mehreren Großstädten und einem vielseitigen kulturellen Angebot. «

Standort

UNESCO-Welterbe Fagus-Werk



»

Die Konstruktion aus Glas und Stahl sowie die stützenlosen, vollständig verglasten Ecken des 1911 erbauten Erstlingswerks des Architekten und Bauhausgründers Walter Gropius stehen für den Ursprung der modernen Industriearchitektur.⁴ Im Werk wird nach wie vor produziert. Darüber hinaus beherbergt das Ensemble aber auch ein Museum



mit umfangreicher Ausstellung. Eine weitere – sogar doppelte – Welterbestätte befindet sich in der rund 30 Kilometer entfernten Kreisstadt Hildesheim. Die 100.000-Einwohner-Stadt ist besonders berühmt für ihre Kirchen, von denen der Mariendom und die Michaeliskirche ein außergewöhnliches Beispiel religiöser Kunst der Romanik im Heiligen Römi-

schen Reich darstellen und bereits 1985 von der UNESCO in die Welterbeliste aufgenommen wurden.

So vereint Alfeld die Lage in einer ländlichen Region mit der Nähe zu mehreren Großstädten und einem vielseitigen kulturellen Angebot zu einem besonders reizvollen Standort.

¹ Quelle: <https://www.metropolregion.de/metropolregion/wo-sind-wir-metropolregion/stadt-land-region-metropolregion/>

² Quelle: <https://www.alfeld.de/wirtschaft-gewerbe/standortportrait.html>

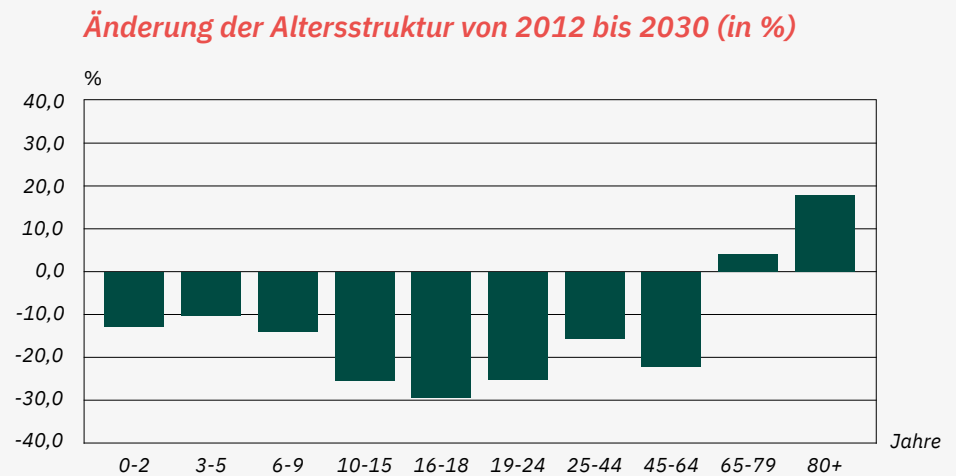
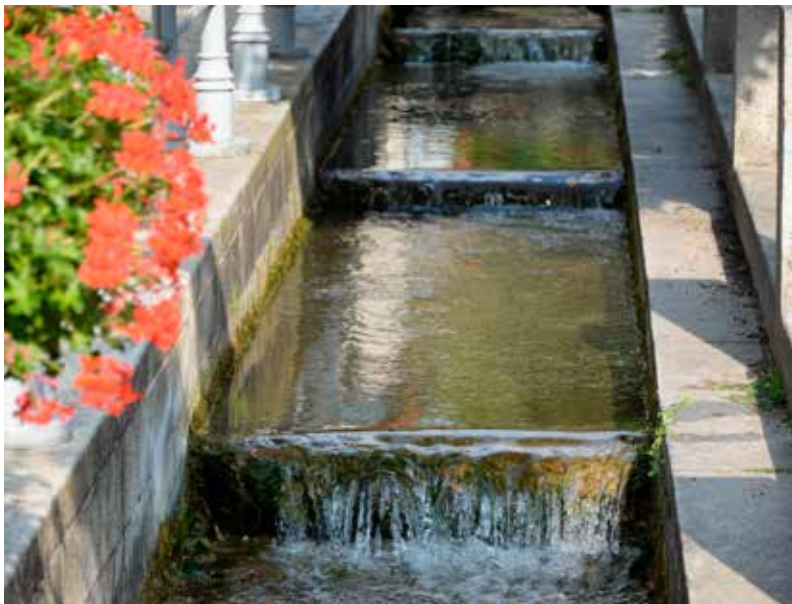
³ Quelle: <https://www.sappi.com/alfeld-mill>

⁴ Quelle: <https://www.fagus-werk.com/de/>

Zahlen zum Standort

Standortanalyse Alfeld

Jeder Standort erzählt eine eigene Geschichte. Das gilt natürlich auch bei Pflegeimmobilien. Eine sorgfältige Analyse aller Voraussetzungen und das Wissen um die Zahlen und Fakten sorgen im Ergebnis dafür, dass ein erfolgreiches Pflegeprojekt entsteht, bei dem am Ende alle Partner profitieren.



Quelle: Statistisches Bundesamt, www.destatis.de

Indikatoren in Alfeld

Relative Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	- 3,3
Relative Bevölkerungsentwicklung 2012 bis 2030 (%)	- 12,4
Geburten (je 1.000 Ew.)	6,9
Sterbefälle (je 1.000 Ew.)	14,6
Natürlicher Saldo (je 1.000 Ew.)	- 7,8
Zuzüge (je 1.000 Ew.)	57,8
Fortzüge (je 1.000 Ew.)	53,9
Wanderungssaldo (je 1.000 Ew.)	3,9
Familienwanderung (je 1.000 Ew.)	12,1
Bildungswanderung (je 1.000 Ew.)	0,9
Wanderung zu Beginn der 2. Lebenshälfte (je 1.000 Ew.)	3,4
Alterswanderung (je 1.000 Ew.)	- 4,8

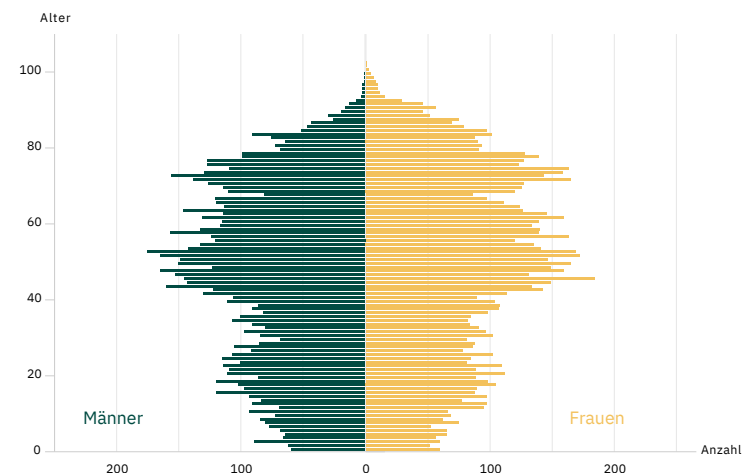
Indikatoren Demografischer Wandel und Alterung

	2018	2030
Durchschnittsalter	48,1 J.	50,3 J. (+ 4,57 %)
Altenquotient (ab 65-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	48,6	64,7 (+ 33,1 %)
Anteil unter 18-Jährige	14,1 %	13,4 % (- 0,7 %)
Anteil 65- bis 79-Jährige	18,6 %	22,45 % (+ 3,65 %)
Anteil ab 80-Jährige	8,8 %	10,85 % (+ 2,05 %)

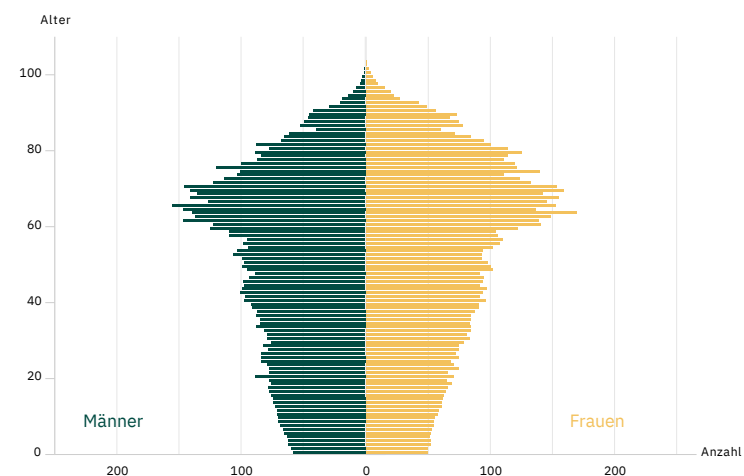
Quelle: Statistisches Bundesamt, www.destatis.de

Aufbau der Bevölkerung

2012



2030



Quelle: Statistisches Bundesamt, www.destatis.de

Makrolage Alfeld

Mit der Makrolage wird der Standort einer bestehenden oder zukünftigen Immobilie bewertet. Bevor ein Grundstück bebaut wird, dient eine Standortanalyse der Überprüfung, welche Immobilienart für den jeweiligen Standort geeignet ist. Die Makrolage befasst sich dabei mit den Standortaspekten eines größeren Umfeldes, z.B. einer Stadt oder Region.

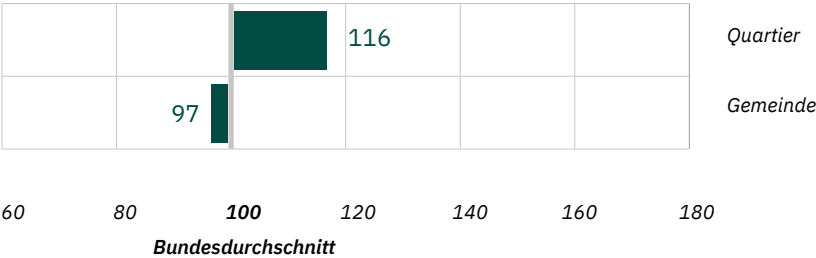
Regionale Geographie

Bundesland	Niedersachsen
Kreis	Hildesheim
Gemeindetyp	Verstädterte Räume – verdichtete Kreise, Ober-/Mittelzentren
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Hannover (43,1 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Alfeld (Leine), Stadt (1,1 km)

Bevölkerung & Ökonomie

Einwohner (Gemeinde)	19.061
Haushalte (Gemeinde)	10.480
Kaufkraft pro Einwohner in Euro (Gemeinde)	21.756
Kaufkraft pro Einwohner in Euro (Quartier)	27.090
Bevölkerungsdichte	229 Einwohner/km²

Kaufkraft-Index



Quelle: microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2019

Quelle Bevölkerungsentwicklung: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2017

Quelle Makrolageeinschätzung: on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2019

Zahlen zum Standort

Im Jahr **1950** lag die **Lebenserwartung** in Deutschland bei rund **66,6 Jahren**. Im Jahr **2050** wird sie bei stolzen **85,6 Jahren** liegen.¹

2018 lag der Anteil der **über 65-Jährigen in Alfeld** bei schon beachtlichen **27,4 Prozent**. Für das Jahr **2030** wird ihr Anteil einer Prognose zufolge bei **33,3 Prozent** liegen.²

Die Gesamtzahl der **pflegebedürftigen Menschen** in Deutschland stieg allein im Zehnjahreszeitraum von **2007 bis 2017** von **2,25 Mio.** auf **3,41 Mio.**³

Zum Jahresende **2017** erhielten nach Angaben des Landesamtes für Statistik Niedersachsen insgesamt bereits **387.293 Personen** in Niedersachsen Leistungen nach dem Pflegeversicherungsgesetz (SGB XI). Gegenüber dem Jahr **2015** gab es somit **69.725 Pflegebedürftige mehr** – was auch auf das seit Januar 2017 geltende neue Begutachtungsverfahren in der Pflegeversicherung zurückzuführen ist.⁴

Niedersachsen



¹ Quelle: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/273406/umfrage/entwicklung-der-lebenserwartung-bei-geburt--in-deutschland-nach-geschlecht/>

² Quelle: Demographiebericht - Alfeld

³ Quelle: <https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/Gesundheit/Pflege/Pflege.html>

⁴ Quelle: https://www.ms.niedersachsen.de/startseite/gesundheit_pflege/pflege/zahlen-und-fakten-zur-pflege-14070.html

Mikrolage Alfeld

Die Mikrolage berücksichtigt im Gegensatz zur Makroanalyse nur das direkte Standortumfeld.
Die wesentlichen Untersuchungsbereiche sind: Lage, unmittelbare Verkehrsanbindung,
Nachbarbebauung und Grundstücksbeschaffenheit.

Mikrolage

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Statushohe Großstädter; Gutverdienende Familien in neueren Eigenheimen im Umland
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in nicht homogen bebautem Straßenabschnitt

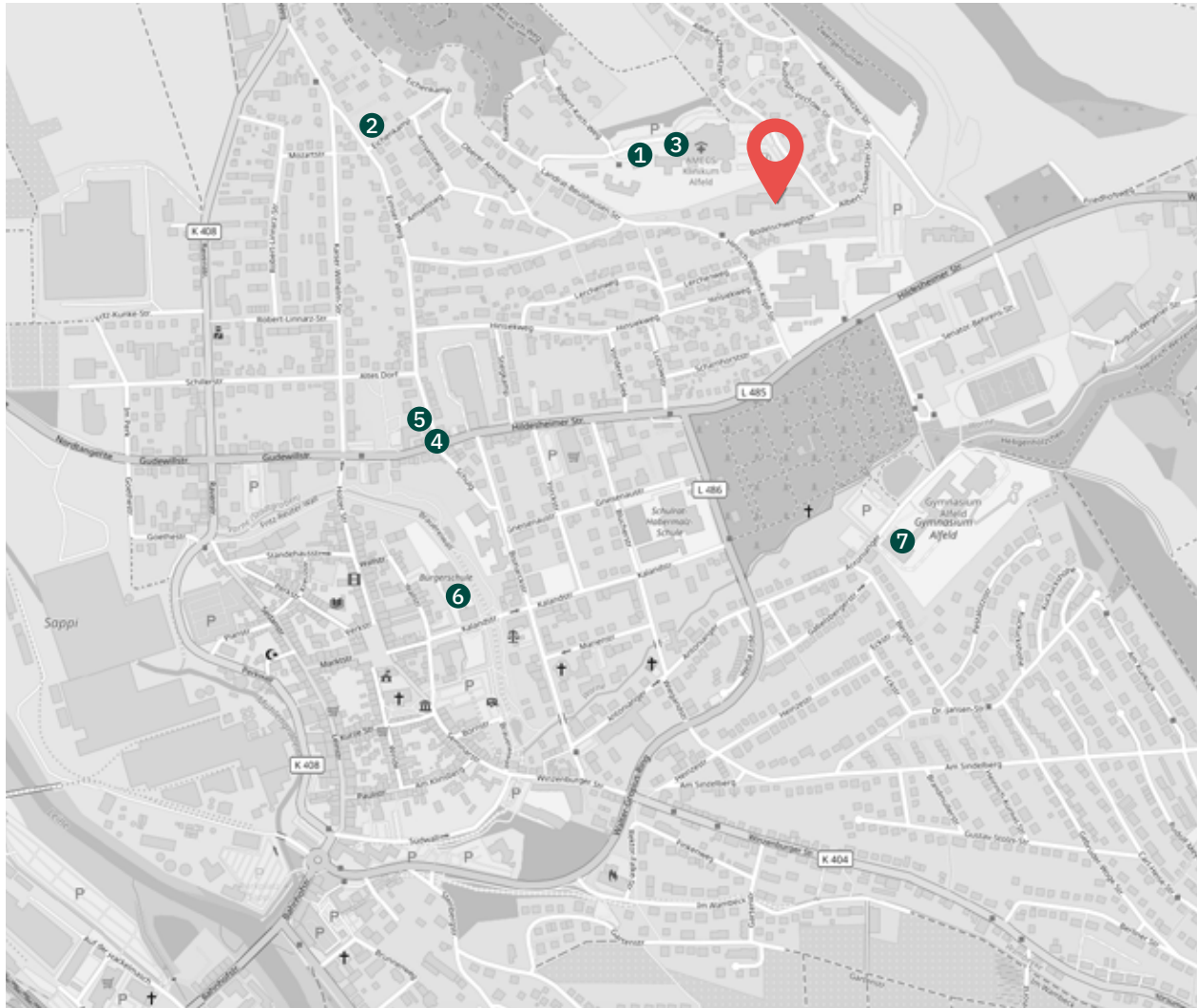
Infrastruktur (Luftlinie)

Nächste Autobahnanschlussstelle	Anschlussstelle Hildesheim (21,4 km)
Nächster Bahnhof	Bahnhof Alfeld (1,7 km)
Nächster ICE-Bahnhof	Hauptbahnhof Hildesheim (20,2 km)
Nächster Flughafen	Hannover (52,6 km)
Nächster ÖPNV	Bushaltestelle Lerchenweg (0,1 km)

Quelle: microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2019

Quelle Bevölkerungsentwicklung: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2017

Quelle Makrolageeinschätzung: on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2019



Med. Versorgung/ Einkaufsmöglichkeiten

- ① Allgemeinarzt – 0,2 km
- ② Zahnarzt – 0,7 km
- ③ Krankenhaus – 0,1 km
- ④ Apotheke – 0,7 km
- ♦ Einkaufszentrum – 19,2 km

Bildungsangebot

- ⑤ Kindergarten – 0,7 km
- ♦ Grundschule – 1,3 km
- ♦ Hauptschule – 9,3 km
- ⑥ Realschule – 0,7 km
- ♦ Gesamtschule – 20,8 km
- ⑦ Gymnasium – 0,6 km
- ♦ Hochschule – 18,5 km

Verkehrsanbindung

- ♦ DB Bahnhof – 1,7 km
- ♦ DB Bahnhof ICE – 20,2 km
- ♦ Flughafen – 52,6 km



Objektbeschreibung

Im Norden der Gemeinde Alfeld befindet sich das bereits bestehende Alten- und Pflegeheim St. Elisabeth. Ein innovatives Sanierungskonzept macht es möglich, im Süden des Bestandsbaus auf selbigem Grundstück parallel zum Pflegebetrieb einen Ersatzneubau zu errichten. Das Gebäude wird Platz für 120 Einzelpflegezimmer bieten. Darüber hinaus wird eine Tagespfleeinrichtung mit 16 Plätzen integriert.



Wohn- und Pflegezentrum St. Elisabeth in Alfeld

Eindrücke in Text und Bild

Der Neubau des Wohn- und Pflegezentrums St. Elisabeth verbindet die Wertstabilität einer Immobilie mit der Sicherheit des Pflegemarktes.

Dabei lohnt ein Blick auf die Zahlen. Betrachtet man die Altersstruktur in Niedersachsen, so ergibt sich folgendes Bild: Heute sind rund zwei Millionen Menschen älter als 60 Jahre, das sind 25 Prozent der Gesamtbevölkerung. Bis 2050 wird sich die Zahl auf knapp 2,6 Millionen und damit 33 Prozent der Bevölkerung erhöhen. Die Anzahl der Hochbetagten – also Personen, die 80 Jahre alt oder älter sind – wird den Vorausberechnungen zufolge auf 865.000 im Jahr 2050 steigen. Ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung wird sich von heute 4,7 Prozent auf 11,3 Prozent mehr als verdoppeln.¹

Dabei gehört es automatisch zur Entwicklung, dass viele ältere Menschen auch individueller Pflege bedürfen. Das bedeutet, dass stetig mehr Betreuungsplätze benötigt werden, was den Pflegemarkt zu einer immer gefragteren Anlagoption macht.

Das Wohn- und Pflegezentrum St. Elisabeth verbindet dabei gleich mehrere Vorzüge. So handelt es sich bei dem den KfW-55-Standard erfüllenden Neubau um einen Ersatzbau. Das bedeutet, die Einrichtung ist bereits am Standort etabliert. Die Immobilie wird parallel zum im Bestandsbau weiter laufenden Pflegebetrieb auf demselben Grundstück errichtet. Nach der Fertigstellung erfolgt der Umzug der Bewohner in den Neubau, anschließend wird der alte Bestand abgerissen.

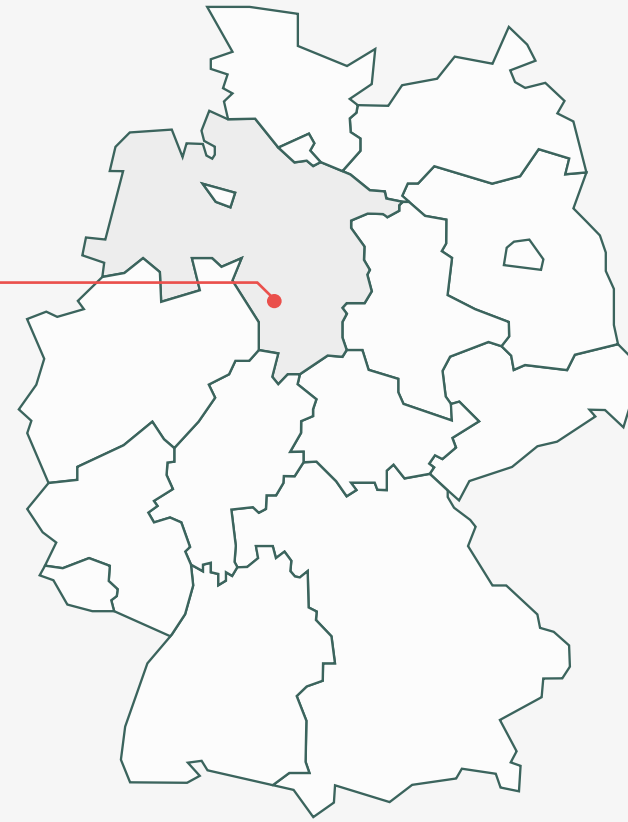
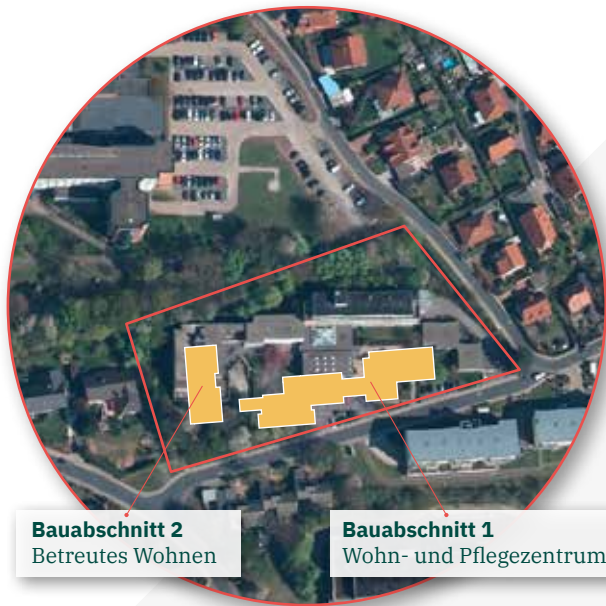
Insgesamt wird das neue Haus Platz für 120 Einzelpflegezimmer bieten. Allen Räumlichkeiten gemein ist die helle Ausführung, große Fenster lassen viel Licht ins Innere, eine ansprechende Farbgebung trägt zum Wohnkomfort bei. Selbstverständlich ist jede Wohneinheit mit einem eigenen seniorengerechten Bad mit Dusche, Waschbecken und WC ausgestattet. Hinzu kommen attraktive Gemeinschaftsräume, zu denen geräumige Ess- und Aufenthaltsbereiche sowie ein Pflegebad gehören. Balkone und Terrassen ermöglichen den Aufenthalt an der

frischen Luft. Liebevoll begrünte Außenflächen verströmen exklusiven Parkcharakter.

Neben den Einzelzimmern für die stationäre Pflege gehört zum Gebäude ferner eine Tagespflegereinrichtung für 16 Personen. Dieses Angebot richtet sich an Menschen, die keine durchgehende Pflege und damit keinen dauerhaften Aufenthalt in der Einrichtung benötigen – also etwa Personen, die von Angehörigen betreut werden. Diese Angehörigen können sich so Auszeiten nehmen oder auch ihrer Arbeit nachgehen und wissen ihre Familienmitglieder dennoch in den guten Händen und der stabilen Gemeinschaft der Pflegeeinrichtung.

Quasi um das pflegerische Angebot komplett zu machen, entsteht in einem weiteren Bauabschnitt auf dem westlichen Grundstücksteil ein Gebäude mit Wohneinheiten, die speziell auf die Erfordernisse von Betreutem Wohnen ausgelegt sind. So entsteht also mittelfristig ein Angebot, das sich aus Stationärer und Tagespflege sowie Betreutem





- ♦ *120 Pflegeeinzelzimmer*
- ♦ *Kaufpreise 195.383 €–207.774 €*
- ♦ *Baubeginn vsl. Q4 2020*
- ♦ *KfW-55-Neubau mit bis zu 18.000 € Tilgungszuschuss*



Wohnen zusammensetzt und so ein Komplettpaket mit individuellen Ansätzen für ein angenehmes Leben im Alter schafft. Die individuellen Ansätze, dem aufgrund des demografischen Wandels stetig steigenden Bedarf an Pflegeplätzen Rechnung zu tragen und in einer Anlage „aus einer Hand“ anzubieten, schaffen kurze Wege und Synergieeffekte. Weitere positive Standortfaktoren sind in der überwiegend von gutverdienenden Familien in neueren Eigenheimen bewohnten Nachbarschaft² das Aneos Klinikum Alfeld sowie Allgemeinmediziner, Zahnärzte und Apotheken.

¹ Quelle: https://www.ms.niedersachsen.de/themen/senioren_generationen/demografischer_wandel/13760.html

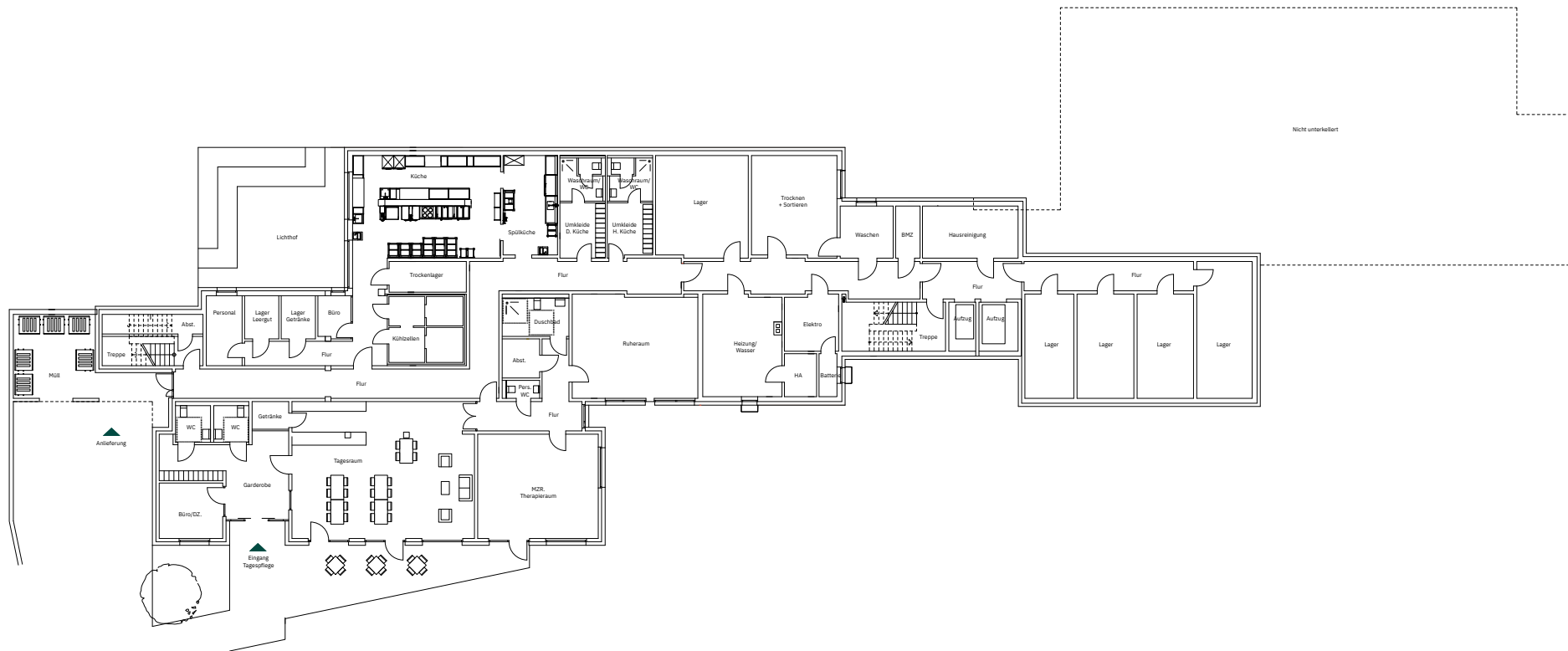
² Quelle: OnGeo

»All dies macht die Immobilie zu einer überaus attraktiven Adresse – und das sowohl für seine Bewohner wie selbstverständlich auch für Investoren.«



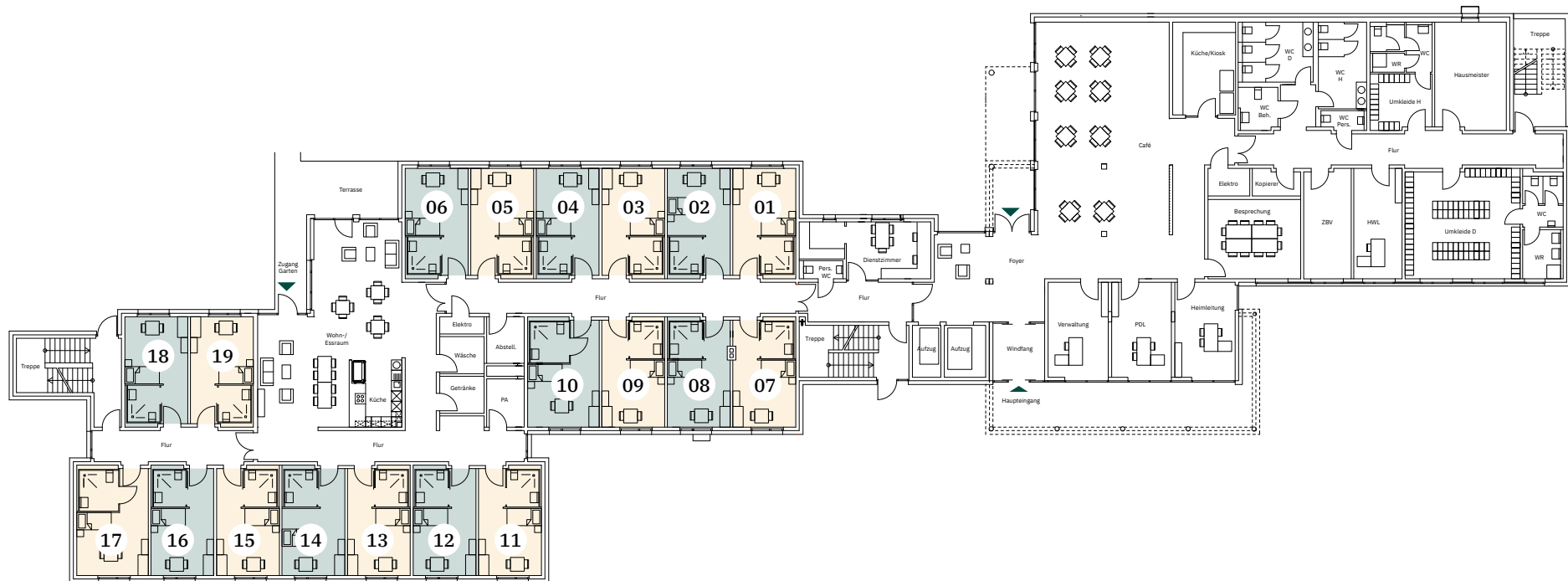


Untergeschoss



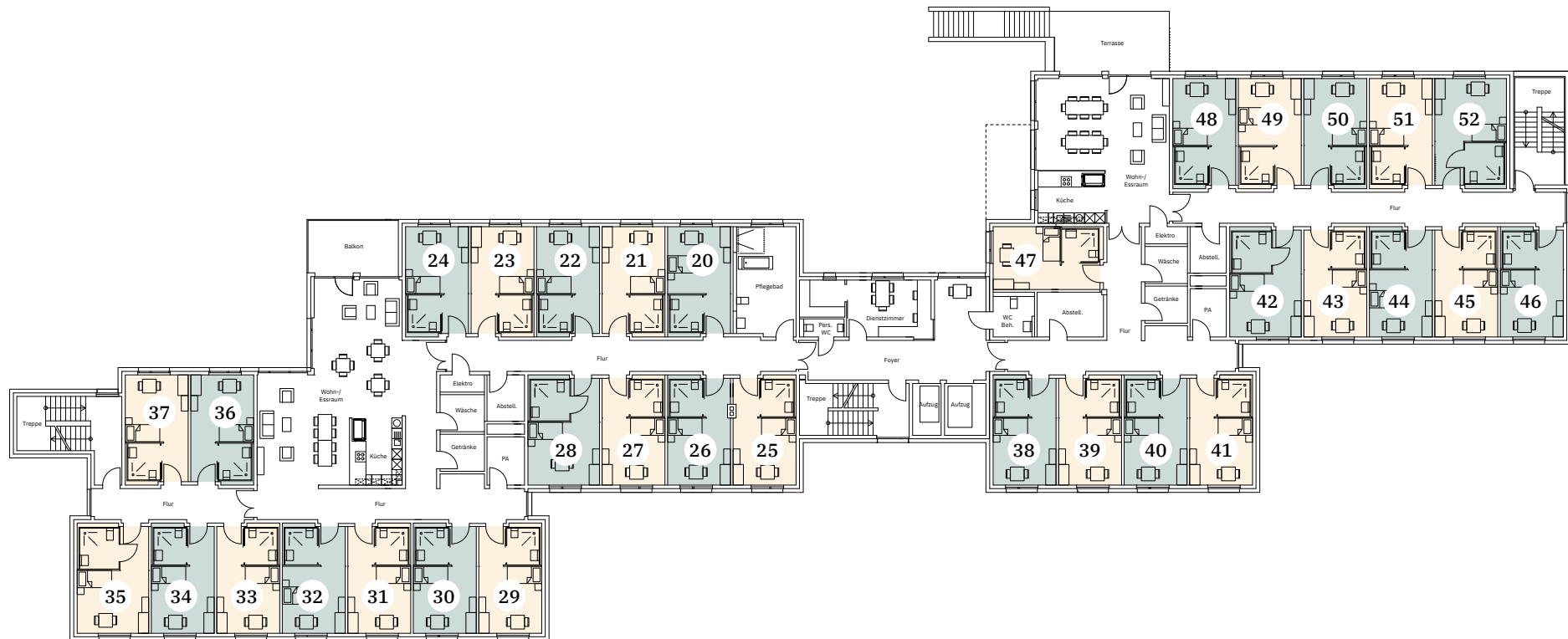
○ Gemeinschaftsfläche
● ● Sondereigentum

Erdgeschoss



Etagengrundrisse

1. Obergeschoss



Gemeinschaftsfläche

Sondereigentum

2. Obergeschoss



Etagengrundrisse

3. Obergeschoss



Gemeinschaftsfläche

Sondereigentum



Wie setzt sich die Mietabrechnungsfäche zusammen?

Wohnfläche Apt. 1	21,70 m ²
+ gemeinschaftliches Miteigentum	27,22 m ²
Mietabrechnungsfäche	48,92 m²

Kaufpreisliste

Apt. Nr.	Bezeichnung	Fläche Apartment	Anteil Gem.-Fläche	Gesamtfläche	monatliche Miete	Verkaufspreis	Rendite ¹
Erdgeschoss							
1	Apartment	21,70 qm	27,22 qm	48,92 qm	588,35 €	196.118 €	3,6 %
2	Apartment	21,70 qm	27,22 qm	48,92 qm	588,35 €	196.118 €	3,6 %
3	Apartment	21,70 qm	27,22 qm	48,92 qm	588,35 €	196.118 €	3,6 %
4	Apartment	21,70 qm	27,22 qm	48,92 qm	588,35 €	196.118 €	3,6 %
5	Apartment	21,70 qm	27,22 qm	48,92 qm	588,35 €	196.118 €	3,6 %
6	Apartment	21,70 qm	27,22 qm	48,92 qm	588,35 €	196.118 €	3,6 %
7	Apartment	21,50 qm	27,22 qm	48,72 qm	586,15 €	195.383 €	3,6 %
8	Apartment	21,50 qm	27,22 qm	48,72 qm	586,15 €	195.383 €	3,6 %
9	Apartment	21,70 qm	27,22 qm	48,92 qm	588,35 €	196.118 €	3,6 %
10	Apartment	24,60 qm	27,22 qm	51,82 qm	623,32 €	207.774 €	3,6 %
11	Apartment	21,70 qm	27,22 qm	48,92 qm	588,35 €	196.118 €	3,6 %
12	Apartment	21,70 qm	27,22 qm	48,92 qm	588,35 €	196.118 €	3,6 %
13	Apartment	21,70 qm	27,22 qm	48,92 qm	588,35 €	196.118 €	3,6 %
14	Apartment	21,70 qm	27,22 qm	48,92 qm	588,35 €	196.118 €	3,6 %
15	Apartment	21,70 qm	27,22 qm	48,92 qm	588,35 €	196.118 €	3,6 %
16	Apartment	21,70 qm	27,22 qm	48,92 qm	588,35 €	196.118 €	3,6 %
17	Apartment	24,60 qm	27,22 qm	51,82 qm	623,32 €	207.774 €	3,6 %
18	Apartment	21,70 qm	27,22 qm	48,92 qm	588,35 €	196.118 €	3,6 %
19	Apartment	21,70 qm	27,22 qm	48,92 qm	588,35 €	196.118 €	3,6 %
1. Obergeschoss							
20	Apartment	21,70 qm	27,22 qm	48,92 qm	588,35 €	196.118 €	3,6 %
21	Apartment	21,70 qm	27,22 qm	48,92 qm	588,35 €	196.118 €	3,6 %
22	Apartment	21,70 qm	27,22 qm	48,92 qm	588,35 €	196.118 €	3,6 %
23	Apartment	21,70 qm	27,22 qm	48,92 qm	588,35 €	196.118 €	3,6 %
24	Apartment	21,70 qm	27,22 qm	48,92 qm	588,35 €	196.118 €	3,6 %
25	Apartment	21,50 qm	27,22 qm	48,72 qm	586,15 €	195.383 €	3,6 %

Apt. Nr.	Bezeichnung	Fläche Apartment	Anteil Gem.-Fläche	Gesamtfläche	monatliche Miete	Verkaufspreis	Rendite ¹
1. Obergeschoss							
26	Apartment	21,50 qm	27,22 qm	48,72 qm	586,15 €	195.383 €	3,6 %
27	Apartment	21,70 qm	27,22 qm	48,92 qm	588,35 €	196.118 €	3,6 %
28	Apartment	24,60 qm	27,22 qm	51,82 qm	623,32 €	207.774 €	3,6 %
29	Apartment	21,70 qm	27,22 qm	48,92 qm	588,35 €	196.118 €	3,6 %
30	Apartment	21,70 qm	27,22 qm	48,92 qm	588,35 €	196.118 €	3,6 %
31	Apartment	21,70 qm	27,22 qm	48,92 qm	588,35 €	196.118 €	3,6 %
32	Apartment	21,70 qm	27,22 qm	48,92 qm	588,35 €	196.118 €	3,6 %
33	Apartment	21,70 qm	27,22 qm	48,92 qm	588,35 €	196.118 €	3,6 %
34	Apartment	21,70 qm	27,22 qm	48,92 qm	588,35 €	196.118 €	3,6 %
35	Apartment	24,60 qm	27,22 qm	51,82 qm	623,32 €	207.774 €	3,6 %
36	Apartment	21,70 qm	27,22 qm	48,92 qm	588,35 €	196.118 €	3,6 %
37	Apartment	21,70 qm	27,22 qm	48,92 qm	588,35 €	196.118 €	3,6 %
38	Apartment	21,70 qm	27,22 qm	48,92 qm	588,35 €	196.118 €	3,6 %
39	Apartment	21,70 qm	27,22 qm	48,92 qm	588,35 €	196.118 €	3,6 %
40	Apartment	21,70 qm	27,22 qm	48,92 qm	588,35 €	196.118 €	3,6 %
41	Apartment	21,70 qm	27,22 qm	48,92 qm	588,35 €	196.118 €	3,6 %
42	Apartment	24,60 qm	27,22 qm	51,82 qm	623,32 €	207.774 €	3,6 %
43	Apartment	21,70 qm	27,22 qm	48,92 qm	588,35 €	196.118 €	3,6 %
44	Apartment	21,70 qm	27,22 qm	48,92 qm	588,35 €	196.118 €	3,6 %
45	Apartment	21,70 qm	27,22 qm	48,92 qm	588,35 €	196.118 €	3,6 %
46	Apartment	21,70 qm	27,22 qm	48,92 qm	588,35 €	196.118 €	3,6 %
47	Apartment	21,70 qm	27,22 qm	48,92 qm	588,35 €	196.118 €	3,6 %
48	Apartment	21,70 qm	27,22 qm	48,92 qm	588,35 €	196.118 €	3,6 %
49	Apartment	21,70 qm	27,22 qm	48,92 qm	588,35 €	196.118 €	3,6 %
50	Apartment	21,70 qm	27,22 qm	48,92 qm	588,35 €	196.118 €	3,6 %
51	Apartment	21,70 qm	27,22 qm	48,92 qm	588,35 €	196.118 €	3,6 %
52	Apartment	24,60 qm	27,22 qm	51,82 qm	623,32 €	207.774 €	3,6 %

Kaufpreisliste

Apt. Nr.	Bezeichnung	Fläche Apartment	Anteil Gem.-Fläche	Gesamtfläche	monatliche Miete	Verkaufspreis	Rendite ¹
2. Obergeschoss							
53	Apartment	21,70 qm	27,22 qm	48,92 qm	588,35 €	196.118 €	3,6 %
54	Apartment	21,70 qm	27,22 qm	48,92 qm	588,35 €	196.118 €	3,6 %
55	Apartment	21,70 qm	27,22 qm	48,92 qm	588,35 €	196.118 €	3,6 %
56	Apartment	21,70 qm	27,22 qm	48,92 qm	588,35 €	196.118 €	3,6 %
57	Apartment	21,70 qm	27,22 qm	48,92 qm	588,35 €	196.118 €	3,6 %
58	Apartment	21,70 qm	27,22 qm	48,92 qm	588,35 €	196.118 €	3,6 %
59	Apartment	21,50 qm	27,22 qm	48,72 qm	586,15 €	195.383 €	3,6 %
60	Apartment	21,50 qm	27,22 qm	48,72 qm	586,15 €	195.383 €	3,6 %
61	Apartment	21,70 qm	27,22 qm	48,92 qm	588,35 €	196.118 €	3,6 %
62	Apartment	24,60 qm	27,22 qm	51,82 qm	623,32 €	207.774 €	3,6 %
63	Apartment	21,70 qm	27,22 qm	48,92 qm	588,35 €	196.118 €	3,6 %
64	Apartment	21,70 qm	27,22 qm	48,92 qm	588,35 €	196.118 €	3,6 %
65	Apartment	21,70 qm	27,22 qm	48,92 qm	588,35 €	196.118 €	3,6 %
66	Apartment	21,70 qm	27,22 qm	48,92 qm	588,35 €	196.118 €	3,6 %
67	Apartment	21,70 qm	27,22 qm	48,92 qm	588,35 €	196.118 €	3,6 %
68	Apartment	21,70 qm	27,22 qm	48,92 qm	588,35 €	196.118 €	3,6 %
69	Apartment	24,60 qm	27,22 qm	51,82 qm	623,32 €	207.774 €	3,6 %
70	Apartment	21,70 qm	27,22 qm	48,92 qm	588,35 €	196.118 €	3,6 %
71	Apartment	21,70 qm	27,22 qm	48,92 qm	588,35 €	196.118 €	3,6 %
72	Apartment	21,70 qm	27,22 qm	48,92 qm	588,35 €	196.118 €	3,6 %
73	Apartment	21,70 qm	27,22 qm	48,92 qm	588,35 €	196.118 €	3,6 %
74	Apartment	21,70 qm	27,22 qm	48,92 qm	588,35 €	196.118 €	3,6 %
75	Apartment	21,70 qm	27,22 qm	48,92 qm	588,35 €	196.118 €	3,6 %
76	Apartment	24,60 qm	27,22 qm	51,82 qm	623,32 €	207.774 €	3,6 %
77	Apartment	21,70 qm	27,22 qm	48,92 qm	588,35 €	196.118 €	3,6 %
78	Apartment	21,70 qm	27,22 qm	48,92 qm	588,35 €	196.118 €	3,6 %
79	Apartment	21,70 qm	27,22 qm	48,92 qm	588,35 €	196.118 €	3,6 %

Apt. Nr.	Bezeichnung	Fläche Apartment	Anteil Gem.-Fläche	Gesamtfläche	monatliche Miete	Verkaufspreis	Rendite ¹
2. Obergeschoss							
80	Apartment	21,70 qm	27,22 qm	48,92 qm	588,35 €	196.118 €	3,6 %
81	Apartment	21,70 qm	27,22 qm	48,92 qm	588,35 €	196.118 €	3,6 %
82	Apartment	21,70 qm	27,22 qm	48,92 qm	588,35 €	196.118 €	3,6 %
83	Apartment	21,70 qm	27,22 qm	48,92 qm	588,35 €	196.118 €	3,6 %
84	Apartment	21,70 qm	27,22 qm	48,92 qm	588,35 €	196.118 €	3,6 %
85	Apartment	21,70 qm	27,22 qm	48,92 qm	588,35 €	196.118 €	3,6 %
86	Apartment	24,60 qm	27,22 qm	51,82 qm	623,32 €	207.774 €	3,6 %
3. Obergeschoss							
87	Apartment	21,70 qm	27,22 qm	48,92 qm	588,35 €	196.118 €	3,6 %
88	Apartment	21,70 qm	27,22 qm	48,92 qm	588,35 €	196.118 €	3,6 %
89	Apartment	21,70 qm	27,22 qm	48,92 qm	588,35 €	196.118 €	3,6 %
90	Apartment	21,70 qm	27,22 qm	48,92 qm	588,35 €	196.118 €	3,6 %
91	Apartment	21,70 qm	27,22 qm	48,92 qm	588,35 €	196.118 €	3,6 %
92	Apartment	21,70 qm	27,22 qm	48,92 qm	588,35 €	196.118 €	3,6 %
93	Apartment	21,50 qm	27,22 qm	48,72 qm	586,15 €	195.383 €	3,6 %
94	Apartment	21,50 qm	27,22 qm	48,72 qm	586,15 €	195.383 €	3,6 %
95	Apartment	21,70 qm	27,22 qm	48,92 qm	588,35 €	196.118 €	3,6 %
96	Apartment	24,60 qm	27,22 qm	51,82 qm	623,32 €	207.774 €	3,6 %
97	Apartment	21,70 qm	27,22 qm	48,92 qm	588,35 €	196.118 €	3,6 %
98	Apartment	21,70 qm	27,22 qm	48,92 qm	588,35 €	196.118 €	3,6 %
99	Apartment	21,70 qm	27,22 qm	48,92 qm	588,35 €	196.118 €	3,6 %
100	Apartment	21,70 qm	27,22 qm	48,92 qm	588,35 €	196.118 €	3,6 %
101	Apartment	21,70 qm	27,22 qm	48,92 qm	588,35 €	196.118 €	3,6 %
102	Apartment	21,70 qm	27,22 qm	48,92 qm	588,35 €	196.118 €	3,6 %
103	Apartment	24,60 qm	27,22 qm	51,82 qm	623,32 €	207.774 €	3,6 %
104	Apartment	21,70 qm	27,22 qm	48,92 qm	588,35 €	196.118 €	3,6 %

Kaufpreisliste

Apt. Nr.	Bezeichnung	Fläche Apartment	Anteil Gem.-Fläche	Gesamtfläche	monatliche Miete	Verkaufspreis	Rendite ¹
3. Obergeschoss							
105	Apartment	21,70 qm	27,22 qm	48,92 qm	588,35 €	196.118 €	3,6 %
106	Apartment	21,70 qm	27,22 qm	48,92 qm	588,35 €	196.118 €	3,6 %
107	Apartment	21,70 qm	27,22 qm	48,92 qm	588,35 €	196.118 €	3,6 %
108	Apartment	21,70 qm	27,22 qm	48,92 qm	588,35 €	196.118 €	3,6 %
109	Apartment	21,70 qm	27,22 qm	48,92 qm	588,35 €	196.118 €	3,6 %
110	Apartment	24,60 qm	27,22 qm	51,82 qm	623,32 €	207.774 €	3,6 %
111	Apartment	21,70 qm	27,22 qm	48,92 qm	588,35 €	196.118 €	3,6 %
112	Apartment	21,70 qm	27,22 qm	48,92 qm	588,35 €	196.118 €	3,6 %
113	Apartment	21,70 qm	27,22 qm	48,92 qm	588,35 €	196.118 €	3,6 %
114	Apartment	21,70 qm	27,22 qm	48,92 qm	588,35 €	196.118 €	3,6 %
115	Apartment	21,70 qm	27,22 qm	48,92 qm	588,35 €	196.118 €	3,6 %
116	Apartment	21,70 qm	27,22 qm	48,92 qm	588,35 €	196.118 €	3,6 %
117	Apartment	21,70 qm	27,22 qm	48,92 qm	588,35 €	196.118 €	3,6 %
118	Apartment	21,70 qm	27,22 qm	48,92 qm	588,35 €	196.118 €	3,6 %
119	Apartment	21,70 qm	27,22 qm	48,92 qm	588,35 €	196.118 €	3,6 %
120	Apartment	24,60 qm	27,22 qm	51,82 qm	623,32 €	207.774 €	3,6 %

¹Berechnungsgrundlage der Mietrendite

Die Berechnung der Mietrendite bezieht sich auf den Zeitraum ab Erhalt der vollständigen Mieteinnahmen, d.h. ab Erhalt der Gesamtmiete (siehe Seite 7, erste Mietzahlung). Bei der Berechnung wurde aus Vereinfachungsgründen darauf verzichtet, die Zins- und Zinseszinsvorteile der unterjährigen Mieteinnahmen mit aufzunehmen. Ebenso die Kosten der Verwaltung, die Instandhaltungsrücklage sowie die Erwerbsnebenkosten sind in die Berechnung nicht mit eingeflossen.

Vereinfachte Musterberechnung

Beispiel Apt. 01 – 48,92 m²

Kaufpreis		196.118 €
zzgl. Grunderwerbsteuer	5,0 %	9.806 €
zzgl. Notar- und Vollzugskosten	2,5 %	4.903 €
= Gesamtaufwand		210.827 €
20,0 % Eigenkapitalanteil vom Kaufpreis zzgl. Kaufnebenkosten		53.933 €
Finanzierungsbedarf		156.894 €
Sollzinssatz		2,0 %
Tilgung		3,0 %
Mieteinnahmen	3,6 %	7.060 €
Ausgaben		8.303 €
Sollzinsen		3.138 €
Tilgung		4.707 €
Verwaltungskosten		360 €
Instandhaltungskosten		98 €
Monatlicher Aufwand nach Tilgung		104 €

Die genannten Angaben erheben keinerlei Anspruch auf Vollständigkeit und sind nicht bindend. Es gelten ausschließlich die Angaben in den Kaufverträgen. Berechnung ohne steuerliche Auswirkungen. Die Berechnung bezieht sich auf den Zeitraum ab Erhalt der Pacht-/Mieteinnahmen.

Betreiberportrait: Wohn- und Pflegezentrum St. Elisabeth GmbH

Wohnen mit Komfort, Sicherheit und Qualität

Betrieben wird die Einrichtung von der Wohn- und Pflegezentrum St. Elisabeth GmbH, die zur cosiq GmbH gehört. Das Berliner Unternehmen hat sich auf die Entwicklung, Restrukturierung und den Betrieb von integrativen Pflege- und Wohnformen spezialisiert. Unter dem Dach der cosiq verbinden sich neueste Modelle für das „Wohnen mit Service“ mit ambulanter und stationärer Pflege, Fachpflege sowie alternativen Betreuungsformen.

» Unser Credo: Auch im Alter und bei Pflegebedürftigkeit ein umsorgtes und würdevolles Leben in der Gemeinschaft ermöglichen.«

Ziel ist die Entwicklung und der Betrieb von Wohn- und Pflegeeinrichtungen, die in den kommenden Jahren den komplexen Herausforderungen und Veränderungen des Marktes finanziell, rechtlich und organisatorisch standhalten. Aktuell hat das Unternehmen 17 Standorte im Portfolio. Hier sind sowohl innovative Unterstützungsangebote, die Service-wohnen und Pflege kombinieren, sowie Ambulante Dienste verwirklicht. Weitere Häuser, unter anderem mit Wiedereingliederungsangeboten für seelisch kranke und suchtkranke Menschen sowie Intensivpflege der Phase F und Beatmung, sind ebenfalls Teil der Unternehmensgruppe und werden ständig weiterentwickelt.

Für die Bewohner bietet die cosiq GmbH maßgeschneiderte Pflegelösungen nach dem Leitgedanken des Unternehmens an: „So lange es geht, jedem die würdevolle Teilhabe am Leben zu ermöglichen und gleichzeitig die nötige Sicherheit bieten – dieses Bestreben steht im Mittelpunkt unseres unternehmerischen Handelns.“ Wenn Pflegebedürftigkeit oder zunehmende Behinderung das Wohnen zuhause erschweren, müssen passende Lösungen

gefunden werden. An erster Stelle bei Seniorinnen und Senioren steht heute der Wunsch nach einer selbstbestimmten, auf die Persönlichkeit zugeschnittenen Lebensgestaltung. Diese Tendenz wird in den nächsten Jahren weiter zunehmen. Gefragt sind daher zeitgemäße Wohn- und Betreuungsformen, die klassische Heimstrukturen ersetzen. Sie sollen ein Höchstmaß an Selbstbestimmung, sozialer Eingebundenheit und individueller Betreuung ermöglichen. Dieser Herausforderung begegnet die cosiq GmbH mit ihrem umfassenden Leistungsangebot. In den Wohnparks und Wohnstiften kann eine komfortable 24-Stunden-Rundumversorgung in Anspruch genommen werden – von Pflege und Betreuung, ergänzt durch hauswirtschaftliche Dienstleistungen, bis hin zu umfassenden Therapie- und Freizeitangeboten.

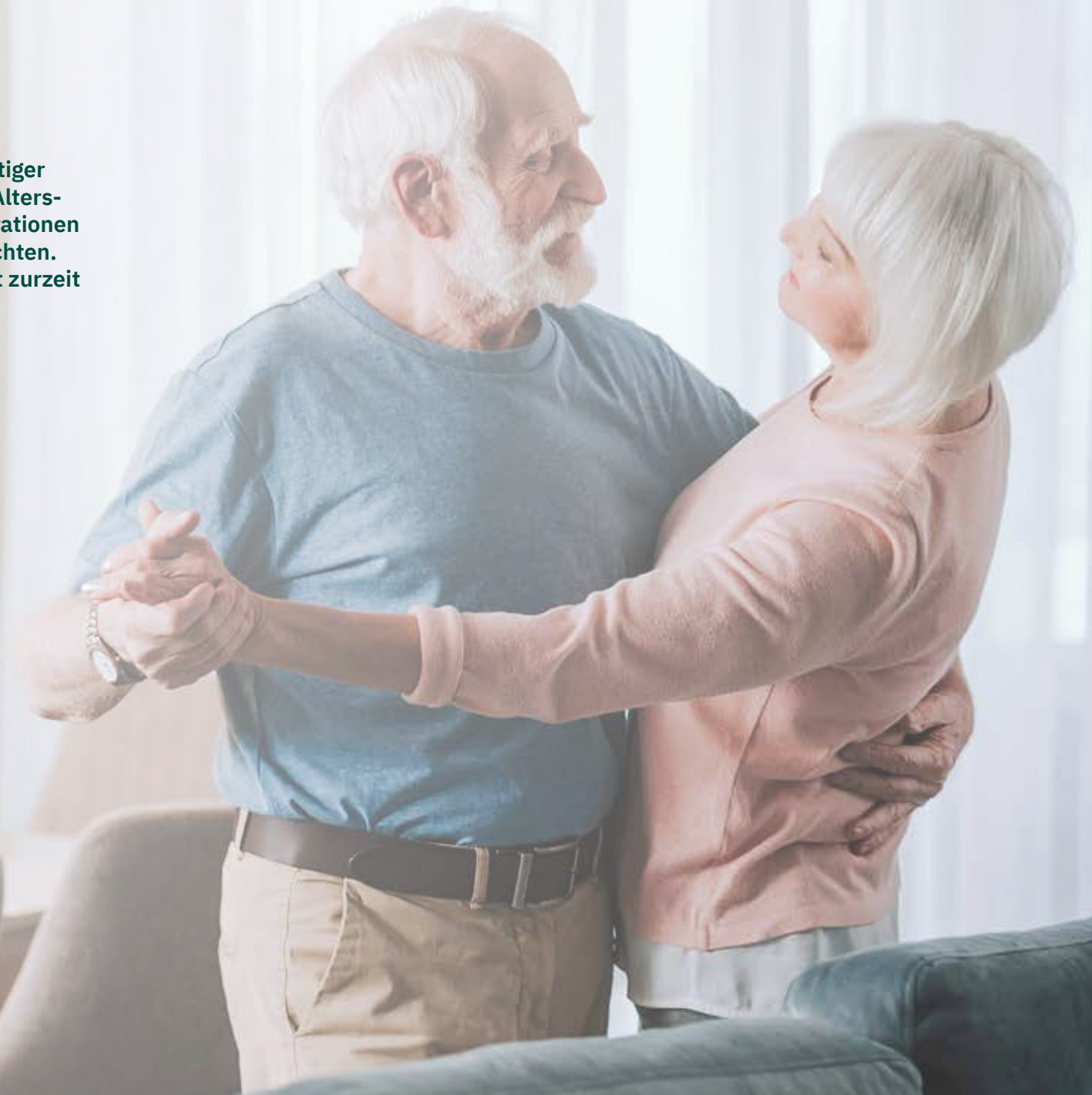


www.cosiq.de



Pflegemarkt

Die Immobilie ist und bleibt ein wichtiger Baustein in Vermögensplanung und Altersvorsorge. Sie schafft Werte für Generationen – bei gleichzeitig guten Ertragsaussichten. Für Kapitalanleger ist ein Investment zurzeit ausgesprochen rentabel.



Die Zeichen der Zeit erkennen

Die Immobilie ist und bleibt ein wichtiger Baustein bei Vermögensplanung und Altersvorsorge. Für Kapitalanleger ist der Zeitpunkt für ein Investment zurzeit ausgesprochen günstig. Niedrige Zinsen, Steuervorteile und attraktive Kaufpreise, verbunden mit einem aufwärtsstrebenden Markt, lassen Fachleute für die Zukunft überdurchschnittliche Renditen prognostizieren. Immobilien entwickeln sich – von der Lage und Art abhängig – positiv mit der Inflation. Diese Chance sollten Anleger gerade im Hinblick auf die aktuelle wirtschaftliche Lage nutzen, um heute für die Zukunft vorzusorgen.

Immobilienvermögen

Ein Großteil des Vermögens der Deutschen steckt nach wie vor in Immobilien. In den deutschen Privathaushalten befindet sich mehr als die Hälfte des Gesamtvermögens in dieser Kategorie. Insgesamt beläuft sich das deutsche Immobilienvermögen auf ca. 7.200 Milliarden Euro. Immobilien stehen zudem wieder im absoluten Mittelpunkt des Interesses deutscher Anleger, wenn sie auf der Suche nach wertstabilen, ertragreichen und nachhaltigen Kapitalanlagen sind.

Der deutsche Immobilienmarkt

Der deutsche Immobilienmarkt war jahrelang von Zurückhaltung und Stagnation geprägt und erreichte sein Markttief in den Jahren 2004/2005. Die Unsicherheit der Anleger war nicht zuletzt durch die allgemeine Konjunkturflaute und Arbeitsplatzverluste bedingt. Doch seit 2006 ist eine Trendwende zu beobachten. Die Investitionen steigen nach wie vor, die Nachfrage nach Eigenheimen, Eigentumswohnungen und Büroimmobilien ist ungebrochen. Das Konzept der Pflegeimmobilie blieb von den oben genannten Faktoren übrigens weitestgehend unberührt, da sich dieser Markt als krisensicher und konjunkturunabhängig darstellt.

Zehn gute Gründe in eine Pflegeimmobilie zu investieren

01

Langfristige monatliche Mieteinnahmen

Die Verträge sehen die Zahlung der Miete auch bei Nicht-Belegung der Wohneinheit vor und gelten über 20 Jahre und mehr.

02

Absicherung dank Grundbucheintrag

Die Wohnung lässt sich vererben, verschenken, beleihen oder verkaufen.

03

Solide Bausubstanz

Pflegeapartments werden auf hohem Qualitätsstandard und nach den neuesten Erkenntnissen der Altenpflege realisiert.

04

Gute Finanzierungsbedingungen

Die moderne Bauweise im KfW-Standard ermöglicht den Zugriff auf die günstigen Kreditkonditionen der Förderbank.

05

Inflationsgeschützte Investition

Indexierte Mietverträge wirken sich bei Inflation werterhaltend und -steigernd aus.

06

Steuerliche Vorteile

Durch Abschreibungen lässt sich einen Teil der Einkommensteuer vom Finanzamt zurückholen.

07

Konjunkturunabhängiger Wachstumsmarkt der Zukunft

Der Bedarf an Pflegeplätzen kann schon heute vielerorts nicht mehr gedeckt werden, zum Teil bestehen lange Wartelisten.

08

Kein Mieterkontakt

Die Vermietung des Pflegeapartments ist Betreibersache.

09

Instandhaltung

Für die Instandhaltung im Gebäude ist vorwiegend der Betreiber verantwortlich.

10

Bevorzugtes Belegungsrecht

Eigentümer einer Pflegeimmobilie erhalten ein bevorzugtes Belegungsrecht für sich selbst oder deren Angehörige.



Rechtliche Grundlagen zur Immobilie in Alfeld

Bau- und Ausstattungs- beschreibung Grundlagen

Die Realisierung des Wohn- und Pflegezentrums in Alfeld (Leine)/Niedersachsen folgt unter Berücksichtigung gebrauchsbedingter Abweichungen nach den anerkannten Regeln der Technik, den neuesten Erkenntnissen für den Bau von Wohn- und Pflegeheimen, insbesondere unter Beachtung aller einschlägigen DIN-Normen, der einschlägigen Heimgesetze und -verordnungen, der Baugenehmigung und sämtlicher gesetzlicher Bestimmungen, die zum Zeitpunkt der Baugenehmigung Gültigkeit haben.

Das Gebäude mit den 120 Einheiten der stationären Pflege und der Tagespflegeeinrichtung mit 16 Plätzen wird über vier Geschosse und einem Untergeschoss verfügen. Die Baubeschreibung (Anlage 4 zum Mietvertrag)

umfasst 40 Seiten und kann daher – wie vorstehend – nur hinsichtlich der technischen Vorgaben angerissen werden. Die Einsicht in die vollumfängliche Baubeschreibung ist jederzeit möglich.

Rechtliche Grundlagen

Nachfolgend lesen Sie zusammengefasst alles Wissenswerte rund um das Projekt, über die Rechte und Pflichten der Käufer, die Vertragsgrundlagen, Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung sowie über den Kaufvertrag (Entwurf Stand: 10.11.2020) selbst. Änderungen sind zwar nicht geplant, aber denkbar. Darauf wird ausdrücklich hingewiesen.

Kurzüberblick

Die Carestone Projekt I GmbH wird in Alfeld das Wohn- und Pflegezentrum

errichten lassen. Das Gebäude mit den zum Verkauf angebotenen Pflegeapartments der stationären Pflege wird über vier Geschosse samt Untergeschoss verfügen. Insgesamt sollen 120 Einzelzimmer-Pflegeapartments entstehen. Weiterhin soll im Erdgeschoss des Gebäudes eine Tagespflegeeinrichtung entstehen, welches im Gemeinschaftseigentum stehen soll. Mit der Errichtung des Gebäudes ist am 26.10.2020 begonnen worden.

Die Carestone Projekt I GmbH bietet den mit Teilungserklärung vom 31.08.2020 in Miteigentumsanteile aufgeteilten Grundbesitz in der Weise an, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer bestimmten Einheit (Pflegeapartment) verbunden ist.

Das Wohn- und Pflegezentrum ist langfristig (25 Jahre plus 5 Jahre Option)

an die Wohn- und Pflegezentrum St. Elisabeth GmbH vermietet. Als WEG-Verwalter wurde die WH Verwaltungsgesellschaft mbH bestellt, die sich u.a. um Instandhaltung und Instandsetzung der Immobilie kümmert, soweit diese dem Vermieter obliegt. Im Rahmen eines 1. Nachtzuges zum Mietvertrages wurden zur Unterstützung der Mieterin/Betreiberin für ihre Aufwendungen in der Inbetriebnahmephase eine bestimmte Anzahl an Kalendermonaten ab Übergabe mietzinsfrei gestellt. Außerdem Regelt der Mietvertrag, dass der Mieterin/Betreiberin ein Einrichtungs- und Ausstattungszuschuss zu leisten ist (siehe hierzu „Pre-Opening-Kosten“).

Der Käufer übernimmt anteilig die Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag mit der Mieterin sowie dem Vertrag über die WEG-Verwaltung.

Der Käufer erhält den auf seinen Miteigentumsanteil entfallenden Mietzins abzüglich der anteiligen Kosten.

Die Carestone Projekt I GmbH – Verkäuferin

Der Käufer erwirbt von der Carestone Projekt I GmbH das Sondereigentum an einem oder mehreren Pflegeapartments verbunden mit dem zugehörigen Anteil am Gemeinschaftseigentum.

Die Carestone Projekt I GmbH hat ihren Sitz in Garbsen mit der Geschäftsanschrift Steinriede 14, 30827 Garbsen und ist im Handelsregister des Amtsgerichts Hannover unter HRB 218384 eingetragen. Die Gesellschaft wird durch ihre einzelvertretungsberechtigten Geschäftsführer, Herrn Harald Senftleben, Herrn Mark Uhmeier und Herrn Torsten Radomi, jeweils mit der Befugnis, im Namen der Gesellschaft mit sich im eigenen Namen oder als Vertreter eines Dritten Rechtsgeschäfte abzuschließen, vertreten.

Das Wohn- und Pflegezentrum in Alfeld (Leine)

Auf dem von der Verkäuferin erworbenen Grundstück entsteht das Wohn- und Pflegezentrum in Alfeld. Dieses ist noch nicht errichtet, mit dem Bau wurde jedoch bereits begonnen.

Die Bebauung erfolgt nach den der Teilungserklärung vom 31.08.2020 (UR-Nr. 764/2020, Notar Peter Pfeiffer mit Amtssitz in Hildesheim) als Anlage 2 beigefügten Aufteilungsplänen sowie nach der in dem Mietvertrag als Anlage 4 beigefügten Baubeschreibung inkl. Schnittstellenliste.

Das Gebäude des Wohn- und Pflegezentrums wird über vier Vollgeschosse (EG, 1.OG, 2.OG und 3. OG) samt Untergeschoss verfügen. Insgesamt entstehen 120 Pflegeapartments der stationären Pflege als Einzelzimmer. Von den Pflegeapartments der stationären Pflege werden jeweils 19 Apartments im EG, 33 Apartments im 1. OG, 34 Apartments im 2. OG und 34 Apartments im 3. OG liegen.

Die einzelnen Apartments der stationären Pflege in dem zu errichtenden Wohn- und Pflegezentrum werden als Sondereigentumseinheiten mit Grundflächen von ca. 21,50 m² bis ca. 24,60 m² angeboten. Nach Angaben der Verkäuferin beträgt die Gesamtfläche (die Verkäuferin meint hier: Sondereigentumsfläche + Anteil an der Gemeinschaftseigentumsfläche von ca. 27,22 m²) zwischen ca. 48,72 m² bis ca. 51,82 m². Hierbei ist allerdings klarzustellen, dass letztere Angabe ein rein mathematischer Wert ist und nicht

der tatsächlichen Wohnungsgröße entspricht. Die Apartments bestehen jeweils aus einem Zimmer (kombiniertes Wohn- und Schlafzimmer) sowie einem seniorengerechten Bad mit Dusche, Waschbecken und WC. Sondernutzungsrechte bestehen keine.

Die Flächen für die einzelnen Sondereigentumseinheiten sind aus der zur Teilungserklärung als Anlage 4 beigefügten tabellarischen Auflistung der Sondereigentumseinheiten mit Flächenaufstellung und Miteigentumsanteilen ersichtlich. Hiervon können die tatsächlich errichteten Flächen geringfügig abweichen.

Als im Gemeinschaftseigentum stehende Flächen werden im UG die Tagespflegeeinrichtung mit 16 Plätzen (u.a. Tagesraum, Therapieraum, Ruheraum, Küchen) sowie Funktionsräume (Lagerräume, Personalräume etc.) entstehen. Im EG werden neben einem Wohn- und Essraum mit Küche und Terrasse, einem Foyer, einem Kiosk und einem Café weiterhin Funktionsräume (Personalräume, Umkleide, Besprechungsraum, Toiletten etc.) entstehen.

Im 1. OG werden zwei Wohn- und Essräume mit Küche und Balkon bzw. Terrasse, ein Pflegebad und Funktionsräume (Abstellräume, Personalräume,

Medikamentenzimmer etc.) entstehen. Im 2. und 3. OG werden jeweils zwei Wohn- und Essräume mit Küche und Balkon und Funktionsräume (Abstellräume, Personalräume, Medikamentenzimmer etc.) entstehen.

Das zu errichtende Wohn- und Pflegezentrum wird die postalische Anschrift Bodelschwingstraße 2a, 31061 Alfeld (Leine), tragen.

Die Errichtung des Wohn- und Pflegezentrums wird entsprechend des KfW 55-Standards durchgeführt.

Das Grundstück

Das Grundstück, auf welchem das Wohn- und Pflegezentrum errichtet werden soll, ist eingetragen im Grundbuch von Alfeld (Leine) des Amtsgerichts Alfeld / Leine, Blatt 3321, unter der lfd. Nr. 8, Flurstück 9/19 (Gebäude- und Freifläche, Waldfläche, Bodelschwingstraße 2, 2 A), mit einer grundbuchlichen Gesamtgröße von 6.158 m²).

Unter der gleichen lfd. Nr. 8 des vorgenannten Grundbuches war ehemals das Nachbargrundstück Flurstück 9/20 eingetragen. Dieses Flurstück ist grundbuchlich beschrieben worden und wird nun unter der lfd. Nr. 9 des vorgenannten Grundbuchs geführt.

Die Teilung des gegenständlichen Grundstücks Flurstück 9/19 in Sondereigentumseinheiten ist grundbuchlich noch nicht vollzogen. Die Verkäuferin ist als Eigentümerin sowohl des Flurstücks 9/19 als auch des Nachbargrundstücks 9/20 im Grundbuch eingetragen.

Der Grundbesitz ist wie folgt belastet:

Abteilung II

In Abteilung II ist unter der lfd. Nr. 1 eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kabelrecht) zugunsten der Überlandwerk Leinetal GmbH gemäß Bewilligung vom 04.06.2009 (UR-Nr. 225/2009, Notar Herbote, Alfeld) eingetragen.

Unter der lfd. Nr. 2 ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wärmeerzeugungsanlage, Blockheizkraftwerk, Leitungsrechte) zugunsten der Avacon Natur GmbH gemäß Bewilligung vom 09.10.2014 (UR-Nr. 238/2014, Notar Zok, Hildesheim) eingetragen.

Weiterhin wird die Verkäuferin noch eine Grunddienstbarkeit (Nutzungsbeschränkung und Überlassungsverpflichtung) in das Grundbuch eintragen lassen. Diese soll den Betrieb des Wohn- und Pflegezentrum durch eine einheitliche Betreiberin auch gegen-

über Rechtsnachfolgern (z.B. infolge einer Weiterveräußerung) sicherstellen. Laut Kaufvertragsentwurf wird außerdem ggf. eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Nutzung Photovoltaikanlage auf dem Dach) eingetragen werden. Eine solche ist nach Angaben der Verkäuferin derzeit nicht mehr geplant. Dem Käufer wird empfohlen sich diesbezüglich bei der Verkäuferin zu informieren.

Die zum Zeitpunkt des Erwerbs in Abt. II eingetragenen Rechte werden vom Käufer übernommen.

Abteilung III

In Abteilung III ist unter der lfd. Nr. 10 ist eine Buchgrundschuld zugunsten der Volksbank eG, Nienburg, in Höhe von 200.000,- EUR nebst 15 % Zinsen jährlich und einmaliger Nebenleistung von 5 %, vollstreckbar nach § 800 ZPO, gemäß Bewilligung vom 27.07.2020 (UR-Nr. 655/2020, Notar Peter Pfeiffer, Hildesheim), im Rang vor Abt. III Nr. 11, eingetragen.

Unter der lfd. Nr. 11 ist eine Buchgrundschuld zugunsten der Volksbank eG, Nienburg, in Höhe von 600.000,- EUR nebst 15 % Zinsen jährlich und einmaliger Nebenleistung von 5 %, gemäß Bewilligung vom 27.07.2020 (UR-Nr. 656/2020, Notar Peter Pfeiffer,

Hildesheim), im Rang nach Abt. III Nr. 10, eingetragen.

Die Verkäuferin behält sich vor, zum Zwecke der Finanzierung des Bauvorhabens wiederum (weitere) Grundschulden zu bestellen. Evtl. noch zu bestellende Globalgrundpfandrechte zur Finanzierung der Errichtung des Bauvorhabens sind bei Eigentumsübergang auf den Erwerber zu löschen oder das Teileigentum ist aus der Pfandhaft zu entlassen. Sofern einer derartigen Globalgrundschuld der Vorrang vor der Auflassungsvormerkung für den Erwerber eingeräumt wird, wird der amtierende Notar gemäß dem Kaufvertragsentwurf angewiesen, Zug um Zug gegen Einräumung des Vorrangs durch den Vormerkungsberechtigten eine entsprechende Freistellungsverpflichtungserklärung gemäß § 3 Abs. 1 Ziff. 3 MaBV bei der Globalgläubigerin anzufordern und dem Käufer hiervon eine Abschrift auszuhändigen.

Baulasten/Altlasten

Für das mit dem Wohn- und Pflegezentrum geplante Flurstück 9/19 ist im Baulastenverzeichnis der Stadt Alfeld (Leine), Baulastenblatt Nr. 1926, Az. 60.111, am 11.06.2020 eine Vereinigungsbaulast eingetragen worden. Demnach werden das gegenständliche Flurstück 9/19 sowie das – grundbuch-

lich abgeschriebene – auf dem Nachbargrundstück liegende Flurstück 9/20 rein rechtlich als ein Baugrundstück behandelt. Die beiden Flurstücke werden sich die Zuwegungen, Einstellplätze und andere Einrichtungen, wie z.B. die Ver- und Entsorgungsleitungen, dergestalt teilen, dass die baulichen Anlagen dem öffentlichen Baurecht entsprechen.

Unter dem Baulastenblatt Nr. 1927 des Baulastenverzeichnisses der Stadt Alfeld (Leine), Az. 60.111, erklärt der Eigentümer des Nachbargrundstückes, Flurstück 9/20, die Vereinigung der beiden Flurstücke als ein Baugrundstück im baurechtlichen Sinne an.

Gemäß elektronischer Auskunft vom 05.08.2020 des Landkreises Hildesheim, Az. 50/20, ist das gegenständliche Flurstück 9/19 nicht im Verzeichnis des Landkreises Hildesheim über Altlastenverdachtsflächen und Altlasten (Altlastenkataster) erfasst. Es wird darauf hingewiesen, dass die Erfassung von Altlastenverdachtsflächen beim Landkreis Hildesheim noch nicht vollständig ist, sodass grundsätzlich die Möglichkeit besteht, dass ggf. bodenschutzrechtlich relevante Umstände gegeben sind, dem Landkreis aber nicht bekannt sind.

Weitere Belastungen

Im Zuge weiterer Projektentwicklungen oder im Rahmen der Errichtung des Wohn- und Pflegezentrums können, soweit zur Sicherung von Ver- und Entsorgungsanlagen des Baugrundstückes und des Gebäudes Leitungen, Kanäle, Kanalschächte u.a. verlegt worden sind oder verlegt werden müssen bzw. technische Anlagen installiert sind oder werden und zur Sicherung solcher Anlagen von dem jeweiligen Ver- und Entsorgungsunternehmen, die Eintragung entsprechender Grunddienstbarkeiten oder beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten in Abt. II des Grundbuchs oder dem Baulastenverzeichnis erforderlich werden.

Solche Rechte werden ebenfalls vom Käufer übernommen. Zudem ist der Verkäufer gemäß Kaufvertragsentwurf berechtigt und vom Käufer bevollmächtigt, solche Dienstbarkeiten zur Eintragung in das Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen und deren näheren schuldrechtlichen Inhalt festzulegen sowie etwa erforderlichen Rangänderungen zuzustimmen.

Teilung des Grundstücks

Die Teilung des Grundbesitzes in Sondereigentumseinheiten ist grundbuchlich noch nicht vollzogen. Die erforderliche Abgeschlossenheitsbe-

scheinigung wurde am 06.08.2020 von der Stadt Alfeld (Leine), Az. 60.141, erteilt.

Das Baurecht

Die Baugenehmigung für die Errichtung des Wohn- und Pflegezentrums mit den 120 Apartments der stationären Pflege nebst Tagespflege in Alfeld wurde von der Stadt Alfeld (Leine) mit Bescheid vom 23.10.2020 (AZ.: (63) 66/2020) für das Flurstück 9/19 unter Bedingungen, Auflagen und Hinweisen erteilt. Bei der Errichtung des Bauvorhabens sind insbesondere Aspekte des Infektionsschutzes und des Brandschutzes zu beachten.

In der Baugenehmigung wurde die Rohbauabnahme sowie die Schlussabnahme angeordnet. Mit dem Bauvorhaben sind mindestens 17 befestigte Einstellplätze und mindestens ein barrierefreier Einstellplatz zu errichten. Außerdem bedarf es der Errichtung einer Fahrradabstellanlage für mindestens 2 abzustellende Fahrräder.

Gemäß § 1 des Kaufvertrages (Entwurf Stand 17.09.2020) sowie laut Teilungserklärung wird die Mieterin auf dem Dach des Wohn- und Pflegezentrums gegebenenfalls eine Photovoltaikanlage errichten und betreiben lassen. Hierzu bedarf es regelmäßig ebenfalls

einer Baugenehmigung. Nach Angaben der Verkäuferin ist die Errichtung derzeit wohl nicht mehr geplant. Dem Käufer wird empfohlen, sich diesbezüglich bei der Verkäuferin zu informieren.

Mit den Bauarbeiten zur Errichtung des Wohn- und Pflegezentrums wurde am 26.10.2020 begonnen. Beabsichtigt ist, den Kaufgegenstand bis zum frühestens zum 01.03.2022 und spätestens zum 01.09.2022 fertigzustellen.

Die Wohn- und Pflegezentrum St. Elisabeth GmbH – Betreiberin

Den Betrieb des Wohn- und Pflegezentrums in Alfeld übernimmt die Wohn- und Pflegezentrum St. Elisabeth GmbH, welche das noch zu errichtende Seniorenzentrum gesamtflächig gemietet hat.

Die Wohn- und Pflegezentrum St. Elisabeth GmbH hat ihren Sitz in Alfeld (Leine) unter der Geschäftsanschrift Bodelschwinghstraße 2, 31061 Alfeld (Leine), und ist im Handelsregister des Amtsgerichts Hildesheim unter der HRB 206951 eingetragen. Die Gesellschaft wird durch ihre einzelvertretungsberechtigten Geschäftsführer, jeweils mit der Befugnis im Namen der Gesellschaft mit sich als Vertreter eines Dritten Rechtsgeschäfte abzuschließen, Herrn Bernd Rothe,

Herrn Jörg Joob und Herrn Andreas Schillmann, vertreten.

Der Mietvertrag

Mit der Wohn- und Pflegezentrum St. Elisabeth GmbH wurde am 20./28.05.2020 ein Mietvertrag nebst 1. Nachtrag des gleichen Datums sowie Vereinbarung zum Mietvertrag vom 28.05.2020 geschlossen. Weiterhin wurde aus Schriftformgründen am 28.10./02.11.2020 ein 2. Nachtrag zum Mietvertrag geschlossen. Grund hierfür war die fehlende Bezugnahme des 1. Nachtrags auf den Mietvertrag vom 20./28.05.2020. Folge des Schriftformverstößes wäre die unwirksame Befristung der Mietzeit gewesen. Mit dem 2. Nachtrag zum Mietvertrag vom 28.10./02.11.2020 ist der vorstehende Schriftformverstoß geheilt worden.

Der Mietvertrag sieht nach seinen mietvertraglichen Regelungen eine feste Laufzeit von 25 Jahren vor.

Nach den mietvertraglichen Vorgaben beginnt die Laufzeit des Mietvertrages mit der Übergabe des Mietgegenstandes. Die Übergabe erfolgt frühestens zum 01.02.2022, spätestens jedoch zum 01.08.2022. In dem Zeitraum zwischen dem 01.12. eines jeden Jahres und des 31.02. des Folgejahres ist eine Übergabe ausgeschlossen.

Die Übergabefrist verschiebt sich um die Anzahl der Tage, um die die vollständige und vollziehbare Baugenehmigung nach dem 01.09.2020 erteilt wird und dem Vermieter vorliegt. Die Baugenehmigung wurde am 23.10.2020 erteilt.

In dem Mietvertrag wurde eine Verlängerungsoption für die Mieterin von 5 Jahren vereinbart. Die Option muss dabei 12 Monate vor Ablauf der Festmietzeit schriftlich ausgeübt werden.

Nach Ablauf der Festmietzeit bzw. des zuletzt in Anspruch genommenen Verlängerungszeitraums verlängert sich das Mietverhältnis sodann auf unbestimmte Zeit, sofern nicht eine der Vertragsparteien ihren entgegenstehenden Willen innerhalb von 2 Wochen dem anderen Teil erklärt (§ 545 BGB). Danach besteht auf beiden Seiten die Möglichkeit der ordentlichen Kündigung mit einer Kündigungsfrist von 12 Monaten zum Ende eines jeden Mietjahres.

Nach dem Mietvertrag ist während der festen Laufzeit und, im Falle der Optionsausübung, während der verlängerten Laufzeit eine ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses bei der Vertragsparteien nicht möglich, es besteht lediglich ein außerordentliches Kündigungsrecht aus wichtigem

Grund gemäß § 6 des Mietvertrages. Die Kündigung bedarf der Schriftform. Der Mietvertrag kann nur als Ganzes gekündigt werden. Zu einer Kündigung bedarf es eines Beschlusses der Sondereigentümer mit einfacher Stimmenmehrheit.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat die Mieterin den Vertragsgegenstand in einem der laufenden Instandhaltungs-, Instandsetzungs-, Veränderungs- und Erneuerungspflicht des Mieters entsprechenden Zustand zu übergeben. Im Falle der außerordentlichen Beendigung des Mietverhältnisses soll die weitere Versorgung der betreuten Personen sichergestellt werden. Dem Vermieter steht insoweit ein Betriebsübernahmerecht zu. Dieses berechtigt den Vermieter, die Heimverträge oder sonstige Beherbergungsverträge, Mietverträge, Pachtverträge oder Anwartschaften mit allen Rechten und Pflichten zu übernehmen und des Betriebs des Vertragsgegenstandes fortzusetzen oder diesen auf einen von ihm benannten Dritten zu übertragen, der die Fortführung des Betriebes übernimmt. Dieses Betriebsübernahmerecht hat der Vermieter innerhalb von vier Wochen nach der Kündigungs-erklärung bzw. vier Wochen vor Ablauf der Mietzeit auszuüben. Ungeachtet dessen ist der Vermieter bereits ab

Beendigung des Mietverhältnisses zur Übernahme und Fortsetzung der vorgenannten Verträge unter Fortführung des Betriebs vorläufig berechtigt.

Die Mieterin/Betreiberin mietet das von den Käufern zu erwerbende Grundstück nebst noch zu errichtendem Gebäude nach der speziellen Nutzung und zum Zwecke des Betriebes und der dauerhaften Unterhaltung eines Pflegeheims im Sinne von § 2 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 des Niedersächsisches Gesetzes über unterstützende Wohnformen mit 120 vollstationären Pflegeplätzen nebst Tagespflegeeinrichtung nach Maßgabe der dem Mietvertrag 1. Nachtrag beigefügten Anlagen (Katasterplan, Lagepläne, Flächenaufstellung/-berechnung, Bau- und Ausstattungsbeschreibung inkl. Schnittstellenlisten, Muster Übergabeprotokoll, Betriebskostenverordnung, Außenanlagen, Patronatserklärung).

Dabei obliegt der Mieterin die Ausstattung des Wohn- und Pflegezentrums mit dem für den Betrieb erforderlichen beweglichen Inventar nebst Betriebsvorrichtungen. Die Mieterin erhält hierfür einen Einrichtungs- und Ausstattungszuschuss von der Vermieterin. Der Zuschuss ist in zwei gleichen Teilraten zu bezahlen. Die erste Rate ist vier Monate und die zweite Rate zwei Monate vor der Übergabe zur Zahlung fällig.

Der Mietgegenstand wird der Mieterin mithin in einem Zustand zur Verfügung gestellt, sodass ihr weiterer Ausbau und die Inbetriebnahme des Mietgegenstandes möglich sind.

Die Mieterin ist während der Dauer des Mietverhältnisses verpflichtet, das eingebrachte Inventar und Zubehör stets eigenverantwortlich und ordnungsgemäß auf eigene Kosten instand zu halten, instand zu setzen sowie – soweit erforderlich – in mindestens gleicher Qualität zu erneuern.

Der Käufer übernimmt mit Besitzübergang des Kaufvertrages alle Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag und seinen Anlagen nebst Nachtrag in Bezug auf den von ihm jeweils erworbenen Kaufgegenstand (Sondereigentum und Anteil am Gemeinschaftseigentum). Der Mietvertrag geht mit Eigentums-umschreibung sodann vollwirksam auf die einzelnen Käufer für deren Anteil am Gesamtobjekt über.

Der Verkäufer behält sich vor, den Mietvertrag zu ändern, soweit dies von den Mietvertragsparteien als sachdienlich erachtet wird. Änderungen des bestehenden Mietvertrages, seine Aufhebung sowie die Wahrnehmung der sich aus dem Mietvertrag ergebenden Rechte der Verpächterin

obliegen den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich. Sie entscheiden hierüber durch Beschluss mit einfacher Stimmenmehrheit.

Der Erwerber bevollmächtigt in dem notariellen Kaufvertragsentwurf ab dem Tag des Besitzübergangs zudem die Sondereigentümergeinschaft sowie den Verwalter – soweit gesetzlich zulässig – alle Rechte und Pflichten des Käufers aus dem Mietvertrag wahrzunehmen. Insbesondere ist der Verwalter bevollmächtigt, im Namen des Käufers bezüglich des Grundbesitzes den Mietvertrag zu ändern, zu kündigen, die Miete einzuziehen und entgegenzunehmen, den Käufer gerichtlich und außergerichtlich in allen das Mietverhältnis betreffenden Angelegenheiten zu vertreten, Mietrückstände im Namen des Käufers gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen, den Grundbesitz im Namen des Käufers neu zu vermieten oder zu verpachten sowie Vermieter-/ Verpächterpfandrechte auszuüben.

Neben der vereinbarten Miete übernimmt die Mieterin ab Beginn der Mietzeit die gesamten mit dem Grundstück zusammenhängenden Betriebs- und Nebenkosten. Betriebskosten sind die Kosten, die dem Vermieter durch das Grundstück oder durch den

bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes, der jeweiligen Wirtschaftseinheit, zugehöriger Nebengebäude, Anlagen und Einrichtungen laufend und wiederkehrend entstehen und bei denen es sich um die Betriebskosten im Sinne der BetrKV handelt. Zu den Betriebskosten gehören insbesondere im Sinne der § 2 (BetrKV) alle laufenden öffentlichen Abgaben, alle Kosten für Wasser, Abwasser, Müllabfuhr, Heizung, Strom, Gas, und weitere Energieversorgung, alle Kosten der Verkehrssicherung innerhalb des Grundstücks, der Reinigung und Pflege der Wege und Außenanlagen, alle Kosten für die von der Vermieterin und Mieterin abzuschließenden Haftpflicht-, Feuer-, Leitungswasser-, Sturm- und Inventarversicherung sowie alle Kosten aus Wartungsverträgen für Einrichtungen und Anlagen (Kosten für erforderliche wiederkehrende Prüfungen/Wartungen).

Zu den sonstigen Betriebskosten im Sinne des § 2 Ziff. 17 der BetrKV gehören insbesondere die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und

Aufteilung. Ferner gehören zu den sonstigen Betriebskosten die Kosten für die wiederkehrende Prüfung und Wartung der Feuerlöscher bzw. deren Austausch, der sonstigen vorhandenen Feuerlöschanlagen, der Trockenleitungen und Blitzschutzanlagen, Kosten der turnusmäßigen gesetzlich vorgeschriebenen Abnahmen von technischen Einrichtungen durch den TÜV oder vergleichbare Institutionen. Im Übrigen gilt § 9 des Mietvertrages.

Die Mieterin wird, soweit möglich, mit allen Versorgungsträgern und Dienstleistern für die als Nebenkosten zu tragenden Leistungen unmittelbare Verträge schließen. Soweit die Nebenkosten direkt von der Vermieterin angefordert und von dieser beglichen werden, wird die Mieterin die Kosten der Vermieterin unverzüglich gegen Rechnung erstatten.

Als Sicherheit für die sich aus dem Mietvertrag ergebenden Ansprüche der Vermieterin, übergibt die Mieterin der Vermieterin bis zur Übergabe des Mietobjektes eine sog. Patronatserklärung von der cosiq GmbH zugunsten der Mieterin. Eine solche Patronatserklärung liegt als Vereinbarung zum Mietvertrag vom 28.05.2020 (Anlage 8 des Mietvertrages) vor. Bei der cosiq GmbH handelt es sich um ein Unternehmen,

welches sich auf Dienstleistungen im Umfeld von Betrieb und Management von Senioreneinrichtungen spezialisiert hat. Der Geschäftsführer der cosiq GmbH ist zugleich der Geschäftsführer der Pächterin des gegenständlichen Wohn- und Pflegezentrums.

Die Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung

Der Grundbesitz, auf welchem das Wohn- und Pflegezentrum in Alfeld errichtet wird, wurde mit Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung des Notars Peter Pfeiffer mit Amtssitz in Hildesheim am 31.08.2020, UR-Nr. 764/2020, entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) und des dem Antrag auf Abgeschlossenheitsbescheinigung beigefügten Aufteilungsplans in der Weise aufgeteilt und vollzogen, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer bestimmten in sich abgeschlossenen Sondereigentumseinheit verbunden ist. Insgesamt werden bei dem Objekt 120 Sondereigentumseinheiten (Apartments) geschaffen. Zum Gemeinschaftseigentum gehören die Gebäudeteile und -flächen, die nicht ausdrücklich dem Sondereigentum zugewiesen sind, insbesondere die Tagespflegeeinrichtung.

Die Teilung des Grundbesitzes in Sondereigentumseinheiten ist grundbuchlich noch nicht vollzogen. Die erforderliche Abgeschlossenheitsbescheinigung wurde am 06.08.2020, Az. 60.141, durch die Stadt Alfeld (Leine) erteilt. Jede der 120 Sondereigentumseinheiten wird noch im Teileigentumsgrundbuch von Alfeld (Leine) des Grundbuchamts Alfeld (Leine) separat auf einem eigenen Grundbuchblatt erfasst.

In Teil III Ziffer 2 der Gemeinschaftsordnung ist die einheitliche Nutzung aller Sondereigentumseinheiten und des Gemeinschaftseigentums als Seniorenwohnanlage bzw. Seniorenzentrum mit Wohneinheiten für Pflegeapartments bestimmt worden. Die Nutzungsrechte der einzelnen Wohnungseigentümer hinsichtlich des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums sind daher entsprechend beschränkt. Die Eigentümer sind verpflichtet, alles zu tun und nichts zu unterlassen, damit die Nutzung der Sondereigentumseinheiten sowie des Gemeinschaftseigentums möglichst reibungslos funktionieren kann und der Charakter als Seniorenzentrum mit Pflegeapartments erhalten bleibt. Über eine andere Nutzung entscheidet die Wohnungseigentümerversammlung mit $\frac{3}{4}$ Mehrheit.

Das Recht zur Eigennutzung und zur Selbstvermietung durch die Eigentümer der Sondereigentumseinheiten ist ausgeschlossen. Die einzelnen Eigentümer haben (faktisch) kein Recht, ihr Sondereigentum zu bewohnen bzw. selbst zu vermieten bzw. zu verpachten, sondern müssen in die Nutzung ihres Sondereigentums an die von der Betreiberin ausgewählten Personen einwilligen. Welche Personen der Gruppe der „Senioren“ zuzuordnen sind, ist nach Teil III Ziffer 2.1 der Gemeinschaftsordnung bestimmt.

Das heißt, eine Eigennutzung der jeweils zu erwerbenden Wohnungen allein aufgrund einer Eigentümerstellung scheidet damit (faktisch) aus.

Zuständig für den Abschluss, Änderungen sowie die Verwaltung des Mietvertrages ist der jeweilige Sondereigentumsverwalter, der – soweit möglich – im Namen der Sondereigentumsgemeinschaft, hilfsweise aber auch im Namen der Sondereigentümer, zur Abgabe und Entgegennahme von Erklärungen bezüglich der Vermietung der Anlage berechtigt ist. Die Vermietung an zugelassene Endnutzer erfolgt hingegen durch den Betreiber.

Die Gebrauchsregelung als einheitliches Seniorenzentrum soll noch

durch eine Grunddienstbarkeit im gesetzlichen zulässigen Umfang gesichert werden (Nutzungsbeschränkung und Überlassungsverpflichtung). Diese soll sicherstellen, dass die Vermietung an den Betreiber auch im Falle eines Eigentümerwechsels (Rechtsnachfolge) einheitlich erfolgen kann.

Das Sondereigentum ist veräußerlich und vererblich. Die Weiterveräußerung des Wohnungseigentums durch den Erwerber bedarf der Zustimmung des Verwalters; ausgenommen hiervon ist die Erstveräußerung. Der Veräußerer kann jedoch nicht verlangen, dass das Verwaltungsvermögen, insbesondere die Instandhaltungsrücklagen, auseinandergelegt und ihm sein Anteil ausgezahlt wird.

In Teil V Ziffer 1 der Teilungserklärung hat sich der Veräußerer (der teilende Eigentümer) vorbehalten, in der Zeit solange er noch Eigentümer ist, Änderungen der Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung, ggf. auch der Aufteilungspläne, zu ändern oder zu ergänzen, falls es erforderlich sein sollte. Der teilende Eigentümer behält sich weiterhin das Recht vor, die Eintragung von Baulasten und Dienstbarkeiten zur Sicherung von nachbarrechtlichen Verhältnissen vorzunehmen. Sämtliche zukünftige Eigentümer und Erwerber

haben den teilenden Eigentümer entsprechend bevollmächtigt. Die Vollmacht besteht, solange der Eigentümer Inhaber von vertragsgegenständlichem Wohnungseigentum ist. Sie erlischt mit dem Grundbuchvollzug der Übertragung des letzten veräußerten Wohnungseigentums. Die Vollmacht gilt im Außenverhältnis ohne Begrenzung erteilt, insbesondere ohne Nachweisungspflichten gegenüber dem Grundbuchamt. In Betracht kommende Änderungen sind u.a. die Änderung der Zuordnung von Nebenräumen und Stellplätzen, die Änderung der Miteigentumsanteile, die Teilung und/oder andere Zuordnung von Sondereigentumsrechten, die Vereinigung mehrerer Einheiten zu einer Einheit, die Unterteilung von Einheiten und/oder Vergrößerung oder Verkleinerung von Einheiten oder die Änderung der Aufteilung der Räume innerhalb eines Sondereigentums oder innerhalb von Gemeinschaftseigentum. Vom Zeitpunkt der Besitzübergabe an übernimmt der Käufer alle Rechte und Pflichten gegenüber der Eigentümergemeinschaft. Er verpflichtet sich, seine Rechtsnachfolger in diese Rechtsverhältnisse eintreten zu lassen. Der Käufer ist ab diesem Zeitpunkt von dem Verkäufer ermächtigt, das Stimmrecht in der Eigentümerversammlung auszuüben.

Der Kaufpreis

Der Kaufpreis untergliedert sich in drei Bereiche: Den Kaufpreis für den Anteil von Grund und Boden (3 %), den Anteil am Gebäude (93 %) sowie der Außenanlagen (4 %).

Die Verkäuferin stellt die Käufer nach dem Kaufvertragsentwurf von Zahlungsansprüchen der Mieterin aufgrund des gewährten Einrichtungskostenzuschusses frei. Das heißt, für die Käufer fallen hinsichtlich des Einrichtungskostenzuschusses keine weiteren Kosten an. Der Kaufpreis ist ein Pauschalpreis. Er umfasst die Kosten für das Sondereigentum und den Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum. Beiträge zu Erschließungskosten i. S. d. BauGB und Anliegerbeiträge im Sinne des KAG für die Herstellung beitragspflichtiger Anlagen, die bereits errichtet sind oder noch erforderlich sind, sind im Kaufpreis enthalten und von der Verkäuferin bezahlt oder noch zu zahlen. Alle künftig nach Bezugsfertigung entstehenden Beiträge für die Erweiterung oder Änderung von Erschließungsanlagen hat der Käufer anteilig zu zahlen.

Im Kaufpreis sind zudem enthalten:

- die Kosten für die schlüsselfertige Herstellung des Kaufgegenstandes gemäß der Baubeschreibung

- alle Baunebenkosten
- Anschlusskosten für die Versorgungs- und Entsorgungskosten
- Grundstückskosten
- Beiträge zu Erschließungskosten i. S. d. BauGB und Anliegerbeiträge im Sinne des KAG für die Herstellung beitragspflichtiger Anlagen, die bereits errichtet sind oder noch erforderlich sind
- Vertriebskosten
- Kosten der Lastenfreistellung

Im Kaufpreis sind nicht enthalten und daher vom Käufer zu tragen:

- Kosten für Notar, Grundbuchamt und sonstigen Behörden für den Kaufvertrag
- Grunderwerbssteuer (derzeit 5,0 %)
- Finanzierungskosten für den Kaufpreis, Grundschuldbestellung, Zwischenfinanzierung des Kaufpreises usw.

Etwaige Kosten, die durch Vertretung oder anwaltliche Beratung einer Partei entstehen, trägt jede Partei selbst.

Der Neubau des Wohn- und Pflegezentrums in Alfeld ist noch nicht vollständig errichtet (Baubeginn 26.10.2020). Die Verkäuferin als derzeitige Vermieterin hat sich gegenüber der Mieterin verpflichtet, das Wohn- und Pflegezentrum frühestens zum

01.02.2022, spätestens zum 01.08.2022 zu übergeben. Gegenüber den Erwerbern verpflichtet sich die Verkäuferin, den Kaufgegenstand frühestens zum 01.03.2022 zu errichten und danach an die Mieterin zu übergeben, den Kaufgegenstand jedoch spätestens zum 01.09.2022 fertigzustellen und an den Käufer zu übergeben. Verkäuferin und Erwerber verpflichten sich gegenseitig zur Abnahme des vertragsgegenständlichen Sondereigentums und des Gemeinschaftseigentums. Grundvoraussetzung für die Fälligkeit des Erwerbspreises ist der Eintritt der allgemeinen Fälligkeitsvoraussetzungen.

Allgemeine Fälligkeitsvoraussetzungen sind:

- a) Der vollziehende Notar hat bestätigt, dass der Vertrag rechtswirksam ist und die für seinen Vollzug erforderlichen Genehmigungen erteilt sind.
- b) Zur Sicherung des Anspruchs des Erwerbers auf Eigentumsübertragung ist an dem Vertragsgegenstand eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen.
- c) Die Freistellung des Vertragsobjektes von allen Belastungen und Beschränkungen, die der Vormerkung im Rang vorgehen oder gleich-

stehen und nicht vom Käufer übernommen werden, ist sichergestellt.

d) Die Baugenehmigung ist erteilt.

Die Sicherung der Lastenfreistellung ist gegeben, wenn für alle nicht übernommenen Belastungen bei dem amtierenden Notar Pfandentlassungs- oder Freistellungserklärungen nach Maßgabe des § 3 Abs. 1 S. 2 und 3 der MaBV auflagenfrei vorliegen oder solche Erklärungen vorliegen, die nur solche Auflagen enthalten, die aus Mitteln des Kaufpreises erfüllt werden können oder diese Belastungen sind bereits gelöscht.

Die Globalgläubigerin wird dem amtierenden Notar eine derartige, den Vorschriften der MaBV genügende Erklärung zur Weiterleitung an den Käufer übergeben.

Der Notar wird dem Erwerber den Eintritt der Grundvoraussetzungen gemäß lit. a) - d) dem Erwerber schriftlich mitteilen. Auch dies ist Fälligkeitsvoraussetzung.

Der Kaufpreis ist in sieben Raten zu zahlen. Die Höhe der vom Käufer zu zahlenden Raten richtet sich entsprechend des tatsächlichen Bauablaufs nach dem folgenden Ratenzahlungsplan:

Rate Leistung Prozentsatz (von Hundert)

1. – Nach Beginn der Erdarbeiten – 30,00 %
 2. – Nach Rohbaufertigstellung einschließlich Zimmerarbeiten – 28,00 %
 3. – Nach Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen sowie nach Fenster- einbau einschließlich Verglasung – 12,60 %
 4. – Nach Fertigstellung der Rohinstallation der Heizungs-, der Sanitär- und der Elektroanlagen – 6,30 %
 5. – Nach Fertigstellung des Innenputzes, ausgenommen Beiputzarbeiten, sowie nach Fertigstellung der Estricharbeiten und der Fliesenarbeiten im Sanitärbereich – 9,10 %
 6. – Nach Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergabe, sowie nach Fertigstellung der Fassadenarbeiten – 10,50 %
 7. – Nach vollständiger Fertigstellung – 3,50 %
-
- 100 %

Gemäß den gesetzlichen Vorgaben (§ 650m Abs. 2 und 3 BGB) hat der Verkäufer bei der ersten Abschlagszahlung eine Sicherheit für die rechtzeitige Herstellung des Kaufgegenstandes ohne wesentliche Mängel in Höhe von 5 % des Pauschalfestpreises zu leisten. Nach dem Kaufvertragsentwurf wird die Sicherheitsleistung durch Einbehalt von 5 % der ersten Kaufpreisrate

durch den Käufer geleistet. Das heißt, der Käufer zahlt im Ergebnis für die erste Rate nur 25 %.

Das Recht der Sicherheitsleistung erlischt mit dem Wegfall des Sicherungszweckes, also dann, wenn der Kaufgegenstand rechtzeitig ohne wesentliche Mängel hergestellt ist. Das heißt, die vom Verkäufer an den Erwerber gestellte Sicherheit ist dann zurückzugeben bzw. der vom Käufer mit der ersten Rate einbehaltene Betrag wird mit der 7. Rate zur Zahlung fällig. Das heißt, mit der letzten Rate ist zudem der Sicherheitseinbehalt der ersten Rate in Höhe von 5 % zur Zahlung fällig.

Anstelle der allgemeinen Fälligkeitsvoraussetzungen kann die Verkäuferin in Höhe der jeweils fälligen Beträge dem Käufer oder dessen den Kaufpreis finanzierenden Gläubigerin ersatzweise eine selbstschuldnerische Bankbürgschaft gemäß § 7 MaBV einer inländischen Bank oder Sparkasse, zur Absicherung aller etwaigen Ansprüche des Käufers auf Rückgewähr oder Auszahlung der von ihm geleisteten Vermögenswerte, auf seine Kosten zur Verfügung stellen. Die Übergabe der Bürgschaft vom Verkäufer an den Käufer bzw. dessen Gläubiger erfolgt jeweils mit Rechnungsstellung. Die Bürgschaft ist sodann vom Käufer an

die Bank zurückzugeben, sobald die Verkäuferin die Rückgabe verlangt, nicht aber bevor die vorgenannten allgemeinen Fälligkeitsvoraussetzungen eingetreten sind und der Bautenstand für die gezahlten Beträge gegeben ist.

Die Verkäuferin wird dem Käufer den Eintritt der jeweiligen Fälligkeitstermine der Raten schriftlich mitteilen bzw. zur Zahlung der jeweiligen Rate unter Mitteilung des genauen Bautenstandes auffordern. Dies ist weitere Fälligkeitsvoraussetzung für die jeweilige vom Käufer zu zahlende Rate auf den Kaufpreis. Die entsprechende Rate ist sodann innerhalb von 10 Tagen nach Zugang dieser Aufforderung beim Käufer zu bezahlen, soweit die allgemeinen Fälligkeitsvoraussetzungen vorliegen.

Zur Kaufpreisfinanzierung gestattet die Verkäuferin eine Eintragung von Grundschulden bereits vor Eigentumsumschreibung, soweit die im Kaufvertrag geregelten Sicherungsabreden eingehalten sind und die Verkäuferin von allen Kosten freigehalten wird. Die Verkäuferin bevollmächtigt den Käufer, den Vertragsgegenstand mit Grundschulden zu belasten – und zwar auch über den Kaufpreis hinaus – und dafür alle Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen (Finanzierungsvollmacht).

Der Kaufvertrag

Der Bundestag hat das Bauvertragsrecht reformiert. Nachdem der Gesetzesbeschluss des Bundestages (Gesetz zur Reform des Bauvertragsrecht, zur Änderung der kaufrechtlichen Mängelhaftung, zur Stärkung des zivilprozessualen Rechtsschutzes und zum maschinellen Siegel im Grundbuch- und Schiffsregisterverfahren; BT-Drs. 18/8486) den Bundesrat ohne inhaltliche Änderung passiert hat, gilt das neue Recht für alle Verträge, die ab dem **01.01.2018** geschlossen werden.

Die wesentlichen Änderungen des Bauvertragsrechts in Bezug auf Bauträgerverträge bestehen insbesondere in den Neuregelungen zur Abnahmefiktion, dem Schlussrechnungserfordernis, der Baubeschreibungspflicht nebst Pflicht zur Angabe des Fertigstellungszeitpunktes sowie der Vertragserfüllungssicherheit. Alle Neuerungen wurden in den aktuell vorliegenden Vertragsentwürfen des Notars entsprechend berücksichtigt.

Der Erwerber und die Verkäuferin verpflichten sich gegenseitig zur Abnahme des Sondereigentums und des Gemeinschaftseigentums.

Die Abnahme der Sondereigentums-einheiten wird dergestalt erfolgen, dass

das Vertragsobjekt zunächst durch die Mieterin abgenommen wird. Das heißt, das Vertragsobjekt wird zunächst der Mieterin übergeben. Erst danach werden sämtliche Sondereigentumsseinheiten an die einzelnen Käufer übergeben. Die Verkäuferin wird nach Fertigstellung des Sondereigentums mit einer Frist von mindestens 14 Tagen zur Abnahme auffordern.

Bei der Abnahme werden in einem von beiden Seiten zu unterzeichnenden Abnahmeprotokoll die noch ausstehenden Leistungen sowie die sichtbaren Mängel aufgenommen. Dem Mietvertrag ist als Anlage 5 ein entsprechendes Muster beigelegt.

Das Bauwerk gilt auch dann als abgenommen, wenn die Verkäuferin dem Käufer nach Fertigstellung des Bauwerks eine angemessene Frist zur Abnahme gesetzt hat und der Käufer die Abnahme nicht innerhalb der Frist unter Angabe mindestens eines Mangels verweigert hat; § 640 Abs. 2 BGB.

Auch nach den Neuregelungen zum Bauvertragsrecht (siehe „Der Kaufvertrag“) hat der Käufer gemäß § 650g Abs. 1 Satz 1 BGB auf Verlangen der Verkäuferin an einer gemeinsamen Feststellung des Zustandes des Werks mitzuwirken, wenn der Erwerber die

Abnahme wegen Mängel verweigert. Bleibt der Käufer dem Termin zur Zustandsfeststellung fern, so kann der Verkäufer die Zustandsfeststellung gemäß § 650g Abs. 2 Satz 1 BGB auch einseitig vornehmen. Dies gilt jedoch nicht, wenn der Käufer infolge eines Umstandes fernbleibt, den er nicht zu vertreten hat und den er dem Unternehmer unverzüglich mitgeteilt hat. Ist ein offenkundiger Mangel in der Zustandsfeststellung nicht enthalten, gilt die Vermutung, dass dieser Mangel nach der Zustandsfeststellung entstanden ist und somit vom Käufer zu vertreten ist.

Das heißt, dass das Bauwerk auch dann als abgenommen gilt, wenn die Verkäuferin dem Käufer nach Fertigstellung des Bauwerks eine angemessene Frist zur Abnahme gesetzt hat und der Käufer die Abnahme nicht innerhalb der Frist unter Angabe mindestens eines Mangels verweigert hat.

Wegen geringfügiger Nachbesserungsarbeiten kann der Käufer die Abnahme jedoch nicht verweigern.

Das Gemeinschaftseigentum ist unverzüglich nach vollständiger Fertigstellung, ggf. auch gemeinsam mit dem zuvor beschriebenen Sondereigentum, abzunehmen. Hier wird die Verkäuferin

das Gemeinschaftseigentum am Objekt den die Mieterin übergeben. Die Abnahme des Gemeinschaftseigentums durch den Käufer erfolgt nach den Regelungen für das Sondereigentum (siehe oben). Besitz und Nutzungen gehen mit der Übergabe an den Käufer auf diesen über.

Ab Besitzübergabe sowie im Falle einer vorzeitigen Nutzung ab Nutzungsbeginn gehen alle Nutzungen und die Lasten, insbesondere auch die laufenden Steuern und öffentlichen Abgaben, sowie die Gefahr eines zufälligen Untergangs und einer zufälligen Verschlechterung und auch die Verkehrssicherungspflicht auf den Käufer über.

Vom Zeitpunkt der Besitzübergabe an übernimmt der Käufer zudem auch alle Rechte und Pflichten gegenüber der Eigentümergemeinschaft und tritt in alle Rechte und Pflichten ein, die sich für ihn aus der Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung ergeben. Bis zum Besitzübergang leistet die Verkäuferin und ab Besitzübergang leistet der Käufer das Wohngeld.

Zudem tritt der Käufer mit dem Tag des Besitzübergangs in die entstehenden Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag ein.

Der Käufer verpflichtet sich insbesondere, seine Rechtsnachfolger in diese Rechtsverhältnisse eintreten zu lassen.

Nach dem aktuell vorliegenden Vertragsentwurf des Notars (Stand: 10.11.2020) haftet die Verkäuferin jedem Käufer gegenüber für Sachmängel hinsichtlich der vertragsgegenständlichen Bauleistungen nach den Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches. Sachmängel sind dabei nur solche Mängel, deren Ursache in der Errichtung des Bauwerkes begründet ist. Die Sachmängelrechte erstrecken sich daher nicht auf Schäden, die durch normale Abnutzung entstehen, insbesondere nicht auf Teile und Anlagen, die einem besonderen Verschleiß unterliegen, soweit deswegen eine Reparaturbedürftigkeit eintritt. Es obliegt daher dem Käufer, solche Bauteile und Anlagen durch die laufende Wartung in einem ordentlichen Zustand zu erhalten. Dies gilt vor allem für die gesamte Heizungsanlage und die vom Feuer berührten Teile sowie die Aufzugsanlagen. Für die letztgenannten Anlagen sind daher Wartungsverträge abzuschließen.

Laut Kaufvertragsentwurf tritt die Verkäuferin ihre abtretbaren Sach- und Rechtsmängelansprüche gegen am Bau beteiligte Unternehmer, Architekten,

Ingenieure und sonstige Personen an den Käufer ab. Ansprüche des Käufers gegen die Verkäuferin werden jedoch nicht berührt.

Geringfügige Abweichungen von den in Bauplänen angegebenen Wohn- und Nutzflächen, sofern sie 3 % nicht überschreiten, werden vom Käufer zugelassen und haben keinen Einfluss auf den zwischen den Parteien vereinbarten Kaufpreis oder auf den sonstigen Vertragsinhalt. Auch zu Änderungen der Art der Bauausführung, der vorgesehenen Baustoffe und der Einrichtungsgegenstände ist die Verkäuferin berechtigt und behält sich dies vor, soweit sich diese technisch oder aufgrund behördlicher Forderungen als notwendig erweisen. Sie dürfen sich jedoch nicht wert- oder gebrauchsmindernd auf den Kaufgegenstand auswirken.

Eine Haftung wegen Sachmängeln am Grundstück ist ausgeschlossen außer für den Fall, dass das Gebäude auf dem Grundstück nicht errichtet oder bestimmungsgemäß genutzt werden kann, oder die Beschaffenheit des Grundstückes zu Sachmängeln am Bauwerk führt. In diesen Fällen gelten die gesetzlichen Vorschriften. Der Verkäufer schuldet dabei weder eine bestimmte Fläche des Grund-

stücks, noch die Eignung des Vertragsgegenstands zur Erreichung steuerlicher Ziele des Käufers. Die Verkäuferin erklärt im Kaufvertrag, dass ihr wesentliche nicht erkennbare Mängel, insbesondere auch Altlasten, oder Belastungen nicht bekannt sind. Die Verkäuferin erklärt im Kaufvertragsentwurf, dass zum Zwecke der rechtlichen Vereinigung der Grundstücke (Flurstück 9/19 und Nachbarflurstück 9/20) im Baulastenverzeichnis der Stadt Alfeld (Leine) eine Baulast eingetragen ist. Im Übrigen gelten die gesetzlichen Bestimmungen des BGB.

Von den vertraglichen Rechts- und Anspruchsbeschränkungen ausgenommen ist eine Haftung für Vorsatz. Hinsichtlich Schadensersatzansprüche bleibt überdies die Haftung für grob fahrlässig verursachte Schäden und für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des anderen Vertragsteils beruhen, unberührt. Einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung des anderen Vertragsteils steht diejenige seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich. Zudem gelten die oben beschriebenen Einschränkungen nicht, wenn der Verkäufer einen Mangel arglistig verschwiegen oder eine Beschaffenheitsgarantie übernommen hat.

Die Gewährleistungsfrist für Mängel an den Bauwerken beträgt fünf Jahre, für Arbeiten am Grundstück beträgt diese Frist zwei Jahre. Mit dem Tag der Abnahme für das Gemeinschaftseigentum beginnt die diesbezügliche Verjährungsfrist für Mängelansprüche zu laufen.

Die Pre-Opening-Kosten

Für die Betreiberin eines Wohn- und Pflegezentrums wie der Wohn- und Pflegezentrum St. Elisabeth GmbH fallen im Zuge der Eröffnung des Hauses Vorlaufkosten an. Ähnlich wie bei Hotels, Kongresszentren, Ferienanlagen oder Kliniken ist die Betreiberin in der ersten Betriebsphase mit dem Problem konfrontiert, dass hohen Anlaufkosten zunächst keine Vollauslastung gegenüber steht. Es dauert erfahrungsgemäß ca. 12 bis 18 Monate, bis der Betrieb seine wirtschaftliche Auslastung erreicht.

Die Anlaufverluste, die bis zur Vollauslastung entstehen, werden Pre-Opening-Kosten genannt. Um der Betreiberin in Bezug auf diese Vorlaufkosten entgegenzukommen und ihr den Anlauf ihres Unternehmens zu erleichtern, ist es üblich, der Betreiberin seitens der Eigentümer zu Beginn des Mietverhältnisses vertragliche Vergünstigungen einzuräumen.

Im Rahmen des 1. Nachtrages zum Mietvertrag vom 20./28.05.2020 wurden zur Unterstützung der Mieterin für ihre Aufwendungen in der Inbetriebnahmephase hinsichtlich der vollstationären Pflegeplätze die ersten drei vollen Kalendermonate ab Übergabe mietfrei gestellt. In den drei darauffolgenden drei Monaten ist der monatliche Mietzins belegungsabhängig zu zahlen. Hinsichtlich der Tagespflegeplätze bleiben die ersten sechs Monate ab Übergabe mietfrei.

Damit sich alle Käufer teilweise gleichsam an den Pre-Opening-Kosten beteiligen, erhalten die Käufer nach dem Kaufvertragsentwurf (Stand: 10.11.2020) die ersten drei Monate ab Besitzübergang an den Käufer keinen Mietzins. In den Monaten 4 bis 6 ab Übergabe des Kaufgegenstandes an den Käufer erhält dieser den anteiligen Mietzins vom Verkäufer. Danach beginnt die Zahlungsverpflichtung der Betreiberin.

Zudem wurde der Mieterin mit Mietvertrag vom 20./28.05.2020 ein Einrichtungskostenzuschuss gewährt, der von der Verkäuferin getragen wird. Die Verkäuferin stellt die Käufer nach dem Kaufvertragsentwurf von Zahlungsansprüchen der Mieterin aufgrund des gewährten

Einrichtungskostenzuschuss frei. Das heißt, für die Käufer fallen hinsichtlich des Einrichtungskostenzuschusses keine weiteren Kosten an.

Die Abwicklung des Kaufvertrages

Der Kaufvertrag mit den Erwerbern ist formbedürftig, das heißt, er muss von einem amtlich bestellten Notar beurkundet werden.

Es besteht ebenso die Möglichkeit, dass die Käufer ihre Kaufabsicht in Form eines bindenden unwiderruflichen Kaufangebotes an die Carestone Projekt I GmbH notariell beurkunden. Jeder Käufer beurkundet hierzu bei dem Notar Peter Pfeiffer mit Amtssitz in Hildesheim oder einem Notar seines Vertrauens das unwiderrufliche Kaufangebot. Die Carestone Projekt I GmbH wird dieses Kaufangebot ebenfalls in notarieller Form binnen einer Frist von längstens 28 Tagen ab Beurkundung des Kaufvertragsangebotes annehmen und damit den Kaufvertrag für beide Parteien rechtsverbindlich abschließen. Mit Ablauf der 28-Tage-Frist erlischt das Angebot von selbst, ohne dass es eines Widerrufs bedürfte.

Jeder zukünftige Käufer erhält mindestens 14 Tage vor Beurkundung des Kaufvertrags eine Abschrift folgender Unterlagen:

- Kaufvertragsentwurf nebst Grundlagenurkunde
- Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung

Dem Kaufvertragsentwurf wird die Grundlagenurkunde (UR-Nr. 780/2020 vom 07.09.2020, Notar Peter Pfeiffer, Amtssitz Hildesheim) nebst folgenden Anlagen beigelegt:

- Anlage Vollmacht vom 27.07.2020 (UR-Nr. 654/2020 des Notars Peter Pfeiffer, Hildesheim)
- Anlage 0 Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit den Flurstücken 9/19 und 9/29; Auszug aus dem Grundbuch von Alfeld Blatt 3321
- Anlage 1 Baubeschreibung vom 20.05.2020
- Anlage 2 Mietvertrag vom 20./28.05.2020 mit Anlagen 1a, 1 bis 8 (mit Ausnahme der Anlage 4 „Baubeschreibung“)

- Anlage 2.1 Nachtrag Nr. 1 zum Mietvertrag vom 20./28.05.2020

- Anlage 3 Eingangsbestätigung der Stadt Alfeld für Bauantrag v. 05.06.2020

- Anlage 4 Wärmeschutzberechnung vom 12.03.2020

- Anlage 5 Verwaltervertrag (WEG) vom 18.06.2020

Der 2. Nachtrag zum Mietvertrag ist, soweit dieser nicht im Rahmen eines Nachtrags bzw. einer Erweiterung der Bezugsurkunde Bestandteil der Bezugsurkunde wird, bei der Beurkundung mit zu verlesen. Hierauf wird ausdrücklich hingewiesen. Nach Angaben der Verkäuferin ist ein Nachtrag zur Bezugsurkunde beabsichtigt. Dem Käufer wird empfohlen, sich diesbezüglich bei der Verkäuferin zu informieren.

Der Teilungserklärung (UR-Nr. 764/2020 vom 31.08.2020, Notar Peter Pfeiffer, Amtssitz Hildesheim) werden folgende Anlagen beigelegt:

- Anlage Vollmacht vom 27.07.2020 (UR-Nr. 654/2020, Notar Peter Pfeiffer, Hildesheim)

- Anlage 0 Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit den Flurstücken 9/19 und 9/20; Grundbuchauszug des

Grundbuches von Alfeld (Leine) Blatt 3321

- Anlage 1 Miteigentumsaufstellung (MEA)

- Anlage 2 Liegenschaftsplan, Aufteilungspläne (in Format DIN A4 und jeweils nachfolgend DIN A3), Ansichten, Schnitte

- Anlage 3 Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 06.08.2020 im Textteil

- Anlage 4 Tabellarische Auflistung der Sondereigentumseinheiten mit Flächenaufstellung und Miteigentumsanteilen

- Anlage 5 Wohn- und Nutzflächenberechnung

Der Miet- / Pächtertrag

Solange und soweit der Betrieb der des Wohn- und Pflegezentrums in Alfeld (Leine) durch eine einheitliche Betreiberin/Mieterin erfolgt, sind nach den Vorgaben der Gemeinschaftsordnung alle betreffenden Sondereigentümer an der aus der Vermietung der Sondereigentumseinheiten und der Infrastruktur erzielten Miete unabhängig von der Kalkulation der Betreiberin allein nach dem Verhältnis

der auf die Sondereigentumseinheiten entfallenden Miteigentumsanteile beteiligt. Auf die Belegungsfrequenz der einzelnen Sondereigentumseinheiten kommt es daher nicht an.

Der Verwalter wird die Erträge aus dem Mietvertrag einziehen. Nach Abzug der laufenden monatlichen Instandhaltungsrücklage, der WEG-Verwaltergebühren und sonstiger Kosten, die nicht auf die Betreiberin umzulegen sind (z.B. Kontoführungsgebühren, Kosten für Eigentümerversammlungen, pächterseitig nicht übernommene Instandhaltungskosten) wird die Mieteinnahme den einzelnen Eigentümern gutgeschrieben.

Um den Entwicklungen in der Zukunft Rechnung zu tragen, ist die von der Betreiberin zu zahlende Miete durch eine Wertsicherungsklausel im Mietvertrag an den vom statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherpreisindex (Basisjahr 2015 = 100) gekoppelt. Die Miete ist für fünf Jahre ab Mietbeginn fest vereinbart (sog. Sperrfrist). Steigt oder fällt dieser Index um mehr als 10 Prozent gegenüber dem Datum des Ablaufs der Sperrfrist, ändert sich die Miete prozentual um 60 % dieses Wertes automatisch ab dem 1. Tag des auf die Bekanntgabe der Veränderung der Mietänderung

folgenden Kalendermonats entsprechend. Gleiches gilt bei jeder weiteren Indexänderung gegenüber der jeweils letzten Änderung der Miete.

Da die Anpassung erst jeweils nach Erreichen eines bestimmten Indexstandes erfolgt und die Mietzinsänderung nur zu 60 % vorgenommen wird, gewährleistet sie keinen vollen Inflationsausgleich. Die vereinbarte Wertsicherung der Miete stellt jedoch eine rechtlich sichere Basis dar, um eine angemessene Anpassung durchführen zu können.

Die WEG-Verwaltung

Bei einem Objekt wie dem Wohn- und Pflegezentrum in Alfeld (Leine) ist für die Eigentümer eine umfassende und sachkundige Verwaltung noch wichtiger, als für die Eigentümer einer "normalen" Wohnanlage. Anders als bei traditionellen Wohnungseigentümergeinschaften wird hier – solange die gemeinsame Nutzung als SWohn- und Pflegezentrum fortbesteht – auch das Interesse der Sondereigentümer wahrgenommen. Ebenso gilt es hier darüber hinaus noch, das Verhältnis der Eigentümer zur Betreiberin zu begleiten und zu überwachen.

Für einen Zeitraum von drei Jahren ab dem Tag an dem Nutzen und Lasten

auf den Käufer übergeht wurde die WH Verwaltungsgesellschaft mbH zum WEG-Verwalter bestellt. Die Bestellung des Verwalters erfolgte mit Beurkundung der Teilungserklärung. Die WH Verwaltungsgesellschaft mbH ist geschäftsansässig in Steinriede 14, 30827 Garbsen und im Handelsregister des Amtsgerichts Hannover unter HRB 208620 eingetragen. Sie wird durch ihre einzelvertretungsberechtigten Geschäftsführer Herrn Edwin Thiemann, Herrn Harald Senftleben und Herrn Sandro Pawils vertreten.

Der Verwaltervertrag wurde zwischen dem Verwalter und den zukünftigen Eigentümern – vertreten durch die Carestone Projekt I GmbH – am 18.06.2020 geschlossen. In ihn tritt der Käufer gemäß Kaufvertrag mit Besitzübergang des Kaufgegenstandes ein.

Die Verwaltergebühr wird monatlich für jede Teileigentumseinheit 30,- EUR inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer, voraussichtlich 19 %, betragen. Die Vergütung umfasst dabei die normale Verwaltertätigkeit mit allen Auslagen (Porto, Telefon-/Telefaxgebühren, Personalkosten des Verwalters etc.) sowie Kosten für die Teilnahme an der jährlichen Eigentümerversammlung und etwaige Nachfolgeversammlungen. Löhne, Sozialaufwand und

Nebenkosten für Personen, die in der Hausanlage beschäftigt sind (Hausmeister, Gärtner, Putzpersonal und sonstige) sind jedoch nicht enthalten.

Da mit der Zeit die Kosten insgesamt und somit die Kosten des Verwalters steigen, ist der Verwalter berechtigt, eine Erhöhung der Verwaltergebühr zu verlangen, wenn sie nicht mehr zur Durchführung einer geordneten, den Erfordernissen entsprechenden Verwaltung ausreicht. Dabei dient der sich aus § 26 in Verbindung mit § 41 Abs. 2 der II. Betriebskostenverordnung ergebende Bruttogebührensatz für Verwaltungskosten als Vergleichs-, Anpassungs- und Höchstmaßstab für Vergütungsverhandlungen mit dem WEG-Verwalter. Ändert sich dieser Wert gegenüber der letzten Vergütungsvereinbarung mit dem WEG-Verwalter nicht und verlangt der WEG-Verwalter dennoch eine höhere Vergütung, muss er dies besonders begründen.

Aufgabe des Verwalters ist die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen des WEG (§§ 20 bis 28), der Gemeinschaftsordnung und den Beschlüssen und Vereinbarungen der Wohnungseigentümer sowie den Regelungen des BGB über die entgeltliche Geschäftsbesorgung.

Nach Maßgabe der Gemeinschaftsordnung ist der Verwalter insbesondere befugt, mit Wirkung für alle Miteigentümer die zur Durchführung der zu Instandhaltung und Instandsetzung erforderlichen Verträge sowie die vereinbarten Versicherungen abzuschließen, die Ansprüche der Gemeinschaft auch ohne WEG-Beschluss gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen, alle Zahlungen und Leistungen in Zusammenhang mit der laufenden Verwaltung entgegenzunehmen und zu bewirken, das (Treuhand) Konto der WEG sowie die Verteilung der Miete an die Eigentümer zu verwalten, die Eigentümer und die WEG gerichtlich und außergerichtlich in Angelegenheiten zu vertreten, die den Bestand, die Durchführung, Verwaltung, Änderung und/oder Beendigung des Mietvertrages mit der Mieterin, die Verlängerung oder den Neuabschluss eines Mietvertrages betreffen.

Der Käufer verpflichtet sich, bei einer Weiterveräußerung des Vertragsgegenstandes seinem Rechtsnachfolger den Eintritt in die bestehenden Rechtsverhältnisse zum Stande der Weiterveräußerung aufzuerlegen mit der Maßgabe gleicher Weiterverpflichtung bei Folgeveräußerung.

Die bevorzugte Belegung

Die Eigentümer einer Sondereinheit erhalten nach den mietvertraglichen Regelungen im Hinblick auf ihre Eigentümerstellung von der Betreiberin für sich oder einen Angehörigen ein Recht auf bevorzugte Belegung im Wohn- und Pflegezentrum in Alfeld (Leine) oder in anderen Einrichtungen der Muttergesellschaft der Betreiberin, cosiq GmbH, und all ihren Tochtergesellschaften. Hinzuweisen ist jedoch, dass die Eigentümer keinen Anspruch auf ihr im Sondereigentum stehendes Pflegeapartment haben. Im Einzelfall müssen auch Wartezeiten in Kauf genommen werden.

Die Eigentümer haben folglich grundsätzlich nicht das Recht, ihr Sondereigentum selbst zu nutzen, also aufgrund ihrer Eigentümerstellung ihre eigene Wohnung zu bewohnen. Eine Kündigung wegen einer beabsichtigten Eigennutzung ist nicht möglich.

Das Belegungsrecht gilt auf Grundlage der jeweiligen Vertrags- und Aufnahmebedingungen der Pflegeeinrichtung und ist mit dem Eigentum verbunden. Es steht im Falle des Verkaufs, der Vererbung o.ä. dem jeweiligen Eigentümer bzw. Rechtsnachfolger zu.

Die Wartung/Instandhaltung/ Instandsetzung

Grundsätzlich ist es Aufgabe der Eigentümergemeinschaft, für die Bereiche des Gemeinschaftseigentums Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung zu ergreifen. Gleiches gilt für die Sondereigentümer im Bereich des Sondereigentums. Im Rahmen des Mietvertrages mit der Betreiberin des Wohn- und Pflegezentrums wurde ein Teil der Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten der Betreiberin bzw. Mieterin auferlegt.

Die Mieterin hat sich verpflichtet, den Vertragsgegenstand in einem guten Pflegezustand zu erhalten und übernimmt dabei auch die Durchführung aller erforderlichen sowie aller behördlich geforderten Instandhaltungen (inkl. Wartung) und Instandsetzungen auf eigene Kosten und in eigener Verantwortung. Hiervon umfasst sind auch die erforderlichen Schönheitsreparaturen. Diese Verpflichtung ist jedoch begrenzt auf einen jährlichen Betrag bis zu einer Höhe von 5 % des Jahresmietzinses. Alle darüber hinaus anfallenden Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten trägt der Vermieter.

Ausgenommen von den vorstehenden Verpflichtungen der Mieterin sind alle erforderlichen und behörd-

lich geforderten Instandsetzungen und Erneuerungen an Dach und Fach sowie an den technischen Anlagen. Hierfür hat ausschließlich der Vermieter auf seine Kosten Sorge zu tragen. Dach und Fach beinhaltet das Dach selbst (Konstruktion mit Eindeckung und Aufbau sowie Abdichtung) inkl. Klempnerarbeiten, Vor- und Nebendächer, den Schornstein, die Regenrinnen und Regenfallrohre, das Außenmauerwerk, die Fassade, die Wände, Treppenkonstruktionen und Decken ohne die Beläge sowie die Leistungen in den Wänden und Böden und im Untergrund inkl. Lüftungsanlagen bis zu deren Austritt aus der Wand. Die Mieterin ist verpflichtet, für alle Anlagen der Haustechnik auf eigene Kosten Wartungsverträge abzuschließen und aufrechtzuerhalten.

Die Instandhaltungsrücklage

Das Wohn- und Pflegezentrum in Alfeld (Leine) wird komplett neu errichtet. Die Eigentümer profitieren also im Verlauf der ersten fünf Jahre von den gesetzlichen Gewährleistungsvorschriften des BGB, falls Mängel am Bauwerk auftreten sollten. Es entspricht Erfahrungswerten, dass bei Neubauten in den ersten Jahren keine großen Reparaturen an den wesentlichen Teilen des Bauwerkes vorgenommen werden müssen.

Dennoch empfiehlt es sich auch schon frühzeitig eine (allerdings vergleichsweise geringe) Instandhaltungsrücklage für die Eigentümergemeinschaft anzusparen, um auf notwendige Reparaturen vorbereitet zu sein. Diese dient dann auch als Rücklage für die kommenden Jahre.

Grundsätzlich liegt es im Ermessen der künftigen Eigentümer, wie hoch sie diese Rücklage ausstatten wollen. Nach den Vorgaben des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) soll darüber alljährlich im Zusammenspiel mit dem Verwalter der Anlage ein eigener Beschluss der Eigentümergemeinschaft getroffen werden.

Sollte ein Sondereigentümer seine Sondereigentumseinheit veräußern, kann der Veräußerer nicht die Auseinandersetzung des Verwaltungsvermögens verlangen. Das heißt, der auf den veräußernden Sondereigentümer betreffende Anteil des Verwaltungsvermögens, insbesondere der Instandhaltungsrücklage, wird nicht aus- oder zurückbezahlt.

Versicherungen

Das Objekt wird während der Mietzeit im branchenüblichen Umfang versichert. Der Vermieter schließt Versicherungen für das Gebäu-

de wie z.B. eine Feuerversicherung, Leistungswasserversicherung, Sturmversicherung, Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung und eine Glasversicherung ab. Dem Vermieter werden die Kosten von der Mieterin im Rahmen der Betriebs- und Nebenkosten erstattet.

Die Mieterin ist verpflichtet, auf eigene Kosten eine Betriebsunterbrechungsversicherung für eine Betriebsunterbrechungsdauer von mindestens 12 Monaten abzuschließen, um die dauerhafte Zahlung der Bruttomiete zu gewährleisten.

Steuerliche Erläuterungen

Die Darstellung der steuerlichen Grundlagen basiert auf den Steuergesetzen und der Rechtsprechung sowie den einschlägigen Erlassen und der Stellungnahmen der Finanzverwaltung zum Zeitpunkt der Erstellung des Prospektes. Bei der steuerlichen Betrachtung wird im Übrigen davon ausgegangen, dass der Käufer und Vermieter des Pflegeapartments eine natürliche Person ist, die in Deutschland der unbeschränkten Steuerpflicht unterliegt. Wird die Investition im Betriebsvermögen gehalten, sind die nachfolgenden Ausführungen teilweise nicht übertragbar.

Die nachfolgenden Ausführungen verstehen sich nicht als steuerliche Beratung, weshalb die individuellen steuerlichen Auswirkungen in jedem Fall mit einem Steuerberater abgestimmt werden sollten.

Die Einkommensteuer

Einkunftsart

Der Käufer als Vermieter unterliegt als natürliche Person in Deutschland der Einkommensteuer. Vermietet der Käufer sein Sondereigentum (Pflegeapartment), so erzielt er gemäß § 2 Abs. 1 S. 1 Nr. 6 EStG in Verbindung mit § 21 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 EStG Mieteinnahmen, die der Einkunftsart „Vermietung und Verpachtung“ zuzurechnen sind. Guthabenzinsen aus der verzinslichen Anlage der Instandhaltungsrücklage stellen nach § 2 Abs. 1 S. 1 Nr. 5 EStG in Verbindung mit § 20 Abs. 1 Nr. 7 EStG Einkünfte aus Kapitalvermögen dar.

Einkünfte-Ermittlung

Grundlage für die Ermittlung der Einkünfte bilden die der Gemeinschaft der Eigentümer im Kalenderjahr zugeflossenen Einnahmen (§ 8 EStG) abzüglich der Werbungskosten (§ 9 EStG). Die Einnahmen bzw. Werbungskosten sind steuerlich grundsätzlich zum Zeitpunkt der Vereinbarung bzw. der Verausgabung bei der Gemeinschaft der Eigentümer zu

berücksichtigen (§ 11 EStG), unabhängig davon, wann der Eigentümer selbst die Mieteinnahmen erhält.

Voraussetzung für die Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung und die Anerkennung etwaiger Werbungskosten ist das Vorliegen einer Überschusserzielungsabsicht. Diese liegt vor, wenn ein Totalüberschuss der Einnahmen über die Werbungskosten während der Dauer der Vermögensnutzung erzielt wird.

Für die Bejahung der Überschusserzielungsabsicht ist es daher erforderlich, dass die Gesamtmiet-/ -pachteinnahmen die geltend gemachten Werbungskosten (u.a. Betriebs-, Verwaltungs- und Reparaturkosten sowie im Falle einer Fremdfinanzierung des Kaufpreises die Schuldzinsen) vor Beendigung der Vermögensnutzung übersteigen. Wird die Immobilie veräußert, bevor ein Totalüberschuss erzielt wurde, muss mit einer besonderen Überprüfung der Einkünfteerzielungsabsicht gerechnet werden. Dies ist insbesondere in den Fällen zu berücksichtigen, in denen der Kauf des Pflegeapartments bzw. der Wohnung ganz oder teilweise fremdfinanziert wird. In diesem Fall erhöhen die Finanzierungskosten die Werbungskosten. Insbesondere in diesen Fällen wird

dringend geraten, einen steuerlichen Berater hinzuzuziehen, der den individuellen Sachverhalt auf seine steuerlichen Folgen hin untersucht.

Die Anschaffungskosten für die Pflegeapartments sowie für die anteiligen Gemeinschaftsanlagen werden – abzüglich der auf den Grund und Boden entfallenden Anschaffungskosten – entsprechend § 7 Abs. 4 Nr. 2a EStG linear mit jährlich 2 % abgeschrieben. In die Bemessungsgrundlage für die Abschreibung fließen neben dem Gebäudekaufpreis auch die Erwerbsnebenkosten, wie Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten ein. Zusätzlich werden die Anschaffungskosten für das Inventar – soweit bestimmbar – entsprechend § 7 Abs. 1 Satz 1 EStG linear mit jährlich 10 % abgeschrieben. Im Jahr der Bezugsfertigkeit kann die Abschreibung gemäß § 7 Abs. 4 EStG (Gebäudeabschreibung) zeitanteilig mit 1/12 je Monat steuerlich geltend gemacht werden. Das gilt gemäß § 7 Abs. 1 Satz 4 EStG auch für die Abschreibung auf das Inventar.

Zu den laufenden Werbungskosten zählen u. a. die Kosten der WEG- und Mietverwaltung sowie im Falle einer Fremdfinanzierung des Kaufpreises die an das Kreditinstitut zu entrichtenden Schuldzinsen. Sollten

insbesondere durch eine Fremdfinanzierung des Kaufpreises steuerliche Verluste entstehen, können diese mit positiven Einkünften aus einer anderen Einkunftsart verrechnet werden. Nicht ausgeglichene Verluste können ggf. rück- bzw. vorgetragen werden.

Veräußerungsgewinne aus dem Verkauf des Pflegeapartments bzw. der Wohnung sind nach derzeitiger Rechtslage gemäß § 22 Nr. 2 in Verbindung mit § 23 Abs. 1 Nr. 1 EStG nach einer Haltedauer von zehn Jahren (sog. Spekulationsfrist) steuerfrei. Bei einer vorzeitigen Veräußerung der Immobilie innerhalb der Spekulationsfrist wäre der Veräußerungsgewinn zu versteuern. Dieser errechnet sich nach § 23 Abs. 3 Satz 1 EStG aus der Differenz zwischen dem Veräußerungspreis und den Anschaffungskosten vermindert um die geltend gemachten Abschreibungen, soweit diese bei der Ermittlung der Einkünfte abgezogen worden sind.

Grunderwerbsteuer

Der Erwerb von Grundstücken unterliegt nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 GrEStG der Grunderwerbsteuer. Die Grunderwerbsteuer beträgt 5,0 % des Kaufpreises und ist entsprechend der kaufvertraglichen Regelung durch den Käufer zu tragen.

Umsatzsteuer

Umsätze aus der Vermietung und Verpachtung von Grundstücken stellen gemäß § 4 Nr. 12a UStG umsatzsteuerfreie Leistungen dar. Der Käufer/Vermieter kann nicht nach § 9 UStG zur Umsatzsteuer optieren, wenn die Betreiberin, die Wohn- und Pflegezentrum St. Elisabeth GmbH, die angemieteten Räume ausschließlich für steuerfreie Umsätze nach § 4 Nr. 16 k UStG verwendet, welche den Vorsteuerabzug ausschließen. Der Käufer/Vermieter kann dann die ihm in Rechnung gestellte Umsatzsteuer nicht im Wege des Vorsteuerabzugs geltend machen.

Die möglichen Änderungen der Steuergesetzgebung

Die derzeit gültigen Steuergesetze können jederzeit durch den Gesetzgeber geändert werden. Änderungen in der Finanzrechtsprechung oder der Verwaltungsauffassung können dazu führen, dass – innerhalb des gesetzlichen Rahmens – steuerliche Vorschriften anders angewendet werden.

Die dargestellte steuerliche Behandlung von Immobilien, im Speziellen eines vollstationären Pflegeheims kann sich daher im Hinblick auf die Langfristigkeit der Veranlagung – sowohl nachteilig, als auch zum Vorteil des Anlegers – verändern. Steuerliche

Vorteile sollten daher keine entscheidende Grundlage für die Kaufentscheidung darstellen.

Chancen und Risiken

Wertentwicklung/Rendite

Investitionen in Immobilien sind in der Regel weniger risikobehaftet als z.B. Investitionen in Aktien. Wertsteigerungen sind bei Immobilien wahrscheinlich, können aber auch ausbleiben, es sind sogar Wertminderungen möglich. Allgemeine Faktoren für die Wertfindung sind Lage, Bauqualität, Nutzungszweck, Wiederverkäuflichkeit sowie die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen.

Die Rentabilität der angebotenen Immobilie ist dabei nicht nur abhängig von konjunkturellen oder sonstigen volkswirtschaftlichen Entwicklungen, sie wird eher bestimmt von der demographischen Entwicklung unserer Gesellschaft. Der Bedarf an Pflegeplätzen dürfte demnach in Zukunft eher steigen, derzeit besteht auch am Ort des Bauvorhabens kein Überangebot an Pflegeplätzen. Die in der Teilungserklärung bzw. Gemeinschaftsordnung abgesicherte Zweckbestimmung der Immobilie schränkt

ihre Nutzbarkeit und Verwertbarkeit sicher eher ein, andererseits lässt die langfristige Generalvermietung als Sozialimmobilie auch eine dauerhafte Rendite erwarten.

Die Investition in eine Sozialimmobilie ist wertbeständig und mit einer guten Renditeerwartung verbunden.

Bonitätsrisiko

Carestone Projekt I GmbH

Bonitätsschwierigkeiten können bei jedem Unternehmen auftreten. Sollte es zu Bonitätsproblemen kommen, sind die Käufer durch die Art der Kaufpreiszahlung so abgesichert, dass mit Zahlung des Kaufpreises der lastenfreie Eigentumserwerb bereits im Grundbuch abgesichert ist. Im Falle eines Ausfalles der Carestone Projekt I GmbH geht der Käufer dann lediglich seiner Mängelrechte verlustig, soweit nicht Ansprüche gegen die ausführenden Unternehmen werthaltig abgetreten werden.

Wohn- und Pflegezentrum

St. Elisabeth GmbH

Die dauerhafte Zahlungsunfähigkeit der Betreiberin stellt ein Risiko des Käufers dar. Sollte die Betreiberin ihren Zahlungsverpflichtungen dauerhaft nicht nachkommen, haben die Eigentümer die Möglichkeit, den Miet-

vertrag zu kündigen und mit einem anderen Mieter neu abzuschließen.

Bei der Betreiberin handelt es sich um eine privatrechtliche Gesellschaft, über deren langfristige Liquidität naturgemäß keine Prognose abgegeben werden kann. Sie ist jedoch am Markt etabliert und verfügt bislang nach den der Carestone Service GmbH zugänglichen Informationen über ein geordnetes Geschäftsgebaren. Das vorgestellte Geschäftsmodell ist einleuchtend. Insbesondere der seitens des Betreibers gewählte Schwerpunkt in als Einzelzimmer ausgestaltete Pflegeapartments verspricht einen hohen Grad an Auslastung. Ob sich das in den kommenden Jahren geplante Wachstum voll realisieren lässt, kann von der Carestone Service GmbH nicht beurteilt werden.

Baumangelrisiko

Bauen ist im Kern immer noch Handarbeit, jedes Bauwerk ist zudem ein Unikat, deshalb sind Verbrauchererwartungen wie bei einem Massenprodukt nicht angebracht. Bestimmte Unregelmäßigkeiten lassen sich nicht vermeiden, schränken aber die Nutzbarkeit einer Immobilie auch nicht ein.

Ein Baumangel ist jede Abweichung des Bauwerks von dem, was dem

Käufer als Sollbeschaffenheit zugesagt wurde. Solche Baumängel kommen vor, müssen zeitnah erkannt und beseitigt werden. Die Carestone Projekt I GmbH setzt alles daran, bei Abnahme des Bauwerks möglichst viele Mängel zu erkennen und beseitigen zu lassen, so dass der Käufer eine weitgehend mangelfreie Werkleistung erhält. Später auftretende Mängel werden während der Gewährleistungsphase durch die Carestone Projekt I GmbH beseitigt.

Nur wenn nach dem Ende der Gewährleistung noch Mängel auftreten, muss der Käufer an der Finanzierung der Mängelbeseitigungsmaßnahmen anteilig entsprechend seinem Mit Eigentumsanteil mitwirken.

Vorbehalt

Alle Angaben wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt, sie entsprechen dem Stand vom 17.12.2020. **Änderungen der Vertragswerke und damit Abweichungen obiger Ausführungen sind möglich. Darauf wird ausdrücklich hingewiesen.**

Abweichungen von der Bau- und Ausstattungsbeschreibung sowie technische Änderungen auf Grund evtl. behördlicher Auflagen oder auf Grund technischer Notwendigkei-

ten, bleiben vorbehalten, ebenso Abweichungen der Planungs- und Ausführungsart, der vorgesehenen Baustoffe und Einrichtungen, soweit diese sich technisch oder wirtschaftlich als zweckmäßig erwiesen und sich nicht wertmindernd auf das vom Käufer erworbene Sondereigentum auswirken. Dies gilt insbesondere auch für Abweichungen von den in diesem Prospekt gezeigten Perspektiven, Plänen und Zeichnungen. Alle angegebenen Flächen beruhen auf der Flächenberechnung des planenden Architekturbüros und sind verbindliche Richtmaße. Abweichungen der angegebenen Flächen von bis zu 3 % sind bei jeder verwirklichten Baumaßnahme denkbar.

Bei den in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsgegenständen handelt es sich nur um Möblierungsvorschläge. Für die Möblierung und Einrichtung ist allein die Bau- und Ausstattungsbeschreibung maßgeblich.

Die im Prospekt genannten Namen stellen eine Information über die Vertretungs- und Beteiligungsverhältnisse dar. Eine persönliche Vertrauensbildung ist nicht beabsichtigt.

Die Angaben zur zukünftigen Betreiberin auf den Seiten 36 und 37

wurden von der Wohn- und Pflegezentrum St. Elisabeth GmbH selbst gestellt und im Rahmen dieses Prospektes ungeprüft übernommen. Eine Gewähr für deren Vollständigkeit und Richtigkeit wird insoweit nicht übernommen und eine Haftung ausgeschlossen.

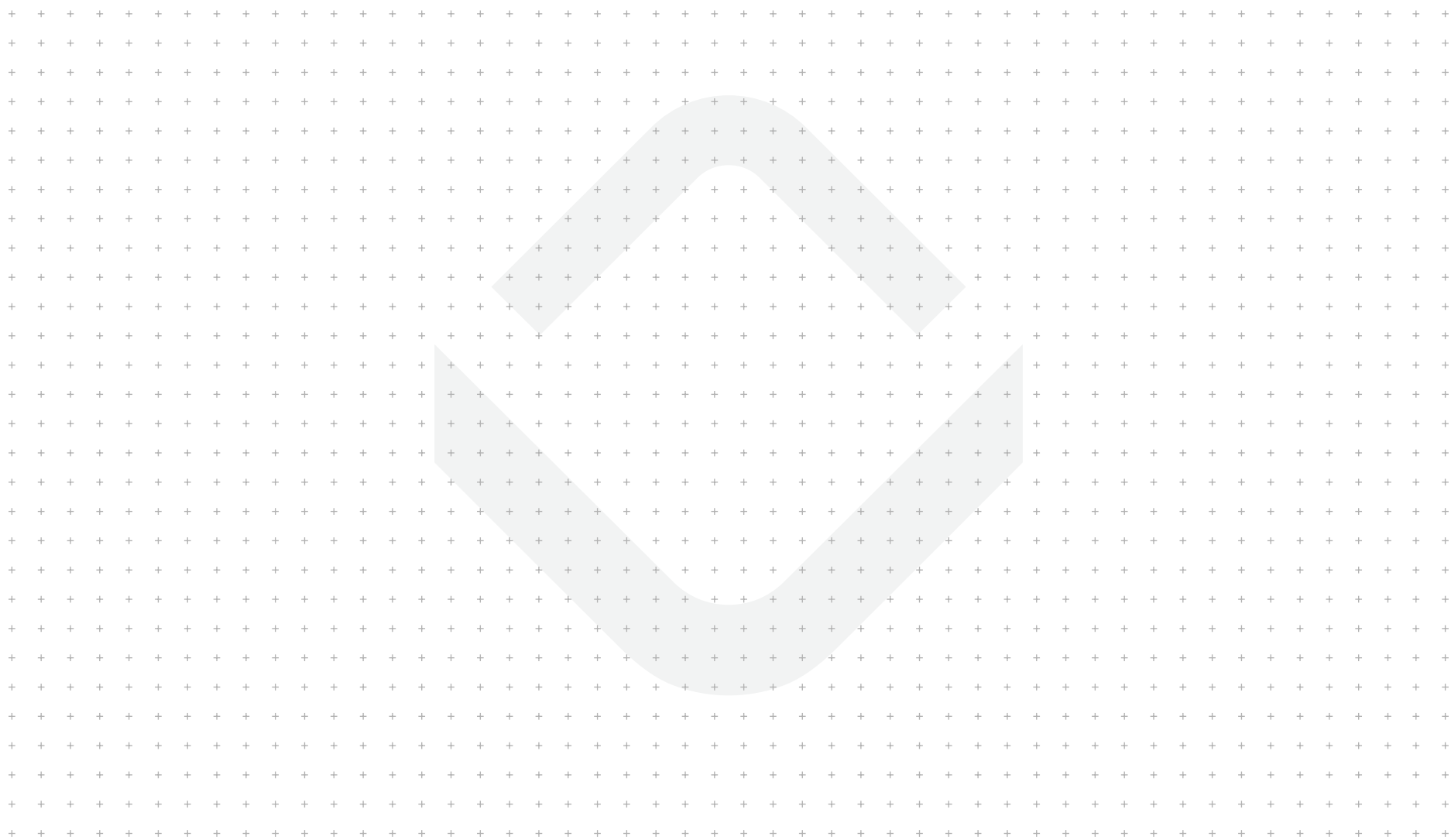
Es gelten ausschließlich die in den notariell abgeschlossenen Verträgen, im Kaufvertrag und in der Verweisungsurkunde bzw. Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung inkl. Anlagen enthaltenen Angaben.

Von diesem Prospekt abweichende Angaben oder Zusagen, soweit sie nicht die in den notariell abgeschlossenen Verträgen, im Kaufvertrag und in der Verweisungsurkunde bzw. Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung inkl. Anlagen berücksichtigt wurden, bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der ausdrücklichen schriftlichen Zusage der Carestone Service GmbH.

Eine Rechts- und Steuerberatung wird durch die Angaben in diesem Prospekt sowie durch die vermittelnde Tätigkeit der Immobilienabteilung der Carestone Service GmbH nicht ersetzt.

Notizen





Notizen





Die DEKRA prüft stichprobenartig die Ausführungsbeschaffenheiten im Rahmen der Beurteilungen zur Freigabe von Teilzahlungen nach MaBV.

Die DEKRA führt die Vorbegehungen zur Abnahme und die Abnahmebegleitung durch. Die DEKRA überprüft stichprobenartig die Abarbeitung der festgestellten Mängel.

www.dekra.de

Vertriebskoordination

Carestone Service GmbH

An der Börse 3, 30159 Hannover

T: 0511 262 99-3

E: info@carestone.com

carestone.com

Vertragspartner

Verkäufer und Bauherr

Carestone Projekt I GmbH

Steinriede 14, 30827 Garbsen

Bildmaterial

www.mw3d-studio.de

www.shutterstock.com

*Senior
Living
Invest*