



Energieeffizienzhaus  
**KfW 55**  
KfW-Förderung (153)

bis zu 100.000 € je Pflegeappartement  
ab 1,25 % nom. Jahreszins  
und bis zu 5.000 € Tilgungszuschuss

# KAPITALANLAGE

*Pflegeimmobilien*



KFW-ENERGIEEFFIZIENZHAUS 55 • MIETRENDITE 4,70 %

Für Verbraucher empfohlen vom



**Bundesverband**  
*Initiative 50Plus*

*Seniorenpflegeheim Freiensteinau*

---

4-9 INVESTMENT

---

10-23 IMMOBILIE

---

24-34 RECHTLICHES

---



# INHALT



- 4 Kapitalanlage
- 6 Vorteile
- 8 Anlageobjekt



- 10 Freiensteinau
- 12 Standort
- 14 Objekt
- 16 Grundrisse
- 20 Betreiber
- 22 Verwaltung



- 24 Bau- und Ausstattungsbeschreibung
- 24 Rechtliche Grundlagen

## Vermögensaufbau & Altersvorsorge

Immobilien gelten als Sachwerte, die eine hohe Sicherheit als Kapitalanlage bieten.

Ende 2013 lag das Immobilienvermögen in der Bundesrepublik bei rund 5,5 Billionen Euro, wie der Bundesverband deutscher Banken feststellte, das sind rund 500 Milliarden Euro mehr als bei der letzten Erhebung zwei Jahre zuvor. Demgegenüber kam Ende 2013 ein Geldvermögen von 5,15 Billionen Euro - dazu zählen etwa Sparkonten, Bargeld, Aktien und Ansprüche gegenüber Versicherungen. Damit macht das Immobilienvermögen rund die Hälfte des Gesamtvermögens aus.

Und die Entwicklung geht weiter: Wertverluste durch Banken Krisen, rückläufige Kapitalmarktzinsen und sinkende Erträge aus Lebensversicherungen fördern den Trend zum Immobilieneigentum, sei es zur Eigennutzung oder zur Kapitalanlage.

Die Zukunft ist unsicherer geworden, Inflation oder Deflation können in Zukunft das Vermögen gefährden, hinzu kommen staatliche

Eingriffe wie z. B. die Finanzmarktsteuer, die sich auf die Attraktivität einiger Anlageklassen belastend auswirken können.

Langfristige Kapitalanlagen müssen sorgfältiger geprüft werden und bedürfen einer kontinuierlichen Kontrolle. Für den Privatanleger eine große Herausforderung.

Wie kann der Anleger in der Zukunft sein Vermögen sichern?

Die Entwicklung im Immobiliensektor gibt den Anlegern recht: Bei Beachtung einiger Grundregeln kann das Immobilieninvestment eine profitable und wertstabile Anlage sein.

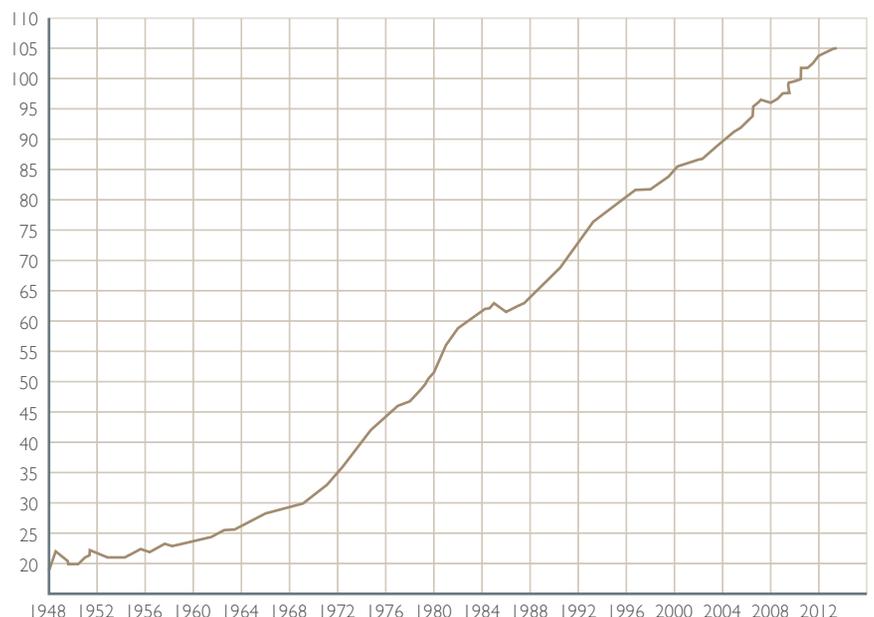
Dazu zählt die sorgfältige Auswahl des Standortes mit allen dazu erforderlichen Analysen, die Lage und die Qualität des Objektes nach neuesten Energievorschriften aber auch die professionelle Verwaltung der Immobilie mit vorteilhaft ausgestalteten Mietverträgen. Hier ist es wichtig, das richtige Objekt und vor allem den richtigen Initiator zu finden.

### VERBRAUCHERPREISINDEX

Deutschland / kalender- und  
saisonbereinigt / insgesamt  
2010 = 100%

#### KURZgefasst

- hohe Sicherheit als Kapitalanlage
- rund die Hälfte des Geldvermögens in Immobilien
- profitable und wertstabile Anlage



# KAPITALANLAGE

## UMLAUFRENDITEN

Inland Inhaberschuld-  
verschreibungen / mittlere  
Restlaufzeit von über 9 bis  
einschl. 10 Jahren / Monats-  
werte



Quelle: Deutsche Bundesbank



## Pflegeimmobilie als Kapitalanlage

Pflegeheime wurden in der Vergangenheit meist von Investoren wie Investmentfondsgesellschaften, Banken oder Versicherungen unter soliden langfristigen Renditegesichtspunkten erworben. Die Aufteilung der Objekte in Teileigentum analog zum Wohnungsmarkt hat das Angebot in eine neue Richtung gelenkt und ist damit auch für den Privatanleger äußerst lukrativ geworden.

Kunden erwerben hier ein Appartement mit grundbuchlicher Absicherung analog zum Immobilienkauf einer Eigentumswohnung. Der Betreiber des Pflegeheimes schließt einen langfristigen Mietvertrag mit dem Käufer ab, der gleichzeitig eine Inflationskompo-

nente enthält. So ist der Käufer gegen die Auswirkungen der Inflation geschützt. Langfristige Mietverträge mit Laufzeiten von mindestens 20 Jahren mit Betreibern der Pflegeheime sichern hier Renditen von ca. 4,7 % auch bei noch nicht erfolgter Belegung des eigenen Appartements. Der Betreiber des Pflegeheims ist für die Instandhaltung im Gebäude verantwortlich sowie für die Abführung der so genannten Nebenkosten wie Strom, Gas, Wasser etc.. Mieterkontakt, Schönheitsreparaturen und die regelmäßige Erstellung von Nebenkostenabrechnungen entfallen hier für den Eigentümer, ein großer Vorteil gegenüber der klassischen Vermietung einer Eigentumswohnung.

### PFLEGEAPPARTEMENT ODER EIGENTUMSWOHNUNG Beispielhafte Vergleichskriterien

#### Mieterwechsel

👍 Pflegeappartement	Aufgrund langfristiger Vermietung entfällt eine wiederkehrende Mietersuche.
👎 Eigentumswohnung	Es besteht die Gefahr wechselnder Mieter und damit verbundener Leerstand.

#### Instandhaltungskosten

👍 Pflegeappartement	Ein Großteil der Instandhaltungskosten kann auf den Mieter umgelegt werden.
👎 Eigentumswohnung	Im Wohnraummietvertrag können Instandhaltungspflichten nur eingeschränkt auf Mieter übertragen werden.

#### Mieteinnahmen

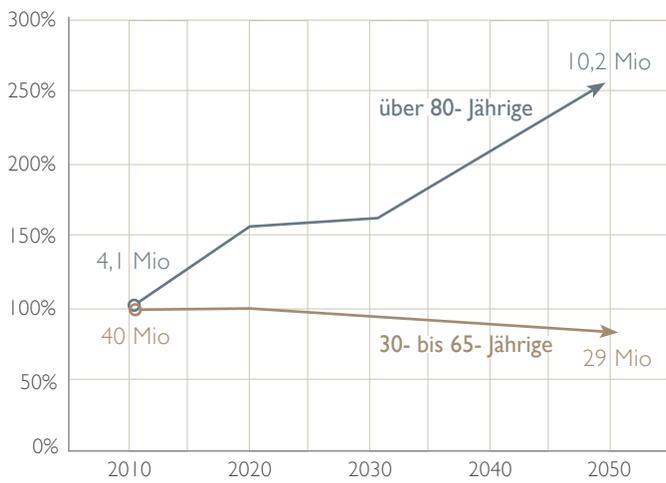
👍 Pflegeappartement	Aufgrund langfristiger Mieteinnahmen – Kalkulationssicherheit.
👎 Eigentumswohnung	Risiko schwankender Bonität privater Mieter; Mehrkosten bei Renovierung durch Mieterwechsel.

### KURZgefasst

- lukrative und langfristige Rendite
- grundbuchliche Absicherung
- langfristiger Mietvertrag

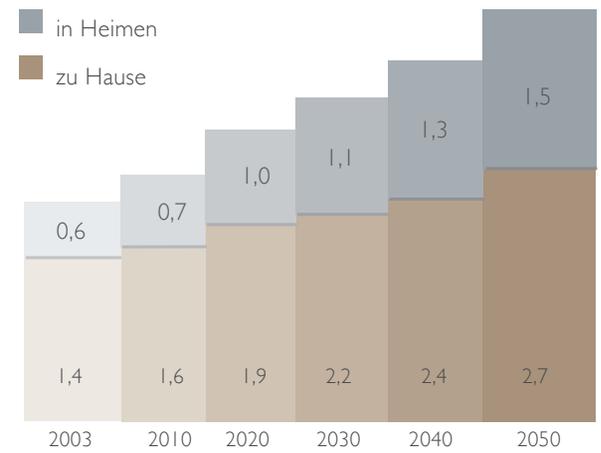
# VORTEILE

## ALTERUNG DER BEVÖLKERUNG



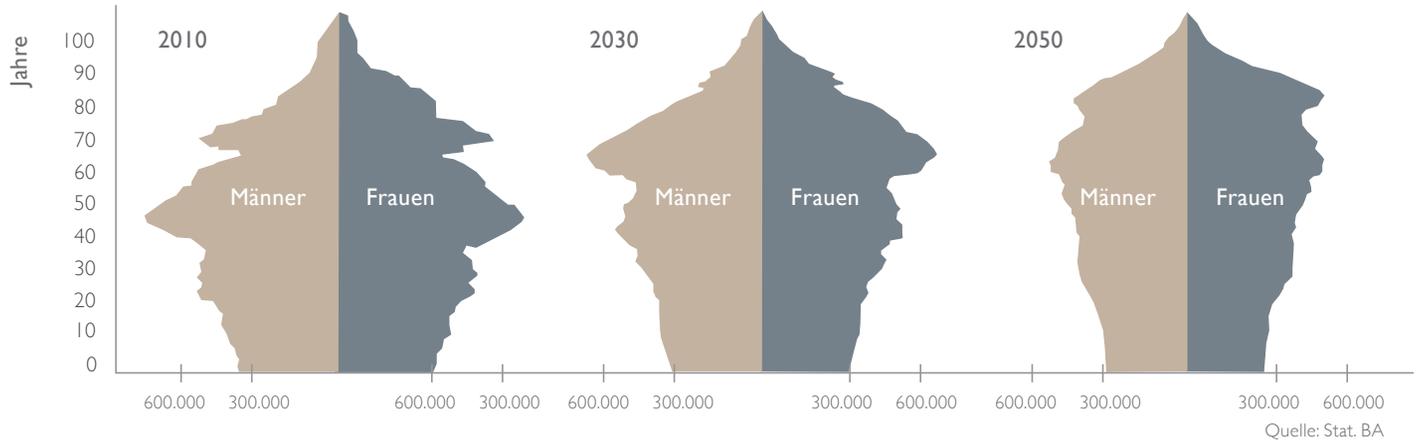
Quelle: Stat. BA

## STEIGENDER PFLEGEBEDARF (betreute Personen in Mio.)



Quelle: Stat. BA

## DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG IN DEUTSCHLAND



Quelle: Stat. BA



## Kapitalanlage Pflegeimmobilien

### INVESTIEREN SIE ZUKUNFTSORIENTIERT

- 👍 **Monatliche Mietzahlungen** durch einen Mietvertrag mit 25 Jahren Laufzeit und einer einmaligen anschließenden mieterseitigen Verlängerungsoption von 5 Jahren! Die Miete fließt monatlich, unabhängig ob Ihr Pflegeappartement belegt ist oder nicht.<sup>1</sup>
- 👍 **Verminderte Vermieterrisiken**, da der Betreiber die Kosten für Wartung und Instandhaltung übernimmt (mit Ausnahme der Kosten für Dach und Fach).<sup>2</sup>
- 👍 **Gute Bauqualität** durch hohe Standards und Baubeschreibung.
- 👍 **Beste Finanzierungsbedingungen** durch Inanspruchnahme von günstigen Kreditprogrammen aufgrund Niedrigenergiebauweise
- 👍 **Inflationsgeschützte Investition** durch indexierte Mietverträge. Mietsteigerungen erhöhen den Wert der Immobilie.<sup>1</sup>
- 👍 **Steuerliche Vorteile** durch Abschreibung des Gebäudes und des Inventars.
- 👍 **Bevorzugtes Belegungsrecht** für Sie und Ihre Familie, das bedeutet Sicherheit im Bedarfsfall.
- 👍 **Renommierter und erfahrener Betreiber** mit über 20 Pflegeeinrichtungen in Hessen und Rheinland-Pfalz
- 👍 **Flexibilität im Verkauf:** Schenkung oder Beleihung Ihres Pflegeappartements durch Eintragung im Grundbuch.
- 👍 **Grundbuchliche Absicherung:** Sie haben alle Rechte an dieser Wohnung und können diese vererben, verschenken, beleihen oder verkaufen.
- 👍 **Kein Mieterkontakt:** Die Vermietung Ihres Appartements ist Betreibersache.
- 👍 **Konjunkturunabhängiger Wachstumsmarkt der Zukunft:** Schon heute kann vielerorts der Bedarf an Pflegeplätzen nicht mehr gedeckt werden und es bestehen zum Teil lange Wartelisten.

<sup>1</sup> Zur Erläuterung siehe "Miet-/Pachtertrag" (Seite 29).

<sup>2</sup> Zur Erläuterung siehe "Die Instandhaltung/Instandsetzung" (Seite 30).



# ANLAGEOBJEKT

## Entstehung einer Pflegeimmobilie

ZEITLICHER ABLAUF

### 4. FERTIGSTELLUNG & NUTZUNG

- » Übergabe an den Betreiber/Mieter

### 3. BAUPHASE & REALISATION

- » Überwachung und Kontrolle der Bauentwicklung und des Baufortschrittes
- » Umsetzung der Betreiberanforderungen und sonstigen baulichen Vorgaben

### 2. PLANUNG & KONZEPTION

- » Bauliche und architektonische Planung in Abstimmung mit den Wünschen des Betreibers/Mieters
- » Klärung von baulichen Gegebenheiten und rechtlichen Rahmenbedingungen

### 1. BEDARFSERMITTLUNG > BETREIBERGEWINNUNG > GRUNDSTÜCKSAUSWAHL

- » Nachweis der Realisierbarkeit durch die Erstellung einer Markt & Bedarfsanalyse (Ermittlung von Altersstruktur, Einzugsgebiet, Infrastruktur, Lage- und Standortqualität, Wettbewerbssituation etc.)
- » Auswahl eines geeigneten Betreibers/Mieters
- » Sicherung eines geeigneten Grundstücks



## Seniorenpflegeheim Freiensteinau

Die hessische Großgemeinde Freiensteinau liegt am Südhang der Mittelgebirgslandschaft des Vogelsberg, zwischen den Großstädten Fulda, Gießen und Frankfurt am Main.

Das neue Seniorenpflegeheim Freiensteinau bietet auf über 5.550 Quadratmetern insgesamt 72 hochwertig ausgestattete Pflegeeinzelappartements sowie eine angeschlossene Tagespflege für weitere 15 Bewohner.

Als erfahrene Betreibergesellschaft wurde die Cura Sana gewonnen, welche in Hessen und Rheinland-Pfalz über 20 weitere Pflegeeinrichtungen betreibt. Das umfangreiche Serviceangebot des Betreibers richtet sich an Bewohner aller Pflegegrade inklusive Kurzzeit- und Langzeitpflege sowie Verhinderungspflege.

Die Kernstadt Freiensteinaus überzeugt mit guten Einkaufsmöglichkeiten, unter anderem mit einer Bäckerei sowie einem vollsortimentierten Einkaufs- und Getränkemarkt in unmittelbarer Nähe zur im baubefindlichen Pflegeeinrichtung. Diese Infrastruktur sowie die vorteilhafte Lage zwischen den hessischen Großstädten machen Freiensteinau zu einem attraktiven Einzugsgebiet.



Illustration / Abbildung ähnlich

# FREIENSTEINAU



## KURZgefasst

- 72 Pflegeappartements und Tagespflegebereich
- gute Versorgungsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf
- zentrale und zugleich ruhige Lage in der Stadt Freiensteinau



## Die Lage der Immobilie

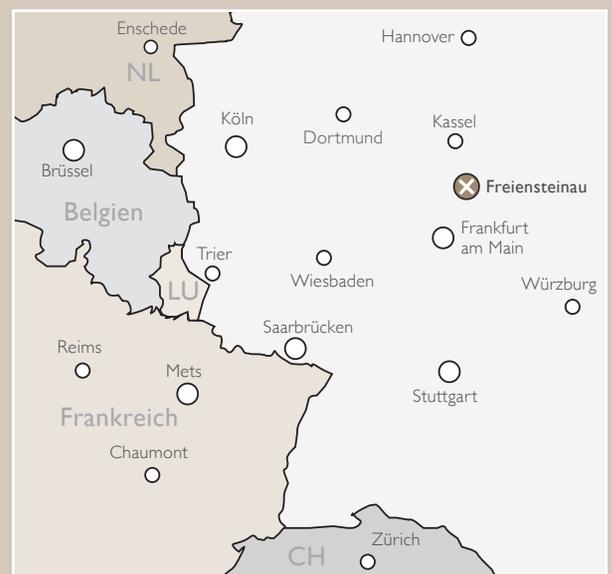
Freiensteinau präsentiert sich als familienfreundliche Gemeinde mit hoher Investitionskraft sowie einem lebendigen Vereins- und Kulturleben. Die Großgemeinde liegt im südlichsten Teil des Vogelsbergkreises zwischen Fulda und Frankfurt am Main und zählt insgesamt über 3.200 Einwohner. Die A66, welche die beiden Großstädte miteinander verbindet ist etwa 15 Kilometer von Freiensteinau entfernt und bietet weiterhin eine direkte Anbindung an die A7.

Diese attraktive Lage schafft gute Voraussetzungen für den Arbeitsmarkt. Wer in der Großstadt arbeitet, kann trotzdem ruhig in den ländlichen Regionen leben.

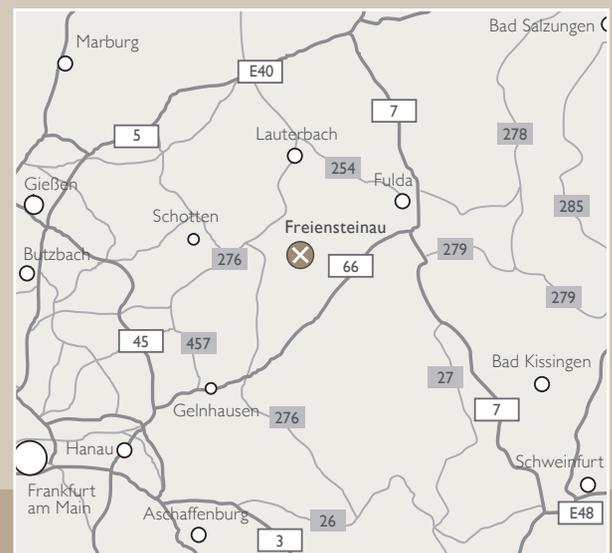
Für den täglichen Bedarf bleiben auch innerhalb der hessischen Großgemeinde keine Wünsche offen. Besonders rund um den Nieder-Mooser See laden lokale Gastronomien zum Verweilen ein. Kurzgelegene Einkaufsmöglichkeiten bietet der in unmittelbarer Nähe zum Seniorenpflegeheim Freiensteinau befindliche vollsortimentierte Einkaufsmarkt. Medizinische Versorgung bietet das Ärztehaus inmitten der Kernstadt, an welches ebenfalls eine Apotheke grenzt.



Rathaus der Gemeinde Freiensteinau



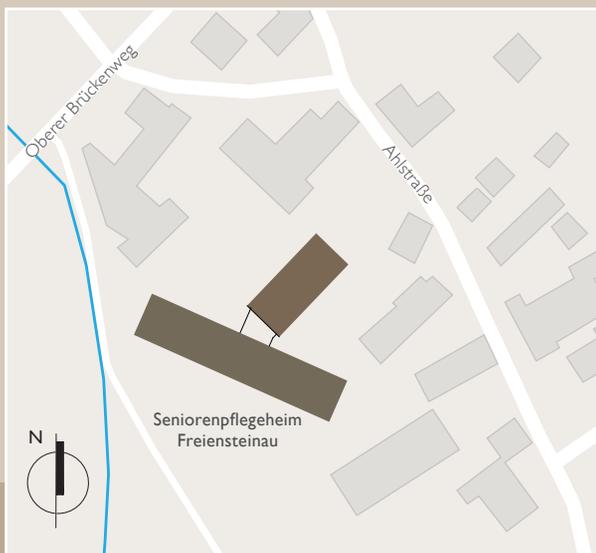
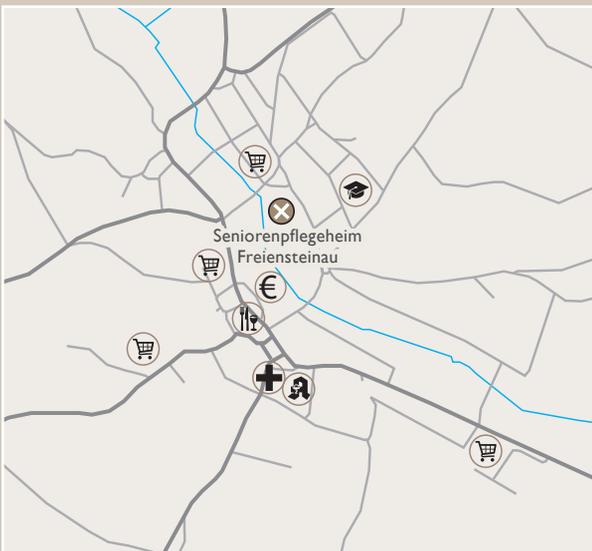
Historisches Torbogenhaus



# STANDORT



Kindergarten Arche Noah



Über das gut ausgebaute Wander- und Radwegenetz lassen sich ebenfalls die zwölf Gemeindeteile zu Fuß oder mit dem Fahrrad erkunden. Dabei überrascht die Natur mit besonderen Begegnungen seltener Vogelarten und zahlreichen Pflanzen.

Touristisches Highlight ist vor allem der Nieder-Mooser See. Ein Badesee mit Erlebnis- und Freizeitwelt sowie einem komfortablen Campingplatz, welcher ganzjährig Besucher begrüßt. Direkt angrenzend bietet der große Freizeitpark Vulkan Abwechslung für Jung und Alt.

Diese Infrastruktur in Verbindung mit der vorteilhaften Lage zwischen den hessischen Großstädten machen Freiensteinau zum attraktiven Standort.



Ruhe und Entspannung im Naherholungsgebiet Nieder-Mooser See

## KURZgefasst

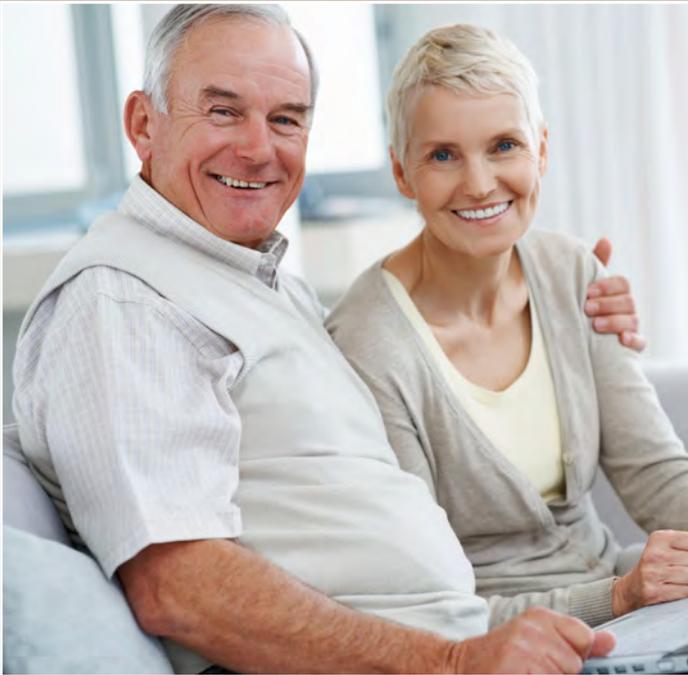
- historische Kernstadt mit Handel und Gewerbe
- verkehrstechnisch gute Lage
- Ruhe und Erholung in der reizvollen Natur des Vogelsbergkreis



## Seniorenpflegeheim Freiensteinau

<b>Objektangaben</b>	Seniorenpflegeheim Freiensteinau, Ahlstraße 16, 36399 Freiensteinau
<b>Lage</b>	zentrale Lage inmitten der Stadt Freiensteinau zwischen Fulda, Gießen und Frankfurt a. M.
<b>Vertriebskoordinator</b>	Die Vertriebskoordination übernimmt die WI-IMMOService GmbH mit Sitz in Hildesheim.
<b>Betreiber</b>	Cura Sana - Betreibergesellschaft mit über 20 Einrichtungen in Hessen und Rheinland-Pfalz
<b>Übergabe an den Betreiber</b>	voraussichtlich September 2017
<b>Erste Mietzahlung</b>	ab dem 5. Monat nach Übergabe 25 %, 6. Monat 50 %, 7. Monat 75 % und ab dem 8. Monat 100 % der monatlichen Pacht (kumuliert 5,5 Monate pachtfreie Zeit)
<b>Kaufpreise &amp; Zahlungsweise</b>	Festpreis - fällig in Raten nach Baufortschritt nach den Vorgaben der MaBV
<b>Erwerbsnebenkosten</b>	Grunderwerbsteuer: 6,0 % / ca. 2,0% Notar- und Grundbuchkosten
<b>Verwaltung</b>	je Pflegeappartement 20,00 € zzgl. MwSt. monatlich
<b>Instandhaltungsrücklage</b>	0,25 € pro qm mietrelevanter Gesamtfläche pro Monat (voraussichtlich)
<b>Abschreibung</b>	in Höhe von 2 % p.a. auf den Gebäudewert (exklusive Grundstückswert) und eine gesonderte Abschreibung in Höhe von 10 % p.a. der Kosten des anteiligen Inventars von 7.333,33 € je Einheit.
<b>Instandhaltung/ Instandsetzung</b>	Im Rahmen des Pachtvertrages mit dem Betreiber des Seniorenpflegeheimes Freiensteinau wurde ein Teil der Instandhaltungs und Instandsetzungspflichten der Cura Sana Herbstein gGmbH auferlegt. Der Betreiber ist zur ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung des Pflegeheimes verpflichtet. Alle Schönheits und Wartungsreparaturen an Gebäude und der technischen Ausrüstung sowie die vollständige Instandhaltung, Erneuerung und mögliche Veränderung der Außenanlagen sind durch den Betreiber zu übernehmen. Die Instandhaltung von Dach und Fach hat durch die Eigentümer zu erfolgen. Das heißt, die Eigentümer haben die Kosten insbesondere für Instandhaltung der Dachkonstruktion mit Eindeckung und Klempnerarbeiten, der tragenden Rohbaukonstruktion, des Außenputzes und der Fassaden, der Gebäude abschließenden Teile einschließlich Fenster und Türen in Außenwänden sowie der Schornsteine zu tragen. (Näheres hierzu, siehe Seite 30)
<b>Hausverwaltung</b>	WI-Hausverwaltung GmbH/ Spezialisierter Verwalter für Senioren- und Pflegeimmobilien
<b>Belegungsrecht</b>	Sie erhalten für sich und Ihre Angehörigen ein bevorzugtes Belegungsrecht durch den Betreiber.
<b>Mietvertrag</b>	Die Laufzeit des Mietvertrages beträgt 25 Jahre mit einmaliger anschließender mieterseitigen Verlängerungsoption um weitere 5 Jahre.
<b>EnEV</b>	Bedarfsausweis; Endenergiebedarf 15 kWh/(m²a), Fertigstellung 2017, Energieträger Strom, Energieeffizienzklasse A+
<b>Besonderheit</b>	KfW-Energieeffizienzhaus 55 und somit derzeit förderfähig <i>Ausführliche Informationen zur KfW-Förderungen (153) unter <a href="http://www.kfw.de">www.kfw.de</a></i>

# OBJEKT



## BETREIBER

### Cura Sana

- » Pachtdauer 25 Jahre mit einmaliger Verlängerungsoption um weitere 5 Jahre
- » Pauschale Mietzahlung auch bei Leerstand einzelner Apartments
- » Langjährige Erfahrung auf dem Markt der stationären Pflege, dies sichert Ihre dauerhaften und regelmäßigen Einnahmen
- » Etabliertes und zukunftsorientiertes Pflegekonzept

#### zahlt pauschal Miete für

- » Wohnfläche / Apartment
- » Anteilige Pflegefunktions- und Gemeinschaftsfläche
- » = mietrelevante Gesamtfläche

## VERWALTUNG

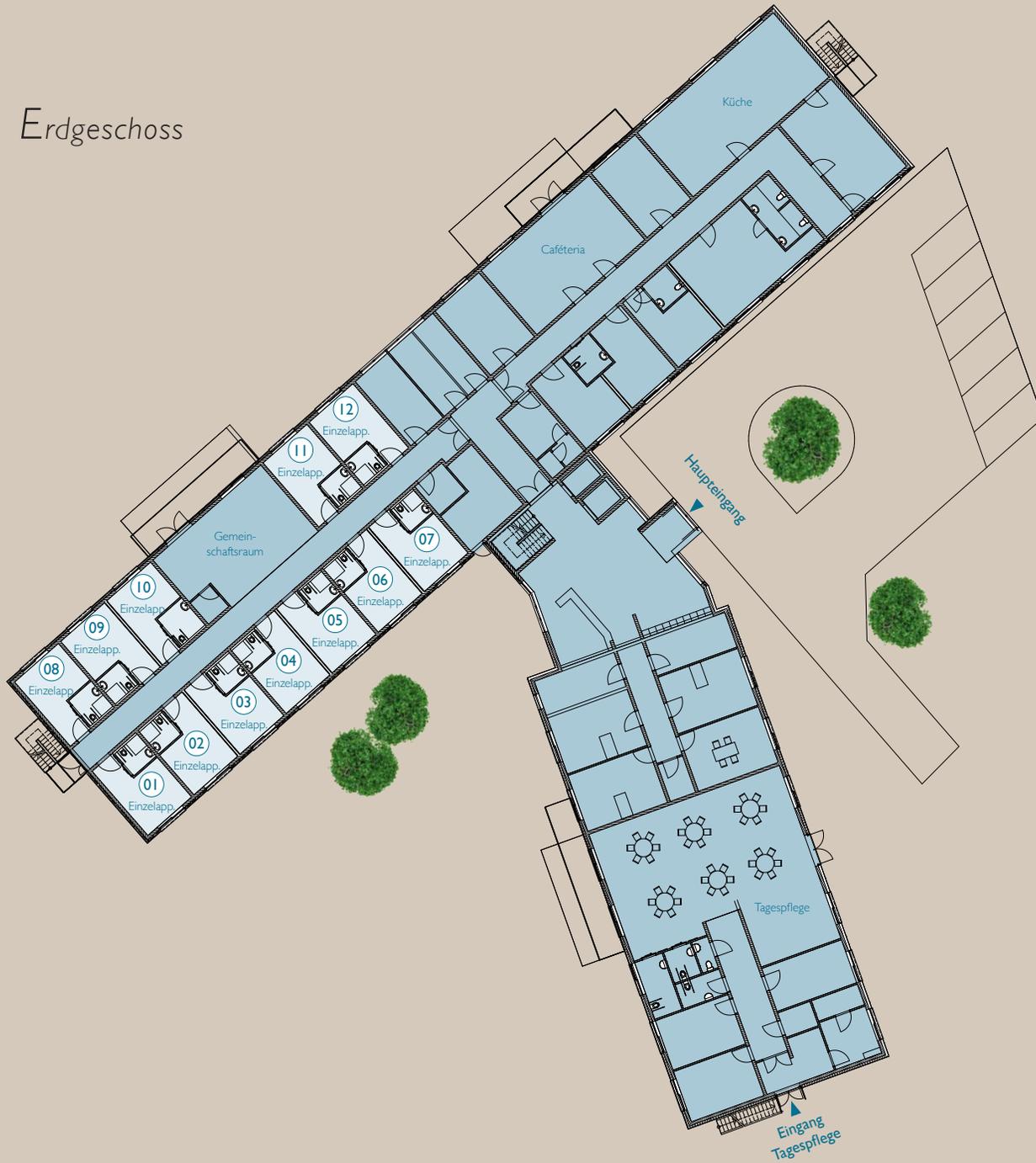
### WI-HAUSVERWALTUNG

- » Auf das Konto der Eigentümergemeinschaft
- » Mietverwaltung / Verteilung an die Eigentümer
- » Verwaltung der Wohnungseigentümergeinschaft
- » Koordination / Kontrolle von Instandhaltungsmaßnahmen
- » Objektüberwachung hinsichtlich Gewährleistung
- » Vertretung der Eigentümerinteressen gegenüber dem Generalmieter sowie Dritten

monatliche Zahlung der Miete



## Erdgeschoss



○ Pflegeappartements

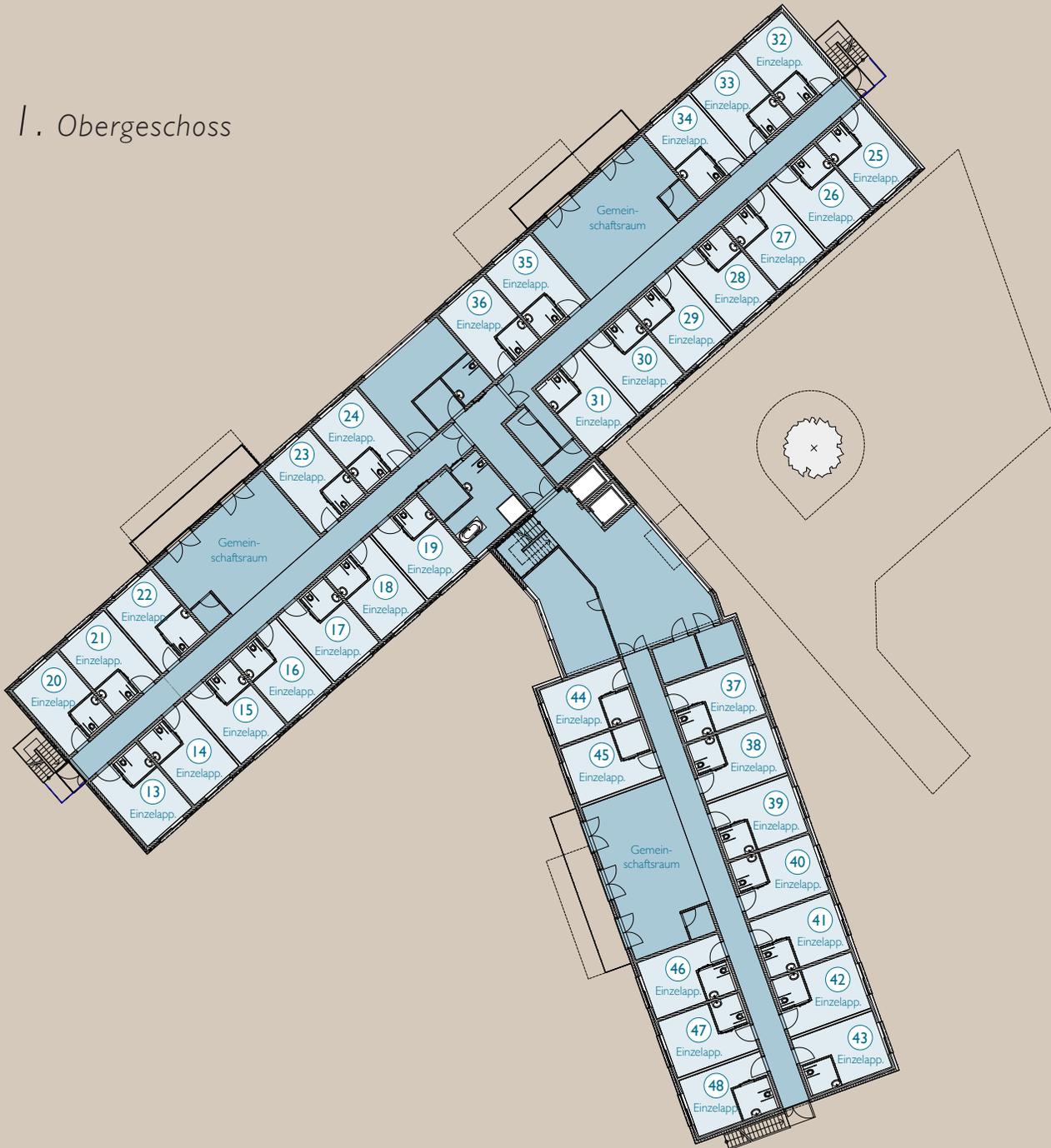
● Anteilige Pflegefunktions- und Gemeinschaftsflächen



Bilder von Referenzeinrichtungen

# GRUNDRISSSE

## 1. Obergeschoss



○ Pflegeappartements

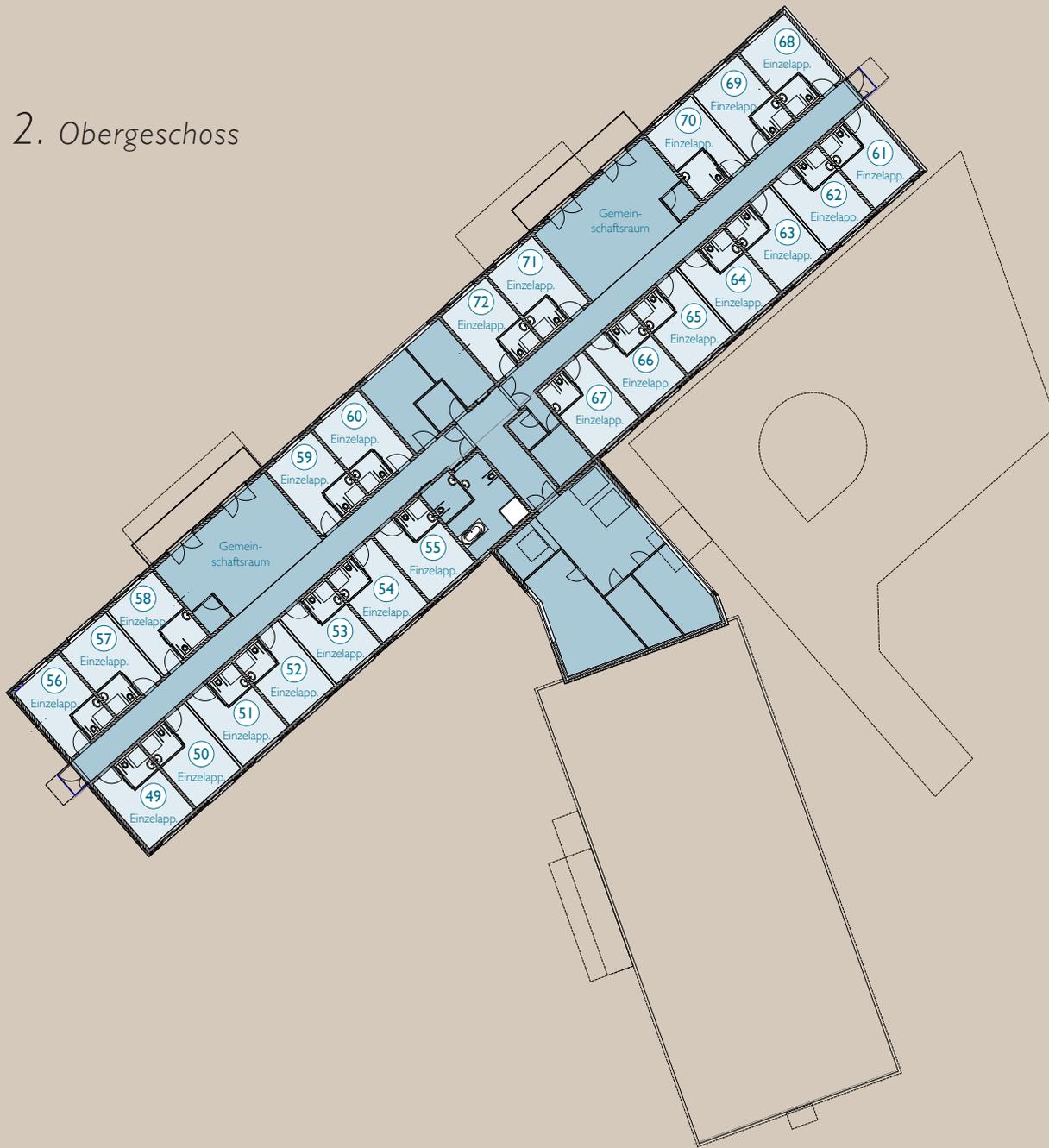
● Anteilige Pflegefunktions- und Gemeinschaftsflächen



Bilder von Referenzeinrichtungen



2. Obergeschoss



○ Pflegeappartements

● Anteilige Pflegefunktions- und Gemeinschaftsflächen



Bilder von Referenzeinrichtungen

# GRUNDRISSSE

## Pflegeappartement - Beispiel



Einrichtungsbeispiel: Einzelappartement

72 EINZELAPPARTEMENTS Kaufpreise: 144.801,70 bis 145.388,94 €

### BEISPIELRECHNUNG

	EUR
KAUFPREIS	144.801,70
ANTEIL GEBÄUDE	135.982,88
INVENTAR	7.333,33
GRUNDSTÜCK	2.075,49
MIETE	6.805,68 p.a. 567,14 pro Monat
MIETRENDITE	4,70%

ca. 21,34 Quadratmeter Wohnfläche zzgl.

ca. 29,64 Quadratmeter anteilige Pflegefunktions- und Gemeinschaftsfläche

**ca. 50,98 Quadratmeter mietrelevante Gesamtfläche**

Die Berechnung bezieht sich auf den Zeitraum ab Erhalt der vollständigen Mieteinnahmen, d.h. ab Erhalt der Gesamtmiete, siehe Seite 14 "Erste Mietzahlung". Bei der Berechnung der ausgewiesenen Mietrendite („Nominalverzinsung“) wurde aus Vereinfachungsgründen darauf verzichtet, die Zins- und Zinseszinsvorteile der unterjährigen Mieteinnahmen mit aufzunehmen. Ebenso sind die Kosten der Mietverwaltung, der WEG-Verwaltung sowie die Instandhaltungsrücklage und die Erwerbsnebenkosten nicht in die Berechnung mit eingeflossen.



## Der Betreiber - Cura Sana

Das Serviceangebot der erfahrenen und renomierten Betreibergesellschaft Cura Sana im Seniorenpflegeheim Freiensteinau richtet sich an Bewohner aller Pflegegrade inklusive Kurz und Langzeitpflege sowie Verhinderungspflege. Auch demenziell erkrankte Menschen können in einem eigenen Bereich versorgt werden.

Im Mittelpunkt der Pflege steht der Bewohner mit seinen individuellen Wünschen und Bedürfnissen. Die Zufriedenheit der Bewohner steht dabei im Vordergrund. Ihre Arbeit orientiert sich dabei an folgenden Leitvorstellungen:

### Menschenbild

Die Cura Sana sieht den Menschen als Ganzes und mit einer unverwechselbaren Persönlichkeit. Die Haltung der Cura Sana wird be-

stimmt durch Wertschätzung, Achtung und Respekt gegenüber dem alten Menschen und seiner Lebenserfahrung. Ausgehend von diesem Menschenbild bietet sie eine ganzheitliche Betreuung, bei der die sozialen, psychischen und physischen Bedürfnisse der Bewohner im Mittelpunkt stehen. Die Persönlichkeit des Einzelnen, die Wahrung der Intimsphäre sowie das Recht auf Selbstbestimmung sind dabei zu beachten.

### Wohnen und Leben

Das Pflegeheim soll als ein Ort zum Wohlfühlen und der Sicherheit sein, in dem die Bedürfnisse, Selbstbestimmung und Wahrung der Persönlichkeit der Bewohner im Vordergrund stehen. Durch die wohnlich gestaltete Atmosphäre der Einrichtungen und der Möglichkeit, die Räume auf Wunsch selbst zu gestalten, möchte die Cura



Sana zum Wohlbefinden der Bewohner beitragen. Mit dem Aufenthalt in den Einrichtungen der Cura Sana soll der Bewohner möglichst wenig Brüche in seiner Lebensgestaltung erfahren. Die Bewohner sollen ein Leben so normal wie möglich führen. Der Tagesablauf in der Einrichtung hat dabei ein tagesstrukturierendes Element und orientiert sich soweit möglich an den Gewohnheiten und Bedürfnissen der Bewohner.

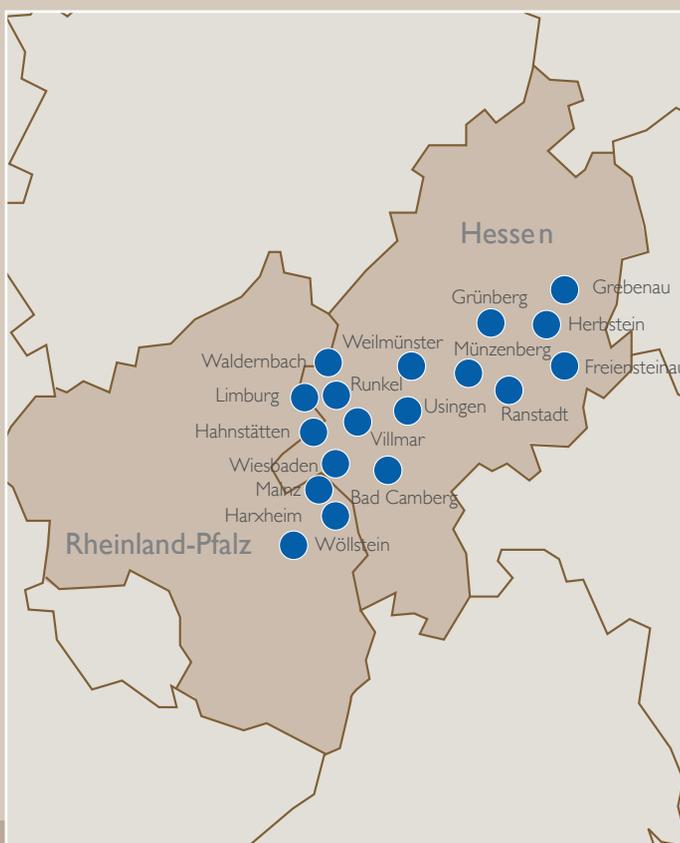
## Pflege und Betreuung

Im Zentrum der Pflege und Betreuung stehen die individuellen Bedürfnisse des Bewohners. Grundlage hierfür ist eine ganzheitliche, aktivierende und respektierende Pflege, die körperliche, seelische, geistige und emotionale Aspekte einschließt. Das gesamte pflegerische Handeln ist darauf ausgelegt, den Bewohnern eine größtmög-

liche Selbstständigkeit und Unabhängigkeit bei der Ausübung der Verrichtungen zu erhalten bzw. wieder zu ermöglichen.

## Erfahrener Betreiber mit vielfältigen Einrichtungen

Die 2005 gegründete Cura Sana pflegt und betreut ambulant, teilstationär sowie stationär rund 1.500 pflegebedürftige Menschen in Hessen und Rheinland-Pfalz in über zwanzig Einrichtungen. Die Pflege der Bewohner erbringen ca. 500 qualifizierte Pflegekräfte. Auch andere Dienstleistungen wie Verköstigung, Reinigung und Hausmeisterdienste werden von eigenen Mitarbeitern erbracht. Die umfangreiche Angebotspalette reicht von niedrigschwelligen Angeboten über Hausnotruf und Fahrdienste bis hin zur ambulanten Pflege sowie Einrichtungen des betreuten Wohnens, der Tagespflege und der vollstationären Pflege.



## KURZgefasst

- renommierter und erfahrener Betreiber
- über 20 Einrichtungen in Hessen und Rheinland-Pfalz
- im Mittelpunkt steht der Bewohner

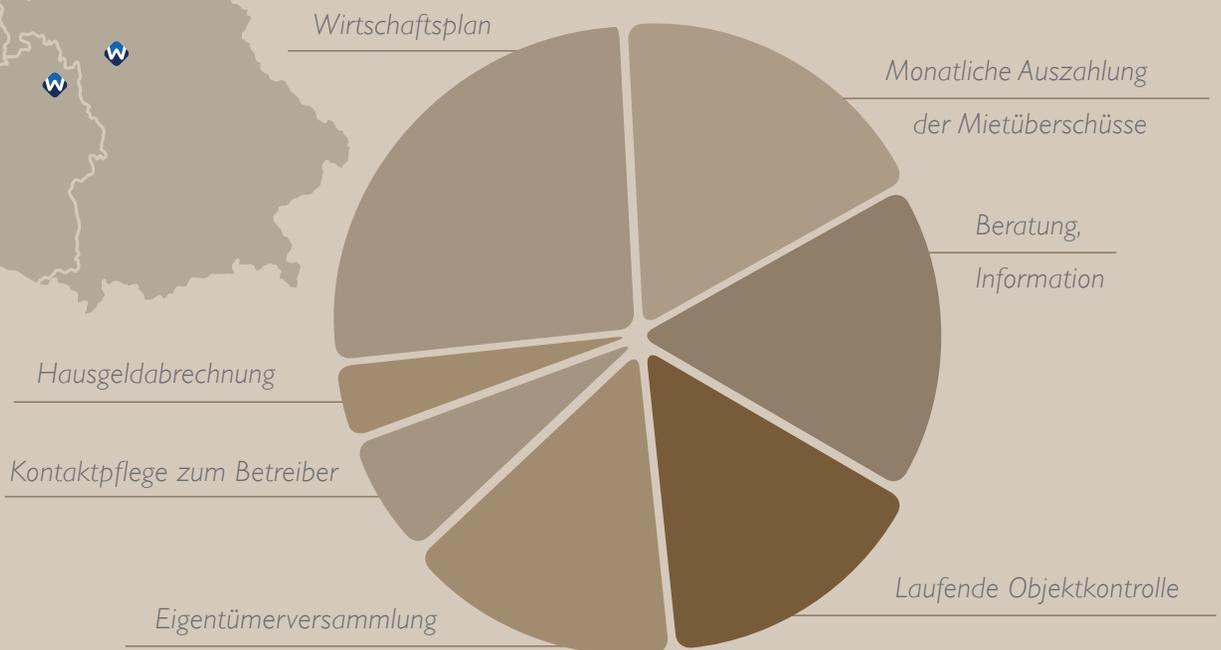
## Die Verwaltung – WI-HAUSVERWALTUNG

### Wir verwalten ausschließlich Pflegeimmobilien.

Dieser Umstand gewährt Ihnen als Investor eine exklusive Betreuung. Die WI-HAUSVERWALTUNG ist ein auf Pflegeimmobilien spezialisierter Verwalter und konzentriert sich deutschlandweit auf die nachhaltige Verwaltung von Teileigentum reiner Pflegeheime sowie gemischten Objekten (Pflege und betreutes Wohnen).

Durch die Verwaltung werden sämtliche Dienstleistungen erbracht, die Sie für den wirtschaftlich effizienten Betrieb Ihrer erworbenen Immobilie benötigen. Die WI-HAUSVERWALTUNG verfügt über ein komplettes kaufmännisches, technisches und infrastrukturelles Management. Ein enger Kontakt zu den Betreibern ist für unsere Arbeit und Ihren Erfolg unerlässlich.

Die Anforderungen steigen ständig – neue Gesetze, aktuelle Rechtsprechungen im WEG- und Mietrecht und neue technische Verordnungen müssen beachtet werden. Die Mitarbeiter der WI-HAUSVERWALTUNG verfügen über eine fachspezifische Ausbildung und werden ständig weitergebildet.



# VERWALTUNG

Insbesondere die Verwaltung dieser Spezialimmobilien erfordert ein großes Know-how.

## Objektbetreuung

Wir bieten Ihnen das Sorglospaket rund um Ihre Immobilie. Kurzfristig sparen Sie mit unserer Kompetenz Zeit und Geld. Lehnen Sie sich zurück. Wir kümmern uns.

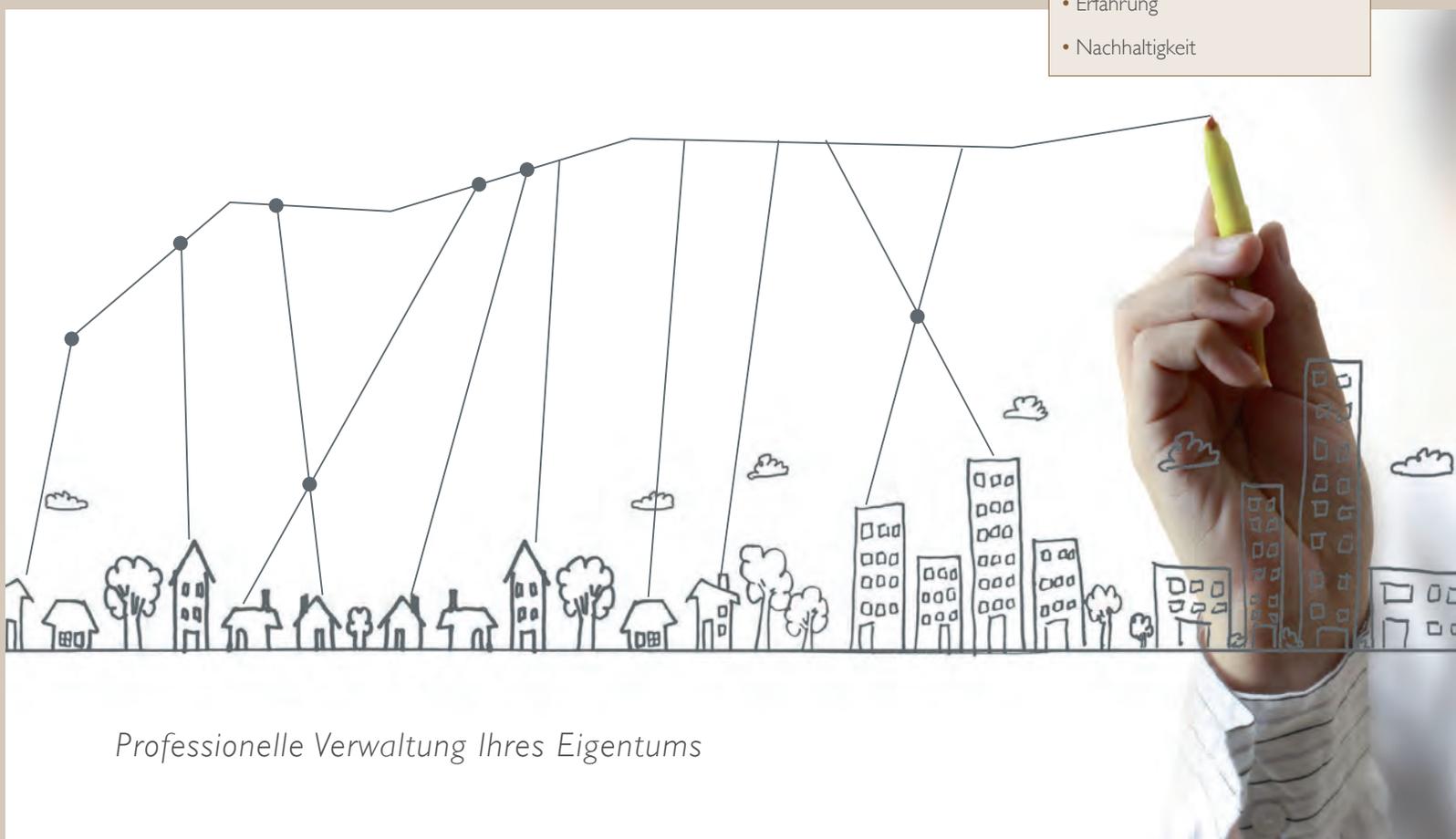
## Unser Service-Portal für Sie

Für jedes unserer Objekte haben wir ein persönliches Online-Portal eingerichtet. Hier können Sie sich einloggen und alle Informationen rund um Ihre Immobilie erhalten. So sind Sie permanent bestens informiert.

Besuchen Sie uns [www.wi-hausverwaltung.de](http://www.wi-hausverwaltung.de)

## KURZgefasst

- fachlich spezialisiert
- Kompetenz
- Erfahrung
- Nachhaltigkeit



*Professionelle Verwaltung Ihres Eigentums*



## Bau- und Ausstattungsbeschreibung

### Grundlage

Die Realisierung des Seniorenpflegeheims Freiensteinau folgt nach den anerkannten Regeln der Technik, den neuesten Erkenntnissen für den Bau von Pflegeheimen, insbesondere unter Beachtung aller einschlägigen DIN-Normen, der einschlägigen Heimgesetze und -verordnungen, der Baugenehmigung und sämtlicher gesetzlicher Bestimmungen, die zum Zeitpunkt der Planung Gültigkeit haben.

Das Seniorenpflegeheim wird über drei Geschoße verfügen. Die im Pachtvertrag und damit in der Grundlagenurkunde enthaltene Baubeschreibung inklusive der Raumbücher umfassen zusammen 30 Seiten und können daher – wie vorstehend – nur hinsichtlich der technischen Vorgaben angerissen werden. Die Einsicht in die vollumfängliche Baubeschreibung sowie der Raumbücher 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 selbst. Die Ausführungen basieren auf dem derzeitigen Verhandlungsstand. Änderungen sind zwar nicht geplant aber denkbar. Darauf wird ausdrücklich hingewiesen.

### Kurzüberblick

Die Schwetlick Baurärgesellschaft mbH wird in Freiensteinau/Hessen ein Pflegeheim, das Seniorenpflegeheims Freiensteinau, mit insgesamt 72 Pflegeappartements und einem Tagespflegebereich errichten. Mit Teilungserklärung vom 10.02.2017 hat die Schwetlick Baurärgesellschaft mbH das Pflegeheim in Wohnungseigentum aufgeteilt. Die Schwetlick Baurärgesellschaft mbH bietet das Sondereigentum an einem oder mehreren Pflegeappartements zum Kauf an.

Das Pflegeheim ist langfristig (25 Jahre plus 1 × 5 Jahre Option) an die Cura Sana Herbstein gGmbH mit Sitz in 65520 Bad Camberg, Bahnhofstraße 29, als Betreiberin verpachtet. Es ist ein WEG-Verwalter bestellt, der sich u.a. um Instandhaltung und Instandsetzung der Immobilie kümmert, soweit diese dem Verpächter obliegt. Mit diesem Verwalter wurde auch ein Vertrag über die Miet-/Pacht-

verwaltung des Sondereigentums im Auftrag der Eigentümer geschlossen.

Im Rahmen einer Vereinbarung über die Übernahme von Pre-opening-Kosten erhält die Betreiberin eine Unterstützung für die Aufwendungen in der Inbetriebnahmephase des Alten- und Pflegeheims. Zusätzlich sind die ersten vier Monate ab Übergabe des Alten- und Pflegeheims an die Betreiberin pachtfrei gestellt. Für die darauf folgenden drei Monate wird nur ein geminderter Pachtzins entrichtet werden.

Der Käufer erwirbt das Sondereigentum an einem Pflegeappartement verbunden mit einem Anteil am Gemeinschaftseigentum.

Der Käufer übernimmt anteilig die Rechte und Pflichten aus dem Pachtvertrag mit dem Betreiber sowie dem Vertrag über die WEG-Verwaltung und über die Miet-/Pachtverwaltung.

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

### Die Schwetlick Baurärgesellschaft mbH

Die Schwetlick Baurärgesellschaft mbH ist Eigentümerin des nachstehend bezeichneten Grundstücks und Bauherrin des Projekts. Sie hat ihren Sitz in Offenburg mit der Geschäftsanschrift Im Albersbach 64 b, 77654 Offenburg und ist im Handelsregister des Amtsgerichts Freiburg i. Br. unter HRB 371981 eingetragen. Die Gesellschaft wird durch die Geschäftsführerin Dr. Britt Schwetlick-Dehnz vertreten. Die Gesellschaft verfügt über ein Stammkapital in Höhe von EUR 25.000,00.

### Das Seniorenpflegeheim Freiensteinau

In Abstimmung mit dem Kreisausschuss Vogelsbergkreis wurde das Projekt des Seniorenpflegeheims Freiensteinau mit Baugenehmigung vom 25.01.2017 (AZ.: 63-1479-16-08) positiv verbeschieden. Das Seniorenpflegeheim Freiensteinau befindet sich bereits seit der 4. Kalenderwoche 2017 in der Bauphase. Es soll eine auf alle Pflegestufen eingestellte Pflegeeinrichtung errichtet werden. Es werden 72 Pflegeplätze in einzelnen Pflegeappartements und ein Tagespflegebereich mit 15 Tagespflegeplätzen entstehen.

Die Pflegeappartements werden als Sondereigentumseinheiten mit jeweils ähnlichen Grundflächen von 21,34 m<sup>2</sup> bis zu 21,46 m<sup>2</sup> angeboten. Jedes der angebotenen Pflegeappartements besteht aus einem Wohn-/Schlafraum sowie einem Bad mit WC. Der Tagespflegebereich wird über eine Fläche von 262,98 m<sup>2</sup> verfügen.

# INFORMATIONEN

Hinsichtlich der Ausstattung der Pflegeappartements und dem Tagespflegebereich wird auf die Baubeschreibung und die Raumbücher verwiesen.

## **Das Grundstück**

Das mit der Pflegeeinrichtung zu bebauende Grundstück befindet sich in 36399 Freiensteinau, Ahlstraße 16, Flur I, Flurstücke 215, 216, 224/2, 225/3, 217/3 und 224/3 und ist vorgetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Alsfeld von Freiensteinau in Blatt 1561 unter der lfd. Nummer I und 6. Es hat eine Gesamtfläche von ca. 5.617 m<sup>2</sup>.

In Abt. II des Grundbuches ist derzeit unter der laufenden Nummer I eine Grunddienstbarkeit betreffend das Grundstück Flur I, Flurstück 224/3 (Oberflächenwasserableitungsrecht) zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Flur I Flurstück 217/14 (Gemarkung Freiensteinau Blatt 1328) eingetragen.

Der Grundbesitz ist in Abteilung III lastenfrei.

Zur Finanzierung der Errichtung des Bauvorhabens kann es noch zur Eintragung von Globalgrundpfandrechten kommen. Diese 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 in der Regel der beurkundende Notar Zug um Zug gegen Einräumung des Rangvorbehaltes eine entsprechende Freistellungsverpflichtungserklärung gemäß § 3 Abs. 1 Ziff. 3 MaBV bei der Globalgläubigerin anfordern und dem Käufer hiervon eine Abschrift aushändigen.

Der Verkäufer errichtet auf dem vorgenannten Grundstück ein Seniorenpflegeheim mit insgesamt 72 Pflegeappartements und einer Tagespflegestation nebst den zugehörigen Gemeinschafts- und Funktionsräumen. Soweit in diesem Zusammenhang zur Sicherung von Ver- und Entsorgungsanlagen des Baugrundstücks und der Gebäude Leitungen, Kanäle, Kanalschächte u.a. verlegt 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 beschränkte persönliche Dienstbarkeiten im Grundbuch gefordert wird, werden solche Rechte ebenfalls übernommen. Der Verkäufer ist berechtigt, solche Dienstbarkeiten zur Eintragung in das Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen und deren näheren schuldrechtlichen Inhalt festzulegen sowie etwa erforderlichen Rangänderungen zuzustimmen.

## **Das Baurecht**

Eine förmliche Baugenehmigung für das Seniorenpflegeheim Freiensteinau wurde mit Bescheid vom 25.01.2017 durch den Kreisausschuss des Landkreises Vogelsbergkreis unter Bedingungen und Auflagen (AZ.: 63-1479-1608) erteilt. Die in der Baugenehmigung enthaltenen Bedingungen und Auflagen schränken den geplanten Betrieb des Pflegeheims nicht ein.

## **Cura Sana Herbstein gGmbH als Betreiber**

Den Betrieb des Seniorenpflegeheims Freiensteinau übernimmt die Cura Sana Herbstein gGmbH, welche das Objekt gesamtflächig mit einem am 22.11.2016 abgeschlossenen Vertrag gepachtet hat.

Die Cura Sana Herbstein gGmbH hat ihren Sitz unter der Geschäftsanschrift Bahnhofstraße 29 in 65520 Bad Camberg und ist im Handelsregister des Amtsgerichts Limburg an der Lahn unter der HRB 5460 eingetragen. Die Gesellschaft wird durch den Geschäftsführer Herrn Thomas Klinke vertreten.

Die Cura Sana Herbstein gGmbH gehört der Unternehmensgruppe der Cura Sana Verwaltung gGmbH an. Diese hat ihren Sitz in 65520 Bad Camberg unter der Geschäftsanschrift Limburger Str. 39 und ist im Handelsregister des Amtsgerichts Mainz unter der HRB 4431 eingetragen.

## **Der Pachtvertrag**

Mit der zukünftigen Betreiberin des Seniorenpflegeheims Freiensteinau wurden am 22.11.2016 ein Pachtvertrag, ein „Nachtrag zum Pachtvertrag“ sowie ein „2. Nachtrag zum Pachtvertrag“ mit einer festen Laufzeit von 25 Jahren abgeschlossen. In diesem Vertrag wurde auch eine zusätzliche Verlängerungsoption für die Pächterin von einmalig fünf Jahren vereinbart.

Der Käufer übernimmt mit Abschluss des Kaufvertrages alle Rechte und Pflichten aus dem Pachtvertrag und seinen Anlagen in Bezug auf den von ihm jeweils erworbenen Kaufgegenstand (Teileigentum und Anteil Gemeinschaftseigentum). Der Pachtvertrag soll damit vollwirksam auf die Gemeinschaft bzw. die einzelnen Käufer für deren Anteil am Gesamtobjekt übergehen, um eine einheitliche Nutzung während der gesamten Dauer des Pachtvertrages zu sichern. Hierzu bedarf es jedoch einer gesonderten Erklärung der Pächterin. Andernfalls bleibt die Gesamtheit aller Sondereigentümer/Verpächter.

Die Betreiberin trägt während der Pachtzeit sämtliche Bewirtschaftungs- und Betriebskosten gemäß § 2 der BetrKV. Darunter



fallen u. a. Kosten für die Straßenreinigung, Müllabfuhr, Entwässerung, Kaltwasserversorgung, Gartenpflege, Kaminkehrer, Antennenanlage und die Grundsteuer. Die Betreiberin soll dabei die Betriebskosten – soweit möglich - unmittelbar gegenüber dem jeweiligen Gläubiger übernehmen. Soweit dies nicht möglich ist, etwa bei öffentlichen Lasten, wird die Betreiberin den jeweiligen Betrag binnen zwei Wochen nach Vorlage des Zahlungsbescheides durch die Verpächter bzw. Eigentümer abzugs- und spesenfrei auf ein noch zu benennendes Konto überweisen.

Die Instandhaltungsrücklagen und die Kosten der Hausverwaltung werden nicht von der Pächterin übernommen und sind somit von den Eigentümern zu tragen.

Der mit der Betreiberin auf 25 Jahre fest abgeschlossene Pachtvertrag kann durch die Eigentümer vorzeitig aus wichtigem Grund gekündigt werden. Ein solches außerordentliches Kündigungsrecht steht den Eigentümern bzw. der Gemeinschaft dann zu, wenn die Betreiberin ihren vertraglichen Pflichten nicht nachkommt, insbesondere sich im Zahlungsrückstand mit mehr als einem Quartalspachtzins befindet, eine erhebliche Belästigung durch die Betreiberin vorliegt oder der Pachtgegenstand vertragswidrig genutzt wird. Ebenso ist eine außerordentliche Kündigung durch die Eigentümer bzw. durch die Gemeinschaft möglich, wenn der Betreiberin die behördliche Genehmigung zum Betreiben des Seniorenpflegeheims entzogen wird oder von ihr zurückgegeben wird. Im Übrigen kann sich der Verpächter hinsichtlich des Vorliegens eines außerordentlichen Kündigungsgrundes auf die gesetzlichen Vorgaben berufen.

Eine Kündigung der Vermieter (Eigentümer) bzw. der Gemeinschaft kann nur durch eine einheitliche Entscheidung aller Eigentümer nach einem mehrheitlich gefassten Beschluss der Eigentümergemeinschaft erfolgen. Der Mietvertrag kann nur als Ganzes gekündigt werden.

Zur Absicherung der Rechte der Eigentümer aus dem Pachtvertrag hat die Cura Sana Verwaltung GmbH am 22.11.2016 eine Patronatserklärung abgegeben. Im Falle von Liquiditätsgpässen der Pächterin wird damit seitens der Cura Sana Verwaltung GmbH eine zusätzliche Sicherung bereit gestellt.

#### **Die Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung**

Das Seniorenpflegeheim Freiensteinau wurde mit Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung des Notars Peter Pfeiffer mit Amtssitz in 31134 Hildesheim am 10.02.2017, URNr.: 85/2017, entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen des Wohnungsei-

gentumsgesetzes (WEG) in der Weise aufgeteilt und vollzogen, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einem nicht zu Wohnzwecken dienenden Raum (Pflegeappartements) verbunden ist (Teileigentum). Insgesamt werden bei dem Objekt 72 Teil- bzw. Sondereigentumseinheiten geschaffen.

Jede dieser 72 Sondereigentumseinheiten wird im Grundbuch des Amtsgerichts Alfeld für Freiensteinau separat auf einem eigenen Grundbuchblatt erfasst.

Im Gemeinschaftseigentum der Anlage (und somit im Gemeinschaftseigentum aller Miteigentümer) befinden sich all die Einrichtungen, die auch bei herkömmlichen Wohnungseigentümergeinschaften im Gemeinschaftseigentum stehen wie z. B. die Außenanlagen inkl. Außenstellplätze, das Dach usw. sowie hier im Speziellen der Tagespflegestation sowie alle für den Betrieb des Pflegeheims erforderlichen Gemeinschaftsräume wie z.B. der Eingangsbereich mit der Rezeption, der gemeinschaftliche Speiseraum, Cafeteria, Verwaltungsbüros, Küche, usw.

In Ziff. 2 der Gemeinschaftsordnung ist die einheitliche Nutzung aller Sondereigentumseinheiten als Seniorenpflegeheim bestimmt worden. Diese Zweckbestimmung ist Grundlage für das gesamte Verhältnis der Teileigentümer untereinander sowohl nach dem Gesetz als auch nach den getroffenen Vereinbarungen und allen sonstigen Verträgen. Die Eigentümer sind verpflichtet, alles zu tun und nichts zu unterlassen, damit die Nutzung sowohl der Sondereigentumseinheiten als auch der Räume im Gemeinschaftseigentum reibungslos erfolgen kann und der Charakter als Seniorenwohnanlage bzw. Pflegeheim erhalten bleibt. Diese besondere Gebrauchsregelung kann erst nach Ablauf des Mietvertrages mit der Cura Sana Herbstein gGmbH im Beschlusswege mit einer qualifizierten Mehrheit von  $\frac{3}{4}$  aller in der Wohnungseigentümerversammlung vertretenen Stimmen geändert werden.

Die einzelnen Eigentümer haben kein Recht ihr Sondereigentum zu bewohnen bzw. selbst zu vermieten, sondern müssen in die Nutzung ihres Sondereigentums an die von der Betreiberin ausgewählten Personen einwilligen.

In Ziff.V der Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung hat sich der Veräußerer (der teilende Eigentümer) vorbehalten, in der Zeit solange er noch Eigentümer ist, Änderungen der Teilungserklärung vornehmen zu dürfen. Dies betrifft sämtliche Bereiche des Sondereigentums, des Gemeinschaftseigentums und etwaig zugewiesener bzw. noch zuzuweisender Sondernutzungsrechte.

# INFORMATIONEN

## Die Kaufimmobilie

Die Schwetlick Bauträgersgesellschaft mbH wird die Pflegeeinrichtung nach den vertraglichen, gesetzlichen und behördlichen Vorgaben sowie nach den Vorgaben der anerkannten und bewährten Regeln der Technik errichten.

Der Käufer erwirbt von der Schwetlick Bauträgersgesellschaft mbH das Teileigentum an einem Pflegeappartement verbunden mit dem zugehörigen Anteil am Gemeinschaftseigentum. Hinsichtlich der Beschaffenheit und Ausstattung der Kaufimmobilie wird auf die ausführliche und jederzeit gesondert einsehbare Baubeschreibung sowie die Raumbücher verwiesen.

## Der Kaufpreis

Im Kaufpreis ist enthalten:

- › schlüsselfertige Erstellung
- › sämtliche Baunebenkosten
- › sämtliche Erschließungs- und Anschlusskosten für die erstmalige Herstellung
- › alle Herstellungsbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz
- › Zuschuss für Einrichtung und Möblierung

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

- › Kosten für Notar, Grundbuchamt und sonstigen Behörden für den Kaufvertrag
- › Grunderwerbsteuer (derzeit 6%)
- › Finanzierungskosten für den Kaufpreis, Grundschuldbestellung,
- › Zwischenfinanzierung des Kaufpreises usw.

Der Kaufpreis ist ein Festpreis und untergliedert sich in drei Bereiche: Der Anteil an Grund und Boden, der Anteil am Gebäude und der Außenanlage sowie der Anteil für Möblierung und Einrichtung.

Das Seniorenpflegeheim Freiensteinau ist noch nicht errichtet. Mit den Bauarbeiten wurde nach den Vorgaben der geprüften Unterlagen in der 4. Kalenderwoche 2017 begonnen. Das zu erstellende Objekt soll nach den Vorgaben des Pachtvertrages voraussichtlich bis zum 30.09.2017 fertig gestellt sein.

Der Kaufpreis ist in folgenden Raten fällig:

- › 25 % nach Beginn der Erdarbeiten (hierbei ist der Sicherheitseinbehalt von 5 % gemäß § 632 a BGB bereits berücksichtigt, dementsprechend 30 % - 5 % Sicherheitseinbehalt = 25 %),
- › 28 % nach Rohbaufertigstellung einschließlich Zimmererarbeiten,

- › 12,6 % nach Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen, nach Fenstereinbau einschließlich Verglasung
- › 14,7 % nach Innenputz, ausgenommen Beiputzarbeiten, nach Fertigstellung der Rohinstallationen der Heizungs- der Sanitär- und der Elektroanlagen sowie nach Fertigstellung des Innenputzes, ausgenommen Beiputzarbeiten und nach Fertigstellung der Estrich- und Fassadenarbeiten,
- › 2,8 % nach Fertigstellung der Fliesenarbeiten im Sanitärbereich,
- › 8,4 % nach Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergabe,
- › 3,5 % nach vollständiger Fertigstellung, zusätzlich 5 % Sicherheitseinbehalt aus der ersten Rate zu a).

Gemäß den gesetzlichen Vorgaben (§ 632a BGB) ist der Käufer berechtigt, 5 % des Kaufpreises bei der ersten Abschlagszahlung einzubehalten. Die einbehaltenen 5 % sind zur Zahlung fällig, wenn der Vertragsgegenstand vertragsgemäß ohne wesentliche Mängel fertiggestellt ist. Im Übrigen gelten hier die gesetzlichen Vorschriften.

Die Kaufpreiskraten sind unabhängig des Baufortschrittes fällig, wenn u.a. folgende Voraussetzungen vorliegen:

- › Rechtswirksamkeit des Vertrages und Vorliegen aller zu seinem Vollzug erforderlichen Genehmigungen;
- › Der grundbuchrechtliche Vollzug der Teilungserklärung und die Eintragung der Vormerkung zur Sicherung des Anspruches auf Eigentumsübertragung für den Käufer im Grundbuch;
- › Sicherung der Freistellung des Vertragsobjektes von allen Belastungen und Beschränkungen, die der Vormerkung im Rang vorgehen oder gleichstehen, soweit sie nicht nach dem Kaufvertrag vom Käufer übernommen werden und mit zu übertragen sind;
- › Vorliegen der Baugenehmigung.

Der Käufer hat eine Abnahme des Sondereigentums durchzuführen. Das Gemeinschaftseigentum ist von sämtlichen künftigen Miteigentümern abzunehmen. Hierbei gilt, dass die Verkäuferin dem Käufer den Abnahmetermin mindestens 12 Tage im Voraus schriftlich mitteilt. Für den Fall, dass der Käufer an diesem Termin nicht persönlich teilnimmt, wird das Gemeinschaftseigentum dann nicht durch jeden Erwerber einzeln, sondern zunächst durch die Betreiberin abgenommen.

Dem Käufer ist sodann nach der Abnahme eine Abschrift des Abnahmeprotokolls zu übersenden mit der Aufforderung, sich der Abnahme zu erklären. Wenn der Käufer sich nicht innerhalb von 12 Werktagen nach Erhalt des Abnahmeprotokolls erklärt, gilt seine



Zustimmung zur Abnahme erklärt, wenn er bei Übersendung des Abnahmeprotokolls ausdrücklich auf diese Rechtsfolge hingewiesen wurde.

Mit Übergabe des Kaufgegenstandes gehen Besitz und Nutzen auf den Käufer über. Die Lasten gehen im Fall einer vorzeitigen Nutzung ab Nutzungsbeginn, sonst ab Übergabe des Kaufgegenstandes auf den Käufer über.

Die Verkäuferin haftet jedem Käufer gegenüber für Sachmängel am Bauwerk und der Einrichtung (soweit verkäuferseitig eingebracht) nach den Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches. Die Gewährleistungsfrist für Mängel am Bauwerk beträgt fünf Jahre, für Arbeiten am Grundstück sowie etwaige Einrichtungsgegenstände beträgt diese Frist zwei Jahre.

#### **Die bevorzugte Belegung**

Die Eigentümer erhalten im Hinblick auf ihre Eigentümerstellung von der Betreiberin für sich und ihre nächsten Familienangehörigen ein Recht auf bevorzugte Belegung. Danach kann der jeweilige Eigentümer im Bedarfsfall bei der Erstbelegung der Pflegeeinrichtung sofort in den Pflegebereich aufgenommen werden, soweit die Pflegezimmer noch nicht belegt sind und keine Belegungsrechte Dritter vorrangig zu berücksichtigen sind. Voraussetzung ist jedoch das Vorliegen einer Pflegebedürftigkeit mindestens der Stufe I und die Gewährleistung der Pflege laut jeweils gültigem Heimvertrag. Bei einem späteren Pflegebedarf wird dem Berechtigten eine schnellstmögliche Aufnahme zugesichert mit Priorität gegenüber der sonstigen Warteliste.

Ab 01.01.2017 wurden der Begriff und Inhalt der Pflegestufen „0“, 1, 2 und 3 von den Pflegegraden 1, 2, 3, 4 und 5 abgelöst. Voraussetzung für die Inanspruchnahme der bevorzugten Belegung ist daher neben dem Heimvertrag ein Pflegegrad, der der vormaligen Pflegestufe I entspricht.

Im Übrigen haben die Eigentümer grundsätzlich nicht das Recht, ihr Sondereigentum selbst zu nutzen, also aufgrund ihrer Eigentümerstellung ihr eigenes Appartement zu bewohnen. Eine Kündigung wegen einer beabsichtigten Eigennutzung ist nicht möglich.

Bei Eigennutzung oder Nutzung durch einen Familienangehörigen wird zwischen der Betreiberin und dem künftigen Bewohner ein Heimvertrag abgeschlossen, im Rahmen dessen das dort vereinbarte Entgelt zu bezahlen ist. Der Käufer erhält weiterhin seinen monatlichen Anteil am Pachtzins ausgezahlt.

Alle Zimmer sind ähnlich geschnitten und ausgestattet, jedoch in unterschiedliche Pflegestationen zusammengefasst, damit verschiedenen Anforderungen der Bewohner nachgekommen werden kann. Die Nutzung des eigenen Appartements ist deshalb nur dann sinnvoll, wenn die eigene Einheit den Versorge- bzw. Pflegeanforderungen, d.h. der Bedürftigkeit bzw. dem Krankheitsbild des Bewohners entspricht.

Im Bedarfsfall wird dem Eigentümer jedoch zusätzlich eine bevorzugte Belegung einer anderweitigen Sondereigentumseinheit gewährt, soweit eine solche frei ist bzw. frei wird.

Die Eigentümer können im Rahmen des Verkaufs oder einer sonstigen Rechtsnachfolge (z.B. an Käufer bzw. Erben) nur diese Form der zugesicherten Belegungsweise in Bezug auf ihr Sondereigentum weiterreichen.

#### **Die pre-opening-Kosten**

Für die Betreiberin eines Wohn- und Pflegeheims wie der Cura Sana Herbstein gGmbH 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 Pachtvertrages vom 22.11.2016 (Nachtrag vom gleichen Tage) hat die Schwetlick Bauträgergesellschaft mbH der Betreiberin zur Übernahme von pre-opening-Kosten zugestanden, einen Kostenzuschuss für die pächterseitig einzubringende Möblierung zu leisten. Dabei erhält die Betreiberin vom Verpächter einen pauschalen Zuschuss für die Ausstattung in Höhe von insgesamt Euro 528.000,00. Für jede der 72 Teileigentumseinheiten beträgt der Zuschuss damit anteilig Euro 7.333,33.

Darüber hinaus hat die Schwetlick Bauträgergesellschaft mbH der Betreiberin mit weiterem Nachtrag zum Pachtvertrag vom 22.11.2016 (Nachtrag 2 vom gleichen Tage) zugestanden, den

# INFORMATIONEN

Pachtgegenstand die ersten vier Monate nach Übergabe pachtfrei zu nutzen. Ferner muss die Betreiberin im 5. Monat lediglich 25% des monatlichen Pachtzinses, im 6. Monat 50% des monatlichen Pachtzinses und im 7. Monat 75% des monatlichen Pachtzinses leisten. Die Verpflichtung zur Zahlung des vollen Pachtzinses entsteht daher erstmals am 15. Tag des achten Monats nach Beginn des Pachtverhältnisses.

## Der Kaufvertrag und die Grundlagenurkunde

Der Kaufvertrag mit den Erwerbern ist formbedürftig, das heißt er muss von einem amtlich bestellten Notar beurkundet werden. Um die Abwicklung der notariellen Kaufverträge für beide Parteien (den Käufer und die Schwetlick Bauträgergesellschaft mbH) zu vereinfachen, werden die Käufer ihre Kaufabsicht in Form eines bindenden Kaufangebotes an die Schwetlick Bauträgergesellschaft mbH notariell beurkunden. Jeder Käufer beurkundet hierzu bei dem Notar Peter Pfeiffer mit Amtssitz in Hildesheim oder einem Notar seines Vertrauens das unwiderrufliche Kaufangebot.

Die Schwetlick Bauträgergesellschaft mbH wird dieses Kaufangebot ebenfalls in notarieller Form binnen einer Frist von längstens vier Wochen annehmen und damit den Kaufvertrag für beide Parteien rechtsverbindlich abschließen.

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

- › Kaufvertragsangebot
- › Grundlagenurkunde
- › Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung

Als Anlagen werden der Grundlagenurkunde folgende Urkunden beiliegen:

- › Anlage 1: 1.1. Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit rot umrandeten Grundstücksflächen  
1.2. Auszug aus der Liegenschaftskarte mit den eingezeichneten Gebäudegrundrissen
- › Anlage 2: Flächen- und Miteigentumsaufstellung (MEA)
- › Anlage 3: 3.1. Baugenehmigung vom 25.01.2017  
3.2. Energieausweis vom 17.01.2017
- › Anlage 4: „Pachtvertrag“  
4.1. Pachtvertrag der Schwetlick Bauträgergesellschaft mbH als Verpächter mit der Cura Sana Herbstein GmbH vom 22.11.2016 als Pächter mit Anlagen

Anlage 1 – Betriebseinrichtung Verpächter/Pächter

Anlage 2 – Entwurfspläne Architekt Wadach GmbH vom 15./22.11.2016

Anlage 3 – Baubeschreibung Verpächter vom 13.07.2016

Anlage 4 – Raumbuch Verpächter vom 13.07.2016

4.2. Patronatserklärung der Cura Sana Verwaltung GmbH gegenüber dem Verpächter Schwetlick Bauträgergesellschaft mbH vom 22.11.2016

4.3. Nachtrag zum Pachtvertrag vom 22.11.2016

4.4. 2. Nachtrag zum Pachtvertrag vom 22.11.2016

› Anlage 5: Verwaltervertrag-nur WEG

5.1. Verwaltervertrag vom 12.10.2016

5.2. Vollmachts- und Ermächtigungsurkunde vom 12.10.2016

› Anlage 6: Verwaltervertrag „Sondereigentum“ auch zur Mietverwaltung

6.1. Verwaltervertrag vom 12.10.2016

6.2. Verwaltervollmacht für Sondermietverwaltung vom 12.10.2016

Der Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung werden als Anlagen folgende Urkunden beiliegen:

› Anlage: Vollmacht vom 13.01.2017 – UR-Nr. 14/2017

› Anlage 1: 1.1. Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit rot umrandeten Grundstücksflächen  
1.2. Auszug aus der Liegenschaftskarte mit den eingezeichneten Gebäudegrundrissen

› Anlage 2: Flächen- und Miteigentumsaufstellung (MEA)

› Anlage 3: Aufteilungspläne / Ausschnitte / Ansichten

› Anlage 4: Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 09.01.2017 (Textteil, Freiflächenplan und Grundrisspläne)

## Der Miet-/Pachtertrag

An den Pachteinnahmen sind gemäß Gemeinschaftsordnung, solange und soweit der Betrieb des Pflegeheims auf der Grundlage eines Generalpachtvertrages durch einen einheitlichen Betreiber/Mieter erfolgt, alle betreffenden Teileigentümer an der aus der Verpachtung der Sondereigentumseinheiten und der Infrastruktur erzielten Pacht unabhängig von der Kalkulation des Betreibers allein nach dem Verhältnis der auf die Sondereigentumseinheiten entfallenden Miteigentumsanteile beteiligt. Auf die Belegungsfrequenz der einzelnen Sondereigentumseinheiten kommt es daher nicht an.

Nach Abzug der laufenden monatlichen Instandhaltungsrücklage, der WEG-Verwaltergebühren und sonstiger Kosten, die nicht auf die Betreiberin umzulegen sind (z.B. Kontoführungsgebühren, Kos-



ten für Eigentümerversammlungen, mieterseitig nicht übernommene Instandhaltungskosten) wird die Pachteinnahme den einzelnen Eigentümern gutgeschrieben.

Um den Entwicklungen in der Zukunft Rechnung zu tragen, ist die von der Betreiberin zu zahlende Pacht beginnend mit dem vierten Vertragsjahr (Sperrfrist) durch eine Wertsicherungsklausel im Mietvertrag an den vom statistischen Bundesamt festgelegten Verbraucherpreisindex (Basis 2010 = 100) gekoppelt. Danach gilt: Steigt oder fällt dieser Index um mehr als 10%, so erhöht oder vermindert sich die Pacht im Verhältnis von 75% der eingetretenen Änderung mit der Maßgabe, dass eine Änderung der Pacht für den Monat eintritt, der vor dem Monat der Bekanntgabe der Mietänderung folgt. Ändert sich der Preisindex nach der jeweils letzten Pächterhöhung erneut um mehr als 10%, kann nach Maßgabe der vorstehenden Regelung erneut eine Pachtanpassung verlangt werden.

Da die Anpassung erst jeweils nach Erreichen eines bestimmten Indexstandes mit Beginn des vierten Vertragsjahres erfolgt und die Mietzinsänderung nur zu 75,00 % 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.

In den ersten vier Monaten ab Inbetriebnahme hat der Käufer wegen der Verrechnung mit den übernommenen Verpflichtungen aus der Pre-opening-Vereinbarung keine Pachteinnahmen, in den darauf folgenden drei Monaten ist der Pachtzins gemindert (siehe oben).

#### **Die Mietverwaltung**

Die WI Hausverwaltung GmbH, Weinberg 1 in 31134 Hildesheim, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hildesheim unter HRB Nr. 203831, wird mit der Miet- bzw. Pachtverwaltung beauftragt. Die WI-Hausverwaltung GmbH wird vertreten durch deren Geschäftsführer Herrn Frank Winkel.

Die Verwaltung hat insbesondere die Zahlung der seitens des Betreibers geschuldeten Pacht zu überwachen und diese treuhänderisch für die Gemeinschaft der Eigentümer zu verwalten. Sie kehrt die Pächterträge nach Abzug der Kosten monatlich an die Eigentümer nach Miteigentumsanteilen aus.

Die Verwaltung hat des Weiteren die Aufgabe, die Beseitigung von Gewährleistungsmängeln am Sondereigentum zu begleiten und

zu überwachen. Notwendige Instandhaltungsmaßnahmen oder Schönheitsreparaturen werden vom Verwalter veranlasst und überwacht, soweit sie nicht vom Mieter durchzuführen sind.

Die Verwaltergebühr ist im Rahmen und während der Dauer der nachfolgend dargestellten WEG-Verwaltung mit gleichnamiger Gesellschaft durch die dort anfallende Verwaltergebühr abgegolten. Der Vertrag über die Miet- bzw. Pachtverwaltung ist zwischen dem Verwalter und jedem zukünftigen Eigentümer, vertreten durch die Schwetlick Baurärgergesellschaft mbH, am 12.10.2016 geschlossen worden.

#### **Die WEG-Verwaltung**

Bei einem Objekt wie dem Seniorenpflegeheim Freiensteinau 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 Wohn- und Pflegeeinrichtung fortbesteht - das Sondereigentum mitverwaltet. Ebenso gilt es hier darüber hinaus noch das Verhältnis der Eigentümer zum Betreiber zu begleiten und zu überwachen.

Für einen Zeitraum von drei Jahren mit Wirkung zum Zeitpunkt der Abnahme und Übergabe der ersten Sondereigentumseinheit wurde die WI Hausverwaltung GmbH zum WEG-Verwalter bestellt.

Die Verwaltergebühr beträgt je Sondereigentumseinheit Euro 20,00 monatlich zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Der Verwaltervertrag nach dem WEG wurde zwischen dem Verwalter und der zukünftigen Eigentümergemeinschaft, vertreten durch die Schwetlick Baurärgergesellschaft mbH, am 12.10.2016 abgeschlossen. Die Bestellung des Verwalters erfolgte mit der Teilungserklärung.

#### **Die 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 Pachtvertrages mit der Betreiberin des Seniorenpflegeheims Freiensteinau wurde ein Teil der Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten der Cura Sana Herbstein gGmbH auferlegt.

# INFORMATIONEN

Die Betreiberin ist danach zur ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung des Pflegeheimes verpflichtet, insbesondere zur Instandsetzung von Schäden an dem Pachtgegenstand und den damit verbundenen Anlagen sowie zur Beseitigung von Beeinträchtigungen, die im Betriebsablauf des Pächters auftreten. Demnach sind alle Schönheits- und Wartungsreparaturen an Gebäude und der technischen Ausrüstung sowie die vollständige Instandhaltung, Erneuerung und mögliche Veränderung der Außenanlagen durch die Betreiberin zu übernehmen. Türen und Türrahmen im Inneren des Gebäudes sind durch die Betreiberin ebenso Instand zu halten und gegebenenfalls zu ersetzen wie die technische Gebäudeausrüstung im Rahmen von Wartungsverträgen. Die Betreiberin ist berechtigt, die Wartungsverträge selbst abzuschließen und den Eigentümern nachzuweisen.

Die Instandhaltung von Dach und Fach hat durch die Eigentümer zu erfolgen. Das heißt, die Eigentümer haben die Kosten insbesondere für Instandhaltung der Dachkonstruktion mit Eindeckung und Klempnerarbeiten, der tragenden Rohbaukonstruktion, des Außenputzes und der Fassaden, der Gebäude abschließenden Teile einschließlich Fenster und Türen in Außenwänden sowie der Schornsteine.

Darüber hinaus ist die Ersatzbeschaffung für die haustechnischen Anlagen, wie Heizung, Lüftung und Aufzüge Sache der Eigentümer.

## Die Instandhaltungsrücklage

Das Seniorenpflegeheim Freiensteinau 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 kommende Jahre.

Es liegt 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.

## Versicherungen

Das Objekt wird während der Pachtzeit von der Pächterin bzw. auf deren Kosten im branchenüblichen Umfang versichert. Dabei verpflichtet sich die Pächterin, sich ausreichend gegen jede Haftung aus dem Betrieb des Pachtgegenstandes zu sichern und den Verpächter von jeglicher Inanspruchnahme durch Dritte freizustellen. Die Pächterin hat dabei sämtliche erforderlichen Versicherungen auf ihre Kosten abzuschließen und auf Wunsch dem Verpächter nachzuweisen.

Als branchenüblich wird man folgende Versicherungen ansehen können, wobei diese Aufzählung nicht zwingend ist:

- › Gebäudeversicherung (einschl. Feuer-, Leitungswasser, Sturm/Hagel, Überspannung durch Blitz, unbenannten Gefahren - all risk -, innere Unruhen, böswillige Beschädigung, Rauch, Fahrzeuganprall, Mietausfall),
- › Grundstückseigentümerhaftpflicht,
- › Inventarversicherung (Feuer, Sturm/Hagel, Leitungswasser, unbenannte Gefahren, Einbruchdiebstahl/Vandalismus),
- › Betriebshaftpflichtversicherung der Pächterin.

## 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 Pflegeappartements 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 Pflegeappartement, 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 Vereinnahmung 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 von 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 Gesamtpachteinnahmen 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 Einkünfte-Erzielungsabsicht gerechnet werden. Dies ist insbesondere in den Fällen zu berücksichtigen, in denen der Kauf des Pflegeappartements 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 Pflegeappartements, 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 entsprechend § 7 Abs. 1 S. 1 EStG linear mit jährlich 10 % abgeschrieben. Im Jahr der Bezugfertigkeit kann die Abschreibung gemäß § 7 Abs. 4 EStG (Gebäudeabschreibung) zeitanteilig mit 1/12 je Monat steuerlich geltend gemacht werden. Das gilt gem. § 7 Abs. 1 S. 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. Verluste, die im Entstehungsjahr nicht ausgeglichen werden, können gemäß § 10 d Abs. 1 EStG bis zur Höhe von EUR 1,0 Mio. bei Einzelveranlagten bzw. EUR 2,0 Mio. bei zusammen veranlagten Ehegatten vom Gesamtbetrag der Einkünfte des unmittelbar vorangegangenen Veranlagungszeitraums abgezogen werden (Verlustrücktrag). Wurden die Verluste weder im Entstehungsjahr noch im unmittelbar vorangegangenen Jahr abgezogen, sind diese auf Antrag im Rahmen von § 10 d Abs. 2 EStG in den Folgejahren zu berücksichtigen (Verlustvortrag). Der zeitlich unbegrenzte Verlustvortrag ist bei Einzelveranlagten bis zu einem Gesamtbetrag der Einkünfte von EUR 1.000.000,00 bzw. bei zusammen veranlagten Ehegatten von EUR 2.000.000,00 möglich. Die nach diesem unbeschränkten Verlustausgleich verbleibenden positiven Einkünfte werden zu 60 % mit dem verbleibenden Verlustvortrag ausgeglichen. Die verbleibenden 40 % der positiven Einkünfte unterliegen der Besteuerung (sog. Mindestbesteuerung).

Veräußerungsgewinne aus dem Verkauf des Pflegeappartements bzw. der Wohnung sind nach derzeitiger Rechtslage gemäß § 22 Nr. 2 in Verbindung mit § 23 Abs. 1 Nr. 1 EStG nach einer Haltdauer 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 6 % 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

# INFORMATIONEN

optieren, wenn die Pächterin, Cura Sana Herbstein gGmbH, die angemieteten Räume ausschließlich für steuerfreie Umsätze nach § 4 Nr. 16 k UStG verwendet, welche den Vorsteuerabzug ausschließen. Der Käufer/Verpächter 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 grundbuchmäßig abgesicherte Zweckbestimmung der Immobilie schränkt ihre Nutzbarkeit und Verwertbarkeit sicher eher ein, andererseits lässt die langfristige Generalvermietung als Sozialimmobilie auch eine dauerhafte Rendite erwarten. Der Nachteil, dass der Käufer seine Sondereigentumseinheit nicht selbst nutzen kann, wird durch das Recht für den Käufer und seine Angehörigen, ein Appartement im Objekt zu belegen, aufgewogen.

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

### Bonitätsrisiko

› Die Schwetlick Bauträgergesellschaft mbH

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 Schwetlick Bauträgergesellschaft mbH geht der Käufer dann lediglich seiner Mängelrechte verlustig, soweit nicht Ansprüche gegen die ausführenden Unternehmen werthaltig abgetreten werden.

› Betreiber Cura Sana Herbstein gGmbH

Die dauerhafte Zahlungsunfähigkeit des Betreibers stellt ein Risiko des Käufers dar. Da die Cura Sana Verwaltung GmbH mit Patronatserklärung vom 22.11.2016 einen Verlustausgleich im Falle von Liquiditätsengpässen der Betreiberin zugesichert hat, ist eine zusätzliche Sicherheit geschaffen worden. Darüber hinaus haben die Eigentümer die Möglichkeit, den Pachtvertrag zu kündigen und mit einem anderen Pächter neu abzuschließen, wenn die Betreiberin ihrer Zahlungsverpflichtungen dauerhaft nicht nachkommt.

Bei dem zukünftigen Betreiber handelt es sich um eine privatrechtliche Gesellschaft, über deren langfristige Liquidität naturgemäß keine Prognose abgegeben werden kann. Sie ist jedoch Bestandteil einer größeren Firmengruppe und seit geraumer Zeit am Markt und verfügt bislang nach den der WI-IMMOService GmbH zugänglichen Informationen über ein geordnetes Geschäftsgebahren. Das vorgestellte Geschäftsmodell ist einleuchtend. Insbesondere der seitens des Betreibers gewählte Schwerpunkt in als Einzelzimmer ausgestaltete Pflegeappartements verspricht einen hohen Grad an Auslastung. Ob sich das in den kommenden Jahren geplante Wachstum voll realisieren lässt, kann von der WI-IMMOService 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 Schwetlick Bauträgergesellschaft mbH setzt alles daran, dem Käufer eine weitgehend mangelfreie Werkleistung zu übergeben. Später auftretende Mängel werden während der Gewährleistungsphase durch die Schwetlick Bauträger Immobilien Gesellschaft mbH beseitigt.

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

#### **Vorbehalt**

Alle Angaben wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt, sie entsprechen dem Stand vom 20. Februar 2017. Wie bereits eingangs dargestellt, basieren vorstehende Ausführungen **auf dem derzeitigen Verhandlungsstand. 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 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 ausgewirkt haben. Dies gilt insbesondere auch für Abweichungen von den in diesem Prospekt gezeigten Perspektiven, Pläne und Zeichnungen. Alle angegebenen Flächen beruhen auf der Flächenberechnung des planenden Architekturbüros und sind verbindliche Richtmaße.**

#### **Abweichungen der angegebenen Flächen von bis zu 2 % 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 20 und 21 wurden von der Cura Sana Herbstein gGmbH 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 Grundlagenurkunde 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 Grundlagenurkunde inkl. Anlagen berücksichtigt wurden, bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der ausdrücklichen schriftlichen Zusage der WI-IMMOService GmbH.

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

# IMPRESSUM

## IMPRESSUM

HERAUSGEBER:  WI-IMMOSERVICE GmbH

Weinberg 1  
31134 Hildesheim  
Tel. +49 (0) 5121 - 7419 0      info@wi-immoservice.de  
Fax +49 (0) 5121 - 7419 29      www.wi-immoservice.de

### HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Für den Inhalt dieses Prospektes sind nur die bis zum Prospekterstellungszeitpunkt bekannten oder erkennbaren Sachverhalte maßgebend. Planungs- und Berechnungsgrundlagen stehen unter dem Vorbehalt der jederzeit potenziell möglichen Veränderung. Die derzeitige Bau-, Verwaltungs- und Finanzverwaltungspraxis sowie Rechtsprechung kann sich verändern. Eine Haftung für den Eintritt von Kosten-, Ertrags- und Steuerprognosen, sowie für die zukünftige Entwicklung der Finanzierungs- und Bewirtschaftungskosten, insbesondere auch für ggf. von dritter Stelle erstellte Berechnungsbeispiele etc. kann nicht übernommen werden.

Die im Prospekt enthaltenen Illustrationen, Visualisierungen, Einrichtungsgegenstände und Fotos sind als Vorschläge, Entwürfe und Muster zu verstehen und nicht als wesentliche Elemente oder Bestandteile im Sinne der Baubeschreibung. Die tatsächliche Gestaltung und Bauausführung kann hiervon abweichen. Die Realisierung von Planungen steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung zu Detailausführungen der jeweiligen Behörden; auch wenn die Baugenehmigung mit Zustimmung der entsprechenden Behörden und Ämtern bereits erteilt ist und der technischen Weiterplanung („Werkplanung“ von Architektur, Haustechnik, Tragwerk) unter Einhaltung der Bestimmungen zur Baugenehmigung sowie technischer Normen zur Realisierbarkeit gegeben ist. Gültigkeit haben ausschließlich die notariell beurkundeten Verträge.

Stand: 20. Februar 2017

### BILDNACHWEIS

Visualisierung, 3-D-Renderings nach Plandaten

Umgebungsfotos Freiensteinau S. 12, 13: Gemeinde Freiensteinau    Bilder von Referenzeinrichtungen (Cura Sana) Seiten: 17, 18, 19

Bilder auf den Seiten 1, 5, 7, 8, 9, 15, 16, 18, 22, 25: Thinkstock Bildagentur

