



## **Etablierte Einrichtung für Stationäre Pflege** Seniorenzentrum Haus Kettwig in Essen



# 04 Editorial

Immobilie im Überblick 06

# 08 Standort

Die ruhige Mitte 08

Makrolage 12

Mikrolage 14



Essen – Großstadt an der Ruhr

# 16 Objektbeschreibung

Seniorenzentrum Haus Kettwig in Essen-Kettwig	18
Etagengrundrisse	22
Kaufpreisliste	28
Betreiberportrait	32
Gut verwaltet, optimal betreut	34

# 36 Pflegemarkt

Vermögensaufbau mit Immobilien	37
Zehn gute Gründe	38

# 40 Rechtliche Grundlagen

Notizen

54

## 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.

# Seniorenwohn- und Pflegeimmobilien als Kapitalanlage

## Investieren Sie jetzt doppelt sinnvoll

In Zeiten globaler Krisen ist es ungleich komplizierter geworden, Vermögen sinnvoll, gewinnbringend und sicher anzulegen: Die Aktienmärkte sind schwankungsanfällig und stehen unter Druck; der Rentenmarkt hat seinen Nimbus als „sicherer Hafen“ nach jahrelanger in Zeiten der Nullzinspolitik eingebüßt – und selbst bei sich abzeichnen der höherer Verzinsung sind die Teuerungsraten mittlerweile so hoch, dass nach Abzug der Inflation davon real nichts übrig bleibt.

Zeigen sich die Märkte derart aufgewühlt wie in diesen Tagen, können Sachwerte die ersehnte Stabilität bringen. Immobilien waren dabei schon seit jeher eine lohnende Kapitalanlage. Allerdings: Gestiegene Preise, anziehende Darlehenskosten beim Kauf, schwer zu kalkulierende Ausgaben für die Instandhaltung und möglicher Leerstand gehören auch hier zu den „Risiken und Nebenwirkungen“.

Eine ebenso lukrative wie nachhaltige Lösung bietet an dieser Stelle die Pflegeimmobilie. Denn dieses smarte Asset kombiniert die Dynamik des deutschen Pflegemarktes mit der verlässlichen Wertstabilität von Immobilien. Langfristige Mietverträge über 20 Jahre und mehr schaffen dabei weitreichende Planungssicherheit. „Wir arbeiten in der Regel

mit Indexmieten, die analog zur Inflation steigen und ein Pflegeimmobilieninvestment sehr attraktiv machen“, erklärt Sandro Pawils, Chief Sales Officer bei Carestone.

Und was verleiht dem deutschen Pflegemarkt seine Kraft? Die Antwort liegt in der demografischen Entwicklung begründet. 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.<sup>1</sup> Die Deutschen werden also immer älter.

Und das bedeutet unweigerlich auch, dass der Anteil an Menschen, die auf Pflege angewiesen sind, kontinuierlich steigt und die Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum permanent zunimmt. Dieser Herausforderung stellt sich Carestone, realisiert moderne Immobilien – und schafft damit die so dringend benötigten Pflegeplätze sowie nachhaltige Werte für Investoren und Gesellschaft. Denn mit über 25 Jahren Erfahrung, rund 2,9 Mrd. Euro platziertem Projektvolumen, mehr als 20.000 geschaffenen Pflegeplätzen und über 19.000 verkauften real geteilten Pflegeapartments ist Carestone der marktführende Entwickler und Anbieter für Senioren- und Pflegeimmobilien in Deutschland.

„Wir sind stolz darauf, dass durch unsere Arbeit Menschen bis ins hohe Alter in der Mitte der Gesellschaft aktiv am Leben teilhaben“, unterstreicht Sandro Pawils. „Wir bieten also nicht nur die Aussicht auf wertstabile Renditen, sondern die Möglichkeit für eine nachhaltige und sehr sinnstiftende Geldanlage.“

Das gilt selbstverständlich auch für das Haus Kettwig im gleichnamigen Essener Stadtteil. In der im Ort seit Jahren renommierten Einrichtung stehen 61 Einzel-, 14 Doppelzimmer und ein Zimmer zur besonderen Verwendung zur Verfügung. Die selbstverständlich jeweils mit einem separaten Bad ausgestatteten Pflegeapartments verteilen sich dabei auf vier Geschosse, die stets auch behagliche Gemeinschaftsräumlichkeiten bieten. Im Erdgeschoss ist neben Büros für die Verwaltung auch die hauseigene Küche untergebracht; darüber hinaus bietet ein großer Wintergarten gehobenen Aufenthaltskomfort. Gleich mehrere Pflegeapartments verfügen über eigene Balkone, außerdem steht eine geräumige Dachterrasse zur Verfügung.

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



DEUTSCHLAND TEST  
**UNTERNEHMEN DES JAHRES 2024**  
Carestone  
**FOCUS MONEY**  
KUNDENVERTRAUEN  
FOCUS 03/24 | DEUTSCHLANDTEST.D

DEUTSCHLAND TEST  
**UNTERNEHMEN DES JAHRES 2024**  
Carestone  
**FOCUS MONEY**  
PREIS/LEISTUNG  
FOCUS 03/24 | DEUTSCHLANDTEST.D

DEUTSCHLAND TEST  
**UNTERNEHMEN DES JAHRES 2024**  
Carestone  
**FOCUS MONEY**  
ANALYSE KUNDENZUFRIEDENHEIT  
FOCUS 03/24 | DEUTSCHLANDTEST.D

DEUTSCHLAND TEST  
**UNTERNEHMEN DES JAHRES 2024**  
Carestone  
**FOCUS MONEY**  
SERVICE-QUALITÄT  
FOCUS 03/24 | DEUTSCHLANDTEST.D

DEUTSCHLAND TEST  
**UNTERNEHMEN DES JAHRES 2024**  
Carestone  
**FOCUS MONEY**  
NACHHALTIGKEIT  
FOCUS 03/24 | DEUTSCHLANDTEST.D

**WELT**  
**Beratungs-Champions**  
in der Kundenbegeisterung  
**Carestone**  
Höchste Beratungsqualität  
Im Ranking:  
15 Anbieter von Pflegeimmobilien  
[www.beratungs-champions.de](http://www.beratungs-champions.de)  
ServiceValue GmbH 03|2024  
Verantwortlich für Kundenbefragung und Auszeichnung ist die ServiceValue GmbH

# Die Immobilie im Überblick



## Objekt

<b>Lage</b>	Akademiestraße 2, 45219 Essen
<b>Baujahr</b>	1955, Umbau: 1996 und 2020
<b>Objektbeschreibung</b>	Untergeschoss + 2 Vollgeschosse + 2 Staffelgeschosse
<b>Anzahl der Wohneinheiten</b>	75 Pflegeapartments + 1 ZBV
<b>Wohnungsgrößen</b>	55,75 m <sup>2</sup> –70,92 m <sup>2</sup> (inkl. Gemeinschaftsfläche)

## Betrieb

<b>Betreibergesellschaft</b>	Auvictum Holding GmbH Obertorstraße 13, 63454 Hanau
<b>Mietvertragslaufzeit</b>	20 Jahre + 2 × 5 Jahre
<b>Übergabe an Betreiber</b>	01.04.2022 (bereits erfolgt)

## Kaufangebot

<b>Kaufangebot</b>	Pflegeapartments nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
<b>Verkäufer / Bauherr</b>	Carestone Projekt II GmbH An der Börse 3, 30159 Hannover
<b>Kaufpreise</b>	208.638 €–265.410 € pro Wohneinheit
<b>Kaufpreiszahlung</b>	endfällig
<b>Erwerbsnebenkosten</b>	6,5 % Grunderwerbsteuer ca. 2,5 % Notar- und Vollzugskosten

## Ertrag / Aufwand

<b>Mietrendite</b>	anfängliche Mietrendite von ca. 4,25 %* p.a. bezogen auf den Kaufpreis
<b>Erste Mietzahlung</b>	nach Kaufpreiszahlung
<b>Pre-Opening</b>	entfällt
<b>Indexierung</b>	ab dem 4. Jahr alle 2 Jahre 70 % gemäß Verbraucherpreis
<b>Erhaltungsrücklage</b>	empfohlen: jährlich 2,00 €/qm. Zusätzlich beträgt die miterworbene Instandhal- tungsrücklage der WEG derzeit 30.000 €
<b>Verwaltung</b>	WH Verwaltungsgesellschaft mbH Steinriede 14, 30827 Garbsen (siehe S. 36)
<b>Verwaltungsgebühr</b>	monatlich 30,00 € inkl. MwSt. pro Einheit, fällig ab Übergang von Nutzen und Lasten Abschreibung: 2 % der Gebäude- herstellungskosten über 50 Jahre
<b>Steuerliche Aspekte</b>	besteht für alle Erwerber eines Apart- ments des Seniorenzentrums Haus Kett- wig sowie deren nächsten Familienange- hörigen, in allen von der Auvictum Holding GmbH betriebenen Einrichtungen
<b>Bevorzugtes Belegungsrecht</b>	

**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. Stand: 27. November 2023

\*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.

# Die ruhige Mitte

## Essen-Kettwig: Kleinstadtcharme im Herzen des Ruhrgebiets

Mehr als fünf Millionen Einwohnerinnen und Einwohner, eine Fläche von über 4.400 Quadratkilometern, 53 Städte und Gemeinden: Das Ruhrgebiet zählt neben den Großräumen Paris, London, Moskau und Istanbul zu den fünf größten Agglomerationen Europas.

Im Unterschied zu anderen Ballungsräumen ist das Ruhrgebiet dabei allerdings nicht um ein einzelnes, sich ausdehnendes Zentrum gewachsen. Die größeren Städte haben sich mit der fortschreitenden Industrialisierung im Verlaufe der vergangenen rund 200 Jahre ausgedehnt, sodass die Grenzen heute bisweilen fließend wirken. Gleichzeitig haben sich einzelne Ortschaften die Ruhe und Überschaubarkeit einer eigenständigen Gemeinde erhalten. So ist Kettwig zwar ein Stadtteil der Ruhrgebietsmetropole Essen, liegt mit seinen rund 18.000 Bewohnerinnen und Bewohnern aber etwa 13 Kilometer vom Essener

Stadtzentrum entfernt direkt am Ufer der Ruhr. Erst 1975 nach Essen eingemeindet, hat sich Kettwig bis heute viel vom Charme einer Kleinstadt im Grünen bewahrt, verfügt über einen außergewöhnlichen Naherholungswert und gilt daher als besonders beliebter Wohnort.<sup>1</sup>

Historisch prägend war für Kettwig die Lage an der bereits im 13. Jahrhundert erstmals erwähnten Ruhrbrücke, die eine Verbindung zwischen dem Westfälischen Hellweg und dem Rheinland darstellte. Somit an einer wichtigen Handelsroute gelegen, wurde der Ort ein wichtiger Standort für Webereien und die aufkeimende Textilindustrie. Zwar wurde auch auf Kettwiger Gebiet Kohle abgebaut, allerdings nicht in dem Maße anderer Ruhrgebietsstädte. Statt von Schwerindustrie wurde die Wirtschaft hier bis weit ins 20. Jahrhundert eher von feinen Tüchern und Schirmseiden bestimmt. Dies wiederum hat-

te zur Folge, dass die Stadt im Zweiten Weltkrieg weitgehend von Bombenangriffen verschont wurde, weshalb Kettwig heute über einen für das Ruhrgebiet in dieser Form seltenen Altstadt kern verfügt. Einige der gut erhaltenen Fachwerkhäuser wurden bereits im 14. Jahrhundert erbaut und zählen heute zu den ältesten ununterbrochen bewohnten Häusern in Nordrhein-Westfalen. Die romantischen Gassen warten mit einem vielseitigen Angebot an Einzelhandelsgeschäften, Cafés und Restaurants auf.

So übersichtlich sich Essen-Kettwig präsentiert, so ist seine Lage natürlich dennoch ganz selbstverständlich geprägt vom umgebenden und stetig pulsierenden Ruhrgebiet. Und damit auch vom sich vollziehenden Strukturwandel weg von der Montanindustrie und hin zum Dienstleistungs-, Technologie- und Wissenschaftsstandort. So arbeitet ein Großteil der Erwerbstätigen des Ruhrgebiets mittler-

>>





Essen – Großstadt an der Ruhr

*» So übersichtlich sich Essen-Kettwig präsentiert, so ist seine Lage natürlich dennoch ganz selbstverständlich geprägt vom umgebenden und stetig pulsierenden Ruhrgebiet. «*

Standort

Zeche Zollverein in Essen



>>

weile im Dienstleistungssektor. Als „bedeutendsten Leitmarkt“ hat die für regionale Wirtschaftsförderung zuständige Business Metropole Ruhr GmbH (BMR) zudem den Gesundheitsmarkt mit einer Gesamtbeschäftigung von 19,8 Prozent identifiziert. Die größten Teilmärkte des Gesundheitswesens sind demnach, gemessen am Anteil der Beschäftigten, die stationäre und ambulante Versorgung (50,4 Prozent)



sowie die Dienstleistungen im gesundheitsrelevanten Handel bzw. Sport, Sozialwesen und der Pflege (42,6 Prozent).<sup>2</sup>

Die Stadt Essen versteht sich innerhalb des Ruhrgebiets als moderne Dienstleistungs- und Wirtschaftsmetropole – und als eine der kulturellen Hochburgen des Reviers. Bezeichnend für die hiesige

Industriekultur ist die im Stil der Neuen Sachlichkeit entworfene Zeche Zollverein, die 2001 im Verbund mit der sich anschließenden Kokerei zur UNESCO-Welterbestätte erhoben wurde. Das Areal beherbergt nicht nur das Ruhr Museum, sondern ist heute auch eine weitläufige Stätte für Kultur und Kreativität. Das in der Stadtmitte gelegene Museum Folkwang gilt als eines der renommiertesten Museen der Welt für

moderne Kunst; Veranstaltungsorte wie die Grugahalle, das Grillo-Theater oder das von Alvar Aalto entworfene Opernhaus stehen für herausragende Bühnenprogramme.

<sup>1</sup> Quelle: [https://www.essen.de/dasistessen/stadtteile/kettwig/kettwig\\_startseite.de.jsp](https://www.essen.de/dasistessen/stadtteile/kettwig/kettwig_startseite.de.jsp)

<sup>2</sup> Quelle: <https://www.business.ruhr/invest/leitmaerkte-1/gesundheits>

# Makrolage Essen

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.

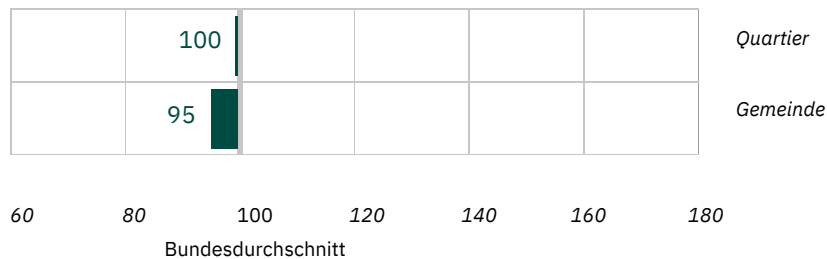
## Regionale Geographie

<b>Bundesland</b>	Nordrhein-Westfalen
<b>Kreis</b>	Essen, Stadt
<b>Gemeindetyp</b>	Agglomerationsräume – Kernstädte über 500.000 Einwohner
<b>Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)</b>	Düsseldorf (17,2 km)
<b>Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)</b>	Heiligenhaus, Stadt (4,9 km)

## Bevölkerung & Ökonomie

<b>Einwohner (Gemeinde)</b>	582.760
<b>Haushalte (Gemeinde)</b>	304.839
<b>Kaufkraft pro Einwohner in Euro (Gemeinde)</b>	22.551
<b>Kaufkraft pro Einwohner in Euro (Quartier)</b>	23.593
<b>Bevölkerungsdichte</b>	2.773 Einwohner/km <sup>2</sup>

## Kaufkraft-Index



Quelle: microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2022  
Quelle Bevölkerungsentwicklung: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2020  
Quelle Makrolageeinschätzung: on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2019

Zahlen zum Standort

Nordrhein-Westfalen



# Mikrolage Essen

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

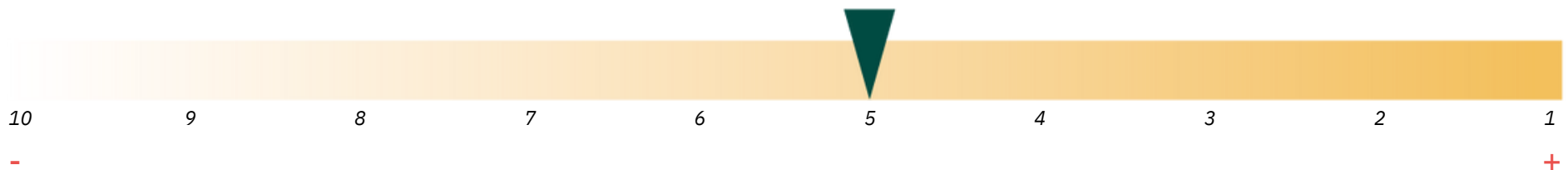
## Mikrolage

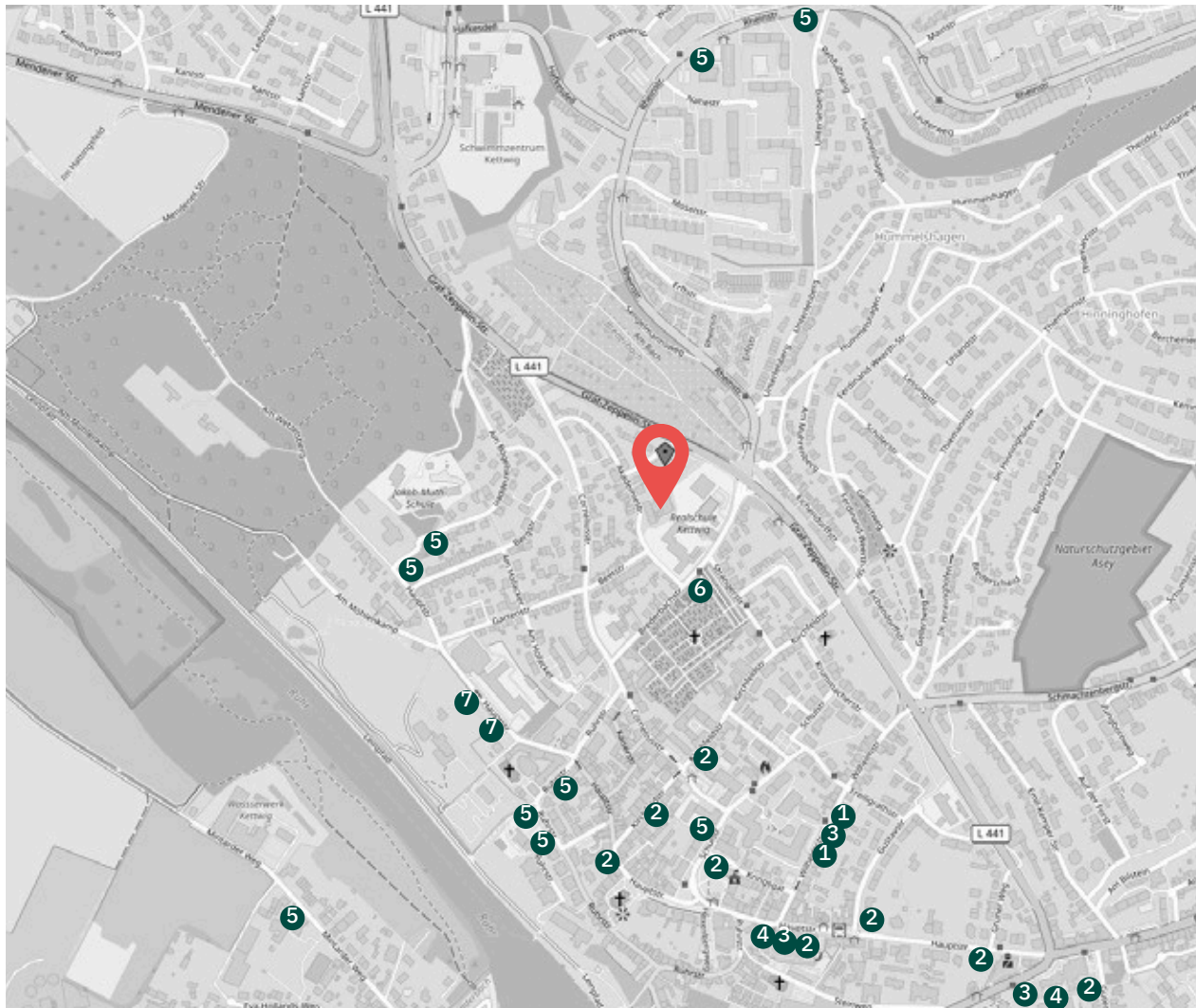
<b>Wohnumfeldtypologie (Quartier)</b>	Rentner und Mittelstand in älteren Quartieren
<b>Typische Bebauung (Quartier)</b>	3-5 Familienhäuser

## Infrastruktur (Luftlinie)

<b>Nächste Autobahnanschlussstelle</b>	Anschlussstelle Essen-Kettwig (3,6 km)
<b>Nächster Bahnhof</b>	Bahnhof Kettwig Stausee (1,2 km)
<b>Nächster ICE-Bahnhof</b>	Hauptbahnhof Mülheim an der Ruhr (7,7 km)
<b>Nächster Flughafen</b>	Düsseldorf Airport (15,7 km)
<b>Nächster ÖPNV</b>	Bushaltestelle Akademiestr. (0,1 km)

## Mikrolageeinschätzung





### Med. Versorgung/ Einkaufsmöglichkeiten

- ① Allgemeinarzt – 0,5 km
- ② Zahnarzt – 0,3 km
- Krankenhaus – 1,5 km
- ③ Apotheke – 0,5 km
- Einkaufszentrum – 5,1 km
- ④ Supermarkt – 0,9 km
- 

### Bildungsangebot

- ⑤ Kindergarten – 0,3 km
- Grundschule – 3,9 km
- Hauptschule – 7,3 km
- ⑥ Realschule – 0,1 km
- Gesamtschule – 5,4 km
- ⑦ Gymnasium – 0,4 km
- Hochschule – 4,5 km

### Verkehrsanbindung

- DB Bahnhof – 1,2 km
- DB Bahnhof ICE – 7,7 km
- Flughafen – 15,7 km

Quelle: Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2022  
 Quelle Bevölkerungsentwicklung: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland -  
 Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2020  
 Quelle Lageeinschätzung: on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2019







## Objektbeschreibung

**Das Seniorenzentrum Haus Kettwig ist eine im Ort seit Jahren renommierte Einrichtung, die 89 Pflegeplätze in 61 Einzel- und 14 Doppelzimmern anbietet. Das architektonisch reizvolle Gebäude bietet gehobene Lebens- und Aufenthaltsqualität. Die Pflegeapartments verteilen sich auf das Ober- und das Dachgeschoss sowie auf das Erdgeschoss des östlichen Gebäudeteils.**

# Seniorenzentrum Haus Kettwig in Essen-Kettwig

## Eindrücke in Text und Bild

Im Erdgeschoss des westlichen Gebäudeteils befindet sich neben Büros für die Verwaltung auch die hauseigene Küche mitsamt den zugehörigen Lagerräumen. Hier sorgt das Team für eine abwechslungsreiche und ausgewogene Kost für die Bewohnerinnen und Bewohner.

Der Verbindungsteil der beiden Gebäudeteile beherbergt neben der einladenden Eingangs- und Empfangshalle auch ein stilvoll eingerichtetes Café. Ein geräumiger Wintergarten bildet den Übergang zum liebevoll begrünten Außenbereich, so dass sich je nach Wetter, Lust und Laune immer ein schönes Plätzchen finden lässt. Weitere beliebte Aufenthaltsbereiche sind die behaglichen Gemeinschaftsräume, die auf jeder Etage zur Verfügung stehen, und die rund 35 Quadratmeter große Dachterrasse. Alle Bereiche des Hauses sind seniorengerecht ausgelegt.

Alle Bewohnerzimmer sind hell und mit ansprechenden Farben gestaltet. Selbstverständlich verfügen alle Einheiten über ein eigenes, separates Bad mit

Dusche, Waschbecken und WC. Gleich mehrere Pflegeapartments haben auch einen eigenen Balkon.

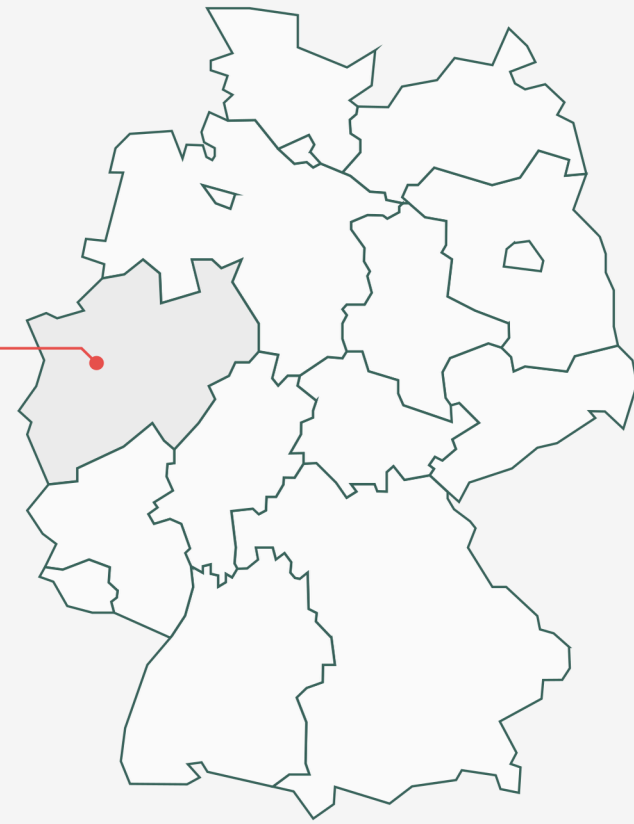
Zur Charakteristik der Einrichtung gehört auch die Lage innerhalb des Essener Stadtteils Kettwig. Die historische Altstadt mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und dem abwechslungsreichen Einzelhandelsangebot befindet sich nur wenige Hundert Meter im Süden. Allgemeinmediziner, zahnärztliche Praxen sowie Apotheken sind in einem Umkreis von 500 Metern zu finden. Die grünen Ufer der Ruhr mit ihren idyllischen Spazierwegen und Auwäldchen sowie das Kettwiger Schwimmbad sind ebenfalls in wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen.

Um zu ermitteln, wie es um den Bedarf der 89 in der Senioreneinrichtung Haus Kettwig vorgehaltenen Pflegeplätze bestellt ist, lohnt sich derweil ein kurzer Blick in die Statistik. Schaut man etwa in die Bevölkerungsstatistik der Stadt Essen, so stellt die Personengruppe der über 65-Jährigen bereits heute einen Anteil von über rund 22 Prozent. Im Jahr 2018 lebten

in der Stadt genau 125.539 Menschen, die älter als 65 Jahre waren, für das Jahr 2025 wird der Bevölkerungsvorausberechnung zufolge von rund 131.000 Personen ausgegangen, für das Jahr 2040 gar von mehr als 148.000 Seniorinnen und Senioren.<sup>1</sup>

Diese älter werdende Bevölkerung hat unweigerlich zur Folge, dass es auch mehr pflegebedürftige Menschen gibt. Im Bundesland Nordrhein-Westfalen stieg die Zahl der in stationären Pflegeeinrichtungen betreuten Menschen allein zwischen 2011 und 2019 von rund 159.000 auf beinahe 170.000 an.<sup>2</sup> Die Folge: Der Bedarf an Pflegeplätzen wächst. Laut Zentralem Immobilienausschuss werden deutschlandweit allein bis Ende dieses Jahrzehnts bis zu 390 zusätzliche Einrichtungen benötigt.<sup>3</sup> Es werden grundsätzlich also deutlich mehr als weniger Pflegezentren gebraucht. Bei bereits bestehenden und am Standort etablierten Einrichtungen steht diese Entwicklung selbstredend für eine zuverlässige Aus-

>>



- ◆ *Exzellente Lage im gefragten Stadtteil Kettwig*
- ◆ *Miete unmittelbar nach Kaufpreiszahlung – kein Pre-Opening*
- ◆ *Indexierung alle 2 Jahre 70 % gem. VPI*
- ◆ *Bevorzugtes Belegungsrecht*

>>

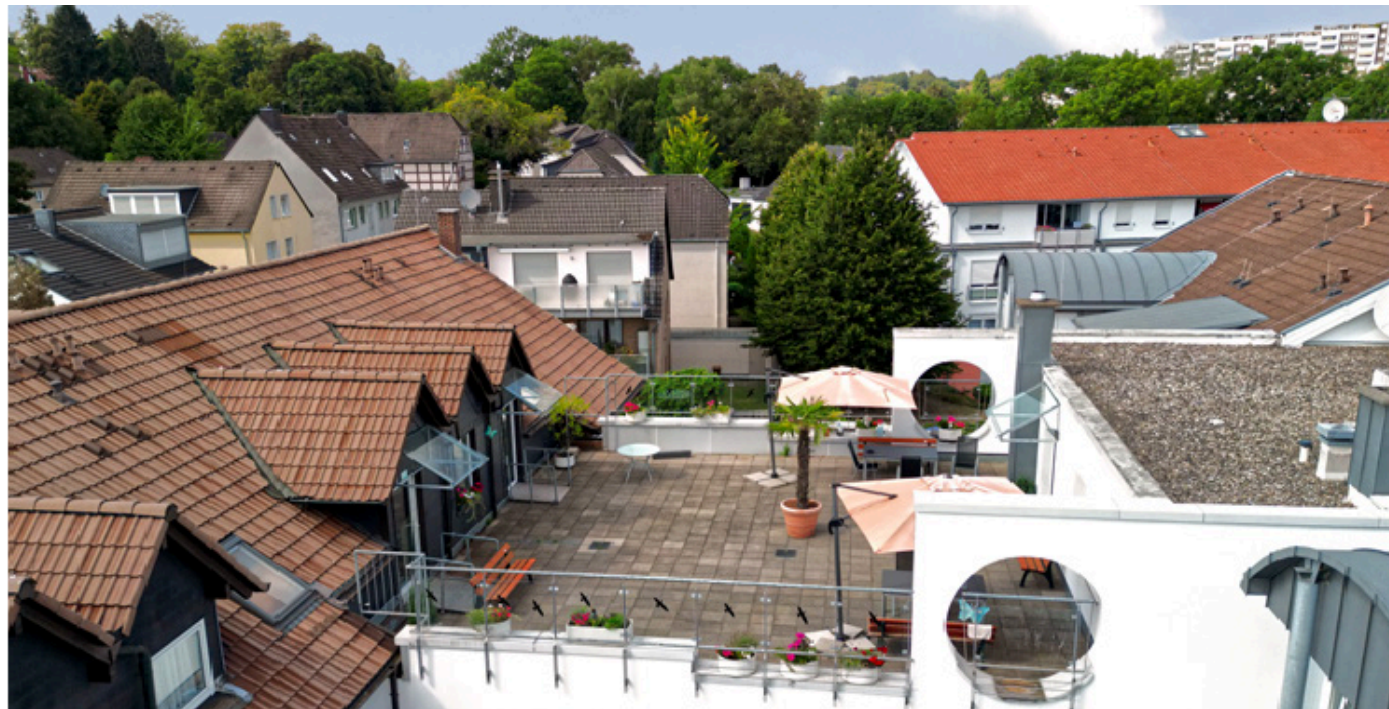
lastung. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Haus Kettwig komplettiert zudem ein Gebäude mit speziell für Betreutes Wohnen ausgelegten Wohnungen das Angebot für ein angenehmes und sicheres Leben im Alter. So gibt es hier einen mehrschichtigen und synergistischen Ansatz, um bedarfsgerecht auf den demografischen Wandel und die damit einhergehende steigende Betreuungsbedürftigkeit der Gesellschaft zu reagieren. Gerade deshalb handelt es sich hierbei um eine höchst attraktive Pflegeimmobilie.

<sup>1</sup> Quelle: Kommunalprofil Essen, krfr. Stadt, Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), Statistisches Landesamt, 2022, Seiten 6-8.

<sup>2</sup> Quelle: <https://www.it.nrw/statistik/eckdaten/pflegebeduerftige-leistungsempfaengerinnen-und-empfaenger-am-15-bzw-31-dezember>

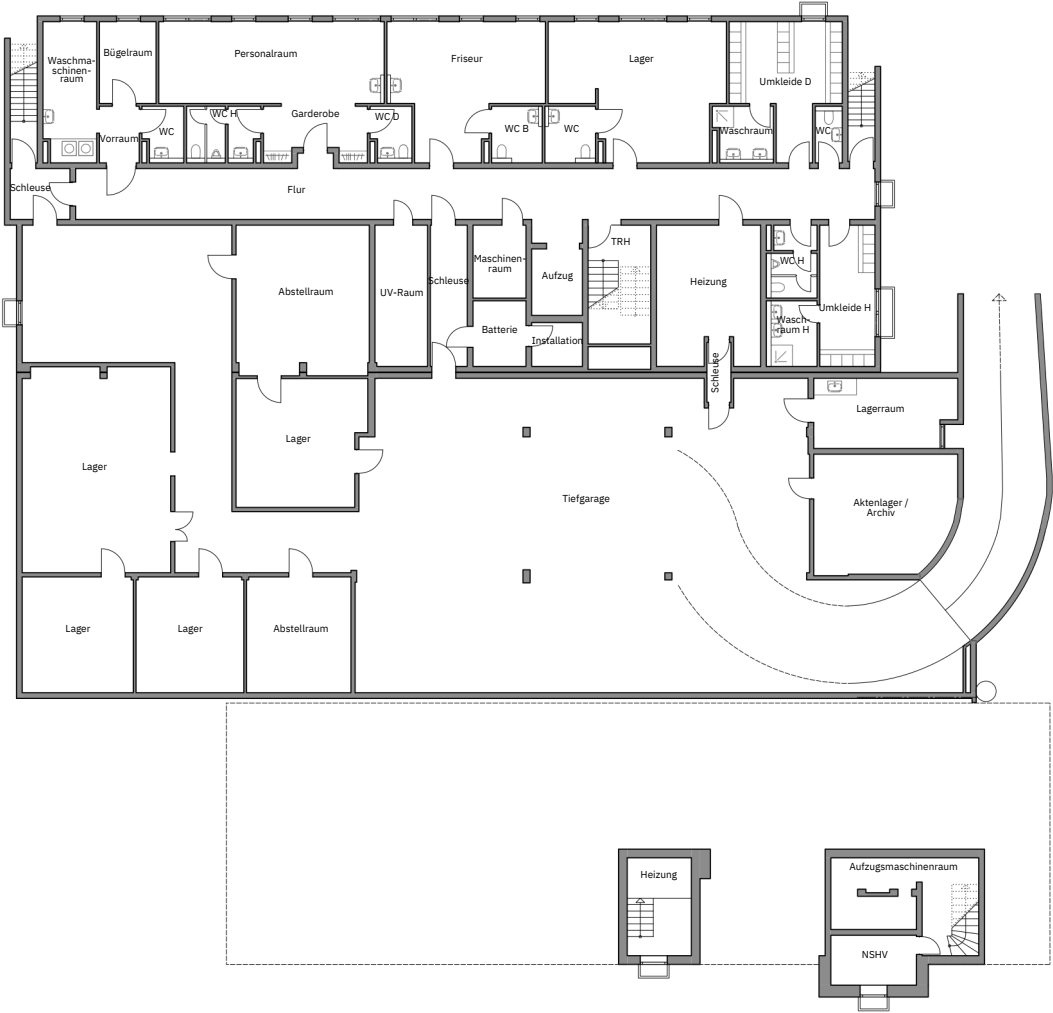
<sup>3</sup> Quelle: <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/rendite-mit-pflegeheimen-101.html>





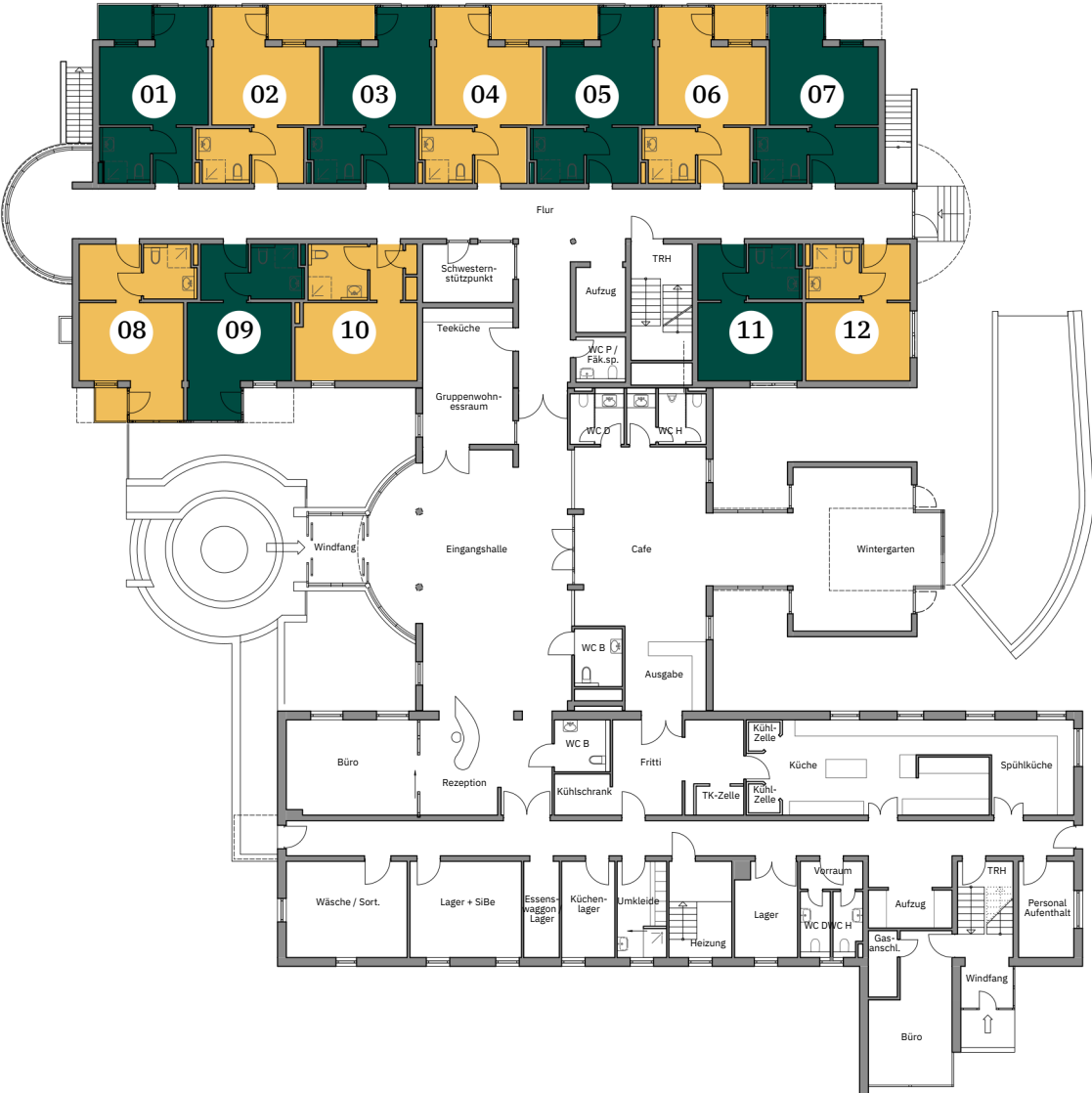
# Etagengrundrisse

## Untergeschoss



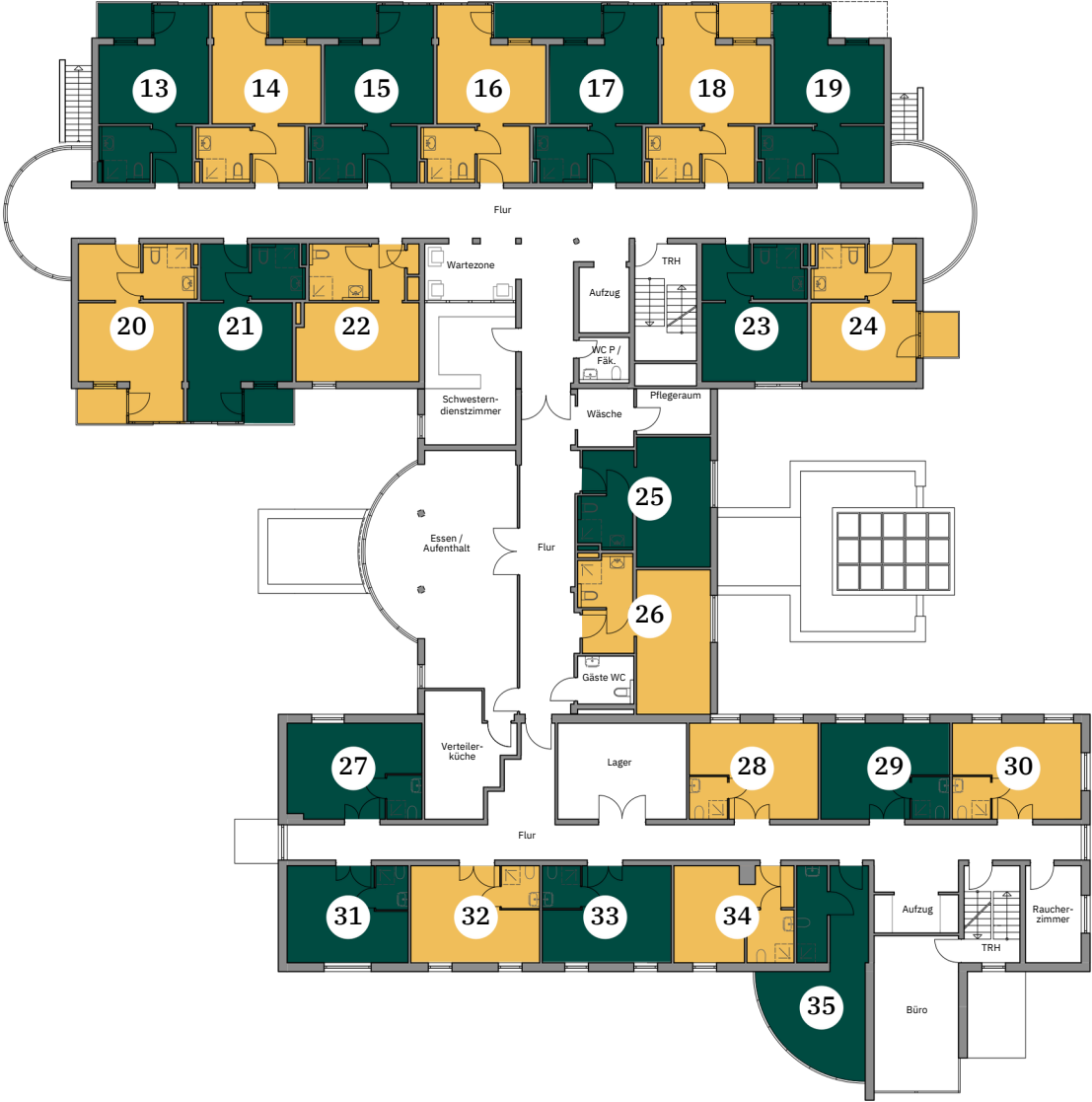
- Gemeinschaftsfläche
- Sondereigentum
- Gemeinschaftsfläche mit Sondernutzungsrecht

Erdgeschoss



# Etagengrundrisse

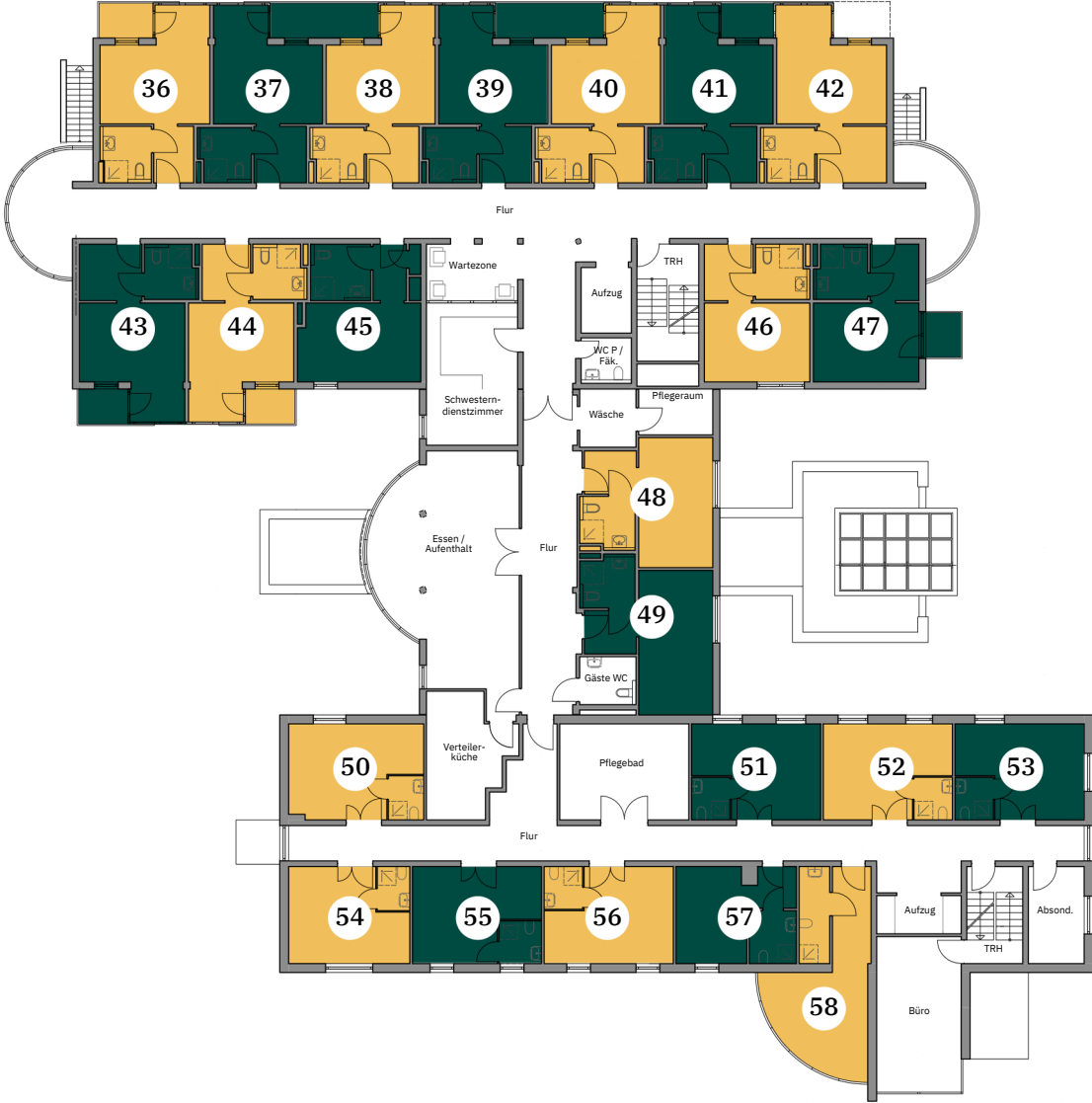
## 1. Obergeschoss



- Gemeinschaftsfläche
- Sondereigentum
- Gemeinschaftsfläche mit Sondernutzungsrecht

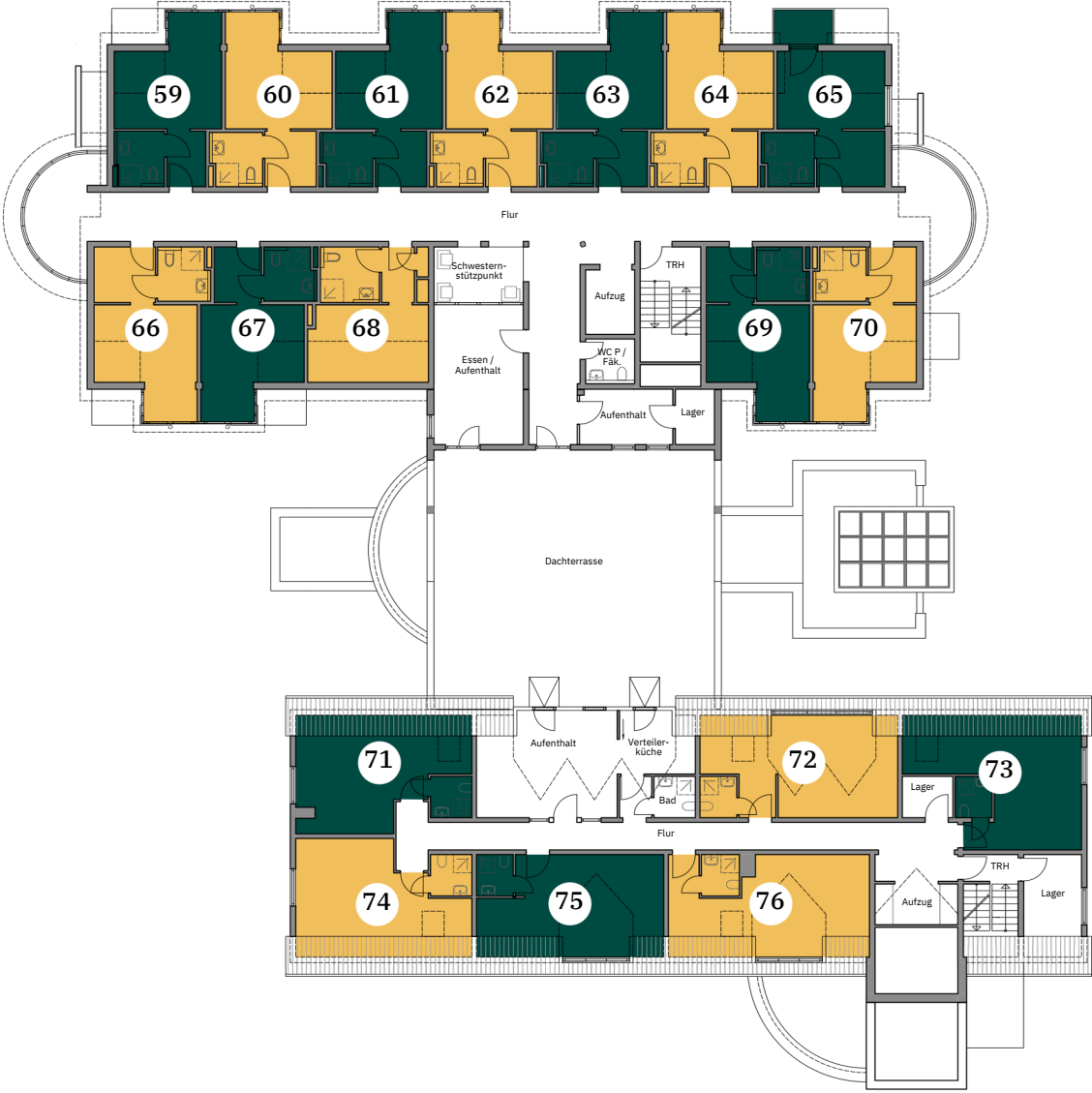


2. Obergeschoss



# Etagengrundrisse

## Dachgeschoss



- Gemeinschaftsfläche
- Sondereigentum
- Gemeinschaftsfläche mit Sondernutzungsrecht



## Miete auch für das Gemeinschaftseigentum!

Wohnfläche Apt. 1  
+ gemeinschaftliches Miteigentum 36,08 m<sup>2</sup>

---

Mietabrechnungsfläche 65,05 m<sup>2</sup>

## Kaufpreisliste

Apt. Nr.	Bezeichnung	Fläche Apartment	Sondernutzungsrecht	Anteil Gem.-Fläche	Gesamtfläche	monatliche Miete	Verkaufspreis
<b>Erdgeschoss</b>							
1	Apartment	28,97 qm		36,08 qm	65,05 qm	862,22 €	243.450 €
2	Apartment	29,31 qm	0,87 qm	36,08 qm	66,25 qm	878,16 €	247.950 €
3	Apartment	29,31 qm	0,87 qm	36,08 qm	66,25 qm	878,16 €	247.950 €
4	Apartment	29,31 qm	0,87 qm	36,08 qm	66,25 qm	878,16 €	247.950 €
5	Apartment	29,31 qm	0,87 qm	36,08 qm	66,25 qm	878,16 €	247.950 €
6	Apartment	30,15 qm		36,08 qm	66,23 qm	877,84 €	247.860 €
7	Apartment	31,21 qm		36,08 qm	67,29 qm	891,93 €	251.838 €
8	Apartment	29,49 qm		36,08 qm	65,57 qm	869,10 €	245.394 €
9	Apartment	28,06 qm		36,08 qm	64,14 qm	850,17 €	240.048 €
10	Apartment	26,50 qm		36,08 qm	62,58 qm	829,45 €	234.198 €
11	Apartment	24,23 qm		36,08 qm	60,31 qm	799,36 €	Verkauft
12	Apartment	24,23 qm		36,08 qm	60,31 qm	799,36 €	Verkauft
<b>1. Obergeschoss</b>							
13	Apartment	28,97 qm		36,08 qm	65,05 qm	862,22 €	Verkauft
14	Apartment	29,31 qm	0,87 qm	36,08 qm	66,25 qm	878,16 €	247.950 €
15	Apartment	29,31 qm	0,87 qm	36,08 qm	66,25 qm	878,16 €	247.950 €
16	Apartment	29,31 qm	0,87 qm	36,08 qm	66,25 qm	878,16 €	247.950 €
17	Apartment	29,31 qm	0,87 qm	36,08 qm	66,25 qm	878,16 €	247.950 €
18	Apartment	30,15 qm		36,08 qm	66,23 qm	877,84 €	Verkauft
19	Apartment	31,21 qm		36,08 qm	67,29 qm	891,93 €	Verkauft
20	Apartment	30,28 qm		36,08 qm	66,36 qm	879,56 €	Verkauft
21	Apartment	28,85 qm		36,08 qm	64,93 qm	860,63 €	Verkauft
22	Apartment	26,50 qm		36,08 qm	62,58 qm	829,45 €	234.198 €

<b>Apt. Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Fläche Apartment</b>	<b>Sondernutzungsrecht</b>	<b>Anteil Gem.-Fläche</b>	<b>Gesamtfläche</b>	<b>monatliche Miete</b>	<b>Verkaufspreis</b>
<b>1. Obergeschoss</b>							
23	Apartment	24,23 qm		36,08 qm	60,31 qm	799,36 €	225.702 €
24	Apartment	24,95 qm		36,08 qm	61,03 qm	808,92 €	Verkauft
25	Apartment	25,65 qm		36,08 qm	61,73 qm	818,17 €	231.012 €
26	Apartment	27,54 qm		36,08 qm	63,62 qm	843,22 €	238.086 €
27	Apartment	22,55 qm		36,08 qm	58,63 qm	777,11 €	219.420 €
28	Apartment	21,69 qm		36,08 qm	57,77 qm	765,70 €	Verkauft
29	Apartment	21,69 qm		36,08 qm	57,77 qm	765,70 €	Verkauft
30	Apartment	21,69 qm		36,08 qm	57,77 qm	765,70 €	216.198 €
31	Apartment	20,55 qm		36,08 qm	56,63 qm	750,59 €	Verkauft
32	Apartment	21,90 qm		36,08 qm	57,98 qm	768,51 €	Verkauft
33	Apartment	21,90 qm		36,08 qm	57,98 qm	768,51 €	216.990 €
34	Apartment	19,67 qm		36,08 qm	55,75 qm	738,93 €	Verkauft
35	Apartment	29,24 qm		36,08 qm	65,32 qm	865,79 €	244.458 €
<b>2. Obergeschoss</b>							
36	Apartment	28,97 qm		36,08 qm	65,05 qm	862,22 €	Verkauft
37	Apartment	29,31 qm	0,87 qm	36,08 qm	66,25 qm	878,16 €	Verkauft
38	Apartment	29,31 qm	0,87 qm	36,08 qm	66,25 qm	878,16 €	247.950 €
39	Apartment	29,31 qm	0,87 qm	36,08 qm	66,25 qm	878,16 €	247.950 €
40	Apartment	29,31 qm	0,87 qm	36,08 qm	66,25 qm	878,16 €	247.950 €
41	ZBV	30,15 qm		36,08 qm	66,23 qm	877,84 €	Verkauft
42	Apartment	31,21 qm		36,08 qm	67,29 qm	891,93 €	251.838 €
43	Apartment	30,28 qm		36,08 qm	66,36 qm	879,56 €	Verkauft
44	Apartment	28,85 qm		36,08 qm	64,93 qm	860,63 €	243.000 €

## Kaufpreisliste

Apt. Nr.	Bezeichnung	Fläche Apartment	Sondernutzungsrecht	Anteil Gem.-Fläche	Gesamtfläche	monatliche Miete	Verkaufspreis
<b>2. Obergeschoss</b>							
45	Apartment	26,50 qm		36,08 qm	62,58 qm	829,45 €	234.198 €
46	Apartment	24,23 qm		36,08 qm	60,31 qm	799,36 €	Verkauft
47	Apartment	24,95 qm		36,08 qm	61,03 qm	808,92 €	Verkauft
48	Apartment	25,65 qm		36,08 qm	61,73 qm	818,17 €	Verkauft
49	Apartment	27,54 qm		36,08 qm	63,62 qm	843,22 €	238.086 €
50	Apartment	22,55 qm		36,08 qm	58,63 qm	777,11 €	Verkauft
51	Apartment	21,69 qm		36,08 qm	57,77 qm	765,70 €	Verkauft
52	Apartment	21,69 qm		36,08 qm	57,77 qm	765,70 €	Verkauft
53	Apartment	21,69 qm		36,08 qm	57,77 qm	765,70 €	Verkauft
54	Apartment	20,55 qm		36,08 qm	56,63 qm	750,59 €	Verkauft
55	Apartment	21,90 qm		36,08 qm	57,98 qm	768,51 €	Verkauft
56	Apartment	21,90 qm		36,08 qm	57,98 qm	768,51 €	216.990 €
57	Apartment	19,67 qm		36,08 qm	55,75 qm	738,93 €	Verkauft
58	Apartment	29,24 qm		36,08 qm	65,32 qm	865,79 €	244.458 €
<b>Dachgeschoss</b>							
59	Apartment	27,03 qm		36,08 qm	63,11 qm	836,46 €	Verkauft
60	Apartment	28,25 qm		36,08 qm	64,33 qm	852,66 €	240.750 €
61	Apartment	28,25 qm		36,08 qm	64,33 qm	852,66 €	240.750 €
62	Apartment	28,25 qm		36,08 qm	64,33 qm	852,66 €	240.750 €
63	Apartment	28,25 qm		36,08 qm	64,33 qm	852,66 €	240.750 €
64	Apartment	28,25 qm		36,08 qm	64,33 qm	852,66 €	240.750 €
65	Apartment	25,92 qm		36,08 qm	62,00 qm	821,80 €	232.038 €
66	Apartment	28,55 qm		36,08 qm	64,63 qm	856,61 €	241.866 €

<b>Apt. Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Fläche Apartment</b>	<b>Sondernutzungsrecht</b>	<b>Anteil Gem.-Fläche</b>	<b>Gesamtfläche</b>	<b>monatliche Miete</b>	<b>Verkaufspreis</b>
<b>Dachgeschoss</b>							
67	Apartment	27,12 qm		36,08 qm	63,20 qm	837,68 €	Verkauft
68	Apartment	24,07 qm		36,08 qm	60,15 qm	797,26 €	Verkauft
69	Apartment	27,17 qm		36,08 qm	63,25 qm	838,38 €	236.718 €
70	Apartment	27,17 qm		36,08 qm	63,25 qm	838,38 €	236.718 €
71	Apartment	30,77 qm		36,08 qm	66,85 qm	886,06 €	Verkauft
72	Apartment	34,84 qm		36,08 qm	70,92 qm	939,99 €	265.410 €
73	Apartment	32,44 qm		36,08 qm	68,52 qm	908,18 €	256.428 €
74	Apartment	31,16 qm		36,08 qm	67,24 qm	891,23 €	Verkauft
75	Apartment	32,57 qm		36,08 qm	68,65 qm	909,90 €	256.914 €
76	Apartment	34,20 qm		36,08 qm	70,28 qm	931,83 €	263.106 €

### Berechnungsgrundlage 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.

# Betreiberportrait

## Auvictum Holding GmbH

In jeder stationären Pflegeeinrichtung wird die Versorgung und Betreuung der Bewohnerinnen und Bewohner von einem professionellen Pflegedienst verantwortet. Bei der Einrichtung in Essen-Kettwig ist dies die Auvictum Holding GmbH mit Sitz in Hanau.

Grundsätzlich ist es der Wunsch der allermeisten älteren Menschen, so lange wie möglich in den heimischen vier Wänden zu leben. Bei zunehmendem Alter und größeren Einschränkungen kann die Bewältigung des Alltags jedoch mit der Zeit immer

schwerer fallen und eine Unterstützung beziehungsweise Pflege notwendig werden.

Wenn eine angemessene Versorgung von pflegebedürftigen Menschen durch Angehörige und/oder ambulante Pflegedienste nicht (mehr) gewährleistet werden kann, kommen für die Seniorinnen und Senioren stationäre Pflegeeinrichtungen in Frage, die eine angenehme Wohnatmosphäre bieten und mit der Geborgenheit der sicheren Gemeinschaft einen adäquaten Ersatz für das gewohnte Zuhause bieten. Zwischen diesen Einrichtungen und den Pflegekas-

sen beziehungsweise privaten Krankenversicherern bestehen Versorgungsverträge, die je nach Pflegegrad die Kostenübernahme und die durch die Einrichtung zu erbringenden Pflegeleistungen regeln.

Im Seniorenzentrum Haus Kettwig finden bis zu 89 Bewohnerinnen und Bewohner ein neues Zuhause. Alle Zimmer sind voll ausgestattet; selbstverständlich ist es möglich, sie mit eigenen Lieblingsstücken zu dekorieren.

Die Auvictum Holding GmbH bestimmt das Pflegekonzept, belegt eigenverantwortlich die Pflegeapartments, zahlt die Globalmiete und meldet – sofern nötig – Instandhaltungsbedarf. Die Verwaltung (siehe Seite 34) kümmert sich dann um die Ausschüttung der Miete an die einzelnen Eigentümerinnen und Eigentümer und die Erstellung der Nebenkostenabrechnung.

**» Die stationäre Pflege bietet einen adäquaten Ersatz für das gewohnte Zuhause mit der Geborgenheit der sicheren Gemeinschaft. «**





# Gut verwaltet, optimal betreut

## WH Verwaltungsgesellschaft mbH

Eigentum verpflichtet – so steht es im Grundgesetz. Nebenkostenabrechnungen, Instandhaltungsarbeiten, Mietrückstände – das alles macht viel Arbeit. Ihr Vorteil: Diese Arbeit übernehmen die Experten der WH Verwaltungsgesellschaft.

Damit Käufer unserer Immobilien nach der Übergabe nahezu keinen administrativen Aufwand haben, verantwortet unser externer Partner, die WH Verwaltungsgesellschaft mbH alle Mietmodalitäten. Sie nimmt die Pacht ein, legt eine Instandhaltungsrücklage zurück, zahlt die Mieten aus und organisiert Eigentümerversammlungen. Eine eigene unabhängige Verwaltungsgesellschaft ist auch deshalb wichtig, weil Bauherr und Verwaltung nicht eine Person sein dürfen – dann gibt es einen klassischen Interessenkonflikt. Im Klartext heißt das: Die Ver-

waltungsgesellschaft setzt, wenn nötig, Gewährleistungsansprüche für die Investoren auch gegenüber der Planungsgesellschaft durch.

Gemeinschaftliche Gelder werden treuhänderisch angelegt, Mietanpassungen durchgesetzt und die Betriebskosten abgerechnet. Gerade hochbürokratische Abläufe wie Heizkostenabrechnungen oder die Überwachung der Zahlungseingänge werden den Investoren abgenommen.

Und die Verwaltungsgesellschaft hilft auch Eigentümern, die ein Pflegeapartment als Kapitalanlage weiterverkaufen wollen oder müssen. Bisher war es noch nie ein Problem, einen neuen Käufer oder Investor zu finden. Für manche Objekte gibt es sogar eine Liste, auf der sich interessierte Investoren eintragen lassen.

**» Gemeinsam sind wir stark für unsere Eigentümer, unsere Betreiber, genauso wie für unsere vielen Partnerunternehmen. «**



# 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 Finanzierbarkeit

Profitieren Sie jetzt noch von einem verhältnismäßig niedrigen Zinsniveau.

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 Essen

## Die Projektbeschreibung

### Allgemeine Grundlagen

Das Seniorenzentrum Haus Kettwig in Essen-Kettwig, Nordrhein-Westfalen, besteht aus zwei Gebäudekomplexen, einem Seniorenpflegeheim einerseits, auf das sich das Angebot und die nachfolgenden Darlegungen beziehen und der nicht angebotsgegenständlichen Seniorenwohnanlage andererseits. Die Fertigstellung und Inbetriebnahme des Seniorenpflegeheims erfolgte im Jahre 1996.

### Rechtliche Grundlagen

Alle wesentlichen Punkte im Zusammenhang mit dem Projekt, insbesondere im Hinblick auf die Rechte und Pflichten der Käufer, die vertraglichen Grundlagen einschließlich Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung sowie den Musterkaufvertrag, werden

im Folgenden dargestellt. Auch wenn Änderungen derzeit weder geplant noch absehbar sind, wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese nicht ausgeschlossen werden können.

### Kurzüberblick

Der Verkauf des mit Teilungserklärung vom 15.06.2022 (UVZ-Nr. 600/2022 J des Notars Jan Rosentreter mit Amtssitz in Hannover) nebst Änderungserklärung zur vorbezeichneten Teilungserklärung vom 13.07.2022 (UVZ-Nr. 672/2022 J des Notars Jan Rosentreter mit Amtssitz in Hannover) – nachfolgend zusammen Teilungserklärung – in Miteigentumsanteile aufgeteilten Grundbesitzes durch die Carestone Projekt II GmbH – nachfolgend auch Verkäuferin – erfolgt dergestalt, dass mit den jeweils kaufgegenständlichen Miteigentumsanteilen das Sondereigentum an einer bestimmten Einheit (Pflegeappartement) verbunden ist.

Mit rechtlicher Wirkung ab dem 01.03.2022 erfolgt die Vermietung des angebotsgegenständlichen Seniorenpflegeheims an die Seniorenheim Kettwig GmbH - nachfolgend auch Mieterin oder Betreiberin - und der nicht angebotsgegenständlichen Seniorenwohnanlage an die Auvictum Dritte Beteiligungs GmbH im Rahmen zweier selbstständiger – jedoch gegenseitig bestandsabhängiger – Mietverträge für 20 Jahre sowie einer zweimaligen Option für jeweils weitere 5 Jahre. Nähere Ausführungen zur Mieterin und Betreiberin finden sich nachfolgend unter „Die Mieterin und Betreiberin“. Sämtliche Geschäftsanteile der Auvictum Dritte Beteiligungs GmbH werden unmittelbar und diejenigen der Seniorenheim Kettwig GmbH mittelbar von der Auvictum Holding GmbH gehalten.

Die WH Verwaltungsgesellschaft GmbH – nachfolgend auch Verwalte-

rin – wird als WEG-Verwalterin bestellt und ist aufgrund des Verwaltervertrages vom 19.07.2022 verpflichtet im Rahmen des ihr erteilten Auftrages das Objekt im Interesse der Gesamtheit der Teileigentümer nach Maßgabe des (WEG) Wohnungseigentumsgesetzes ordnungsgemäß zu verwalten und daneben die Interessen aller Teileigentümer als Vermieter gemeinschaftlich bezogen auf das Sondereigentum (Pflegeappartements) wahrzunehmen und diese im Zusammenhang mit der Vermietung zu vertreten.

Die Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag sowie diejenigen aus dem Verwaltervertrag übernimmt der Käufer aufgrund des Kaufvertrages sowohl bezogen auf das jeweilige Sondereigentum (Pflegeappartement) als auch hinsichtlich des (anteiligen) Gemeinschaftseigentums.

Den seinem Miteigentumsanteil entsprechenden Mietzins abzüglich der anteiligen Kosten erhält der jeweilige Käufer.

Die mit den jeweiligen Erwerbern zu schließenden notariellen Kaufverträge ~~angebotene~~ gegenständlichen Miteigentumsanteile nehmen Bezug auf eine notarielle Bezugsurkunde, die die Teilungserklärung, einen Grundbuchauszug, den Mietvertrag und den Verwaltervertrag beinhaltet.

#### **Die Carestone Projekt II GmbH als Verkäuferin**

Aufgrund ~~trageproben~~ der Käufer von der Carestone Projekt II GmbH – nach- folgend auch Verkäuferin – Miteigentumsanteile, verbunden mit dem Sondereigentum an den entsprechenden Pflegeappartements und einem entsprechend zugehörigen Anteil am Gemeinschaftseigentum.

Die Carestone Projekt II GmbH hat ihren Sitz in Hannover unter der Geschäftsanschrift: An der Börse 3, 30159 Hannover, und ist im Handelsregister des Amtsgerichts Hannover unter HRB 220668 eingetragen. Die Gesellschaft wird durch ihre Geschäftsführer – jeweils gemeinschaftlich handelnd mit einem weiteren Geschäftsführer oder

in Gemeinschaft mit einem Prokuristen – vertreten. Ist nur ein Geschäftsführer bestellt, vertritt dieser die Gesellschaft allein. Geschäftsführer sind Harald Senftleben, Torsten Radomi, Mark Uhmeier, Dr. Karl Reinitzhuber und Hermann Deres. Die vorbezeichneten Geschäftsführer sind befugt, im Namen der Gesellschaft Rechtsgeschäfte mit sich selbst oder als Vertreter eines Dritten abzuschließen.

#### **Das Seniorenpflegeheim**

Das Seniorenpflegeheim ist Teil des Seniorenzentrums Haus Kettwig in Essen-Kettwig, postalische Anschrift: Akademiestr. 2, 45219 Essen und befindet sich auf einem im Eigentum der Verkäuferin stehenden Grundbesitz, der mit einem Gebäudekomplex bebaut ist, dessen Fertigstellung und Inbetriebnahme im Jahre 1996 erfolgte.

In dem Gebäudekomplex befinden sich insgesamt 76 Pflegeappartements (61 Einzelzimmer, 14 Doppelzimmer und 1 ZBV-Zimmer zur besonderen Verfügung) nebst Gemeinschafts- und Funktionsräumen.

Der Gebäudekomplex verfügt über ein Untergeschoss, ein Erdgeschoss, zwei Obergeschosse und ein Dachgeschoss. Im Untergeschoss befinden sich neben der Tiefgarage Funktionsräume (Per-

sonalräume, Lager, Umkleiden usw.), im Erdgeschoss neben Funktionsräumen (Eingangshalle, Rezeption, Café, Küche, Lager, Sanitärräumlichkeiten usw.) 12 Pflegeappartements, im 1. und 2. Obergeschoss neben jeweiligen Funktionsräumen (Essens- und Aufenthaltsraum, Büro, Personalräumen, Sanitärräumlichkeiten usw.) jeweils 23 Pflegeappartements, und im Dachgeschoss neben einer Dachterrasse und Funktionsräumen (Ess- und Aufenthaltsraum, Lager usw.) weitere 18 Pflegeappartements. Nach Vollzug der Teilung werden die Funktionsräume dem Gemeinschaftseigentum und die Pflegeappartements dem Sondereigentum zugerechnet.

Die Balkone der Pflegeappartements 1, 6 bis 13, 18 bis 36 der Aufteilungspläne (Anlage 2 zur Teilungserklärung) gehören zum Sondereigentum. Die Balkone zu den Pflegeappartements 2 bis 5, 14 bis 17 und 37 bis 40 der vorbezeichneten Aufteilungspläne, die in den vorbezeichneten Aufteilungsplänen mit S2/3, S4/5, S14/15, S16/17, S37/38 und S39/40 bezeichnet sind, gehören zwar zum Gemeinschaftseigentum, jedoch bestehen hinsichtlich dieser Balkone ausschließliche, dauerhafte und gemeinschaftliche Sondernutzungsrechte für die jeweiligen Eigentümer der Pflegeappartements

2 bis 5, 14 bis 17 und 37 bis 40 unter Ausschluss der jeweiligen Eigentümer der Pflegeappartements 1, 6 bis 13, 18 bis 36. Die Sondernutzungsberechtigten Eigentümer sind hinsichtlich der Balkone, an denen die entsprechenden Sondernutzungsrechte bestehen, zur ~~Instandhaltung~~ ~~Verkehrssicherung~~, Instandhaltung und Instandsetzung auf eigene Kosten, entsprechend des Verhältnisses ihrer Miteigentumsanteile, verpflichtet.

Die einzelnen Pflegeappartements im Sondereigentum werden mit Grundflächen von ca. 19,67 qm bis ca. 34,20 qm angeboten. Die rechnerische Gesamtfläche (Fläche des Sondereigentums plus anteilige Fläche des Gemeinschaftseigentums in Höhe von jeweils ca. 36,08 qm) beträgt zwischen ca. 55,75 qm und ca. 70,28 qm. Es wird in diesem Zusammenhang allerdings darauf hingewiesen, dass die rechnerische Gesamtfläche eine rein kalkulatorische Größe ist und nicht die tatsächlichen Flächen der einzelnen Pflegeappartements darstellt.

Die Pflegeappartements jeweils aus einem kombinierten Wohn- und Schlafzimmer nebst seniorengerechtem Bad mit Dusche, Waschbecken und WC.

Weitere Sondernutzungsrechte an den



Gemeinschaftsflächen, außer die vorstehend dargestellten an Teilen der Balkone, bestehen nicht.

### Der Grundbesitz

Der Grundbesitz, auf dem sich das Seniorenpflegeheim befindet, ist eingetragen im Grundbuch von Kettwig des Amtsgerichts Essen, Blatt 10549, Gemarkung Kettwig, Flur 63,

- Flurstück 38, Gebäude- und Freifläche zur Größe von 2.684 qm,
- Flurstück 35, Gebäude- und Freifläche zur Größe von 178 qm und
- Flurstück 36, Verkehrsfläche zur Größe von 7 qm.

Im Bestandsverzeichnis ist ferner eingetragen:

- 4/zu1 Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht, Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) an dem Grundstück Gemarkung Kettwig Flur 63, Flurstück 303 (eingetragen in Kettwig Blatt 651 Abt. II Nr. 4)
- 5/zu 1 Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht, Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) an dem Grundstück Gemarkung Kettwig Flur 63, Flurstück 298, 306 (eingetragen in Kettwig Blatt 681 Abt. II Nr. 2)

Die Verkäuferin ist als Eigentümerin

in Abt. I des Grundbuchs eingetragen; die Teilung des Grundbesitzes in Sondereigentumseinheiten ist grundbuchlich noch nicht vollzogen.

Es liegen folgende Belastungen des Grundbesitzes vor:

#### Abteilung II

Der Grundbesitz ist derzeit in Abteilung II nicht belastet. Nach Maßgabe von Ziff. VII.4. der Teilungserklärung und § 8 Ziff. 4 des Musterkaufvertrages wird in Abteilung II der Einzelgrundbücher jedoch noch eine Grunddienstbarkeit zum Zwecke der Sicherstellung der gemeinsamen Vermietung an einen einheitlichen Betreiber eingetragen. Dieses Recht wird vom jeweiligen Käufer übernommen und wirkt auch gegenüber Rechtsnachfolgern.

#### Abteilung III

Der Grundbesitz ist in Abt. III unter lfd. Nr. 5 mit einer brieflosen Grundschuld über 20.170.000,00 € für die Sparkasse Hannover, belastet, die bei Eigentumsübergang des jeweiligen Sondereigentums auf den Käufer – bezogen auf dessen Einheit – zu löschen ist. Nach Maßgabe des Musterkaufvertrages behält sich die Verkäuferin vor, weitere Grundschulden zu bestellen, mit denen entsprechend zu verfahren ist.

#### Baulasten bzw. Altlasten

Im Baulastenverzeichnis sind sog. Vereinigungsbaulasten eingetragen, die sich nicht nur auf die vorliegend kaufgegenständlichen Flurstücke (Seniorenpflegeheim) beziehen, sondern auf andere Flurstücke, auf denen (Flurstücke 35, 36, 38, 293, 298, 303, 306 und 349) sich das Seniorenzentrum Kettwig (bestehend aus dem hier angebotsgegenständlichen ~~Seniorenpflegeheim~~ <sup>Seniorenwohnanlage</sup> befindet. Mit einer Vereinigungsbaulast wird der Zweck verfolgt, dass die in die Vereinigungsbaulast einbezogenen Flurstücke im Sinne des öffentlichen Baurechts als ein Grundstück gelten, behandelt werden. Die Vereinigungsbaulasten sind im Baulastenverzeichnis von Essen unter den Baulastenblatt-Nrn. 10/341 bis 10/352 erfasst und beziehen sich auf folgende Flurstücke:

- Akademiestraße 2, Gemarkung Kettwig, Flur 63, Flurstück 35
- Akademiestraße 2, Gemarkung Kettwig, Flur 63, Flurstück 36
- Akademiestraße 2, Gemarkung Kettwig, Flur 63, Flurstück 38
- Karlsbader Weg, Gemarkung Kettwig, Flur 63, Flurstück 293
- Karlsbader Weg/Graf Zeppelin-Straße, Gemarkung Kettwig, Flur 63, Flurstück 298

- Karlsbader Weg, Gemarkung Kettwig, Flur 63, Flurstück 303
- Graf Zeppelin-Straße, Gemarkung Kettwig, Flur 63, Flurstück 306
- Graf Zeppelin-Straße, Gemarkung Kettwig, Flur 63, Flurstück 349

Die vormaligen im Baulastenverzeichnis teilweise noch genannten Flurstücke 294, 295, 296, 297 und 305 wurden am 26.10.2007 einheitlich unter der Flurstückbezeichnung 349 zusammengefasst.

Laut Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Essen vom 18.08.2020 bezogen auf die Flurstücke 35, 36, 38, 303, 306 und 349 liegt hinsichtlich des Flurstücks 349 eine Bodenbelastungsverdachtseintragung im Altlastenkataster vor, es wird jedoch darauf hingewiesen, dass derzeit kein Handlungsbedarf bestehe aber im Zuge von Bauvorhaben, insbesondere bei Eingriffen in den Boden, Auflagen des Umweltamtes möglich seien.

Derzeitige Bauvorhaben sind verkäuferseits nicht geplant.

#### Weitere Belastungen

Im Rahmen der laufenden Realisierung des Projektes kann die Eintragung weiterer Grunddienstbarkeiten oder beschränkter persönlicher Dienstbar-

keiten in Abt. II des Grundbuchs oder des Bauleistungsverzeichnisses erforderlich werden, soweit zur Sicherung von Ver- und Entsorgungsanlagen des Baugrundstücks und des Gebäudes Leitungen, Kanäle, Kabelschächte u.ä. verlegt worden sind bzw. verlegt werden müssen oder technische Anlagen installiert sind bzw. werden. Derartige Belastungen sind vom Käufer zu übernehmen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Verkäuferin nach dem Kaufvertragsentwurf berechtigt und vom Käufer bevollmächtigt ist, solche Belastungen zur grundbuchlichen Eintragung zu beantragen und zu bewilligen.

#### Teilung des Grundbesitzes

Der grundbuchliche Vollzug der Teilung des Grundbesitzes in Sondereigentumseinheiten ist grundbuchlich noch nicht vollzogen.

#### Die Mieterin und Betreiberin

Die Seniorenzentrum Haus Kettwig GmbH mit Sitz in Essen unter der Geschäftsanschrift Akademiestr. 2 in 45219 Essen, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Essen unter HRB 5237, ist bereits langjährig Mieterin und Betreiberin des Seniorenzentrums Haus Kettwig und hat demgemäß auch das angebotsgegenständliche Seniorenpflegeheim betrieben.

Jeder Geschäftsführer der Seniorenzentrum Haus Kettwig GmbH ist einzelvertretungsberechtigt und befugt, im Namen der Gesellschaft Rechtsgeschäfte mit sich selbst oder als Vertreter eines Dritten abzuschließen. Alleingeschäftsführerin ist Frau Isabel Bart.

#### Der Mietvertrag

Der Mietvertrag vom 04./09.08.2022 sieht eine Festlaufzeit von 20 Jahren, beginnend ab dem 01.03.2022, vor.

Der Mietvertrag sieht ferner zu Gunsten der Mieterin eine zweimalige Verlängerungsoption für jeweils 5 Jahre vor, die - in schriftlicher Form - mindestens 24 Monate vor dem jeweiligen Beendigungszeitpunkt bei der Vermieterin eingegangen sein muss.

Wird die Nutzung von der Mieterin und Betreiberin über den das Mietverhältnis abschließenden Beendigungszeitpunkt (Festmietzeit nebst in gegebenenfalls genommenen Verlängerungsoptionen) fortgesetzt, verlängert es sich nicht als Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit gem. § 545 BGB, da die Anwendung dieser Vorschrift mietvertraglich ausgeschlossen wurde.

Während der – gegebenenfalls durch Optionsausübung verlängerten – Laufzeit des Mietvertrages ist eine ordent-

liche Kündigung des Mietverhältnisses ausgeschlossen. ~~Begehrte des dem~~ Recht zur außerordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses gem. § 6.2 des Mietvertrages neben den gesetzlichen Gründen des § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB dann, wenn der Mieter trotz Abmahnung einen vertragswidrigen Gebrauch fortsetzt oder den Betrieb des Mietgegenstandes einstellt oder wesentlich verringert, sich die Vermögenslage des Mieters wesent-

lich verschlechtert (insb. ~~sonderliche~~ Voraussetzungen zum Abschluss eines Versorgungsvertrages gem. § 72 SGB XI nicht vorliegen, dieser gekündigt wird oder die Behörde den Betrieb aus Gründen, die in der Verantwortungssphäre der Mieterin liegen, untersagt oder der Mieter trotz vorheriger Abmahnung seinen Informationspflichten nicht nachkommt oder gegen sonstige wesentliche Vertragspflichten (insbesondere Sorgfalts-, Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Betriebspflichten) verstößt.

Ferner soll der Mietvertrag für das angebotsgegenständliche Seniorenpflegeheim mit demjenigen für die nicht angebotsgegenständliche ~~Senioren-~~ „stehen und fallen“, so dass eine Beendigung des einen Mietverhältnisses auch die Beendigung des ande-

ren Mietverhältnisses zur Folge hat.

Die vermietetseitige Kündigung bedarf eines entsprechenden Beschlusses der Eigentümer.

Auch der Mieterin kann ein Recht zur ~~der~~ außerordentlichen Kündigung Mietvertrags unter anderem dann zustehen, wenn der vertragsgemäße Gebrauch des Mietobjekts aus mieterseits nicht zu vertretenden Gründen nicht nur vorübergehend und nicht nur unerheblich gestört ist und die Störung vermietetseits trotz Mitteilung der Störung binnen einer angemessen gesetzten Beseitigungsfrist nicht beseitigt wird.

Jede Kündigung bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

Wird das Mietverhältnis, gleich aus welchem Grund, beendet, soll die weitere Versorgung der betreuten Personen sichergestellt werden. Deshalb haben die Parteien in § 16 des Mietvertrages geregelt, dass der Betrieb der Mieterin in diesem Fall und auf Verlangen der Vermieterin auf diese oder einen von ihr zu benennenden Dritten übergehen soll, allerdings vorbehaltlich einer etwaig erforderlichen Zustimmung durch die zuständige Heimaufsichtsbehörde.

Ungeachtet des Besitztumsrechts der Vermieterin hat die Mieterin den Grundbesitz bei Beendigung des Mietverhältnisses in einem der laufenden Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Schönheitsreparaturpflicht angemessenen Zustand an die Vermieterin zu übergeben. Im Falle einer von der Mieterin zu vertretenden verzögerten Räumung oder Herausgabe des Grundbesitzes hat die Mieterin für die Dauer der Verzögerung an die Vermieterin eine Nutzungsentschädigung in Höhe der jeweils geltenden Miete zu leisten und darüber hinaus auch sämtliche Leistungen zu erbringen, zu deren Erbringung sie nach dem Mietvertrag verpflichtet war. Weitergehende Haftungsansprüche der Vermieterin gegenüber der Mieterin bleiben hiervon unberührt.

Die Mieterin mietet den Grundbesitz zum Zwecke der Nutzung als stationäre Einrichtung gemäß dem SGB XI, dem Alten- und Pflegegesetz und dem Wohn- und Teilhabegesetz. Die Nutzung des Grundbesitzes zu einem anderen Nutzungszweck bedarf der vermietetseitigen Zustimmung.

Die Mieterin ist ferner verpflichtet, den Grundbesitz während der Dauer des Mietverhältnisses ununterbrochen zu

dem vereinbarten Mietzweck – unter Beachtung sämtlicher gesetzlicher, insbesondere öffentlich-rechtlicher Auflagen – zu nutzen und zu betreiben.

Die Pflicht zur fachgerechten Aufrechterhaltung eines dem Nutzungszweck entsprechenden Zustandes des Besitztums obliegt grundsätzlich der Mieterin.

Die Verkäuferin hat sich im Rahmen des Mietvertrages dazu verpflichtet, an die Mieterin einen Einrichtungs- und Ausstattungszuschuss in Höhe von 225.000,00 Euro inkl. USt. (§ 2.3 des Mietvertrages) zu zahlen und Kosten für CAPEX-Maßnahmen gemäß Anlage 10.3 zum Mietvertrag zu übernehmen. Diese Aufwendungen sind nach Maßgabe des Musterkaufvertrages von der Verkäuferin zu tragen und diese verpflichtet sich, die Erwerber von jeglicher Zahlungsverpflichtung in Bezug auf diese Aufwendungen freizustellen.

Im Rahmen des Vollzuges des Kaufvertrages tritt der Käufer bezogen auf die von ihm erworbene Sondereigentumseinheit nebst anteiligem Gemeinschaftseigentum die Rechtsnachfolge nach der Verkäuferin an. Bereits mit Besitzübergang (§ 5 des Musterkaufvertrages), also vor Eigentumsübertragung, tritt der Käufer in alle mit dem Eigentum verbundenen Rechte

und Pflichten und demgemäß auch diejenigen aus dem Mietvertrag sowie alle sonstigen Rechte, die sich aus der Teilungserklärung, der Gemeinschaftsordnung und dem Verwaltervertrag ergeben, sowie in die Vermietergesellschaft büßförl. in.1Recht der Teilungserklärung und § 8 des Musterkaufvertrages) ein. Die Besitzübergabe erfolgt zum 01. des auf die Kaufpreiszahlung folgenden Kalendermonats. Mit Eigentumsübertragung geht der Mietvertrag gem. § 566 BGB – bezogen auf die erworbene Sondereigentumseinheit (nebst entsprechendem Anteil am Gemeinschaftseigentum) – auch rechtlich auf den Käufer über.

Gem. den Vorgaben des Musterkaufvertrages (§ 8.3) ist der Käufer verpflichtet, den Verwalter mit der Verwaltung des Mietverhältnisses zu beauftragen und zu bevollmächtigen.

Ab Mietbeginn übernimmt die Mieterin neben der vereinbarten Miete auch sämtliche Kosten, die mit der Bewirtung des Grundbesitzes und seiner Ausstattung zusammenhängen, insbesondere auch diejenigen nach Maßgabe des § 2 der Betriebskostenverordnung sowie weitere Kosten, die in § 8.1 lit. b) des Mietvertrages aufgezählt sind.

Die Mieterin ist verpflichtet, für die Erbringung dieser Leistungen - soweit möglich - eigene Verträge abzuschließen, was allerdings ausdrücklich nicht für die vermietetseitigen Versicherungen gem. § 9.1. des Mietvertrages gilt. Soweit möglich, soll der Mieter Betriebs- und sonstige Nebenkosten, die aufgrund von Leistungsbescheiden dem Vermieter in Rechnung gestellt werden, direkt an die jeweiligen Einzugsstellen ausgleichen.

Zur Absicherung aller gegenwärtigen und künftigen vermietetseitigen Ansprüche aus dem Mietverhältnis und/oder dessen Abwicklung ist die Mieterin verpflichtet, bis zum 30.09.2022 eine Mietsicherheit in Höhe von drei Monatsmieten (191.000,00 Euro) zu stellen und zwar entweder durch eine unbefristete, unbedingte, selbstschuldnerische und nerische Bank- oder Versicherungsbürgschaft. Diese lag zum Zeitpunkt der Erstellung der Verkaufsunterlage (24.08.2022) noch nicht vor.

Außerdem tritt die Auvictum Holding GmbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hanau unter HRB 98276, Obertorstr. 13, 63454 Hanau, gemäß § 17 des Mietvertrages im Wege des Schuldbeitritts einen künftigen sämtlichen Verpflichtungen der Mie-

terin aus und im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis bei und hat demgemäß für die Erfüllung dieser Verpflichtungen einzustehen.

### Der Mietertrag

Die Mieterin ist gem. § 7.1 des Mietvertrages verpflichtet, für die Nutzungsüberlassung des Grundbesitzes einen betragsmäßig bestimmten Mindestjahresmietzins – vorbehaltlich einer etwaigen Anpassung gemäß § 7.2 des Mietvertrages – in 12 gleichen Monatsraten zu zahlen. Der jährlich zu zahlende Gesamtmietzins beträgt 765.000,00 Euro. Der Mietzins ist unabhängig von der konkreten Größe, Ausstattung und Belegung des Mietobjekts.

Der Mietvertrag stellt ferner klar, dass derzeit die Mieteinnahmen nicht ausreichen, um den gesamten Mietzins zu refinanzieren, was die Mieterin als eigenes Betriebsrisiko akzeptiert.

Gemäß Ziff. VII.2. der Teilungserklärung steht jedem Eigentümer der Mietertrag - bezogen auf das angebotsgegenständliche Seniorenpflegeheim - anteilig im Verhältnis der Miteigentumsanteile zu, wobei die Einziehung und Verteilung bzw. Auskehrung dem Verwalter obliegt.

Ferner enthält der Mietvertrag in § 7.2 eine sog. Wertsicherungsklausel, um eine Anpassung des Mietzinses unter Berücksichtigung der zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklungen zu ermöglichen. Demgemäß ist der zu zahlende Mietzins an den vom statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherpreisindex (Basisjahr 2015 = 100) gekoppelt, wobei sich der Mietzins - bei Vorliegen der Anpassungsvoraussetzung im Übrigen - erstmalig nach Ablauf von 5 Mietjahren und sodann alle zwei Jahre, jeweils zu Beginn des entsprechenden Mietjahres, ändert. Dabei erhöht oder ermäßigt sich die Miete automatisch um 70% des prozentualen Verhältnisses des vorbezeichneten Verbraucherpreisindexes gegenüber dem Zeitpunkt des Beginns des Mietverhältnisses (erste Anpassung) bzw. gegenüber demjenigen der jeweils vorangegangenen Mietanpassung, ohne dass es einer Mietanpassungserklärung einer Partei bedarf.

Da eine Mietzinsanpassung gegebenenfalls nur in Höhe von 70% der Indexänderung erfolgt, bietet die Wertsicherungsklausel ~~war~~ ~~voll~~ ~~den~~ Inflationausgleich, stellt jedoch nach Auffassung beider Parteien unter Berücksichtigung der beiderseitigen Interessen eine angemessene Anpassung dar.

### Die Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung des Objekts

Die Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums obliegt grundsätzlich der Eigentümergemeinschaft, ~~wobei~~ ~~dem~~ für die jeweiligen Sondereigentümer in Hinblick auf ihr Sondereigentum (Pflegeappartements) gilt.

Ein Teil der Wartungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten wurde jedoch gem. § 10.1 lit. a) des Mietvertrages der Mieterin auferlegt.

Hiervon ausgenommen sind jedoch alle erforderlichen und behördlich geforderten Instandsetzungen sowie Erneuerungen an Dach und Fach, für die der Vermieter auf seine Kosten verantwortlich ist. Dach und Fach in diesem Sinne umfasst (soweit nicht vom Mieter eingebracht bzw. eingebaut): Dächer, Schornsteine, Regenrinnen, Regenfallrohre, Außenmauerwerk, tragende Wände, Leitungen in den tragenden Wänden bis zum Austritt aus der Wand.

Sofern und soweit die Mieterin des angebotsgegenständlichen Seniorenpflegeheims und die Mieterin des nicht angebotsgegenständlichen Seniorenwohnheims des Seniorenzentrums Haus Kettwig nicht personenidentisch sind, gilt gemäß § 10.1 lit. b) des Miet-

vertrages eine Ausnahme hinsichtlich der Regelung des § 10.1 lit. a) dahingehend, dass die Kosten für die Instandhaltungen (Wartungen), Instandsetzungen, Erneuerungen, Inspektionen und Veränderungen an den Gemeinschaftseinrichtungen zwischen den Mietparteien entsprechend des Verhältnisses der jeweiligen Nutzflächen zu teilen sind.

### Versicherungen

Gem. § 9 des Mietvertrages sind während der gesamten Dauer des Mietverhältnisses die in Deutschland ~~üblich~~ ~~en~~ üblichen, versicherbaren den Vertragsgegenstand (Mietobjekt) betreffenden Risiken zu versichern. Die Versicherungen für das Gebäude wie Feuerversicherung, Leitungswasserversicherung, Sturmversicherung, Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung, Glasversicherung und den Aufzug werden vermietetseits abgeschlossen und sind von der Mieterin im Rahmen der Betriebs- und Nebenkosten zu erstatten.

Gem. § 9.2 des Mietvertrages ist die Mieterin verpflichtet, auf ihre Kosten eine mit der Vermieterseite abzustimmende ~~Betriebs~~ ~~unterbrechungs~~ ~~versicherung~~ ~~für~~ eine Betriebsunterbrechungsdauer von mindestens zwölf Monaten abzuschließen, um die Zah-

lung des vereinbarten Mietzinses und der Betriebs-/Nebenkosten zu gewährleisten. Im Schadensfall verpflichtet sich die Mieterin, alle Maßnahmen (gerichtlich und außergerichtlich) zur Sicherstellung der Versicherungsleistung zu ergreifen.

### Die bevorzugte Belegung

Jeder Eigentümer eines Pflegeappartements hat nach Maßgabe des § 18.2 des Mietvertrages einen Anspruch auf bevorzugte Belegung eines - nicht notwendigerweise des eigenen - Pflegeappartements im Mietgegenstand und in allen weiteren Häusern der Auvictum Holding GmbH und ihren Tochtergesellschaften unter Berücksichtigung der jeweiligen Vertrags- und Aufnahmebedingungen der entsprechenden Seniorenwohn- und Pflegeheime im Übrigen. Das Recht zur bevorzugten Belegung bezieht sich demnach nicht auf das eigene Pflegeappartement und kann nur dann in Anspruch genommen werden, wenn entsprechende freie Kapazitäten vorhanden sind. Eine Kündigung wegen einer beabsichtigten Eigennutzung ist ausgeschlossen. Das bevorzugte Belegungsrecht kann vom jeweiligen Eigentümer auch für einen Angehörigen geltend gemacht werden. Im Falle des Eigentumsübergangs des Pflegeappartements geht auch das bevorzugte Belegungsrecht auf den

Rechtsnachfolger über.

### Die Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung

Aufgrund der Teilungserklärung wird der Grundbesitz nach Maßgabe des Wohnungseigentumsgesetzes sowie den Aufteilungsplänen dergeteilt, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer bestimmten in sich abgeschlossenen Sondereigentumseinheit verbunden sein wird. Auf diese Weise werden insgesamt 76 Sondereigentumseinheiten (Pflegeappartements) geschaffen. Diejenigen Gebäudeteile und -flächen, die nicht ausdrücklich dem Sondereigentum zugewiesen sind, gehören zum Gemeinschaftseigentum. An Teilen des Sondereigentums wurden Sondernutzungsrechte unter Ausschluss anderer Eigentümer bestellt.

Die Abgeschlossenheitserklärung der Stadt Essen vom 06.07.2022 liegt vor. Der grundbuchliche Vollzug der Teilung des Grundbesitzes in Sondereigentumseinheiten durch Anlage der Teileigentumsgrundbücher steht noch aus. Nach grundbuchlichem Vollzug der Teilung wird jede der 76 Sondereigentumseinheiten im Teileigentumsgrundbuch von Kettwig des Amtsgerichts Essen gesondert auf einem eigenen Grundbuchblatt erfasst sein.

Die Teilungserklärung regelt unter Ziff. VII. (Nutzungsvereinbarung zur Vermietung) einheitlich dass der gesamte Grundbesitz sowohl hinsichtlich aller Sondereigentumseinheiten als auch hinsichtlich des Gemeinschaftseigentums dem ausschließlichen Zweck einer gemeinsamen Vermietung an einen Betreiber dient und sich die Eigentümer dementsprechend als Gesellschaft bürgerlichen Rechts gegenseitig verpflichten.

Die Teilungserklärung gilt unmittelbar nur zwischen den Eigentümern des angebotsgegenständlichen Grundbesitzes (Seniorenpflegeheim). Die Teilungserklärung des nicht angebotsgegenständlichen Grundbesitzes (Seniorenwohnanlage) enthält jedoch eine wortgleiche Regelung, um die einheitliche Nutzung des Gesamtobjekts „Seniorenzentrum Kettwig“ zu gewährleisten.

Die ~~in den einzelnen Eigentumsanteilen~~ individuellen Eigentumsrechte sind demgemäß entsprechend dieses Zwecks beschränkt, so dass diese ihr Eigentum auch nicht abweichend von diesem Zweck durch individuelle Eigennutzung, sei es durch Bewohnen oder durch Nutzungsüberlassung an Dritte (mit Ausnahme des Betreibers) nutzen können. Die Auswahl der jewei-

ligen Bewohner (Senioren) obliegt ausschließlich dem Betreiber, ein diesbezügliches Mitbestimmungsrecht der jeweiligen Eigentümer besteht nicht.

~~Nutzungsgemeinsame~~ Die Nutzungsgemeinsame pflichtung wird durch eine entsprechende Grunddienstbarkeit gesichert, wodurch auch gegenüber Rechtsnachfolgern im Falle eines Eigentümerwechsels der vorbeschriebene Bindungszweck (gemeinsame Vermietung zum Zwecke einer einheitlichen Nutzung) gewährleistet ist.

Demgemäß sind die jeweiligen Eigentümer auch als Gesellschaft bürgerlichen Rechts – nachfolgend auch GbR – gegenseitig einander zur umfassenden Umsetzung dieses Zwecks verpflichtet. Die GbR als solche verfügt über kein Gesellschaftsvermögen.

Die GbR wird im Rahmen der einheitlichen Vermietung gem. Teil II des Verwaltervertrages umfassend von der WH Verwaltungsgesellschaft GmbH vertreten, die auch bevollmächtigt ist. Die Verwaltung der nicht angebotsgegenständlichen Seniorenwohnanlage wurde ebenfalls mit wortgleichem Vertragsinhalt (bis auf die Parteibezeichnung der Wohnungs- bzw. Teileigentümergeinschaft) mit Verwaltervertrag der WH Verwaltungs-

gesellschaft GmbH vom 19.07.2022 übertragen.

Das jeweilige Sondereigentum nebst Anteil an dem zugehörigem kann Gemeinschaftseigentum auf einen Dritten übertragen werden (z.B. durch Veräußerung, Erbschaft, Schenkung usw.), wobei hierfür weder die Zustimmung der Wohnungs- bzw. Teileigentümergeinschaft noch des Verwalters erforderlich ist. Jedoch ist der übertragene Eigentümer – außer im Falle der Erstveräußerung durch die hiesige Verkäuferin – verpflichtet, die Verwalterin darüber – unter Übersendung einer Abschrift des Übertragungsvertrages – zu unterrichten. Da der Rechtsnachfolger des übertragenden Eigentümers in dessen Rechtsposition eintritt, hat der übertragende Eigentümer keinen Anspruch auf Auseinandersetzung des Verwaltungsvermögens und Auszahlung seines Anteils.

Die aufteilende Verkäuferin hat sich in Ziff. VIII. der Teilungserklärung (Änderungen/Vollmachten) der Teilungserklärung vorbehalten, die Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung zu ändern oder zu ergänzen, sofern dies notwendig sein sollte und solange sie selbst Eigentümerin oder Miteigentümerin ist. Eine Notwendigkeit ist dann gegeben, wenn baurecht-

lich zulässige Änderungen durch Auflagen der Baubehörde, Änderungen/Ergänzungen durch Beschlüsse des Grundbuchamts erforderlich werden. Die Änderung der Miteigentumsanteile ist nicht möglich. Die Feststellung der Notwendigkeit unterliegt nicht der Prüfung des Grundbuchamtes. Da die Vollmacht nur gilt, solange die Verkäuferin zumindest Miteigentümerin ist, erlischt die Vollmacht mit dem grundbuchlichen Vollzug der Übertragung der letzten veräußerten Einheit.

Der Besitzübergang im Rechtssinne erfolgt zum 01. des auf die vollständige Kaufpreiszahlung folgenden Monats. Mit dem Besitzübergang tritt der Käufer in alle Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümergeinschaft und der bürgerlichen Gesellschaft ein. Zudem verpflichtet sich der Käufer, etwaige Rechtsnachfolger dazu zu verpflichten, in diese Rechtsverhältnisse einzutreten.

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

Durch die Aufteilung des Grundbesitzes nach Maßgabe der Teilungserklärung und die Anlage der Wohnungs- bzw. Teileigentumsgrundbücher entsteht eine Wohnungseigentümergeinschaft im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG). Gem. § 18 WEG obliegt die Verwaltung des gemein-

schaftlichen Eigentums der Gemeinschaft der Wohnungs- bzw. Teileigentümer. Hiervon zu differenzieren ist die Verwaltung des Sondereigentums (vorliegend der Pflegeappartements) die grundsätzlich zunächst einmal jedem Eigentümer selbst obliegt. Da allerdings vorliegend die Teilungserklärung auch eine gemeinschaftliche Nutzung durch Vermietung an einen Betreiber vorsieht, erfolgt auch insoweit eine einheitliche Verwaltung. Um diesen komplexen Anforderungen einer einheitlichen Verwaltung des Gemeinschaftseigentums einerseits und des Sondereigentums andererseits gerecht werden zu können, wurde die WH Verwaltungsgesellschaft mbH sowohl zur WEG-Verwalterin als auch zur Sondereigentumsverwalterin gestellt bzw. entsprechend beauftragt.

Die WH Verwaltungsgesellschaft mbH hat ihren Sitz in Garbsen unter der Geschäftsanschrift: ~~30827 Garbsen~~ 30827 Garbsen, und ist im Handelsregister des Amtsgerichts Hannover unter HRB 208620 eingetragen. Die Gesellschaft wird durch ihre Geschäftsführer – jeweils gemeinschaftlich handelnd mit einem weiteren Geschäftsführer oder in Gemeinschaft mit einem Prokuristen – vertreten. Ist nur ein Geschäftsführer bestellt, vertritt dieser die Gesellschaft allein. Geschäftsführer

sind Sandro Pawils, Harald Senftleben und Benjamin Stolle. Die vorbezeichneten Geschäftsführer sind befugt, im Namen der Gesellschaft Rechtsgeschäfte mit sich selbst oder als Vertreter eines Dritten abzuschließen.

Der Verwaltervertrag wurde am 19.07.2022 zwischen der Verkäuferin für die zukünftigen Eigentümer als Rechtsnachfolgerin der Verkäuferin und der Verwalterin geschlossen. Gemäß dem Kaufvertrag tritt jeder Käufer mit Besitzübergang in den Verwaltervertrag ein.

Die Verwalterin wurde durch Ziff. VI.9. der Teilungserklärung (nebst Gemeinschaftsordnung) für drei Jahre gemäß § 26 Abs. 1 und 2 WEG bestellt. Der Verwaltervertrag wurde für die Dauer des Beststellungszeitraumes geschlossen.

Nach den Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) kann die Verwalterin jederzeit abberufen werden, wobei der Verwaltervertrag erst spätestens sechs Monate nach deren Abberufung endet.

Der Verwalterin obliegt die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen (§§ 18 bis 28 WEG), der Teilungserklärung nebst Gemein-

schaftsordnung und den Beschlüssen und Vereinbarungen der Wohnungseigentümer sowie den Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches über die entgeltliche Geschäftsbesorgung. Sie hat im Rahmen des pflichtgemäßen Ermessens alles zu tun, was zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung notwendig ist und ihre Aufgaben nach bestem Können und mit der Sorgfalt eines erfahrenen und sachkundigen Verwalters zu erfüllen. Die Rechte und Pflichten der Verwalterin ergeben sich aus dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG), ergänzenden Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB), den Regelungen der Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung sowie aus dem Verwaltervertrag.

Die Verwalterin ist nach Maßgabe der Gemeinschaftsordnung insbesondere befugt, Forderungen der Eigentümergemeinschaft gegen einzelne Miteigentümer oder gegen Dritte gerichtlich oder außergerichtlich geltend zu machen.

Die Verwaltergrundgebühr für jede Teileigentumseinheit wird monatlich 30,00 € inkl. USt. (derzeit 19%) betragen. Mit dieser Vergütung ist die typische Verwaltungstätigkeit einschließlich aller damit im Zusammenhang stehenden Auslagen (Post- und Telekommunikationsgebühren, Personal-

kosten der Verwalterin usw.) sowie die Kosten für die Teilnahme an einer ordentlichen jährlichen Eigentümerversammlung abgegolten. Nicht enthalten sind jedoch in der pauschalen Verwaltervergütung die Lohn- und sonstigen Nebenkosten für Personen, die mit der Objektbewirtschaftung befasst sind (z.B. Hausmeister usw.) soweit diese Arbeiten nicht ohnehin der Mieterin obliegen.

Für gesonderte Leistungen, die nicht mit der Grundvergütung abgegolten sind (z.B. Ergänzungsanträge zur Tagesordnung, weitere Einlegungen, per Post anstatt digital usw.) erhält die Verwalterin weitere Gebühren (teils pauschal, teils nach Stundenaufwand) die im Verwaltervertrag geregelt sind.

Die Verwalterin ist berechtigt, eine Erhöhung der Verwaltergebühr zu verlangen, wenn diese nicht mehr zur Durchführung einer geordneten, den Erfordernissen entsprechenden Verwaltung ausreicht. Als Vergleichs-, Anpassungs- und Höchstmaßstab gilt der sich aus §§ 26, 41 Abs. 2 der II. Betriebskostenverordnung ergebende Bruttogebührenansatz für Wohnungskosten. Verlangt die Verwalterin eine Vergütungsanpassung, ohne dass sich dieser Maßstab verändert hat,

muss sie dieses Erhöhungsverlangen besonders begründen.

### **Der Kaufvertrag**

Mit dem Kaufvertrag verkauft die Verkäuferin an die jeweilige Käuferpartei den/die jeweiligen kaufgegenständlichen Miteigentumsanteil(e) verbunden mit dem Sondereigentum an dem/den entsprechenden Pflegeappartement(s) und ist demgemäß zur entsprechenden (mittelbaren) Besitz- und Eigentumsverschaffung verpflichtet. Im Gegenzug ist die jeweilige Käuferpartei zur Zahlung des vereinbarten Kaufpreises verpflichtet.

### **Der Kaufpreis**

Der Kaufpreis ist in § 2 des Musterkaufvertrages geregelt und teilt sich auf in einen Anteil für Grund und Boden in Höhe von 3%, den Gebäudewert in Höhe von 93% und die Außenanlagen in Höhe von 4%.

Der Kaufpreis ist ein Festpreis und bezieht sich somit sowohl auf das Sondereigentum als auch auf den Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum.

Der Käufer hat zudem die Kosten des Kaufvertrages und seines Vollzuges, diejenigen der Finanzierung sowie die Grunderwerbssteuer in Höhe von der-

zeit 6,5% des Kaufpreises zu zahlen.

Im Übrigen trägt jede Partei die ihr entstandenen Kosten (z.B. etwaige Vertretung, rechtliche und/oder steuerliche Beratung usw.) selbst.

Der Kaufpreis wird zur Zahlung fällig, wenn die folgenden Voraussetzungen vorliegen:

- Die Aufteilung zu Wohnungs-/Teileigentum ist grundbuchlich vollzogen,
- die Nutzungsdienstbarkeit gem. § 8 Ziff. 4 des Kaufvertrages ist im Rang vor allen Rechten eingetragen, aus denen eine Zwangsvollstreckung möglich ist,
  - zur Sicherung des Anspruchs des Käufers auf Eigentumsübertragung ist eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen, wobei dieser Vormerkung nur die in der Kaufvertragsurkunde genannten und etwaige unter Mitwirkung des Erwerbers neu bestellte Belastungen im Range vorgehen dürfen und
- die Lastenfreistellung des Vertragsgegenstandes durch Vorliegen einer Löschungsbewilligung der Gläubigerin gesichert ist, wonach nicht zu übernehmende Grundpfandrechte gelöscht werden.

Der Eintritt der vorstehenden Fäl-

ligkeitsvoraussetzungen wird Erwerber schriftlich mitgeteilt. Die Zahlung des Kaufpreises hat sodann binnen 10 Tagen nach Zugang der Fälligkeitsmitteilung des Notars beim Erwerber zu erfolgen.

### **Die Rechte des Käufers bei Mängeln**

§ 6 des Musterkaufvertrages regelt die Rechte der Käufer bei Mängeln.

Insoweit erklärt die Verkäuferin, dass ihr versteckte Mängel des Kaufgegenstandes nicht bekannt sind.

Die Sachmängelhaftung und die darauf beruhenden Ansprüche gegenüber der Verkäuferin sind ausgeschlossen. Die Verkäuferin übernimmt insbesondere auch keine Gewähr für die Größe, Güte und Beschaffenheit des Sondereigentums, des Gemeinschaftseigentums Flächenangaben, oder für sonstige und zwar auch dann nicht, soweit solche in der Teilungserklärung oder der Gemeinschaftsordnung benannt sind.

Allerdings haftet die Verkäuferin für Schäden aus zumindest fahrlässigen Pflichtverletzungen – auch ihrer Erfüllungsgehilfinnen –, die die Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit des Käufers zur Folge haben, sowie für sonstige Schäden, soweit sie auf Vorsatz oder grober Fahr-

lässigkeit beruhen. Weitere Schadensersatzansprüche sind ausgeschlossen.

Die Verkäuferin tritt dem dies annehmenden Käufer sämtliche eventuelle gesetzlichen und vertraglichen Ansprüche gegenüber Architekten, Planern und bauausführenden Unternehmen und Handwerkern ab, jedoch verbunden mit einer aufschiebend bedingten Rückabtretung dieser Ansprüche für den Fall, dass der Käufer die Verkäuferin in Bezug auf die entsprechenden Ansprüche direkt in Anspruch nimmt.

### **Die Abwicklung des Kaufvertrages**

Der Abschluss des Kaufvertrages bedarf zu seiner Wirksamkeit der notariellen Beurkundung.

Mindestens 14 Tage vor der notariellen Beurkundung muss jeder kaufwillige Interessent einen Kaufvertragsentwurf nebst Bezugsurkunden erhalten haben.

Neben dem Musterkaufvertrag enthält der kaufwillige Interessent demgemäß die Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung und Anlagen

Zur Beurkundung sollten, müssen aber nicht zwingend beide Kaufvertragsparteien anwesend sein. Vielmehr besteht auch die Möglichkeit, Angebot und

Annahme getrennt voneinander zu beurkunden oder dass eine Vertragspartei im eigenen Namen und als sog. vollmachtloser Vertreter einen einheitlichen Kaufvertrag schließt und die Erklärungen des vollmachtlosen Vertreters durch die insoweit vertretene Partei genehmigt werden.

### **Steuerliche Grundlagen**

Für Käufer spielen häufig auch steuerliche Gesichtspunkte eine wesentliche Rolle, sodass diese nachfolgend erläutert werden sollen, wobei zu berücksichtigen ist, dass die nachfolgenden Ausführungen nur allgemein gültigen Charakter haben und nicht die besonderen persönlichen Gegebenheiten eines jeden einzelnen Erwerbers berücksichtigen und demgemäß auch eine entsprechende steuerliche Beratung nicht ersetzen können. Im Rahmen der nachfolgenden Ausführungen wurde unterstellt, dass der Erwerber eine natürliche Person ist, die in Deutschland der unbeschränkten Steuerpflicht unterliegt. Es wird ferner darauf hingewiesen, dass die nachfolgenden Ausführungen nicht auf Steuerpflichtige übertragbar sind, die das kaufgegenständliche Wohnungseigentum im Betriebsvermögen halten.

### **Die Einkommenssteuer**

Als natürliche in Deutschland unbe-

persönlich steuerpflichtige unterliegt der Käufer als Vermieter der Einkommenssteuer. Durch die Vermietung des Pflegeappartements erzielt er gem. §§ 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6, 21 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG Einkünfte aus „Vermietung und Verpachtung“.

Eine einkommenssteuerliche Qualifizierung als Einkünfte aus „Vermietung und Verpachtung“ setzt das Vorliegen einer Überschusserzielungsabsicht voraus, die dann gegeben ist, wenn ein Totalüberschuss der Einnahmen über die Werbungskosten während der Dauer der Einkunftserzielung zu erwarten ist bzw. erzielt wird. In Bezug auf die Vermietung der Pflegeappartements liegt eine Überschusserzielung, die eine entsprechende Erzielungsabsicht belegt, vor, wenn die Gesamtmieteinnahmen die Werbungskosten (Betriebs-, Verwaltungs- und Reparaturkosten sowie im Falle einer Fremd-

finanzierung des Kaufpreises (Schuldzinsen) vor bzw. mit Beendigung der Vermögensnutzung übersteigen. Eine besondere Überprüfung und gegebenenfalls Versagung der Überschusserzielungsabsicht durch die Finanzverwaltung muss in Betracht gezogen werden, wenn die Immobilie veräußert wird, bevor ein Totalüberschuss erzielt wurde. Dies kann unter anderem auch dann eintreten, wenn der Kauf ganz



oder teilweise fremdfinanziert wird, da in diesem Fall die Finanzierungskosten die Werbungskosten erhöhen.

### **Einkunftsermittlung**

Die den Eigentümern im jeweiligen Kalenderjahr zufließenden Einnahmen abzüglich der Werbungskosten stellen die Grundlage für die Einkunftsermittlung dar. In zeitlicher Hinsicht sind die Einnahmen bzw. Werbungskosten steuerlich grundsätzlich zum Zeitpunkt ihrer Vereinnahmung (Zufluss) bzw. ihrer Verausgabung (Abfluss) bei der Gemeinschaft der Eigentümer (GbR) zu berücksichtigen, und zwar unabhängig davon, wann der jeweilige Eigentümer selbst die Einnahmen erhält.

Soweit sich die Anschaffungskosten (Gebäudekaufpreis und Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten) anteilig auf das Gebäude beziehen, können diese in Höhe von 2% jährlich gem. § 7 Abs. 4 Nr. 2 h EStG linear abgesetzt (abgeschrieben) (Umgangssprachlich werden (AfA). Im Jahr der Bezugsfertigkeit kann die AfA zeiteinteilig mit 1/12 je Kalendermonat steuerlich geltend gemacht werden.

Zu den laufenden Werbungskosten zählen neben den gegebenenfalls entstehenden Fremdfinanzierungskosten

unter anderem auch die Kosten der Verwaltung.

Etwaige im Rahmen der Einkunftsermittlung zu berücksichtigende steuerliche Verluste können mit positiven Einkünften aus einer anderen Einkunftsart verrechnet werden, wobei im Falle nichtausgeglichener Verluste auch Verlustrück- bzw. Vorträge zu prüfen sind.

Im Falle der Veräußerung der Pflegeapartements sind etwaig daraus resultierende Veräußerungsgewinne nach einer Haltefrist von zehn Jahren gem. §§ 22 Nr. 3, 23 Abs. 1 Nr. 1 EStG steuerfrei. Bei einer Veräußerung vor Ablauf dieser Frist wäre ein etwaiger Veräußerungsgewinn zu versteuern. Ein entsprechender Veräußerungsgewinn ist die (überschießende) Differenz zwischen dem Veräußerungspreis und den Anschaffungskosten, vermindert um die geltend gemachte AfA, soweit diese bei der Einkunftsermittlung abgezogen worden ist.

Unabhängig davon sollte jeder Eigentümer vor einer Veräußerung prüfen lassen, ob durch diese nicht gegebenenfalls die Grenze von der privaten Vermögensverwaltung zum gewerblichen Grundstückshandel (Faustregel ist die sog. 3-Objekt-Grenze) über-

schritten wird und welche steuerlichen Auswirkungen dies gegebenenfalls für ihn hat.

Es wird jedem Erwerber dringend angeraten, vor Erwerb einen steuerlichen Berater hinzuzuziehen, der die steuerlichen Auswirkungen des Erwerbs und der Nutzung zum Zwecke der Vermietung unter Berücksichtigung der individuellen Gegebenheiten des Erwerbers einerseits und der Konzeption des hier dargestellten Erwerbs- und Vermietungsmodells andererseits auf die daraus resultierenden steuerlichen Folgen hin untersucht.

### **Die Grunderwerbssteuer**

Gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 Grunderwerbssteuergesetz (GrEStG) unterliegt der Erwerb von Grundstücken grundsätzlich der Grunderwerbssteuer. Bei einem Immobilienerwerb in Nordrhein-Westfalen entsteht nach derzeitiger Rechtslage eine Grunderwerbssteuer in Höhe von 6,5% des Kaufpreises, die nach Abschluss des notariellen Kaufvertrages nach den kaufvertraglichen Regelungen vom Käufer zu entrichten ist.

### **Die Umsatzsteuer**

Umsätze aus der Vermietung und Verpachtung von Grundstücken sind gem. § 4 Nr. 12 a UStG steuerfrei. Eine Option zur Umsatzsteuer gem. § 9 UStG kommt

nicht in Betracht, wenn die Betreiberin die angemieteten Räumlichkeiten für steuerfreie Umsätze nutzt, welche den Vorsteuerabzug ausschließen, so dass der Käufer bzw. Eigentümer die ihm in Rechnung gestellte Umsatzsteuer nicht im Wege des Vorsteuerabzugs geltend machen kann.

### **Mögliche Änderung der Steuergesetzgebung bzw. -rechtsprechung und der Auffassung der Finanzverwaltung**

Die vorstehende Darstellung der steuerlichen Grundlagen basiert auf den Steuergesetzen, der finanzgerichtlichen Rechtsprechung sowie der einschlägigen Auffassung der Finanzverwaltung zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Verkaufsunterlage. Insbesondere vor dem Hintergrund der Langfristigkeit des Engagements muss daher von jedem Käufer berücksichtigt werden, dass sich die Steuergesetze, die finanzgerichtliche Rechtsprechung und/oder die Auffassung der Finanzverwaltung auch zu seinem Nachteil ändern kann. Demgemäß sollten steuerliche Gesichtspunkte keine wesentliche Entscheidungsgrundlage für den Kauf eines Pflegeapartements sein.

### **Chancen und Risiken**

Der Erwerb einer Immobilie (Pflegeapartment) ist nicht nur mit Chancen (Wertsteigerung, Mietrendite, Sicher-

heit usw.), sondern auch mit Risiken verbunden, weshalb jeder Käufer im eigenen Interesse die nachfolgenden Risikohinweise bei seiner Kaufentscheidung berücksichtigen sollte. Da die nachfolgende Darstellung der Chancen und Risiken lediglich allgemeiner und stark zusammenfassender Natur ist, wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die konkrete Kaufentscheidung jedes einzelnen Käufers gegebenenfalls nicht allein auf die nachfolgende Risikodarstellung gestützt werden kann. Aus diesem Grund kann die nachfolgende Darstellung eine auf die besonderen persönlichen Verhältnisse, Erfahrungen und Kenntnisse eines jeden Kaufinteressenten zugeschnittene Aufklärung und/oder Beratung nicht ersetzen. Jedem Käufer wird somit vor Beurkundung des Kaufvertrages die Einholung fachkundiger Beratung empfohlen.

### Wertentwicklung und Rendite

Eine Immobilieninvestition gilt in der Regel als weniger risikobehaftet und krisensicherer als andere Anlageformen wie z.B. Unternehmensbeteiligungen außerhalb geregelter Märkte. Nach derzeitiger Lage sind Wertsteigerungen bei Immobilien wahrscheinlicher als Wertminderungen. Mittel- bis langfristig kann der Immobilienmarkt teilweise jedoch erheblichen Schwan-

kungen unterliegen. Allgemeine, wertbeeinflussende Faktoren einer Immobilie sind u.a. deren Lage, Bauqualität, Nutzungszweck, ~~Wie (Marktkäuflich)~~ sowie die wirtschaftlichen, politischen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen.

Die Qualität der Lage ist von verschiedensten Faktoren wie z.B. Attraktivität, wirtschaftliches Umfeld, infrastrukturelle Einbindung usw. abhängig. Zu den diesbezüglichen Einzelheiten wurde ausführlich im vorstehenden Teil dieser Verkaufsunterlage Stellung genommen.

Hinsichtlich der Bauqualität kommt es entscheidend darauf an, ob bzw. in welchem Umfang das Gebäude – unter Berücksichtigung seines Alters – dem aktuellen Stand der Technik entspricht und nicht mit kurz- bzw. mittelfristigen teuren Reparatur- und/oder Sanierungsmaßnahmen zu rechnen ist. Derartige Kosten können jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Die Rentabilität des angebotenen Seniorenpflegeheims ist weniger von konjunkturellen oder volkswirtschaftlichen, sondern vielmehr von der demografischen Entwicklung unserer Gesellschaft abhängig. Nach Einschätzung der Verkäuferin dürfte

demnach der Bedarf an Pflegezimmern im Allgemeinen eher steigen. Bezogen auf den Standort des angebotenen Seniorenpflegeheims ist der Verkäuferin kein Überangebot an Pflegezimmern bekannt.

### Bonitätsrisiko

Die Seriosität und Liquidität eines Vertragspartners spielt bei einer Immobilieninvestition eine wesentliche Rolle. Der wirtschaftliche Erfolg des vorliegend angebotenen Immobilienerwerbs hängt ganz wesentlich von der Vermietung des Grundbesitzes zum Zwecke des Betriebs eines Seniorenpflegeheims ab. Demgemäß ist vorrangig auch die Seriosität und Bonität der Mieterin für den wirtschaftlichen Erfolg des Erwerbs der angebotenen Pflegeappartements von entscheidender Bedeutung.

Die ~~Abschließung Zahlungsansprüche~~ ~~der ständiger~~ ~~Überschrift „Der Mietvertrag“.~~ ~~Trotz der dort darge-~~ ~~stellten Sicherungsinstrumente stellt eine –~~ ~~gegebenenfalls auch nur vorübergehende –~~ ~~Zahlungsunfähigkeit der Mieterin für die Käufer ein erhebliches Risiko dar. Sollte die Mieterin ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen, könnte das Mietverhältnis~~

vermieterseitig unter den vorstehend dargelegten Voraussetzungen vorzeitig gekündigt und mit einem anderen Mieter und Betreiber ein neuer Mietvertrag abgeschlossen werden, was allerdings zu einem vorübergehenden Mietzinsausfall bis zur Wiederaufnahme des Betriebs durch den neuen Betreiber führt. Ferner könnten sich in einem solchen Fall die mietvertraglichen Konditionen im Verhältnis zum vorliegenden Mietvertrag verschlechtern. Gegebenenfalls ließe sich in einem solchen Fall kein neuer Betreiber finden bzw. eine Neuvermietung würde erhebliche Investitionen erfordern, was dann wiederum die Eigentümer entsprechend belasten würde.

Die letztgenannte Situation könnte sich auch im Falle des regulären Ablaufs des Mietverhältnisses – auch wenn dieses bis zu diesem Zeitpunkt störungsfrei verlaufen ist – ergeben.

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass der an die Eigentümer zu zahlende Mietzins grundsätzlich unabhängig von der tatsächlichen Belegung ist, sprechen wesentliche Faktoren (allgemein steigender Bedarf an Pflegezimmern und kein regionales Überangebot) für eine wirtschaftliche Tragfähigkeit des Geschäftsmodells. Es bleibt dennoch darauf hinzuweisen,

dass es sich hierbei um prognostische Annahmen handelt, für deren Eintreten die Verkäuferin naturgemäß keine Gewähr übernehmen kann.

### **Gemeinschaft der Teileigentümer**

Jeder Erwerber wird – bezogen auf die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums – Mitglied der Teileigentümergeinschaft. Daneben wird jeder Erwerber zum Zwecke der gemeinschaftlichen Nutzung des Grundbesitzes zum Zwecke der Vermietung als Seniorenzentrum bezogen auf sein Sondereigentum Gesellschafter einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR).

Wie bei jeder anderen gemeinschaftlichen Bindung auch, ist die Zugehörigkeit zu einer Teileigentümergeinschaft wie auch einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts mit Vor- und Nachteilen verbunden. Im Rahmen der Teileigentümergeinschaft hat zwar jeder Teileigentümer grundsätzlich nur entsprechend seines Miteigentumsanteils für Zahlungsverpflichtungen der Teileigentümergeinschaft einzustehen. Sollten jedoch einzelne Eigentümer zahlungsunfähig werden, müssten die anderen Mitglieder der Teileigentümergeinschaft hierfür einstehen. Daneben haftet im Rahmen der Gesellschaft bürgerlichen Rechts grundsätzlich jeder Gesellschafter für

alle Verbindlichkeiten der Gesellschaft.

Des Weiteren ist zu beachten, dass bei Beschlussfassungen Stimmeneinheitserfordernisse und gegebenenfalls Einstimmigkeitserfordernisse der Durchsetzung des eigenen Willens entgegenstehen können.

### **Finanzierung**

Immobilien werden häufig durch die Aufnahme von Fremdmitteln finanziert. Der den Immobilienkauf finanzierende Käufer muss berücksichtigen, dass er stets dazu verpflichtet ist, seinen Verpflichtungen aus dem zur Finanzierung aufgenommenen Darlehensvertrag (Zins- und Tilgungszahlung) nachzukommen.

Ferner muss hinsichtlich des Finanzierungsrisikos berücksichtigt werden, dass typischerweise zunächst eine Zinsbindung für einen Zeitraum vereinbart wird, in dem das Darlehen durch die regelmäßig zu erbringenden Zahlungen nicht vollständig zurückgeführt wird. Somit besteht nach Ablauf der Zinsbindungsfrist für einen solchen Käufer das Risiko einer Erhöhung der dann zu zahlenden Darlehenszinsen, woraus sich wiederum eine liquiditätsmäßige Verschlechterung im Verhältnis zu den erzielbaren Mietannahmen ergeben kann.

Eine sich etwaig hieraus ergebende Unterdeckung im Verhältnis der Mieteinnahmen zu den regelmäßig zu erbringenden Zins- und Tilgungszahlungen (oder die Erhöhung einer solchen Unterdeckung) muss der darlehensfinanzierende Erwerber dann aus eigenen Mitteln aufbringen. Ist er hierzu nicht in der Lage, besteht das Risiko, dass das darlehensgebende Institut das Darlehen zur Rückzahlung fällig stellt und – sollte der Erwerber nicht entsprechend leistungsfähig sein – die typischerweise als Sicherheit dienende Teileinheit (Pflegeappartement) verwertet. Wird hierbei ein Verwertungserlös erzielt, der unter der offenen Darlehensvaluta liegt, bleibt der Darlehensnehmer (Erwerber) verpflichtet, den Fehlbetrag auszugleichen. Dies gilt entsprechend auch für den Fall, dass das darlehensgebende Institut den Darlehensvertrag aus anderen Gründen vorzeitig kündigt und das Darlehen zur Rückzahlung fällig stellt.

### **Personelle Verflechtungen**

Wie vorstehend dargelegt, nehmen teilweise dieselben natürlichen Personen eine Organfunktion (Geschäftsführer) bei mehreren der dargestellten Gesellschaften wahr. Im Hinblick auf die gebotene Übersichtlichkeit dieser Verkaufsunterlage wurde von einer Darstellung etwaiger weitergehender

unmittelbarer und mittelbarer personeller Verflechtungen (z.B. auf Gesellschafterebene) abgesehen. Sollten diesbezüglich weitergehende Informationen für die Kaufentscheidung eines Erwerbers erheblich sein, wird die Verkäuferin die diesbezüglichen Informationen dem jeweiligen Erwerber auf entsprechende Anfrage selbstverständlich und unentgeltlich zur Verfügung stellen.

Personelle Verflechtungen können zu Interessenkonflikten mit etwaig daraus resultierenden Nachteilen führen.

### **Angabenvorbehalt**

Alle Angaben in dieser Verkaufsunterlage erfolgen auf der Grundlage der bis zum 24.08.2022 vorliegenden Vertragsunterlagen sowie den zu diesem Zeitpunkt bekannten bzw. erkennbaren Sachverhalten. Aufgrund verschiedenster Umstände können Änderungen der Vertragsunterlagen nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund sind ausschließlich die letztendlich wechselseitig abgeschlossenen Verträge maßgeblich.

Namensnennungen in dieser Verkaufsunterlage erfolgen ausschließlich zur Darstellung der Vertretungsverhältnisse, nicht jedoch zum Zwecke der Begründung eines besonderen per-

sönlichen Vertrauens. Die Angaben zur Mieterin/Betreiberin beruhen teilweise auf deren eigenen Angaben und wurden ungeprüft übernommen, so dass eine Gewähr für deren Vollständigkeit und Richtigkeit nicht übernommen werden kann und demgemäß eine entsprechende Haftung ausgeschlossen ist.

Von dieser Verkaufsunterlage abweichende Erklärungen oder Angaben können, soweit sie nicht in den maßgeblichen rechtswirksam geschlossenen Verträgen berücksichtigt wurden, nur dann Rechtswirksamkeit erlangen, wenn sie von der Verkäuferin schriftlich abgegeben wurden. Eine Rechts- und/oder Steuerberatung kann weder durch die Angaben in dieser Verkaufsunterlage noch durch die vermittelnde Tätigkeit der Carestone Service GmbH ersetzt werden.