



Bergmann

Ihr Geld in guten Wänden

Klimafreundlicher Neubau im Herzen Thüringens Pflegewohnungen in Gotha



**GESICHERTE
KFW-MITTEL**
KfW-Förderkredit 298
bis zu 150.000 €
ab 1,65 % Zins



Visualisierung/Abbildung ähnlich

04 Editorial

Immobilie im Überblick 06

08 Standort

Zwischen Erfurt und Thüringer Wald 08

Makrolage 12

Mikrolage 14



Orangerie Gotha

17 Objektbeschreibung

Pflegeimmobilie in Gotha	18
Etagengrundrisse	22
Kaufpreisliste	28
Betreiberportrait	34
Gut verwaltet, optimal betreut	36

38 Pflegemarkt

Überzeugend – mit dem richtigen Konzept	39
Zehn gute Gründe	40

42 Rechtliche Grundlage

Anmerkung zur Verkaufsunterlage

Für die bei den folgenden Unterlagen zugrunde liegenden Annahmen und Berechnungen wurde größte Sorgfalt angewandt. Sämtliche Daten und Angaben dieser Verkaufsunterlage stellen keine rechtliche Grundlage dar, sondern 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.¹ 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 die neue Pflegeeinrichtung in Gotha. Die Anlage wird nach ihrer Fertigstellung insgesamt 106 Wohnungen für die Betreuung älterer Menschen beherbergen. Eine anspruchsvolle Architektur trägt dabei zur gehobenen Aufenthaltsqualität und damit zur Attraktivität des Gebäudes bei. Für Anlegerinnen und Anleger präsentiert sich diese außergewöhnliche und als Klimafreundlicher Neubau im Standard KFWG-Q+ errichtete Pflegeimmobilie als besonders lohnende Investition.

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



WELT
Beratungs-Champions
in der Kundenbegeisterung

Carestone
Höchste Beratungsqualität

Im Ranking:
15 Anbieter von Pflegeimmobilien
www.beratungs-champions.de
ServiceValue GmbH 03|2024

Verantwortlich für Kundenbefragung und Auszeichnung ist die ServiceValue GmbH

Die Immobilie im Überblick



Baubegleitende Immobilienprüfung
für Großprojekte durch die



Objekt

Lage	Von-Zach-Straße, 99867 Gotha
Baubeginn	vsl. Oktober 2024
Fertigstellung	vsl. Dezember 2026
Objektbeschreibung	3-geschossig + Untergeschoss / Klimafreundlicher Neubau / KFWG-Q+ / Effizienzhaus 40 NH / KfW-Förderkredit 298
Anzahl der Wohneinheiten	106 Pflgewohnungen (94 EZ / 12 DZ)
Wohnungsgrößen	48,61 m ² –55,46 m ² (inkl. Gemeinschaftsfläche)

Betrieb

Betreibergesellschaft	Mirabelle Holding GmbH Leipziger Platz 2, 10117 Berlin
Mietvertragslaufzeit	20 Jahre + 2 × 5 Jahre Verlängerungsoption
Übergabe an Betreiber	vsl. Dezember 2026

Kaufangebot

Kaufangebot	Pflgewohnungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
Verkäufer / Bauherr	Carestone Gotha GmbH An der Börse 3, 30159 Hannover
Kaufpreise	242.262 €–276.404 € pro Wohneinheit
KfW-Förderung	gesichertes Förderdarlehen für 49 Einheiten mit einem Zinssatz von 1,65 % und 57 Einheiten mit einem Zinssatz von 2,11 %, Laufzeit über 35 Jahre (die ersten drei Jahre tilgungsfrei), 10 Jahre Zinsbindung
Kaufpreiszahlung	nach MaBV
Erwerbsnebenkosten	5,0 % Grunderwerbsteuer ca. 2,5 % Notar- und Vollzugskosten

Ertrag / Aufwand

Mietrendite	anfängliche Mietrendite von ca. 3,3 % ^{*1} p.a. bezogen auf den Kaufpreis
Erste Mietzahlung	vsl. März 2027
Pre-Opening	10 Monate, hiervon trägt 2 Monate der Endkunde und 8 Monate der Verkäufer
Indexierung	ab dem 6. Jahr 60 % / 10 %, Basisjahr 2015 = 100 empfohlen: jährlich 2,00 €/qm
Erhaltungsrücklage	WH Verwaltungsgesellschaft mbH
Verwaltung	Steinriede 14, 30827 Garbsen (siehe S. 36) monatlich 32,50 € inkl. MwSt. pro Einheit,
Verwaltungsgebühr	fällig ab Übergang von Nutzen und Lasten abschreibungsfähig nach § 7 Abs. 5a EStG: Die Anschaffungskosten können mit 5 % degressiv abgeschrieben werden, ein Wechsel zur linearen AfA ist möglich. Zusätzlich 20 % Sonderabschreibung gem. § 7b EStG. Aufgeteilt in volle 5 %-Sonderabschreibung im Anschaffungs-/Herstellungsjahr und folgende 3 Jahre ohne zeitanteilige Kürzung. ^{*2}
Steuerliche Aspekte	besteht für alle Erwerber einer Wohneinheit der Pflegeeinrichtung in Gotha sowie deren nächsten Familienangehörigen, in allen von der Mirabelle Holding GmbH betriebenen Einrichtungen
Bevorzugtes Belegungsrecht	

Haftungs- und Angabenvorbehalt: Die genannten Angaben erheben keinerlei Anspruch auf Vollständigkeit und sind nicht bindend. Es gelten ausschließlich die Angaben in den notariellen (Bezugs-) Urkunden und Verträgen. Stand: 11. September 2024

^{*1} 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.

^{*2} Diese Information stellt weder eine Garantie dar, noch ersetzt sie eine steuerliche Beratung. Bitte wenden Sie sich dahingehend an Ihren Steuerberater.

Zwischen Erfurt und Thüringer Wald

Gotha in Thüringen

Die Stadt Gotha ist das Zuhause von rund 45.000 Einwohnerinnen und Einwohnern und liegt etwa 30 Kilometer westlich der thüringischen Landeshauptstadt Erfurt sowie knapp 20 Kilometer nordöstlich des Thüringer Waldes.

Die Stadt ist Verwaltungssitz des Landkreises Gotha. Der Kreis ist der zweitstärkste Industriestandort Thüringens (Stand 2022), gehört gleichzeitig aber auch im Tourismus bei der Zahl der Übernachtungen zu den Spitzenreitern im Freistaat.¹ „Mit seinen starken Unternehmen und kulturellen Facetten ist der Landkreis Gotha ein hervorragender Wirtschaftsstandort, der sich mit Spitzenpositionen in Thüringen regelmäßig behaupten kann“, sagt Stefan Schambach, Vorsitzender des Ausschusses für Wirtschaftsförderung, Tourismus und ÖPNV im Landkreis Gotha.²

Gemeinsam mit dem benachbarten Ilm-Kreis bildet der Landkreis Gotha den Wirtschaftsraum „Thüringer Bogen“. Die Wirtschaft dieser Region ist geprägt durch großindustrielle Strukturen in den Bereichen der Elektrotechnik und Elektroindustrie, der Glas- und Porzellanindustrie, des Chemieanlagenbaus, des Maschinen- und Apparatebaus, der Gummi- und Kunststoffindustrie, des Fahrzeugbaus und der Metall- und Holzverarbeitung.³

Bekannt und weltweit agierende Großunternehmen haben sich bewusst für diesen Standort entschieden. So zum Beispiel die N3 Engine Overhaul Services GmbH & Co. KG, die sich als einziges Unternehmen in Europa zu einem führenden Dienstleister für die Instandhaltung und Reparatur von Rolls-Royce-Flugzeug-Triebwerken entwickelt hat.⁴ Dazu gesellt sich der klassische Mittelstand mit einem vielseitigen

Spektrum aus Handwerksbetrieben, Dienstleistern und verarbeitendem Gewerbe. Zu den Standortfaktoren des „Thüringer Bogens“ zählt zudem die unmittelbare Nähe zur Landeshauptstadt Erfurt. Die Stadt ist mit ihren rund 215.000 Einwohnerinnen und Einwohnern zugleich Verwaltungs-, Handels- und Dienstleistungszentrum des Freistaates.⁵

Die Stadt Gotha selbst verfügt über eine unverwechselbare historische Altstadt mit Marktplätzen, Gassen und zahlreichen liebevoll renovierten Bürgerhäusern. Als kulturelles Zentrum des Landkreises Gotha offeriert die Stadt hochrangige museale Einrichtungen der Friedenstein-Stiftung sowie eine Vielzahl kultureller Angebote. Wahrzeichen ist das frühbarocke Schloss Friedenstein: Die Anlage erhebt sich umgeben von Park und Orangeriegarten auf einem Hügel und gilt als eines der am besten

>>



Herzoglicher Park Gotha | Schloss Friedenstein © Marcus Glahn

» Mit seinen starken Unternehmen und kulturellen Facetten ist der Landkreis Gotha ein hervorragender Wirtschaftsstandort. «

Standort

Thüringer Wald bei Gohlberg



>>

erhaltenen Baudenkmäler des Frühbarock. Ernst I., Herzog von Sachsen-Gotha-Altenburg, ließ die Residenz zwischen den Jahren 1643 und 1654 erbauen. Sie hat sich nahezu unverändert erhalten. Um das Schloss herum erstreckt sich eine englische Parklandschaft mit Seen und Pavillons, die als eine der ältesten Gartenanlagen nach englischem Vorbild auf dem Kontinent gilt. Kundig angelegte Blickachsen



beziehen dabei nicht nur die Gebäude, sondern auch die umgebende Landschaft mit ein. Heute ist die Parkanlage – gemeinsam mit dem barocken Garten auf der Ostseite des Schlosses – ein beliebter Ort zum Spazierengehen und Verweilen und ist damit zu einem beliebten zentralen Naherholungsgebiet geworden. Ebenfalls für Naherholung – aber auch für den Faktor Tourismus – steht der nahe Thürin-

ger Wald. Eine abwechslungsreiche und von dicht bewaldeten Höhenzügen wie tief eingeschnittenen Tälern geprägte Landschaft sowie zahlreiche überregional bekannte Wanderwege, ein vielfältiges Wintersportangebot sowie zahlreiche Burgen und Schlösser haben diese Region zu einem überregionalen Ziel für Erholung und Aktivität Suchende gemacht.

¹ Quelle: <https://www.landkreis-gotha.de/region/wirtschaftsstandort/>

^{2,3,4} Quelle: <https://thueringer-bogen.de/europas-starke-mitte/>

⁵ Quelle: <https://www.erfurt.de/ef/de/wirtschaft/wirtschaftsstandort/index.html>

Makrolage Gotha

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

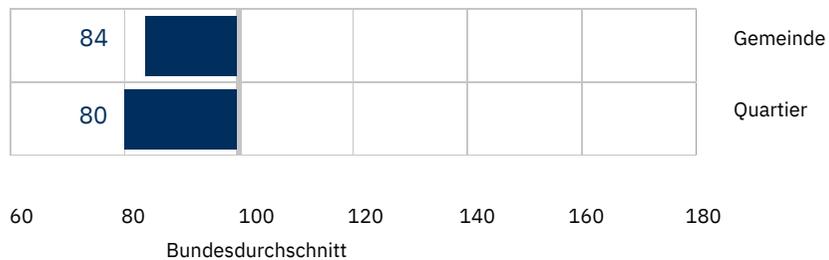
Regionale Geographie

Bundesland	Thüringen
Kreis	Gotha
Gemeindetyp	Verstädterte Räume - verdichtete Kreise, Ober-/ Mittelzentren
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Erfurt (24,1 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Gotha, Stadt (1,5 km)

Bevölkerung & Ökonomie

Einwohner (Gemeinde)	45.273
Haushalte (Gemeinde)	23.452
Kaufkraft pro Einwohner in Euro (Gemeinde)	20.791
Kaufkraft pro Einwohner in Euro (Quartier)	19.886
Bevölkerungsdichte	143 Einwohner/km ²

Kaufkraft-Index



Quelle: Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2023
Quelle Bevölkerungsentwicklung: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2020
Quelle Lageeinschätzung: on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2023

Zahlen zum Standort

Thüringen



Mikrolage Gotha

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

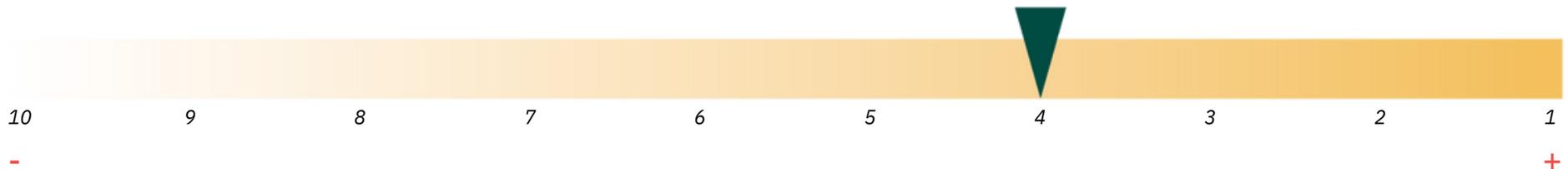
Mikrolage

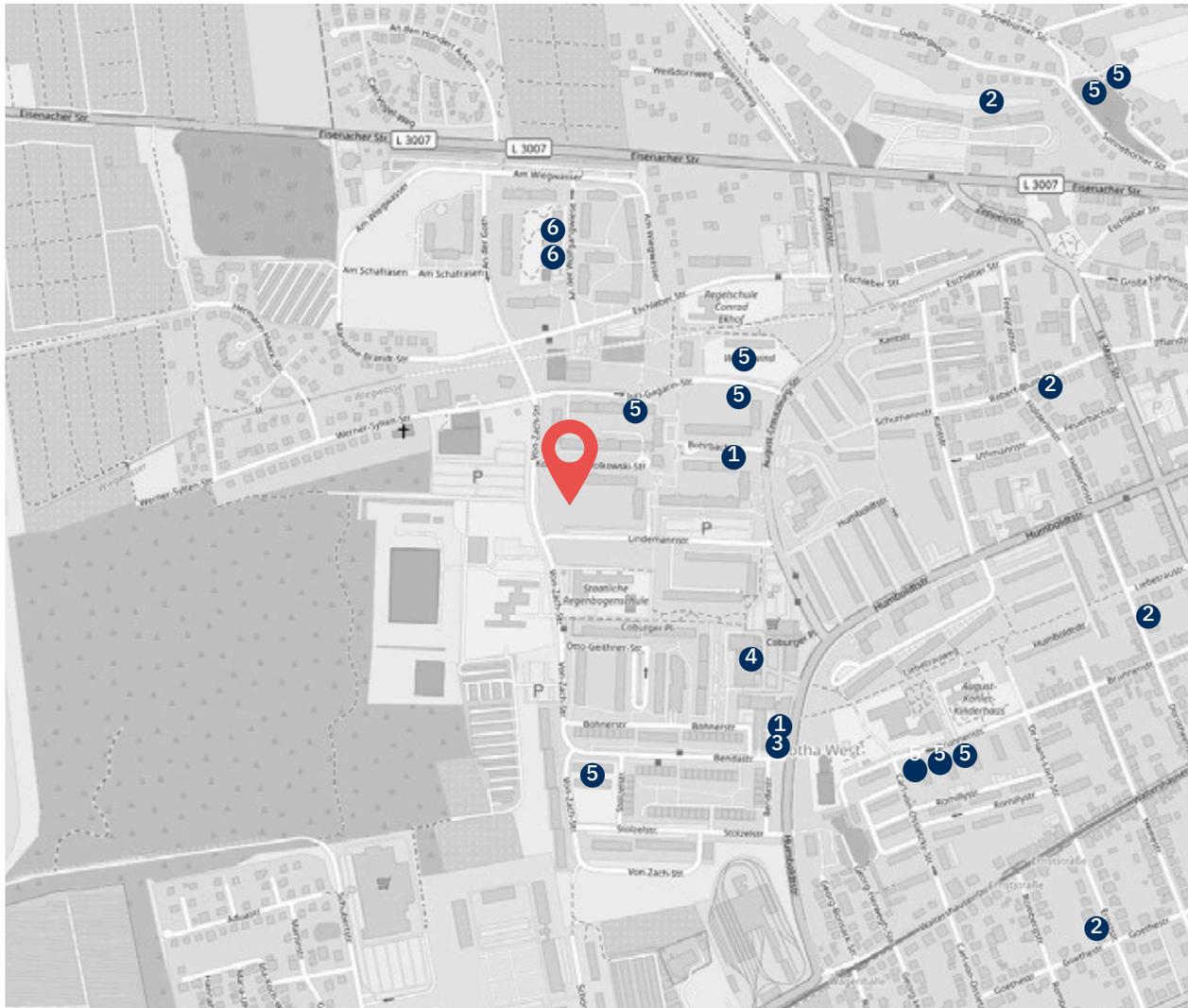
Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Einfache alleinstehende Rentner
Typische Bebauung (Quartier)	6-9 Familienhäuser

Infrastruktur (Luftlinie)

Nächste Autobahnanschlussstelle	Gotha (6 km) Hauptbahnhof Gotha
Nächster Bahnhof	(2,3 km)
Nächster ICE-Bahnhof	Hauptbahnhof Gotha (2,3 km)
Nächster Flughafen	Eisenach (15,9 km)
Nächster ÖPNV	Bushaltestelle Von-Zach-Str. (0,2 km)

Mikrolageeinschätzung





Med. Versorgung/ Einkaufsmöglichkeiten

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

Bildungsangebot

- ⑤ Kindergarten – 0,2 km
- ⑥ Grundschule – 0,4 km
- Hauptschule – 32,6 km
- Realschule – 36,9 km
- Gesamtschule – 1,1 km
- Gymnasium – 1,0 km
- Hochschule – 2,1 km

Verkehrsanbindung

- DB Bahnhof – 2,3 km
- DB Bahnhof ICE – 2,3 km
- Flughafen – 15,9 km

Quelle: Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2023
 Quelle Bevölkerungsentwicklung: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland -
 Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2020
 Quelle Lageeinschätzung: on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2023





Objektbeschreibung

Eine Investition in eine oder mehrere Wohneinheiten der von Carestone neu projektierten Pflegeeinrichtung in Gotha präsentiert sich als besonders clevere Kapitalanlage. Investorinnen und Investoren haben hier die Gelegenheit, von den Vorteilen eines klima freundlichen Neubaus nach dem Standard „KFWG-Q+“ mit gesicherten KfW-Förderkrediten ab 1,65 % Zinssatz, degressiven Abschreibungsoption sowie dem durch den demografischen Wandel stetig steigenden Bedarf an Pflegeplätzen in gut geführten Senioreneinrichtungen zu profitieren.

Pflegeimmobilie in Gotha

Eindrücke in Text und Bild

Wie das Thüringer Landesamt für Statistik mitteilt, ist bei der Zahl der 80 bis unter 90-Jährigen im Freistaat von 2019 bis 2040 mit einem Anstieg um 36.500 Personen bzw. 24,9 Prozent zu rechnen. Bei den ab 90-Jährigen wird es voraussichtlich ein Plus von 20.800 Personen bzw. 91,9 Prozent geben.¹

Auch hier zeigt sich also der bundesweite Trend hin zu einer immer älteren Gesellschaft. Dies bedeutet allerdings unweigerlich auch, dass die Zahl der Personen, die auf Pflege angewiesen sind, ansteigt. Die Zahl der Pflegebedürftigen wird in Thüringen bis 2040 auf 166.800 Personen und damit im Vergleich zum Erhebungsjahr 2019 um 23,0 Prozent ansteigen. Somit kommen im Vergleich zu 2019 noch einmal 31.200 Pflegebedürftige hinzu.²

Die Folge: Deutschland benötigt laut Zentralem Immobilien Ausschuss – dem Spitzenverband der Immobilienwirtschaft – bis 2030 bis zu 293.000 zusätzliche Pflegeheimplätze. Dies entspricht einem jährlichen Neubaubedarf zwischen rund 210 und 390 Einrichtungen bis zum Ende des laufenden Jahrzehnts.³

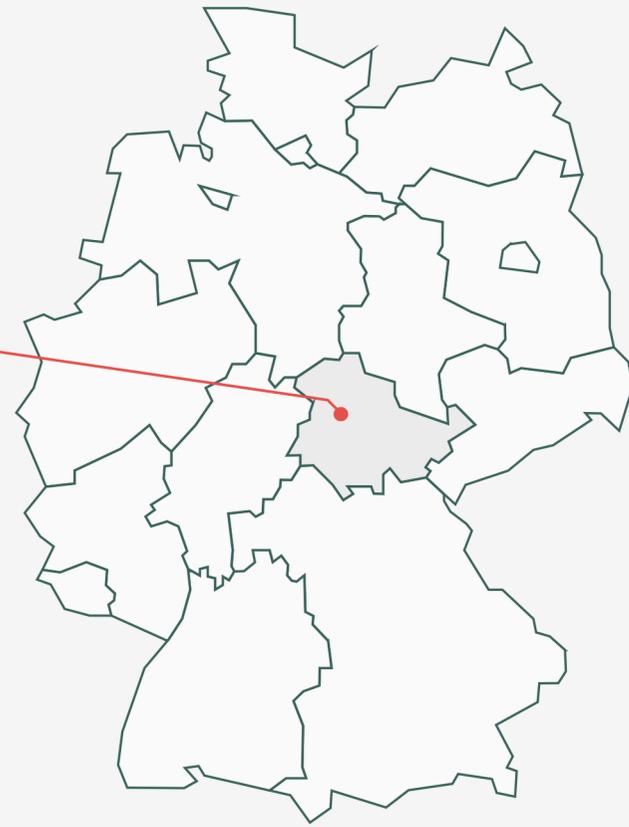
In der Gothaer Von-Zach-Straße entsteht derzeit eine solche dringend benötigte Pflegeeinrichtung, die nach ihrer Fertigstellung Platz für 94 Einzelpflegewohnungen und 12 Pflegewohnungen als Doppelzimmerausführung bietet. Das Erdgeschoss beherbergt neben 30 Wohnungen auch eine geräumige Cafeteria sowie Büroräume für die Einrichtungs- und Pflegedienstleitung. Die Baukörper der Anlage umschließen nach Nordosten hin geöffnet einen Innenhof, der reizvoll begrünt wird und auch an heißen Tagen schattige Aufenthaltsmöglichkeiten im Freien bietet. Parkähnlich angelegte Grünflächen im Osten der Anlage laden zu kleinen Spaziergängen und dem Verweilen unter Laubbäumen ein.

Im Untergeschoss des Gebäudes ist die hauseigene Küche untergebracht, von wo aus das Team die Bewohnerinnen und Bewohner mit täglich frisch zubereiteten Speisen versorgt. Neben den zugehörigen (Kühl-)Lagerräumen für Lebensmittel und Getränke sowie Umkleide- und Aufenthaltsmöglichkeiten für das Personal befindet sich hier auch die Haustechnik sowie die Heizungsanlage.

Auf das erste und zweite Obergeschoss verteilen sich jeweils 38 Pflegewohnungen. Alle Einheiten verfügen selbstverständlich über ein eigenes, seniorenrechtliches Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und WC. Insgesamt steht die Anlage für gehobene Lebens- und Wohnqualität. Auf allen Ebenen stehen ansprechende Aufenthalts- und Gruppenräume zur Verfügung. Die Räumlichkeiten für die Bewohnerinnen und Bewohner sind ausnahmslos hell und mit ansprechenden Farben ausgestaltet.

In puncto Möblierung setzt der renommierte Pflegedienst Mirabelle, der die Einrichtung nach der Fertigstellung betreiben wird, auf eine enge Zusammenarbeit mit dem schwedischen Einrichtungshaus IKEA, so dass hier eine moderne skandinavische Note Einzug halten wird. Als zeitgemäße Besonderheit wartet das Gebäude mit einer modernen digitalen Infrastruktur auf, die in jeder Wohnung den Zugang zu online basierten Unterhaltungsangeboten und Streamingdiensten gewährleistet.

>>



07.02.2024 | 02500296 | © GDI-TH



- ◆ *106 Pflgewohnungen*
- ◆ *Kaufpreise 242.262 € bis 276.404 €*
- ◆ *Baubeginn vsl. Oktober 2024*
- ◆ *Gesicherte KfW-Fördermittel zur Finanzierung*

on-geo

Während hier also ein reizvolles neues Zuhause für die Bewohnerinnen und Bewohner entsteht, besteht für Anlegerinnen und Anleger die Gelegenheit, in den attraktiven (Pflege-)Immobilienmarkt zu investieren, dabei von einer durch zuverlässige Mietausschüttungen gesicherten Rendite zu profitieren – und sich darüber hinaus ein bevorzugtes Belegungsrecht für diese und andere Einrichtungen des Pflegedienstes Mirabelle zu sichern.

^{1,2} Quelle: Statistisches Monatsheft April 2021, Thüringer Landesamt für Statistik, Seiten 34 – 45.

³ Quelle: <https://zia-deutschland.de/project/studie-pflege-markt-2030-irebs/>

**» Ein reizvolles neues
Zuhause für die Bewohner-
innen und Bewohner. «**





Etagengrundrisse

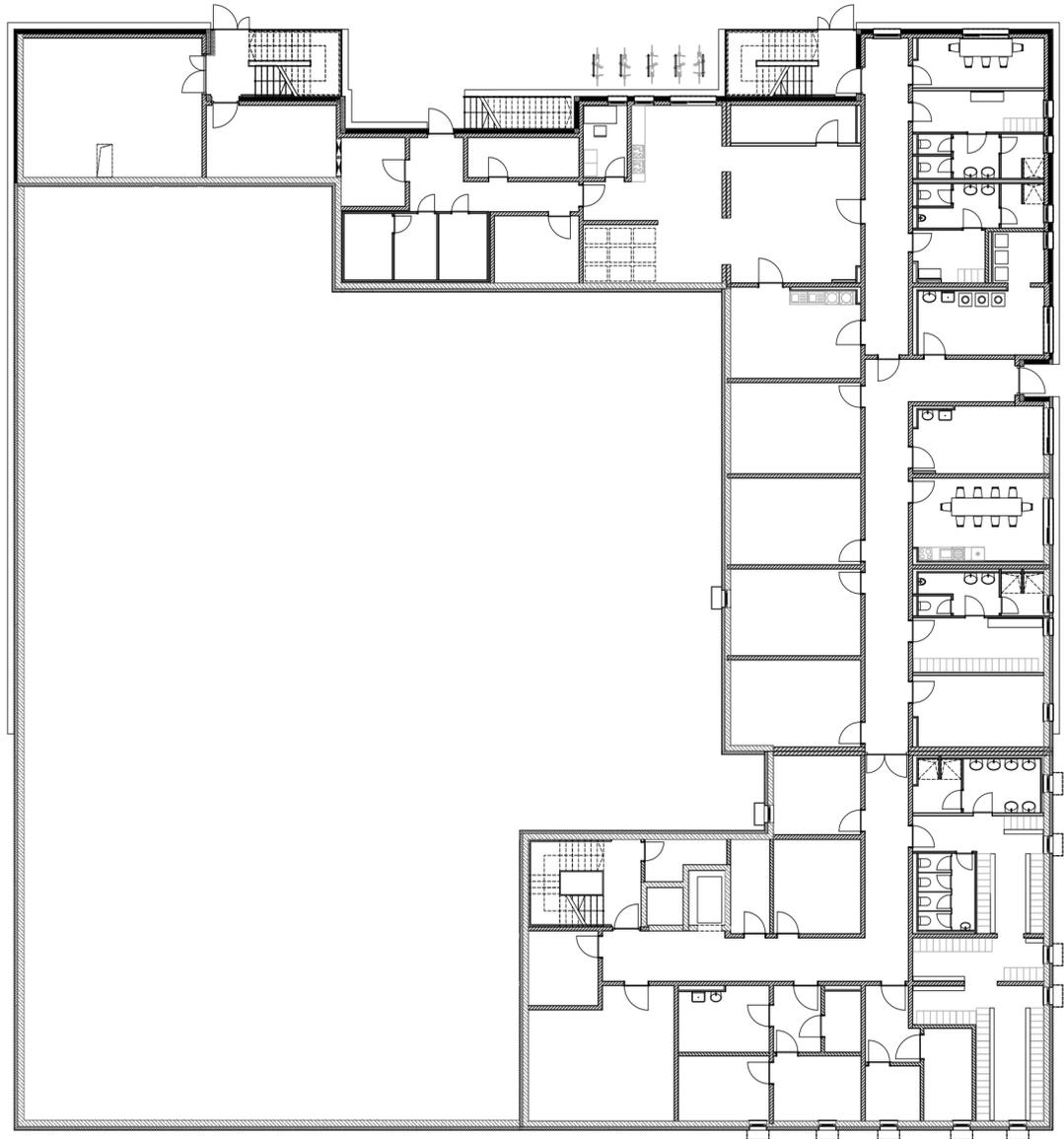
Untergeschoss



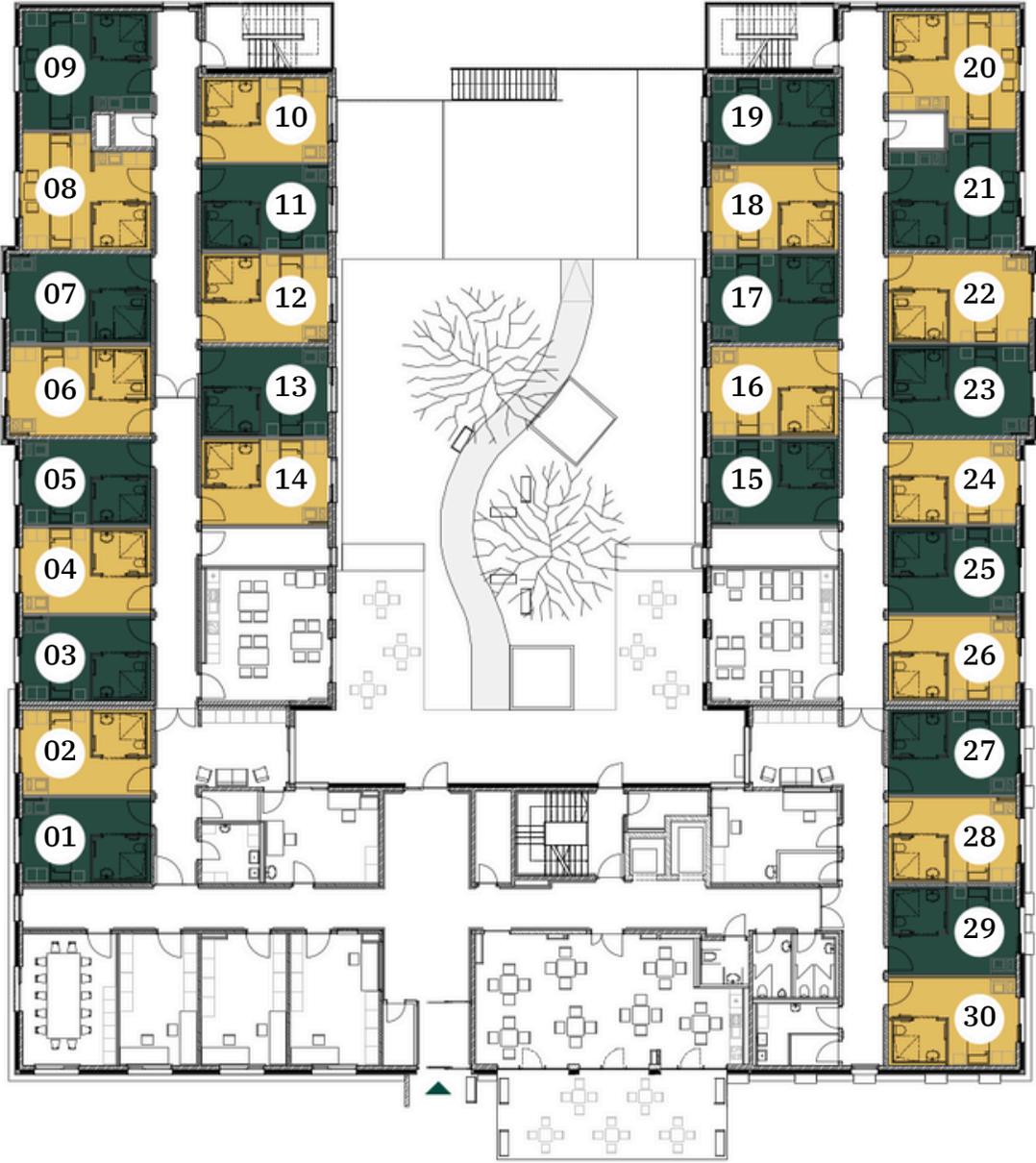
Gemeinchaftsfläche



Sondereigentum



Erdgeschoss

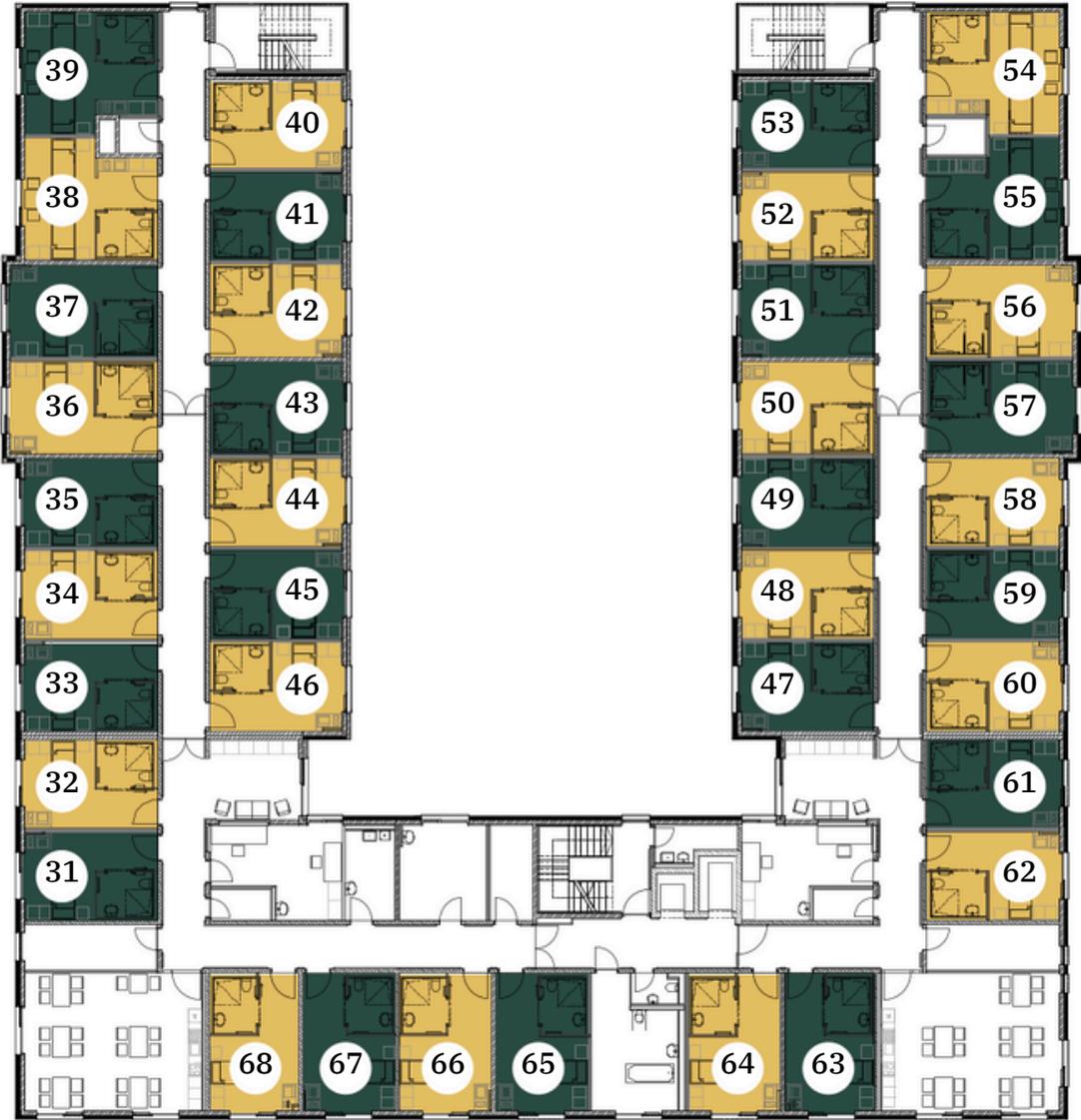


Etagengrundrisse

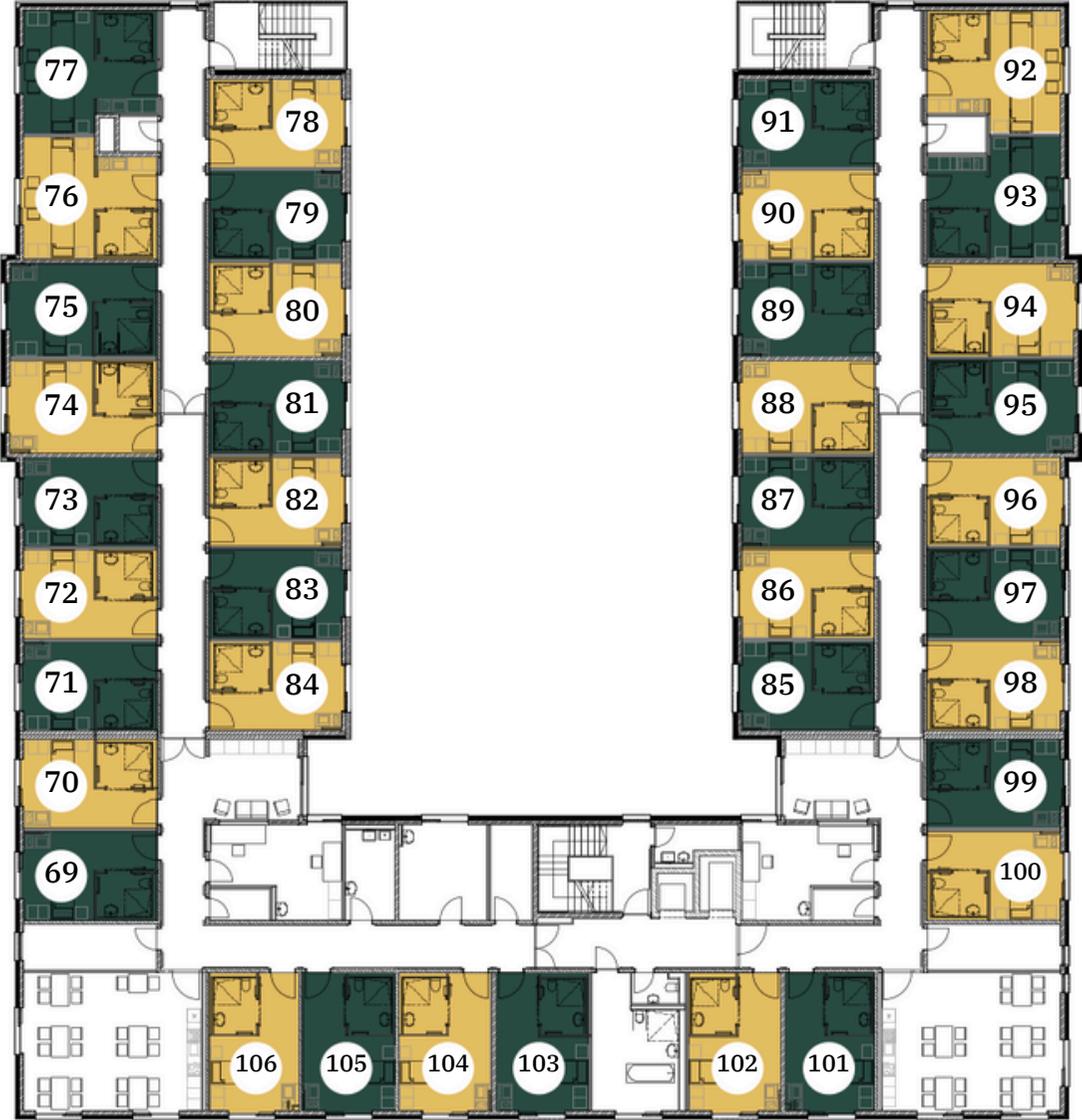
1. Obergeschoss



-  Gemeinschaftsfläche
-   Sondereigentum



2. Obergeschoss







Miete auch für das
Gemeinschaftseigentum!

Wohnfläche Whg. 1
+ gemeinschaftliches Miteigentum 26,55 m²

Mietabrechnungsfläche **48,73 m²**

Kaufpreisliste

Apt. Nr.	Bezeichnung	Fläche Apartment	Anteil Gem.-Fläche	Gesamtfläche	monatliche Miete	Verkaufspreis	Rendite ¹
Erdgeschoss							
1	Pflegewohnung (EZ)	22,18 qm	26,55 qm	48,73 qm	667,90 €	242.873 €	3,3 %
2	Pflegewohnung (EZ)	22,31 qm	26,55 qm	48,86 qm	669,65 €	243.509 €	3,3 %
3	Pflegewohnung (EZ)	22,18 qm	26,55 qm	48,73 qm	667,90 €	242.873 €	3,3 %
4	Pflegewohnung (EZ)	22,40 qm	26,55 qm	48,95 qm	670,89 €	243.960 €	3,3 %
5	Pflegewohnung (EZ)	22,25 qm	26,55 qm	48,80 qm	668,85 €	243.218 €	3,3 %
6	Pflegewohnung (EZ)	25,82 qm	26,55 qm	52,37 qm	717,80 €	261.018 €	3,3 %
7	Pflegewohnung (EZ)	25,82 qm	26,55 qm	52,37 qm	717,80 €	261.018 €	3,3 %
8	Pflegewohnung (DZ)	28,74 qm	26,55 qm	55,29 qm	757,78 €	275.556 €	3,3 %
9	Pflegewohnung (DZ)	28,91 qm	26,55 qm	55,46 qm	760,11 €	276.404 €	3,3 %
10	Pflegewohnung (EZ)	22,10 qm	26,55 qm	48,65 qm	666,80 €	242.473 €	3,3 %
11	Pflegewohnung (EZ)	22,14 qm	26,55 qm	48,69 qm	667,31 €	242.658 €	3,3 %
12	Pflegewohnung (EZ)	23,18 qm	26,55 qm	49,73 qm	681,61 €	247.858 €	3,3 %
13	Pflegewohnung (EZ)	23,61 qm	26,55 qm	50,16 qm	687,45 €	249.982 €	3,3 %
14	Pflegewohnung (EZ)	22,12 qm	26,55 qm	48,67 qm	667,09 €	242.578 €	3,3 %
15	Pflegewohnung (EZ)	22,12 qm	26,55 qm	48,67 qm	667,09 €	242.578 €	3,3 %
16	Pflegewohnung (EZ)	23,30 qm	26,55 qm	49,85 qm	683,22 €	248.444 €	3,3 %
17	Pflegewohnung (EZ)	23,18 qm	26,55 qm	49,73 qm	681,61 €	247.858 €	3,3 %
18	Pflegewohnung (EZ)	22,12 qm	26,55 qm	48,67 qm	667,09 €	242.578 €	3,3 %
19	Pflegewohnung (EZ)	22,10 qm	26,55 qm	48,65 qm	666,80 €	242.473 €	3,3 %

Apt. Nr.	Bezeichnung	Fläche Apartment	Anteil Gem.-Fläche	Gesamtfläche	monatliche Miete	Verkaufspreis	Rendite ¹
Erdgeschoss							
20	Pflegewohnung (DZ)	28,82 qm	26,55 qm	55,37 qm	758,87 €	275.953 €	3,3 %
21	Pflegewohnung (DZ)	28,71 qm	26,55 qm	55,26 qm	757,41 €	275.422 €	3,3 %
22	Pflegewohnung (EZ)	25,81 qm	26,55 qm	52,36 qm	717,65 €	260.964 €	3,3 %
23	Pflegewohnung (EZ)	25,81 qm	26,55 qm	52,36 qm	717,65 €	260.964 €	3,3 %
24	Pflegewohnung (EZ)	22,25 qm	26,55 qm	48,80 qm	668,85 €	243.218 €	3,3 %
25	Pflegewohnung (EZ)	22,40 qm	26,55 qm	48,95 qm	670,89 €	243.960 €	3,3 %
26	Pflegewohnung (EZ)	22,18 qm	26,55 qm	48,73 qm	667,90 €	242.873 €	3,3 %
27	Pflegewohnung (EZ)	22,31 qm	26,55 qm	48,86 qm	669,65 €	243.509 €	3,3 %
28	Pflegewohnung (EZ)	22,18 qm	26,55 qm	48,73 qm	667,90 €	242.873 €	3,3 %
29	Pflegewohnung (EZ)	23,06 qm	26,55 qm	49,61 qm	679,93 €	247.247 €	3,3 %
30	Pflegewohnung (EZ)	23,01 qm	26,55 qm	49,56 qm	679,28 €	247.011 €	3,3 %
1. Obergeschoss							
31	Pflegewohnung (EZ)	22,18 qm	26,55 qm	48,73 qm	667,90 €	242.873 €	3,3 %
32	Pflegewohnung (EZ)	22,31 qm	26,55 qm	48,86 qm	669,65 €	243.509 €	3,3 %
33	Pflegewohnung (EZ)	22,18 qm	26,55 qm	48,73 qm	667,90 €	242.873 €	3,3 %
34	Pflegewohnung (EZ)	22,40 qm	26,55 qm	48,95 qm	670,89 €	243.960 €	3,3 %
35	Pflegewohnung (EZ)	22,25 qm	26,55 qm	48,80 qm	668,85 €	243.218 €	3,3 %
36	Pflegewohnung (EZ)	25,82 qm	26,55 qm	52,37 qm	717,80 €	261.018 €	3,3 %

Kaufpreisliste

Apt. Nr.	Bezeichnung	Fläche Apartment	Anteil Gem.-Fläche	Gesamtfläche	monatliche Miete	Verkaufspreis	Rendite ¹
1. Obergeschoss							
37	Pflegewohnung (EZ)	25,82 qm	26,55 qm	52,37 qm	717,80 €	261.018 €	3,3 %
38	Pflegewohnung (DZ)	28,74 qm	26,55 qm	55,29 qm	757,78 €	275.556 €	3,3 %
39	Pflegewohnung (DZ)	28,91 qm	26,55 qm	55,46 qm	760,11 €	276.404 €	3,3 %
40	Pflegewohnung (EZ)	22,10 qm	26,55 qm	48,65 qm	666,80 €	242.473 €	3,3 %
41	Pflegewohnung (EZ)	22,14 qm	26,55 qm	48,69 qm	667,31 €	242.658 €	3,3 %
42	Pflegewohnung (EZ)	23,18 qm	26,55 qm	49,73 qm	681,61 €	247.858 €	3,3 %
43	Pflegewohnung (EZ)	23,30 qm	26,55 qm	49,85 qm	683,22 €	248.444 €	3,3 %
44	Pflegewohnung (EZ)	22,12 qm	26,55 qm	48,67 qm	667,09 €	242.578 €	3,3 %
45	Pflegewohnung (EZ)	22,26 qm	26,55 qm	48,81 qm	668,99 €	243.269 €	3,3 %
46	Pflegewohnung (EZ)	22,06 qm	26,55 qm	48,61 qm	666,22 €	242.262 €	3,3 %
47	Pflegewohnung (EZ)	22,06 qm	26,55 qm	48,61 qm	666,22 €	242.262 €	3,3 %
48	Pflegewohnung (EZ)	22,26 qm	26,55 qm	48,81 qm	668,99 €	243.269 €	3,3 %
49	Pflegewohnung (EZ)	22,12 qm	26,55 qm	48,67 qm	667,09 €	242.578 €	3,3 %
50	Pflegewohnung (EZ)	23,30 qm	26,55 qm	49,85 qm	683,22 €	248.444 €	3,3 %
51	Pflegewohnung (EZ)	23,18 qm	26,55 qm	49,73 qm	681,61 €	247.858 €	3,3 %
52	Pflegewohnung (EZ)	22,12 qm	26,55 qm	48,67 qm	667,09 €	242.578 €	3,3 %
53	Pflegewohnung (EZ)	22,10 qm	26,55 qm	48,65 qm	666,80 €	242.473 €	3,3 %
54	Pflegewohnung (DZ)	28,82 qm	26,55 qm	55,37 qm	758,87 €	275.953 €	3,3 %
55	Pflegewohnung (DZ)	28,71 qm	26,55 qm	55,26 qm	757,41 €	275.422 €	3,3 %

Apt. Nr.	Bezeichnung	Fläche Apartment	Anteil Gem.-Fläche	Gesamtfläche	monatliche Miete	Verkaufspreis	Rendite ¹
1. Obergeschoss							
56	Pflegewohnung (EZ)	25,81 qm	26,55 qm	52,36 qm	717,65 €	260.964 €	3,3 %
57	Pflegewohnung (EZ)	25,81 qm	26,55 qm	52,36 qm	717,65 €	260.964 €	3,3 %
58	Pflegewohnung (EZ)	22,25 qm	26,55 qm	48,80 qm	668,85 €	243.218 €	3,3 %
59	Pflegewohnung (EZ)	22,40 qm	26,55 qm	48,95 qm	670,89 €	243.960 €	3,3 %
60	Pflegewohnung (EZ)	22,18 qm	26,55 qm	48,73 qm	667,90 €	242.873 €	3,3 %
61	Pflegewohnung (EZ)	22,31 qm	26,55 qm	48,86 qm	669,65 €	243.509 €	3,3 %
62	Pflegewohnung (EZ)	22,18 qm	26,55 qm	48,73 qm	667,90 €	242.873 €	3,3 %
63	Pflegewohnung (EZ)	23,04 qm	26,55 qm	49,59 qm	679,64 €	247.142 €	3,3 %
64	Pflegewohnung (EZ)	24,00 qm	26,55 qm	50,55 qm	692,85 €	251.945 €	3,3 %
65	Pflegewohnung (EZ)	24,12 qm	26,55 qm	50,67 qm	694,45 €	252.527 €	3,3 %
66	Pflegewohnung (EZ)	23,98 qm	26,55 qm	50,53 qm	692,56 €	251.840 €	3,3 %
67	Pflegewohnung (EZ)	24,06 qm	26,55 qm	50,61 qm	693,65 €	252.236 €	3,3 %
68	Pflegewohnung (EZ)	23,14 qm	26,55 qm	49,69 qm	681,03 €	247.647 €	3,3 %
2. Obergeschoss							
69	Pflegewohnung (EZ)	22,18 qm	26,55 qm	48,73 qm	667,90 €	242.873 €	3,3 %
70	Pflegewohnung (EZ)	22,31 qm	26,55 qm	48,86 qm	669,65 €	243.509 €	3,3 %
71	Pflegewohnung (EZ)	22,18 qm	26,55 qm	48,73 qm	667,90 €	242.873 €	3,3 %
72	Pflegewohnung (EZ)	22,40 qm	26,55 qm	48,95 qm	670,89 €	243.960 €	3,3 %

Kaufpreisliste

Apt. Nr.	Bezeichnung	Fläche Apartment	Anteil Gem.-Fläche	Gesamtfläche	monatliche Miete	Verkaufspreis	Rendite ¹
2. Obergeschoss							
73	Pflegewohnung (EZ)	22,25 qm	26,55 qm	48,80 qm	668,85 €	243.218 €	3,3 %
74	Pflegewohnung (EZ)	25,82 qm	26,55 qm	52,37 qm	717,80 €	261.018 €	3,3 %
75	Pflegewohnung (EZ)	25,82 qm	26,55 qm	52,37 qm	717,80 €	261.018 €	3,3 %
76	Pflegewohnung (DZ)	28,74 qm	26,55 qm	55,29 qm	757,78 €	275.556 €	3,3 %
77	Pflegewohnung (DZ)	28,91 qm	26,55 qm	55,46 qm	760,11 €	276.404 €	3,3 %
78	Pflegewohnung (EZ)	22,10 qm	26,55 qm	48,65 qm	666,80 €	242.473 €	3,3 %
79	Pflegewohnung (EZ)	22,14 qm	26,55 qm	48,69 qm	667,31 €	242.658 €	3,3 %
80	Pflegewohnung (EZ)	23,18 qm	26,55 qm	49,73 qm	681,61 €	247.858 €	3,3 %
81	Pflegewohnung (EZ)	23,30 qm	26,55 qm	49,85 qm	683,22 €	248.444 €	3,3 %
82	Pflegewohnung (EZ)	22,12 qm	26,55 qm	48,67 qm	667,09 €	242.578 €	3,3 %
83	Pflegewohnung (EZ)	22,26 qm	26,55 qm	48,81 qm	668,99 €	243.269 €	3,3 %
84	Pflegewohnung (EZ)	22,06 qm	26,55 qm	48,61 qm	666,22 €	242.262 €	3,3 %
85	Pflegewohnung (EZ)	22,06 qm	26,55 qm	48,61 qm	666,22 €	242.262 €	3,3 %
86	Pflegewohnung (EZ)	22,26 qm	26,55 qm	48,81 qm	668,99 €	243.269 €	3,3 %
87	Pflegewohnung (EZ)	22,12 qm	26,55 qm	48,67 qm	667,09 €	242.578 €	3,3 %
88	Pflegewohnung (EZ)	23,30 qm	26,55 qm	49,85 qm	683,22 €	248.444 €	3,3 %
89	Pflegewohnung (EZ)	23,18 qm	26,55 qm	49,73 qm	681,61 €	247.858 €	3,3 %
90	Pflegewohnung (EZ)	22,12 qm	26,55 qm	48,67 qm	667,09 €	242.578 €	3,3 %
91	Pflegewohnung (EZ)	22,10 qm	26,55 qm	48,65 qm	666,80 €	242.473 €	3,3 %

Apt. Nr.	Bezeichnung	Fläche Apartment	Anteil Gem.-Fläche	Gesamtfläche	monatliche Miete	Verkaufspreis	Rendite ¹
2. Obergeschoss							
92	Pflegewohnung (DZ)	28,82 qm	26,55 qm	55,37 qm	758,87 €	275.953 €	3,3 %
93	Pflegewohnung (DZ)	28,71 qm	26,55 qm	55,26 qm	757,41 €	275.422 €	3,3 %
94	Pflegewohnung (EZ)	25,81 qm	26,55 qm	52,36 qm	717,65 €	260.964 €	3,3 %
95	Pflegewohnung (EZ)	25,81 qm	26,55 qm	52,36 qm	717,65 €	260.964 €	3,3 %
96	Pflegewohnung (EZ)	22,25 qm	26,55 qm	48,80 qm	668,85 €	243.218 €	3,3 %
97	Pflegewohnung (EZ)	22,40 qm	26,55 qm	48,95 qm	670,89 €	243.960 €	3,3 %
98	Pflegewohnung (EZ)	22,18 qm	26,55 qm	48,73 qm	667,90 €	242.873 €	3,3 %
99	Pflegewohnung (EZ)	22,31 qm	26,55 qm	48,86 qm	669,65 €	243.509 €	3,3 %
100	Pflegewohnung (EZ)	22,18 qm	26,55 qm	48,73 qm	667,90 €	242.873 €	3,3 %
101	Pflegewohnung (EZ)	23,04 qm	26,55 qm	49,59 qm	679,64 €	247.142 €	3,3 %
102	Pflegewohnung (EZ)	24,00 qm	26,55 qm	50,55 qm	692,85 €	251.945 €	3,3 %
103	Pflegewohnung (EZ)	24,12 qm	26,55 qm	50,67 qm	694,45 €	252.527 €	3,3 %
104	Pflegewohnung (EZ)	23,98 qm	26,55 qm	50,53 qm	692,56 €	251.840 €	3,3 %
105	Pflegewohnung (EZ)	24,06 qm	26,55 qm	50,61 qm	693,43 €	252.156 €	3,3 %
106	Pflegewohnung (EZ)	23,15 qm	26,55 qm	49,70 qm	681,12 €	247.680 €	3,3 %

¹ 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

Mirabelle Holding GmbH



Die Pflegeimmobilie in Gotha wird von der renommierten Mirabelle Holding GmbH mit Sitz am Leipziger Platz 2 in BerlinMitte betrieben.

Das Unternehmen charakterisiert sich selbst als „jung und innovativ“ und hat sich zum Ziel gesetzt, Menschen mit einer eingeschränkten Alltagskompetenz zu unterstützen. Dies geschieht in stationären und ambulanten Einrichtungen wie auch in der häuslichen Versorgung. Derzeit betreut Mirabelle mit über 800 Mitarbeitenden mehr als 1.100 Pflegebedürftige in 13 Einrichtungen.

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 Pflege 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.

Die Mirabelle Holding GmbH bestimmt in Gotha das Pflegekonzept, belegt eigenverantwortlich die Wohnungen, zahlt die Globalmiete und meldet – sofern nötig – Instandhaltungsbedarf. Die Verwaltung (siehe Seite 36) kümmert sich dann um die Ausschüttung der Miete an die einzelnen Eigentümerinnen und Eigentümer und die Erstellung der Nebenkostenabrechnung.

» Zur Philosophie gehört das japanische Konzept Kaizen. Das Ziel: Es sollte kein Tag vergehen, an dem nicht eine Verbesserung stattgefunden hat. «

www.mirabelle-care.de

Jeder Erwerber einer Einheit sowie deren nächsten Familienangehörigen erhalten in allen von der Mirabelle betriebenen Einrichtungen ein Bevorzugtes Belegungsrecht.



CARESTONE

URKUNDE



für:

Herzlichen Glückwunsch! Sie haben Anspruch auf das **Bevorzugte Belegungsrecht**

Mit dem Kauf dieses Seniorenwohn- und Pflegeapartments bei Carestone haben Sie nicht nur aus finanziellen Gründen eine gute Entscheidung getroffen, sondern auch in eine Zukunft mit Sicherheit investiert.

Als führender Anbieter und Entwickler von Pflegeimmobilien in Deutschland, verstehen wir die Herausforderungen, die mit der Suche nach einem angemessenen Pflegeplatz einhergehen. Einen Pflegeplatz zu erhalten, insbesondere in Zeiten steigender Nachfrage, kann eine echte Herausforderung sein. Lange Wartezeiten von mehreren Jahren sind keine Seltenheit und können eine immense Belastung darstellen. Doch mit Carestone haben Sie vorgesorgt.

Dank des „Bevorzugten Belegungsrechts“ von Carestone genießen Sie und Ihre Familienangehörigen besondere Vorteile. Beim Erstbezug einer unserer Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtungen haben Sie einen direkten Anspruch auf einen entsprechenden Pflegeplatz. Auch nach Inbetriebnahme der Einrichtung ermöglicht Ihnen dieses Recht, einen geeigneten, freierwerdenden Pflegeplatz zu erhalten, ohne auf lange Wartelisten angewiesen zu sein. Bitte beachten Sie, dass ein Anspruch auf das Belegungsrecht mit Vorliegen eines Pflegegrades 2 möglich wird.

Mit mehr als 250 Einrichtungen in ganz Deutschland haben Sie stets die Gewissheit, dass für Sie und Ihre Liebsten bestmögliche Pflege zur Verfügung steht. Das Belegungsrecht gilt nicht nur für Sie als Erwerber, sondern auch für direkte Familienangehörige. Damit können Sie sicherstellen, dass Ihre Liebsten ebenfalls von diesem wichtigen Privileg profitieren.

Sandro Pawils
CEO Carestone Group

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. «



 **WH VERWALTUNG**

www.wh-verwaltung.de

Pflegemarkt

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



Überzeugend – mit dem richtigen Konzept

Die Vorteile der Sachwertanlage Immobilien sind herausragend. Doch hinter einem Immobilienkauf muss immer auch ein überzeugendes Gesamtkonzept stehen. Das gilt besonders dann, wenn Sie mit Ihrer Immobilie Vermögen nachhaltig aufbauen oder effektiv sichern möchten. Denn für Immobilienbesitzer gibt es etliche noch zu lösende Herausforderungen. Wer kümmert sich beispielsweise um die Vermietung? Wer übernimmt die Verwaltung, rechnet Heizkosten ab, überwacht eine anstehende Sanierung oder kümmert sich bei einem Mieterwechsel um einen reibungslosen Ablauf? Und – vielleicht am wichtigsten – wer garantiert überhaupt, dass die Miet einnahmen regelmäßig fließen und die Wohnung nicht leer steht?

Aus der Summe dieser Fragen haben wir unser Konzept entwickelt. Ziel war es, ein Produkt zu schaffen, das die Vorzüge eines Immobilien- Investments nutzt, dabei Sicher heiten maximiert und Aufwände maßgeblich reduziert. Der Schlüssel dafür liegt in der Investition in eine Pflegeimmobilie.

	Pflegeapartment	Eigentumswohnung
Standortwahl	Jeder Standort wird von uns und vom Betreiber ausführlich auf seine Wirtschaftlichkeit geprüft.	Es liegen in der Regel keine abgesicherten Entscheidungshilfen vor, subjektive Einschätzungen und „Hörensagen“ dienen als Grundlage.
Entscheidungsgrundlage	Alle Pflegeapartments bieten nahezu die gleichen Eigenschaften. Die Investitionsentscheidung ist so leichter und transparent zu treffen.	Viele Voraussetzungen sind zu klären, u.a.: bedarfsgerechte Grundrisse; stimmige Ausrichtung; Mitbewohner oder Eigentümer gemeinschaft.
Instandhaltung und Nebenkostenvermietung	Langfristig gesicherte Mieteinnahme durch einen 20-jährigen Pachtvertrag, der sich der Inflation anpasst.	Die Vermietung der Eigentumswohnung muss vom Vermieter selbst organisiert werden.
	Ein Großteil der laufenden Betriebs-, Instandhaltungs- und Nebenkosten werden vom Betreiber übernommen.	Nicht alle Nebenkosten sind umlage fähig. Reparaturen und Instandsetzungen müssen eigenständig beauftragt und kontrolliert werden.
Eigennutzung	Ein Eigenanspruch ist nicht möglich. Aber ein Belegungsrecht sichert Ihnen oder Ihren Angehörigen bei Bedarf den Zugriff auf ein entsprechendes Pflegeapartment.	Der Eigenbedarf kann nur durch eine vernünftige und nachvollziehbare Begründung ausgesprochen werden. Rechtsstreitigkeiten sind hierbei keine Seltenheit.

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, belehnen 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 Betreiber sache.

09

Instandhaltung

Für die Instandhaltung im Gebäude ist vorwiegend der Betreiber verantwortlich.

10

Bevorzugtes Belegungsrecht

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

Rechtliche Grundlagen zur Immobilie in Gotha

Bau- und Ausstattungs- beschreibung

Grundlagen

Die Realisierung des Seniorenzentrums in Gotha / Thüringen erfolgt unter Be-

rücksichtigung ~~Abweichungen~~ den anerkannten Regeln der Technik, den neuesten Erkenntnissen für den Bau von Wohn- und Pflegeheimen, insbesondere unter Beachtung aller einschlägigen DIN-Normen, der einschlägigen Heimgesetze und -verordnungen, der Baugenehmigung und sämtlicher gesetzlicher Bestimmungen, die zum Zeitpunkt der Baugenehmigung Gültigkeit haben.

Das Seniorenzentrum in Gotha wird sich in einem Gebäude befinden, welches über ein Untergeschoss und drei

Vollgeschosse verfügen wird. Insgesamt entstehen 106 Pflegewohnungen, bestehend aus 94 Einzelzimmern und 12 Doppelzimmern. Die Baubeschreibung (Anlage 4a des Mietvertrages und Anlage 2 der Bezugsurkunde) umfasst 45 Seiten und kann daher – wie vorstehend – nur hinsichtlich der technischen Vorgaben angerissen werden. Die Einsicht in die vollumfängliche Baubeschreibung ist jederzeit möglich.

Rechtliche Grundlagen

Nachfolgend lesen Sie zusammengefasst alles Wissenswerte rund um das Projekt, über die Rechte und Pflichten der Käufer, die Vertragsgrundlagen, Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung sowie über den Kaufvertrag

(Entwurf Stand: 04.06.2024) selbst. Änderungen sind zwar nicht geplant, aber denkbar. Darauf wird ausdrücklich hingewiesen.

Kurzüberblick

Die Carestone Gotha GmbH wird in Gotha ein Seniorenzentrum errichten lassen.

Das Seniorenzentrum ist noch nicht fertiggestellt. Dieses wird sich in einem Gebäude befinden, welches über ein Untergeschoss und drei Vollgeschosse verfügen wird. Insgesamt entstehen 106 Pflegewohnungen, bestehend aus 94 Einzelzimmern und 12 Doppelzimmern.

Die Carestone Gotha GmbH bietet den mit Teilungserklärung vom 17.01.2024 (UVZ-Nr. 28/2024 J) des Notars Jan

Rosentreter mit Amtssitz in Hannover in Mit- bzw. Teileigentumsanteile aufgeteilten Grundbesitz in der Weise an, dass mit jedem Mit- bzw. Teileigentumsanteil das Sondereigentum an einer bestimmten Einheit (Pflgewohnung) verbunden ist.

Das Seniorenzentrum ist langfristig (20 Jahre plus 2 x 5 Jahre Option) an die Mirabelle Holding GmbH vermietet. Es ist ein WEG-Verwalter bestellt, der sich u.a. um Instandhaltung und Instandsetzung der Immobilie kümmert, soweit diese der Vermieterin obliegt. Mit diesem Verwalter, der WH Verwaltungsgesellschaft mbH, wurde auch ein Verwaltervertrag mit der künftigen Wohnungseigentümergeinschaft WEG Lindemann-/ Von-Zach-Str. 4, 99867 Gotha, vertreten durch die Verkäuferin, geschlossen.

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

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

Die Carestone Gotha GmbH – Verkäuferin

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

Die Carestone Gotha GmbH hat ihren Sitz in Hannover mit der Geschäftsanschrift An der Börse 3, 30159 Hannover, und ist im Handelsregister des Amtsgerichts Hannover unter HRB 224226 eingetragen. Die Gesellschaft wird durch ihre gemeinsam mit einem weiteren Geschäftsführer oder mit einem Prokuristen vertretungsberechtigten Geschäftsführer, Herrn Harald Senftleben, Herrn Torsten Radomi und Herrn Mark Uhmeier, jeweils mit der Befugnis, im Namen der Gesellschaft mit sich im eigenen Namen oder als Vertreter eines Dritten Rechtsgeschäfte abzuschließen, vertreten.

Das Seniorenzentrum Gotha

Auf dem von der Verkäuferin erworbenen Grundstück entsteht das Seniorenzentrum Gotha bestehend aus einem Gebäude, welches über ein Untergeschoss und drei Vollgeschosse verfügen wird. Insgesamt entstehen 106 Pflegewohnungen, bestehend aus 94 Einzelzimmern und 12 Doppelzimmern.

Das Seniorenzentrum ist noch nicht errichtet. Mit dem Bau soll voraussichtlich im Oktober 2024 begonnen werden.

Die Bebauung erfolgt nach den der Teilungserklärung vom 17.01.2024 (UVZ-Nr. 28/2024 J, Notar Jan Rosentreter mit Amtssitz in Hannover) als Anlage beigefügten Aufteilungsplänen und nach der der Bezugsurkunde vom 17.01.2024 (UVZ-Nr. 29/2024 J, Notar Jan Rosentreter mit Amtssitz in Hannover) als Anlage 2 und dem Mietvertrag als Anlage 4a beigefügten Baubeschreibung vom (Stand: 13.11.2023).

Das Gebäude, wird über ein Untergeschoss und drei Vollgeschosse verfügen wird. Insgesamt entstehen 106 Pflegewohnungen, bestehend aus 94 Einzelzimmern und 12 Doppelzimmern.

Die einzelnen Pflegewohnungen in dem zu errichtenden Seniorenzentrum

in Gotha werden als Sondereigentums-einheiten angeboten.

Nach Angaben der Verkäuferin beträgt die Gesamtfläche (die Verkäuferin meint hier: Sondereigentumsfläche + Anteil an der Gemeinschaftseigentumsfläche) zwischen circa 48,61 m² bis 55,46 m².

Bezüglich der Angaben zur Gesamtfläche ist klarzustellen, dass dies ein seitens der Verkäuferin angeführter rein mathematischer Wert ist und nicht der tatsächlichen Wohnungsgröße entspricht.

Die Pflegewohnungen bestehen jeweils aus einem Zimmer (kombinier-tes Wohn- und Schlafzimmer) sowie einem seniorenberechtigten Bad mit Dusche, Waschbecken und WC.

Als im Gemeinschaftseigentum stehende Flächen werden diverse Funktions- und Mitarbeiteräume sowie diverse Gruppen-, Therapie- und Aufenthaltsräume entstehen. Im Erdgeschoss wird es eine Cafeteria geben.

Das zu errichtende Seniorenzentrum wird die postalische Anschrift Lindemann- / Von-Zach-Straße, 99867 Gotha, tragen.

Die Erstellung des Seniorenzentrums wird entsprechend des KFWG-Q+ Standards geplant und errichtet.

Das Grundstück

Der mit dem Seniorenzentrum Gotha beplante Grundbesitz befindet sich in 99867 Gotha in Thüringen und wird auf den Flurstücken 150/412, 150/413, 150/414, 150/415, 150/416, 150/417 und 150/418 liegen, eingetragen im Grundbuch von Gotha, Amtsgericht Gotha, Blatt 16916.

Die Carestone Gotha GmbH ist bereits als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen.

Der Grundbesitz ist wie folgt belastet:

Abteilung II:

lfd. Nr. 2: Nur lastend auf Flur 19 Flurstück 150/412: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Abwasserleitungs- und Anlagenrecht) für Wasser- und Abwasserzweckverband Gotha und Landkreismunicipalitäten, Gotha, Registergericht: Amtsgericht Jena HRA 102418. Gemäß Bewilligung vom 10.01.2023 (UVZ-Nr. 14/2023, Notar Dr. Andreas C. Brinkmann in Hannover) eingetragen am 07.03.2023.

lfd. Nr. 3: Nur lastend auf Flur 19 Flurstücke 150/412 und 150/413: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Trafostations- und Kabelrecht) für Stadtwerke Gotha NETZ GmbH, Gotha. Gemäß Bewilligung vom 17.01.2023 (UVZ-Nr. 13/2023, Notar André Dietrich-Bethge in Hannover) eingetragen am 07.03.2023.

Abteilung III:

– unbelastet –

In der Abteilung II wird noch eine Grunddienstbarkeit eingetragen. Die notarielle Urkunde zur Bestellung der Grunddienstbarkeit ist der Bezugskunde als Anlage 5 beigelegt. Diese Grunddienstbarkeit dient der Sicherstellung, dass die Vermietung an einen Betreiber einheitlich, trotz Veräußerung der Einheiten an verschiedene Erwerber, erfolgen kann.

Die Belastungen in Abteilung II werden vom Käufer übernommen.

Die Verkäuferin behält sich in dem Kaufvertragsentwurf vor, den Kaufgegenstand noch in beliebiger Höhe zu belasten. Hintergrund ist regelmäßig, dass die Belastung des Grundstücks zum Zwecke der Finanzierung des Bauvorhabens erfolgt. Dem Käufer

wird empfohlen sich hierüber beim Verkäufer zu informieren.

Baulasten/Altlasten

Gemäß Auskunft der Stadtverwaltung Gotha vom 04.10.2021, Az. 567-2021-01, ist auf den Flurstücken 150/414, 150/417 und 150/418 die nachfolgende Baulast gemäß Baulastenblatt-Nrn. 1238, 1239 und 1240 eingetragen (Eintragungsdatum 17.09.2020):

„Übernahme der Verpflichtung hinsichtlich aller baulichen Anlagen und Einrichtungen auf den Grundstücken Gemarkung Gotha, Flur 19, Flurstücke 150/414, 150/417 und 150/418 das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als ob die Grundstücke ein Baugrundstück bilden. Eingeschlossen ist die Verpflichtung, auf den Grundstücken die Herstellung, Unterhaltung und Benutzung von Zuwegungen, Fluchtwegen, Einstellplätzen und anderen Einrichtungen zu dulden, die erforderlich sind, damit bauliche Anlagen auf den Grundstücken errichtet und betrieben werden können, die dem öffentlichen Baurecht entsprechen.“

Die Stadtverwaltung weist darauf hin, dass die Auskunft anhand des Baulastenverzeichnisses zum Stichtag erfolgt und insoweit noch nicht eingepflegte Ände-

rungen des Katasterwesens vorliegen können.

Gemäß Auskunft des Landratsamtes Gotha vom 06.10.2021, Az. 729.11-5244 / 21AKA136 / 6.2.2 / Schn, sind die Flurstücke 150/412, 150/413, 150/415, 150/416, 150/417 und 150/418 nicht im Thüringer Altlasteninformationssystem THALIS als Verdachtsfläche verzeichnet. Ebenso ergibt sich gemäß vorstehender Auskunft aus der Aktenlage der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Gotha kein Altlastenverdacht.

Das Landratsamt weist darauf hin, dass sich die durchgeführte Prüfung ausschließlich auf einen Altlastenverdacht des Bodens bezieht. Andere verkehrswertrelevante Faktoren wie Baugrundsicherheit, Gefährdungen durch Kampfmittel oder Gebäudeschadstoffe unterliegen nicht der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Gotha.

Teilung des Grundstücks

Die Teilung des Grundbesitzes in Sondereigentumseinheiten wurde grundbuchlich noch nicht vollzogen. Die erforderliche Abgeschlossenheitsbescheinigung wurde am 31.01.2024 von der Stadtverwaltung Gotha, Az. 21-2024-07, erteilt. Infolge der Teilung wird jede der insgesamt 106 Sonderei-

gentumseinheiten (Pflgewohnungen) im Grundbuch von Gotha des Amtsgerichts Gotha separat auf einem eigenen Grundbuchblatt erfasst.

Das Baurecht

Die Baugenehmigung für die Errichtung des Seniorenzentrum in Gotha wurde mit Bescheid der Stadtverwaltung vom 16.10.2023, Az. 185-2023-02, erteilt. Die Baugenehmigung ist unter der Maßgabe der Einhaltung diverser Nebenbestimmungen erteilt worden.

Weiterhin ist die Baugenehmigung im Einvernehmen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde unter der aufschiebenden Bedingung erteilt worden, dass vor Beginn der Baumaßnahme zwischen dem Bauherrn und dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, eine denkmalpflegerische Zielstellung zu erarbeiten ist, in welcher die Notwendigkeit einer archäologischen Untersuchung festgehalten wird.

Es wurde die Zustimmung zur beantragten Befreiung zur Überschreitung der maximalen Geschossigkeit von 3 Geschossen um eines weitere Vollgeschoss erteilt.

Mit dem Bau zur Errichtung des Seniorenzentrums soll voraussichtlich im Oktober 2024 begonnen werden.

Beabsichtigt ist laut aktuell vorliegendem Kaufvertragsentwurf (Stand: 04.06.2024), den Kaufgegenstand voraussichtlich zum 30.09.2026 vollständig zu realisieren. Die Herstellung hat bis spätestens zum 31.12.2026 zu erfolgen.

Die Übergabe an die Betreiberin erfolgt voraussichtlich 20 Monate nach Baubeginn. Die Übergabe soll jedoch spätestens 24 Monate nach Baubeginn stattfinden.

Die Mirabelle Holding GmbH als Betreiberin

Den Betrieb des Seniorenzentrums in Gotha übernimmt die Mirabelle Holding GmbH, welche das noch zu errichtende Pflegequartier gesamtflächig mit Mietvertrag vom 07./11.12.2023 nebst Vereinbarung vom 07./11.12.2023 und 1. Nachtrag vom 25.01./01.02.2024 gemietet hat.

Die Mirabelle Holding GmbH hat ihren Sitz in Berlin unter der Geschäftsanschrift Leipziger Platz 2, 10117 Berlin, und ist im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter der HRB 220994 B eingetragen. Die Gesellschaft

wird durch ihre gemeinsam mit einem weiteren Geschäftsführer oder einem Prokuristen vertretungsberechtigten Geschäftsführer, Herrn Philipp Keck und Herrn Robert Hille, jeweils mit der Befugnis, die Gesellschaft allein zu vertreten sowie Rechtsgeschäfte als Vertreter Dritter abzuschließen, vertreten.

Der Mietvertrag

Mit der Mirabelle Holding GmbH wurde durch Vertrag vom 07./11.12.2023 nebst Vereinbarung vom 07./11.12.2023 und 1. Nachtrag vom 25.01./01.02.2024 ein Mietvertrag mit einer festen Laufzeit von 20 Jahren abgeschlossen.

Mit Vereinbarung zum Mietvertrag vom 07./11.12.2023 haben die Parteien eine mietfreie Zeit (Pre-Opening) mit Rücksicht auf die Anlaufphase des Seniorenzentrums für die ersten 10 vollen Monate vereinbart. Außerdem haben die Parteien mit Vereinbarung zum Mietvertrag vom 07./11.12.2023 samt 1. Nachtrag vom 25.01./01.02.2024 einen Einrichtungs- und Ausstattungszuschuss zugunsten der Mieterin/Betreiberin vereinbart (siehe „Pre-Opening-Kosten“).

Nach den mietvertraglichen Vorgaben beginnt die Laufzeit des Mietverhältnisses mit der Übergabe des

Mietgegenstandes. Die Übergabe des Mietgegenstandes soll voraussichtlich 20 Monate, jedoch spätestens 24 Monate nach Baubeginn stattfinden. Hierbei soll der Übergabetermin auf den ersten oder fünfzehnten Tag eines Kalendermonats fallen. Die Mieterin ist berechtigt, eine Übergabe zwischen dem 01.12. und 14.01. zu verweigern.

In dem Mietvertrag wurde eine zusätzliche Verlängerungsoption für die Mieterin von zweimal jeweils fünf Jahre vereinbart. Die jeweilige Option muss dabei spätestens 12 Monate vor Ende der Mietzeit schriftlich gegenüber dem Vermieter ausgeübt werden.

Während der festen Laufzeit und im Falle der Optionsausübung während der verlängerten Laufzeit ist eine ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses beider Vertragsparteien nicht möglich, es besteht lediglich ein außerordentliches Kündigungsrecht aus wichtigem Grund.

Unter § 4 des Mietvertrages haben die Vertragsparteien neben den gesetzlichen außerordentlichen Kündigungsrechten ausdrücklich außerordentliche Kündigungsrechte vereinbart u.a. bei Entzug behördlicher Genehmigungen zu Betreiben des Seniorenzentrums, bei Nichtstellung vereinbarter

Sicherheiten oder bei Zahlungsverzug in bestimmter Höhe.

Alle Kündigungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

Eine Kündigung durch die Vermieterin kann nur durch einen mehrheitlichen Beschluss erfolgen. Der Mietvertrag kann nur als Ganzes gekündigt werden.

Im Falle der Beendigung des Mietvertrages, gleich aus welchem Grund, soll die weitere Versorgung der betreuten Personen sichergestellt werden. Dazu haben die Vertragsparteien unter § 14 des Mietvertrages vereinbart, dass der Betrieb der Mieterin auf Verlangen der Vermieterin nach Maßgabe der mietvertraglichen Regelungen auf die Vermieterin oder eine von ihr schriftlich zu benennende Person übergehen soll. Insbesondere für den Fall, dass die Vermieterin oder ein Dritter die zur Führung des Betriebes erforderlichen

öffentlich-rechtlichen Genehmigungen nach hat oder beschaffen muss, wird die Mieterin den Betrieb gegen Erstattung der Kosten auf Rechnung und nach Weisung der Vermieterin für einen Zeitraum von bis zu drei Monaten fortführen. Im Übrigen wird auf § 14 des Mietvertrages verwiesen.

Die Betreiberin mietet das von den Käufern zu erwerbende Grundstück nebst noch zu errichtendem Gebäude nach der speziellen Nutzung als stationäre Pflegeeinrichtung mit erweiternden untergeordneten Komplementärnutzungen / Komplementär-Angeboten (Arztpraxis, Cafeteria, Fußpflege) (§ 2 des Mietvertrages). Der Mietgegenstand darf einer anderen Nutzung nur mit schriftlicher Zustimmung der Vermieterin zugeführt werden. Für die Einholung, Umsetzung, Erfüllung und Aufrechterhaltung aller für den Betrieb des Mieters etwaig erforderlicher öffentlich-rechtlicher und privatrechtlicher Genehmigungen hat der Mieter auf seine Kosten und auf eigenes Risiko Sorge zu tragen.

Die Nutzung des Seniorenzentrums erfolgt nach Maßgabe der dem Mietvertrag als Anlage beigefügten Unterlagen (Lageplan, Flurkarte, Grundrisspläne, Projektdatenblatt, Bau- und Ausstattungsbeschreibung inkl. Abgrenzungsliste, Anforderungen Netzwerkausbau, Betriebskostenverordnung, zusätzliche Nebenkostenpositionen, Übergabeprotokoll, Patronatserklärung, Übernahmeprotokoll Revisionsunterlagen, Leitfaden zur nachhaltigen Nutzung von Pflegeimmobilien, Bau-Grundbuchauszug).

Änderungen des bestehenden Mietvertrages, seine Aufhebung sowie die Wahrnehmung der sich aus dem Mietvertrag ergebenden Rechte der Vermieterin obliegen den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich. Sie entscheiden hierüber nur gemeinschaftlich und mehrheitlich durch Beschluss.

Die Mieterin betreibt den Mietgegenstand selbst auf eigene Kosten. Sie trägt neben der vereinbarten Miete sämtliche Kosten, die mit der Bewirtschaftung, Wartung und Versicherung des Grundstückes, Gebäudes und seiner Ausstattung zusammenhängen, insbesondere auch die Kosten gemäß der Betriebskostenverordnung in der jeweils gültigen Fassung.

Zu den Betriebskosten gehören insbesondere im Sinne des § 2 BetrKV alle laufenden öffentlichen Abgaben, alle Kosten für Wasser, Abwasser, Müllabfuhr, Heizung, Strom, Gas, und weitere Energieversorgung, alle Kosten der Verkehrssicherung innerhalb des Grundstückes, der Reinigung und Pflege der Wege und Außenanlagen, alle Kosten für die das Grundstück und das Mietobjekt betreffende Gebäudeversicherung, Hau- und Grundbesitz-Inhalts-zerhaftpflichtversicherung, Haftpflichtversicherung (Inventarversicherung), Haftpflichtversicherung gegen Ölschäden, Glasbruchversicherung und Kos-

ten der versicherungsvertraglich geforderten Sicherungsüberprüfungen.

Auf § 6 des Mietvertrages wird verwiesen. Dort sind auch weitere von der Mieterin zu tragende Nebenkosten ausdrücklich aufgeführt.

Zur Sicherung der Ansprüche der Vermieterin auf Zahlung der nach diesem Vertrag geschuldeten Miete und der Nebenkostenvorauszahlung (Einschließlich aller zukünftigen Nachträge), hat die Mieterin unter § 7 des Mietvertrages ihre jetzigen und künftigen Ansprüche gegen die Bewohner der von ihr auf dem Mietgegenstand betriebenen Einrichtung, gegen das Sozialamt und gegen andere Kostenträger auf Zahlung von Investitionskostenanteilen im Heimentgelt bis zur Höhe von maximal 12 Monatsmieten an die Vermieterin abgetreten.

Für den Fall einer Übertragung des Mietvertrages auf eine Tochtergesellschaft der Mieterin wird die Mieterin gemäß § 7 des Mietvertrages gegenüber der Vermieterin und ihrer Rechtsnachfolger als Sicherheit für die sich aus dem Mietvertrag ergebenden Ansprüche die dem Mietvertrag als Anlage 7 beigefügte Patronatserklärung abgeben.

Die Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung

Der Grundbesitz, auf welchem das Seniorenzentrum in Gotha errichtet wird, wird mit Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung des Notars Jan Rosentreter mit Amtssitz in Hannover vom 17.01.2024, UVZ-Nr. 28/2024 J entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) und des dem Antrag auf Abgeschlossenheitsbescheinigung beigefügten Aufteilungsplans in der Weise aufgeteilt und vollzogen, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer bestimmten in sich abgeschlossenen Sondereigentumseinheit verbunden ist. Insgesamt werden bei dem Objekt 106 Sondereigentumseinheiten (Pfliegewohnungen) geschaffen. Zum Gemeinschaftseigentum gehören die Gemeinschaftsflächen.

Die hierfür erforderliche Teilung des Grundbesitzes in Sondereigentum wurde grundbuchlich noch nicht vollzogen. Die erforderliche Abgeschlossenheitsbescheinigung wurde jedoch bereits beantragt.

In Teil VI (zusammen mit Teil III) der Teilungserklärung ist die einheitliche Nutzung aller Sondereigentumseinheiten und des Gemeinschaftseigentums als Pflegeeinrichtung bestimmt

worden. Einzelne Nutzungseinheiten des gemeinschaftlich von Eigentümern entsprechend des Sonderrechts zur Eigennutzung und zur Selbstvermietung bzw. -verpachtung durch die Eigentümer der Sondereigentumseinheiten ist ausgeschlossen. Die einzelnen Eigentümer haben daher (faktisch) kein Recht, ihr Sondereigentum zu bewohnen bzw. selbst zu vermieten bzw. zu verpachten, sondern müssen in die Nutzung ihres Sondereigentums an die von der Betreiberin ausgewählten Personen einwilligen. Das heißt, eine Eigennutzung der jeweils zu erwerbenden Wohnungen allein aufgrund einer Eigentümerstellung scheidet damit (faktisch) aus.

Die Gebrauchsregelung als einheitliche Seniorenresidenz wird durch eine Dienstbarkeit im gesetzlichen zulässigen Umfang gesichert. Sie soll sicherstellen, dass die Vermietung an die Betreiberin auch im Falle eines Eigentümerwechsels (Rechtsnachfolge) einheitlich erfolgen kann.

Das Sondereigentum ist veräußerlich und vererblich. Die Weiterveräußerung des Wohnungseigentums durch den Erwerber bedarf keiner Zustimmung des Verwalters. Im Fall der Veräußerung ist

der Verkäufer jedoch verpflichtet, den Verwalter durch Übersenden einer Abschrift des Veräußerungsvertrages zu informieren. Dieser Verpflichtung entfällt beim ersten Verkauf von der Verkäuferin an die einzelnen Investoren. Der Veräußerer kann nicht verlangen, dass das Verwaltungsvermögen, insbesondere die Instandhaltungsrücklagen, auseinandergesetzt und ihm sein Anteil ausgezahlt wird.

In Teil VII der Teilungserklärung hat sich die Verkäuferin vorbehalten, die Teilungserklärung zu ändern oder zu ergänzen, falls es notwendig sein sollte. Eine solche Notwendigkeit ist gegeben, wenn baurechtlich zulässige Änderungen durch Auflagen der Baubehörde, Änderungen/Ergänzungen durch Beschlüsse des Grundbuchamts erforderlich werden oder die derzeitige Planung aufgrund neuer Gegebenheiten verändert werden muss. Die Änderung der Miteigentumsanteile ist nicht möglich.

Sämtliche zukünftige Eigentümer und Erwerber haben die teilende Eigentümerin entsprechend bevollmächtigt.

Die Vollmacht besteht, solange die Verkäuferin Eigentümerin ist. Sie erlischt mit dem Grundbuchvollzug der Übertragung des letzten veräußerten Wohnungseigentumsrechts.

Der Kaufpreis

Der Kaufpreis untergliedert sich in drei Bereiche: Den Kaufpreis für den Anteil von Grund und Boden (4 %), den Gebäudewert (92 %) sowie der Außenanlagen (4 %).

Den an die Mieterin zu leistenden Einrichtungskostenzuschuss (siehe „Pre-Opening-Kosten“) trägt laut Kaufvertragsentwurf die Verkäuferin.

Der Kaufpreis ist ein Festpreis. Er umfasst die Kosten für das Sondereigentum und den Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum.

Erschließungskosten sind im Kaufpreis enthalten.

Im Kaufpreis sind nicht enthalten und daher vom Käufer zu tragen sind Kosten, Gebühren und Steuern, die durch den Abschluss, die Durchführung und den Vollzug des Kaufvertrages entstehen, sowie Kosten der Finanzierung des Kaufpreises durch den Käufer.

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

Grundvoraussetzung für die Fälligkeit des Erwerbspreises ist der Eintritt der allgemeinen Fälligkeitsvoraussetzungen.

Allgemeine Fälligkeitsvoraussetzungen sind:

- a) **Bestätigung** ist, dass ihm keine Gründe ersichtlich sind, die gegen die Wirksamkeit des Vertrages sprechen.
- b) Grundbuchlicher Vollzug der Aufteilung zu Wohnungs-/Teileigentum.
- c) Eintragung einer Auflassungsvormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsübertragung für den Käufer im Grundbuch, wobei dieser Vormerkung nur die im Kaufvertrag genannten und etwaige unter Mitwirkung des Erwerbers neu bestellte Belastungen im Range vorgehen dürfen.
- d) Sicherung der Lastenfreistellung des Vertragsgegenstandes durch Vorliegen der Freistellungserklärung des Globalgläubigers, wonach nicht zu übernehmende Grundpfandrechte gelöscht werden, und zwar, wenn das Bauvorhaben vollendet wird, unverzüglich nach Zahlung der geschuldeten Vertragssumme, anderenfalls unverzüglich nach Zahlung des dem Bautenstand entsprechenden Teils der geschuldeten Vertragssumme durch den Käufer. Für den Fall, dass das Bauvorhaben nicht vollendet wird, kann sich der Globalgläubiger vor-

behalten, anstelle der Freistellung alle vom Käufer vertragsgemäß geleisteten Zahlungen bis zum anteiligen Wert des Vertragsobjekts zurückzuzahlen.

d) Erteilung der Baugenehmigung für das Bauvorhaben gemäß § 3 der zuständigen Baugenehmigungsbehörde. (Diese Voraussetzung liegt bereits vor)

e) ~~Handlungsplan~~ **Handlungsplan** durch den Verkäufer an den Käufer schriftlich unter Beifügung einer Bestätigung des Bauleiters/bauleitenden Architekten und Stellung und einer Abschlagsrechnung entsprechend den Bestimmungen der MaBV. Die Zahlung ist dann innerhalb von vierzehn Tagen nach Erhalt dieser Bautenstandsmitteilung und der Abschlagsrechnung zu leisten, vorausgesetzt dass die entsprechenden Arbeiten durchgeführt sind. Während dieser Frist kann sich der Käufer selbst vom Baufortschritt überzeugen.

Der Kaufpreis ist in sieben Raten zu zahlen. Die Höhe der vom Käufer zu zahlenden Raten richtet sich gemäß dem Kaufvertragsentwurf vom 04.06.2024 entsprechend des tatsächlichen Bauablaufs nach dem folgenden Ratenzahlungsplan:

Rate – Leistung – Prozentsatz (von Hdt.)
1. – Nach Beginn der Erdarbeiten – 30,00 %
2. – Nach Rohbaufertigstellung einschließlich Zimmererarbeiten – 28,00 %
3. – Nach Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen (5,6 %), der Rohinstallation der Heizungsanlagen (2,1 %), der Elektroanlage (2,1 %) und der Sanitäranlagen (2,1 %) – 11,90 %
4. – Nach Fenstereinbau einschließlich der Verglasung – 7,00 %
5. – Nach Fertigstellung der Fassadenarbeiten (2,1 %), des Innenputzes, ausgenommen Beiputzarbeiten (4,2 %), des Estrichs (2,1 %) und der Fliesenarbeiten im Sanitärbereich (2,8 %) – 11,20 %
6. – Nach Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergabe – 8,40 %
7. – Nach vollständiger Fertigstellung – 3,50 % 100 %

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

der Käufer zahlt im Ergebnis für die erste Rate nur 25 %.

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

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

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

Der Kaufvertrag

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

Die wesentlichen Änderungen des Bauvertragsrechts in Bezug auf Bauträgerverträge bestehen insbesondere in den Neuregelungen zur Abnahmefiktion, dem Schlussrechnungserfordernis, der Baubeschreibungspflicht nebst Pflicht zur Angabe des Fertigstellungszeitpunktes sowie der Vertragserfüllungssicherheit.

Alle Neuerungen wurden in den aktuell vorliegenden Vertragsentwürfen des Notars entsprechend berücksichtigt.

Die Abnahme des Sondereigentums ~~Gemeinschaftseigentums~~ des Vertragsgegenstands erfolgt nach Fertigstellung. Bei der Abnahme erfolgt eine Besichtigung des Vertragsgegenstands. Etwaige Mängel werden jeweils in einem Abnahmeprotokoll für das Sondereigentum und das Gemeinschaftseigentum ~~festgehalten~~ werden vom Käufer oder dessen Vertreter unterzeichnet. Die Abnahme setzt nicht voraus, dass ggf. noch festgestellte Mängel beseitigt sind, soweit diese die Tauglichkeit des Kaufgegenstands, insbesondere zum Zweck des Mietvertrags, nicht ausschließen oder erheblich mindern oder beeinträchtigen.

Nach der Abnahme sind alle noch nicht gezahlten Kaufpreisraten fällig und zu zahlen. Der Käufer wird mit Eingang der vorbehaltlos gezahlten Kaufpreisraten mittelbarer Besitzer. Der erste Tag des Folgemonats ist der Übergabestichtag im Sinne Kaufvertrages. Am Übergabestichtag tritt der Käufer in Rechtsnachfolge nach dem Verkäufer bereits vor der Auflassung und Umschreibung des Eigentums in die mit dem Eigentum verbundenen Rechte und Pflichten des Verkäufers ein, die im Rahmen des Kaufvertrages abgetreten und übernommen werden, einschließlich der Rechte aus der Teilungserklä-

rung, dem Mietvertrag, dem Verwaltervertrag sowie dem Stimmrecht gemäß WEG sowie in die Vermieter-GbR.

Berechtigte Kaufpreiseinbehalte hindern den Besitzübergang nicht.

Nach den Neuregelungen zum Bauvertragsrecht (siehe „Der Kaufvertrag“) hat der Käufer gemäß § 650g Abs. 1 Satz 1 BGB auf Verlangen der Verkäuferin an einer gemeinsamen Feststellung des Zustandes der Werkleistungen mitzuwirken, wenn der Erwerber die Abnahme wegen Mängel verweigert. Bleibt der Käufer dem Termin zur Zustandsfeststellung fern, so kann die Verkäuferin die Zustandsfeststellung gemäß § 650g Abs. 2 Satz 1 BGB auch einseitig vornehmen. Dies gilt jedoch nicht, wenn der Käufer infolge eines Umstandes fernbleibt, den er nicht zu vertreten hat und den er dem Unternehmer unverzüglich mitgeteilt hat. Ist ein offenkundiger Mangel in der Zustandsfeststellung nicht enthalten, gilt die Vermutung, dass dieser Mangel nach der Zustandsfeststellung entstanden ist und somit vom Käufer zu vertreten ist.

Die Verkäuferin als derzeitige Vermieterin hat sich im Mietvertrag gegenüber der Mieterin verpflichtet, das Objekt voraussichtlich 20 Monate nach Baubeginn, jedoch spätestens 24 Mo-

nate nach Baubeginn zu übergeben (siehe „Der Mietvertrag“).

Gegenüber den Erwerbem verpflichtet sich die Verkäuferin laut Kaufvertragsentwurf (Stand: 04.06.2024), den Kaufgegenstand voraussichtlich zum 30.09.2026 fertigzustellen. Die vollständige Herstellung hat bis spätestens zum 31.12.2026 zu erfolgen.

Änderungen des Gebäudes und der Größe des Baugrundstücks um bis zu 3 % berühren den Kaufvertrag nicht, wenn sie dem Käufer objektiv zumutbar sind, insbesondere die Nutzung zum Zweck des Mietvertrags und den Ertrag nicht einschränken. Diese Änderungen sind dem Verkäufer gestattet.

Der Verkäufer ist berechtigt, im Rahmen einer Flächenabweichung von bis zu 3 % die Teilungserklärung zu ändern, sofern nicht der Grundbestand des Kaufgegenstandes, die Miteigentumsanteile und das kaufgegenständliche Sondereigentum betroffen sind und dies zur grundbuchlichen Teilung erforderlich ist.

Nach dem aktuell vorliegenden Kaufvertragsentwurf (Stand: 04.06.2024) haftet die Verkäuferin jedem Käufer gegenüber für Sachmängel hinsichtlich des Bauwerks nach den Bestimmungen

des Bürgerlichen Gesetzbuches. Sachmängel sind dabei nur solche Mängel, deren Ursache in der Errichtung des Bauwerkes begründet ist. Die Sachmängelrechte erstrecken sich daher nicht auf Schäden, die durch normale Abnutzung entstehen, insbesondere nicht auf Teile und Anlagen, die einem besonderen Verschleiß unterliegen, soweit deswegen eine Reparaturbedürftigkeit eintritt. Es obliegt daher dem Käufer, solche Bauteile und Anlagen durch die laufende Wartung in einem ordentlichen Zustand zu erhalten.

Eine Haftung des Verkäufers wegen der Größe und der Bodenbeschaffenheit des Grundstücks wird ausgeschlossen mit Ausnahme der gesetzlichen Haftung für die Verletzung einer Bodenuntersuchungspflicht und für Grundstücksmängel, die der Errichtung oder Nutzung des Bauwerks entgegenstehen oder Baumängel verursachen. Der Verkäufer haftet für Vorsatz und Arglist, sowie für grob fahrlässige verursachte Schäden und für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer Pflichtverletzung des Verkäufers, seines gesetzlichen Vertreters oder eines Erfüllungsgehilfen beruhen. Im Übrigen sind Schadensersatzansprüche ausgeschlossen, soweit nicht Kardinalpflichten des Verkäufers betroffen

sind. Rückabwicklungsansprüche des Käufers sind nicht eingeschränkt.

Klargestellt wird seitens der Verkäuferin, dass die technische Bau- und Leistungsbeschreibung keine Garantieerklärung darstellt, sondern eine Vereinbarung über die Beschaffenheit des zu errichtenden Bauwerks ist. Der Käufer kann dementsprechend regelmäßig zunächst nur Nacherfüllung verlangen.

Laut Kaufvertragsentwurf tritt die Verkäuferin ihre abtretbaren Sach- und Rechtsmängelansprüche gegen am Bau beteiligte Unternehmer, Architekten, Ingenieure und den Käufer bzw. bei Mängeln am Gemeinschaftseigentum an die Eigentümergemeinschaft ab. Die Abtretung ist ausdrücklich aufschiebend bedingt für den Fall, dass von der Verkäuferin (z.B. infolge Vermögenslosigkeit) kein oder kein vollständiger Ersatz zu erlangen ist oder diese mit ihren entsprechenden Verpflichtungen in Verzug ist und diese trotz schriftlicher Mahnung nicht nachgekommen ist.

Eine Haftung wegen Sachmängeln am Grundstück ist ausgeschlossen außer für den Fall, dass die Gebäude auf dem Grundstück nicht errichtet oder bestimmungsgemäß genutzt wer-

den können, oder die Beschaffenheit des Grundstückes zu Sachmängeln am Bauwerk führt. In diesen Fällen gelten die gesetzlichen Vorschriften. Die Verkäuferin schuldet dabei keine bestimmte Fläche des Grundstücks. Die Verkäuferin erklärt, dass ihr nicht insbesondere erkennbare Mängel, auch Altlasten, nicht bekannt sind.

Die Verkäuferin schuldet den ungehinderten Besitz-, lastenfreien Eigentumsübergang und die Freiheit des Vertragsgegenstandes von öffentlichen Lasten und Rechten Dritter.

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

Die Pre-Opening-Kosten

Für die Betreiberin eines Seniorenzentrums fallen im Zuge der Eröffnung des Hauses Vorlaufkosten an. Ähnlich wie bei Hotels, Kongresszentren, Ferienanlagen oder Kliniken ist die Betreiberin in der ersten Betriebsphase mit dem Problem konfrontiert, dass hohen Anlaufkosten zunächst keine Vollausslastung gegenübersteht. Es dauert erfah-

rungsgemäß ca. 12 bis 18 Monate, bis der Betrieb seine wirtschaftliche Auslastung erreicht.

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

Im Rahmen der Vereinbarung zum Mietvertrag vom 07./11.03.2023 haben die Parteien eine mietfreie Zeit (Pre-Opening) mit Rücksicht auf die Anlaufphase des Seniorenzentrums für die ersten 10 Monate vereinbart. Gemäß Kaufvertragsentwurf wird der Käufer hiervon lediglich die ersten 2 Monate betroffen sein. Die Miete der verbleibenden 8 Monate die Verkäuferin an den Käufer.

Außerdem erhält der Mieter nach den Regelungen der Vereinbarung zum Mietvertrag vom 07./11.03.2023 sowie des 1. Nachtrages zum Mietvertrag nebst Vereinbarung vom 25.01./01.02.2024 einen Einrichtungszuschuss. Diese Zahlungen übernimmt laut Kaufvertragsentwurf die Verkäuferin.

Die Abwicklung des Kaufvertrages

Der Kaufvertrag mit den Erwerbern ist formbedürftig, das heißt, er muss von einem amtlich bestellten Notar beurkundet werden. Es besteht die Möglichkeit, dass die Käufer ihre Kaufabsicht in Form eines bindenden unwiderruflichen Kaufangebotes an die Carestone Gotha GmbH notariell beurkunden. Jeder Käufer beurkundet hierzu bei dem Notar Jan Rosentreter mit Amtssitz in Hannover oder einem Notar seines Vertrauens das unwiderrufliche Kaufangebot.

Die Carestone Gotha GmbH wird dieses Kaufangebot ebenfalls in notarieller Form binnen einer Frist von längstens vier Wochen ab Beurkundung des Kaufvertragsangebotes annehmen und damit den Kaufvertrag für beide Parteien rechtsverbindlich abschließen. Mit Ablauf der Vier-Wochen-Frist erlischt das Angebot von selbst, ohne dass es eines Widerrufs bedürfte.

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

- Kaufvertragsentwurf nebst Bezugsurkunde
- Teilungserklärung

Dem Kaufvertragsentwurf wird die Bezugsurkunde vom 17.01.2024 (UVZ-Nr. 29/2024 J) nebst folgenden Anlagen beigefügt:	Anlage 5 Beglaubigte Abschrift der in den §§ 4 und 9 Ziffer 5 des Kaufvertrages näher geregelten Grunddienstbarkeit vom 17.01.2024 - UVZ-Nr. 27/2024 J des Notars Jan Rosentreter	Grundlage eines Generalmietvertrages durch eine einheitliche Betreiberin/Mieterin erfolgt, sind nach den Vorgaben der Teilungserklärung alle betreffenden Sondereigentümer an der aus der Vermietung der Sondereigentumseinheiten und der Infrastruktur erzielten Miete unabhängig von der Kalkulation des Betreibers allein nach dem Verhältnis der auf die Sondereigentumseinheiten entfallenden Miteigentumsanteile beteiligt. Auf die Belegungsfrequenz der einzelnen Sondereigentumseinheiten kommt es daher nicht an.	cherpreisindex (Basisjahr 2015=100) gekoppelt, wobei die Miete der ersten 5 Jahren nicht der Indexierung unterliegt. Sollte sich der Verbraucherpreisindex nach Ablauf der ersten 5 Jahre ab Mietbeginn gegenüber dem Stand, welchen der Index zu Beginn des ersten Monats nach Ablauf von 5 Jahren aufweist, um mindestens 10 % reduzieren oder erhöhen, so reduziert oder erhöht sich die Miete automatisch in einem Verhältnis von 60 % der Indexveränderung. Bei jeder weiteren Veränderung des Index von mindestens 10 % gegenüber dem für die jeweils vorherige Mietanpassung maßgeblichen Indexstand verändert sich die Miete erneut in einem Verhältnis von 60 % der jeweiligen Indexveränderung. Die Änderung der Miete tritt jeweils automatisch mit Wirkung zum ersten Tag desjenigen Monats in Kraft, welcher der vorgenannten Überschreitung der 10 %-Grenze nach oben oder nach unten folgt, ohne dass es einer gesonderten Erklärung durch eine Vertragspartei bedarf.
Anlage 1 Grundbuchauszug vom 15.01.2024	Anlage 6 Auskunft zum Altlastverdacht des Landratsamts Gotha vom 06.10.2021	Der Verwalter wird die Erträge aus dem Mietvertrag einziehen. Nach Abzug der laufenden monatlichen Instandhaltungsrücklage, der WEG-Verwaltergebühren und sonstiger Kosten, die nicht auf die Betreiberin umzulegen sind (z.B. Kontoführungsgebühren, Kosten für Eigentümerversammlungen, mieterseitig nicht übernommene Instandhaltungskosten) wird die Mieteinnahme den einzelnen Eigentümern gutgeschrieben.	Da die Anpassung frühestens nach 5 Jahren und dann erst jeweils nach Erreichen eines bestimmten Indexstandes erfolgt und die Pachtzinsänderung nur zu 60 % vorgenommen wird, gewährleistet sie keinen vollen Inflationsausgleich. Die vereinbarte Wert-
Anlage 2 Beglaubigte Fotokopien des Mietvertrages nebst Anlagen inklusive Baubeschreibung und Baugenehmigung zwischen der Eigentümerin und Mirabelle Holding GmbH mit Sitz in Berlin vom 07./11.12.2023 nebst Vereinbarung zum Mietvertrag gleichen Datums	Anlage 7 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadtverwaltung Gotha vom 04.10.2021	Kosten für Eigentümerversammlungen, mieterseitig nicht übernommene Instandhaltungskosten) wird die Mieteinnahme den einzelnen Eigentümern gutgeschrieben.	Da die Anpassung frühestens nach 5 Jahren und dann erst jeweils nach Erreichen eines bestimmten Indexstandes erfolgt und die Pachtzinsänderung nur zu 60 % vorgenommen wird, gewährleistet sie keinen vollen Inflationsausgleich. Die vereinbarte Wert-
Anlage 3 Beglaubigte Fotokopie des Verwaltervertrages zwischen den gegenwärtigen/künftigen Eigentümern mit der WH Verwaltungsgesellschaft mbH, Steinriede 14, 30827 Garbsen vom 02.01.2024	Anlage 8 Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude Nichtwohngebäude (BEG NWG) vom 9. Dezember 2022 Der Teilungserklärung vom 17.01.2024 (UVZ-Nr. 28/2024 J) werden folgende Anlagen beigefügt: Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 18.10.2022 Aufteilungspläne, Ansichten, Schnitte	Um den Entwicklungen in der Zukunft Rechnung zu tragen, ist die von der Betreiberin zu zahlende Miete durch eine Wertsicherungsklausel im Mietvertrag an den vom statistischen Bundesamt festgestellten Verbrau-	Da die Anpassung frühestens nach 5 Jahren und dann erst jeweils nach Erreichen eines bestimmten Indexstandes erfolgt und die Pachtzinsänderung nur zu 60 % vorgenommen wird, gewährleistet sie keinen vollen Inflationsausgleich. Die vereinbarte Wert-
Anlage 4 Beglaubigte Abschrift der Teilungserklärung gem. § 8 WEG vom 17.01.2024 - UVZ-Nr. 28/2024 J des Notars Jan Rosentreter	Der Miet- / Pachtertrag Solange und soweit der Betrieb des Seniorenzentrums in Gotha auf der	Bundesamt festgestellten Verbrau-	Da die Anpassung frühestens nach 5 Jahren und dann erst jeweils nach Erreichen eines bestimmten Indexstandes erfolgt und die Pachtzinsänderung nur zu 60 % vorgenommen wird, gewährleistet sie keinen vollen Inflationsausgleich. Die vereinbarte Wert-

sicherung der Pacht stellt jedoch eine rechtlich sichere Basis dar, um eine angemessene Anpassung durchführen zu können.

Die WEG-Verwaltung

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

Für einen Zeitraum von drei Jahren beginnend mit der Anlage der Wohnungsgrundbücher wird die WH Verwaltungsgesellschaft mbH mit besonderem Beschluss zum WEG-Verwalter bestellt.

Die WH Verwaltungsgesellschaft mbH ist geschäftsansässig in Steinriede 14, 30827 Garbsen und im Handelsregister des Amtsgerichts Hannover unter HRB 208620 eingetragen. Sie wird durch ihre Geschäftsführer Herrn Stolle Benjamin, Herrn Harald Senftleben und Herrn Sandro Pawils, teils mit der

Befugnis, im eigenen Namen oder als Vertreter eines Dritten Rechtsgeschäfte abzuschließen, vertreten.

Der Verwaltervertrag wurde zwischen dem Verwalter und der künftigen Eigentümergemeinschaft, vertreten durch Carestone Gotha GmbH, am 02.01.2024 geschlossen. In ihn tritt der Käufer gemäß Kaufvertrag mit Besitzübergang des Kaufgegenstandes ein.

Die Verwaltergebühr wird monatlich für jede Wohnungs-/Teileigentumseinheit einschließlich der Miet-/Pachtsonderverwaltung 32,50 € inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer, voraussichtlich 19 %, betragen. Die Vergütung umfasst dabei sämtliche allgemeinen Bürokosten des Verwalters. Nicht enthalte sind die Löhne, Sozialaufwand und Nebenkosten für Personen, die in der Hausanlage beschäftigt sind (Hausmeister, Gärtner, Putzpersonal und sonstige). Neben der Grundgebühr lassen bestimmte Tätigkeiten einen Anspruch auf besondere Vergütung des Verwalters entstehen. Auf § 17 des Verwaltervertrages wird insoweit ausdrücklich verwiesen.

Da mit der Zeit die Kosten insgesamt und somit die Kosten des Verwalters steigen, ist der Verwalter berechtigt, eine Erhöhung der Verwaltergebühr

zu verlangen, wenn sie nicht mehr zur Durchführung einer geordneten, den Erfordernissen entsprechenden Verwaltung ausreicht. Dabei dient der sich aus § 26 in Verbindung mit § 41 Abs. 2 der II. Betriebskostenverordnung für die ergebende **Verwaltergebühren** als Vergleichs-, Anpassungs- und Höchstmaßstab für Vergütungsverhandlungen mit dem WEG-Verwalter. Ändert sich dieser Wert gegenüber der letzten Vergütungsvereinbarung mit dem WEG-Verwalter nicht und verlangt der WEG-Verwalter dennoch eine höhere Vergütung, muss er dies besonders begründen.

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

Nach Maßgabe der Gemeinschaftsordnung trifft der Verwalter die Maßnahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung. Er trifft gemäß § 27 Abs. 1 WEG ohne Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft solche Maßnahmen, die untergeordnete Bedeutung haben, die nicht zu erheblichen Verpflichtun-

gen führen oder die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils erforderlich sind. Die Wohnungseigentümergeinschaft bestimmt durch einen Rahmenbeschluss oder mit dem Verwaltervertrag einen Geschäftsrahmen der Maßnahmen von untergeordneter Bedeutung. Der Verwalter ist ermächtigt, Forderungen der Eigentümergemeinschaft gegen einzelne Miteigentümer oder gegen Dritte gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen.

Die bevorzugte Belegung

Die Eigentümer einer Sonder- bzw. Teileigentumseinheit erhalten nach den mietvertraglichen Regelungen im Hinblick auf ihre Eigentümerstellung von der Betreiberin ein Recht auf bevorzugte Belegung.

Das bevorzugte Belegungsrecht sichert den Berechtigten eine Aufnahme in der o.g. Einrichtung und in allen weiteren Häusern der Mieterin oder von mit der Mieterin verbundenen Unternehmen außerhalb sonstiger Reservierungen nach Maßgabe der zur Verfügung stehenden bzw. freiwerdenden Plätze zu. Dies gilt auf Grundlage der jeweiligen Vertrags- und Aufnahmebedingungen der Pflanzeinrichtung. Berechtigte sind nach den mietvertraglichen Regelungen die Erwerber. Die

Berechtigten können ihr bevorzugtes Belegungsrecht für sich selbst oder einen Angehörigen über die Mietverwaltung aussprechen.

Klargestellt wird, dass das Belegungsrecht keinen Rechtsanspruch begründet. Im Einzelfall müssen auch Wartezeiten in Kauf genommen werden, sofern keine freie Einheit zur Verfügung steht.

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

Die Wartung/Instandhaltung/ Instandsetzung

Grundsätzlich ist es Aufgabe der Eigentümergemeinschaft, für die Bereiche des Gemeinschaftseigentums Maßnahmen der Instandhaltung, Instandsetzung und Wartung zu ergreifen. Gleiches gilt für die Sondereigentümer im Bereich des Sondereigentums.

Im Rahmen des Mietvertrages mit der Betreiberin des Seniorenzentrums in Gotha wurde ein Teil der Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Wartungspflichten der Betreiberin bzw.

Mieterin auferlegt. Auf § 8 des Mietvertrages wird verwiesen.

Der Vermieterin obliegt die Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung des Daches und der tragenden Teile des Gebäudes wie Außenmauern, Innenwände, Stützen und Fundamente, Geschosse-cken, Treppen, Ver- und Entsorgungs-leitungen bis zum Austritt aus der tragenden Wand (Wandanschlussteile) und die Fassade, mit Ausnahme der Reinigung des Wärmedämmverbundsystems (WDVS) („Dach und Fach“).

Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung des übrigen Mietgegenstandes mit Ausnahme von Dach und Fach einschließlich des mieterseitig zu beschaffenden Inventars sowie der mitvermieteten Anlagen, Einrichtungen, Installationen und Zubehörteile obliegen während der Mietzeit der Mieterin. Gleiches gilt hinsichtlich der technischen Anlagen und Einrichtungen, die ausschließlich von der Mieterin genutzt werden, auch wenn sie sich außerhalb des Mietgegenstandes befinden, sowie insbesondere der Verglasung der zum Mietgegenstand gehörenden Fenster und Türen, die den Mietgegenstand umschließen und der hierzu gehörenden Beschlagsteile. Die Pflicht der Instandsetzung, Instandhaltung und Erneuerung der Mieterin be-

schränkt sich auf jährlich max. 5 % der Nettomiete.

Die Mieterin ist weiterhin zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet. Die Schönheitsreparaturen sind in angemessenen Abständen entsprechend der tatsächlichen Abnutzung durchzuführen.

Die Mieterin ist verpflichtet, alle mitvermieteten technischen Anlagen, Installationen des Mietgegenstandes regelmäßig auf ihre Kosten warten zu lassen und hierzu Wartungsverträge mit einem Anbieter ihrer Wahl auf ihre Kosten abzuschließen und ohne Unterbrechung aufrecht zu erhalten.

Die Vermieterin ist berechtigt, Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Abwendung drohender Gefahr oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, jederzeit, jedoch unter Berücksichtigung der betrieblichen Belange des Mieters, vorzunehmen.

Die Instandhaltungsrücklage

Das Seniorenzentrum in Gotha wird komplett neu errichtet. Die Eigentümer profitieren also im Verlauf der ersten fünf Jahre von den gesetzlichen Gewährleistungsvorschriften des BGB, falls Mängel am Bauwerk auftreten

sollten. Es entspricht Erfahrungswerten, dass bei Neubauten in den ersten Jahren keine großen Reparaturen an den wesentlichen Teilen des Bauwerkes vorgenommen werden müssen.

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

Über die Höhe der Instandhaltungsrücklage wird im Beschlusswege entschieden.

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

Versicherungen

Das Objekt wird während der Mietzeit im branchenüblichen, versicherbaren, den Vertragsgegenstand betreffenden Risiken entsprechenden Umfang versichert.

Die Mieterin ist verpflichtet, auf ihre Kosten eine marktübliche Inhaltsversicherung (Inventarversicherung) sowie eine Betriebsunterbrechungsversicherung für eine Betriebsunterbrechungsdauer von 12 Monaten abzuschließen.

Verträge zur Gebäudeversicherung wie Feuerversicherung, Leistungs- wasserversicherung, Sturmversicherung, Haus- und Grundbesitzerversicherung sowie den Aufzug werden von der Vermieterin abgeschlossen. Die damit in Verbindung stehenden Kosten werden der Vermieterin von der Mieterin im Rahmen der monatlichen Vorauszahlungen nach Ziffer 6.11 des Mietvertrages erstattet.

Steuerliche Erläuterungen

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

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

Die Einkommensteuer

Einkunftsart

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

Einkünfte-Ermittlung

Grundlage für die Ermittlung der Einkünfte bilden die der Gemeinschaft der Eigentümer im Kalenderjahr zugeflossenen Einnahmen (§ 8 EStG) abzüglich der Werbungskosten (§ 9 EStG). Die Einnahmen bzw. Werbungskosten sind steuerlich grundsätzlich zum Zeitpunkt der Vereinnahmung bzw. der Verausgabung bei der Gemeinschaft der Eigentümer zu berücksichtigen (§ 11 EStG),

unabhängig davon, wann der Eigentümer selbst die Mieteinnahmen erhält.

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

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

hinzuzuziehen, der den individuellen Sachverhalt auf seine steuerlichen Folgen hin untersucht.

Die Anschaffungskosten für die Pflegewohnung sowie für die anteiligen Gemeinschaftsanlagen werden - abzüglich der auf den Grund und Boden entfallenden Anschaffungskosten entsprechend § 7 Abs. 4 Nr. 2a EStG linear mit jährlich 2 % abgeschrieben. In die Bemessungsgrundlage für die Abschreibung fließen neben dem Gebäudekaufpreis auch die Erwerbsnebenkosten, wie Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten ein. Zusätzlich werden die Anschaffungskosten für das Inventar bei den Pflegewohnungen - soweit bestimmbar und vom Käufer getragen - entsprechend § 7 Abs. 1 Satz 1 EStG linear mit jährlich 10 % abgeschrieben. Im Jahr der Bezugsfertigkeit kann die Abschreibung gemäß § 7 Abs. 4 EStG (Gebäudeabschreibung) zeitanteilig mit 1/12 je Monat steuerlich geltend gemacht werden. Das gilt gemäß § 7 Abs. 1 Satz 4 EStG auch für die Abschreibung auf das Inventar. Zu den laufenden Werbungskosten zählen u. a. die Kosten der WEG- und Mietverwaltung sowie im Falle einer Fremdfinanzierung des Kaufpreises die an das Kreditinstitut zu entrichtenden Schuldzinsen.

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

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

Grunderwerbsteuer

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

Umsatzsteuer

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

Die möglichen Änderungen der Steuergesetzgebung

Die derzeit gültigen Steuergesetze können jederzeit durch den Gesetzgeber geändert werden. Änderungen in der Finanzrechtsprechung oder der Verwaltungsauffassung können dazu führen, dass - innerhalb des gesetzlichen Rahmens - steuerliche Vorschriften anders angewendet werden. Die dargestellte steuerliche Behandlung von Immobilien, im Speziellen eines vollstationären Pflegeheims kann sich daher im Hinblick auf die Langfristigkeit der Veranlagung - sowohl nachteilig, als auch zum Vorteil des Anlegers - verändern. Steuerliche Vorteile sollten daher keine entscheidende Grundlage für die Kaufentscheidung darstellen.

Chancen und Risiken

Wie jede Anlageform ist die Investition in Immobilien sowohl mit Chancen als auch mit Risiken verbunden. Die nachfolgenden Ausführungen geben einen stark komprimierten allgemeinen Überblick über die Vor- und Nachteile eines Immobilienkaufs, soweit hierzu nicht bereits an den maßgeblichen Stellen Stellung genommen wurde, ersetzen jedoch nicht die eigenständige Prüfung durch den Käufer. Diesem wird die Einholung einer fachkundigen Beratung empfohlen.

Wertentwicklung/Rendite

Investitionen in Immobilien sind in der Regel weniger risikobehaftet sowie krisensicherer als z.B. Investitionen in Aktien. Wertsteigerungen sind bei Immobilien wahrscheinlich, können aber auch ausbleiben, es sind sogar Wertminderungen möglich. Langfristig kann der Immobilienmarkt teilweise erheblichen Schwankungen unterliegen. Allgemeine Faktoren für die Wertfindung sind u.a. Lage, Bauqualität, Nutzungszweck, ~~Wiederverkaufliche~~ wirtschaftlichen, politischen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen.

Zur Lage wurde ausführlich im vorstehenden Teil dieses Exposé Stellung

genommen. Für die Wiederverkäuflichkeit ist zu bewerten, dass ein neu zu errichtendes Gebäude regelmäßig dem aktuellen Stand der Technik entspricht und damit kurz- und mittelfristig mit keinen meist recht teuren ~~Sparmaßnahmen~~ ^{Sparmaßnahmen} gerechnet werden muss. Dennoch sind zusätzliche Kosten für z.B. notwendige Reparaturen oder bauliche Veränderungen nicht auszuschließen.

Die Rentabilität der hier im Speziellen angebotenen Immobilie ist nicht nur abhängig von konjunkturellen oder sonstigen volkswirtschaftlichen Entwicklungen, sie wird eher bestimmt von der demographischen Entwicklung unserer Gesellschaft. Der Bedarf an Pflegewohnungen dürfte demnach in Zukunft eher steigen. Weiterhin ist am Ort des Bauvorhabens kein Überangebot an Pflegewohnungen bekannt.

Bonitätsrisiko

Wie bei jedem Vertragsabschluss spielen auch bei der Investition in Immobilien u.a. die Seriosität und Liquidität der Vertragspartner eine wesentliche Rolle. Hinsichtlich des gegenständlichen Objekts sind insbesondere die Verkäuferin sowie die Mieterin, die die Immobilie dauerhaft betreiben soll, zu durchleuchten.

Carestone Gotha GmbH

Die Carestone Gotha GmbH ist bereits unter der Rubrik „Verkäuferin“ vorgestellt worden. Bonitätsschwierigkeiten können bei jedem Unternehmen auftreten. Diese sind nicht immer vorher absehbar und können sowohl vorübergehend als auch dauerhaft bestehen. Sollte es zu Bonitätsproblemen der Carestone Gotha GmbH kommen, sind die Käufer grundsätzlich durch die vereinbarte Art der Kaufpreiszahlung in sieben Raten nach den Regelungen der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) so abgesichert, dass bereits mit Zahlung der ersten Kaufpreisrate der lastenfreie Eigentumserwerb im Grundbuch durch Eintragung einer abgesicherten Auflassungsvormerkung ist. Im Falle eines finanziellen Ausfalls der Carestone Gotha GmbH geht der Käufer dann lediglich seiner Mängelrechte verlustig, soweit nicht Ansprüche gegen die ausführenden Unternehmen werthaltig abgetreten werden.

Weiterhin wird aufgrund der vorstehenden Art der Kaufpreiszahlung gewährleistet, dass der Käufer Zahlungen jeweils nur für bereits erbrachte Bauleistungen vorzunehmen hat. Zwar entspricht letztlich der jeweils geleistete Kaufpreisanteil in der Regel nicht genau dem Wert der bisher erbrachten Bauleistungen, jedoch wird der Käufer

durch dieses Vorgehen insoweit geschützt, als dass dieser nicht mit seiner gesamten Zahlungsverpflichtung in – stets mit einem gewissen Risiko verbundenen – Vorleistung treten muss. Vielmehr geht die Carestone Gotha GmbH als Bauträgerin in Vorleistung. Auch wird regelmäßig ein Einbehalt von 5 % des Kaufpreises als Sicherheit bei der ersten Kaufpreisrate vorgenommen.

Bei einer dauerhaften Zahlungsunfähigkeit der Carestone Gotha GmbH im Laufe der Bauarbeiten entstehen zum Teil nicht unerhebliche Schadensersatzansprüche des Käufers gegenüber der Carestone Gotha GmbH, welche jedoch mit ggf. offenen Kaufpreiszahlungsverpflichtungen verrechnet werden können. Je nach Baufortschritt und Umfang an bereits geleisteten Kaufpreiszahlungen, ist wohlüberlegt abzuwägen, ob der Eigentumserwerb des (nicht fertiggestellten) Kaufgegenstandes oder ein Rücktritt vom Vertrag, sofern rechtlich möglich, angestrebt werden soll. Sofern der Eigentumserwerb durchgesetzt werden soll und auch erzielt wird, sehen sich die Käufer meist der großen Aufgabe ausgesetzt, dass diese das Bauwerk durch Beauftragung von Drittunternehmen eigenverantwortlich fertigstellen lassen müssen. Eine enge Zusammenarbeit aller Käufer ist hier unerlässlich. Über-

dies wird in solchen Fällen regelmäßig die Hinzuziehung eines Rechtsbeistandes erforderlich. Insbesondere im Falle einer angemeldeten Insolvenz der Carestone Gotha GmbH ist es schließlich wahrscheinlich, dass die Käufer auf einem Großteil der entstandenen Kosten sitzen bleiben.

Weiterhin hat sich der Käufer aufgrund von etwaigen zeitlichen Verzögerungen in der Fertigstellung des Bauwerks auf eine höhere Zins- und Tilgungslast gegenüber seiner finanzierenden Bank einzustellen. Solche zeitliche Verzögerungen müssen nicht zwingend auf Vertragsverletzungen verschuldeten o.ä. beruhen, sondern können ebenfalls durch höhere Gewalt verursacht werden (vgl. z.B. die Corona-Pandemie). In letzterem Fall wird der Käufer regelmäßig keinen Anspruch auf Schadensersatz haben.

Mirabelle Holding GmbH

Die Mirabelle Holding GmbH ist bereits unter der Rubrik „Betreiberin“ bzw. „Mietvertrag“ vorgestellt worden. Die vorübergehende oder dauerhafte Zahlungsunfähigkeit der Betreiberin stellt ein Risiko des Käufers dar. Sollte die Betreiberin ihren Zahlungsverpflichtungen dauerhaft nicht nachkommen (können), haben die Käufer als Eigentümergemeinschaft die Möglichkeit,

den Mietvertrag zu kündigen und mit einem anderen Mieter neu abzuschließen. In diesem Fall ist der Ausfall von Mieteinnahmen bis zur Wiederaufnahme des Betriebs durch die neue Mieterin – ggf. nach Ablauf einer erneuten Pre-Opening-Phase – nicht selten. Weiterhin sind regelmäßig die Vertragskonditionen neu zu verhandeln, wobei hier ggf. auch schlechtere Konditionen in Kauf genommen werden müssen.

Im Worst Case lässt sich sogar überhaupt kein Betreiber oder ein solcher erst nach erheblichen Neuinvestitionen (z.B. für Sanierung etc.) finden. Hieraus können sich dann Käuferzusatzbelastungen für die aus bestehender Finanzierung, Neukosten, Instandhaltung, Makler, Gutachter, Rechtsanwälte etc. ergeben. Eine ähnliche Situation kann auch nach offiziellem Ablauf des Mietvertrages entstehen.

Bei der Mirabelle Holding GmbH handelt es sich um eine privatrechtliche Gesellschaft, über deren langfristige Liquidität naturgemäß keine Prognose abgegeben werden kann. Sie ist jedoch am Markt etabliert und verfügt bislang nach den der Carestone Service GmbH zugänglichen Informationen über ein Das geordnete Geschäftsgebaren. vorgestellte Geschäftsmodell ist ein-

leuchtend. Insbesondere der seitens der Betreiberin gewählte Schwerpunkt in als Einzel- oder Doppelzimmer ausgestaltete Pflegewohnungen verspricht einen hohen Grad an Auslastung. Ob sich das in den kommenden Jahren geplante Wachstum voll realisieren lässt, kann von der Carestone Service GmbH allerdings nicht beurteilt werden. Regelmäßig sollen die Mietzahlungen der Betreiberin jedoch unabhängig von der Belegungsfrequenz gezahlt werden.

Baumangelrisiko

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

Ein Baumangel ist jede Abweichung des Bauwerks von dem, was dem Käufer als Sollbeschaffenheit zugesagt wurde. Solche Baumängel kommen regelmäßig in größerem oder kleinerem Umfang vor, müssen zeitnah erkannt und beseitigt werden. Die Carestone Gotha GmbH setzt alles daran, bei Abnahme des Bauwerks möglichst viele Mängel zu erkennen und beseitigen zu lassen, sodass der Käufer eine weitgehend mangelfreie Werkleistung erhält. Spä-

ter auftretende Mängel werden während der Gewährleistungsphase durch die Carestone Gotha GmbH beseitigt. Dies setzt jedoch voraus, dass Einigkeit über das Vorliegen eines Mangels besteht sowie dass die Carestone Gotha GmbH zahlungsfähig ist (siehe „Bonitätsrisiko“). Ist nur eine der beiden vorgenannten Voraussetzungen nicht gegeben, so wird auch hier regelmäßig die Hinzuziehung eines Rechtsbeistandes sowie überdies eines Sachverständigen erforderlich. Die entsprechenden Kosten sind von dem Käufer vorab zu tragen und müssen im Nachgang meist gerichtlich eingefordert werden.

Zwar tritt die Carestone Gotha GmbH im Rahmen des Kaufvertrages sicherungshalber ihre wiederum gegenüber den am Bau beteiligten Unternehmen bestehenden Mängelansprüche ab, jedoch setzt die Mangelbeseitigung des jeweiligen Unternehmens ebenfalls voraus, dass Einigkeit über das Vorliegen eines Mangels besteht sowie dass das jeweilige Unternehmen zahlungsfähig ist. Sollten nach dem Ende der Gewährleistungsphase noch Mängel auftreten, muss der Käufer an der Finanzierung der Mängelbeseitigungsmaßnahmen anteilig entsprechend seinem Miteigentumsanteil mitwirken. Eine Überprüfung des Objektzustandes durch einen fachkundigen Dritten vor Ablauf

der Gewährleistungsphase ist daher dringend zu empfehlen.

Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

Der Käufer wird als Eigentümer einer oder mehrerer Teil- oder Wohnungseigentumseinheiten Mitglied der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, welche in Bezug auf das gemeinschaftliche Eigentum allein rechtsfähig ist und durch den WEG-Verwalter vertreten wird. Dieser Verwalter ist auch für die umfassende Verwaltung des Objekts zuständig.

Wie bei jeder Gemeinschaft ist auch die Zugehörigkeit zu einer Wohnungseigentümergeinschaft mit Vor- und Nachteilen verbunden. Regelmäßig nur anteilig entsprechend des jeweiligen Miteigentumsanteils zu tragen. Sollte jedoch ein Eigentümer zahlungsunfähig werden, müssen die übrigen Eigentümer dessen Kosten mittragen. Zu beachten ist, dass die Eigentümer im Rahmen der Eigentümerversammlung regelmäßig durch Mehrheitsbeschluss entscheiden, soweit nichts Abweichendes vereinbart ist, und folglich ein Eigentümer schlicht überstimmt werden kann. Gegen einen unliebsam gefassten Beschluss kann allein gerichtlich vorgegangen werden, sofern dieser in formeller oder materi-

eller Hinsicht rechtlich zu beanstanden ist. Im Übrigen ist der überstimmt Eigentümer an den Beschluss gebunden. Dieses Mehrheitsprinzip kann für den individuellen Käufer je nach konkreter Angelegenheit sowohl positiv als auch negativ sein.

Vorbehalt

Alle Angaben wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt, sie entsprechen dem Stand vom 23.07.2024. Vertragserwerke der Anteile sind höher damit Abweichungen Ausführungen sind möglich. Darauf wird ausdrücklich hingewiesen. Abweichungen von der Bau- und Ausstattungsbeschreibung sowie technische Änderungen auf Grund evtl. behördlicher Auflagen oder auf Grund technischer Notwendigkeiten, bleiben vorbehalten, ebenso Abweichungen der Planungs- und Ausführungsart, der vorgesehenen Baustoffe und Einrichtungen, soweit diese sich technisch oder wirtschaftlich als zweckmäßig erwiesen und sich nicht wertmindernd auf das vom Käufer erworbene Sondereigentum auswirken. Dies gilt insbesondere auch für Abweichungen von den in diesem Prospekt gezeigten Perspektiven, Plänen und Zeichnungen. Alle angegebenen Flächen beruhen auf der Flächenberechnung des planenden Architekturbüros und

sind verbindliche Richtmaße. Abweichungen der angegebenen Flächen von bis zu 3 % sind bei jeder verwirklichten Baumaßnahme denkbar. Bei den in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsgegenständen handelt es sich nur um Möblierungsvorschläge. Für die Möblierung und Einrichtung ist allein die Bau- und Ausstattungsbeschreibung maßgeblich.

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

Die Angaben zur zukünftigen Betreiberin auf der Seite 34 wurden von der Mirabelle Holding GmbH selbst gestellt und im Rahmen dieses Prospektes ungeprüft übernommen. Eine Gewähr für deren Vollständigkeit und Richtigkeit wird insoweit nicht übernommen und eine Haftung ausgeschlossen. Es gelten ausschließlich die in den notariell abgeschlossenen Verträgen, im Kaufvertrag und in der Verweisungsurkunde bzw. Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung inkl. Anlagen enthaltenen Angaben.

Von diesem Prospekt abweichende Angaben oder Zusagen, soweit sie nicht die in den notariell abgeschlossenen

Verträgen, im Kaufvertrag und in der Verweisungsurkunde bzw. Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung inkl. Anlagen berücksichtigt wurden, bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der ausdrücklichen schriftlichen Zusage der Carestone Service GmbH.

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