



Bergmann

Ihr Geld in guten Wänden

Investieren mit staatlicher Sicherheit und Förderung Pflegewohnungen in Salzgitter-Lichtenberg



**FÖRDERUNG
NACH KFW 298**
150.000 €
Darlehen



Visualisierung/Abbildung ähnlich

04 Editorial

Immobilie im Überblick 06

08 Standort

Eine abwechslungsreiche Großstadt 08

Makrolage 12

Mikrolage 14



Museum Schloss Salder in Salzgitter

16 Objektbeschreibung

Pflegewohnungen in Salzgitter-Lichtenberg	18
Etagengrundrisse	22
Kaufpreisliste	28
Betreiberportrait	34
Gut verwaltet, optimal betreut	36

38 Pflegemarkt

Vermögensaufbau mit Immobilien	39
Zehn gute Gründe	40

42 Rechtliche Grundlagen

56

Notizen

Anmerkung zur Verkaufsunterlage

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

Seniorenwohn- und Pflegeimmobilien als Kapitalanlage

Investieren Sie jetzt doppelt sinnvoll

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

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

Eine ebenso lukrative wie nachhaltige Lösung bietet an dieser Stelle die Pflegeimmobilie. Denn dieses smarte Asset kombiniert die Dynamik des deutschen Pflegemarktes mit der verlässlichen Wertstabilität von Immobilien. Langfristige Mietverträge über

20 Jahre und mehr schaffen dabei weitreichende Planungssicherheit. „Wir arbeiten in der Regel mit Indexmieten, die analog zur Inflation steigen und ein Pflegeimmobilieninvestment sehr attraktiv machen“, erklärt Sandro Pawils, Chief Sales Officer bei Carestone.

Und was verleiht dem deutschen Pflegemarkt seine Kraft? Die Antwort liegt in der demografischen Entwicklung begründet. So lag die durchschnittliche Lebenserwartung hierzulande im Jahr 1960 noch bei 69,7 Jahren; genau 100 Jahre später, im Jahr 2060, wird sie dagegen bei rund 87 Jahren liegen.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 3 Mrd. Euro platziertem Projektvolumen, mehr als 20.000 geschaffenen

Pflegeplätzen und über 18.000 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 Immobilie in Salzgitter-Lichtenberg. Die Einrichtung wird nach ihrer Fertigstellung im Jahr 2026 in attraktiver Lage Platz für insgesamt 110 Pflegeplätze in 101 ansprechenden Wohneinheiten bieten. Die anspruchsvolle Architektur der Anlage trägt zur gehobenen Aufenthaltsqualität der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner bei und macht die Investition in diese Pflegeimmobilie zu einer besonders attraktiven Geldanlage.

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



DEUTSCHLAND TEST
UNTERNEHMEN DES JAHRES 2024
Carestone
PREIS-MONEY
KUNDENVERTRAUEN
FOCUS 03/24 | DEUTSCHLANDTEST.DE

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

DEUTSCHLAND TEST
UNTERNEHMEN DES JAHRES 2024
Carestone
PREIS-MONEY
ANALYSE KUNDENZUFRIEDENHEIT
FOCUS 03/24 | DEUTSCHLANDTEST.DE

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

DEUTSCHLAND TEST
UNTERNEHMEN DES JAHRES 2024
Carestone
PREIS-MONEY
NACHHALTIGKEIT
FOCUS 03/24 | DEUTSCHLANDTEST.DE

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	Prunzelberg 25, 38228 Salzgitter
Baubeginn	vsf. Q2 2024
Fertigstellung	vsf. September 2026
Objektbeschreibung	Neubau mit Keller, 3 Vollgeschossen und 1 Staffelgeschoss / Qualitätsstandard KFWG-Q+ / KfW-gefördert / Energieeffizienzhaus 40 EE
Anzahl der Wohneinheiten	101 Pflegewohnungen (91 EZ, 10 DZ)
Wohnungsgrößen	51,89 m ² –70,87 m ² (inkl. Gemeinschaftsfläche)

Betrieb

Betreibergesellschaft	Auvictum Holding GmbH Obertorstraße 13, 63454 Hanau
Mietvertragslaufzeit	20 Jahre + 2 × 5 Jahre Verlängerungsoption
Übergabe an Betreiber	vsf. September 2026

Kaufangebot

Kaufangebot	Pflegewohnungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
Verkäufer / Bauherr	Carestone Projekt II GmbH An der Börse 3, 30159 Hannover 271.564 €–370.876 € pro Wohneinheit
Kaufpreise	nach MaBV in 7 Raten
Kaufpreiszahlung	5,0 % Grunderwerbsteuer
Erwerbsnebenkosten	ca. 2,5 % Notar- und Vollzugskosten

Ertrag / Aufwand

Mietrendite	anfängliche Mietrendite von ca. 3,0 %*1 p.a. bezogen auf den Kaufpreis
Erste Mietzahlung	vsf. Dezember 2026
Pre-Opening	9 Monate, hiervon 2 Monate der Endkunde und 7 Monate der Verkäufer
Indexierung	ab dem 4. 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, fällig ab Übergang von Nutzen und Lasten
Verwaltungsgebühr	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	
Bevorzugtes Belegungsrecht	besteht für alle Erwerber einer Pflegewohnung des Pflegeheims in Salzgitter-Lichtenberg sowie deren nächsten Familienangehörigen, in allen von der Auvictum betriebenen Einrichtungen

Haftungs- und Angabenvorbehalt: Die oben genannten Angaben erheben keinerlei Anspruch auf Vollständigkeit und sind nicht bindend. Es gelten ausschließlich die Angaben in den notariellen (Bezugs-) Urkunden und Verträgen. Stand: 18. Juni 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 ersetzt keine steuerliche Beratung, bitte wenden Sie sich dahingehend an Ihren Steuerberater.

Eine abwechslungsreiche Großstadt Salzgitter im nördlichen Harzvorland

Die Stadt Salzgitter liegt im nördlichen Harzvorland und ist die Heimat von rund 105.000 Menschen. Die kreisfreie Gemeinde steht gleichermaßen für die Nähe zur Natur wie für Industrietradition, für teils dörfliche Ortsteile wie für urbane Zentren, für erholsamen Kurbetrieb und lebendige Wirtschaftskraft.

Schon im Mittelalter entstand rund um ergiebige Solequellen der heutige Stadtteil Salzgitter-Bad. Hier wurde damals Salz gewonnen – und im Jahr 1830 schließlich ein Solebad eingerichtet. Im Laufe der Zeit entwickelte sich „Bad“ zu einem beliebten Ziel für Erholungsuchende. Aus 243 Metern Tiefe kommt die Sole mit einer Stärke von etwa 25 Prozent an die Erdoberfläche. Im Thermalsolebad werden heute unter anderem rheumatische Erkrankungen und Beschwerden an den Atmungsorganen gelindert.

Innen- und Außenschwimmbecken sowie mehrere Saunen machen das Angebot komplett.

Im Zuge der Industrialisierung trat kurz darauf ein weiterer Bodenschatz in den Vordergrund: Erz. Im Laufe der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts entwickelte sich Salzgitter zu einem der wichtigsten Standorte für die Stahlproduktion in Deutschland. Noch heute ist die Salzgitter AG einer der führenden Stahlkonzerne in Europa. Zudem produziert Volkswagen in Salzgitter Motoren, Alstom baut Schienenfahrzeuge und M.A.N. fertigt Komponenten für Nutzfahrzeuge. Das schwedische Einrichtungsunternehmen Ikea hat die Stadt darüber hinaus zum Standort für sein weltweit größtes Distributionszentrum ausgewählt – was bei der verkehrsgünstigen Lage Salzgitters mit mehreren Anschlussstellen an die A 39, die die Nord-Süd-Achse A 7 mit der West-

Ost-Achse A 2 verbindet, und dem umschlagsstärksten Binnenhafen in Niedersachsen mit direkter Verbindung zum Mittellandkanal kaum verwundert.

Modernes Wahrzeichen der Stadt ist der sogenannte „Turm der Arbeit“, eine 1995 fertiggestellte Skulptur des Bildhauers Jürgen Weber, die in der Fußgängerzone des Stadtteils Lebenstedt steht. Das insgesamt fast 14 Meter hohe und mehr als 35 Tonnen schwere Monument setzt sich detailreich mit der Geschichte der Stadt auseinander. Mindestens ebenso als Wahrzeichen gilt das Schloss Salder. Erbaut wurde es ab 1608 im Stil der Weserrenaissance aus Kalksandstein. Seit 1962 beherbergt das Gebäude das Museum der Stadt Salzgitter. Für den hohen Freizeitwert der Stadt steht neben ausgedehnten Parkanlagen exemplarisch auch der Salzgittersee.

>>



Museum Schloss Salder in Salzgitter

» Im Laufe der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts entwickelte sich Salzgitter zu einem der wichtigsten Standorte für die Stahlproduktion in Deutschland. «

Gradierpavillon im Rosengarten in Salzgitter



>>

Mit einer Größe von rund 75 Hektar gilt er als beliebtes Revier von Seglern, Ruderern und Kanuten. Aber auch Spaziergänger, Radfahrer und natürlich Schwimmer kommen hier auf ihre Kosten. Verbunden mit einem abwechslungsreichen Kulturangebot und verschiedensten Einkaufsmöglichkeiten machen diese Faktoren Salzgitter zu einer äußerst lebenswerten Stadt.



Nur etwas mehr als 20 Straßenkilometer von Salzgitter entfernt liegt zudem die „Löwenstadt“ Braunschweig mit ihren gut 250.000 Einwohnern, die sowohl als lebendiger Kulturstandort wie auch als attraktive Einkaufsstadt überzeugt. In den verwinkelten Gassen des Magniviertels und auf dem historischen Burgplatz wird Geschichte lebendig. In der Innenstadt lassen derweil moderne Einkaufs-

passagen und allerlei kleinere Geschäfte das Shopping-Herz höher schlagen, während die Restaurants und Gaststätten der Stadt keine kulinarischen Wünsche offen lassen.

Rund 30 Kilometer sind es gen Süden nach Goslar und damit in den Harz. Das Mittelgebirge mit dem Nationalpark Harz – einem der größten Waldnatio-

nalparks Deutschlands – zählt zu den gefragtesten Erholungsgebieten Deutschlands. Die Altstadt von Goslar mit ihren rund 1.500 Fachwerkhäusern, das am Stadtrand gelegene Bergwerk Rammelsberg sowie die Oberharzer Wasserwirtschaft gehören darüber hinaus zu den Weltkulturerbestätten der UNESCO.

Makrolage Salzgitter

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

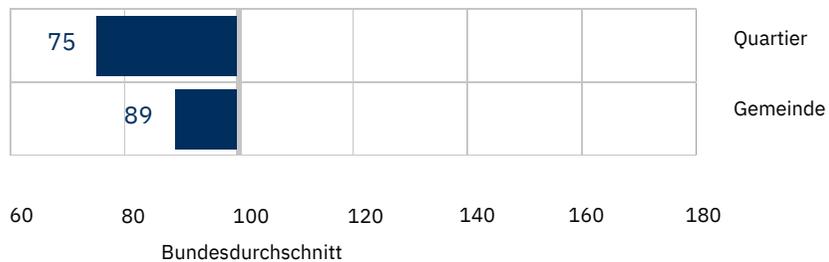
Regionale Geographie

Bundesland	Niedersachsen
Kreis	Salzgitter, Kreisfreie Stadt
Gemeindetyp	Verstädterte Räume – Kernstädte
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Hannover (45,4 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Salzgitter, Stadt (5,6 km)

Bevölkerung & Ökonomie

Einwohner (Gemeinde)	103.866
Haushalte (Gemeinde)	50.097
Kaufkraft pro Einwohner in Euro (Gemeinde)	22.148
Kaufkraft pro Einwohner in Euro (Quartier)	25.184
Bevölkerungsdichte	463 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 Lageinschätzung: on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2023

Zahlen zum Standort

Niedersachsen



Mikrolage Salzgitter

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

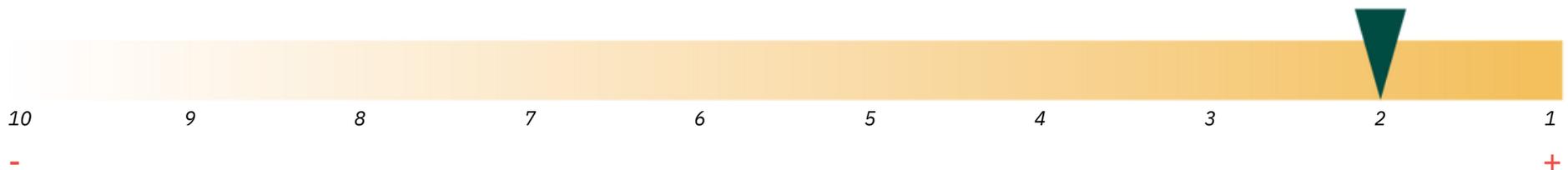
Mikrolage

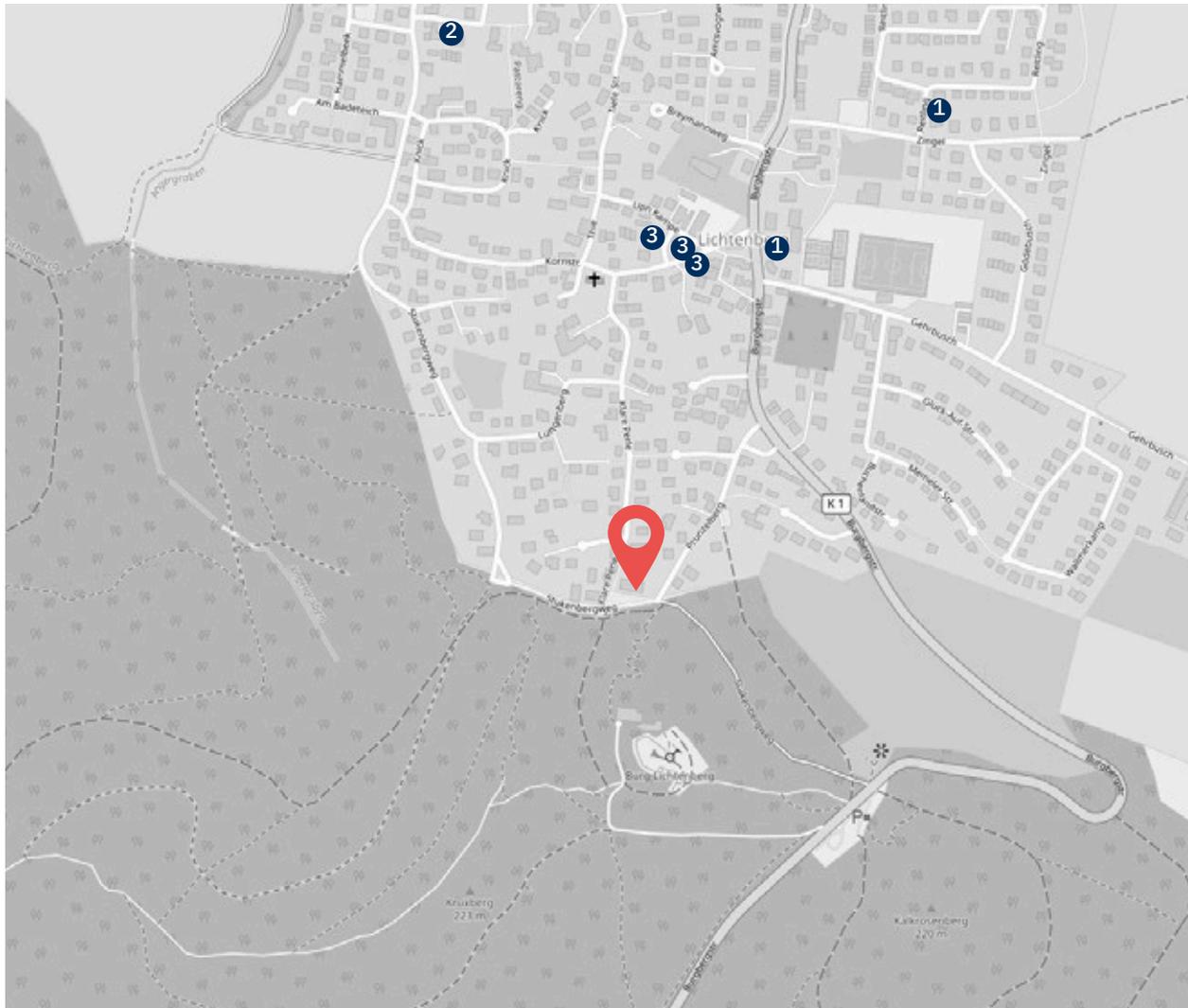
Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Gute Wohngebiete in kleinen Städten
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser

Infrastruktur (Luftlinie)

Nächste Autobahnanschlussstelle	Salzgitter-Lichtenberg (1,3 km)
Nächster Bahnhof	Salzgitter-Lebenstedt (4,3 km)
Nächster ICE-Bahnhof	Braunschweig (22,4 km)
Nächster Flughafen	Braunschweig-Wolfsburg (28,4 km)
Nächster ÖPNV	Bushaltestelle Salzgitter-Lichtenberg, Burgberg (0,4 km)

Mikrolageeinschätzung





Med. Versorgung/ Einkaufsmöglichkeiten

- ① Allgemeinarzt – 0,5 km
- ⋮ Zahnarzt – 0,8 km
- ⋮ Krankenhaus – 4,0 km
- ⋮ Apotheke – 1,0 km
- ⋮ Einkaufszentrum – 4,4 km
- ⋮ Supermarkt – 1,2 km

Bildungsangebot

- ② Kindergarten – 0,8 km
- ③ Grundschule – 0,5 km
- ⋮ Hauptschule – 2,4 km
- ⋮ Realschule – 3,8 km
- ⋮ Gesamtschule – 5,6 km
- ⋮ Gymnasium – 2,6 km
- ⋮ Hochschule – 6,9 km

Verkehrsanbindung

- ⋮ DB Bahnhof – 4,3 km
- ⋮ DB Bahnhof ICE – 22,4 km
- ⋮ Flughafen – 28,4 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

Im beliebten Ortsteil Lichtenberg zu Füßen der gleichnamigen Burgruine und direkt am Waldrand gelegen, entsteht ab Frühjahr 2024 eine von Carestone projektierte Pflegeimmobilie, die nach ihrer Fertigstellung mit 101 ansprechenden Wohneinheiten – es handelt sich um 91 Einzel- und zehn Doppelzimmer – dazu beitragen wird, den durch den demografischen Wandel stetig steigenden Bedarf an Pflegeplätzen zu decken.



Pflegewohnungen in Salzgitter-Lichtenberg

Eindrücke in Text und Bild

Wie es um diesen Bedarf bestellt ist, verdeutlicht ein Blick auf die Zahlen: Wie das Niedersächsische Sozialministerium mitteilt, wird sich die Zahl der über 60-Jährigen im Bundesland bis 2050 auf knapp 2,6 Millionen und damit 33 Prozent der Bevölkerung erhöhen. Die Anzahl der Hochbetagten – also Personen, die 80 Jahre alt oder älter sind – wird den Vorausberechnungen zufolge auf 865.000 im Jahr 2050 steigen. Ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung wird sich von zuletzt 4,7 Prozent auf 11,3 Prozent mehr als verdoppeln.¹

Mehr hochaltrige Menschen bedeutet derweil unweigerlich auch ein Plus an pflegebedürftigen Menschen. Ende 2021 waren es bei steigender Tendenz bereits 542.904 Personen – von denen mehr als die Hälfte über 80 Jahre alt war (290.335). Rund 94.000 Menschen waren in einer stationären Pflegeeinrichtung

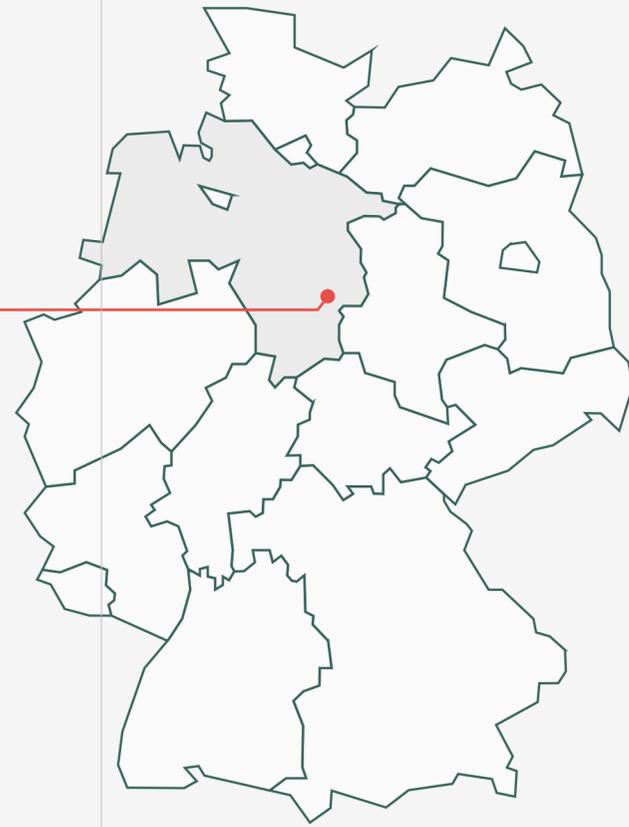
untergebracht.² Wie der Zentrale Immobilien Ausschuss mitteilt, werden deutschlandweit allein bis 2030 bis zu 293.000 neue stationäre Pflegeplätze benötigt, was „einem jährlichen Neubaubedarf zwischen rund 210 und 390 Heimen bis zum Ende des laufenden Jahrzehnts“ entspricht.³

Die neue Einrichtung in Salzgitter-Lichtenberg erweitert daher das bis 2021 an selber Stelle seit 1980 mit der Anlage „Waldkurhaus“ bestehende Angebot von einst 60 auf zukünftig 111 Pflegeplätze. „Wir wissen um die lange Historie des Standortes und wollen mit einem ausgesprochen attraktiven Neubau den Pflegestandort ausbauen und modernisieren“, sagt Ralf Licht, Chief Development Officer bei Carestone. „Über die Möglichkeit, gemeinsam mit einem lokalen Architekturbüro eine anspruchsvolle Immobilie zu realisieren, freuen wir uns sehr.“

Der klimafreundliche Neubau erfüllt den KFWG-Q+ Standard und sichert als energieeffizientes Gebäude einen Förderkredit mit günstigen Zinsen durch die KfW-Bank. Die anspruchsvolle Architektur trägt derweil zur Attraktivität der Einrichtung bei: Die Baukörper passen sich in ihrer Stockwerksgestaltung der Hanglage des Grundstückes an, sodass die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner von gleich vier zum Teil hintereinander zurückspringenden und aufwendig begrünten Dachterrassen den malerischen Blick über die Ortsteile von Salzgitter und die sie umgebende Kulturlandschaft genießen können.

Insgesamt steht die Anlage für gehobene Lebens- und Wohnqualität. Alle Bewohnerzimmer sind hell und mit ansprechenden Farben ausgestaltet. Selbstverständlich verfügen alle Einheiten über ein eigenes, separates Bad mit Dusche, Waschbecken und WC.

>>



◆ *101 moderne Pflegewohnungen*

11.10.2023 | 02293094 | © 2023 Landesamt für Bodeninformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

◆ *Kaufpreise 271.564 € bis 370.876 €*

◆ *Baubeginn im Frühjahr 2024*

◆ *Förderung nach KfW 298*

Sämtliche Bereiche des Hauses sind seniorengerecht ausgelegt. Wohnliche Gemeinschaftsräume auf allen Etagen fungieren als Begegnungsstätten und bieten ansprechenden Aufenthaltskomfort. Im Erdgeschoss findet sich neben Büro-Räumlichkeiten für die Einrichtungsleitung und der hauseigenen Großküche auch ein rund 100 Quadratmeter großes Café mitsamt beschatteter Außenterrasse.

Bei der Ausarbeitung der revitalisierten Einrichtung haben sich die Planer an der umliegenden Bebauung orientiert, sodass sich das Gebäude harmonisch in die Nachbarschaft einfügen wird. Dennoch wird es mit seiner auffälligen Architektur, seiner bedarfsgerechten Ausführung und seiner außergewöhnlichen Wohnlichkeit auch eine überregionale Strahlkraft entwickeln. So entsteht eine Pflege immobilie, die eine Investition auch in Zeiten globaler Krisen und steigender Inflation zu einer renditestarken und durch regelmäßige Mietausschüttungen gesicherten Kapitalanlage macht.

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

² Quelle: <https://www.statistik.niedersachsen.de/presse/zahl-der-pflegebedurftigen-in-niedersachsen-steigt-auf-uber-eine-halbe-million-219656.html>

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

» Mit begrünten Dachterrassen, malerischem Ausblick und ansprechend gestalteten Bewohnerzimmern steht die Einrichtung für gehobene Lebensqualität. «

Objektbeschreibung





Etagengrundrisse

Kellergeschoss



-  Gemeinschaftsfläche
-   Sondereigentum

Erdgeschoss



Etagengrundrisse

1. Obergeschoss



-  Gemeinschaftsfläche
-   Sondereigentum

2. Obergeschoss



Etagengrundrisse

Staffelgeschoss



-  Gemeinschaftsfläche
-   Sondereigentum



Miete auch für das Gemeinschaftseigentum!

Wohnfläche Apt. 1
+ gemeinschaftliches Miteigentum 31,50 m²

Mietabrechnungsfläche 52,92 m²

Kaufpreisliste

Apt. Nr.	Bezeichnung	Fläche Pflegewohnung	Anteil Gem.-Fläche	Gesamtfläche	monatliche Miete	Verkaufspreis	Rendite ¹
Kellergeschoss							
1	Pflegewohnung (EZ)	21,42 qm	31,50 qm	52,92 qm	692,40 €	276.960 €	3,0 %
2	Pflegewohnung (EZ)	21,42 qm	31,50 qm	52,92 qm	692,40 €	276.960 €	3,0 %
3	Pflegewohnung (EZ)	21,42 qm	31,50 qm	52,92 qm	692,40 €	276.960 €	3,0 %
4	Pflegewohnung (EZ)	21,42 qm	31,50 qm	52,92 qm	692,40 €	276.960 €	3,0 %
5	Pflegewohnung (EZ)	21,57 qm	31,50 qm	53,07 qm	694,35 €	277.740 €	3,0 %
6	Pflegewohnung (EZ)	22,00 qm	31,50 qm	53,50 qm	699,98 €	279.992 €	3,0 %
7	Pflegewohnung (EZ)	22,03 qm	31,50 qm	53,53 qm	700,34 €	280.136 €	3,0 %
8	Pflegewohnung (EZ)	21,96 qm	31,50 qm	53,46 qm	699,47 €	279.788 €	3,0 %
9	Pflegewohnung (EZ)	21,88 qm	31,50 qm	53,38 qm	698,39 €	279.356 €	3,0 %
10	Pflegewohnung (EZ)	21,88 qm	31,50 qm	53,38 qm	698,39 €	279.356 €	3,0 %
11	Pflegewohnung (DZ)	31,79 qm	31,50 qm	63,29 qm	828,05 €	331.220 €	3,0 %
Erdgeschoss							
12	Pflegewohnung (EZ)	21,42 qm	31,50 qm	52,92 qm	692,40 €	276.960 €	3,0 %
13	Pflegewohnung (EZ)	21,42 qm	31,50 qm	52,92 qm	692,40 €	276.960 €	3,0 %
14	Pflegewohnung (EZ)	21,42 qm	31,50 qm	52,92 qm	692,40 €	276.960 €	3,0 %
15	Pflegewohnung (EZ)	21,42 qm	31,50 qm	52,92 qm	692,40 €	276.960 €	3,0 %
16	Pflegewohnung (EZ)	21,57 qm	31,50 qm	53,07 qm	694,35 €	277.740 €	3,0 %
17	Pflegewohnung (EZ)	22,00 qm	31,50 qm	53,50 qm	699,98 €	279.992 €	3,0 %
18	Pflegewohnung (EZ)	22,03 qm	31,50 qm	53,53 qm	700,34 €	280.136 €	3,0 %

Apt. Nr.	Bezeichnung	Fläche Pflegewohnung	Anteil Gem.-Fläche	Gesamtfläche	monatliche Miete	Verkaufspreis	Rendite ¹
Erdgeschoss							
19	Pflegewohnung (EZ)	21,96 qm	31,50 qm	53,46 qm	699,47 €	279.788 €	3,0 %
20	Pflegewohnung (EZ)	21,88 qm	31,50 qm	53,38 qm	698,39 €	279.356 €	3,0 %
21	Pflegewohnung (EZ)	21,88 qm	31,50 qm	53,38 qm	698,39 €	279.356 €	3,0 %
22	Pflegewohnung (DZ)	31,79 qm	31,50 qm	63,29 qm	828,05 €	331.220 €	3,0 %
1. Obergeschoss							
23	Pflegewohnung (EZ)	21,81 qm	31,50 qm	53,31 qm	697,45 €	278.980 €	3,0 %
24	Pflegewohnung (EZ)	21,65 qm	31,50 qm	53,15 qm	695,36 €	278.144 €	3,0 %
25	Pflegewohnung (EZ)	21,65 qm	31,50 qm	53,15 qm	695,36 €	278.144 €	3,0 %
26	Pflegewohnung (EZ)	21,90 qm	31,50 qm	53,40 qm	698,68 €	279.472 €	3,0 %
27	Pflegewohnung (EZ)	21,80 qm	31,50 qm	53,30 qm	697,31 €	278.924 €	3,0 %
28	Pflegewohnung (EZ)	21,80 qm	31,50 qm	53,30 qm	697,31 €	278.924 €	3,0 %
29	Pflegewohnung (EZ)	21,80 qm	31,50 qm	53,30 qm	697,31 €	278.924 €	3,0 %
30	Pflegewohnung (EZ)	21,71 qm	31,50 qm	53,21 qm	696,15 €	278.460 €	3,0 %
31	Pflegewohnung (EZ)	21,80 qm	31,50 qm	53,30 qm	697,31 €	278.924 €	3,0 %
32	Pflegewohnung (EZ)	21,80 qm	31,50 qm	53,30 qm	697,31 €	278.924 €	3,0 %
33	Pflegewohnung (EZ)	21,80 qm	31,50 qm	53,30 qm	697,31 €	278.924 €	3,0 %
34	Pflegewohnung (EZ)	21,90 qm	31,50 qm	53,40 qm	698,68 €	279.472 €	3,0 %
35	Pflegewohnung (EZ)	22,58 qm	31,50 qm	54,08 qm	707,55 €	283.020 €	3,0 %
36	Pflegewohnung (DZ)	39,37 qm	31,50 qm	70,87 qm	927,19 €	370.876 €	3,0 %

Kaufpreisliste

Apt. Nr.	Bezeichnung	Fläche Pflegewohnung	Anteil Gem.-Fläche	Gesamtfläche	monatliche Miete	Verkaufspreis	Rendite ¹
1. Obergeschoss							
37	Pflegewohnung (EZ)	24,60 qm	31,50 qm	56,10 qm	733,96 €	293.584 €	3,0 %
38	Pflegewohnung (EZ)	24,64 qm	31,50 qm	56,14 qm	734,47 €	293.788 €	3,0 %
39	Pflegewohnung (EZ)	24,41 qm	31,50 qm	55,91 qm	731,51 €	292.604 €	3,0 %
40	Pflegewohnung (EZ)	22,44 qm	31,50 qm	53,94 qm	705,75 €	282.300 €	3,0 %
41	Pflegewohnung (EZ)	21,57 qm	31,50 qm	53,07 qm	694,35 €	277.740 €	3,0 %
42	Pflegewohnung (EZ)	21,42 qm	31,50 qm	52,92 qm	692,40 €	276.960 €	3,0 %
43	Pflegewohnung (DZ)	28,99 qm	31,50 qm	60,49 qm	791,40 €	316.560 €	3,0 %
44	Pflegewohnung (EZ)	21,82 qm	31,50 qm	53,32 qm	697,60 €	279.040 €	3,0 %
45	Pflegewohnung (EZ)	21,67 qm	31,50 qm	53,17 qm	695,65 €	278.260 €	3,0 %
46	Pflegewohnung (EZ)	21,67 qm	31,50 qm	53,17 qm	695,65 €	278.260 €	3,0 %
47	Pflegewohnung (EZ)	21,82 qm	31,50 qm	53,32 qm	697,60 €	279.040 €	3,0 %
48	Pflegewohnung (EZ)	21,42 qm	31,50 qm	52,92 qm	692,40 €	276.960 €	3,0 %
49	Pflegewohnung (EZ)	21,42 qm	31,50 qm	52,92 qm	692,40 €	276.960 €	3,0 %
50	Pflegewohnung (EZ)	21,66 qm	31,50 qm	53,16 qm	695,50 €	278.200 €	3,0 %
51	Pflegewohnung (EZ)	21,95 qm	31,50 qm	53,45 qm	699,33 €	279.732 €	3,0 %
52	Pflegewohnung (DZ)	31,79 qm	31,50 qm	63,29 qm	828,05 €	331.220 €	3,0 %
53	Pflegewohnung (EZ)	21,88 qm	31,50 qm	53,38 qm	698,39 €	279.356 €	3,0 %
54	Pflegewohnung (EZ)	21,88 qm	31,50 qm	53,38 qm	698,39 €	279.356 €	3,0 %
55	Pflegewohnung (EZ)	22,10 qm	31,50 qm	53,60 qm	701,28 €	280.512 €	3,0 %
56	Pflegewohnung (EZ)	22,03 qm	31,50 qm	53,53 qm	700,34 €	280.136 €	3,0 %

Apt. Nr.	Bezeichnung	Fläche Pflegewohnung	Anteil Gem.-Fläche	Gesamtfläche	monatliche Miete	Verkaufspreis	Rendite ¹
2. Obergeschoss							
57	Pflegewohnung (EZ)	21,81 qm	31,50 qm	53,31 qm	697,45 €	278.980 €	3,0 %
58	Pflegewohnung (EZ)	21,65 qm	31,50 qm	53,15 qm	695,36 €	278.144 €	3,0 %
59	Pflegewohnung (EZ)	21,65 qm	31,50 qm	53,15 qm	695,36 €	278.144 €	3,0 %
60	Pflegewohnung (EZ)	21,90 qm	31,50 qm	53,40 qm	698,68 €	279.472 €	3,0 %
61	Pflegewohnung (EZ)	21,80 qm	31,50 qm	53,30 qm	697,31 €	278.924 €	3,0 %
62	Pflegewohnung (EZ)	21,80 qm	31,50 qm	53,30 qm	697,31 €	278.924 €	3,0 %
63	Pflegewohnung (EZ)	21,80 qm	31,50 qm	53,30 qm	697,31 €	278.924 €	3,0 %
64	Pflegewohnung (EZ)	21,71 qm	31,50 qm	53,21 qm	696,15 €	278.460 €	3,0 %
65	Pflegewohnung (EZ)	21,80 qm	31,50 qm	53,30 qm	697,31 €	278.924 €	3,0 %
66	Pflegewohnung (EZ)	21,80 qm	31,50 qm	53,30 qm	697,31 €	278.924 €	3,0 %
67	Pflegewohnung (EZ)	21,80 qm	31,50 qm	53,30 qm	697,31 €	278.924 €	3,0 %
68	Pflegewohnung (EZ)	21,90 qm	31,50 qm	53,40 qm	698,68 €	279.472 €	3,0 %
69	Pflegewohnung (EZ)	22,58 qm	31,50 qm	54,08 qm	707,55 €	283.020 €	3,0 %
70	Pflegewohnung (DZ)	39,37 qm	31,50 qm	70,87 qm	927,19 €	370.876 €	3,0 %
71	Pflegewohnung (EZ)	24,60 qm	31,50 qm	56,10 qm	733,96 €	293.584 €	3,0 %
72	Pflegewohnung (EZ)	24,64 qm	31,50 qm	56,14 qm	734,47 €	293.788 €	3,0 %
73	Pflegewohnung (EZ)	24,41 qm	31,50 qm	55,91 qm	731,51 €	292.604 €	3,0 %
74	Pflegewohnung (EZ)	22,44 qm	31,50 qm	53,94 qm	705,75 €	282.300 €	3,0 %
75	Pflegewohnung (EZ)	21,57 qm	31,50 qm	53,07 qm	694,35 €	277.740 €	3,0 %
76	Pflegewohnung (EZ)	21,42 qm	31,50 qm	52,92 qm	692,40 €	276.960 €	3,0 %

Kaufpreisliste

Apt. Nr.	Bezeichnung	Fläche Pflegewohnung	Anteil Gem.-Fläche	Gesamtfläche	monatliche Miete	Verkaufspreis	Rendite ¹
2. Obergeschoss							
77	Pflegewohnung (DZ)	28,99 qm	31,50 qm	60,49 qm	791,40 €	316.560 €	3,0 %
78	Pflegewohnung (EZ)	21,82 qm	31,50 qm	53,32 qm	697,60 €	279.040 €	3,0 %
79	Pflegewohnung (EZ)	21,67 qm	31,50 qm	53,17 qm	695,65 €	278.260 €	3,0 %
80	Pflegewohnung (EZ)	21,67 qm	31,50 qm	53,17 qm	695,65 €	278.260 €	3,0 %
81	Pflegewohnung (EZ)	21,82 qm	31,50 qm	53,32 qm	697,60 €	279.040 €	3,0 %
82	Pflegewohnung (EZ)	21,85 qm	31,50 qm	53,35 qm	698,03 €	279.212 €	3,0 %
83	Pflegewohnung (DZ)	29,46 qm	31,50 qm	60,96 qm	797,53 €	319.012 €	3,0 %
Staffelgeschoss							
84	Pflegewohnung (EZ)	21,81 qm	31,50 qm	53,31 qm	697,45 €	278.980 €	3,0 %
85	Pflegewohnung (EZ)	21,65 qm	31,50 qm	53,15 qm	695,36 €	278.144 €	3,0 %
86	Pflegewohnung (EZ)	21,65 qm	31,50 qm	53,15 qm	695,36 €	278.144 €	3,0 %
87	Pflegewohnung (EZ)	21,90 qm	31,50 qm	53,40 qm	698,68 €	279.472 €	3,0 %
88	Pflegewohnung (EZ)	21,80 qm	31,50 qm	53,30 qm	697,31 €	278.924 €	3,0 %
89	Pflegewohnung (EZ)	21,80 qm	31,50 qm	53,30 qm	697,31 €	278.924 €	3,0 %
90	Pflegewohnung (EZ)	21,80 qm	31,50 qm	53,30 qm	697,31 €	278.924 €	3,0 %
91	Pflegewohnung (EZ)	21,71 qm	31,50 qm	53,21 qm	696,15 €	278.460 €	3,0 %
92	Pflegewohnung (EZ)	21,80 qm	31,50 qm	53,30 qm	697,31 €	278.924 €	3,0 %
93	Pflegewohnung (EZ)	21,80 qm	31,50 qm	53,30 qm	697,31 €	278.924 €	3,0 %
94	Pflegewohnung (DZ)	39,37 qm	31,50 qm	70,87 qm	927,19 €	370.876 €	3,0 %

Apt. Nr.	Bezeichnung	Fläche Pflegewohnung	Anteil Gem.-Fläche	Gesamtfläche	monatliche Miete	Verkaufspreis	Rendite ¹
Staffelgeschoss							
95	Pflegewohnung (EZ)	20,39 qm	31,50 qm	51,89 qm	678,91 €	271.564 €	3,0 %
96	Pflegewohnung (EZ)	21,55 qm	31,50 qm	53,05 qm	694,06 €	277.624 €	3,0 %
97	Pflegewohnung (EZ)	24,91 qm	31,50 qm	56,41 qm	738,08 €	295.232 €	3,0 %
98	Pflegewohnung (EZ)	24,91 qm	31,50 qm	56,41 qm	738,08 €	295.232 €	3,0 %
99	Pflegewohnung (EZ)	21,82 qm	31,50 qm	53,32 qm	697,60 €	279.040 €	3,0 %
100	Pflegewohnung (EZ)	21,67 qm	31,50 qm	53,17 qm	695,65 €	278.260 €	3,0 %
101	Pflegewohnung (DZ)	29,34 qm	31,50 qm	60,84 qm	796,03 €	318.412 €	3,0 %

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

Auvictum Holding GmbH

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

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

schwerer fallen und eine Unterstützung beziehungsweise Pflege notwendig werden.

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

sen beziehungsweise privaten Krankenversicherern bestehen Versorgungsverträge, die je nach Pflegegrad die Kostenübernahme und die durch die Einrichtung zu erbringenden Pflegeleistungen regeln. Die Auvictum Holding GmbH bestimmt in SalzgitterLichtenberg das Pflegekonzept, belegt eigenverantwortlich die Pflegewohnungen, 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.

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



www.auvictum.de



Gut verwaltet, optimal betreut

WH Verwaltungsgesellschaft mbH

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

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

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

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

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

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



Pflegemarkt

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



Die Zeichen der Zeit erkennen

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

Immobilienvermögen

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

Der deutsche Immobilienmarkt

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

Zehn gute Gründe in eine Pflegeimmobilie zu investieren

01

Langfristige monatliche Mieteinnahmen

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

02

Absicherung dank Grundbucheintrag

Die Wohnung lässt sich vererben, verschenken, 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 Salzgitter-Lichtenberg

Die Projektbeschreibung

Allgemeine Grundlagen

Das Pflegezentrum Salzgitter Lichtenberg wird aus einem neu zu errichtenden Gebäudekomplex bestehen und über 101 Pflegeappartements (Sondereigentumseinheiten) mit 111 stationären Pflegeplätzen (91 Einzel- und 10 Doppelzimmer) nebst Gemeinschafts- und Funktionsräumen, Außenanlagen sowie Stellplätzen verfügen.

Das Projekt wird nach Maßgabe der Bau- und Ausstattungsbeschreibung, der Baugenehmigung und sämtlicher zum Genehmigungszeitpunkt geltenden Bestimmungen, den einschlägigen Heimgesetzen und verordnungen, den anerkannten Regeln der Technik unter Berücksichtigung aller einschlägigen DIN-Normen, unter Berücksichtigung Abweichungen
gebrauchsbedingter
realisiert werden.

Die Bau- und Ausstattungsbeschreibung ist (als Anlage zum Mietvertrag vom 16./23.11.2021) Gegenstand der Bezugsurkunde vom 27.09.2023 (UVZ-Nr. 393/2023 des Notars Dr. Andreas C. Brinkmann mit Amtssitz in Hannover) – nachfolgend Bezugsurkunde –, auf die der Musterkaufvertrag gemäß § 13a BeurkG verweist. Unabhängig davon kann die vollständige Bau- und Ausstattungsbeschreibung jederzeit eingesehen werden.

Die rechtlichen Grundlagen

Alle wesentlichen Punkte im Zusammenhang mit dem Projekt, insbesondere im Hinblick auf die Rechte und Pflichten der Käufer wie auch die vertraglichen Grundlagen einschließlich Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung, werden im Folgenden dargestellt. Auch wenn Änderungen

derzeit weder geplant noch absehbar sind, wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese nicht ausgeschlossen werden können.

Der Kurzüberblick

Der Verkauf der Sondereigentumseinheiten im Pflegezentrum Salzgitter Lichtenberg durch die Carestone Projekt II GmbH (nachfolgend auch Verkäuferin) erfolgt dergestalt, dass mit den jeweils kaufgegenständlichen Miteigentumsanteilen das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnungs- bzw. Teileigentumseinheit verbunden ist.

Der gesamte Grundbesitz wird auf der Grundlage der am 06.09.2023 Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung (UVZ-Nr. 359/2023 des Notars Dr. Andreas C. Brinkmann mit Amtssitz in Hannover) – nachfolgend Teilungserklärung – aufgeteilt und aufgrund des Miet-

vertrages vom 16./23.11.2021 nebst 1. Nachtrag vom 02.02.2022 und 2. Nachtrag vom 21./26.09.2023 (nachfolgend zusammen Mietvertrag) an die Auvictum Holding GmbH (nachfolgend auch Mieterin oder Betreiberin), beginnend mit der Übergabe des Mietobjekts an die Mieterin, für 20 Jahre sowie einer zweimaligen Verlängerungsoption für jeweils weitere 5 Jahre vermietet.

Das Mietverhältnis geht mit Entstehung der Gemeinschaft der Sondereigentümer (im Folgenden auch Eigentümergemeinschaft) auf diese über. Die Eigentümergemeinschaft entsteht mit grundbuchlichem Vollzug der Teilungserklärung durch Anlage der Teileigentumsgrundbücher.

Die WH Verwaltungsgesellschaft GmbH (nachfolgend auch Verwalterin) wird aufgrund des Verwaltervertrages vom 22.08.2023 als Verwalterin bestellt und

ist verpflichtet, das Objekt im Interesse der Eigentümergemeinschaft nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) sowohl im Hinblick auf das Gemeinschaftseigentum als auch hinsichtlich des Sondereigentums ordnungsgemäß zu verwalten.

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

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

Die Carestone Projekt II GmbH als Verkäuferin

Aufgrund der Verkaufsvereinbarung der Käuferin von der Verkäuferin jeweils das Sondereigentum an den entsprechenden Wohnungseinheiten verbunden mit einem entsprechenden Anteil am Gemeinschaftseigentum.

Die Carestone Projekt II GmbH hat ihren Sitz in Hannover unter der Geschäftsanschrift: An der Börse 3, 30159 Hannover, und ist im Handelsregister des Amtsgerichts Hannover unter HRB

223860 eingetragen. Die Gesellschaft wird durch ihre Geschäftsführer – jeweils gemeinschaftlich handelnd mit einem weiteren Geschäftsführer oder in Gemeinschaft mit einem Prokuristen – vertreten.

Ist nur ein Geschäftsführer bestellt, vertritt dieser die Gesellschaft allein. Geschäftsführer sind Harald Senften, Torsten Radomi und Mark Vorbezeichnete Geschäftsführer sind befugt, im Namen der Gesellschaft Rechtsgeschäfte mit sich selbst oder als Vertreter eines Dritten abzuschließen.

Das Pflegezentrum Salzgitter Lichtenberg

Das Pflegezentrum Salzgitter Lichtenberg, wird aus einem mehrgeschossigen Gebäudekomplex bestehen, der über 101 Sondereigentumseinheiten mit 111 stationären Pflegeplätzen (91 Einzel- und 10 Doppelzimmer), nebst – jeweils im Gemeinschaftseigentum stehend – allgemeinen Gemeinschafts- und Funktionsräumen (z.B. Büros, Dienstzimmer, Flure, Umkleiden, Essens-, Aufenthalts- und Technikräume, Küche(n), Toiletten, Lager usw.), Außenanlagen sowie Stellplätzen verfügt.

Die einzelnen Pflegewohnungen werden mit Wohnflächen einschließlich

Bad von ca. 20,39 qm bis ca. 39,37 qm angeboten. Die rechnerische Gesamtfläche (Fläche der jeweiligen Sondereigentumseinheiten plus anteilige Fläche des Gemeinschaftseigentums in Höhe von jeweils ca. 31,50 qm) beträgt zwischen ca. 70,87 qm und ca. 51,89 qm. Es wird in diesem Zusammenhang allerdings darauf hingewiesen, dass die rechnerische Gesamtfläche eine rein kalkulatorische Größe ist und nicht die tatsächlichen Flächen der einzelnen Sondereigentumseinheiten darstellt.

Der Grundbesitz

Der Grundbesitz, auf dem das Pflegezentrum Salzgitter Lichtenberg errichtet wird, ist eingetragen im Grundbuch von Lichtenberg des Amtsgerichts Salzgitter, Blatt 611,

Ifd. Nr. 5 des Bestandsverzeichnisses

Gemarkung Lichtenberg, Flur 13, Flurstücke 210/12, 210/14 und 210/15, Gebäude- und Freiflächen, Prunzelberg 25, mit einer grundbuchlichen Gesamtgröße von 3.902 qm,

Die Eigentumsverhältnisse

Als Eigentümerin des Grundbesitzes ist die Verkäuferin in Abteilung I des Grundbuchs eingetragen.

Die Teilung des Grundbesitzes in Wohnungseinheiten wurde mit der

Teilungserklärung notariell beurkundet, ist aber grundbuchlich noch nicht vollzogen; die Abgeschlossenheitsbescheinigung wurde von der Stadt Salzgitter am 27.07.2023 zum Aktenzeichen 61.3/Hec/640/2023 erteilt.

Belastungen

Es liegen folgende Belastungen des Grundbesitzes vor:

Abteilung II: Es liegen Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs hinsichtlich eines Rechts zur Einführung und zur Mitnutzung eines Schmutzwasserkanals gegen Übernahme anteiliger Unterhaltskosten vor.

Nach Maßgabe der Teilungserklärung wird in Abteilung II des Grundbuchs bzw. der Wohnungsgrundbücher noch eine Grunddienstbarkeit in Gestalt und gemäß Bewilligungsurkunde vom 06.09.2023 (UVZ-Nr. 360/2023 des Oberassessorsverpflichtung des Notars Dr. Andreas C. Brinkmann mit Amtssitz in Hannover) – nachfolgend Grunddienstbarkeit – zum Zwecke der Sicherstellung der gemeinsamen Vermietung bzw. Verpachtung an einen einheitlichen Betreiber eingetragen.

Dieses Recht wird vom jeweiligen Käufer übernommen und wirkt auch gegenüber Rechtsnachfolgern.

Im Rahmen der laufenden Realisierung des Projektes kann die Eintragung oder der Beschränkungen persönlicher Dienstbarkeiten in Abt. II des Grundbuchs des Grundbuchs bzw. der Wohnungsgrundbücher oder des Bauleistungsverzeichnisses erforderlich werden, soweit zur Sicherung von Ver- und Versorgungsanlagen des Baugrundstücks und des Gebäudes Leitungen, Kanäle, Kabelschächte u. ä. verlegt worden sind bzw. verlegt werden müssen oder technische Anlagen installiert sind bzw. werden. Derartige Belastungen sind vom Käufer und dessen Rechtsnachfolgern zu übernehmen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Verkäuferin nach den jeweils zu schließenden Einzelkaufverträgen berechtigt und vom Käufer bevollmächtigt sein wird, solche Belastungen zur Eintragung im Grundbuch oder im Baulastenverzeichnis zu beantragen und zu bewilligen.

Abteilung III:

Es liegen folgende Belastungen in Abt. III vor.

lfd. Nr. 12:

450.000,00 € Grundschuld ohne Brief

für die Volksbank eG, Nienburg

lfd. Nr. 13:

1.350.000,00 € Grundschuld ohne Brief für die Volksbank eG, Nienburg

Die Verkäuferin wird sich im Rahmen der Einzelkaufverträge gegebenenfalls das Recht vorbehalten, Grundschulden zum Zweck der Finanzierung des Projektes zu bestellen, die nach erfolgter Teilung als Globalgrundschulden an den jeweiligen Sondereigentumseinheiten fortbestehen. Bei Eigentumsübergang der jeweiligen Sondereigentumseinheit auf den jeweiligen Käufer – bezogen auf dessen Einheit – sind diese zu löschen oder es ist die jeweilige Einheit aus der Pfandhaft zu entlassen.

Bau- und Altlasten

Der Verkäuferin sind keine Bau- und Altlasten bekannt.

Teilung des Grundbesitzes

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

Die Mieterin und Betreiberin

Die Auvictum Holding GmbH mit Sitz in Hanau unter der Geschäftsanschrift Willy-Brand-Str. 23, 63450 Hanau, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hanau unter HRB 98276, wird

Mieterin der angebotsgegenständlichen Seniorenwohnanlage.

Alleinvertretungsberechtigte von und Beschränkungen des § 181 (Selbstkontrahierungsverbot) Geschäftsführer der Auvictum Holding GmbH sind Herr Alexander Bart und Frau Isabel Bart.

Der Mietvertrag

Der Mietzweck ist die Nutzung des Objekts als Pflegeheim (stationäre Einrichtung) im Sinne des § 2 Abs. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über unterstützende Wohnformen.

Der Mietvertrag sieht eine Festlaufzeit von 20 Jahren, beginnend mit der Übergabe des Mietobjekts an die Mieterin, vor.

Der Mietvertrag sieht ferner zu Gunsten der Mieterin eine zweimalige Verlängerungsoption für jeweils 5 Jahre vor, die – in schriftlicher Form – mindestens 12 Monate vor dem jeweiligen Beendigungszeitpunkt bei der Vermieterseite eingegangen sein muss.

Wird die Nutzung von der Mieterin über den das Mietverhältnis abschließenden Beendigungszeitpunkt (Festmietzeit nebst gegebenenfalls in Anspruch genommenen Verlängerungsoptionen)

fortgesetzt, verlängert es sich als Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit gem. § 545 BGB, da sofern nicht eine Partei ihren entgegenstehenden Willen der anderen Partei gegenüber binnen einer Frist von zwei Wochen, beginnend mit der Gebrauchsfortsetzung, erklärt.

Während der – gegebenenfalls durch Optionsausübung verlängerten – Laufzeit des Mietvertrages ist eine ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses ~~das~~ geschlossen. Ungeachtet regelt § 5.2 des Mietvertrages jedoch neben den gesetzlichen Gründen des § 543 BGB - ein spezifische vermietetseitige Rechte zur außerordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses (z. B. Verletzung der Betriebspflicht, Entzug der Betriebserlaubnis, Nichtvorliegen der Voraussetzungen zum Abschluss eines Versorgungsvertrages gemäß § 72 SGB XI und/oder einer Vereinbarung nach § 75 SGB XI, vom Medizinischen Dienst der Krankenkassen (MDK) oder der Heimaufsicht festgestellte erhebliche und nachhaltige Verstöße gegen den Versorgungsvertrag oder Qualitätsmängel und diese nicht innerhalb der behördlich gesetzten Fristen abgestellt werden, Verletzung von Berichtspflichten trotz Abmahnung usw.).

Die vermietetseitige Kündigung bedarf eines entsprechenden Beschlusses der

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

Jede Kündigung bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

Wird das Mietverhältnis, gleich aus welchem Grund, beendet, soll die weitere Versorgung der betreuten Personen sichergestellt werden. Deshalb haben die Parteien in § 18.2 des Mietvertrages geregelt, dass der Betrieb der Mieterin in diesem Fall und auf Verlangen der Vermieterin auf diese oder einen von ihr zu benennenden Dritten übergehen soll, allerdings vorbehaltlich einer etwaig erforderlichen Zustimmung durch die zuständige Heimaufsichtsbehörde.

Ungeachtet des vorbezeichneten Betriebsübernahmerechts der Vermieterseite hat die Mieterin den Grundbesitz bei Beendigung des Mietverhältnisses in einem der lau-

fenden Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Schönheitsreparaturpflicht angemessenen und entsprechenden Zustand an die Vermieterin zu übergeben. Im Falle einer von der Mieterin zu vertretenden verzögerten Räumung oder Zerschließung des Grundbesitzes der Verzögerung an die Vermieterseite eine Nutzungsentschädigung in Höhe der jeweils geltenden Miete zu leisten und darüber hinaus auch sämtliche Leistungen zu erbringen, zu deren Erbringung sie nach dem Mietvertrag verpflichtet war. Weitergehende Haftungsansprüche der Vermieterseite gegenüber der Mieterin bleiben hiervon unberührt.

Die Pflicht zur fachgerechten Aufrechterhaltung eines dem Nutzungszweck entsprechenden Betriebszustandes obliegt grundsätzlich der Mieterin.

Die Verkäuferin hat sich im Rahmen des Mietvertrages dazu verpflichtet, an die Mieterin einen Einrichtungskostenzuschuss in Höhe von 999.000,00 Euro inkl. USt. zu zahlen. Diese Aufwendungen sind nach Maßgabe des Musterkaufvertrages von der Verkäuferin zu tragen und diese verpflichtet sich, die Erwerber von jeglicher Zahlungsverpflichtung in Bezug auf diese Aufwendungen freizustellen.

Im Rahmen des Vollzuges des Kaufvertrages tritt der Käufer bezogen auf die von ihm erworbene Sondereigentumseinheit nebst anteiligem Gemeinschaftseigentum die Rechtsnachfolge nach der Verkäuferin an. Bereits mit Besitzübergang (§ 7.4 f. des Musterkaufvertrages), also vor Eigentumsumschreibung, tritt der Käufer in alle mit dem Eigentum verbundenen Rechte und Pflichten und demgemäß auch diejenigen aus dem Mietvertrag sowie alle sonstigen Rechte, die sich aus der Teilungserklärung, der Gemeinschaftsordnung und dem Verwaltervertrag ergeben, ein. Die Besitzübergabe erfolgt zum 01. des auf die Kaufpreiszahlung folgenden Kalendermonats. Mit Eigentumsumschreibung geht der Mietvertrag gem. § 566 BGB – bezogen auf die erworbene Sondereigentumseinheit (nebst entsprechendem Anteil am Gemeinschaftseigentum) – auch rechtlich auf den Käufer über.

Mietzins, Betriebskosten und Sicherheiten

Die Mieterin ist verpflichtet, für die Nutzungsüberlassung des Grundbesitzes einen Gesamtjahresmietzins in Höhe von 865.862,16 Euro (Berechnungsformel: 111 Bewohner-Betten x 22,48 Euro x 347 Belegungstage) in 12 gleichen Monatsraten von jeweils 72.155,17 Euro zu zahlen. Bei einer

etwaigen Minderbelegung könnte sich die Mieterin auf einen Mietzinsanpassungsanspruch berufen.

Die ersten 10 Monate ab Beginn des Mietverhältnisses sind mietzinsfrei.

Ferner enthält der Mietvertrag in § 7.2 eine sog. Wertsicherungsklausel, um eine Anpassung des Mietzinses unter Berücksichtigung der zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklungen zu ermöglichen. Demgemäß ist der zu zahlende Mietzins an den vom statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherpreisindex (Basisjahr 2015 = 100) gekoppelt, wonach der Mietzins anzupassen ist, wenn sich der Verbraucherpreisindex gegenüber demjenigen bei Mietbeginn bzw. der letzten Mietzinsanpassung um mehr als 10% ändert. Dabei erhöht oder ermäßigt sich die Miete automatisch um 60% des prozentualen Verhältnisses des Verbraucherpreisindex zum Anpassungszeitpunkt gegenüber dem Stand bei Beginn des Mietverhältnisses (erste Anpassung) bzw. gegenüber demjenigen der jeweils vorangegangenen Mietanpassung, ohne dass es einer Mietanpassungserklärung einer Partei bedarf.

Während der ersten 3 Mietjahre erfolgen jedoch keine Mietzinsanpassungen.

Da eine Mietzinsanpassung gegebenenfalls nur in Höhe von 60% der Indexänderung erfolgt, bietet die Wertsicherungsklausel zwar keinen vollen Inflationsausgleich, stellt jedoch nach Auffassung beider Parteien unter Berücksichtigung der beiderseitigen Interessen eine angemessene Anpassung dar.

Die Teilungserklärung regelt in § 2.6 der Gemeinschaftsordnung (Teil B), dass jedem Eigentümer der Mietertrag anteilig im Verhältnis der Miteigentumsanteile zusteht, wobei die Einziehung und Verteilung bzw. Auskehrung dem Verwalter obliegt.

Ab Mietbeginn übernimmt die Mieterin neben der vereinbarten Miete auch sämtliche Kosten, die mit der Bewirtschaftung, Wartung und Versicherung des Grundbesitzes und seiner Ausstattung zusammenhängen, insbesondere auch diejenigen nach Maßgabe § 2 der Betriebskostenverordnung sowie weitere Kosten, die in § 8.1 lit. b) des Mietvertrages vom 16./23.11.2021 aufgezählt sind.

Die Mieterin ist verpflichtet, für die Erbringung dieser Leistungen – soweit möglich – eigene Verträge abzuschließen, was allerdings ausdrücklich nicht für die vermietetseitigen Versiche-

rungen gem. § 9.1. des Mietvertrages gilt. Soweit möglich, soll der Mieter Betriebs- und sonstige Nebenkosten, die aufgrund von Leistungsbescheiden der Vermieterseite in Rechnung gestellt werden, direkt an die jeweiligen Einzugsstellen ausgleichen.

Zur Absicherung aller vermietetseitigen Ansprüche aus dem Mietverhältnis ist die Mieterin verpflichtet, bis zur Übergabe der Mietsache eine Mietsicherheit in Höhe von drei Monatsmieten zu stellen und zwar durch eine unbedingte, unwiderrufliche und selbstschuldnerische Bürgschaft auf erstes Anfordern und unter Verzicht auf die Einreden der Anfechtbarkeit der unbekannt und unbekannt Gegenanspruch nicht oder rechtskräftig festgestellt ist) und der Hinterlegung eines in der Bundesrepublik Deutschland zugelassenen Kreditinstituts.

Außerdem hat die Mieterin zur Sicherung der vermietetseitigen Ansprüche auf Mietzinsen und Nebenkosten ihre Bewohnern, gegenüber Ansprüche dem Sozialamt und anderen Kostenträgern auf Zahlung von Investitionskostenanteilen im Bewohnerentgelt bis zur Höhe von 12 Monatsmieten an die Vermieterseite abgetreten.

Schönheitsreparaturen, Instandhaltungen, Instandsetzungen und Erneuerungen

Gem. § 10.1 des Mietvertrages vom 16.23.11.2021 ist die Mieterin verpflichtet, die Mietsache mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns in einem guten Pflegezustand zu erhalten, alle erforderlichen und behördlich angeordneten Instandhaltungen, Instandsetzungen, Erneuerungen, Inspektionen, Wartungen auf eigene Kosten und in eigener Verantwortung durchzuführen, soweit nicht mietvertraglich ausdrücklich eine vermietetseitige Verpflichtung übernommen wurde.

Von den diesbezüglichen Mieterpflichten ausgenommen sind nach dem Mietvertrag alle erforderlichen und behördlich geforderten Instandsetzungen sowie Erneuerungen an Dach und Fach, für deren Ausführung die Vermieterseite auf ihre Kosten verantwortlich ist. Dach und Fach in diesem Sinne umfasst (soweit nicht vom Mieter eingebracht bzw. eingebaut): Dächer, Schornsteine, Regenrinnen, Regenfallrohre, Außenmauerwerk, tragende Wände, Leitungen in den tragenden Wänden bis zum Austritt aus der Wand.

Versicherungen

Gem. § 9 des Mietvertrages sind während der gesamten Dauer des Mietver-

hältnisses die in Deutschland branchenüblichen, versicherbaren den Vertragsgegenstand (Mietobjekt) betreffenden Risiken zu versichern. Die Versicherungen für das Gebäude wie Feuerversicherung, Leitungswasserversicherung, Sturmversicherung, Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung, Glasversicherung und den Aufzug werden vermietetseits abgeschlossen und sind von der Mieterin im Rahmen der Betriebs- und Nebenkosten zu erstatten.

Gem. § 9.2 des Mietvertrages ist die Mieterin verpflichtet, auf ihre Kosten eine mit der Vermieterseite abzustimmende Betriebsunterbrechungsver-sicherung für eine Betriebsunterbrechungs-dauer von mindestens zwölf Monaten abzuschließen, um die Zahlung des vereinbarten Mietzinses und der Betriebs-/Nebenkosten zu gewährleisten

Die bevorzugte Belegung

Jeder Eigentümer einer Seniorenwohnung hat nach Maßgabe des § 16 des 16./23.11.2021 vom Mietvertrages

einen Anspruch auf bevorzugte Belegung einer - nicht notwendigerweise der eigenen - Seniorenwohnung im Mietgegenstand und in allen weiteren Häusern der Auvictum Holding GmbH und ihren Tochtergesellschaften unter

Berücksichtigung der jeweiligen Vertrags- und Aufnahmebedingungen der entsprechenden Seniorenwohn- und Pflegeheime im Übrigen. Das Recht zur bevorzugten Belegung bezieht sich demnach nicht auf die eigene Seniorenwohnung und kann nur dann in Anspruch genommen werden, wenn entsprechende freie Kapazitäten vorhanden sind. Das bevorzugte Belegungsrecht kann vom jeweiligen Eigentümer auch für einen Angehörigen geltend gemacht werden. Im Falle des Eigentumsübergangs der Seniorenwohnung geht auch das bevorzugte Belegungsrecht auf den Rechtsnachfolger über.

Die Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung

Aufgrund der Teilungserklärung wird der Grundbesitz nach Maßgabe des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) sowie den Aufteilungsplänen dergestalt aufgeteilt, dass mit den jeweils kaufgegenständlichen Miteigentumsanteilen das Sondereigentum an einer bestimmten in sich abgeschlossenen Sondereigentumsseinheit verbunden sein wird. Auf diese Weise werden insgesamt 101 Sondereigentumsseinheiten nebst Gemeinschafts- und Funktionsräumen, Außenanlagen sowie Stellplätzen geschaffen. Diejenigen Gebäudeteile und -flächen, die nicht

ausdrücklich dem Sondereigentum zugewiesen sind.

Der grundbuchliche Vollzug der Teilung des Grundbesitzes in Sondereigentumsseinheiten steht noch aus. Nach grundbuchlichem Vollzug der Teilung wird jede der 101 Sondereigentumsseinheiten im Teileigentumsgrundbuch von Lichtenberg des Amtsgerichts Salzgitter gesondert auf einem eigenen Grundbuchblatt erfasst sein. Die Teilungserklärung regelt unter § 2 der Gemeinschaftsordnung (Teil B), dass der gesamte Grundbesitz sowohl hinsichtlich aller Wohnungs- bzw. Teileigentumsseinheiten als auch hinsichtlich des Gemeinschaftseigentums dem ausschließlichen Zweck des Betriebes eines Pflegebetriebes durch entgeltliche Überlassung an einen Betreiber dient.

Die individuellen Nutzungsrechte der einzelnen Miteigentümer sind demgemäß entsprechend dieses Zwecks beschränkt, so dass diese ihr Eigentum auch nicht abweichend von diesem Zweck durch individuelle Eigennutzung, sei es durch Bewohnen oder durch Nutzungsüberlassung an Dritte nutzen können. Die Auswahl der jeweiligen Bewohner obliegt ausschließlich der Mieterin, ein diesbezügliches Mitbestimmungsrecht der Eigentümergemeinschaft oder der jeweiligen

Eigentümer besteht nicht. Die vorstehenden Gebrauchsbeschränkungen der einzelnen Eigentümer werden durch die ~~einzelnen Eigentümer~~ ~~Wohnungseinheiten~~ ~~Grundbuch~~ auch gegenüber Rechtsnachfolgern im Falle eines Eigentümerwechsels die Einhaltung des vorbeschriebenen Bindungszwecks (gemeinsame entgeltliche Nutzungsüberlassung an einen Betreiber) gewährleistet ist.

Das jeweilige Sondereigentum nebst ~~Amtssprechend~~ ~~zugehörigem~~ ~~am~~ ~~Gemeinschaftseigentum~~ kann auf einen Dritten übertragen werden (z.B. durch Veräußerung, Erbschaft, Schenkung usw.), wobei für jede Veräußerung die Zustimmung der Verwalterin erforderlich ist. Von diesem Zustimmungserfordernis ~~ausgenommen~~ ~~sind~~ ~~die~~ ~~Erstveräußerungen~~ der Verkäuferin. Da der Rechtsnachfolger des übertragenden Eigentümers in dessen Rechtsposition eintritt, hat der übertragende Eigentümer keinen Anspruch auf Auseinandersetzung des Verwaltungsvermögens – insbesondere eine etwaig gebildete Erhaltungsrücklage – und Auszahlung seines Anteils.

Die aufteilende Verkäuferin ist, solange sie selbst Eigentümerin oder Miteigentümerin ist, nach der Teilungserklärung berechtigt, Änderungen der

Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung vorzunehmen, sofern ~~Änderungen~~ ~~zulässige~~ durch Auflagen der Baubehörde oder Änderungen bzw. Ergänzungen des Grundbuchamtes erforderlich werden oder die Planung aufgrund neuer Gegebenheiten geändert werden muss.

Eine Änderung der Miteigentumsanteile zukünftiger Eigentümer bzw. Erwerber ist auf der Grundlage dieser Ermächtigung nicht möglich.

Der Kaufvertrag

Mit den jeweils zu schließenden Einzelkaufverträgen verkauft die Verkäuferin an die jeweilige Käuferpartei die kaufgegenständlichen Miteigentumsanteile verbunden mit dem Sondereigentum an der/den entsprechenden Wohnungseinheit(en). Im Gegenzug ist der Käufer zur Zahlung des vereinbarten Kaufpreises verpflichtet.

Bauträgervertrag

Bei dem Kaufvertrag handelt es sich um einen sog. Bauträgervertrag im Sinne des § 650u BGB, der neben kaufvertraglichen Elementen (Eigentumsverschaffung) auch (bau-)werkvertragliche Elemente (Errichtung des Gebäudes) umfasst.

Eine Besonderheit des (Bau-)Werkvertragsrechts ist die Verpflichtung zur Abnahme, vorliegend bezogen auf das Sondereigentum und das Gemeinschaftseigentum nach Fertigstellung. Rechtlich erstreckt sich die Abnahme beim (Bau-)Werkvertrag auf die Entgegennahme der Leistung und die Billigung des (Bau-)Werkes als im Wesentlichen vertragsgemäß.

Im Rahmen der Abnahme erfolgt eine Besichtigung des Bauwerks, wobei etwaige Mängel in einem Abnahmeprotokoll für das Sondereigentum wie auch für das Gemeinschaftseigentum festgehalten werden. Eine Abnahme setzt nicht voraus, dass das Werk mängelfrei ist; vielmehr ist es für eine Abnahmefähigkeit ausreichend, wenn trotz etwaig festgestellter Mängel die Tauglichkeit des Bauwerks – insbesondere im Hinblick auf den Nutzungszweck – nicht ausgeschlossen, erheblich gemindert oder beeinträchtigt ist.

Ein Bauwerk gilt gem. § 640 Abs. 2 BGB auch dann als abgenommen, wenn die Verkäuferin dem Käufer nach Fertigstellung des Bauwerks eine angemessene Frist zur Abnahme gesetzt und der Käufer die Abnahme nicht innerhalb der Frist unter Angabe mindestens eines Mangels verweigert hat. Ist der Käufer ein Verbraucher, tritt diese Wir-

kung nur dann ein, wenn der Verkäufer auf diese Rechtsfolge zusammen mit der Aufforderung zur Abnahme in Textform hingewiesen hat.

Auch wenn käuferseits eine Abnahme wegen Mängeln verweigert wird, ist der Käufer auf Verlangen der Verkäuferin dazu verpflichtet, an einer gemeinsamen Feststellung des Zustandes des Bauwerks mitzuwirken. Besonderheiten gelten dann, wenn der Käufer dem Termin zur Zustandsfeststellung fernbleibt. Wegen der diesbezüglichen Einzelheiten wird auf die Regelungen des § 650g Abs. 2 BGB verwiesen.

Die Abnahme hat weitreichende rechtliche Wirkungen, z. B. beginnen die Verjährungsfristen für Mängelansprüche des Käufers zu laufen und alle noch nicht gezahlten Kaufpreisraten werden fällig.

Nach bezugsfertiger Herstellung und Übergabe des Objekts an die Pächterin geht der (mittelbare) Besitz auf den Käufer über, wenn er alle zu diesem Zeitpunkt fälligen Kaufpreisraten gezahlt hat. Mit diesem Zeitpunkt übernimmt der Käufer auch alle Rechte und Pflichten gegenüber der Eigentümergemeinschaft aus der Teilungserklärung.

Der Kaufpreis

Der Kaufpreis für die jeweils kaufgegenständlichen und der damit verbundenen Sondereigentumseinheit wird im entsprechenden Kaufvertrag geregelt und teilt sich in einen Anteil für Grund und Boden in Höhe von 3%, den Gebäudewert in Höhe von 93% und die Außenanlagen in Höhe von 4% auf.

Auch hinsichtlich der Kaufpreiszahlung gelten beim Bauträgervertrag Besonderheiten.

Der Kaufpreis ist ein Festpreis und erstreckt sich auf die Kosten für das Sondereigentum und den Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum, was insbesondere auch die Kosten für die Errichtung des Gebäudes nebst denjenigen der amtlichen Vermessung sowie Grenzabmarkung (soweit erforderlich), der Teilung, der Ablösung nicht übernommener Belastungen, der Nutzungsdienstbarkeit sowie sämtlicher Erschließungskosten umfasst.

Jede Käuferpartei trägt die Kosten ihres jeweiligen Kaufvertrages, dessen Vollzugs sowie die Grunderwerbsteuer (derzeit in Niedersachsen 5,0% des Kaufpreises). Daneben trägt jede Käuferpartei die Kosten ihrer etwaigen Finanzierung des Kaufpreises. Etwaige

Rechts- und Steuerberatungskosten einer Partei trägt diese selbst.

Da das nach dem Kaufvertrag geschuldete Gebäude noch nicht errichtet ist, gelten für die Fälligkeit des Kaufpreises folgende allgemeine Fälligkeitsvoraussetzungen:

- Bestätigung des beurkundenden Notars, dass keine Gründe ersichtlich sind, die einer Wirksamkeit des Kaufvertrages entgegenstehen,
- grundbuchlicher Vollzug der Teilungserklärung,
- Eintragung einer Auflassungsvormerkung im Grundbuch zur Sicherung des Anspruchs des Käufers auf Eigentumsübertragung (dieser Vormerkung dürfen nur die in der Kaufvertragsurkunde genannten und etwaige unter Mitwirkung des Käufers neu bestellte Belastungen im Rang vorgehen),
- Erteilung der Baugenehmigung und
- Sicherstellung der Lastenfreistellung hinsichtlich nicht zu übernehmender Grundpfandrechte.

Der Eintritt dieser allgemeinen Fälligkeitsvoraussetzungen (mit Ausnahme der Erteilung der Baugenehmigung) ist jedem Käufer durch den Notar schriftlich mitzuteilen. Vorbehaltlich der vorgenannten allgemeinen

Fälligkeitsvoraussetzungen ~~kaufpreis~~ entsprechend des tatsächlichen Bauablaufs in 7 Raten nach folgender Maßgabe zu zahlen (die %-Angabe bezieht sich auf die Höhe des anteilig zu zahlenden Kaufpreises).

1. Nach Beginn der Erdarbeiten:
30,0 %

2. Nach Rohbaufertigstellung einschließlich Zimmererarbeiten:
28,0 %

3. Nach Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen, den Fenstereinbau einschließlich der Verglasung:
12,6 %

4. Nach Fertigstellung der Rohinstallation der Heizungs-, Elektro- und Sanitäranlagen:
6,3 %

5. Nach Fertigstellung der Fliesenarbeiten und des Innenputzes, aufgenommen Beiputzarbeiten sowie nach Fertigstellung der Estricharbeiten
11,2 %

6. Nach Fertigstellung der Fassadenarbeiten und nach Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergabe:
8,4 %

7. Nach vollständiger Fertigstellung:
3,5 %

Die Verkäuferin ist gesetzlich verpflichtet, dem Käufer bei Anforderung der ersten Rate eine Sicherheit für die rechtzeitige Herstellung des Kaufgegenstandes ohne wesentliche Mängel in Höhe von 5% des Kaufpreises zu leisten. Die Verkäuferin beabsichtigt nach derzeitigem Stand, die Sicherheitsleistung durch käuferseitigen Einbehalt von 5% des Gesamtkaufpreises im Rahmen der ersten Kaufpreisrate (30%) zu erbringen, so dass der Käufer als erste Rate nur 25% des Kaufpreises zahlt. Mit Fertigstellung des Gebäudes ohne wesentliche Mängel entfällt der Sicherungszweck, so dass mit der letzten Rate in auch der Sicherheitseinbehalt in Höhe von 5% des Kaufpreises zu zahlen ist.

An Stelle der allgemeinen Fälligkeitsvoraussetzungen kann die Verkäuferin auch eine Sicherheit gem. § 7 MaBV stellen.

Nach Eintritt der allgemeinen Fälligkeitsvoraussetzungen und Erreichung ~~Bestandstandes~~ sind die vorstehend genannten Raten innerhalb einer in Kauvertrag geregelten Frist zu zahlen, nachdem die Verkäuferin den jeweiligen Käufer zur

Zahlung unter Vorlage einer Bestätigung des Bauleiters über den Baufortschritt aufgefordert hat.

Eine Schlussrechnung ist aufgrund der Festpreisvereinbarung nicht erforderlich.

Mängelhaftung

Die Verkäuferin schuldet den lastenfreien Besitz- und Eigentumsübergang des Kaufgegenstandes einschließlich des zu errichtenden Gebäudes.

Hinsichtlich etwaiger Sachmängel am Grundstück gelten die gesetzlichen Vorschriften, wenn das Gebäude auf dem Grundstück nicht errichtet oder bestimmungsgemäß genutzt werden kann oder die Beschaffenheit des Grundstücks zu Sachmängeln am Bauwerk führt. Im Übrigen werden alle Ansprüche der Käufer wegen Sachmängeln am Grundstück ausgeschlossen. Die Verkäuferin erklärt jedoch, dass ihr Mängel, insbesondere auch Altlasten, nicht bekannt sind.

Hinsichtlich der vertragsgegenständlichen Bauleistungen gilt das Werkvertragsrecht des BGB.

Von den vertraglich geregelten Rechts- und Anspruchsbeschränkungen ausgenommen ist eine Haftung

der Verkäuferin für Vorsatz. In Bezug auf Schadensersatzansprüche bleibt die Haftung für vorsätzlich oder grob fahrlässig verursachte Schäden und für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer mindestens fahrlässigen Pflichtverletzung der Verkäuferin beruhen, unberührt. Einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung der Verkäuferin steht diejenige ~~oder~~ ihres gesetzlichen Vertreters Erfüllungsgehilfen gleich.

Unabhängig davon tritt die Verkäuferin sämtliche ihr gegebenenfalls zustehenden Erfüllungs-, Gewährleistungs- und Schadensersatzansprüche gegenüber den am Bau beteiligten Architekten, ~~Bad~~handwerkern, Zulieferern sonstigen mit dem Bau befassten Dritten wegen etwaiger Mängel am Kaufgegenstand sicherungshalber an die Käufer ab. Die Abtretung ist aufschiebend bedingt für den Fall, dass von der Verkäuferin kein vollständiger Ersatz zu erlangen ist oder sich die Verkäuferin mit der Erfüllung von Mängelhaftungsansprüchen im Verzug befindet.

Die Abwicklung des Kaufvertrages

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

Diese muss nicht zwingend in einem gemeinsamen bzw. einheitlichen Termin erfolgen. Vielmehr besteht auch die Möglichkeit, dass Kaufinteressenten der Verkäuferin ein unwiderrufliches Kaufangebot (entsprechend den Regelungen des Musterkaufvertrages) unterbreiten. Die Verkäuferin kann dieses notarielle Kaufangebot innerhalb einer Frist von längstens vier Wochen ab Beurkundung des Kaufvertragsangebotes annehmen, wobei auch die Annahmeerklärung der notariellen Beurkundung bedarf. Wird das notarielle Kaufangebot eines Kaufinteressenten nicht binnen der Vier-Wochen-Frist von der Verkäuferin in formgerechter Weise angenommen, erlischt es von selbst, ohne dass es eines Widerrufs bedarf.

Mindestens zwei Wochen vor notarieller Beurkundung eines Kaufvertrages oder eines Kaufangebotes muss jeder kaufwillige Interessent einen Kaufvertragsentwurf nebst Anlagen bzw. Bezugsurkunden erhalten haben.

Die jeweils zu schließenden Einzelkaufverträge werden gemäß § 13a BeurkG auf eine Bezugsurkunde vom 27.09.2023 (UVZ-Nr. 393/2023 des Notars Dr. Andreas C. Brinkmann mit Amtssitz in Hannover) Bezug, die wiederum folgende Anlagen hat:

– Mietvertrag vom 16.11./23.11.2021 nebst Anlagen, Anlage BU 01,

– 1. Nachtrag zum Mietvertrag vom 02.02.2022, Anlage BU 01.01,

– 2. Nachtrag zum Mietvertrag vom 21.09./26.09.2023 nebst Anlagen, BU 01.02,

– Verwaltervertrag vom 22.08.2023, Anlage BU 02

– Bewilligungsurkunde Grunddienstbarkeit (Unterlassungsverpflichtung Fremdvermietung) vom 06.09.2023 (UVZ-Nr. 360/2023 des Notars Dr. Andreas C. Brinkmann mit Amtssitz in Hannover), Anlage BU 3.

Die WEG-Verwaltung

Durch den grundbuchlichen Vollzug der Aufteilung des Grundbesitzes nach Maßgabe der Teilungserklärung entsteht eine Eigentümergemeinschaft im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG). Gem. § 18 WEG obliegt die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums der Gemeinschaft der Sondereigentümer. Hiervon zu differenzieren ist die Verwaltung des Sondereigentums, die grundsätzlich zunächst einmal jedem Eigentümer selbst obliegt. Da allerdings vorliegend die Teilungserklärung auch eine gemein-

schaftliche Nutzung des Sondereigentums durch Vermietung als Pflegeimmobilie vorsieht, erfolgt auch insoweit eine gemeinschaftliche Verwaltung. Um diesen komplexen Anforderungen einer einheitlichen Verwaltung des einerseits Gemeinschaftseigentums und des Sondereigentums andererseits gerecht werden zu können, wird der WH Verwaltungsgesellschaft mbH die Verwaltung der Pflegeimmobilie in ihrer Gesamtheit übertragen.

Die WH Verwaltungsgesellschaft mbH hat ihren Sitz in Garbsen unter der Geschäftsanschrift: ~~30827 Garbsen~~ ^{30827 Garbsen 14}, und ist im Handelsregister des Amtsgerichts Hannover unter HRB 208620 eingetragen. Die Gesellschaft wird durch ihre Geschäftsführer – jeweils gemeinschaftlich handelnd mit einem weiteren Geschäftsführer oder in Gemeinschaft mit einem Prokuristen – vertreten. Ist nur ein Geschäftsführer bestellt, vertritt dieser die Gesellschaft allein. Geschäftsführer sind Sandro Pawils, Harald Senftleben und Benjamin Stolle. Die vorbezeichneten Geschäftsführer sind befugt, im Namen der Gesellschaft Rechtsgeschäfte mit sich selbst oder als Vertreter eines Dritten abzuschließen.

Der Verwaltervertrag wurde am 22.08.2023 geschlossen. Im Rahmen

der jeweils zu schließenden Einzelkaufverträge wird jeder Käufer mit Besitzübergang in den Verwaltervertrag eintreten.

Die Teilungserklärung regelt unter §§ 8.4 und 8.5 der Gemeinschaftsordnung (Teil B), dass jeder Miteigentümer verpflichtet ist, den Verwalter mit der Verwaltung des Mietverhältnisses sowohl hinsichtlich des Sondereigentums als auch hinsichtlich des Gemeinschaftseigentums zu beauftragen und zu bevollmächtigen. Der Verwalterin obliegt somit die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und auch diejenige des Sondereigentums nach Maßgabe bzw. entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen (§§ 18 bis 28 WEG), der Gemeinschaftsordnung und den Beschlüssen und Vereinbarungen der Teileigentümergeinschaft sowie den Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches über die entgeltliche Geschäftsbesorgung. Sie hat im Rahmen des pflichtgemäßen Ermessens alles zu tun, was zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung notwendig ist und ihre Aufgaben nach bestem Können und mit der Sorgfalt eines erfahrenen und sachkundigen Verwalters zu erfüllen.

Die Verwalterin ist nach Maßgabe der Gemeinschaftsordnung insbesondere

befugt, Forderungen der Eigentümergemeinschaft gegen einzelne Miteigentümer oder gegen Dritte gericht-lich oder außergerichtlich geltend zu machen. Teil II (Aufgaben und Befugnisse des Verwalters) des Verwaltervertrages bestimmt, in welchem Umfang die Verwalterin gem. § 27 WEG beauftragt, berechtigt und verpflichtet ist. Wegen der diesbezüglichen Einzelheiten wird auf Teil II des Verwaltervertrages Bezug genommen.

Die Verwaltergrundvergütung für jede Sondereigentumseinheit wird gemäß § 16 Abs. 1 des Verwaltervertrages monatlich 32,50 Euro inkl. USt. (derzeit 19%) betragen. Mit dieser Vergütung sind die typische Verwaltungstätigkeit einschließlich der allgemeinen Bürokosten der Verwalterin sowie die Kosten für die Durchführung einer einmaligen ordentlichen Eigentümerversammlung abgegolten. Nicht enthalten sind jedoch in der pauschalen Verwaltervergütung die Lohn- und sonstigen Nebenkosten für Personen, die mit der Objektbewirtschaftung befasst sind (z.B. Hausmeister usw.) soweit diese Arbeiten nicht ohnehin der Pächterin obliegen sowie weitere Kosten und Auslagen nach Maßgabe von Teil IV (Vergütung laufende Verwaltung) des Verwaltervertrages.

Soweit gesonderte Leistungen der Verwalterin nicht mit der Verwaltergrundvergütung abgegolten sind, werden diese gemäß § 5 des Verwaltervertrages mit einer Zeitaufwandsvergütung von 75,00 Euro zzgl. USt. (derzeit 19%) berechnet.

Die Verwalterin ist gemäß § 16 Abs. 5 der Verwaltervertrages berechtigt, eine Erhöhung der Verwaltergebühr zu verlangen, wenn diese nicht mehr zur Durchführung einer geordneten, den Erfordernissen entsprechenden Verwaltung ausreicht. Als Vergleichs-, Anpassungs- und Höchstmaßstab gilt der sich aus §§ 26, 41 Abs. 2 der II. Betriebskostenverordnung ergebende Bruttogebührenansatz für den Kosten. Verlangt die Verwalterin eine Vergütungsanpassung, ohne dass sich dieser Maßstab verändert hat, muss sie dieses Erhöhungsverlangen besonders begründen.

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

Steuerliche Grundlagen

Für Käufer spielen häufig auch steuerliche Gesichtspunkte eine wesent-

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

Die Einkommensteuer

Als natürliche in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige Person unterliegt der Käufer als Verpächter der Einkommensteuer. Durch die Vermietung des Pflegeappartements erzielt er gem. §§ 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6, 21 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG Einkünfte aus „Vermietung und Verpachtung“.

Eine einkommensteuerliche Qualifizierung als Einkünfte aus „Vermietung und Verpachtung“ setzt das Vorliegen einer Überschusserzielungsabsicht

voraus, die dann gegeben ist, wenn ein Totalüberschuss der Einnahmen über die Werbungskosten während der Dauer der Einkunftserzielung zu erwarten ist bzw. erzielt wird. In Bezug auf die Vermietung der Sondereigentumseinheiten liegt eine Überschusserzielung, die eine entsprechende Erzielungsabsicht belegt, vor, wenn die Gesamtmieteinnahmen die Werbungskosten (Betriebs-, Verwaltungs- und Reparaturkosten sowie im Falle einer Fremdfinanzierung des Kaufpreises die Schuldzinsen) vor bzw. mit Beendigung der Vermögensnutzung übersteigen. Eine besondere Überprüfung der und gegebenenfalls Versagung durch Überschusserzielungsabsicht die Finanzverwaltung muss in Betracht gezogen werden, wenn die Immobilie veräußert wird, bevor ein Totalüberschuss erzielt wurde. Dies kann unter anderem auch dann eintreten, wenn der Kauf ganz oder teilweise fremdfinanziert wird, da in diesem Fall die Finanzierungskosten die Werbungskosten erhöhen.

Etwaige Guthabenzinsen im Zusammenhang mit einer verzinslichen Anlage einer Erhaltungsrücklage werden als Einkünfte aus Kapitalvermögen gem. §§ 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5, 20 Abs. 1 Nr. 7 EStG behandelt.

Laufende Einkunftsermittlung

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

Zu den laufenden Werbungskosten zählen neben den gegebenenfalls entstehenden Fremdfinanzierungskosten unter anderem auch die Kosten der Verwaltung.

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

Nutzung von Afa-Potenzialen

Soweit sich die Anschaffungskosten (Gebäudekaufpreis und Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten) anteilig

auf das Gebäude beziehen, können diese jährlich gem. § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 EStG linear abgesetzt (umgangssprachlich *Afa*) abgeschrieben) werden. Der Bezugsfertigkeit kann die Afa zeitanteilig mit 1/12 je geltend Kalendermonat steuerlich gemacht werden.

Für Außenanlagen gilt die Besonderheit, dass diese unter bestimmten Voraussetzungen einer kürzeren absetzungsrelevanten Nutzungsdauer unterliegen, wodurch sich die diesbezügliche jährliche Absetzungshöhe entsprechend erhöht.

Sofern Außenanlagen aufgrund eines Funktionszusammenhanges Gebäude zuzurechnen sind (z.B. Zaunanlagen, sofern sie in einem einheitlichen Nutzungs- und Funktionszusammenhang mit dem Gebäude stehen, Hecken als „lebende Umzäunung“, sofern sie hinsichtlich ihres Nutzungs- und Funktionszusammenhanges einer Zaunanlage im vorstehenden Sinne entsprechen, Zugangswege zu einem Wohngebäude), unterliegen sie auch der Gebäudeabreibung gem. § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 EStG und können demgemäß – bei Vorliegen der Voraussetzungen im Übrigen – entsprechend abgesetzt (abgeschrieben) werden.

Fehlt es hingegen an einem entsprechenden Funktionszusammenhang mit einem Gebäude, stellen Außenanlagen *Wertschöpfungsgegenstände* dar, welche der allgemeinen Absetzung gem. § 7 Abs. 1 EStG unterliegen (z.B. gärtnerische Anlagen mit einer linearen Absetzung von 10% über 10 Jahre Nutzungsdauer).

Ob bei Außenanlagen eine Gebäudezugehörigkeit gegeben ist, hängt von den konkreten Umständen des Einzelfalls ab. Sofern eine Gebäudezugehörigkeit nicht gegeben sein sollte, hängt die Nutzungsdauer und damit die jährliche Absetzungshöhe von der Eigenart der jeweiligen Außenanlage ab.

Veräußerungsbesteuerung

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

Unabhängig davon sollte jeder Eigentümer vor einer Veräußerung prüfen lassen, ob durch diese nicht gegebenenfalls die Grenze von der privaten Vermögensverwaltung zum gewerblichen Grundstückshandel (Faustregel ist die sog. 3-Objekt-Grenze) überschritten wird und welche steuerlichen Auswirkungen dies gegebenenfalls für ihn hat.

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

Die Grunderwerbsteuer

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

Die Umsatzsteuer

Umsätze aus der Vermietung und Verpachtung von Grundstücken sind gem. § 4 Nr. 12 a UStG steuerfrei. Eine Option zur Umsatzsteuer gem. § 9 UStG kommt nicht in Betracht, wenn der Betreiber die angemieteten Räumlichkeiten für steuerfreie Umsätze nutzt, welche den Vorsteuerabzug ausschließen, so dass der Käufer bzw. Eigentümer die ihm in Rechnung gestellte Umsatzsteuer nicht im Wege des Vorsteuerabzugs geltend machen kann.

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

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

Chancen und Risiken

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

Wertentwicklung und Rendite

Eine Immobilieninvestition gilt in der Regel als weniger risikobehaftet und krisensicherer als andere Anlageformen wie z.B. Unternehmensbeteiligungen außerhalb geregelter Märkte. Nach derzeitiger Lage sind Wertsteigerungen bei Immobilien wahrscheinli-

cher als Wertminderungen. Mittel- bis langfristig kann der Immobilienmarkt teilweise jedoch erheblichen Schwankungen unterliegen. Allgemeine, wertbeeinflussende Faktoren einer Immobilie sind u.a. deren Lage, Bauqualität, Nutzungszweck, wie (weiter)veräußert werden soll sowie die wirtschaftlichen, politischen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen.

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

Die ~~Immobilienengagements~~ ^{Immobilienengagements} ist weniger von konjunkturellen oder volkswirtschaftlichen Entwicklungen, sondern vielmehr von der demografischen Entwicklung unserer Gesellschaft abhängig. Nach Einschätzung der Verkäuferin dürfte demnach der Bedarf an Pflegezimmern im Allgemeinen eher steigen. Bezogen auf den Standort der angebotenen Wohnungen bzw. Pflegeappartements ist der Verkäuferin kein Überangebot an Pflegezimmern bekannt.

Bonitätsrisiko

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

Die rechtlichen Instrumente zur Absicherung der vermietetseitigen Zahlungsansprüche finden sich vorstehend unter der Überschrift „Der Mietvertrag“. Trotz der dort dargestellten Sicherungsinstrumente stellt eine – gegebenenfalls auch nur vorübergehende – Zahlungsunfähigkeit der Mieterin für die Käufer ein erhebliches Risiko dar. Sollte die Mieterin ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen, könnte das Mietverhältnis vermietetseitig unter den vorstehend dargelegten Voraussetzungen vorzeitig gekündigt und mit einem anderen Mieter bzw. Pächter und Betreiber ein

neuer Nutzungsvertrag abgeschlossen werden, was allerdings zu einem vorübergehenden Mietzinsausfall

bis zur Wiederaufnahme des Betriebs durch den neuen Betreiber führt. Ferner könnten sich in einem solchen Fall die vertraglichen Konditionen im Verhältnis zum vorliegenden Mietvertrag verschlechtern. Gegebenenfalls ließe sich in einem solchen Fall kein neuer Betreiber finden bzw. eine Neuvermietung bzw. -verpachtung würde erhebliche Investitionen erfordern, was dann wiederum die Eigentümer entsprechend belasten würde.

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

Die Verkäuferin verfügt über keinerlei Informationen, die der Annahme eines geordneten Geschäftsgebarens seitens der Mieterin widersprechen würden. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass der an die Eigentümer zu zahlende Mietzins grundsätzlich tatsächlichen Belegung ist, sprechen wesentliche Faktoren (allgemein steigender Bedarf an Pflegezimmern und kein regionales Überangebot) für eine wirtschaftliche Tragfähigkeit des Geschäftsmodells. Es bleibt dennoch darauf hinzuweisen, dass es sich hierbei um prognostische Annahmen handelt, für deren Eintre-

ten die Verkäuferin naturgemäß keine Gewähr übernehmen kann.

Eigentümergeinschaft

Jeder Erwerber wird – bezogen auf die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums – Mitglied der Eigentümergeinschaft. Daneben nimmt jeder Erwerber bezogen auf sein Sondereigentum an der gemeinschaftlichen Nutzung des Grundbesitzes zum Zwecke der Vermietung als Pflegeimmobilie teil.

Wie bei jeder anderen gemeinschaftlichen Bindung auch, ist die gemeinschaftliche Nutzung des Grundbesitzes zum Zwecke der Vermietung als Pflegeimmobilie mit Vor- und Nachteilen verbunden. Im Rahmen der Eigentümergeinschaft hat zwar jeder Sondereigentümer grundsätzlich nur entsprechend seines Miteigentumsanteils für Zahlungsverpflichtungen der Eigentümergeinschaft einzustehen. Sollten jedoch einzelne Eigentümer zahlungsunfähig werden, müssten die anderen Mitglieder der Eigentümergeinschaft hierfür einstehen. Daneben kann grundsätzlich auch eine Haftung jedes einzelnen Gemeinschaftsmitgliedes bzw. Gesellschafters für alle Verbindlichkeiten der Gemeinschaft bzw. Gesellschaft bestehen.

Des Weiteren ist zu beachten, dass bei

Beschlussfassungen Stimmenmehrheitserfordernisse und gegebenenfalls Einstimmigkeitserfordernisse der Durchsetzung des eigenen Willens entgegenstehen können.

Finanzierung

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

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

Eine sich etwaig hieraus ergebende Unterdeckung im Verhältnis der Miet-

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

Personelle Verflechtungen

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass teilweise dieselben natürlichen Personen eine Organfunktion (Geschäftsführer) bei mehreren der dargestellten Gesellschaften oder solchen, die in die Projektrealisierung im weitesten Sinne einbezogen sind, wahrnehmen. Im Hinblick auf die gebotene Übersichtlichkeit dieser Verkaufsunterlage wurde von einer Darstellung

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

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

Angabenvorbehalt

Alle Angaben in dieser Verkaufsunterlage erfolgen auf der Grundlage der bis zum 05.12.2023 vorliegenden Vertragsunterlagen sowie den zu diesem Zeitpunkt bekannten bzw. erkennbaren Sachverhalten. Aufgrund verschiedenster Umstände können Änderungen der Vertragsunterlagen nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund sind ausschließlich die letztendlich wechselseitig abgeschlossenen Verträge maßgeblich.

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

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

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