



Ihr Geld in guten Wänden

## Wohlfühlen bis ins hohe Alter Pflegeapartments in Frankfurt (Oder)



Visualisierung/Abbildung ähnlich

# 04 Editorial

Immobilie im Überblick 06

# 08 Standort

Bilateraler Standort 08

Makrolage 14

Mikrolage 16



Helensee in der Nähe von Frankfurt (Oder)

# 16 Objektbeschreibung

Pflegeapartments in Frankfurt (Oder)	18
Etagengrundrisse	22
Kaufpreisliste	32
Musterberechnung	39
Betreiberportrait	40
Verwalterportrait	42

# 44 Pflegemarkt

Vermögensaufbau mit Immobilien	45
Zehn gute Gründe	46

# 48 Rechtliche Grundlagen

67

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 Zeiten der Nullzins politik eingebüßt – und selbst bei sich abzeichnender höherer Verzinsung sind die Teuerungsraten mittlerweile so hoch, dass nach Abzug der Inflation davon real nichts übrig bleibt.

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

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

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

Und was verleiht dem deutschen Pflegemarkt seine Kraft? Die Antwort liegt in der demografischen Entwicklung begründet. So lag die durchschnittliche Lebenserwartung hierzulande im Jahr 1960 noch bei 69,7 Jahren; genau 100 Jahre später, im Jahr 2060, wird sie dagegen bei rund 87 Jahren liegen.<sup>1</sup> Die in Deutschland lebenden Menschen werden also immer älter.

Und das bedeutet unweigerlich auch, dass der Anteil an Menschen, die auf Pflege angewiesen sind, kontinuierlich steigt und die Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum permanent zunimmt. Dieser Herausforderung stellt sich Carestone, realisiert moderne Immobilien – und schafft damit die so dringend benötigten Pflegeplätze sowie nachhaltige Werte für Investoren und Gesellschaft. Denn mit über 25 Jahren Erfahrung, rund 2,9 Mrd. Euro platziertem

Projektvolumen, mehr als 20.000 geschaffenen Pflegeplätzen und über 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 Einrichtung in Frankfurt (Oder). Das Seniorenzentrum entsteht in zentraler Lage an der Robert-Havemann-Straße 1 und wird nach seiner Fertigstellung Platz für 140 Pflegeplätze in ansprechenden Einzelzimmern bieten. Die reizvolle Architektur sieht fünf Voll- und drei Staffelgeschosse vor, wobei im Erdgeschoss das Café und die hauseigene Küche untergebracht sind, während sich die Bewohnerzimmer auf die Obergeschosse verteilen.

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



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

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

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

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

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

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

# Die Immobilie im Überblick



Baubegleitende Immobilienprüfung  
für Großprojekte durch die



## Objekt

<b>Lage</b>	Robert-Havemann-Straße 1 15236 Frankfurt
<b>Baubeginn</b>	bereits erfolgt am 01.08.2022
<b>Fertigstellung</b>	vsl. Q3 2024
<b>Objektbeschreibung</b>	Keller, 5 Vollgeschosse + 3
<b>Anzahl der Wohneinheiten</b>	Staffelgeschosse
<b>Wohnungsgrößen</b>	140 Einzelzimmer 42,27 m <sup>2</sup> –53,87 m <sup>2</sup> (inkl. Gemeinschaftsfläche)

## Betrieb

<b>Betreiber</b>	Mirabelle Holding GmbH Gneisenaustraße 44/45, 10961 Berlin
<b>Mietvertragslaufzeit</b>	20 Jahre + 2 × 5 Jahre Verlängerungsoption
<b>Übergabe an Betreiber</b>	vsl. Q3 2024

## Kaufangebot

<b>Kaufangebot</b>	Pflegeapartments nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
<b>Verkäufer / Bauherr</b>	FFire Healthcare Frankfurt (Oder) GmbH
<b>Kaufpreise</b>	185.737 €–236.709 € pro Wohneinheit
<b>Kaufpreiszahlung</b>	nach MaBV
<b>Erwerbsnebenkosten</b>	6,5 % Grunderwerbsteuer ca. 2,5 % Notar- und Vollzugskosten

## Ertrag

<b>Mietrendite</b>	anfängliche Mietrendite von ca. 3,5 % * p.a. bezogen auf den Kaufpreis
<b>Erste Mietzahlung</b>	vsl. Q4 2024
<b>Pre-Opening</b>	9 Monate, hiervon 4 Monate der Endkunde und max. 5 Monate der Verkäufer
<b>Indexierung</b>	ab dem 6. Jahr 60 % / 10 %, Basisjahr 2015 = 100 empfohlen: jährlich 2,00 €/qm
<b>Instandhaltungsrücklage</b>	WH Verwaltungsgesellschaft mbH
<b>Verwalter</b>	Steinriede 14, 30827 Garbsen (siehe S. 42) jährlich 360,00 € inkl. MwSt. pro Einheit
<b>Verwaltergebühr</b>	abschreibungsfähig nach § 7 Abs. 5a EStG:
<b>Steuerliche Aspekte</b>	Die Anschaffungskosten können mit 5 % degressiv abgeschrieben werden, ein Wechsel zur linearen AfA ist möglich.* <sup>2</sup> besteht für alle Erwerber eines Apartments der Pflegeeinrichtung in Frankfurt sowie deren nächsten Familienangehörigen, in allen von der Mirabelle Holding GmbH betriebenen Einrichtungen
<b>Bevorzugtes Belegungsrecht</b>	

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

\*<sup>1</sup> 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.

\*<sup>2</sup> Diese Information stellt weder eine Garantie dar, noch ersetzt sie eine steuerliche Beratung. Bitte wenden Sie sich dahingehend an Ihren Steuerberater.

# Bilateraler Standort – Frankfurt (Oder)

## Oberzentrum im Bundesland Brandenburg

Die kreisfreie Stadt Frankfurt (Oder) liegt mit ihren rund 60.000 Einwohnern im Osten des Landes Brandenburg direkt an der Grenze zu Polen. In Richtung Westen sind es gerade einmal 80 Kilometer Luftlinie beziehungsweise rund 100 Straßenkilometer oder eine gute Dreiviertelstunde per Zug ins Zentrum von Berlin. Frankfurt (Oder) ist eine lebendige Universitätsstadt und gehört mit der Landeshauptstadt Potsdam, Brandenburg an der Havel und Cottbus zu den Oberzentren des Bundeslandes Brandenburg.

Gemeinsam mit der rund 25 Kilometer südlich gelegenen Eisenhüttenstadt und dessen rund 23.000 Einwohnern im angrenzenden Landkreis Oder-Spree bildet Frankfurt (Oder) einen der 15 regionalen Wachstumskerne in Brandenburg. Zu den Branchenkompetenzen zählen: Automotive, Logistik, Metall-

verarbeitung, Mechatronik, Medien/Informations- und Kommunikationstechnologie, Mikroelektronik, Energie- und Umwelttechnik sowie Gesundheitswirtschaft. Neue Arbeitsplätze wurden in jüngerer Zeit in Produktions- und Zulieferbetrieben geschaffen. Dazu gehören unter anderem Solartechnikfirmen und eine Reihe von Dienstleistungsunternehmen.<sup>1</sup>

Im südlichen Stadtgebiet verläuft die Autobahn 12, die östlich der Oder zur polnischen Autostrada A2 wird. Frankfurt (Oder) liegt damit direkt an der Straßen-Hauptverbindung Berlin-Warschau. Darüber hinaus wird die Stadt über die B5, B87 und die B112 erschlossen.

Grundsätzlich ist Frankfurt (Oder) aber auch nicht ohne die rund 17.000 Einwohner der polnischen Partner- und Nachbarstadt Słubice vorstellbar.

Tatsächlich war das heutige Stadtgebiet von Słubice bis 1945 sogar ein Stadtteil von Frankfurt (Oder). Wie es das Marketing-Portal frankfurt-slubice.eu betont, sind die beiden über eine 250 Meter lange Oderbrücke miteinander verbundenen Städte so eng miteinander verflochten, dass sowohl Bewohner als auch Besucher sie als einen gemeinsamen Stadt- raum erleben, dessen besonderer Charme darin liegt, dass der Fluss zugleich eine Landes-, Sprach- und Währungsgrenze markiert: „Tausende Menschen, die auf der einen Seite leben, arbeiten auf der anderen Seite, gehen dort zur Schule, in den Kindergarten, ins Kino, in die Konzerthalle, sie flanieren auf beiden Oderpromenaden und erledigen ihre Einkäufe mal hier und mal dort.“<sup>2</sup>

Im Dezember 2019 haben die Stadtverordneten beider Städte den dritten gemeinsamen Frankfurt-

>>

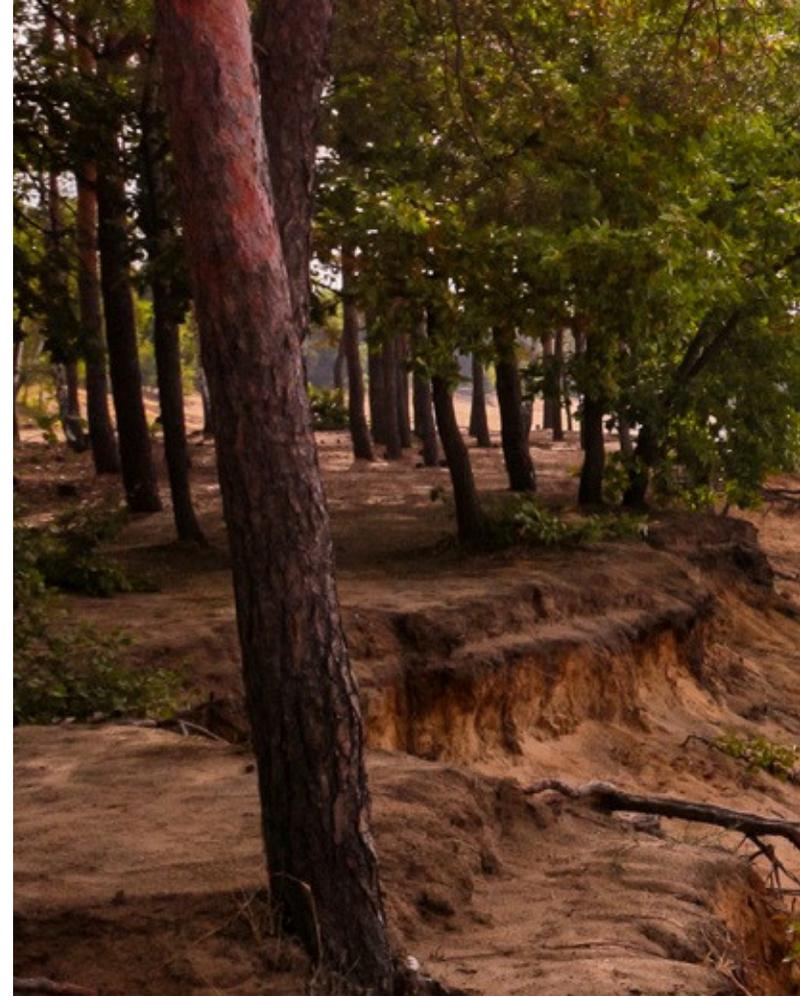


Brücke von Stubice nach Frankfurt

» *Frankfurt (Oder) ist eine lebendige Universitätsstadt und gehört zu den Oberzentren des Bundeslandes Brandenburg.* «

Standort

Heleneesee in der Nähe von Frankfurt (Oder)



>>

Slubicer Handlungsplan beschlossen. Für die Jahre 2020 bis 2030 wurden dabei Ziele in den vier Handlungsfeldern Bildung, Lebensqualität/Infrastruktur/Dienstleistungen, Wirtschaft sowie Kommunikation & Beteiligung gesetzt. Dazu gehört unter anderem eine gemeinsame Initiative mit anderen grenznahen Gemeinden und Landkreisen zu Herausforderungen der grenzüberschreitenden Gesundheitsversorgung.



Mit der Neugründung der Europa-Universität Viadrina wurde Frankfurt 1991 zum Bildungsstandort. Die Hochschule erfreut sich heute großer Beliebtheit und hoher Internationalität. Fast 7.000 Studierende aus über 100 Ländern studieren in Frankfurt (Oder). Während die Innenstadt auch für Shopping und kulinarische Ansprüche vielfältigste Gelegenheiten bietet – etwa so unter anderem in den

Lenné- und Oderturmpassagen – ist die nähere Umgebung geprägt von weitläufigem Grün und kurzen Wegen in den Spreewald, ins Oderbruch und in die märkische Landschaft.

Großer Beliebtheit erfreut sich der südlich vor der Stadt gelegene Helenensee. Der rund 220 Hektar große See in einem gefluteten ehemaligen Braun-

kohletagebau trägt aufgrund seiner vielfältigen Freizeitangebote und kilometerweiten Strände den liebevollen Spitznamen „kleine Ostsee“.

<sup>1</sup> Quelle: <https://www.frankfurt-oder.de/Tourismus-Wirtschaft/Wirtschaft/Wachstums-kern>

<sup>2</sup> Quelle: <https://www.frankfurt-slubice.eu/de/doppelstadt>

# Makrolage Frankfurt (Oder)

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

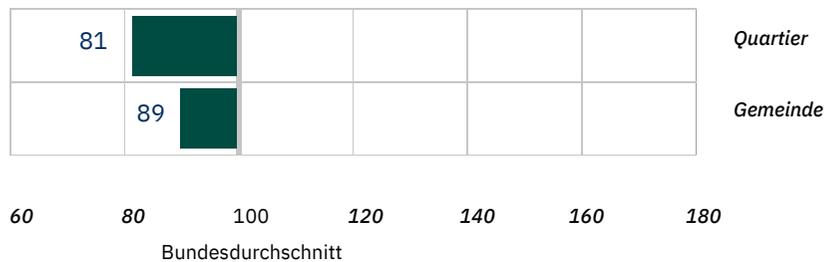
## Regionale Geographie

<b>Bundesland</b>	Brandenburg
<b>Kreis</b>	Frankfurt (Oder)
<b>Gemeindetyp</b>	Agglomerationsräume - ländliche Kreise, Ober-/Mittelzentren
<b>Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)</b>	Potsdam (102,7 km)
<b>Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)</b>	Frankfurt (Oder), Stadt (2,3 km)

## Bevölkerung & Ökonomie

<b>Einwohner (Gemeinde)</b>	57.873
<b>Haushalte (Gemeinde)</b>	28.941
<b>Kaufkraft pro Einwohner in Euro (Gemeinde)</b>	19.581
<b>Kaufkraft pro Einwohner in Euro (Quartier)</b>	18.027
<b>Bevölkerungsdichte</b>	393 Einwohner/km <sup>2</sup>

## Kaufkraft-Index



Quelle: Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2021  
Quelle Bevölkerungsentwicklung: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2019  
Quelle Lageinschätzung: on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2019

Zahlen zum Standort

Brandenburg



# Mikrolage Frankfurt (Oder)

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

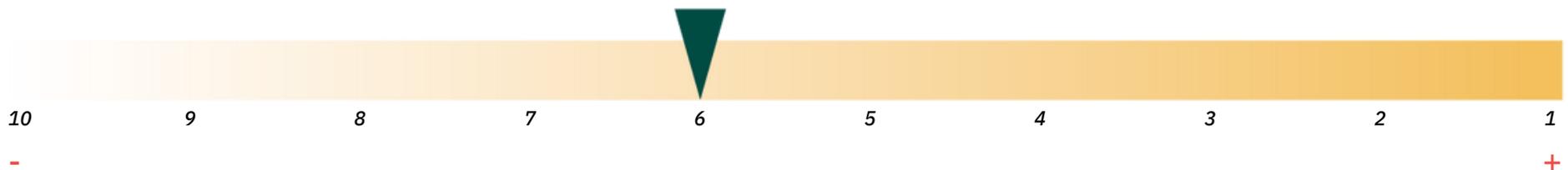
## Mikrolage

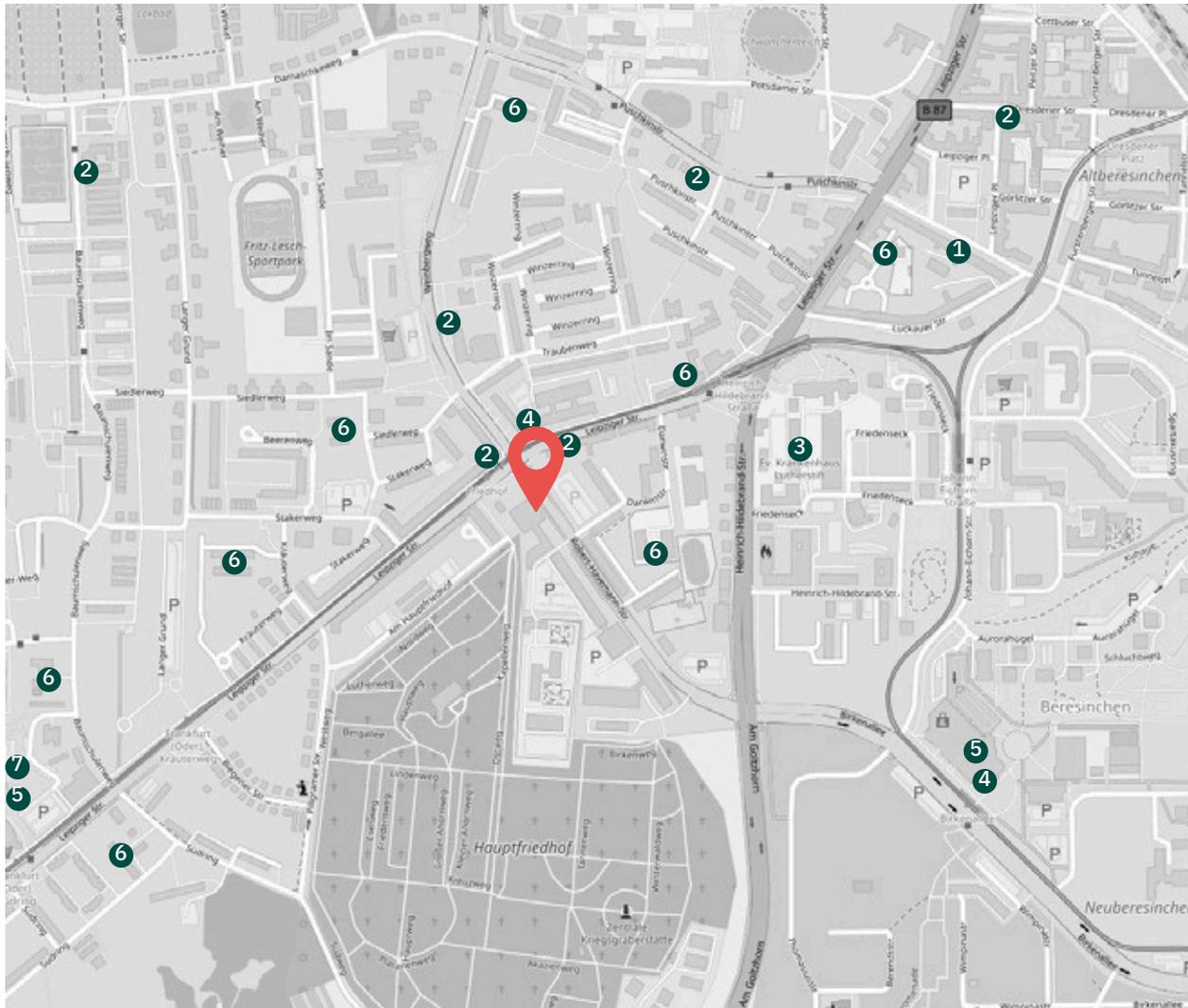
<b>Wohnumfeldtypologie (Quartier)</b>	Senioren in einfachen Nachkriegsbauten
<b>Typische Bebauung (Quartier)</b>	6-9 Familienhäuser

## Infrastruktur (Luftlinie)

<b>Nächste Autobahnanschlussstelle</b>	Anschlussstelle Frankfurt (Oder)-Mitte (1,7 km)
<b>Nächster Bahnhof</b>	Frankfurt (Oder) (1,3 km)
<b>Nächster ICE-Bahnhof</b>	Hauptbahnhof Eberswalde (74,7 km)
<b>Nächster Flughafen</b>	Eisenhüttenstadt-Frankfurt (16,1 km)
<b>Nächster ÖPNV</b>	Bushaltestelle R.-Havemann-Str. (0 km)

## Mikrolageeinschätzung





### Med. Versorgung/ Einkaufsmöglichkeiten

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

### Bildungsangebot

- 6 ♦ Kindergarten – 0,2 km
- 7 ♦ Grundschule – 0,9 km
- Realschule – 43,5 km
- Gesamtschule – 1,0 km
- Gymnasium – 1,6 km
- Hochschule – 0,9 km

### Verkehrsanbindung

- DB Bahnhof – 1,3 km
- Flughafen – 16,1 km

Quelle: Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2021  
 Quelle Bevölkerungsentwicklung: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2019  
 Quelle Lageeinschätzung: on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2019





## Objektbeschreibung

Die Pflegeimmobilie entsteht zentral gelegen an der Robert-Havemann-Straße 1 mit Raum für 140 Pflegeplätze in Einzelzimmern. Wie es um den Bedarf dieser Pflegeplätze bestellt ist, zeigt ein Blick in die Zahlen. Derzeit sind rund vier Millionen Menschen in Deutschland pflegebedürftig. Schätzungen zufolge könnten es bis 2050 fast sechs Millionen sein. Das bedeutet, dass der Bedarf an Pflegeplätzen und neuen Pflegeheimen wächst.

# Pflegeapartments in Frankfurt (Oder)

## Eindrücke in Text und Bild

Der Wirtschaftsverband der deutschen Immobilienwirtschaft, der „Zentrale Immobilien Ausschuss“, geht davon aus, dass bis Ende dieses Jahrzehnts rund 400 zusätzliche Einrichtungen benötigt werden.<sup>1</sup> Diese Entwicklung macht attraktive neue Pflegeimmobilien für die älter werdende Gesamtgesellschaft als verlässliches Angebot so wichtig – und als Geldanlage für Investoren so begehrt.

Schaut man konkret auf Frankfurt (Oder), so weist die aktuelle Auswertung der Pflegestatistik 2019 durch das Brandenburger Sozialministerium aus, dass die Stadt mit einem Anteil von 6,5 Prozent Pflegebedürftigen an der Gesamtbevölkerung bereits leicht über dem Landesdurchschnitt von 6,1 Prozent und sogar deutlich über dem Bundesdurchschnitt von 5,0 Prozent liegt. Hinzu komme eine „überdurchschnittlich hohe Relevanz“ der stationären Versorgung in der Stadt, wobei sich die Nachfrage nach Plätzen in der stationären Dauerpflege in den letzten Jahren „schneller entwickelt als der Ausbau der Plätze“.<sup>2</sup> Die mondän-urbane Architektur des neuen Gebäudes sieht eine Ausführung mit fünf Voll- und drei gegenüber den darunterliegenden Etagen zurücksprin-

genden und in der Fassadengestaltung auch optisch abgesetzten Staffelgeschossen vor. Das Objekt erhält so eine elegante und exklusive Präsenz im Stadtbild. Das Erdgeschoss beherbergt neben dem zentralen Eingangsbereich mit Empfang und Lobby auch Büroräume für die Verwaltung, Umkleidemöglichkeiten für das Personal sowie die hauseigene Küche inklusive der zugehörigen Lebensmittel-Lagerräume. Ein lichtdurchflutetes Café mit einer Grundfläche von fast 150 Quadratmetern öffnet sich über eine große Sonnenterasse zu den parkähnlich gestalteten Außenanlagen.

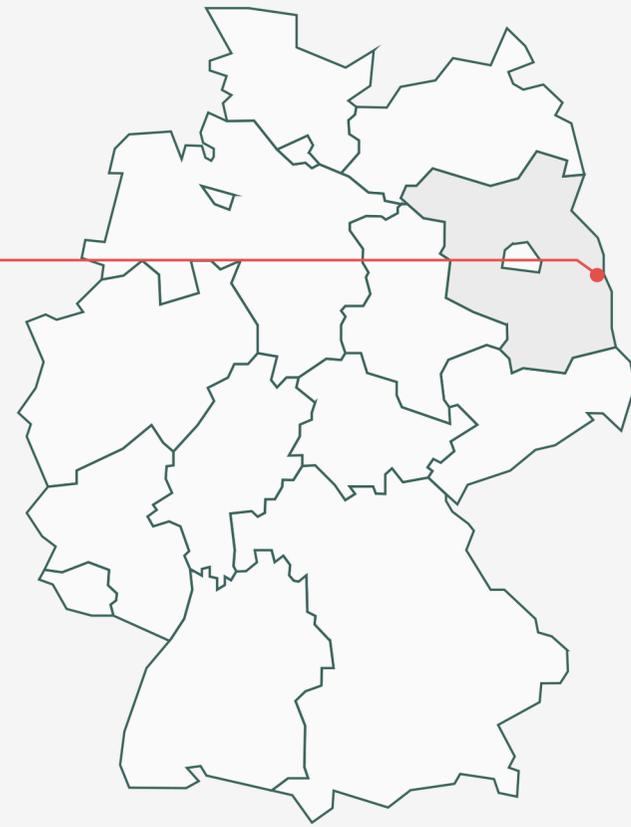
Die Bewohnerzimmer verteilen sich auf das erste, zweite, dritte und vierte Obergeschoss sowie die drei Staffelgeschosse. Jedes Einzelzimmer ist selbstverständlich barrierefrei; einige Zimmer sind darüber hinaus sogar speziell rollstuhlgerecht ausgelegt. Jede Wohneinheit verfügt über ein eigenes, seniorengerechtes Bad mit Dusche, Waschbecken und WC. Ausgestaltet werden die Zimmer mit einer hellen und freundlichen Farbgebung und bodentiefen Fenstern, die viel Licht ins Innere lassen und jederzeit einen guten Blick nach draußen ermöglichen. Die Wohneinheiten bieten den Bewohnerinnen und Bewoh-

nern so die angenehme Behaglichkeit der eigenen vier Wände. Dazu kommen Gemeinschaftsflächen, zu denen auch geräumige Therapie- und Aufenthaltsräume mit ansprechendem Mobiliar und ein Pflegebad gehören. Balkone ermöglichen das bequeme Verweilen an der frischen Luft.

Zur umgebenden Infrastruktur gehören innerhalb eines Umkreises von maximal 400 Metern nicht nur Einkaufsmöglichkeiten und gastronomische Angebote, sondern auch Arztpraxen, Apotheken und das zum Unternehmensverbund „Evangelisches Diakonissenhaus Berlin Teltow Lehnin“ gehörende Krankenhaus Lutherstift mit seiner Fachklinik für Geriatrie (Altersmedizin). So entsteht hier im Herzen von Frankfurt (Oder) eine architektonisch reizvolle Einrichtung für Menschen im fortgeschrittenen Alter, die die Lebensqualität ihrer Bewohner in den Mittelpunkt stellt.

<sup>1</sup> Quelle: <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/rendite-mit-pflegeheimen-101.html>

<sup>2</sup> Quelle: Daten und Fakten zur Pflege in Frankfurt (Oder) – Analyse der Pflegestatistik 2019, Ministerium für Soziales, Gesundheit, Integration und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg, Juni 2021, Seiten 9, 11, 25.



- ◆ *140 Einheiten*
- ◆ *Kaufpreise 185.737 € bis 236.709 €*
- ◆ *Baubeginn ist bereits erfolgt*
- ◆ *4 Monate Pre-Opening für den Erwerber*

*» Die Zimmer sind ausgestaltet mit einer freundlichen Farbgebung und bodentiefen Fenstern, die viel Licht ins Innere lassen und jederzeit einen guten Blick nach draußen ermöglichen. «*



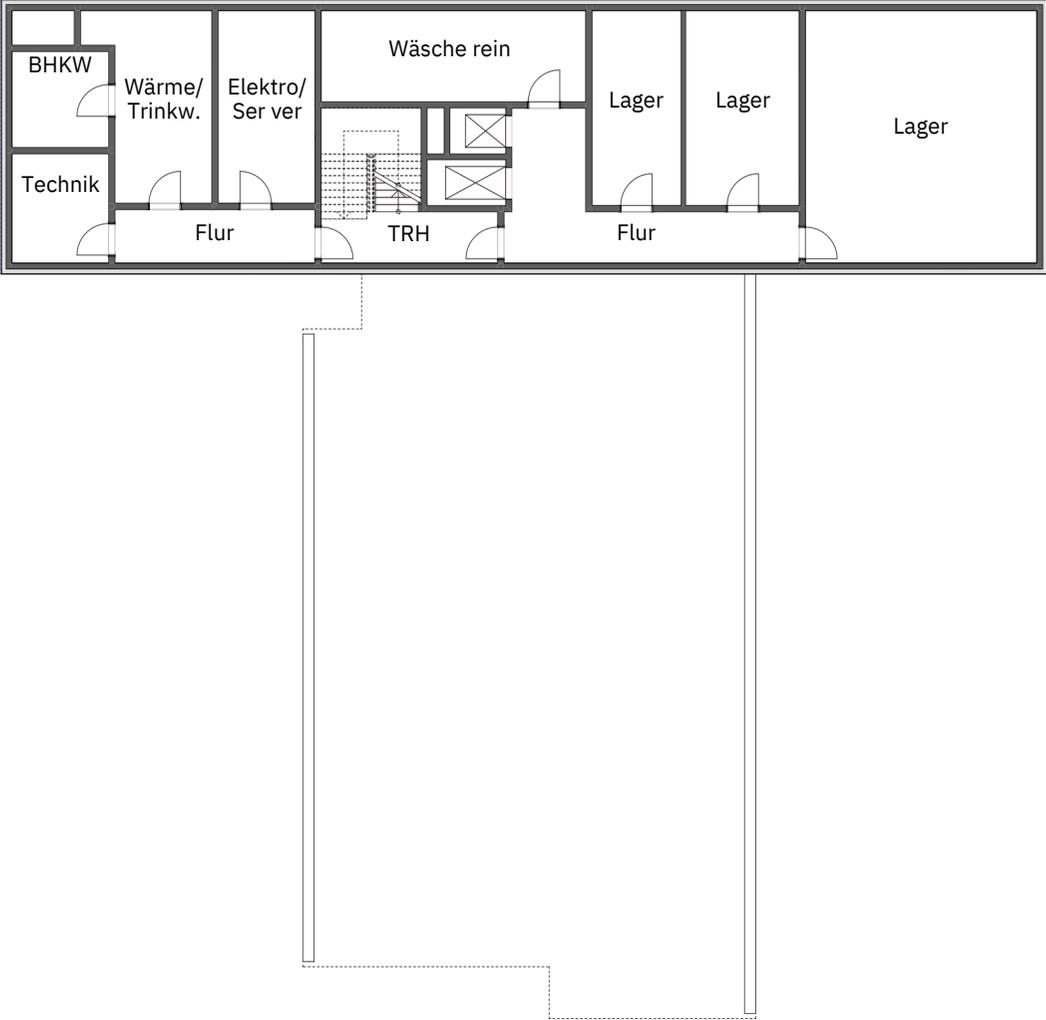
Visualisierung/Abbildung ähnlich



Visualisierung/Abbildung ähnlich

# Etagengrundrisse

## Untergeschoss



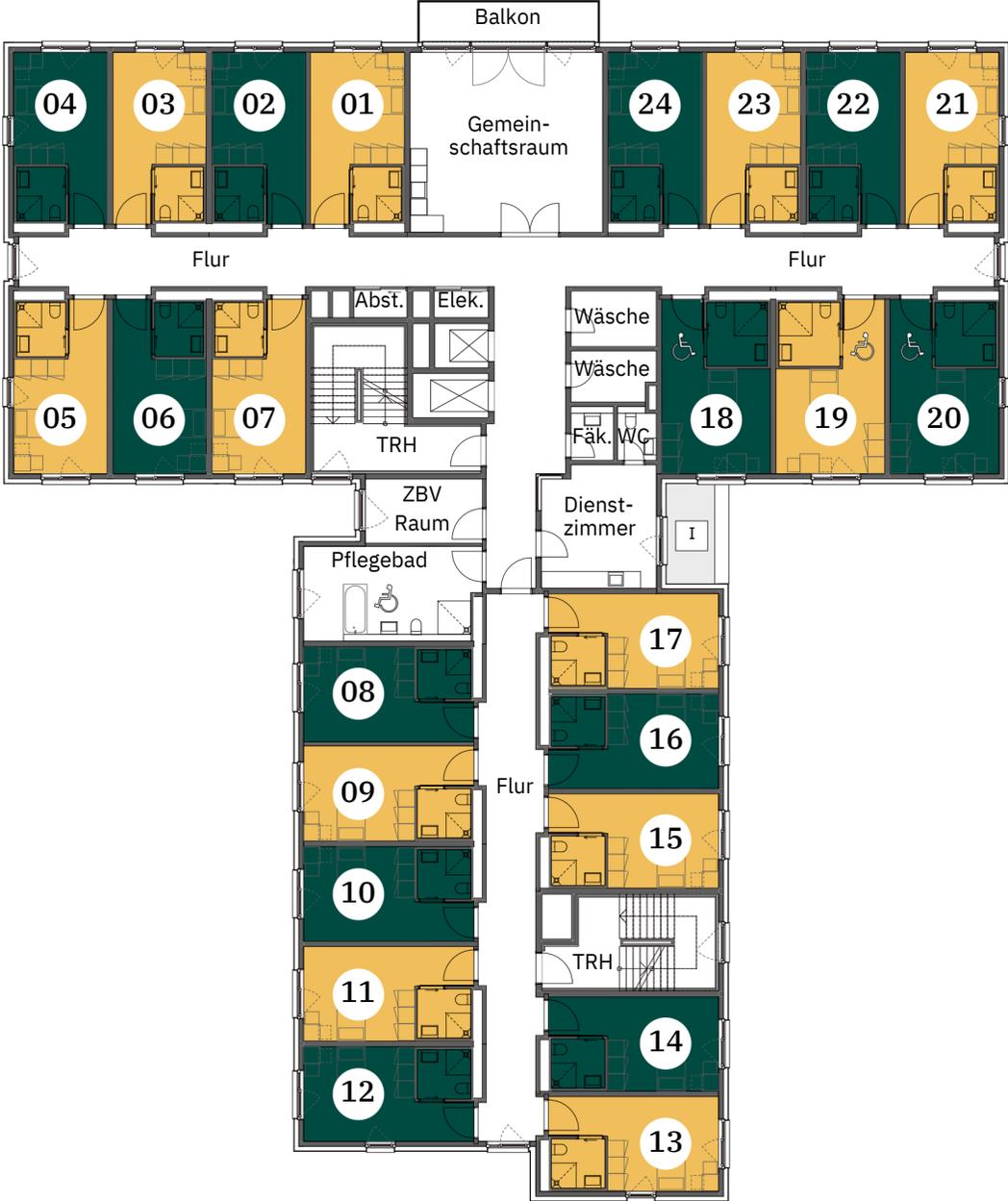
○ Gemeinschaftsfläche

Erdgeschoss



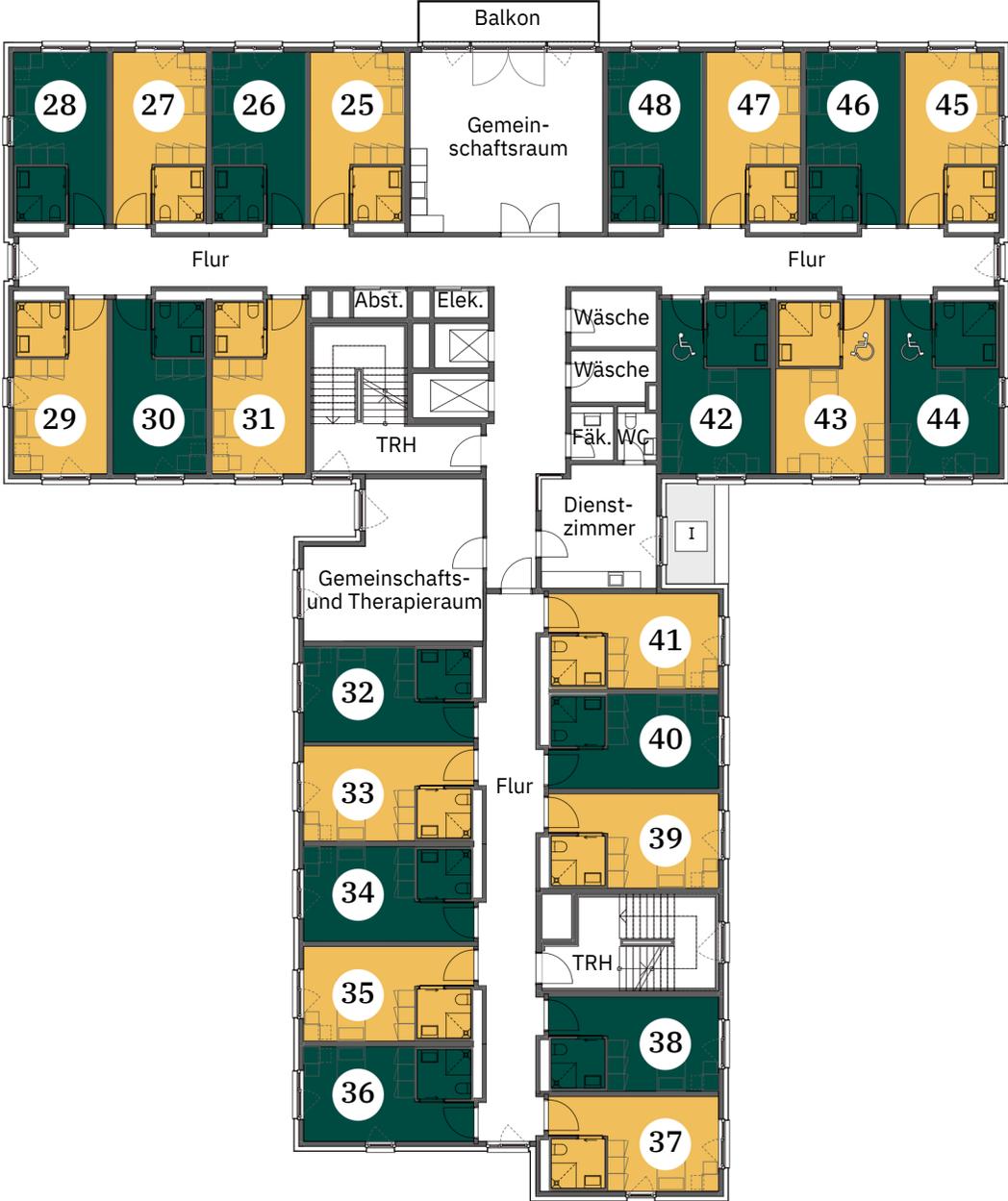
# Etagengrundrisse

## 1. Obergeschoss



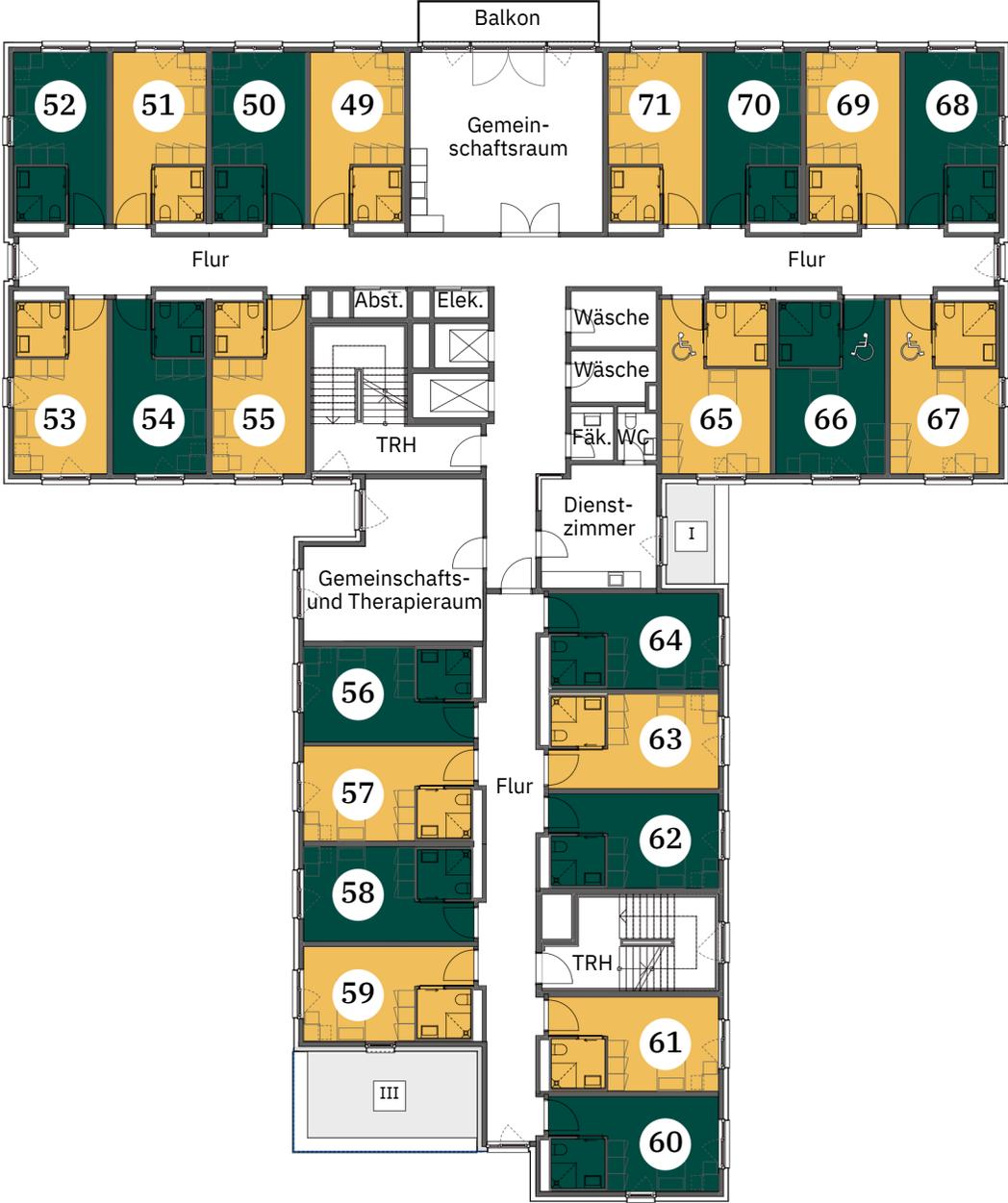
○ Gemeinschaftsfläche  
● Sondereigentum

2. Obergeschoss



# Etagengrundrisse

## 3. Obergeschoss



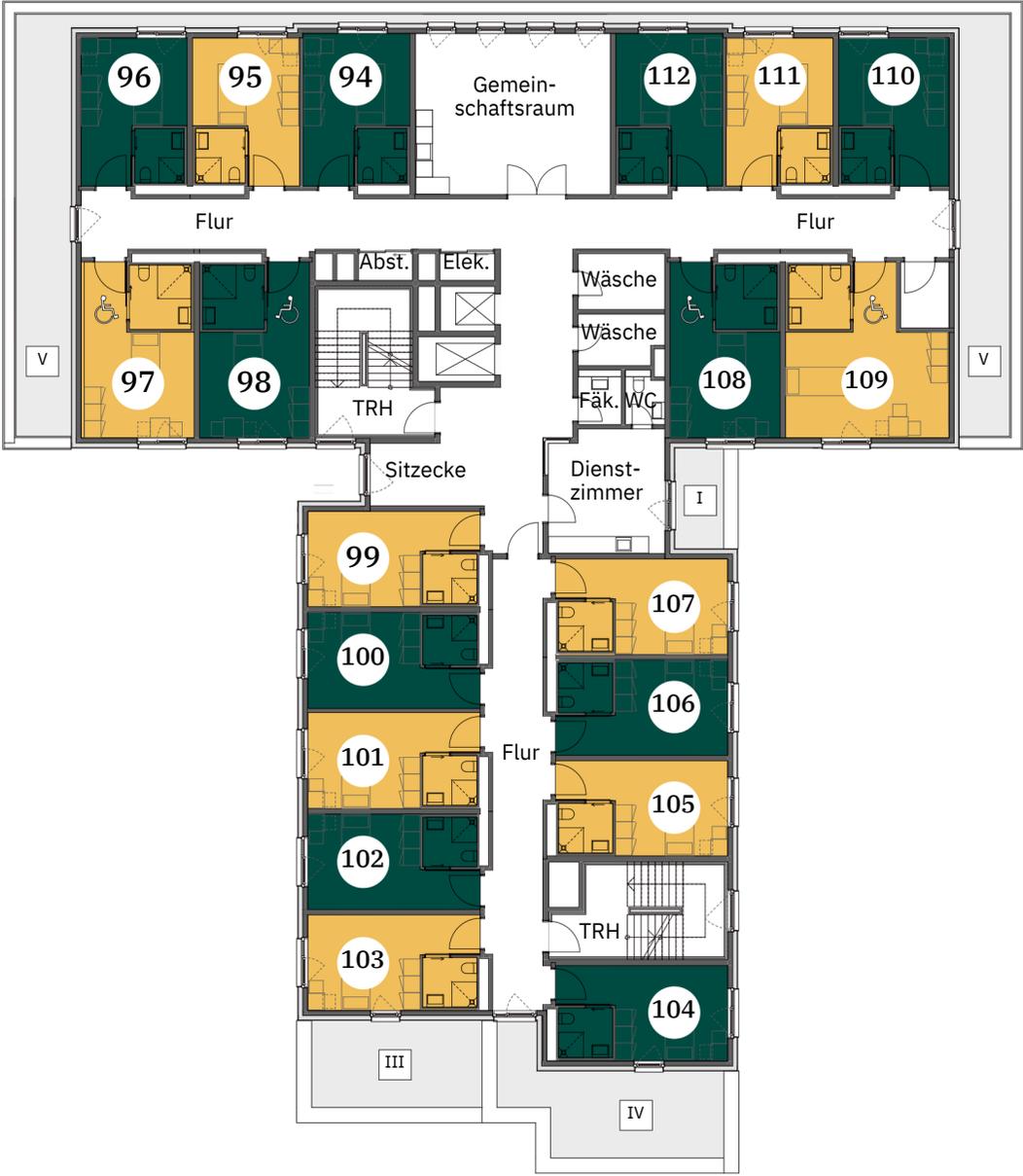
Gemeinschaftsfläche  
Sondereigentum

## 4. Obergeschoss



# Etagengrundrisse

## 1. Staffelgeschoss



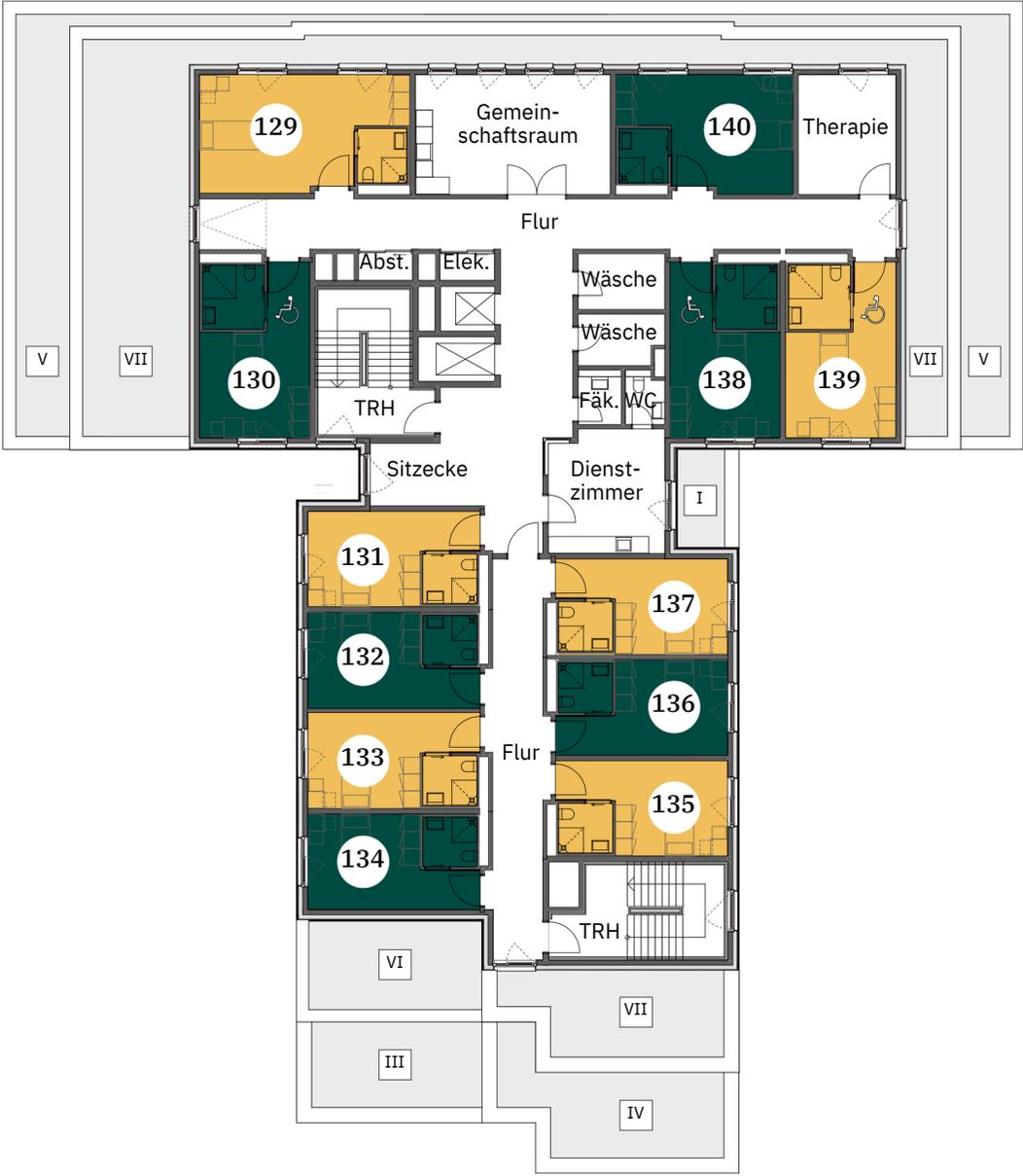
Gemeinschaftsfläche  
Sondereigentum

2. Staffelgeschoss



# Etagengrundrisse

## 3. Staffelgeschoss



Gemeinschaftsfläche

Sondereigentum



## Miete auch für das Gemeinschaftseigentum!

Wohnfläche Apt. 1  
+ gemeinschaftliches Miteigentum 22,77 m<sup>2</sup>

---

**Mietabrechnungsfläche** **43,17 m<sup>2</sup>**

## Kaufpreislite

Apt. Nr.	Bezeichnung	Fläche Apartment	Anteil Gem.-Fläche	Gesamtfläche	monatliche Miete	Verkaufspreis	Rendite <sup>1</sup>
<b>1. Obergeschoss</b>							
1	Apartment	20,40 qm	22,77 qm	43,17 qm	553,26 €	189.691 €	3,5 %
2	Apartment	20,40 qm	22,77 qm	43,17 qm	553,26 €	189.691 €	3,5 %
3	Apartment	20,40 qm	22,77 qm	43,17 qm	553,26 €	189.691 €	3,5 %
4	Apartment	20,40 qm	22,77 qm	43,17 qm	553,26 €	189.691 €	3,5 %
5	Apartment	20,50 qm	22,77 qm	43,27 qm	554,53 €	190.123 €	3,5 %
6	Apartment	20,50 qm	22,77 qm	43,27 qm	554,53 €	190.123 €	3,5 %
7	Apartment	20,50 qm	22,77 qm	43,27 qm	554,53 €	190.123 €	3,5 %
8	Apartment	20,40 qm	22,77 qm	43,17 qm	553,26 €	189.691 €	3,5 %
9	Apartment	20,40 qm	22,77 qm	43,17 qm	553,26 €	189.691 €	3,5 %
10	Apartment	20,40 qm	22,77 qm	43,17 qm	553,26 €	189.691 €	3,5 %
11	Apartment	20,40 qm	22,77 qm	43,17 qm	553,26 €	189.691 €	3,5 %
12	Apartment	20,40 qm	22,77 qm	43,17 qm	553,26 €	189.691 €	3,5 %
13	Apartment	20,30 qm	22,77 qm	43,07 qm	552,00 €	189.259 €	3,5 %
14	Apartment	20,20 qm	22,77 qm	42,97 qm	550,74 €	188.826 €	3,5 %
15	Apartment	20,20 qm	22,77 qm	42,97 qm	550,74 €	188.826 €	3,5 %
16	Apartment	20,50 qm	22,77 qm	43,27 qm	554,53 €	190.123 €	3,5 %
17	Apartment	20,40 qm	22,77 qm	43,17 qm	553,26 €	189.691 €	3,5 %
18	Apartment	23,90 qm	22,77 qm	46,67 qm	598,09 €	205.059 €	3,5 %
19	Apartment	23,90 qm	22,77 qm	46,67 qm	598,09 €	205.059 €	3,5 %
20	Apartment	23,90 qm	22,77 qm	46,67 qm	598,09 €	205.059 €	3,5 %
21	Apartment	20,30 qm	22,77 qm	43,07 qm	552,00 €	189.259 €	3,5 %
22	Apartment	20,30 qm	22,77 qm	43,07 qm	552,00 €	189.259 €	3,5 %
23	Apartment	20,40 qm	22,77 qm	43,17 qm	553,26 €	189.691 €	3,5 %
24	Apartment	20,40 qm	22,77 qm	43,17 qm	553,26 €	189.691 €	3,5 %

Apt. Nr.	Bezeichnung	Fläche Apartment	Anteil Gem.-Fläche	Gesamtfläche	monatliche Miete	Verkaufspreis	Rendite <sup>1</sup>
<b>2. Obergeschoss</b>							
25	Apartment	20,40 qm	22,77 qm	43,17 qm	553,26 €	189.691 €	3,5 %
26	Apartment	20,40 qm	22,77 qm	43,17 qm	553,26 €	189.691 €	3,5 %
27	Apartment	20,30 qm	22,77 qm	43,07 qm	552,00 €	189.259 €	3,5 %
28	Apartment	20,30 qm	22,77 qm	43,07 qm	552,00 €	189.259 €	3,5 %
29	Apartment	20,60 qm	22,77 qm	43,37 qm	555,86 €	190.582 €	3,5 %
30	Apartment	20,60 qm	22,77 qm	43,37 qm	555,86 €	190.582 €	3,5 %
31	Apartment	20,60 qm	22,77 qm	43,37 qm	555,86 €	190.582 €	3,5 %
32	Apartment	20,40 qm	22,77 qm	43,17 qm	553,26 €	189.691 €	3,5 %
33	Apartment	20,40 qm	22,77 qm	43,17 qm	553,26 €	189.691 €	3,5 %
34	Apartment	20,30 qm	22,77 qm	43,07 qm	552,00 €	189.259 €	3,5 %
35	Apartment	20,30 qm	22,77 qm	43,07 qm	552,00 €	189.259 €	3,5 %
36	Apartment	20,30 qm	22,77 qm	43,07 qm	552,00 €	189.259 €	3,5 %
37	Apartment	20,20 qm	22,77 qm	42,97 qm	550,74 €	188.826 €	3,5 %
38	Apartment	20,20 qm	22,77 qm	42,97 qm	550,74 €	188.826 €	3,5 %
39	Apartment	20,20 qm	22,77 qm	42,97 qm	550,74 €	188.826 €	3,5 %
40	Apartment	20,30 qm	22,77 qm	43,07 qm	552,00 €	189.259 €	3,5 %
41	Apartment	20,40 qm	22,77 qm	43,17 qm	553,27 €	189.692 €	3,5 %
42	Apartment	23,90 qm	22,77 qm	46,67 qm	598,12 €	205.071 €	3,5 %
43	Apartment	23,90 qm	22,77 qm	46,67 qm	598,12 €	205.071 €	3,5 %
44	Apartment	23,90 qm	22,77 qm	46,67 qm	598,12 €	205.071 €	3,5 %
45	Apartment	20,30 qm	22,77 qm	43,07 qm	551,99 €	189.253 €	3,5 %
46	Apartment	20,30 qm	22,77 qm	43,07 qm	551,99 €	189.253 €	3,5 %
47	Apartment	20,40 qm	22,77 qm	43,17 qm	553,27 €	189.692 €	3,5 %
48	Apartment	20,40 qm	22,77 qm	43,17 qm	553,27 €	189.692 €	3,5 %

## Kaufpreisliste

Apt. Nr.	Bezeichnung	Fläche Apartment	Anteil Gem.-Fläche	Gesamtfläche	monatliche Miete	Verkaufspreis	Rendite <sup>1</sup>
<b>3. Obergeschoss</b>							
49	Apartment	20,40 qm	22,77 qm	43,17 qm	553,27 €	189.692 €	3,5 %
50	Apartment	20,40 qm	22,77 qm	43,17 qm	553,27 €	189.692 €	3,5 %
51	Apartment	20,30 qm	22,77 qm	43,07 qm	551,99 €	189.253 €	3,5 %
52	Apartment	20,30 qm	22,77 qm	43,07 qm	551,99 €	189.253 €	3,5 %
53	Apartment	20,60 qm	22,77 qm	43,37 qm	555,83 €	190.571 €	3,5 %
54	Apartment	20,60 qm	22,77 qm	43,37 qm	555,83 €	190.571 €	3,5 %
55	Apartment	20,60 qm	22,77 qm	43,37 qm	555,83 €	190.571 €	3,5 %
56	Apartment	20,40 qm	22,77 qm	43,17 qm	553,27 €	189.692 €	3,5 %
57	Apartment	20,40 qm	22,77 qm	43,17 qm	553,27 €	189.692 €	3,5 %
58	Apartment	20,30 qm	22,77 qm	43,07 qm	551,99 €	189.253 €	3,5 %
59	Apartment	20,30 qm	22,77 qm	43,07 qm	551,99 €	189.253 €	3,5 %
60	Apartment	20,10 qm	22,77 qm	42,87 qm	549,42 €	188.374 €	3,5 %
61	Apartment	20,20 qm	22,77 qm	42,97 qm	550,71 €	188.813 €	3,5 %
62	Apartment	20,30 qm	22,77 qm	43,07 qm	551,99 €	189.253 €	3,5 %
63	Apartment	20,40 qm	22,77 qm	43,17 qm	553,27 €	189.692 €	3,5 %
64	Apartment	20,40 qm	22,77 qm	43,17 qm	553,27 €	189.692 €	3,5 %
65	Apartment	23,90 qm	22,77 qm	46,67 qm	598,12 €	205.071 €	3,5 %
66	Apartment	23,90 qm	22,77 qm	46,67 qm	598,12 €	205.071 €	3,5 %
67	Apartment	23,90 qm	22,77 qm	46,67 qm	598,12 €	205.071 €	3,5 %
68	Apartment	20,30 qm	22,77 qm	43,07 qm	551,99 €	189.253 €	3,5 %
69	Apartment	20,30 qm	22,77 qm	43,07 qm	551,99 €	189.253 €	3,5 %
70	Apartment	20,40 qm	22,77 qm	43,17 qm	553,27 €	189.692 €	3,5 %
71	Apartment	20,40 qm	22,77 qm	43,17 qm	553,27 €	189.692 €	3,5 %

<b>Apt. Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Fläche Apartment</b>	<b>Anteil Gem.-Fläche</b>	<b>Gesamtfläche</b>	<b>monatliche Miete</b>	<b>Verkaufspreis</b>	<b>Rendite <sup>1</sup></b>
<b>4. Obergeschoss</b>							
72	Apartment	20,40 qm	22,77 qm	43,17 qm	553,27 €	189.692 €	3,5 %
73	Apartment	20,40 qm	22,77 qm	43,17 qm	553,27 €	189.692 €	3,5 %
74	Apartment	20,40 qm	22,77 qm	43,17 qm	553,27 €	189.692 €	3,5 %
75	Apartment	20,40 qm	22,77 qm	43,17 qm	553,27 €	189.692 €	3,5 %
76	Apartment	20,60 qm	22,77 qm	43,37 qm	555,83 €	190.571 €	3,5 %
77	Apartment	20,60 qm	22,77 qm	43,37 qm	555,83 €	190.571 €	3,5 %
78	Apartment	20,60 qm	22,77 qm	43,37 qm	555,83 €	190.571 €	3,5 %
79	Apartment	20,40 qm	22,77 qm	43,17 qm	553,27 €	189.692 €	3,5 %
80	Apartment	20,40 qm	22,77 qm	43,17 qm	553,27 €	189.692 €	3,5 %
81	Apartment	20,40 qm	22,77 qm	43,17 qm	553,27 €	189.692 €	3,5 %
82	Apartment	20,40 qm	22,77 qm	43,17 qm	553,27 €	189.692 €	3,5 %
83	Apartment	20,40 qm	22,77 qm	43,17 qm	553,27 €	189.692 €	3,5 %
84	Apartment	20,40 qm	22,77 qm	43,17 qm	553,27 €	189.692 €	3,5 %
85	Apartment	20,40 qm	22,77 qm	43,17 qm	553,27 €	189.692 €	3,5 %
86	Apartment	20,40 qm	22,77 qm	43,17 qm	553,27 €	189.692 €	3,5 %
87	Apartment	23,90 qm	22,77 qm	46,67 qm	598,12 €	205.071 €	3,5 %
88	Apartment	23,90 qm	22,77 qm	46,67 qm	598,12 €	205.071 €	3,5 %
89	Apartment	23,90 qm	22,77 qm	46,67 qm	598,12 €	205.071 €	3,5 %
90	Apartment	20,40 qm	22,77 qm	43,17 qm	553,27 €	189.692 €	3,5 %
91	Apartment	20,40 qm	22,77 qm	43,17 qm	553,27 €	189.692 €	3,5 %
92	Apartment	20,40 qm	22,77 qm	43,17 qm	553,27 €	189.692 €	3,5 %
93	Apartment	20,40 qm	22,77 qm	43,17 qm	553,27 €	189.692 €	3,5 %

## Kaufpreislite

Apt. Nr.	Bezeichnung	Fläche Apartment	Anteil Gem.-Fläche	Gesamtfläche	monatliche Miete	Verkaufspreis	Rendite <sup>1</sup>
<b>1. Staffelgeschoss</b>							
94	Apartment	20,10 qm	22,77 qm	42,87 qm	549,42 €	188.374 €	3,5 %
95	Apartment	19,60 qm	22,77 qm	42,37 qm	543,02 €	186.177 €	3,5 %
96	Apartment	19,50 qm	22,77 qm	42,27 qm	541,73 €	185.737 €	3,5 %
97	Apartment	24,50 qm	22,77 qm	47,27 qm	605,81 €	207.708 €	3,5 %
98	Apartment	23,90 qm	22,77 qm	46,67 qm	598,12 €	205.071 €	3,5 %
99	Apartment	20,40 qm	22,77 qm	43,17 qm	553,27 €	189.692 €	3,5 %
100	Apartment	20,40 qm	22,77 qm	43,17 qm	553,27 €	189.692 €	3,5 %
101	Apartment	20,40 qm	22,77 qm	43,17 qm	553,27 €	189.692 €	3,5 %
102	Apartment	20,40 qm	22,77 qm	43,17 qm	553,27 €	189.692 €	3,5 %
103	Apartment	20,40 qm	22,77 qm	43,17 qm	553,27 €	189.692 €	3,5 %
104	Apartment	20,40 qm	22,77 qm	43,17 qm	553,27 €	189.692 €	3,5 %
105	Apartment	20,40 qm	22,77 qm	43,17 qm	553,27 €	189.692 €	3,5 %
106	Apartment	20,40 qm	22,77 qm	43,17 qm	553,27 €	189.692 €	3,5 %
107	Apartment	20,40 qm	22,77 qm	43,17 qm	553,27 €	189.692 €	3,5 %
108	Apartment	23,90 qm	22,77 qm	46,67 qm	598,12 €	205.071 €	3,5 %
109	Apartment	31,10 qm	22,77 qm	53,87 qm	690,40 €	236.709 €	3,5 %
110	Apartment	20,20 qm	22,77 qm	42,97 qm	550,71 €	188.813 €	3,5 %
111	Apartment	19,50 qm	22,77 qm	42,27 qm	541,73 €	185.737 €	3,5 %
112	Apartment	20,10 qm	22,77 qm	42,87 qm	549,42 €	188.374 €	3,5 %
<b>2. Staffelgeschoss</b>							
113	Apartment	20,10 qm	22,77 qm	42,87 qm	549,42 €	188.374 €	3,5 %
114	Apartment	19,60 qm	22,77 qm	42,37 qm	543,02 €	186.177 €	3,5 %
115	Apartment	19,50 qm	22,77 qm	42,27 qm	541,73 €	185.737 €	3,5 %

Apt. Nr.	Bezeichnung	Fläche Apartment	Anteil Gem.-Fläche	Gesamtfläche	monatliche Miete	Verkaufspreis	Rendite <sup>1</sup>
<b>2. Staffelgeschoss</b>							
116	Apartment	24,50 qm	22,77 qm	47,27 qm	605,81 €	207.708 €	3,5 %
117	Apartment	23,90 qm	22,77 qm	46,67 qm	598,12 €	205.071 €	3,5 %
118	Apartment	20,40 qm	22,77 qm	43,17 qm	553,27 €	189.692 €	3,5 %
119	Apartment	20,40 qm	22,77 qm	43,17 qm	553,27 €	189.692 €	3,5 %
120	Apartment	20,40 qm	22,77 qm	43,17 qm	553,27 €	189.692 €	3,5 %
121	Apartment	20,40 qm	22,77 qm	43,17 qm	553,27 €	189.692 €	3,5 %
122	Apartment	20,40 qm	22,77 qm	43,17 qm	553,27 €	189.692 €	3,5 %
123	Apartment	20,40 qm	22,77 qm	43,17 qm	553,27 €	189.692 €	3,5 %
124	Apartment	23,90 qm	22,77 qm	46,67 qm	598,12 €	205.071 €	3,5 %
125	Apartment	31,10 qm	22,77 qm	53,87 qm	690,40 €	236.709 €	3,5 %
126	Apartment	20,20 qm	22,77 qm	42,97 qm	550,71 €	188.813 €	3,5 %
127	Apartment	19,50 qm	22,77 qm	42,27 qm	541,73 €	185.737 €	3,5 %
128	Apartment	20,10 qm	22,77 qm	42,87 qm	549,42 €	188.374 €	3,5 %

<b>3. Staffelgeschoss</b>							
129	Apartment	30,30 qm	22,77 qm	53,07 qm	680,15 €	233.193 €	3,5 %
130	Apartment	23,90 qm	22,77 qm	46,67 qm	598,12 €	205.071 €	3,5 %
131	Apartment	20,40 qm	22,77 qm	43,17 qm	553,27 €	189.692 €	3,5 %
132	Apartment	20,40 qm	22,77 qm	43,17 qm	553,27 €	189.692 €	3,5 %
133	Apartment	20,40 qm	22,77 qm	43,17 qm	553,27 €	189.692 €	3,5 %
134	Apartment	20,40 qm	22,77 qm	43,17 qm	553,27 €	189.692 €	3,5 %
135	Apartment	20,40 qm	22,77 qm	43,17 qm	553,27 €	189.692 €	3,5 %
136	Apartment	20,40 qm	22,77 qm	43,17 qm	553,27 €	189.692 €	3,5 %
137	Apartment	20,40 qm	22,77 qm	43,17 qm	553,27 €	189.692 €	3,5 %

## Kaufpreisliste

Apt. Nr.	Bezeichnung	Fläche Apartment	Anteil Gem.-Fläche	Gesamtfläche	monatliche Miete	Verkaufspreis	Rendite <sup>1</sup>
<b>3. Staffelgeschoss</b>							
138	Apartment	23,90 qm	22,77 qm	46,67 qm	598,12 €	205.071 €	3,5 %
139	Apartment	23,90 qm	22,77 qm	46,67 qm	598,12 €	205.071 €	3,5 %
140	Apartment	25,40 qm	22,77 qm	48,17 qm	617,39 €	211.677 €	3,5 %

### <sup>1</sup> 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.

# Vereinfachte Musterberechnung

*Monatlicher Aufwand nach Tilgung*

**116 €**

# Betreiberportrait

## Mirabelle Holding GmbH

Das Seniorenzentrum in Cottbus wird betrieben von der Mirabelle Holding GmbH aus Berlin Heiligensee. Geschäftsführer von Mirabelle sind Robert Hille und Philipp Keck.

Hille ist mit dem Pflegemarkt aufgewachsen, da schon der elterliche Betrieb seit 1998 im Bereich der Seniorenbetreuung tätig ist. Er arbeitete von 2003 an in der Pflege und absolvierte eine Ausbildung zum staatlich anerkannten Altenpfleger. Durch seinen Wunsch, mehr leisten zu dürfen, qualifizierte er sich weiter und schloss unter anderem im Jahr 2010 seine Weiterbildung zum Pflegedienstleiter ab. Weitere Qualifikationen folgten, darunter auch die Zulassung zum Heimleiter nach HeimPersV und

SGB XI. Bevor er im Januar 2015 zu einer anderen kleinen Unternehmensgruppe (drei Einrichtungen, zwei Pflegedienste) kam, war er insgesamt über zehn Jahre für die H&R Unternehmensgruppe tätig, wo er alle Positionen durchlief (bis zum Einrichtungsleiter mit 200 Betten in Berlin). In der letzten Gruppe lernte er Philipp Keck kennen, mit dem er nun die Mirabelle Holding GmbH und deren Einrichtungen erfolgreich leitet. Weitere Träger, für die er arbeitete, heißen HVVG und das Pflege-Team Hille/Kühn.

Keck hat ebenfalls bereits in jungen Jahren Kontakt mit der Pflegebranche im väterlichen Betrieb sammeln können – anfangs noch als Aushilfe in einer Kurzzeitpflege neben der Schule. Er wechselte

später im Rahmen seiner Ausbildung als Kaufmann für Bürokommunikation und seines Studiums der Betriebswirtschaft in die Verwaltung derselbigen Unternehmensgruppe. Im Laufe der Zeit übernahm er diverse Bereiche und führte dann als operativer kaufmännischer Leiter neben Robert Hille die Unternehmensgruppe mit an. Derzeit gehören zum Mirabelle-Portfolio Einrichtungen in Magdeburg, Gersfeld (Rhön), dem im Landkreis Goslar gelegenen Langelshiem (Lautenthal), Beendorf im Landkreis Börde und dem im Hochtaunuskreis gelegenen Grävenwiesbach. Dazu kommt ein in Magdeburg beheimateter Ambulanter Dienst sowie seniorenrechtliche Wohnungen. Weitere Einrichtungen entstehen neben Frankfurt (Oder) derzeit auch in Aschersleben, Bad Harzburg, Leuna, Meiningen, Freiberg und Cottbus.

Zur Philosophie von Mirabelle gehört das japanische Konzept „Kaizen“, das im Allgemeinen als eine Lebenseinstellung zu verstehen ist und zur japanischen Lebensart gehört. Das Ziel: Es sollte kein Tag vergehen, an dem nicht eine Verbesserung stattgefunden hat. Es bedarf daher einer ständigen Veränderung beziehungsweise Optimierung. Das

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

*Objektbeschreibung*



Wort „Kaizen“ selbst stammt aus dem Japanischen und setzt sich zusammen aus „Kai“ – Ändern beziehungsweise Veränderung – und „Zen“ – Gut beziehungsweise zum Besseren. Im Grunde genommen ist „Kaizen“ ein ständig andauernder Veränderungsprozess. Wichtig ist hierbei, dass die Veränderung nicht unbedingt bahnbrechend sein muss, sondern sie soll in kleinen Schritten erfolgen. Kaizen gilt in

Japan als Synonym für die ständige Veränderung in kleinen Schritten. Das Konzept ist bei der Mirabelle Holding GmbH eine auf alle Unternehmensbereiche ausgelegte Denkweise, die von allen Mitarbeitern praktiziert wird. Diese Einstellung will sich das Unternehmen zu Nutze machen, um für seine Kunden jeden Tag besser zu werden.



[www.mirabelle-care.de](http://www.mirabelle-care.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. «**

*Objektbeschreibung*



# Pflegemarkt

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



## Die Zeichen der Zeit erkennen

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

## Immobilienvermögen

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

## Der deutsche Immobilienmarkt

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

# Zehn gute Gründe in eine Pflegeimmobilie zu investieren

01

## Langfristige monatliche Mieteinnahmen

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

02

## Absicherung dank Grundbucheintrag

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

03

## Solide Bausubstanz

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

04

## Gute Finanzierungsbedingungen

Die anhaltende Zinsphase ermöglicht den Zugriff auf die günstige Kreditkonditionen bei Banken.

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 Frankfurt (Oder)

## Bau- und Ausstattungs- beschreibung Grundlagen

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

Die Pflegeeinrichtung mit ihren 140 Einheiten wird über ein Untergeschoss, fünf Vollgeschosse und drei Staffelgeschosse verfügen. Die Baubeschreibung (Anlage 3 zum Mietvertrag) umfasst 39 Seiten (samt Ergänzungen

im 3., 4. und 5. Nachtrag zum Mietvertrag) und kann daher – wie vorstehend – nur hinsichtlich der technischen Vorgaben angerissen werden. Die Einsicht in die vollumfängliche Baubeschreibung ist jederzeit möglich.

## Rechtliche Grundlagen

Nachfolgend lesen Sie zusammengefasst alles Wissenswerte rund um das Projekt, über die Rechte und Pflichten der Käufer, die Vertragsgrundlagen, Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung sowie über den Kaufvertrag (Entwurf Stand: 31.05.2022) selbst. Änderungen sind zwar nicht geplant, aber denkbar. Darauf wird ausdrücklich hingewiesen.

## Kurzüberblick

Die FFIRE Healthcare Frankfurt (Oder) GmbH wird in Frankfurt (Oder) die Pflegeeinrichtung errichten lassen.

Das Gebäude mit den zum Verkauf angebotenen Einheiten wird über ein Untergeschoss, fünf Vollgeschosse (EG, 1.-4. OG) sowie drei Staffelgeschosse (1.-3. SG) verfügen. Insgesamt sollen 140 Pflegeeinzelzimmer entstehen. Mit der Errichtung des Gebäudes soll laut Auskunft der Verkäuferin voraussichtlich am 15.08.2022 begonnen werden.

Die FFIRE Healthcare Frankfurt (Oder) GmbH bietet den mit Teilungserklärung vom 06.05.2022 nebst Nachtrag hierzu vom 31.05.2022 in Miteigentumsanteile aufgeteilten Grundbesitz in der Weise an, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer bestimmten Einheit (Pflegeeinzelzimmer) verbunden ist.

Die Pflegeeinrichtung ist langfristig (20 Jahre plus 2x5 Jahre Option für die Mieterin) an die Mirabelle Holding GmbH vermietet. Als WEG-Verwalter

wurde die WH Verwaltungsgesellschaft mbH bestellt, die sich u.a. um **Instandhaltung** und der Immobilie kümmert, soweit diese dem Vermieter obliegt. Im Rahmen eines Nachtrages zum Mietvertrag wurden zur Unterstützung der Mieterin/Betreiberin für ihre Aufwendungen in der Inbetriebnahmephase die ersten neun Monate ab Übergabe mietzinsfrei gestellt. Außerdem wurde vereinbart, dass der Mieterin/Betreiberin ein Einrichtungskostenzuschuss zu leisten ist (siehe hierzu „Pre-Opening-Kosten“).

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

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

### **Die FFIRE Healthcare Frankfurt (Oder) GmbH – Verkäuferin**

Der Käufer erwirbt von der FFIRE Healthcare Frankfurt (Oder) GmbH das Sondereigentum an einem oder mehreren Pflegeeinzelzimmern verbunden mit dem zugehörigen Anteil am Gemeinschaftseigentum.

Die FFIRE Healthcare Frankfurt (Oder) GmbH hat ihren Sitz in Berlin mit der Geschäftsanschrift 70, Sickingenstraße, und ist im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HRB 225627 B eingetragen. Die Gesellschaft wird – grundsätzlich gemeinschaftlich handelnd mit einem weiteren Geschäftsführer oder in Gemeinschaft mit einem Prokuristen – durch ihre Geschäftsführer, mit der Befugnis Rechtsgeschäfte mit sich selbst oder als Vertreter Dritter abzuschließen, Frau Sandra Sowitzki-Große und Herrn Morten Kirk Olesen, jeweils mit der Befugnis, die Gesellschaft allein zu vertreten, vertreten.

### **Die Pflegeeinrichtung in Frankfurt (Oder)**

Auf dem von der Verkäuferin erworbenen Grundstück entsteht die Pflegeeinrichtung in Frankfurt (Oder). Diese ist noch nicht errichtet, mit dem Baubeginn soll am 15.08.2022 begonnen werden.

Die Bebauung erfolgt nach den der Teilungserklärung vom 06.05.2022 (UR-Nr. 486/2022 J Notar Jan Rosentreter mit Amtssitz in Hannover) nebst Nachtrag vom 31.05.2022 (UR-Nr. 553/2022 J Notar Jan Rosentreter mit Amtssitz in Hannover) als Anlage beigefügten Aufteilungsplänen sowie nach der in dem Mietvertrag als Anlage 3 beigefügten Baubeschreibung.

Das Gebäude der Pflegeeinrichtung wird über ein Untergeschoss, fünf Vollgeschosse (EG, 1.-4. OG) sowie drei Staffelgeschosse (1.-3. SG) verfügen. Insgesamt entstehen 140 Pflegeeinzelzimmer. Von den Pflegeeinheiten werden jeweils 24 im 1. und 2. OG, 23 im 3. OG, 22 im 4. OG, 19 im 1.SG, 16 im 2. SG und 12 im 3. SG liegen.

Die einzelnen Pflegeeinzelzimmer werden nach Auskunft der Verkäuferin als Sondereigentumseinheiten mit Grundflächen von ca. 19,50 m<sup>2</sup> bis ca. 31,10 m<sup>2</sup> angeboten.

Nach Angaben der Verkäuferin beträgt die Gesamtfläche (die Verkäuferin meint hier: Sondereigentumsfläche + Anteil an der Gemeinschaftseigentumsfläche von ca. 22,77 m<sup>2</sup>) zwischen ca. 42,27 m<sup>2</sup> bis ca. 53,87 m<sup>2</sup>. Hierbei ist allerdings klarzustellen, dass letztere Angabe ein rein mathematischer

Wert ist und nicht der tatsächlichen Wohnungsgröße entspricht.

Die Pflegeeinzelzimmer bezieht sich auf ein (kombiniertes Wohn- und Schlafzimmer) sowie einem seniorenrechtens Bad mit Dusche, Waschbecken und WC.

Als im Gemeinschaftseigentum stehende Flächen werden im UG diverse Technik- und Versorgungs- (Wärme, Elektro/Server etc.) sowie Lagerräumen, im EG neben einer Lobby mit Windfang und einem Café mit Terrasse diverse Funktionsräume (Personalräume, Küche, Lager, Umkleiden, WC etc.) entstehen. Im 1. – 4. OG werden jeweils ein Gemeinschaftsraum mit Balkon und im 1. – 3. SG ein Aufenthaltsraum ohne Balkon sowie jeweils diverse Funktionsräume (Personalräume, gemeinschafts- und Therapieräume, Wäsche, WC, Pflegebad etc.) entstehen.

Sondernutzungsrechte bestehen keine. Die zu errichtende Pflegeeinrichtung wird die postalische Anschrift Robert-Havemann-Straße 1, 15236 Frankfurt (Oder), tragen.

Die Errichtung der Pflegeeinrichtung wird entsprechend des KfW 55-Standards durchgeführt.

### **Das Grundstück**

Die Teilung des Grundbesitzes in Sondereigentumseinheiten ist grundbuchlich bereits vollzogen. Der Grundbesitz ist im Teileigentumsgrundbuch von Frankfurt (Oder) des Amtsgerichts Frankfurt (Oder), Blätter 18961 bis 19100 unter der lfd. Nr. 1 eingetragen. Das Grundstück besteht derzeit aus fünf Flurstücken, jeweils Flur 71, jeweils Gebäude- und Freifläche, Platz der Demokratie, Robert-Havemann-Straße 1 und zwar: Flurstück 30 mit einer grundbuchlichen Größe von 123 m<sup>2</sup>, Flurstück 37 mit einer grundbuchlichen Größe von 222 m<sup>2</sup>, Flurstück 38 mit einer grundbuchlichen Größe von 885 m<sup>2</sup>, Flurstück 39 mit einer grundbuchlichen Größe von 1.108 m<sup>2</sup> und Flurstück 40 mit einer Größe von 20 m<sup>2</sup>.

Die Verkäuferin ist als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen.

Der Grundbesitz ist wie folgt belastet:

### **Abteilung II**

In Abteilung II unter der lfd. Nr. 1 nur lastend an Flur 71, Flurstück 37, eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Abwasser- und Trinkwasserleitungen in der Stadt Frankfurt (Oder) in der Flur 68, 70 und 71) gemäß § 4 Sachenrechts-Durchführungsverordnung für die FWA Frankfurter Wasser- und Abwas-

sergesellschaft mbH, Frankfurt (Oder), HRB 2673 FF, Amtsgericht Frankfurt (Oder), unter Bezugnahme auf die Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung der Stadt Frankfurt (Oder), Amt für Umweltschutz, Landwirtschaft und Forsten – untere Wasserbehörde – vom 27.05.2008, gemäß § 9 Abs. 5 Grundbuchbereinigungsgesetz vom 20.12.1993 (BGBl. I S. 2192) in Verbindung mit § 7 Abs. 2 Sachenrechts-Durchführungsverordnung vom 20.12.1994 (BGBl. I S. 3900) eingetragen.

In Abteilung II unter der lfd. Nr. 2 ist nur lastend an Flur 71, Flurstück 39, eine Grunddienstbarkeit (Abstandsflächenrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Frankfurt (Oder) Flur 71 Flurstück 46 (vorgetragen in Frankfurt (Oder) Blatt 1536 lfd. Nr. 42) gemäß Bewilligung vom 24.11.2008 (FF041-1-1.5, F/VV2500 Brandenburgischer Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen in Frankfurt (Oder)) im Gleichrang mit dem Recht Abt. II, lfd. Nrn. 3, 4 und 5 eingetragen.

In Abteilung II unter der lfd. Nr. 3 ist nur lastend an Flur 71 Flurstück 39 eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit des Grundstückes Nr. 7 (Blatt 46) für die Stadt Frankfurt (Oder) – untere

Bauaufsichtsbehörde – gemäß Bewilligung vom 24.11.2008 (UR-Nr. F/ VV2500 FF041-1.1.15, Brandenburgischer Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen in Frankfurt (Oder) im Gleichrang mit Abt. II, lfd. Nrn. 2, 4 und 5 eingetragen.

In Abteilung II unter der lfd. Nr. 4 ist nur lastend an Flur 71 Flurstück 39 eine Grunddienstbarkeit (Erhalt der gemeinsamen Mauer auch im Fall des Abrisses) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Frankfurt (Oder) Flur 71 Flurstück 46 (vorgetragen in Frankfurt (Oder) Blatt 1536 lfd. Nr. 42) gemäß Bewilligung vom 24.11.2008 (FF041-1-1.5, F/VV2500 Brandenburgischer Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen in Frankfurt (Oder) im Gleichrang mit Abt. II, lfd. Nrn. 2, 3 und 5 eingetragen.

In Abteilung II unter der lfd. Nr. 5 ist nur lastend an Flur 71 Flurstück 39 eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Erhalt der gemeinsamen Mauer auch im Fall des Abrisses bzgl. des Grundstückes Flur 71 Flst. 46) für die Stadt Frankfurt (Oder) – untere Bauaufsichtsbehörde - gemäß Bewilligung vom 24.11.2008 (Gesch.-Z.: F/ VV2500 FF041-1.1.5, Brandenburgischer Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen in Frankfurt (Oder) im

Gleichrang mit Abt. II, lfd. Nrn. 2, 3 und 4 eingetragen.

In Abteilung II unter der lfd. Nr. 6 ist nur lastend an Flur 71 Flurstück 38 eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Trinkwasser- und Abwasserleitungen in der Stadt Frankfurt (Oder) in der Flur 68, 70 und 71 gemäß § 4 Sachenrechts-Durchführungsverordnung für die FWA Frankfurter Wasser- und Abwassergesellschaft mbH, Frankfurt (Oder), HRB 2673 FF, Amtsgericht Frankfurt (Oder) unter Bezugnahme auf die Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung der Stadt Frankfurt (Oder), Amt für Umweltschutz, Landwirtschaft und Forsten – untere Wasserbehörde – vom 27.05.2008, gemäß § 9 Abs. 5 Grundbuchbereinigungsgesetz vom 20.12.1993 (BGBl. I S. 2192) in Verbindung mit § 7 Abs. 2 Sachenrechts-Durchführungsverordnung vom 20.12.1994 (BGBl. I S. 3900) eingetragen.

In Abteilung II unter der lfd. Nr. 7 ist nur lastend an Flur 71 Flurstück 38 und 39 eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Energieanlage Sekundärnetz Frankfurt (Oder) Abschnitt „Sekundärnetz Wüst 2.1“) für die Stadtwerke Frankfurt (Oder) GmbH in Frankfurt (Oder), HRB 2299 FF, Amtsgericht Frankfurt (Oder) unter Bezug-

nahme auf die Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung des Landes Brandenburg – Ministerium für Wirtschaft und Europaangelegenheiten des Landes Brandenburg, Sitz: Potsdam vom 08.07.2011, Az.: 09.53-1896, gemäß § 9 Abs. 5 Grundbuchbereinigungsgesetz vom 20.12.1993 (BGBl. I S. 2192) in Verbindung mit § 7 Abs. 2 Sachenrechts-Durchführungsverordnung vom 20.12.1994 (BGBl. I. S. 3900) eingetragen.

In Abt. II unter der lfd. Nr. 8 ist die Grunddienstbarkeit zur Besicherung der Nutzungsvereinbarung/dauerhaften Vermietung an einen Betreiber (gemäß § 9 Ziffer 5 des Kaufvertragsentwurfs) gemäß Bewilligung vom 06.05.2022 (UVZ-NR. 487/22 J, Notar Jan Rosentreter in Hannover) eingetragen. Diese Grunddienstbarkeit soll die einheitliche Nutzung der Pflegeeinrichtung als Pflegeheim durch einen einheitlichen Betreiber auch gegenüber Rechtsnachfolgern sicherstellen.

Bezüglich der Grunddienstbarkeit unter der lfd. Nr. 8 wird darauf hingewiesen, dass die Wirksamkeit dieser Dienstbarkeit und damit der dinglichen Absicherung der Zweckvereinbarung aufgrund des unbestimmten Schlagwortes äußerst fraglich ist. Aus diesem Grunde wird laut Auskunft des

Notars Jan Rosentreter mit Amtssitz in Hannover mit E-Mail vom 14.09.2022 das Grundbuchamt in der Veränderungsspalte zu Abteilung II einen entsprechenden Zusatz aufnehmen.

### **Abteilung III**

Der Grundbesitz ist in Abteilung III lastenfrei.

### **Baulasten/Altlasten**

Gemäß E-Mail der Stadtverwaltung Frankfurt (Oder) vom 20.07.2020, Az. 50796/20, liegen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor.

Eine offizielle Auskunft der Stadtverwaltung Frankfurt (Oder) lag bei Erstellung dieser rechtlichen Grundlagen nicht vor. Dem Käufer wird empfohlen, sich diesbezüglich bei der Verkäuferin zu informieren und sich die entsprechenden Auskünfte vorlegen zu lassen.

Weiterhin lag bei Erstellung dieser rechtlichen Grundlagen keine Auskunft vor, ob auf dem gegenständlichen Grundstück Altlasten bestehen. Dem Käufer wird auch hier empfohlen, sich diesbezüglich bei der Verkäuferin zu informieren und sich die entsprechenden Auskünfte vorlegen zu lassen.

### **Weitere Belastungen**

Im Zuge der weiteren Projektentwick-

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

Zudem ist der Verkäufer gemäß Kaufvertragsentwurf berechtigt und vom Käufer bevollmächtigt, solche Dienstbarkeiten und Baulasten zur Eintragung in das Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen.

### **Teilung des Grundstücks**

Die Teilung des Grundbesitzes in Sondereigentumseinheiten ist grundbuchlich bereits vollzogen. Die erforderliche Abgeschlossenheitsbescheinigung wurde am 18.05.2022 von der Stadt Frankfurt (Oder), Az. 00702-21-05, erteilt.

### **Das Baurecht**

Die Baugenehmigung für die Errichtung der Pflegeeinrichtung wurde von

der Stadt Frankfurt (Oder) mit Bescheid vom 10.12.2019, Az. 00459-19-05, sowie ~~schändlungsaz. 00665-21-05~~ ~~12.05.2022~~ ~~Az. 00665-21-05~~, unter Erteilung von Auflagen/ Nebenbestimmungen erteilt.

Bei Errichtung des Objekts sind insbesondere die Belange des Gesundheitsschutzes, des Arbeits- und Verbraucherschutzes, des Bodenschutzes und der Abfallwirtschaft zu beachten.

Gegenstand der erteilten Nachtragsgenehmigung waren die Verkleinerung der Untergeschossfläche, im EG die Vergrößerung der Fläche des Cafés, Neuordnung des Personal- und Sozialbereichs sowie der Wegfall des ursprünglich ~~angeordneten~~ ~~Isen~~ ~~im~~ ~~Obergeschoss~~ wurde die Flurbreite geändert und die Zimmer neu angeordnet. Technik- und Lagerräume wurden neu geordnet bzw. z.T neu geschaffen. Auf Grund der Änderungen entstehen insgesamt 117 Einzelzimmer mit Bäder barrierefrei, statt 113 und 23 Einzelzimmer mit Bäder rollstuhlgerecht nach DIN 18040-2, statt 27.

Mit den Bauarbeiten zur Errichtung der Pflegeeinrichtung ist noch nicht begonnen worden. Der Baubeginn soll am 15.08.2022 erfolgen. Beabsich-

tigt ist, den Kaufgegenstand bis zum 30.09.2024 bezugsfertig zu errichten. Der Verkäufer verpflichtet sich im Kaufvertragsentwurf, das Gebäude spätestens bis zum 15.12.2024 vollständig herzustellen.

### **Die Mirabelle Holding GmbH – Betreiberin**

~~Die Pflegeeinrichtung~~ ~~in Frankfurt (Oder)~~ ~~übernimmt die Mirabelle Holding GmbH,~~ ~~welche die noch zu errichtende Pflegeeinrichtung gesamtflächig gemietet hat.~~

Die Mirabelle Holding GmbH hat ihren Sitz in Berlin unter der Geschäftsanschrift Gneisenaustraße 44/45, 10961 Berlin, und ist im Handelsregister ~~des~~ ~~Landesgerichts~~ ~~Charlottenburgs~~ unter der HRB 220994 B eingetragen. Die Gesellschaft wird – grundsätzlich gemeinschaftlich handelnd mit einem weiteren Geschäftsführer oder in Gemeinschaft mit einem Prokuristen - durch ihre Geschäftsführer, mit der Befugnis Rechtsgeschäfte mit sich selbst oder als Vertreter Dritter abzuschließen, Herrn Robert Hille und Herrn Philipp Keck, jeweils mit der Befugnis, die Gesellschaft allein zu vertreten, vertreten.

## Der Mietvertrag

Mit der Mirabelle Holding GmbH wurde mit notarieller Urkunde vom 19.11.2021 (UR-Nr. 769/2021 J, Notar Jan Rosentreter, Hannover) ein Mietvertrag geschlossen. Weiterhin wurden mit notarieller Urkunde vom 19.11.2021 (UR-Nr. 770/2021 J) vom 06.05.2022 (UVZ-Nrn. 488/2022 J und 489/2022 J) und 18.05.2022 (UVZ-Nr. 535/2022 J), jeweils vom Notar Jan Rosentreter, Hannover, insgesamt vier Nachträge zu vorstehendem Mietvertrag geschlossen.

Der Mietvertrag sieht nach seinen mietvertraglichen Regelungen eine feste Laufzeit von 20 Jahren vor. Nach den mietvertraglichen Vorgaben beginnt die Laufzeit des Mietvertrages mit der Übergabe des Mietgegenstandes. Die Übergabe erfolgt voraussichtlich im Zeitraum 01.02.2024 bis 31.05.2024. Die Übergabe des Mietgegenstandes soll jedoch spätestens zum Ablauf des 28. vollen Kalendermonats nach Erteilung der Nachtrags- (bzw. Änderungs-)genehmigung zur Baugenehmigung (siehe oben „Das Baurecht“) und ihrer Bestandskraft stattfinden.

Für eine etwaige Verlängerung der vorstehenden Übergabefrist vereinbaren die Mietvertragsparteien die Geltung

des § 6 Abs. 2 Nr. 1 a-c, Abs. 3 und Abs. 4 der VOB/B entsprechend mit der Maßgabe, dass der „Auftraggeber“ im Sinne dieser Bestimmungen die Mieterin und der „Auftragnehmer“ im Sinne dieser Bestimmungen die Vermieterin ist. Zudem stellen die Parteien klar, dass die COVID-19-Pandemie und ihre Auswirkungen, insbesondere gesetzlich und/oder behördlich angeordnete Maßnahmen zu deren Bekämpfung als höhere Gewalt gelten.

Der Übergabetermin soll auf den ersten oder fünfzehnten Tag eines Kalendermonats fallen.

Die Vermieterin ist verpflichtet, der Mieterin den voraussichtlichen Kalendermonat für den Übergabetermin in Textform mit einer Frist von mindestens vier Monaten vorher mitzuteilen. Der Kalendertag für den Übergabetermin ist in Textform mit einer Frist von einem Monat vorher mitzuteilen. Soweit die Vermieterin einen verbindlichen Übergabetermin mitgeteilt hat und mit der Einhaltung dieses Übergabetermins in vertretener Weise in Verzug gerät, ist ab dem Verstreichen einer Karenzzeit von 14 Tagen eine Vertragsstrafe fällig. Diese beträgt 2.500,- € je Tag bei einem maximalen Zeitraum von 6 Monaten. Eine Vertragsstrafe

entsteht nicht im Falle höherer Gewalt. In dem Mietvertrag wurde eine Verlängerungsoption für die Mieterin von 2x 5 Jahren vereinbart. Die Option muss dabei 12 Monate vor Ablauf der Festmietzeit schriftlich ausgeübt werden. Maßgeblich ist der Zugang der schriftlichen Optionsausübungserklärung.

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

Die Parteien werden jedoch spätestens 18 Monate vor Ende der 20-jährigen Festmietzeit Verhandlungen über eine Verlängerung des Mietvertrages aufnehmen.

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

Kündigungsrecht aus wichtigem Grund gemäß § 4 des Mietvertrages.

Ein wichtiger Grund für die Vermieterin liegt demnach – neben den gesetzlichen Kündigungsgründen des § 543 BGB – insbesondere vor, wenn der Mieterin die behördlich erforderlichen Genehmigungen zum Betreiben einer stationären Pflegeeinrichtung entzogen werden, wenn über das Vermögen der Mieterin ein Insolvenzverfahren eröffnet oder beantragt wird, wenn von der Mieterin zu stellende Sicherheiten nicht vereinbarungsgemäß vorgelegt werden, wenn sich die Mieterin mit bestimmter Höhe in Zahlungsverzug befindet.

Die Mieterin kann das Vertragsverhältnis außerordentlich kündigen, wenn ein gesundheitsgefährdender Zustand des Mietgegenstandes vorliegt, sofern dieser von der Vermieterin zu vertreten ist und nach Setzung einer angemessenen Frist nicht behoben ist.

Die Kündigung bedarf der Schriftform. Der Mietvertrag kann nur als Ganzes gekündigt werden. Zu einer Kündigung bedarf es eines Beschlusses der Wohnungseigentümergeinschaft bzw. der gegenständlich entstehenden Gesellschaft bürgerlichen Rechts (vgl. Teil IV. der Teilungserklärung vom

06.05.2022). Im Falle der Beendigung des Mietverhältnisses – aus welchem Grund auch immer – soll die weitere Versorgung der betreuten Personen sichergestellt werden. Dazu vereinbaren die Parteien, dass der Betrieb der Mieterin auf Verlangen der Vermieterin nach Maßgabe des Mietvertrages auf die Vermieterin oder eine von ihr schriftlich zu benennende Person übergehen soll. Insbesondere für den Fall, dass die Vermieterin oder ein Dritter die zur Führung des Betriebes erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen nicht hat oder beschaffen muss, wird die Mieterin den Betrieb gegen Erstattung der Kosten auf Rechnung und nach Weisung der Vermieterin für einen Zeitraum von bis zu drei Monaten fortführen. Es gilt § 14 des Mietvertrages.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat die Mieterin der Vermieterin das Gebäude und das Grundstück in einem der laufenden Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Schönheitsreparaturpflicht angemessenen und entsprechenden Zustand zu übergeben. Wird die Räumung oder Herausgabe des Mietgegenstandes durch die Mieterin schuldhaft verzögert, so hat die Mieterin für die Dauer der Vorenthaltung eine Nutzungsentschädigung mindestens in Höhe der jeweils geltenden

Miete zu leisten und sämtliche sonstigen in dem Mietvertrag vereinbarten Leistungen für die Dauer der Besitzvorenthaltung zu übernehmen. Eine weitergehende Haftung der Mieterin wird hierdurch nicht ausgeschlossen.

Die Mieterin mietet das von den Käufern zu erwerbende Grundstück nebst noch zu errichtendem Gebäude nach der speziellen Nutzung und zum Zwecke des Betriebes einer stationären Pflegeeinrichtung mit ergänzenden Angeboten. Die Nutzung des Mietgegenstandes zu einem anderen Nutzungszweck bedarf der schriftlichen Genehmigung der Vermieterin. Eine andere Nutzung als die Vermietung der gesamten Immobilie zum Betrieb einer Pflegeeinrichtung / eines Seniorenzentrums kann nur durch Beschluss mit einer Mehrheit von 75 % bestimmt werden.

Die Mieterin ist verpflichtet, den Mietgegenstand ~~Mietzweck für die Dauer des Mietvertrages~~ ununterbrochen zu nutzen und ihren Betrieb unter Beachtung sämtlicher gesetzlicher, insbesondere öffentlich-rechtlicher Auflagen (Pflegevertragsgesetz etc.), zu betreiben. Grundsätzlich obliegt es der Mieterin den Mietgegenstand auf ihre Kosten und in eigener Verantwortung in einen

für den Nutzungszweck geeigneten Zustand fachgerecht und betriebsfertig herzurichten. Der Mietgegenstand ist der Mieterin hierzu in einem Zustand zur Verfügung zu stellen, dass ihr der weitere Ausbau und die Inbetriebnahme des Objekts möglich ist.

Die Mieterin erhält für vorgenannte Verpflichtungen einen Einrichtungskostenzuschuss von der Vermieterin (siehe „Pre-Opening-Kosten“).

Der Käufer übernimmt mit Besitzübergang gemäß dem Kaufvertrag alle Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag, seinen Anlagen und Nachträgen sowie etwaigen noch zu schließenden Nachträgen in Bezug auf den von ihm jeweils erworbenen Kaufgegenstand (Sondereigentum und Anteil am Gemeinschaftseigentum). Der Mietvertrag geht mit Eigentumsumschreibung vollwirksam auf die einzelnen Käufer für deren Anteil am Gesamtobjekt über.

Der Käufer ist laut Kaufvertragsentwurf verpflichtet, den Verwalter mit der Mietverwaltung zu beauftragen und zu bevollmächtigen.

Neben der vereinbarten Miete übernimmt die Mieterin ab Beginn der Mietzeit sämtliche Kosten, die mit der Bewirtschaftung, Wartung und Versi-

cherung des Grundstücks, Gebäudes und seiner Ausstattung zusammenhängen, insbesondere auch die Kosten gemäß der Betriebskostenverordnung.

Betriebskosten sind die Kosten, die der Vermieterin durch das Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes, der jeweiligen Wirtschaftseinheit, zugehöriger Nebengebäude, Anlagen und Einrichtungen laufend und wiederkehrend entstehen und bei denen es sich um die Betriebskosten im Sinne der BetrKV handelt. Zu den Betriebskosten gehören insbesondere im Sinne der § 2 (BetrKV) alle laufenden öffentlichen Abgaben (außer Grundsteuer – die Kosten hierfür trägt die Vermieterin), alle Kosten für Maßnahmen nach der Trinkwasserverordnung, Grundstück und Objekt betreffende Versicherungsprämien für die Gebäudeversicherung etc.

Die Energieversorgung des Gebäudes bzgl. Kälte und Wärme soll durch gewerbliche Wärmelieferung erfolgen (Contracting). Hierdurch soll sichergestellt werden, dass im Störfall der Anlage innerhalb von festgelegten Reaktionszeiten die Störung zu beseitigen und damit die Energieversorgung wieder sichergestellt ist. Die Energieerzeugungsanlage wird auf einen Leitstand aufgeschaltet, damit eine

Überwachung der Erzeugung sicher- gestellt ist. Die hieraus resultierenden Kosten werden auf die Mieterin umge- legt. Soweit möglich, wird die Mieterin die Kosten unmittelbar mit dem Ener- gieversorger abwickeln und auf Ver- langen der Vermieterin, wenn möglich, direkte Vertragspartnerin.

Im Übrigen ist § 7 des Mietvertrages zu beachten.

Als Sicherheit für die sich aus dem Mietvertrag ergebenden Ansprüche der Vermieterin auf Zahlung der Miete und Nebenkosten hat die Mieterin im Rahmen des Mietvertrages ihre jetzi- gen und künftigen Ansprüche gegen die Wohnungsmieter, gegen das Sozi- alamt und gegen andere Kostenträger auf Zahlung von Investitionskosten- anteilen im Heimentgelt bis zu einer Maximalhöhe von 12 Monatsmieten abgetreten.

Die Mieterin unterwirft sich im Übri- gen wegen des Anspruchs der Ver- mieterin auf Räumung bei Kündigung der Kündigungsgemäßer Beendigung des Mietverhältnisses der sofortigen Zwangsvollstreckung. Die Mieterin ist hierzu nach Ziffer 8.3 des Mietvertra- ges verpflichtet, auf Verlangen der Ver- mieterin die Erklärung der sofortigen Unterwerfung unter Zwangsvollstre-

ckung gemäß Anlage 7 des Mietver- trages notariell beurkunden zu lassen. Eine solche notarielle Beurkundung ist nach Auskunft der Verkäuferin noch nicht erfolgt. Dem Käufer wird empfoh- len, sich hierüber bei der Verkäuferin zu informieren.

Die Mieterin ist berechtigt, den Miet- vertrag auf eine ihrer Tochtergesell- schaften zu übertragen. Im Falle der Übertragung gibt die Mieterin bereits jetzt gegenüber der Vermieterin und ihrer Rechtsnachfolger als Sicherheit für die sich aus dem Mietvertrag erge- benden Ansprüche eine Patronatser- klärung gemäß Anlage 6 des Mietver- trages ab. Die Patronatserklärung sieht eine gesamtschuldnerische Haftung der Mieterin und ihrer Tochtergesell- schaft in Höhe von bis zu drei Monats- mieten vor.

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

Der Grundbesitz, auf welchem die Pflegeeinrichtung in Frankfurt (Oder) errichtet wird, wird mit Teilungserklä- rung und Gemeinschaftsordnung des Notars Jan Rosentreter mit Amtssitz in Hannover am 06.05.2022, UR-Nr. 486/2021 J, nebst Nachtrag vom 31.05.2022, UR-Nr. 553/2022 J, des Notars Jan Rosentreter, entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen des

Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) sowie entsprechend den Aufteilungs- plänen in der Weise aufgeteilt und voll- zogen, dass mit jedem Miteigentum- santeil das Sondereigentum an einer bestimmten in sich abgeschlossenen verbunden Sondereigentumseinheit sein wird. Insgesamt werden bei dem Objekt 140 Sondereigentumseinheiten (Pflegeeinzelzimmer) geschaffen. Zum Gemeinschaftseigentum gehören die Gebäudeteile und -flächen, die nicht ausdrücklich dem Sondereigentum zugewiesen sind (vgl. Abschnitt IV der Teilungserklärung).

Die Teilung des Grundbesitzes in Son- dereigentumseinheiten ist grundbuch- lich bereits vollzogen. Die erforderliche Abgeschlossenheitsbescheinigung wurde am 18.05.2022 von der Stadt Frankfurt (Oder), Az. 00702-21-05, erteilt. Jede der 140 Sondereigentum- seinheiten wurde im Grundbuch von Frankfurt (Oder), Amtsgerichts Frank- furt (Oder) separat auf jeweils einem eigenen Grundbuchblatt erfasst (Blät- ter 18961 bis 19100).

In Abschnitt VI der Teilungserklärung ist die Nutzung aller Sondereigentum- seinheiten und des Gemeinschafts- eigentums unter Ausschluss jeder anderen Nutzung auch nach Ablauf des gegenwärtigen Mietvertrages zur

gemeinsamen Vermietung an einen Betreiber bestimmt worden. Dazu verpflichten sich die Eigentümer als Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) gegenseitig. Die Eigentümer sind ein- ander verpflichtet, nur gemeinsam und mehrheitlich über die gemein- same Vertretung sowie über eine Kün- digung oder Aufhebung des Mietvertra- ges und über künftige Mietverträge zu entscheiden. Die Gesellschaft besteht als sog. Publikums-GbR mit den jewei- ligen Eigentümern. Sie hat kein Gesell- schaftsvermögen.

Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) gilt entsprechend für die Einberufung und Beschlussfassung der Gesell- schafterversammlung, die in der Regel im Rahmen einer Wohnungsei- gentümerversammlung erfolgen soll. Die Beschlüsse der GbR werden mit einer einfacher Mehrheit getroffen. Eine andere Nutzung als die Vermietung der gesamten Immobilie zum Betrieb einer Pflegeeinrichtung kann nur mit einer Mehrheit von 75 % beschlossen werden. Das Stimmrecht jedes Gesell- schafters entspricht seinen Miteigen- tumsanteilen.

Die Nutzungsrechte der einzelnen Wohnungseigentümer hinsichtlich des Sondereigentums und des gemein- schaftlichen Eigentums sind daher

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

Die Nutzungsvereinbarung zur gemeinsamen Vermietung wurde durch die Eintragung einer Grunddienstbarkeit (Nutzungs- und Benutzungsbeschränkung) im gesetzlich zulässigen Umfang Grundbuchamt (Eintragung II“). Diese soll sicherstellen, dass die Vermietung an die Betreiberin auch im Falle eines Eigentümerwechsels (Rechtsnachfolge) einheitlich erfolgen kann.

Das Sondereigentum ist veräußerlich und vererblich. Die Weiterveräußerung des Wohnungseigentums bedarf keiner Zustimmung der Wohnungseigentümergeinschaft / des Verwalters. Im Fall der Veräußerung – außer im Falle der Erstveräußerung durch die hiesige

Verkäuferin – ist der Verkäufer jedoch verpflichtet, den Verwalter durch Übersendung einer Abschrift des Veräußerungsvertrages zu informieren. Der Veräußerer kann nicht verlangen, dass das Verwaltungsvermögen, insbesondere die Instandhaltungsrücklagen, auseinandergesetzt und ihm sein Anteil ausbezahlt wird.

In Abschnitt VII der Teilungserklärung hat sich die Verkäuferin als aufteilende Eigentümerin vorbehalten, in der Zeit solange sie Eigentümerin ist, die Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung zu ändern oder zu ergänzen, falls es notwendig sein sollte. Dies ist der Fall, wenn baurechtlich zulässige Änderungen durch Auflagen der Baubehörde, Änderungen Beschlüsse des Grundbuchamts erforderlich werden oder die derzeitige Planung aufgrund neuer Gegebenheiten verändert werden muss.

Sämtliche zukünftige Eigentümer und Erwerber haben den aufteilenden Eigentümer entsprechend bevollmächtigt. Die Vollmacht erlischt mit dem Übertragungsvollzug der des letzten veräußerten Teileigentums. Die Änderung der Miteigentumsanteile ist nicht möglich.

Vom Zeitpunkt der Besitzübergabe

an übernimmt der Käufer alle Rechte und Pflichten gegenüber der Eigentümergeinschaft. Die vorstehenden Bestimmungen vereinbart der Käufer laut Kaufvertragsentwurf mit der Verkäuferin zugleich für alle künftigen Eigentümer als seine Rechtsnachfolger.

#### Der Kaufpreis

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

Die Verkäuferin stellt die Käufer nach § 8 des Kaufvertragsentwurfes vom Anspruch der Mieterin auf Zahlung eines Einrichtungskostenzuschusses frei. Das heißt, für die Käufer fallen hinsichtlich des Einrichtungskostenzuschusses keine weiteren Kosten an.

Der Kaufpreis ist ein Festpreis. Die Parteien verzichten insoweit auf eine prüf-fähige Schlussrechnung. Der Kaufpreis umfasst die Kosten für das Sondereigentum und den Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum.

Im Kaufpreis sind insbesondere enthalten, die Kosten für die Errichtung des Kaufgegenstandes gemäß der Baubeschreibung, die Kosten der amtlichen Vermessung/Abmarkung, der

grundbuchlichen Teilung, der Ablösung nicht übernommener Belastungen und der Nutzungsdienstbarkeit sowie sämtliche Erschließungskosten. Der Käufer trägt die Kosten des Kaufvertrages, des Vollzugs und der Finanzierung sowie die Grunderwerbsteuer (derzeit 6,5 %).

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

Der Neubau der Pflegeeinrichtung in Frankfurt (Oder) ist noch nicht errichtet (Baubeginn 15.08.2022). Die Verkäuferin als derzeitige Vermieterin hat sich gegenüber der Mieterin verpflichtet, die Pflegeeinrichtung voraussichtlich im Zeitraum 01.02.2024 bis 31.05.2024 zu übergeben. Gegenüber den Erwerbern verpflichtet sich die Verkäuferin, das Gebäude zum 30.09.2024 bezugsfertig zu erstellen und spätestens bis zum 15.12.2024 vollständig herzustellen.

Bezugsfertigkeit liegt vor, wenn die Nutzung der Pflegeimmobilie zur Erfüllung des Mietvertrages möglich ist. Gegebenenfalls noch erforderliche Mängelbeseitigungsarbeiten stehen nicht entgegen, wenn sie den Pflegebetrieb nur unwesentlich beeinträchtigen.

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

- a) Der Urkundsnotar hat bestätigt, dass ihm keine Gründe ersichtlich sind, die gegen die Wirksamkeit des Kaufvertrages sprechen.
- b) Die Aufteilung zu Teileigentum ist grundbuchlich vollzogen.
- c) Zur Sicherung des Anspruchs des Käufers auf Eigentumsübertragung ist an dem Vertragsgegenstand eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen, wobei dieser Vormerkung nur die in der Kaufvertragsurkunde genannten und etwaige unter Mitwirkung des Käufers neu bestellte Belastungen im Rang vorgehen dürfen.
- d) Die Lastenfreistellung des Vertragsgegenstandes durch Vorliegen der Freistellungserklärung des Globalgläubigers ist gesichert, wonach nicht zu übernehmende Grundpfandrechte gelöscht werden, und zwar, wenn das Bauvorhaben vollendet wird, unverzüglich nach Zahlung der geschuldeten Vertragssumme, andernfalls unverzüglich

nach Zahlung des dem Bautenstand entsprechenden Teils der geschuldeten Vertragssumme durch den Käufer. Für den Fall, dass das Bauvorhaben nicht vollendet wird, kann sich der Globalgläubiger vorbehalten, anstelle der Freistellung alle vom Käufer vertragsgemäß geleisteten Zahlungen bis zum anteiligen Wert des Vertragsgegenstandes zurückzahlen. Die Sicherung der Lastenfreistellung ist gegeben, wenn für alle nicht übernommenen Belastungen

bei dem Notar Freistellungserklärungen nach Maßgabe des § 3 MaBV ausgehändigt wurden.

Der Notar wird dem Erwerber den Eintritt der Grundvoraussetzungen gemäß lit. a) - d) schriftlich mitteilen. Auch dies ist Fälligkeitsvoraussetzung. Der Kaufpreis ist in sieben Raten zu zahlen. Die Höhe der vom Käufer zu zahlenden Raten richtet sich entsprechend des tatsächlichen Bauablaufs nach dem folgenden Ratenzahlungsplan:

Rate / Leistung / Prozentsatz (von 100)

1. Nach Beginn der Erdarbeiten – 30,00 %
2. Nach Rohbaufertigstellung einschließlich Zimmererarbeiten – 28,00 %
3. Nach Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen (5,6 %) sowie nach

Rohinstallation der Heizungsanlagen (2,1 %), Elektroanlagen (2,1 %) und Sanitäranlagen (2,1 %) – 11,90 %

4. Nach Fertigstellung Fenstereinstbau einschließlich Verglasung – 7,00 %

5. Nach Fertigstellung des Innenputzes, ausgenommen Beiputzarbeiten (4,2 %), sowie nach Fertigstellung der Estricharbeiten (2,1 %) und der Fliesenarbeiten im Sanitärbereich (2,8 %) – 9,10 %

6. Nach Fertigstellung der Fassadenarbeiten (2,1 %) und nach Bezugs-

fertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergabe (8,4 %) – 10,50 %

7. Nach vollständiger Fertigstellung – 3,50 %  
100 %

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

nur 25 %. Das Recht der Sicherheitsleistung erlischt mit dem Wegfall des Sicherungszweckes, also dann, wenn der Kaufgegenstand rechtzeitig ohne wesentliche Mängel hergestellt ist. Das heißt, die von der Verkäuferin an den Erwerber gestellte Sicherheit ist dann zurückzugeben bzw. der vom Käufer mit der ersten Rate einbehaltene Betrag wird mit der 7. Rate zur Zahlung fällig. Das heißt, mit der letzten Rate ist zudem der Sicherheitseinbehalt der ersten Rate in Höhe von 5 % zur Zahlung fällig.

Anstelle der allgemeinen Fälligkeitsvoraussetzungen kann die Verkäuferin in Höhe der jeweils fälligen Beträge dem Käufer oder dessen den Kauf-

~~Gläubiger~~finanzierenden ersatzweise eine selbstschuldnerische Bankbürgschaft gemäß § 7 MaBV einer inländischen Bank oder Sparkasse, zur Absicherung aller etwaigen Ansprüche des Käufers auf Rückgewähr oder Auszahlung der von ihm geleisteten Vermögenswerte, auf seine Kosten zur Verfügung stellen. Die Übergabe der Bürgschaft von der Verkäuferin an den Käufer bzw. dessen Gläubiger erfolgt jeweils mit Rechnungsstellung. Die Bürgschaft ist sodann vom Käufer an die Bank zurückzugeben, sobald die Verkäuferin die Rückgabe verlangt, nicht aber bevor die vorgenannten allgemeinen Fälligkeitsvoraussetzungen

eingetreten sind und der Bautenstand für die gezahlten Beträge gegeben ist.

Die Verkäuferin wird dem Käufer den Eintritt der jeweiligen Fälligkeitstermine der Raten schriftlich unter Beifügung einer Bestätigung des Bauleiters/bauleitenden Architekten den Bautenstand mitteilen und eine Abschlagsrechnung entsprechend der vorstehenden Tabelle stellen. Dies ist weitere Fälligkeitsvoraussetzung für die jeweilige vom Käufer zu zahlende Rate auf den Kaufpreis. Die entsprechende Rate ist sodann innerhalb von 14 Tagen nach Erhalt dieser Bautenstandsmitteilung und der Abschlagsrechnung zu bezahlen, vorausgesetzt, dass die entsprechenden Arbeiten durchgeführt sind.

### **Der Kaufvertrag**

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

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

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

Der Käufer und die Verkäuferin verpflichten sich gegenseitig zur Abnahme des Sondereigentums und des Gemeinschaftseigentums nach Fertigstellung. Der Käufer ist berechtigt, sich bei der Abnahme vertreten zu lassen. Bei der Abnahme erfolgt eine Besichtigung des Kaufgegenstandes. Etwaige Mängel werden in einem Abnahmeprotokoll für das Sondereigentum sowie für das Gemeinschaftseigentum festgehalten. Die Abnahme setzt nicht voraus, dass ggf. noch festgestellte Mängel beseitigt sind, soweit diese die Tauglichkeit des Kaufgegenstandes, insbesondere zum Zweck des Mietvertrages, nicht ausschließen oder erheblich mindern oder beeinträchtigen.

Das Bauwerk gilt auch dann als abgenommen, wenn die Verkäuferin dem

Käufer nach Fertigstellung des Bauwerks eine angemessene Frist zur Abnahme gesetzt hat und der Käufer die Abnahme nicht innerhalb der Frist unter Angabe mindestens eines Mangels verweigert hat; § 640 Abs. 2 BGB.

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

Nach der Abnahme sind alle noch nicht gezahlten Kaufpreisraten fällig und nach den kaufvertraglichen Regelungen zu bezahlen. Nach Eingang des vorbehaltlos gezahlten Kaufpreises

wird der Käufer mittelbarer Besitzer. Der darauffolgende Tag ist der Übergabestichtag im Sinne des Kaufvertragsentwurfs. An diesem Übergabestichtag tritt der Käufer in Rechtsnachfolge nach der Verkäuferin bereits vor der Auflassung und Umschreibung des Eigentums in die mit dem Eigentum verbundenen Rechte und Pflichten der Verkäuferin ein, einschließlich der Rechte aus der Teilungserklärung, dem Mietvertrag und dem Verwaltervertrag. Gleichzeitig tritt der Käufer in die Vermieter-GbR ein und ist befugt sein Stimmrecht auszuüben.

Nach dem aktuell vorliegenden Vertragsentwurf des Notars (Sagen 10.05.2021) haftet die Verkäuferin jedem Käufer gegenüber für Mängel am Bauwerk nach den Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (Werkvertragsrecht). Sachmängel sind dabei nur solche Mängel, deren Ursache in der Errichtung des Bauwerkes begründet ist. Die Sachmängelrechte erstrecken sich daher nicht auf Schäden, die durch normale Abnutzung entstehen. Es obliegt dem Käufer, solche Bauteile und Anlagen durch die laufende Wartung in einem ordentlichen Zustand zu erhalten.

Laut Kaufvertragsentwurf tritt die Verkäuferin mit Wirkung zum Besitz-

übergang ihre abtretbaren Gewährleistungsansprüche gegen die Baubeteiligten (Generalübernehmer, Handwerker, Architekten, Statiker etc.) – und zwar ab) soweit solche Ansprüche und Rechte allein das vertragsgegenständliche Sondereigentum betreffen, zur Abtretungsberechtigung, und b) soweit solche das Gemeinschaftseigentum betreffen, als Mitgläubiger - mit der Maßgabe ab, dass die jeweilige Abtretung insoweit auflösend bedingt ist, wenn und insoweit der Käufer seine Gewährleistungsansprüche direkt bei der Verkäuferin geltend macht.

Eine Haftung der Verkäuferin wegen der Größe und der Bodenbeschaffenheit des Grundstücks ist ausgeschlossen mit Ausnahme der gesetzlichen Haftung für die Verletzung einer Bodenuntersuchungspflicht und für Grundstücksängel, die der Errichtung oder Nutzung des Bauwerks entgegenstehen oder Baumängel verursachen.

Gemäß dem Kaufvertragsentwurf ist die Verkäuferin ausdrücklich zu Änderungen des Gebäudes und der Größe des Baugrundstücks um bis zu 3 % berechtigt und berührt den Kaufvertrag insoweit nicht, wenn die Änderungen dem Käufer objektiv zumutbar sind, insbesondere die Nutzung zum Zweck des Mietvertrages und den

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

Von den vertraglichen Rechts- und Anspruchsbeschränkungen hinausgen ist eine Haftung für Vorsatz und Arglist sowie für grob fahrlässig verursachte Schäden und für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer Pflichtverletzung der Verkäuferin, ihres gesetzlichen Vertreters oder eines Erfüllungsgehilfen beruhen. Im Übrigen sind Schadensersatzansprüche ausgeschlossen, soweit nicht Kardinalpflichten der Verkäuferin betroffen sind.

Die Verkäuferin haftet für ungehinderten Besitz-, lastenfreien Eigentumsübergang und Freiheit des Vertragsgegenstandes von öffentlichen Lasten und Rechten Dritter, soweit in der Kaufvertragsurkunde nichts anderes bestimmt ist.

Die Gewährleistungsfrist für Mängel an den Bauwerken beträgt fünf Jahre,

für Arbeiten am Grundstück beträgt diese Frist zwei Jahre. Mit dem Tag der Abnahme des Gemeinschaftseigentums beginnt die Verjährungsfrist für Mängelansprüche zu laufen.

#### Die Pre-Opening-Kosten

Für die Betreiberin einer Pflegeeinrichtung wie der Mirabelle Holding GmbH fallen im Zuge der Eröffnung des Hauses Vorlaufkosten an. Ähnlich wie bei Hotels, Kongresszentren, Ferienanlagen oder Kliniken ist die Betreiberin in der ersten Betriebsphase mit dem Problem konfrontiert, dass hohen Anlaufkosten zunächst keine Vollauslastung gegenübersteht. Es dauert 8 Monate, bis der Betrieb seine wirtschaftliche Auslastung erreicht.

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

Im Rahmen des Nachtrages zum Mietvertrag wurden zur Unterstützung der Mieterin für ihre Aufwendungen in

der Inbetriebnahmephase die ersten 9 Monate ab Übergabe des Mietgegenstandes mietzinsfrei gestellt. Gemäß § 8 Ziffer 3 des Kaufvertragsentwurfs werden die Käufer jedoch nur 4 Monate keine Miete erhalten. Im Umkehrschluss erhält der Käufer für 5 der vorgenannten 9 Monate die Miete von der Verkäuferin. Ab dem 10. Monat nach Übergabe tritt die reguläre Mietzinszahlungsverpflichtung der Betreiberin ein.

Sollte die Übergabe des Kaufgegenstandes jedoch erst später als 4 Monate vor Ablauf der mietfreien Zeit eintreten, tritt der Käufer laut § 8 Ziffer 3 des Kaufvertragsentwurfs seine Ansprüche auf Auskehrung der anteiligen Mieteinnahmen bezogen auf maximal 4 Monatsmieten an die Verkäuferin ab.

Zudem wurde der Mieterin im Nachtrag zum Mietvertrag ein Einrichtungszuschuss gewährt, der von der Verkäuferin getragen wird (§ 8 Ziffer 1 des Kaufvertragsentwurfs). Die Verkäuferin stellt die Käufer nach dem Kaufvertragsentwurf von Zahlungsansprüchen der Mieterin aufgrund des Einrichtungskostenzuschuss frei. Das heißt, für die Käufer fallen hinsichtlich des Einrichtungskostenzuschusses keine weiteren Kosten an.

## Die Abwicklung des Kaufvertrages

Der Kaufvertrag mit den Käufern ist formbedürftig, das heißt, er muss von einem amtlich bestellten Notar beurkundet werden. Es besteht ebenso die Möglichkeit, dass die Käufer ihre Kaufabsicht in Form eines bindenden und unwiderruflichen Kaufangebotes der FFIRE Healthcare Frankfurt (Oder) GmbH notariell beurkunden. Jeder Käufer beurkundet hierzu bei dem Notar Jan Rosentreter mit Amtssitz in Hannover oder einem Notar seines Vertrauens das unwiderrufliche Kaufangebot. Die FFIRE Healthcare Frankfurt (Oder) GmbH wird dieses Kaufangebot ebenfalls in notarieller Form binnen einer Frist von längstens 28 Tagen ab Beurkundung des Kaufvertragsangebots rechtsverbindlich abschließen. Mit Ablauf der 28-Tage-Frist erlischt das Angebot von selbst, ohne dass es eines Widerrufs bedürfte. Jeder zukünftige Käufer erhält mindestens 14 Tage vor Beurkundung des Kaufvertrags eine Abschrift folgender Unterlagen:

- Kaufvertragsentwurf nebst Bezugsurkunde
- Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung

Dem Kaufvertragsentwurf wird die

Bezugsurkunde (UR-Nr. 546/2022 J vom 25.05.2022, Notar Jan Rosentreter, Amtssitz Hannover) nebst folgenden Anlagen beigelegt:

Anlage 1  
Grundbuchauszug

Anlage 2 Mietvertrag vom 19.11.2021 nebst Anlagen (Lageplan, Baugenehmigung vom 10.12.2019, Baubeschreibung inkl. Tektur-Benutzungsplanliste, mit neuen Grundrissen, Betriebskostenverordnung, Patronatserklärung, Muster zur Unterwerfung der Mieterin unter die Zwangsvollstreckung, Ausstattungsbeschreibung v. Küche) nebst vom 19.11.2021, vom 06.05.2022 (2) und vom 18.05.2022 nebst Anlage (Änderungsgenehmigung zur Baugenehmigung).

Anlage 3  
Verwaltervertrag

Anlage 4  
Teilungserklärung vom 06.05.2022

Anlage 5 Dienstbarkeitsurkunde dienstbarkeit entsprechend § 4 Grund-9 Ziffer 5 des Kaufvertragsentwurfs vom 06.05.2022 UVZ-Nr. 487/2022 J des Notars Rosentreter

Anlage 6

Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude – Nichtwohngebäude (BEG NWG) vom 16.11.2021

Die Änderung der Teilungserklärung vom 31.05.2022 ist der Bezugsurkunde nicht beigelegt und daher bei Beurkundung mit zu verlesen, sofern diese nicht durch einen Nachtrag zur Bezugsurkunde Bestandteil der Bezugsurkunde werden. Hierauf wird ausdrücklich hingewiesen.

Der Teilungserklärung vom 06.05.2022 (UR-Nr. 486/2022 J, Notar Jan Rosentreter, Hannover) werden folgende Anlagen beigelegt:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Lageplan, Aufteilungspläne, Ansichten, Schnitte

Der Änderung der Teilungserklärung vom 31.05.2022 (UVZ-Nr. 553/2022 J, Notar Jan Rosentreter, Hannover) werden folgende Anlagen beigelegt:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Lageplan, Aufteilungspläne, Ansichten, Schnitte

## Der Miet- / Pächtertrag

Solange und soweit der Betrieb der Pflegeeinrichtung in Frankfurt (Oder)

durch eine einheitliche Betreiberin/ Mieterin erfolgt, sind nach den Vorgaben der Teilungserklärung betreffenden Sondereigentümer an der aus der Vermietung der Immobilie erzielten Miete unabhängig von der Kalkulation der Betreiberin allein nach dem Verhältnis der auf die Sondereigentumseinheiten entfallenden Miteigentumsanteile beteiligt. Auf die Belegungsfrequenz der einzelnen Sondereigentumseinheiten kommt es daher nicht an.

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

Um den Entwicklungen in der Zukunft Rechnung zu tragen, ist die von der Betreiberin zu zahlende Miete durch eine Wertsicherungsklausel im Mietvertrag an den vom statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherpreisindex (Basisjahr 2015=100) gekoppelt. Die Miete ist für fünf Jahre

ab Mietbeginn fest vereinbart (sog. Sperrfrist). Nach Ablauf der Sperrfrist ändert sich die Miete, sollte sich der vorstehende Verbraucherindex gegenüber dem Stand, welchen der Index fünf Jahre nach Mietbeginn aufweist, um mindestens 10 % reduzieren oder erhöhen, so reduziert oder erhöht sich die Miete automatisch in einem Verhältnis von 60 % der Indexveränderung. Bei jeder weiteren Veränderung des Index von mindestens 10 % gegenüber dem für die jeweils vorherige Mietanpassung maßgeblichen Indexstand verändert sich die Miete erneut in einem Verhältnis von 60 % der jeweiligen Indexänderung. Die Änderung der Miete tritt jeweils mit Wirkung zum ersten Tag desjenigen Monats in Kraft, welcher der vorgenannten Überschreitung der 10%-Grenze nach oben oder unten nachfolgt, ohne dass es einer gesonderten Erklärung durch eine Vertragspartei bedarf.

Da die Mietzinsänderung nur zu 60 % und nur bei Überschreiten einer bestimmten Grenze vorgenommen wird, gewährleistet sie keinen vollen Inflationsausgleich. Die vereinbarte Wertsicherung der Miete stellt jedoch eine rechtlich sichere Basis dar, um eine angemessene Anpassung durchführen zu können.

### **Die WEG-Verwaltung**

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

Für einen Zeitraum von drei Jahren ab dem Tag an dem Nutzen und Lasten auf den ersten Käufer übergeht wird die WH Verwaltungsgesellschaft mbH zum WEG-Verwalter bestellt. Die Bestellung des Verwalters erfolgt mit besonderem Beschluss unmittelbar vor Besitzübergang an den ersten Käufer.

Die WH Verwaltungsgesellschaft mbH ist geschäftsansässig in Steinriede 14, 30827 Garbsen und im Handelsregister des Amtsgerichts Hannover unter HRB 208620 eingetragen. Sie wird durch ihre einzelvertretungsberechtigten Geschäftsführer Herrn Edwin Thiemann, Herrn Harald Senftleben und Herrn Sandro Pawils vertreten.

Der Verwaltervertrag wurde zwischen dem Verwalter und der Verkäuferin für ihre Rechtsnachfolger, den zukünftigen Eigentümern, am 07.12.2021 geschlossen. In ihn tritt der Käufer gemäß Kaufvertrag mit Besitzübergang des Kaufgegenstandes ein.

Die Verwaltergebühr wird monatlich für jede Wohnungs-/Teileigentums-einheit € 30,00 inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer, voraussichtlich 19 %, betragen. Die Vergütung umfasst dabei die normale Verwaltungstätigkeit mit allen Auslagen (Porto, Telefon-/Telefaxgebühren, Personalkosten des Verwalters etc.) sowie Kosten für die Teilnahme an der jährlichen Eigentümerversammlung und etwaige Nachfolgeversammlungen. Löhne, Sozialaufwand und Nebenkosten für Personen, die in der Hausanlage beschäftigt sind (Hausmeister, Gärtner, Putzpersonal und Sonstige) sind jedoch nicht enthalten.

Da erfahrungsgemäß mit der Zeit die Kosten insgesamt und somit die Kosten des Verwalters steigen, ist der Verwalter berechtigt, eine Erhöhung der Verwaltergebühr zu verlangen, wenn sie nicht mehr zur Durchführung einer geordneten, den Erfordernissen entsprechenden Verwaltung ausreicht. Dabei dient der sich aus § 26 in Verbindung mit § 41 Abs. 2 der II. Betriebskos-

tenverordnung ergebende Bruttogehührensatz für Verwaltungskosten als Vergleichs-, Anpassungs- und Höchstmaßstab für Vergütungsverhandlungen mit dem WEG-Verwalter. Ändert sich dieser Wert gegenüber der letzten Vergütungsvereinbarung mit dem WEG-Verwalter nicht und verlangt der WEG-Verwalter dennoch eine höhere Vergütung, muss er dies besonders begründen.

Aufgabe des Verwalters ist die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen des WEG (§ 27), der Gemeinschaftsordnung und den Beschlüssen und Vereinbarungen der Wohnungseigentümer sowie den Regelungen des BGB über die entgeltliche Geschäftsbesorgung. Er hat im Rahmen des pflichtgemäßen Ermessens alles zu tun, was für eine ordnungsgemäße Verwaltung notwendig ist.

Nach Maßgabe der Gemeinschaftsordnung ist der Verwalter insbesondere befugt, Forderungen der Eigentümergemeinschaft gegen einzelne Miteigentümer oder gegen Dritte gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen.

Die Wohnungseigentümergeinschaft ist befugt, durch einen Rahmenbeschluss oder mit dem Verwal-

tervertrag oder Maßnahmen von untergeordneter Bedeutung nach § 27 WEG bestimmen, wonach der Verwalter auch ohne Beschluss der Wohnungseigentümer tätig werden kann. Insoweit wird auf die Auflistung unter § 2 des Verwaltervertrages verwiesen.

Nach den neuen Bestimmungen des Wohnungseigentümergegesetzes kann der Verwalter jederzeit abberufen werden. Der Verwaltervertrag endet spätestens sechs Monate nach dessen

Abberufung.

### Die bevorzugte Belegung

Die Eigentümer einer Sondereinheit erhalten nach den mietvertraglichen Regelungen im Hinblick auf ihre Eigentümerstellung von der Betreiberin für sich oder einen Familienangehörigen ein Recht auf bevorzugte Belegung in der Pflegeeinrichtung in Frankfurt (Oder) oder in anderen Einrichtungen der Betreiberin oder deren verbundenen Unternehmen. Hinzuweisen ist jedoch, dass die Eigentümer keinen Anspruch auf ihr im Sondereigentum stehendes Pflegeeinzelzimmer haben.

Die Eigentümer haben folglich grundsätzlich nicht das Recht, ihr Sondereigentum selbst zu nutzen, also aufgrund ihrer Eigentümerstellung ihr eigenes

Pflegeeinzelzimmer zu bewohnen. Eine Kündigung wegen einer beabsichtigten Eigennutzung ist nicht möglich.

Das Belegungsrecht gilt auf Grundlage der jeweiligen Vertrags- und Aufnahmebedingungen der Pflegeeinrichtung und ist mit dem Eigentum verbunden. Es steht im Falle des Verkaufs, der Vererbung o.ä. dem jeweiligen Eigentümer bzw. Rechtsnachfolger zu. Im Einzelfall müssen auch Wartezeiten in Kauf genommen werden, sofern keine freie Einheit zur Verfügung steht.

### Die Wartung/Instandhaltung/ Instandsetzung

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

Im Rahmen des Mietvertrages mit der Betreiberin der Pflegeeinrichtung wurde ein Teil der Wartungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten der Betreiberin bzw. Mieterin auferlegt. Die Definitionen der Begriffe Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung sind in § 9 des Mietvertrages enthalten.

Der Vermieterin obliegen die Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung des Daches und der konstruktiven Teile des Gebäudes (Dach und Fach) wie Außenmauern, tragende Innenwände, Stützen und Fundamente, Geschossdecken, Treppen, Vers- und Entsorgungsleitungen und Anlagen bis zum Austritt Wand (Wandanschlussstelle) und die Fassade, mit Ausnahme der Reinigung des Wärmedämmverbundsystems (WDVS).

Der Mieterin obliegen die Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung des Mietgegenstands einschließlich Inventar sowie der mitvermieteten Anlagen, Einrichtungen, Installationen und Zubehörstücke, wenn und soweit sie durch den Mietgebrauch veranlasst wurden oder der Risikosphäre der Mieterin zuzuordnen sind. Gleiches gilt hinsichtlich der technischen Anlagen und Einrichtungen, die ausschließlich von der Mieterin genutzt werden, auch wenn sie sich außerhalb des Mietgegenstandes befinden, sowie der Verglasung der zum Mietgegenstand gehörenden Fenster und Türen, die den Mietgegenstand umschließen und der hierzu gehörenden Beschlagteile.

Die Pflicht zur Instandsetzung, Instandhaltung und Erneuerung der

Mieterin beschränkt sich auf jährlich maximal 5 % der Nettomiete.

Die Mieterin ist weiterhin zur Durchführung der Schönheitsreparaturen verpflichtet.

### Die Instandhaltungsrücklage

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

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

Grundsätzlich liegt es im Ermessen der künftigen Eigentümer, wie hoch sie diese Rücklage ausstatten wollen. Nach den Vorgaben des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) soll darüber alljährlich im Zusammenspiel mit

dem Verwalter der Anlage ein eigener Beschluss der Eigentümergemeinschaft getroffen werden.

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

### Versicherungen

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

Nach § 7 des Mietvertrages ist die Mieterin verpflichtet, auf ihre Kosten eine ~~Inhaltsversicherung~~ (Inhaltsversicherung) sowie Betriebsunterbrechungsversicherung für eine Betriebsunterbrechungsdauer von 12 Monaten abzuschließen, um die fristgerechte, vollständige Zahlung des vereinbarten Mietzinses und der Nebenkosten zu gewährleisten. Die Mieterin hat insoweit bereits mit Abschluss des Mietvertrages sämtliche Ansprüche aus den Versicherungsver-

trägen in Höhe der geschuldeten Miete an die Vermieterin abgetreten.

Verträge zur Gebäudeversicherung, Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung, ~~Hörschäden~~ gegen Glasbruchversicherung werden von der Vermieterin abgeschlossen. Die Kosten hierfür werden der Vermieterin im Rahmen der monatlichen Vorauszahlungen von der Mieterin erstattet.

### Steuerliche Erläuterungen

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

Die nachfolgenden Ausführungen verstehen sich nicht als steuerliche Beratung, weshalb die individuellen steuerlichen Auswirkungen in jedem Fall

mit einem Steuerberater abgestimmt werden sollten.

### Die Einkommensteuer

#### Einkunftsart

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

#### Einkünfte-Ermittlung

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

Voraussetzung für die Erzielung von

Einkünften aus Vermietung und Verpachtung und die Anerkennung etwaiger Werbungskosten ist das Vorliegen ~~des~~ Überschusserzielungsabsicht.

Diese liegt vor, wenn ein Totalüberschuss der Einnahmen über die Werbungskosten während der Dauer der Vermögensnutzung erzielt wird.

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

Die Anschaffungskosten für die Pfl-

geeinzelzimmer sowie für die anteiligen Gemeinschaftsanlagen werden abzüglich der auf den Grund und Boden Kosten der Herstellung des Gebäudes linear mit jährlich 2 % abgeschrieben. In die Bemessungsgrundlage für die Abschreibung fließen neben dem Gebäudekaufpreis auch die Erwerbsnebenkosten, wie Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten ein. Im Jahr der Bezugsfertigkeit kann die Abschreibung gemäß § 7 Abs. 4 EStG (Gebäudeabschreibung) zeitanteilig mit 1/12 je Monat steuerlich geltend gemacht werden.

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

Sollten in der Fremdfinanzierung eines Kaufpreises steuerliche Verluste entstehen, können diese mit positiven Einkünften aus einer anderen Einkunftsart verrechnet werden. Nicht ausgeglichene Verluste können ggf. rück- bzw. vorgetragen werden.

Veräußerungsgewinne aus dem Verkauf der Pflegeeinzelzimmer sind nach

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

#### **Grunderwerbsteuer**

Der Erwerb von Grundstücken unterliegt nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 GrEStG der Grunderwerbsteuer. Die Grunderwerbsteuer beträgt 6,5 % des Kaufpreises und ist entsprechend der kaufvertraglichen Regelung durch den Käufer zu tragen.

#### **Umsatzsteuer**

Umsätze aus der Vermietung und Verpachtung von Grundstücken stellen gemäß § 4 Nr. 12a UStG umsatzsteuerfreie Leistungen dar. Der Käufer/Vermieter kann nicht nach § 9 UStG zur Umsatzsteuer optieren, wenn die Betreiberin, die Mirabelle Holding GmbH, die angemieteten Räume ausschließlich für steuerfreie Umsätze

nach § 4 Nr. 16 k UStG verwendet, welche den Vorsteuerabzug ausschließen. Der Käufer/Vermieter kann dann die ihm in Rechnung gestellte Umsatzsteuer nicht im Wege des Vorsteuerabzugs geltend machen.

#### **Die möglichen Änderungen der Steuergesetzgebung**

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

#### **Chancen und Risiken**

Wie jede Anlageform ist die Investition in Immobilien sowohl mit Chancen als auch mit Risiken verbunden. Die nachfolgenden Ausführungen geben einen stark komprimierten allgemeinen Überblick über die Vor- und Nachteile eines Immobilienkaufs, soweit hierzu

nicht bereits an den maßgeblichen Stellen Stellung genommen wurde, ersetzen jedoch nicht die eigenständige Prüfung durch den Käufer. Diesem wird die Einholung einer fachkundigen Beratung empfohlen.

#### **Wertentwicklung/Rendite**

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

Wiederkehrfähigkeit sowie die wirtschaftlichen, politischen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen.

Zur Lage wurde ausführlich im vorstehenden Teil dieses Exposés Stellung genommen.

Für die Wiederverkäuflichkeit ist zu bewerten, dass ein neu zu errichtendes Gebäude regelmäßig dem aktuellen Stand der Technik entspricht und damit kurz- und mittelfristig mit keinen meist recht teuren Sanierungsmaßnahmen gerechnet werden muss.

Dennoch sind zusätzliche Kosten für z.B. notwendige Reparaturen oder bauliche Veränderungen nicht auszuschließen.

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

### **Bonitätsrisiko**

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

### **FFIRE Healthcare Frankfurt (Oder) GmbH**

Die Ffire Healthcare Frankfurt (Oder) ist bereits unter der Rubrik „Verkäuferin“ vorgestellt worden. Bonitätschwierigkeiten können bei jedem Unternehmen auftreten. Diese sind nicht immer vorher absehbar und kön-

nen sowohl vorübergehend als auch dauerhaft bestehen. Sollte es zu Bonitätsproblemen der Verkäuferin kommen, sind die Käufer grundsätzlich durch die vereinbarte Art der Kaufpreiszahlung in sieben Raten nach den Regelungen der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) so abgesichert, dass bereits mit Zahlung der ersten Kaufpreisrate der lastenfreie Eigentumserwerb im Grundbuch durch Eintragung einer Auflassungsvormerkung abgesichert ist. Im Falle eines finanziellen Ausfalles der Verkäuferin geht der Käufer dann lediglich seiner Mängelrechte verlustig, soweit nicht Ansprüche gegen die ausführenden Unternehmen werthaltig abgetreten werden.

Weiterhin wird aufgrund der vorstehenden Gewährleistungspflichten der Käufer Zahlungen jeweils nur für bereits erbrachte Bauleistungen vorzunehmen hat. Zwar entspricht letztlich der jeweils geleistete Kaufpreisanteil in der Regel nicht genau dem Wert der bisher erbrachten Bauleistungen, jedoch wird der Käufer durch dieses Vorgehen insoweit geschützt, als dass dieser nicht mit seiner gesamten Zahlungsverpflichtung in – stets mit einem gewissen Risiko verbundenen – Vorleistung treten muss. Vielmehr geht die Verkäuferin als Bauträgerin in Vorleistung. Auch

wird regelmäßig ein Einbehalt von 5 % des Kaufpreises als Sicherheit bei der ersten Kaufpreisrate vorgenommen.

Bei einer dauerhaften Zahlungsunfähigkeit der Verkäuferin im Laufe der Bauarbeiten entstehen zum Teil nicht unerhebliche Schadensersatzansprüche des Käufers gegenüber der Verkäuferin, welche jedoch mit ggf.

offenen Kaufpreiszahlungspflichten können. Je nach Baufortschritt und Umfang an bereits geleisteten Kaufpreiszahlungen, ist wohlüberlegt abzuwägen, ob der Eigentumserwerb des (nicht fertiggestellten) Kaufgegenstandes oder ein Rücktritt vom Vertrag, sofern rechtlich möglich, angestrebt werden soll. Sofern der Eigentumserwerb durchgesetzt werden soll und auch erzielt wird, sehen sich die Käufer meist der großen Aufgabe ausgesetzt, dass diese das Bauwerk durch Beauftragung von Drittunternehmen eigenverantwortlich fertigstellen lassen müssen. Eine enge Zusammenarbeit aller Käufer ist hier unerlässlich. Überdies wird in solchen Fällen regelmäßig die Hinzuziehung eines Rechtsbeistandes erforderlich. Insbesondere im Falle einer angemeldeten Insolvenz der Verkäuferin ist es schließlich wahrscheinlich, dass die Käufer auf einem Großteil der entstandenen Kosten sitzen bleiben.

Weiterhin hat sich der Käufer aufgrund von etwaigen zeitlichen Verzögerungen in der Fertigstellung des Bauwerks auf eine höhere Zins- und Tilgungslast gegenüber seiner finanzierenden Bank einzustellen. Mit den angestrebten Pachteinahmen kann freilich erst mit Fertigstellung und Inbetriebnahme des Objekts nach Ablauf der Pre-Opening-Phase gerechnet werden. Solche zeitliche Verzögerungen müssen nicht zwingend auf verschuldeten Vertragsverletzungen o.ä. beruhen, sondern können ebenfalls durch höhere Gewalt verursacht werden (vgl. z.B. die aktuelle Pandemielage sowie den Krieg in der Ukraine). In letzterem Fall wird der Käufer regelmäßig keinen Anspruch auf Schadensersatz haben.

### **Mirabelle Holding GmbH**

Die Mirabelle Holding GmbH ist bereits unter der Rubrik „Betreiberin“ bzw. „Mietvertrag“ vorgestellt worden. Die vorübergehende oder dauerhafte Zahlungsunfähigkeit der Betreiberin stellt ein Risiko des Käufers dar. Sollte die Betreiberin ihren Zahlungsverpflichtungen dauerhaft nicht nachkommen (können), haben die Käufer als Eigentümergemeinschaft die Möglichkeit, den Pachtvertrag zu kündigen und mit einem anderen Mieter neu abzuschließen. In diesem Fall ist der Ausfall von Pachteinahmen bis zur Wiederauf-



werden kann. Gegen einen unliebsam gefassten Beschluss kann allein gerichtlich vorgegangen werden, sofern dieser in formeller oder materieller Hinsicht rechtlich zu beanstanden ist. Im Übrigen ist der überstimmte Eigentümer an den Beschluss gebunden. Dieses Mehrheitsprinzip kann für den individuellen Käufer je nach konkreter Angelegenheit sowohl positiv als auch negativ sein.

### **Vorbehalt**

Alle Angaben wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt, sie entsprechen dem Stand vom 30.09.2022 Änderungen der Vertragswerke und damit Abweichungen obiger Ausführungen sind möglich. Darauf wird ausdrücklich hingewiesen.

Abweichungen von der Bau- und Ausstattungsbeschreibung sowie ~~nische~~ Änderungen auf Grund evtl. behördlicher Auflagen oder auf Grund technischer Notwendigkeiten, bleiben vorbehalten, ebenso Abweichungen der Planungs- und Ausführungsart, der vorgesehenen Baustoffe und Einrichtungen, soweit diese sich technisch oder wirtschaftlich als zweckmäßig erwiesen und sich nicht wertmindernd auf das vom Käufer erworbene Sondereigentum auswirken. Dies gilt insbesondere auch für Abweichungen von den in diesem Prospekt gezeigten Per-

spektiven, Plänen und Zeichnungen. Alle angegebenen Flächen beruhen auf der Flächenberechnung des planenden Architekturbüros und sind verbindliche Richtmaße. Abweichungen der angegebenen Flächen von bis zu 3 % sind bei jeder verwirklichten Baumaßnahme denkbar.

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

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

Die Angaben zur zukünftigen Betreiberin auf den Seiten 40 und 41 wurden von der Mirabelle Holding GmbH selbst gestellt und im Rahmen dieses Prospektes ungeprüft übernommen. Eine Gewähr für deren Vollständigkeit und Richtigkeit wird insoweit nicht übernommen und eine Haftung ausgeschlossen.

Es gelten ausschließlich die in den notariell abgeschlossenen Verträgen, im Kaufvertrag und in der Verwei-

sungsurkunde bzw. Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung inkl. Anlagen enthaltenen Angaben.

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

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