

Immobilienprospekt Seniorenresidenz Osterholz-Scharmbeck

1 Einführung

Die Seniorenpark Bergkamp Osterholz-Scharmbeck GmbH & Co. KG hat in der niedersächsischen Gemeinde Osterholz-Scharmbeck sowohl die Seniorenresidenz als auch das Seniorenwohnen Osterholz-Scharmbeck errichtet. Hierbei handelt es sich um zwei separate Gebäude einerseits bestehend aus 143 Pflegeappartements ausgestaltet als Einzelzimmer und andererseits bestehend aus 28 Appartements für das Betreute Wohnen nebst Tagespflege mit 18 Plätzen. Die beiden Senioreneinrichtungen sind im Februar 2026 fertiggestellt worden und entsprechen dem Energie-Effizienzstandard KfW 40 NH sowie dem aktuellen Stand der anerkannten Regeln der Technik.

Die Seniorenresidenz Osterholz-Scharmbeck verfügt, über drei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss verteilt, über 143 Pflegeappartements in Form von Einzelzimmern mit einer inklusive Gemeinschaftsfläche berechneten Größe von 42,91 m² bis 46,13 m².

Das Seniorenwohnen Osterholz-Scharmbeck verfügt, über zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss verteilt, über 28 betreute Wohnungen mit einer inklusive Gemeinschaftsfläche berechneten Größe von 59,38 m² bis 91,65 m² sowie einer Tagespflege mit 18 Plätzen.

Den Betrieb der beiden Einrichtungen hat die compassio Nord II GmbH übernommen, welche hierzu mit der Seniorenpark Bergkamp Osterholz-Scharmbeck GmbH & Co. KG einen einheitlichen Mietvertrag abgeschlossen hat.

Die Seniorenpark Bergkamp Osterholz-Scharmbeck GmbH & Co. KG hat den Grundbesitz entsprechend der Anzahl an Pflegeeinheiten in 171 Wohnungseigentumseinheiten aufgeteilt und wird mit diesen das Sondereigentum an den einzelnen Einheiten nebst Anteil an den Gemeinschaftsflächen an einzelne Käufer veräußern. Die Seniorenpark Bergkamp Osterholz-Scharmbeck GmbH & Co. KG tritt somit als Verkäufer auf.

Die Käufer werden als sog. Rechtsnachfolger des Verkäufers in die bestehenden Vertragswerke mit all ihren Rechten und Pflichten eintreten. Die Gesamtheit aller Käufer werden eine sog. Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bzw. Wohnungseigentümergeinschaft bilden.

Die Käufer bzw. die Gemeinschaft wird von der OPHEA GmbH & Co. KG auf Basis eines abgeschlossenen Verwaltervertrages verwaltet werden. Diese kümmert sich um sämtliche Belange betreffend die Seniorenresidenz und das Seniorenwohnen, insbesondere die Instandhaltung und Instandsetzung des Objekts.

Mithilfe der nachfolgenden Ausführungen sollen Sie einen Überblick über die wesentlichen Aspekte der Immobilienanlage bestehend aus der „Seniorenresidenz Osterholz-Scharmbeck“ und dem „Seniorenwohnen Osterholz-

Scharmbeck“ erhalten, wobei ausdrücklich darauf hingewiesen wird, dass sämtliche hier enthaltenen Angaben dem Stand zum 25.03.2026 entsprechen. Es lässt sich nicht ausschließen, dass zeitlich nachgehende Änderungen vorgenommen werden. Wir empfehlen daher ausdrücklich, dass Sie sich bei dem Verkäufer vorsorglich über etwaige Änderungen informieren. Zudem wird darauf hingewiesen, dass keine Gewähr auf Vollständigkeit der nachstehenden Ausführungen übernommen wird. Der nachfolgende Überblick macht eine eigenständige und umfassende Überprüfung dieser Immobilienanlage durch den einzelnen Käufer nicht entbehrlich, vielmehr wird eine solche dringend empfohlen.

2 Die Senioreneinrichtungen

Die Seniorenresidenz und das Seniorenwohnen in Osterholz-Scharmbeck befinden sich an der Anschrift Bergkamp 9, 11 in 27711 Osterholz-Scharmbeck. Die beiden Gebäude wurden zum im Februar 2026 fertiggestellt. Die Erstellung der Senioreneinrichtungen erfolgte entsprechend des KfW 40 NH Standards und dem aktuellen Stand der anerkannten Regeln der Technik.

Die Seniorenresidenz Osterholz-Scharmbeck verfügt, über drei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss verteilt, über 143 Pflegeappartements in Form von Einzelzimmern mit einer inklusive Gemeinschaftsfläche berechneten Größe von 42,91 m² bis 46,13 m².

Die Einzelzimmer bestehen aus einem Zimmer sowie einem Duschbad mit WC. Die Größe der einzelnen Zimmer ergibt sich aus der Wohn- und Nutzflächenberechnung, welcher der Bezugsurkunde vom 11.06.2025 als Anlage beigefügt ist.

Das Seniorenwohnen Osterholz-Scharmbeck verfügt, über zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss verteilt, über 28 betreute Wohnungen mit einer inklusive Gemeinschaftsfläche berechneten Größe von 59,38 m² bis 91,65 m² sowie einer Tagespflege mit 18 Plätzen. Die betreuten Wohnungen bestehen aus einem Wohnraum mit Küchenzeile und Terrasse/Balkon, einem Schlafzimmer, einem Duschbad mit WC und einem Abstellraum. Die Größe der einzelnen Wohnungen ergibt sich aus der Wohn- und Nutzflächenberechnung, welcher der Bezugsurkunde vom 11.06.2025 als Anlage beigefügt ist.

Neben den Einzelzimmern und den betreuten Wohnungen gibt es in den Senioreneinrichtungen diverse Gemeinschaftsflächen, wie insbesondere eine Tagespflege mit 18 Plätzen.

Auf die Aufteilungspläne, welche der 1. Änderungsurkunde zur Teilungserklärung vom 10.07.2025 beigefügt sind und welche die Raumaufteilung darstellen, wird ausdrücklich verwiesen.

Sondernutzungsrechte, das heißt das Recht eines einzelnen Eigentümers zur Nutzung eines bestimmten Teils der Gemeinschaftsfläche unter Ausschluss der übrigen Eigentümer, sollen den jeweiligen Eigentümern laut Teilungserklärung vom 05.05.2025 hilfsweise zustehen, sollten die mit der Teilungserklärung zum Sondereigentum erklärten Räume und Gebäudeteile nicht sondereigentumsfähig sein.

3 Das Grundstück

3.1 Grundbuch Bestandsverzeichnis

Das Grundstück, auf welchem die Senioreneinrichtungen erbaut werden, ist eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Osterholz-Scharmbeck von Osterholz-Scharmbeck unter dem Blatt 12900.

Das Grundstück wird unter der Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses geführt und besteht aus dem Flurstück 196/7, Flur 19, Gemarkung Osterholz-Scharmbeck, Bergkamp 11, 9, Mischnutzung, zur grundbuchlichen Größe von 2.266 m².

Infolge der Teilung des Grundstückes in die einzelnen Einheiten wird für jede Einheit ein eigenes Grundbuchblatt erstellt.

3.2 Grundbuch Abteilung I (Eigentümer)

In der Abteilung I des Grundbuchs ist die Seniorenpark Bergkamp Osterholz-Scharmbeck GmbH & Co. KG als Grundstückseigentümerin eingetragen. Diese ist eingetragen im Handelsregister A des Amtsgerichts Lüneburg unter der HRA 204475. Eingetragener Sitz ist Winsen (Aller). Die Geschäftsanschrift lautet Schmalhorn 13, 29308 Winsen (Aller).

Vertreten wird die Gesellschaft durch die persönlich haftende Gesellschafterin, die Seniorenpark zweite Komplementär GmbH. Diese ist eingetragen im Handelsregister B des Amtsgerichts Lüneburg unter der HRB 212598.

Eingetragener Gegenstand der persönlich haftenden Gesellschafterin ist das Halten und Verwalten eigenen Vermögens einschließlich von Beteiligungen an anderen Unternehmen sowie die Übernahme der persönlichen Haftung und der Geschäftsführung bei Handelsgesellschaften, insbesondere bei Kommanditgesellschaften, die die Errichtung, Verwaltung und/oder den Betrieb von Senioren- und Pflegeheimen zum Gegenstand haben.

Vertreten wird die persönlich haftende Gesellschafterin durch ihre einzelvertretungsberechtigten Geschäftsführer, Herr Christian Möhrke, mit der Befugnis, im Namen der Gesellschaft mit sich als Vertreter eines Dritten Rechtsgeschäfte abzuschließen.

Einzelprokura mit der Befugnis, im Namen der Gesellschaft mit sich als Vertreter eines Dritten Rechtsgeschäfte abzuschließen mit der Ermächtigung zur Veräußerung und Belastung von Grundstücken, besteht zugunsten Herrn Alexander Lindhorst.

3.3 Grundbuch Abteilungen II und III (Belastungen)

In den Abteilungen II und III des Grundbuchs sind die Belastungen des Grundstücks wie folgt aufgeführt:

Abteilung II:

Lfd. Nr. 1:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserdruckrohrleitungs- und Mittelspannungskabelleitungsrecht nebst Nutzungsbeschränkung) aufgrund Rechtsübergang für die Stadtwerke Osterholz-Scharmbeck GmbH, Osterholz-Scharmbeck. Gemäß Bewilligung vom 08.08.1977, eingetragen am 15.08.1977; Rechtsübergang gemäß Bewilligung vom 15.07.1999 (UR-Nr. 150/1999, Notar A. Kook, Osterholz-Scharmbeck), eingetragen am 28.09.2000 und von Osterholz-Scharmbeck Blatt 12689 mit einem Teil des belasteten Bestandes hierher übertragen am 19.12.2025.

Lfd. Nr. 2:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungs- und Wegerecht nebst Einwirkungsverbot) für die NATENCO – Natural Energy Corporation GmbH, Wolfschlugen, gemäß Bewilligung vom 26.09.2006 (UR-Nr. 288/2006, Notar Allwardt, Osterholz-Scharmbeck) im Gleichrang mit Abteilung II lfd. Nr. 3 und 4, eingetragen am 17.01.2007 und von Osterholz-Scharmbeck Blatt 12689 mit einem Teil des belasteten Bestandes hierher übertragen am 19.12.2025.

Lfd. Nr. 3:

Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Bestellung einer auflösend bedingten beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Leitungs- und Wegerecht nebst Einwirkungsverbot) für die NATENCO – Natural Energy Corporation GmbH, Wolfschlugen, mit der Maßgabe, dass der Grundstückseigentümer verpflichtet ist, für den Fall, dass ein Rechtsnachfolger oder Dritter in den Nutzungsvertrag eintritt, dem jeweiligen Übernehmer die gleichen Rechte und die gleiche beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu bestellen, gemäß Bewilligung vom 26.09.2006 (UR-Nr. 288/2006, Notar Allwardt, Osterholz-Scharmbeck), gleichrangig mit Abteilung II Nr. 2 und 4, eingetragen am 17.01.2007 und von Osterholz-Scharmbeck Blatt 12689 mit einem Teil des belasteten Bestandes hierher übertragen am 19.12.2025.

Lfd. Nr. 4:

Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Bestellung einer aufschiebend bedingten beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Leitungs- und Wegerecht nebst Einwirkungsverbot) für die NATENCO – Natural Energy Corporation GmbH, Wolfschlugen, mit der Maßgabe, dass der Grundstückseigentümer verpflichtet ist, für den Fall, dass ein Rechtsnachfolger oder Dritter in den Nutzungsvertrag eintritt, dem jeweiligen Übernehmer die gleichen Rechte und die gleiche beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu bestellen, gemäß Bewilligung vom 26.09.2006 (UR-Nr. 288/2006, Notar Allwardt, Osterholz-Scharmbeck), gleichrangig mit Abteilung II Nr. 2 und 3, eingetragen am 17.01.2007 und von Osterholz-Scharmbeck Blatt 12689 mit einem Teil des belasteten Bestandes hierher übertragen am 19.12.2025.

Lfd. Nr. 5:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kabel- und Wegerecht nebst Einwirkungsverbot) für die Windpark Hambergen GmbH & Co. KG, Bremen, gemäß Bewilligung vom 29.06.2015 (UR-Nr. 750/2015, Notar Dr. Liening, Osterholz-Scharmbeck, sowie dessen Eigenurkunde vom 30.10.2015) im Gleichrang mit Abteilung II lfd. Nr. 7, eingetragen am 05.01.2016 und von Osterholz-Scharm-

beck Blatt 12689 mit einem Teil des belasteten Bestandes hierher übertragen am 19.12.2025.

Lfd. Nr. 6:

Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Kabel- und Wegerecht nebst Einwirkungsverbot) für die Windpark Hambergen GmbH & Co. KG, Bremen, mit der Maßgabe, dass der Grundstückseigentümer verpflichtet ist, für den Fall, dass ein Rechtsnachfolger oder Dritter in den Nutzungsvertrag eintritt, dem jeweiligen Übernehmer die gleichen Rechte und die gleiche beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu bestellen, gemäß Bewilligung vom 29.06.2015 (UR-Nr. 750/2015, Notar Dr. Liening, Osterholz-Scharmbeck, sowie dessen Eigenurkunde vom 30.10.2015) im Rang nach Abteilung II lfd. Nr. 7, eingetragen am 05.01.2016 und von Osterholz-Scharmbeck Blatt 12689 mit einem Teil des belasteten Bestandes hierher übertragen am 19.12.2025.

Lfd. Nr. 7:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kabel- und Wegerecht nebst Einwirkungsverbot) für die Windpark Lange Heide GmbH & Co. KG, Bremen, gemäß Bewilligung vom 29.06.2015 (UR-Nr. 751/2015, Notar Dr. Liening, Osterholz-Scharmbeck, sowie dessen Eigenurkunde vom 30.10.2015) im Gleichrang mit Abteilung II lfd. Nr. 5 und im Rang vor Abteilung II Nr. 6, eingetragen am 05.01.2016 und von Osterholz-Scharmbeck Blatt 12689 mit einem Teil des belasteten Bestandes hierher übertragen am 19.12.2025.

Lfd. Nr. 8:

Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Kabel- und Wegerecht nebst Einwirkungsverbot) für die Windpark Lange Heide GmbH & Co. KG, Bremen, mit der Maßgabe, dass der Grundstückseigentümer verpflichtet ist, für den Fall, dass ein Rechtsnachfolger oder Dritter in den Nutzungsvertrag eintritt, dem jeweiligen Übernehmer die gleichen Rechte und die gleiche beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu bestellen, gemäß Bewilligung vom 29.06.2015 (UR-Nr. 751/2015, Notar Dr. Liening, Osterholz-Scharmbeck, sowie dessen Eigenurkunde vom 30.10.2015), eingetragen am 05.01.2016 und von Osterholz-Scharmbeck Blatt 12689 mit einem Teil des belasteten Bestandes hierher übertragen am 19.12.2025.

Lfd. Nr. 9:

Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht sowie Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer von
a) Blatt 12775, Bestandsverzeichnis Nr. 1 und
b) Blatt 12689, Bestandsverzeichnis Nr. 1 (nur zum Vorteil von Flurstück 196/13, Flur 19, Gemarkung Osterholz-Scharmbeck)
als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB, gemäß Bewilligung vom 22.03.2024 (UVZ-Nr. 101/2024, Notar Dr. Reinhard Wagner, Osterholz-Scharmbeck), eingetragen am 24.08.2024 und von Osterholz-Scharmbeck Blatt 12689 hierher übertragen am 19.12.2025.

Abteilung III:

Lfd. Nr. 1:

19.500.000,00 EUR brieflose Grundsschuld mit 15 % Zinsen jährlich und einer Nebenleistung von 1.950.000,00 EUR einmalig für die Norddeutsche Landesbank – Girozentrale -, Hannover, vollstreckbar nach § 800 ZPO wegen eines zuletzt zu zahlenden Teilbetrages in Höhe von 6.500.000,00 EUR nebst anteiliger Zinsen und eines anteiligen Teilbetrages der einmaligen Nebenleistung, gemäß Bewilligung vom 11.07.2023 (UVZ-Nr. 717/2023 und 718/2023, Notarin

Dr. Nina Wagner, Hamburg), eingetragen am 26.07.2023 und von Osterholz-Scharmbeck Blatt 12689 hierher übertragen am 19.12.2025.

Die vorgenannten Belastungen in Abteilung II des Grundbuches werden vom Käufer mitsamt den zugrundeliegenden Verpflichtungen übernommen.

Der Käufer übernimmt weiterhin mitsamt den zugrundeliegenden schuldrechtlichen Verpflichtungen ein in Abteilung II im Falle der Eintragungsfähigkeit noch einzutragendes Recht (Nutzungsdienstbarkeit zugunsten des Mieters/Pächters) gemäß dem als Anlage 1.9 der 2. Bezugsurkunde beigefügten Entwurf der Eintragungsbewilligung. Gleiches gilt für etwa in Ableitung II noch einzutragende Rechte (Dienstbarkeiten), wie Geh-, Weg-, Fahr- oder Leitungsrechte, die im Rahmen baubehördlicher Auflagen im Rahmen der Errichtung der Senioreneinrichtungen etwa noch einzutragen sind sowie eine für den Betreiber der geplanten Photovoltaikanlage im Fall der Eintragungsfähigkeit noch einzutragendes Recht (Dienstbarkeit für Errichtung und Betrieb der Photovoltaikanlage auf dem Dach des Seniorenwohnheims). Diese Verpflichtung des Käufers steht unter dem Vorbehalt, dass durch die Eintragung dieser Rechte eine wesentliche Einschränkung der Nutzbarkeit oder eine wesentliche Wertminderung des Kaufgegenstandes nicht entsteht. Der Käufer übernimmt die vorstehend genannten, eingetragenen und noch zur Eintragung kommenden Belastungen in Abteilung II des Grundbuches und wird im Kaufvertrag den Rangrücktritt gegenüber der zu seinen Gunsten noch einzutragenden Auflassungsvormerkung erklären.

Sinn und Zweck der noch einzutragenden Nutzungsdienstbarkeit zugunsten des Mieters/Pächters ist, zu gewährleisten, dass die Vermietung der Senioreneinrichtungen einheitlich an einen Betreiber erfolgen kann, auch wenn die Einheiten an verschiedene Käufer veräußert werden und hiernach weitergehende Veräußerungen erfolgen.

Die Belastung in Abteilung III wird vom Käufer nicht übernommen.

3.4 Altlasten und Baulasten

In Bezug auf das Grundstück, auf welchem die Senioreneinrichtungen errichtet werden, bestehen gemäß den der 2. Bezugsurkunde beigefügten Bau- und Altlastenauskünfte des Landkreises Osterholz weder Bau- noch Altlasten.

4 Das Baurecht

Für den Bau der Senioreneinrichtungen ist die Erteilung der Baugenehmigung durch die zuständige Baubehörde erforderlich. Diese ist am 21.09.2022 vom Landkreis Osterholz erteilt worden und wird dort unter dem Aktenzeichen 63-649-22 geführt.

Die Senioreneinrichtungen wurden auf Grundlage dieser Baugenehmigung errichtet. Die Fertigstellung der Senioreneinrichtungen erfolgte im Februar 2026.

Neben der Baugenehmigung ist die Bau- und Leistungsbeschreibung maßgebliche Grundlage für die Errichtung der Senioreneinrichtungen. Die Bau- und Leistungsbeschreibung ist dem Mietvertrag als Anlage 2 beigefügt. Auf den Inhalt der Bau- und Leistungsbeschreibung, welche insbesondere Vorgaben betreffend den Rohbau, den Ausbau, die Technische Gebäudeausrüstung und die Außenanlagen enthält, wird ausdrücklich verwiesen.

5. Der Betrieb der Senioreneinrichtungen

Den Betrieb der Senioreneinrichtungen übernimmt die compaserv Nord II GmbH. Hierzu hat der Verkäufer mit der compaserv Nord II GmbH einen Mietvertrag vom 02.04.2025 geschlossen.

Die compaserv Nord II GmbH ist eingetragen im Handelsregister B des Amtsgerichts Ulm unter der HRB 742523. Eingetragener Sitz ist Ulm. Die Geschäftsanschrift lautet Bahnhofplatz 4, 89073 Ulm.

Eingetragener Gegenstand der Gesellschaft ist der Erwerb und die Verwaltung von Beteiligungen sowie die Übernahme der persönlichen Haftung und der Geschäftsführung bei Gesellschaften, die das Betreiben von in- und/oder ausländischen Pflege- und Kureinrichtungen, Altenwohn- und Altenpflegeheimen sowie die Erbringung von damit im Zusammenhang stehenden Dienstleistungen zum Gegenstand haben, insbesondere die Beteiligung als persönlich haftende Gesellschafterin an der compassio Nord GmbH & Co. KG. Gegenstand der Gesellschaft ist außerdem die Erbringung von Cateringleistungen und sonstigen Dienstleistungen in den Bereichen Hauswirtschaft, Buchführung und Personalabrechnung.

Vertreten wird die Gesellschaft durch die gemeinsam oder mit einem Prokuristen vertretungsberechtigten Geschäftsführer, Herr Christopher Nolde und Frau Monika Nirschl, mit der Befugnis, im Namen der Gesellschaft mit sich als Vertreter eines Dritten Rechtsgeschäfte abzuschließen.

Im Handelsregister eingetragene Prokuristen sind Frau Maria Luise Paul, Frau Doreen Deseniß und Frau Nicole Schütze.

5.1 Mietbeginn / Übergabe und Beginn Betrieb

Das Mietverhältnis beginnt mit Übergabe des Mietobjekts zu laufen. Die Übergabe erfolgte mit der Abnahme des Mietobjektes durch den Mieter Ende Februar 2026.

Die Inbetriebnahme des Objekts erfolgte zum 01.03.2026.

5.2 Laufzeit

Der Mietvertrag wurde auf die Dauer von 25 Jahren abgeschlossen (Festlaufzeit).

Nach Ablauf der Festlaufzeit verlängert sich das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit, sofern nicht eine Partei das Mietverhältnis mit einer Frist von 6 Monaten mit Wirkung zum Ende der Festlaufzeit kündigt.

5.3 Mietzweck

Die Vermietung des Altenwohn- und Pflegeheims an die compaserv Nord II GmbH erfolgt zum Zwecke des Betriebes und der dauerhaften Unterhaltung des Pflegeheimes einschließlich aller diesem Mietzweck dienenden oder nützlichen Komplementäreinrichtungen. Zu den Komplementäreinrichtungen

können auch eventuelle Serviceabteilungen gehören, wie z.B. Restaurants, Läden, Therapieabteilungen, Wäscherei, Friseur etc. Die Vermietung des Wohngebäudes mit Tagespflege erfolgt zum Zwecke des Betreuten Wohnens und zum Betrieb einer Tagespflegeeinrichtung. Die Außenanlagen des Grundbesitzes einschließlich der Stellplätze werden zur Nutzung für den Mietzweck mitvermietet.

Die Nutzung des Mietgegenstandes zu einem anderen Nutzungszweck bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters, die nur aus wichtigem Grund versagt werden kann. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn die wirtschaftliche Verwertung des Mietgegenstandes – z.B. der Verkauf an Dritte – dadurch eingeschränkt wird.

Etwaige Zustimmungserklärungen des Vermieters werden stets, auch wenn dies in der Zustimmungserklärung nicht ausdrücklich gesagt ist, vorbehaltlich einer etwa erforderlichen behördlichen Genehmigung zur Nutzungsänderung erteilt, deren Beschaffung dem Mieter auf eigene Kosten obliegt. Vor Durchführung der genehmigten Nutzungsänderung hat der Mieter dem Vermieter nachzuweisen, dass entweder die hierfür erforderliche behördliche Genehmigung vollziehbar erteilt ist, oder dass eine behördliche Genehmigung nicht erforderlich ist.

Es obliegt dem Mieter, alle im Rahmen des Mietzwecks erforderlichen öffentlich-rechtlichen Betriebserlaubnisse und sonstige betrieblich verantwortliche öffentlich-rechtlichen Genehmigungen selbst und auf eigene Kosten zu beschaffen bzw. aufrecht zu erhalten und die damit verbundenen behördlichen Auflagen (auch zukünftige) jederzeit zu erfüllen sowie alle sonstigen betrieblichen Voraussetzungen selbst und auf eigene Kosten zu beschaffen bzw. aufrecht zu erhalten. Versäumt es der Mieter, die Betriebserlaubnisse, Genehmigungen und betrieblichen Voraussetzungen so rechtzeitig zu beantragen bzw. aufrecht zu erhalten, dass er den Betrieb infolge ihres Fehlens nicht unmittelbar nach Mietbeginn aufnehmen bzw. fortsetzen kann, bindet dies den Mieter nicht von seiner Verpflichtung zur Zahlung der Miete. Dies gilt entsprechend im Falle einer etwaigen Untervermietung. Im Falle der Untervermietung steht der Mieter dem Vermieter gegenüber für die Beschaffung der Betriebserlaubnisse, Genehmigungen und betrieblichen Voraussetzungen sowie die Einhaltung der Auflagen und sonstigen Voraussetzungen durch den Untermieter ein. Der Mieter wird den Untermieter im Rahmen des Untermietvertrages zur Beschaffung der Betriebserlaubnisse, Genehmigungen und betrieblichen Voraussetzungen sowie zur Einhaltung der Auflagen verpflichtet.

Der Entzug einer erteilten Betriebserlaubnis / Genehmigung und / oder der Wegfall der betrieblichen Voraussetzungen wegen Wegfalls / Fehlens von in der Person des Mieters zu erfüllenden Voraussetzungen begründet für den Mieter keine Mängelrechte.

5.4 Miete und Wertsicherungsklausel

Die vom Mieter geschuldete Nettomiete beträgt aktuell monatlich 129.756,48 € und ist jeweils im Voraus bis spätestens zum 5. Werktag eines jeden Kalendermonats zu zahlen.

Der Mietvertrag enthält unter § 5 eine sog. Wertsicherungsklausel. Demnach ist die Miete an den vom Statistischen Bundesamt festgelegten Verbraucherpreisindex für Deutschland gebunden. Hiernach kommt es je nach Indexveränderung zu einer Anpassung der Miete.

Die Wertsicherungsklausel lautet wie folgt:

„Sollte sich der vom Statistischen Bundesamt festgelegte Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basisjahr 2020 = 100 Punkte) im Verhältnis zum Stand des Verbraucherpreisindex in dem Monat des Beginns des Mietverhältnisses (d.h. Übergabe des Mietgegenstandes) oder nach der letzten Mietanpassung nach oben oder nach unten hin verändern, so erhöht oder vermindert sich die vereinbarte Miete um 60 % der prozentualen Veränderung des Verbraucherpreisindex, wobei eine erstmalige Anpassung der Miete frühestens nach Ablauf von 24 Monaten (also erstmals nach Ablauf von zwei Mietjahren) und sodann alle zwei Jahre nach der letzten Mietanpassung stattfindet.“

Gemäß den mietvertraglichen Regelungen tritt die Mietanpassung gemäß vorstehender Wertsicherungsklausel weder automatisch noch rückwirkend ein, vielmehr erst nach der mieterseitigen oder vermietetseitigen schriftlichen Anzeige der Änderung des Verbraucherpreisindex und der dadurch veränderten Miete. Mit einer solchen Anzeige gilt die Mietanpassung ab dem Monatsersten des darauffolgenden Monats.

5.5 Nebenkosten

Zuzüglich zur vorstehenden monatlichen Miete trägt der Mieter die Nebenkosten gemäß § 6 des Mietvertrages. Hiernach sind die Nebenkosten sämtliche Kosten, die im Zusammenhang mit dem Eigentum an dem Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks, der Wirtschaftseinheit, seiner Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks, laufend entstehen.

Dies sind zunächst alle Betriebskosten gemäß der Betriebskostenverordnung (BetrKV), welche dem Mietvertrag als Anlage 4 beigelegt ist.

Darüber hinaus ist mietvertraglich vereinbart worden, dass der Mieter nachfolgende Nebenkosten zu tragen hat:

- Die Kosten der Reinigung der äußeren Glasflächen und Rahmen des Gebäudes und der Fassadenreinigung einschließlich der Kosten für die Reinigung der Außenjalousien.
- Die Kosten für die Dachrinnenreinigung und den Strom für die Dachrinnenheizung.
- Die Kosten des Betriebs der Be- und Entlüftungsanlagen sowie der Klimaanlage und der Sprinkleranlage sowie aller gebäudetechnischen elektrischen Anlagen und Einrichtungen.
- Die Kosten des Betriebs aller sonstigen vorstehend oder in der BetrKV nicht erwähnten technischen Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes und Grundstücks, wie insbesondere Feuerlöscheinrichtungen, Brandmeldezentrale, Rauchmeldeanlagen, Fluchttüren, Notstromaggregate, Klingel- und Sprechanlagen, Haustechnikzentrale, Rolltore, Müll- und Papierpressen, Türanlagen und Blitzschutzanlagen sowie dauerelastische Fugen.
- Die Kosten für regelmäßig durchzuführende technische Abnahmen.
- Die Kosten der Notstromanlage für die Sicherheitsbeleuchtung von Rettungswegen, soweit gesetzlichen vorgeschrieben.
- Die Kosten für die Straßenreinigung, das Schneeräumen, Eisbeseitigen sowie die Reinigung und Pflege sämtlicher Außenanlagen, Grünflächen und Dächer sowie Gehsteige, Wege, Parkplätzen usw. einschließlich der Kosten der hierfür benötigten Geräte und Materialien.

- Die Kosten der Installation und Unterhaltung von Sammelschildanlagen, Wegweisern u.ä.
- Die Kosten für die Reinigung, Pflege und Instandhaltung der Fahrradabstellplätze.
- Die Kosten für Feuerlöschgeräte einschließlich Austausch des Löschmittels.
- Alle auf Gesetz, Verordnung oder Ortssatzung beruhenden Gebühren, Steuern und Abgaben, die etwa künftig für das Grundstück oder das Gebäude oder deren Nutzung eingeführt werden.
- Die Prämien der Versicherungen gemäß § 15 des Mietvertrages. Etwaige Selbstbeteiligungen sind ebenfalls von der Mieterin zu tragen.

Der Mieter hat die den Neben- und Betriebskosten zugrunde liegenden Leistungen selbst eigenverantwortlich zu beauftragen, soweit dies möglich ist. Er hat diesbezüglich die notwendigen Verträge mit Dritten abzuschließen und aufrechtzuerhalten und dem Vermieter dies auf Verlangen nachzuweisen.

Der Mieter hat auf die vorgenannten Nebenkosten eine monatliche Vorauszahlung in Höhe von 5.000,00 € zu leisten. Die Vorauszahlungen sind mit den monatlichen Mietzahlungen bis spätestens zum 5. Werktag eines jeden Monats für den laufenden Monat zur Zahlung fällig.

5.6 Pre-Opening-Kosten

In der Pflegeheimbranche ist es nicht unüblich, dass dem Pflegeheimbetreiber als Mieter zu Betriebsbeginn finanzielle Anreize gewährt werden. Hierzu werden entweder diverse Beträge an den Mieter geleistet oder dem Mieter werden diverse Vergünstigungen gewährt – auch ist eine Kombination beider Varianten möglich. Bei der Gewährung finanzieller Anreize zum Betriebsbeginn spricht man von den sog. Pre-Opening-Kosten.

Unter § 3 Abs. 5 des Mietvertrages haben Vermieter und Mieter vereinbart, dass der Vermieter dem Mieter einen einmaligen Pre-Opening-Zuschuss in Höhe von 6 Monatsmieten (778.538,88 €) für die Aufwendungen des Mieters im Zusammenhang mit der Inbetriebnahme des Pflegeheims, insbesondere für Aufwendungen im Zusammenhang mit der Beschaffung und Vorhaltung von Personal und der Umsetzung von Werbemaßnahmen und als Ausgleich für die Anlaufverluste des Mieters gewährt. Der Zuschuss ist nach Ablauf von 6 Mietmonaten zur Zahlung fällig.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Verkäufer in der Kaufvertragsurkunde dazu verpflichten wird, den Käufer und die zukünftige Wohnungseigentümergeinschaft auf erstes Anfordern von jeder Geltendmachung des vorstehenden Pre-Opening-Zuschusses durch den Mieter freizustellen. Der Verkäufer wird dementsprechend die wirtschaftlich nachteiligen Folgen der mietvertraglich vereinbarten Zuschüsse allein tragen. Käufer und Verkäufer werden insoweit eine Regelung wie folgt treffen: „Die dem Käufer grundsätzlich ab Besitzübergang zustehenden Teilbeträge der anfänglichen Netto-Gesamtanfangsmiete [...] stehen ab dem Monat, der dem Monat des Besitzübergangs folgt, für 3 (drei) Monate dem Verkäufer zu.“

5.7 Sicherheiten

5.7.1 Bürgschaft

Zur Besicherung der sich aus und im Zusammenhang mit dem Mietvertrag ergebenden sämtlichen Zahlungsansprüche des Vermieters (insbesondere auf Zahlung der Miete einschließlich späterer Mieterhöhungen und der Betriebskosten) haben die compassio Holding GmbH und die compassio Gruppe B.V. & Co. KG, welche den Mietvertrag mitunterzeichnet haben, als Bürgen in § 7 des Mietvertrages unter Verzicht auf das Recht zur Hinterlegung und auf die Einrede der Anfechtbarkeit die selbstschuldnerische, unwiderrufliche, bedingungslose und unbefristete Bürgschaft erklärt.

Die compassio Holding GmbH ist eingetragen im Handelsregister B des Amtsgerichts Ulm unter der HRB 744018. Eingetragener Sitz ist Ulm. Die Geschäftsanschrift lautet Bahnhofplatz 4, 89073 Ulm.

Eingetragener Gegenstand der Gesellschaft ist die Verwaltung eigenen Vermögens (insbesondere von Beteiligungen an Gesellschaften, deren Unternehmensgegenstand das Betreiben von in- und ausländischen Pflege- und Kureinrichtungen, Altenwohn- und Altenpflegeheimen sowie die Erbringung von damit im Zusammenhang stehenden Dienstleistungen einschließlich der Erbringung von Cateringdienstleistungen und Dienstleistungen im Bereich Hauswirtschaft ist) und die Erbringung von nicht erlaubnispflichtigen Beratungs-, Management- und anderen Dienstleistungen, z.B. Buchhaltung, IT, Controlling, insbesondere gegenüber verbundenen Unternehmen gegen Entgelt, sowie die strategische Leitung der Gesellschaft, an denen die Gesellschaft beteiligt ist.

Vertreten wird die Gesellschaft durch ihren allein vertretungsberechtigten Geschäftsführer, Herr Christopher Nolde mit der Befugnis, im Namen der Gesellschaft mit sich als Vertreter eines Dritten Rechtsgeschäfte abzuschließen.

Prokuristen sind Herr Max Hagel und Herr Jörn Schreitmüller.

Die compassio Gruppe B.V. & Co. KG ist eingetragen im Handelsregister A des Amtsgerichts Ulm unter der HRA 726001. Eingetragener Sitz ist Ulm. Die Geschäftsanschrift lautet Bahnhofplatz 4, 89073 Ulm.

Vertreten wird die compassio Gruppe B.V. & Co. KG durch die persönlich haftende Gesellschafterin compassio Gruppe Management B.V.

Die compassio Gruppe Management B.V. ist eingetragen im Handelsregister B des Amtsgerichts Ulm unter der HRB 737612. Eingetragener Sitz ist Ulm. Die Geschäftsanschrift lautet Bahnhofplatz 4, 89073 Ulm.

Eingetragener Gegenstand der Gesellschaft ist der Erwerb und die Verwaltung von Beteiligungen an Gesellschaften, die die Verwaltung eigenen Vermögens, insbesondere von Beteiligungen an Gesellschaften, die Pflegeeinrichtungen oder ähnliche Einrichtungen in Deutschland und/oder im Ausland verwalten, betreiben und veräußern und Dienstleistungen im Bereich Pflege oder in ähnlichen Bereichen anbieten, sowie die Erbringung von nicht erlaubnispflichtigen Beratungs-, Management- und anderen Dienstleistungen, insbesondere gegenüber verbundenen Unternehmen, zum Gegenstand haben, sowie die Übernahme der persönlichen Haftung und Geschäftsführung bei diesen Gesellschaften.

Vertreten wird die Gesellschaft durch ihre zu zweit vertretungsberechtigten Geschäftsführer, Herr Gotthard von Falkenhausen, Herr Christopher Nolde, Herr Oliver Jaenicke, Herr Johannes Knake und Frau Monika Nirschl.

5.7.2 Mietausfallabsicherungsvertrag

Neben der vorstehenden Bürgschaft erhält der Käufer eine weitergehende Sicherheit durch den separaten Abschluss des sog. Mietausfallabsicherungs- und Belegungsrechtsvertrages.

Der vorstehende Vertrag wird zwischen dem Käufer (wobei jeweils nur eine Person Vertragspartei wird) und der PECURIA GmbH geschlossen.

Die PECURIA GmbH ist eingetragen im Handelsregister B des Amtsgerichts Hannover unter der HRB 226461. Eingetragener Sitz ist Hannover. Die Geschäftsanschrift lautet Luisenstraße 4, 30159 Hannover.

Eingetragener Gegenstand der Gesellschaft ist das Betreiben von Immobiliengeschäften und damit zusammenhängender Geschäfte jedweder Art, insbesondere die Aufteilung von bebauten Grundstücken nach dem WEG und Abverkauf von nach WEG geteiltem Eigentum sowie das Erbringen von Dienstleistungen im Zusammenhang mit den vorgenannten Unternehmensgegenständen, selbst oder durch Unternehmen, an denen die Gesellschaft beteiligt ist.

Vertreten wird die Gesellschaft durch ihre einzelvertretungsberechtigten Geschäftsführer, Herr Edwin Thiemann und Herr Pascal Kleine, jeweils mit der Befugnis, im Namen der Gesellschaft mit sich im eigenen Namen oder als Vertreter eines Dritten Rechtsgeschäfte abzuschließen.

Im Zuge des Abschlusses des Mietausfallabsicherungs- und Belegungsrechtsvertrages kann der Berechtigte auf dessen Anforderung die beiden nachfolgenden Zertifikate erhalten:

- Mit dem Zertifikat „Mietausfallabsicherung“ wird der Berechtigte in bestimmtem Umfang vor Mietausfällen betreffend die erworbene Teileigentumseinheit bei einer etwaigen Insolvenz des Betreibers, in dem sich die Teileigentumseinheit befindet, abgesichert.
- Mit dem Zertifikat „Belegungsrecht“ erhält der Berechtigte ein vorrangiges Belegungsrecht für sich selbst und für seine Angehörigen i.S.d. § 15 AO in diversen mit PECURIA in Kooperation stehenden Seniorenwohnanlagen in bestimmtem Umfang (Ausführungen hierzu siehe unten „Bevorzugtes Belegungsrecht“).

Der Anspruch auf die beiden Zertifikate durch den Berechtigten entsteht, wenn der Berechtigte für die erworbene Teileigentumseinheit als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist. Der Anspruch des Berechtigten auf Erhalt des Zertifikats entfällt, wenn dieser das jeweilige Zertifikat nicht 12 Monate nach seiner Eintragung als Eigentümer der erworbenen Teileigentumseinheit bei der PECURIA GmbH beantragt hat.

Die erteilten Zertifikate erlöschen, wenn der Berechtigte sein Eigentum an der Teileigentumseinheit veräußert.

Bei Tod des Berechtigten kann der Erbe oder Nachlassempfänger als Eigentümer der Teileigentumseinheit verlangen, dass mit ihm der Mietausfallabsicherungs- und Belegungsrechtsvertrag abgeschlossen und ein

entsprechendes Zertifikat ausgestellt wird. Für den Fall, dass mehrere Erben (Mit-) Eigentümer der Teileigentumseinheit werden, ist nur einer von diesen als Berechtigter zu benennen.

Der Erbe kann nach seiner Eintragung im Grundbuch innerhalb von 12 Monaten die PECURIA GmbH auffordern, mit ihm einen diesem Vertrag entsprechenden Mietausfallabsicherungs- und Belegungsrechtsvertrag abzuschließen und ihm ein entsprechendes Zertifikat auszustellen.

Die Mietausfallabsicherung hat Folgendes zum Gegenstand:

Die PECURIA GmbH hat bei einem Treuhänder ein Mietausfallkonto in Höhe von 1.000.000,00 EUR eingerichtet, den Betrag von 1.000.000,00 EUR bei diesem Treuhänder eingezahlt und wird diesen Betrag - ohne Zinsen - für 15 Jahre auf dem Mietausfallkonto belassen.

Für den Fall, dass in der vom Berechtigten erworbenen Teileigentumseinheit Mietausfälle für den Berechtigten entstehen, weil der Betreiber der Seniorenwohnanlage Insolvenz angemeldet hat, erhält der Berechtigte in bestimmtem Umfang den Mietausfall aus diesem Mietausfallkonto vom Treuhänder ersetzt.

Die konkreten Einzelheiten betreffend das Mietausfallkonto, dessen Auszahlungsmodalitäten und die Voraussetzungen der Auszahlung sind in der Anlage 1 „Mietausfallabsicherung“ - welche Bestandteil des Vertrages ist - dargelegt. Auf den Inhalt dieser Anlage wird ausdrücklich verwiesen.

Das Mietausfallkonto ist auf den eingezahlten Höchstbetrag von 1.000.000,00 EUR und zeitlich beschränkt. Der Betrag wird am 31.05.2039, soweit nicht vorher vom Berechtigten und anderen Berechtigten in Anspruch genommen, an die PECURIA GmbH zurückgezahlt. Am 01.05.2039 endet folglich das Recht aus dem Zertifikat „Mietausfallabsicherung“.

Ist der Betrag von 1.000.000,00 EUR durch Auszahlung an den Berechtigten oder andere Berechtigte, die ebenfalls durch das Zertifikat geschützt sind, aufgebraucht, besteht keine Verpflichtung der PECURIA GmbH zur Erhöhung oder Auffüllung des Mietausfallkontos. Dem Käufer ist daher anzuraten, sich über die Höhe des auf dem Mietausfallkonto noch vorhandenen Betrages zu informieren.

Im Fall der Geltendmachung von Ansprüchen auf das Mietausfallkonto richtet sich die Auszahlung nach der Reihenfolge der Antragseingänge der Berechtigten bei der PECURIA GmbH.

Der Berechtigte ist berechtigt, unter folgenden Voraussetzungen die Erstattung der auf seine Teileigentumseinheit entfallenden monatlichen Bruttomiete zu verlangen:

- a) Der Berechtigte teilt der PECURIA GmbH schriftlich mit, dass ein Insolvenzverfahren über den Mieter (Betreiber der Seniorenwohnanlage) der im Eigentum des Berechtigten befindlichen Teileigentumseinheit eröffnet oder mangels Masse abgewiesen worden ist;
- b) der Berechtigte teilt der PECURIA GmbH eine etwaige monatliche Miete mit, für die im abgelaufenen Monat ein Mietausfall aufgrund der Insolvenz des Betreibers gemäß lit. a) entstanden ist; die Erstattung durch den Treuhänder erfolgt jeweils für einen Monat in Höhe der monatlichen Bruttomiete ohne Nebenkosten;
- c) die PECURIA GmbH prüft das Zertifikat und die Angaben und leitet dieses an den Treuhänder weiter;

- d) der Treuhänder zahlt - soweit ausreichend Mittel auf dem Treuhänderkonto vorhanden sind - dem Berechtigten auf ein von ihm zu benennendes Konto diesen Mietausfall für den beantragten Monat und in der Höhe der nicht gezahlten Bruttomiete vom Mietausfallkonto.

Klarzustellen ist, dass der Berechtigte jeweils nur für einen abgelaufenen Monat am Beginn des Folgemonats schriftlich bei der PECURIA GmbH die Erstattung der im jeweiligen Vormonat aufgrund Insolvenz des Betreibers nicht gezahlten Bruttomiete beantragen kann.

5.8 Belegungsrecht

Der Käufer erhält ein Belegungsrecht durch den separaten Abschluss des Mietausfallabsicherungs- und Belegungsrechtsvertrages (siehe oben „Sicherheiten“).

Zudem hat der Mieter ausdrücklich unter § 19 Abs. 4 des Mietvertrages den Erwerb von Wohn- und Teileigentum in Bezug auf den Mietgegenstand ein vorrangiges Belegungsrecht eingeräumt, welches ein Erwerber auch zugunsten seiner Angehörigen i.S.d. § 15 Abgabenordnung (AO) ausüben kann. „Vorrangiges Belegungsrecht“ heißt laut Mietvertrag, dass der Erwerber vom Mieter verlangen kann, ihm den nächsten freiwerdenden Platz im Mietgegenstand zu den aktuell geltenden Konditionen zu überlassen, wobei dieses Recht durch wesentliche betriebliche Belange des Mieters (wie z.B. dessen pflegerisches Gesamtkonzept) und insoweit beschränkt ist, als zuvor eingegangene Aufforderungen zur Überlassung eines Platzes durch einen anderen Inhaber eines vorrangigen Belegungsrechts Vorrang haben.

Mit dem Zertifikat „Belegungsrecht“ aus dem separaten Abschluss des Mietausfallabsicherungs- und Belegungsvertrages erhält der Berechtigte ein vorrangiges Belegungsrecht für sich selbst und für seine Angehörigen i.S.d. § 15 Abgabenordnung (AO) in diversen mit der PECURIA GmbH in Kooperation stehenden Seniorenwohnanlagen in bestimmtem Umfang.

Die PECURIA GmbH hat mit verschiedenen Betreibern von Seniorenwohnanlagen Kooperationsvereinbarungen betreffend ein Belegungsrecht geschlossen.

Weitere Einzelheiten hierzu ergeben sich aus der Anlage 2 „Belegungsrecht“, welcher Bestandteil des Vertrages ist. Auf den Inhalt dieser Anlage wird ausdrücklich verwiesen.

Eine Übersicht, über die vom Belegungsrecht derzeit umfassten, einzelnen Seniorenwohnanlagen ist auf der Homepage der PECURIA GmbH veröffentlicht.

Durch Veräußerung von Einrichtungen, Betreiberwechsel bei einer Einrichtung, Kündigung der Kooperationsvereinbarung durch den Betreiber oder aus anderen Gründen kann eine bei Unterzeichnung Mietausfallabsicherungs- und Belegungsrechtsvertrages dem Belegungsrecht unterliegende Einrichtung aus der Kooperationsvereinbarung ausscheiden und/oder neue Einrichtungen von dieser Kooperationsvereinbarung umfasst werden. Daher wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Berechtigte somit keine Sicherheit hat, dass eine bestimmte, heute dem Belegungsrecht unterliegende Einrichtung auch in Zukunft dem Belegungsrecht unterliegt.

Das Belegungsrecht hat Folgendes zum Gegenstand:

Der jeweilige Betreiber hat sich im Rahmen der vorstehend genannten Kooperationsvereinbarung der PECURIA GmbH gegenüber verpflichtet, dem Berechtigten ein vorrangiges Belegungsrecht in einer von diesem gewünschten und dem

Belegungsrecht unterliegenden Einrichtung im nachfolgend genannten Umfang einzuräumen.

Das Belegungsrecht besteht für den Berechtigten selbst sowie für seine Familienangehörigen i.S.d. § 15 AO.

Das Belegungsrecht kann nur einmal pro Zertifikat für eine Person aus diesem Personenkreis geltend gemacht werden.

Ein Anspruch auf eine konkrete Teileigentumseinheit in der gewünschten Einrichtung - insbesondere der Anspruch auf die im Eigentum des Berechtigten stehende Teileigentumseinheit - besteht nicht.

Das Belegungsrecht wird durch schriftliche Mitteilung des Berechtigten gegenüber der PECURIA GmbH unter Nennung der Einrichtung, für welche das Belegungsrecht geltend gemacht wird, der Person - der Berechtigte selbst oder einer seiner Angehörigen -, für die dieses Belegungsrecht geltend gemacht wird, des Zeitpunkts, ab dem dieses Belegungsrecht in der Einrichtung wahrgenommen werden soll, und der Pflegegrad der benannten berechtigten Person und die Art der Zahlung (Selbstzahler, Sozialhilfebezug), angeben. Diese Mitteilung kann frühestens 3 Monate vor Beginn des gewünschten Belegungstermins für die berechnete Person an die PECURIA GmbH gestellt werden.

Das Belegungsrecht kann durch den Betreiber der jeweiligen Belegungsrechtsanlage bei entgegenstehenden wesentlichen betrieblichen Belangen abgelehnt werden kann. Welche Belange dies hier sein können, ist der Anlage 2 zum Miet- ausfallabsicherungs- und Belegungsrechtsvertrag zu entnehmen.

Im Fall, dass keine entgegenstehenden wesentlichen betrieblichen Belange gegen die Aufnahme der vom Berechtigten benannten Person in der Belegungsrechtsanlage sprechen, kann der Berechtigte für die von ihm benannte Person die vorrangige Berücksichtigung vor anderen Mitbewerbern um einen Pflegeplatz in der Belegungsrechtsanlage verlangen.

Das Zertifikat „Belegungsrecht“ hat eine Laufzeit von 20 Jahren bis zum 15.04.2044 und kann zu diesem Zeitpunkt letztmalig von Berechtigten ausgeübt werden. Die PECURIA GmbH wird jedoch versuchen, durch Vereinbarung mit den Betreibern das vorrangige Belegungsrecht auch über diesen Zeitpunkt hinaus zu vereinbaren.

5.9 Instandhaltung / Instandsetzung / Wartung

Unter § 9 des Mietvertrages ist geregelt, wer für die Instandhaltung, Instandsetzung und Wartung innerhalb der Senioreneinrichtungen zuständig ist.

„Instandhaltung“ umfasst gemäß dem Mietvertrag alle Maßnahmen, die erforderlich sind, um den Mietgegenstand einschließlich der technischen Einrichtungen und Anlagen in vertragsgemäßem Zustand zu erhalten, Schäden vorzubeugen sowie Folgen von Abnutzung, Alterung, Witterung oder Verschleiß zu beheben. Vom Begriff der Instandhaltung sind auch erforderliche „Wartungsmaßnahmen“ hinsichtlich der technischen Einrichtungen und Anlagen umfasst.

„Instandsetzung“ umfasst gemäß Mietvertrag alle Reparatur-, Schönheitsreparatur-, Ersatzbeschaffungs- und Erneuerungsmaßnahmen am gesamten Mietgegenstand – unabhängig von deren Umfang –, die Beseitigung etwai-

ger Mängel sowie die Beseitigung solcher Schäden, die aus vertragsgemäßer Abnutzung und vertragswidrigem Gebrauch an dem Mietgegenstand einschließlich der technischen Einrichtungen und Anlagen entstehen.

Dem Vermieter obliegt die Instandhaltung und Instandsetzung von Dach und Fach und die Tragung hierfür entstehender Kosten.

Unter „Dach“ ist das Dach und die Konstruktion mit der Eindeckung und den dazugehörigen Klempner-/Spenglerarbeiten einschließlich Vor-, Neben- und Glasdächern und deren Abdichtung und Dämmung zu verstehen.

Unter „Fach“ sind die tragenden Teilen des Gebäudes (Fundamente, Außenfassade nebst Fassadenverkleidung, jedoch nicht der Fassadenanstrich, sowie alle konstruktiven Decken und Unterboden-Konstruktionen, jedoch jeweils ohne sonstige Materialien (wie Verkleidungen und darüber befindliche Estriche, Abdichtungen usw.) tragende Wände) sowie alle sich in den tragenden Wänden und allen Decken (einschließlich abgehängten Decken) befindlichen Ver- und Versorgungsleitungen einschließlich der Elektroleitungen bis zur Anschlussstelle der Hauptleitungen zu verstehen.

Bewegliche Teile wie Türen und Fenster, Jalousien und Markisen sowie Boden- und Wandbeläge und nicht tragende Wände mit den darin befindlichen Ver- und Versorgungsleitungen einschließlich der Elektroleitungen gehören nicht zu Dach und Fach.

Sämtliche Instandhaltung- und Instandsetzungsarbeiten an dem Mietgegenstand, welche nicht nach den vorstehenden Ausführungen in den Verantwortungsbereich des Vermieters fallen, führt der Mieter fachgerecht aus und trägt auch alle damit zusammenhängenden Kosten. Hierzu zählen auch Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten an allen technischen Einrichtungen und Anlagen des Mietgegenstandes.

Für den Fall, dass behördliche Brandschutzaufgaben angeordnet werden und nicht abgewehrt werden können oder der sofortigen Vollziehung unterliegen, wird der Vermieter die Ausführung veranlassen. Die hierbei entstehenden Kosten werden, wenn und soweit sie sich nicht auf die Verpflichtung des Vermieters zur Instandhaltung und Instandsetzung von Dach und Fach oder zur Beseitigung anfänglicher Mängel beziehen und/oder wenn und soweit die Brandschutzaufgaben nicht darauf beruhen, dass die Verpflichtungen des Mieters zur Wartung und zur Veranlassung wiederkehrender Prüfungen verletzt wurden bzw. werden, zwischen Mieter und Vermieter hälftig geteilt.

Die Verpflichtung des Vermieters zur Instandhaltung und Instandsetzung von Dach und Fach und die Verpflichtungen des Mieters zur Wartung und zur Veranlassung wiederkehrender Prüfungen bleiben unberührt.

Der Mieter hat weiterhin im gesamten Mietgegenstand für ausreichende Reinigung und Lüftung zu sorgen und die Räume sowie die darin befindlichen Anlagen und Einrichtungen pfleglich zu behandeln. Der Mieter hat den Mietgegenstand weiter von Ungeziefer frei zu halten und haftet für Schäden, die durch verspätetes oder unterlassenes Beseitigen von Ungeziefer entstehen.

Festzuhalten bleibt, dass der Mieter alle technischen Einrichtungen auf eigene Kosten zu betreiben, zu unterhalten und einschließlich der Wartung instand zu halten und instand zu setzen hat. Er hat für einen ordnungsgemäß funktionierenden, betriebssicheren und betriebsfähigen Zustand zu sorgen. Für alle Anlagen und Einrichtungen, die eine regelmäßige Wartung erfordern – insbesondere die Aufzugsanlagen sowie die zentralen Anlagen der Haustechnik, insbesondere Heizung und Lüftungsanlagen, Feuerlöschanlagen,

Rauch und Wärmeabzugsmeldealanlagen, automatische Türöffnungs- und -schließungsanlagen, Rauch- und Feuermelder – hat der Mieter entsprechende Wartungsverträge auf eigene Kosten abzuschließen und dem Vermieter den Abschluss etwaiger Wartungsverträge unverzüglich nachweisen. Die Kosten für erforderliche wiederkehrende Prüfungen / Wartungen sind vom Mieter zu übernehmen.

5.10 Versicherungen

Unter § 15 des Mietvertrages ist geregelt, wer für welche Versicherung betreffend die Senioreneinrichtungen verantwortlich ist.

Der Vermieter hat für den Mietgegenstand eine Allgefahren-Gebäudeversicherung sowie eine Grundstückssach- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung abzuschließen und diesen Versicherungsschutz bis zur Beendigung des Mietverhältnisses aufrechtzuerhalten. Die Kosten hierfür hat der Mieter dem Vermieter als Nebenkosten zu erstatten. Der Vermieter wird sich mit dem Mieter über die etwaigen Selbstbehalte vor Abschluss der Versicherungsverträge abstimmen.

Der Mieter hat weiterhin während der Dauer des Mietverhältnisses eine Betriebshaftpflichtversicherung (Personen-, Sach-, Vermögensschäden), eine Versicherung für das Inventar und die Vorräte zum Neuwert mit den Risiken Feuer, Leitungswasser, Einbruchdiebstahl, Sturm/Hagel, Elementar und Allgefahren abzuschließen, aufrecht zu erhalten und dem Vermieter den Versicherungsschutz jederzeit auf Verlangen nachzuweisen.

Zudem hat der Mieter auf eigene Kosten eine Betriebsunterbrechungsversicherung mit den Risiken Feuer (Haftzeit mindestens 24 Monate) sowie Leitungswasser, Sturm/Hagel, Elementar und Allgefahren (Haftzeit jeweils mindestens 12 Monate) sowie eine Betriebsschließungsversicherung, insbesondere auch für nicht im Infektionsschutzgesetz genannte Krankheiten, mit einer Haftzeit von mindestens 90 Tagen abzuschließen und diese für die Dauer des Mietverhältnisses aufrecht zu erhalten. Der Abschluss der Betriebsunterbrechungsversicherung und die Höhe der Versicherungsleitungen im Schadenfall sind dem Vermieter vom Mieter auf Verlangen schriftlich nachzuweisen.

Versicherungsfälle mit einer Schadenssumme über 2.000,00 EUR sind dem Vermieter umgehend unter Angabe von Schadenstag und -ereignis schriftlich zu melden. Dies gilt auch für den Abschluss der Schadensregulierung.

5.11 Vertragsänderung oder -beendigung

Während der Festmietzeit haben die Parteien grundsätzlich nicht das Recht, das Mietverhältnis durch Erklärung einer ordentlichen Kündigung vorzeitig zu beenden.

Unabhängig von dem Recht zur Erklärung der ordentlichen Kündigung verbleibt das Recht auf einvernehmliche Vertragsaufhebung, welches das Mitwirken beider Parteien erfordert, oder das einseitige Recht zur außerordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses bei Vorliegen eines außerordentlichen Kündigungsgrundes.

Unter § 8 des Mietvertrages haben die Mietvertragsparteien ausdrücklich bestimmte außerordentliche Kündigungsgründe vereinbart. Die Aufzählung ist nicht abschließend formuliert, sodass auch ähnlich schwerwiegende Umstände zum Entstehen eines außerordentlichen Kündigungsgrundes führen können.

Gemäß Mietvertrag besteht zugunsten des Vermieters insbesondere dann ein außerordentliches Kündigungsrecht, wenn

- der Mieter ungeachtet einer schriftlichen Abmahnung mit einer angemessenen Frist von mindestens 15 Werktagen durch den Vermieter einen vertragswidrigen Gebrauch des Mietgegenstandes fortsetzt, der die Interessen des Vermieters nicht unerheblich verletzt, insbesondere die Mieträume oder das Gelände durch vertragswidrigen Gebrauch oder Vernachlässigung der ihr obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet; Das Kündigungsrecht erlischt, falls der Mieter den vertragswidrigen Gebrauch aufgibt, bevor ihm die Kündigung zugegangen ist;
- der Mieter mit 2 Monatsmieten oder einem Betrag, den er mietvertraglich dem Vermieter schuldet, in einer Höhe von mindestens 2 Monatsmieten in Verzug ist und trotz schriftlicher Mahnung nicht innerhalb einer vom Vermieter gesetzten Frist von 15 Bankarbeitstagen ab Zugang der Mahnung zahlt;
- dem Mieter bzw. im Fall der Gebrauchsüberlassung an einen Dritten dem Dritten aufgrund eines vom Vermieter nicht zu vertretenden Umstandes eine zum Betrieb des Pflegeheims erforderliche Genehmigung durch vollziehbaren Bescheid entzogen oder nicht erteilt oder der Betrieb durch vollziehbaren Bescheid untersagt wird;
- über das Vermögen des Mieters ein Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse abgelehnt wird.

Zur wirksamen Erklärung einer Kündigung bedarf diese der Schriftform. Für die Einhaltung aller Fristen ist jeweils der Zugang der Erklärung(en) bei dem Adressaten maßgeblich.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter gemäß § 17 des Mietvertrages den Mietgegenstand in einem betriebsbereiten Zustand (ohne Personal) zurückzugeben.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses aufgrund einer berechtigten außerordentlichen Kündigung des Vermieters aus wichtigem Grund oder durch Ablauf der Vertragslaufzeit räumt der Mieter dem Vermieter ein Ankaufsrecht für das im Eigentum des Mieters stehende Inventar ein. Als Kaufpreis ist der Buchwert vereinbart. Der Verkauf des Inventars würde dann in einem dem Buchwert entsprechenden Zustand erfolgen. Eine Gewährleistung in Bezug auf das Inventar würde der Mieter jedoch nicht übernehmen.

Hat der Mieter die für die vertragsgemäße Rückgabe des Mietgegenstandes erforderlichen Arbeiten bis zur vereinbarten Übergabe nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht durchgeführt oder durchführen lassen, so kann der Vermieter, nach Fristsetzung mit angemessener Frist, die Durchführung auf Kosten des Mieters in Auftrag geben. In diesem Fall haftet der Mieter für die Schäden, die dem Vermieter durch die verspätete Ausführung entstehen.

6 Die Teilungserklärung samt Gemeinschaftsordnung

Die Seniorenpark Bergkamp Osterhol-Scharmbeck GmbH & Co. KG hat den Grundbesitz mit Teilungserklärung vom 05.05.2025 (UVZ-Nr. 102/2025, Notar Dr. Michael Kunst mit Amtssitz in Hannover) nebst 1. Änderungsurkunde zur Teilungserklärung vom 10.07.2025 (UVZ-Nr. 2015/2025, Notar Dr. Michael Kunst mit Amtssitz in Hannover) in 172 Sondereigentume (171 Wohnungseigentume bestehend aus den 28 Appartements für das Betreute Wohnen und 143 Pflegeappartements sowie 1 Teileigentum [Tagespflegeeinrichtung]) aufgeteilt. Die für die Teilung erforderliche Abgeschlossenheitsbescheinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) hat der Landkreis Osterhol mit Bescheinigung vom 26.06.2025, Az. 63-615-25, erteilt. Die Bescheinigung ist der 1. Änderungsurkunde zur Teilungserklärung als Anlage TE 5 beigefügt.

Eine Aufstellung der zu erwerbenden Miteigentumsanteile ist der Teilungserklärung als Anlage TE 2 beigefügt.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Verkäufer als sog. aufteilender Eigentümer – solange dieser Inhaber von Wohn- bzw. Teileigentum ist – gemäß Abschnitt VII. der Teilungserklärung grundsätzlich berechtigt ist, die Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung zu ändern oder zu ergänzen, falls es notwendig sein sollte. Eine Notwendigkeit in diesem Sinne ist gegeben, wenn baurechtlich zulässige Änderungen durch Auflagen der Baubehörde, Änderungen / Ergänzungen durch Beschlüsse des Grundbuchamts erforderlich werden oder die derzeitige Planung aufgrund neuer Gegebenheiten verändert werden muss. Von dem Änderungsrecht ausgenommen ist die Änderung der Miteigentumsanteile künftiger Eigentümer. Dennoch empfiehlt es sich für den Käufer, sich gegenüber dem Verkäufer zu vergewissern, ob bzw. inwieweit Änderungen der Teilungserklärung vorgenommen wurden bzw. geplant sind.

Unter Abschnitt IV. der Teilungserklärung ist die Gemeinschaftsordnung der Teilungserklärung als Anlage TE 4 beigefügt. Diese enthält Bestimmungen über das Verhältnis der Eigentümer untereinander und über die Verwaltung.

Unter § 2 der Gemeinschaftsordnung ist die Nutzung der Gebäude als stationäre Senioren- und Pflegeeinrichtung sowie als Wohngebäude mit Tagespflege festgelegt. Die Eigentümer haben hiernach das Sonder- und Gemeinschaftseigentum ausschließlich zur einheitlichen Nutzung als Pflegeimmobilie zu nutzen. Die Eigentümer vereinbaren in der Gemeinschaftsordnung, Sonder- und Gemeinschaftseigentum ausschließlich zum Zwecke des Betriebs einer Pflegeimmobilie zu nutzen, und zwar ausschließlich in der Weise, dass sämtliche Einheiten (einschließlich der zu diesen Einheiten gehörenden Bereiche des Gemeinschaftseigentums) durch einheitlichen Vertrag einem Betreiber gegen Entgelt zum Betrieb einer Pflegeimmobilie überlassen werden. Ausgenommen von dieser ausschließlichen Nutzung zum Betrieb einer Pflegeeinrichtung ist die Nutzung von Dachflächen auf den Gebäuden zum Zweck des Betriebs einer Photovoltaikanlage. Eine Pflegeeinrichtung in diesem Sinne ist jede Einrichtung, die entsprechend den Versorgungsformen nach SGB V, SGB VII, SGB IX und SGB XI sowie zum betreuten/barrierefreien (altersgerechten) Wohnen genutzt wird, einschließlich sog. Komplementärnutzungen (z.B. Frisör, Kiosk, Arztpraxis, Cafeteria, Fußpflege, Physiotherapie o.ä.).

Die Nutzungsrechte der einzelnen Miteigentümer hinsichtlich des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums sind somit entsprechend beschränkt.

Die Eigentümer sind verpflichtet, dem Betreiber die Nutzung des Sondereigentums und des Gemeinschaftseigentums zu ermöglichen, soweit er hierzu nach dem Inhalt des Mietvertrages berechtigt ist. Die Eigentümer verzichten insoweit darauf, ihr Sondereigentum (einschließlich des Gemeinschaftseigentums) persönlich zu nutzen und/oder durch von ihnen benannte Dritte nutzen zu lassen. Das Recht, mit dem Betreiber der Pflegeimmobilie einen gesonderten Nutzungs- und Pflegevertrag abzuschließen, bleibt unberührt.

Über eine andere Nutzung entscheidet die Wohnungseigentümergeinschaft mit 3/4 Mehrheit, soweit nach dem Gesetz zum Zeitpunkt der Beschlussfassung keine weitere Mehrheit erforderlich ist.

Die aus dem Wohnungseigentumsgesetz und der Teilungserklärung sich ergebenden Bestimmungen hinsichtlich des gemeinschaftlichen Eigentums (Verwaltung, Beschlussfassung über erforderliche Instandsetzungsmaßnahmen, Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung usw.) gelten sinngemäß auch für das Sondereigentum, solange die Pflegeimmobilie insgesamt an einen Betreiber vermietet oder verpachtet ist oder mangels einer mit qualifizierter Mehrheit beschlossenen anderen Nutzung an einen Betreiber vermietet oder verpachtet werden soll.

7 Der Kaufvertrag bzw. Wohnungskauf- und Werkvertrag

Der Verkäufer, die Seniorenpark Bergkamp Osterhol-Scharmbeck GmbH & Co. KG, veräußert die einzelnen Teileigentumseinheiten nebst Anteil an den Gemeinschaftsflächen an einzelne Käufer.

7.1 Notarielle Beurkundung

Grundlage der Veräußerung ist die notarielle Beurkundung eines Kaufvertrages. Vor der notariellen Beurkundung erhält der Käufer eine Abschrift des Kaufvertragsentwurfs, der Teilungserklärung und der 1. Änderung hierzu nebst Anlagen sowie den sog. Bezugsurkunden.

Bei den Bezugsurkunden handelt es sich um notarielle Urkunden, welchen bestimmte Anlagen beigefügt werden. Die vorherige notarielle Beurkundung einer Bezugsurkunde hat den Vorteil, dass im Rahmen der erforderlichen notariellen Beurkundung des Kaufvertrages die einzelnen, teils recht umfangreichen Anlagen im Rahmen des Beurkundungstermins nicht separat verlesen werden müssen.

Aktuell sind zwei Bezugsurkunden vorhanden.

Der 1. Bezugsurkunde vom 11.06.2025 (UVZ-Nr. 158/2025, Notar Dr. Michael Kunst mit Amtssitz in Hannover) sind die nachfolgenden Anlagen beigefügt:

Anlage 5.9.1 – Mietvertrag inklusive Anlagen

Der 2. Bezugsurkunde vom 11.06.2025 (UVZ-Nr. 159/2025, Notar Dr. Michael Kunst mit Amtssitz in Hannover) sind die nachfolgenden Anlagen beigefügt:

Anlage 1.4 – Verwaltervertrag nebst Verwaltungsvollmacht

Anlage 1.9 – Eintragungsbewilligung Nutzungsdienstbarkeit

Anlage 7.2 – KfW-Merkblatt zum Programm 261

Anlage 7.4 – Energieausweis
Anlage 7.5 – Entwurf Pachtvertrag Photovoltaikanlage
Anlage 7.6 – Lärmschutzwand
Anlage 10.1 – Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
Anlage 10.4 – Auskunft aus dem Altlastenkataster

Die Teilungserklärung enthält die nachfolgenden Anlagen:

Anlage TE 1 – Lageplan
Anlage TE 2 – Aufstellung der Miteigentumsanteile
Anlage TE 3 – Aufteilungspläne, Schnitte und Ansichten
Anlage TE 4 – Gemeinschaftsordnung

Die 1. Änderung zur Teilungserklärung enthält die nachfolgenden Anlagen:

Anlage TE 3.1_neu – Aufteilungspläne
Anlage TE 5 – Abgeschlossenheitsbescheinigung nebst Aufteilungspläne, Ansichten und Schnitten

Die notarielle Beurkundung des Kaufvertrages erfolgt sodann entweder in gleichzeitiger Anwesenheit von Verkäufer und Käufer oder durch die Abgabe eines bindenden unwiderruflichen und vier Wochen lang gültigen notariell beurkundeten Kaufvertragsangebotes durch den Käufer an den Verkäufer und die notarielle Beurkundung der Kaufvertragsannahme durch den Verkäufer innerhalb dieser vier Wochen.

7.2 Kaufpreiszahlung

Der Kaufpreis wird unter § 1 des Kaufvertrages festgelegt sein. Der Kaufpreis teilt sich in 3 % Kosten für den Grund und Boden, 93 % für den Gebäudewert und 4 % für die Außenanlagen. Bezüglich der Richtigkeit der prozentualen Verteilung übernimmt der Verkäufer jedoch keine Gewähr. Insbesondere besteht die Möglichkeit, dass das Finanzamt eine hiervon abweichende Aufteilung vornehmen wird.

Wie die Kaufpreiszahlung erfolgt wird unter § 2 des Kaufvertrages festgelegt sein. Grundsätzlich ist der Kaufpreis erst bei Vorliegen der sog. Fälligkeitsvoraussetzungen zu zahlen. Darüber hinaus hat der Notar dem Käufer eine Mitteilung per Einwurf-Einschreiben über das Vorliegen der Fälligkeitsvoraussetzungen zu übersenden. Der Kaufpreis ist dann zehn Bankarbeitstage nach dem Zugang der vorstehenden Mitteilung an den Käufer zur Zahlung fällig.

Fälligkeitsvoraussetzungen sind die Nachfolgenden:

- Der Notar bestätigt, dass sämtliche erforderlichen Genehmigungen (ausgenommen die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes, welche der Käufer herbeizuführen hat) dem Notar vorliegen;
- Der Verkäufer ist als Eigentümer des Kaufgegenstandes im Grundbuch eingetragen;
- Die Eintragung der Eigentumsübertragungsvormerkung im Grundbuch zur Sicherung des Anspruchs des Käufers auf Eigentumsübertragung ist rangrichtig erfolgt;
- Die Löschungsunterlagen für alle nicht übernommenen und der Vormerkung im Rang vorgehenden Belastungen liegen entweder auflagenfrei oder mit der Maßgabe vor, hiervon gegen Zahlung eines Betrages Gebrauch zu machen, der insgesamt nicht höher als der Kaufpreis bzw. der verbleibende vereinbarte Kaufpreis ist.

Weitere, jedoch nicht vom Notar zu überprüfende Fälligkeitsvoraussetzung ist, die tatsächliche oder fiktive Abnahme des Kaufgegenstandes nach erfolgter vollständiger Fertigstellung gemäß § 6 des Kaufvertrages oder die Ersetzung der Abnahme durch ein gerichtliches Urteil, das die Abnahmereife bestätigt.

Der Käufer kommt mit der Kaufpreiszahlung in Verzug, wenn er den Kaufpreis bei Fälligkeit nicht zahlt. Im Falle des Verzugs kann der Verkäufer gegenüber dem Käufer jeden Verzögerungsschaden geltend machen, mindestens aber eine Verzinsung in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz jährlich.

7.3 Sonstige Kosten

Nach § 12 des Kaufvertrages trägt der Käufer alle durch den Kaufvertrag veranlassten Kosten für die Beurkundung und den Vollzug sowie die Grunderwerbsteuer mit Ausnahme der Kosten für die Lastenfreistellung; diese trägt der Verkäufer.

7.4 Abnahme bzw. Besitzübergang

§ 6 des Kaufvertrages wird vorsehen, dass dem Käufer mit Ablauf des Monatsletzten des am Tag der vollständigen Kaufpreiszahlung laufenden Monats, spätestens aber mit Beginn des 31.12.2026, der unmittelbare Besitz am Kaufgegenstand übergeben wird (sog. Besitzübergang).

Die mit dem Kaufgegenstand verbundenen Rechte und Pflichten einschließlich der Rechte und Pflichten der Eigentümergemeinschaft gegenüber, Verkehrssicherungspflicht und die Pflicht zur Zahlung betreffender öffentlicher Abgaben, ebenso die Gefahr des zufälligen Unterganges und der zufälligen Verschlechterung des Kaufgegenstandes gehen vom Tage des Besitzüberganges an auf den Käufer über. Der Kaufvertrag wird zudem vorsehen, dass die Gefahr der zufälligen Verschlechterung oder des zufälligen Unterganges und die darauf haftenden oder damit verbundenen öffentlichen Lasten und Abgaben auf den Käufer auch übergehen, wenn er sich in Zahlungsverzug befindet und daher ein Besitzübergang auf ihn noch nicht erfolgt ist.

Weiterhin wird unter § 6 des Kaufvertrages die sog. Abnahme geregelt sein.

Da es sich bei dem Kaufgegenstand um eine Einheit in einem Neubau handeln wird, findet in rechtlicher Hinsicht das Werkvertragsrecht des Bürgerlichen Gesetzbuchs Anwendung. Aus diesem Grunde bedarf es der Abnahme des Kaufgegenstandes und zwar sowohl betreffend das Sonder- als auch betreffend das Gemeinschaftseigentum, auch wenn der Verkäufer und der Mieter die vom Bauunternehmen ausgeführten baulichen Arbeiten zur Herstellung des Kaufgegenstandes vor Besitzübergang an den Käufer bereits abgenommen haben sollten und vor Besitzübergabe die baubehördliche Abnahme erfolgt sein wird.

Zur Vorbereitung der Abnahme des Gemeinschaftseigentums wird der Verkäufer gemeinsam mit dem Verwalter unter Hinzuziehung eines unabhängigen und unparteiischen Bausachverständigen eine technische Begehung des gemeinschaftlichen Eigentums vornehmen. Der Bausachverständige wird auf Vorschlag der örtlich zuständigen Industrie- und Handelskammer vom Verwalter beauftragt. Sollte dies nicht möglich sein – etwa weil die Industrie- und Handelskammer an der Auswahl des Bausachverständigen nicht mit-

wirken will – wird der Verwalter einen Mitarbeiter der DEKRA oder des TÜV beauftragen, der die vorgenannten persönlichen Anforderungen erfüllt. Der Käufer ist berechtigt, selbst auf eigene Kosten mit einem von ihm beauftragten, eigenen Sachverständigen oder einer dritten Person an der technischen Begehung teilzunehmen. Der Käufer wird mit einer Frist von zwei Wochen eine schriftliche Einladung zu diesem Termin erhalten und kann dann an dieser technischen Begehung teilnehmen.

Der Bausachverständige hat zu prüfen, ob das Gemeinschaftseigentum vollständig hergestellt ist, entsprechend den anerkannten Regeln der Technik errichtet wurde und die (Teil-)Abnahmereife vorliegt. Das Recht des Käufers, selbst über die Abnahmereife zu entscheiden, bleibt unberührt. Im Zuge der Prüfung durch den Sachverständigen wird ein Protokoll erstellt, in dem alle gemeinsam festgestellten oder von dem Sachverständigen, dem Verwalter oder einem Käufer gerügten Mängel aufzunehmen sind. Die Kosten des Bausachverständigen tragen sämtliche Käufer von Eigentumen im Verhältnis der Miteigentumsanteile. Sofern der Bausachverständige zu dem Ergebnis gelangt, dass keine wesentlichen Mängel vorliegen, die einer Abnahme des Gemeinschaftseigentums durch den Käufer entgegenstehen, wird der Verkäufer dem Käufer das Protokoll über die technische Begehung zusenden. Der Käufer ist berechtigt zu erklären, dass er die technische Prüfung des Sachverständigen als für sich maßgeblich akzeptiert und das Gemeinschaftseigentum rechtsgeschäftlich als im Wesentlichen vertragsgemäß abnimmt, oder dass er die Abnahme aus von ihm zu benennenden Gründen verweigert.

Die Abnahme des Gemeinschafts- und Sondereigentums durch den Käufer nach erfolgter technischer Abnahme soll in einem oder mehreren einheitlichen Terminen – jedoch nicht vor baubehördlicher Abnahme – mit dem Käufer und den anderen Käufern von Eigentumseinheiten an dem Grundstück erfolgen. Der Verkäufer hat deshalb dem Käufer sowie allen anderen Käufern von Sondereigentumen am Grundstück den Abnahmetermine oder die Abnahmetermine mit einer Fristsetzung von mindestens zwei Wochen schriftlich mitzuteilen. Der Käufer hat das Recht, sich bei der Teilnahme am Abnahmetermine von einem eigenen Sachverständigen begleiten zu lassen.

Über die Abnahme wird eine Niederschrift errichtet, die vom Käufer und dem Verkäufer zu unterzeichnen ist und in welcher eventuelle Mängel und fehlende Leistungen im Kaufgegenstand sowie im Gemeinschaftseigentum aufzunehmen sind. Das Abnahmeprotokoll - betreffend den Kaufgegenstand und das Gemeinschaftseigentum - ist unverzüglich dem Käufer zur Verfügung zu stellen und die in der Niederschrift des Abnahmeprotokolls festgestellten Mängel sind unverzüglich vom Verkäufer zu beseitigen und fehlende Leistungen zu erbringen. Die Abnahme von eventuellen Mängeln geschieht in gleicher Weise, sobald sie beseitigt sind, jedoch ohne Durchführung einer technischen Begehung im obigen Sinne.

Der Käufer ist berechtigt, sämtliche seiner vorstehenden Abnahmeverpflichtungen und Mitwirkungshandlungen an einen Dritten oder den Verwalter zu übertragen. In diesem Fall wird der Bevollmächtigte die Abnahme für den Käufer begleiten, etwaige Mängel für diesen aufnehmen und die Abnahme für den Käufer erklären. Im Fall der Übertragung an den Verwalter wird dieser bei der Abnahme des Gemeinschaftseigentums die Ergebnisse der technischen Begehung durch den Sachverständigen zugrunde legen; bei der Abnahme des Sondereigentums ist der Verwalter berechtigt, das Gutachten eines Sachverständigen betreffend das Sondereigentum zugrunde zu legen.

Erscheinen der Käufer oder sein Bevollmächtigter an keinem der vom Verkäufer schriftlich mitgeteilten Abnahmetermine, so gilt der Kaufgegenstand laut Kaufvertrag als abgenommen, falls der Käufer die Abnahme nicht

innerhalb von 14 Tagen nach dem Abnahmetermine unter Angabe mindestens eines Mangels verweigert hat (sog. Abnahmefiktion). Auf die Folgen einer nicht erklärten oder ohne Angabe von Mängeln verweigerten Abnahme ist im Ladungsschreiben zum Abnahmetermine ausdrücklich hinzuweisen.

7.5 Gewährleistung

Nach § 7 des Kaufvertrages richten sich die Rechte des Käufers bei Mängeln am Bauwerk (Sachmängel des Bauwerks) nach den gesetzlichen Bestimmungen des Werkvertragsrechts des Bürgerlichen Gesetzbuchs. Ansprüche des Käufers wegen der Größe und Bodenbeschaffenheit des Grundstücks (Grundstücksmängel) werden laut Kaufvertrag ausgeschlossen, es sei denn das Bauwerk kann nicht bestimmungsgemäß genutzt werden oder die Beschaffenheit des Grundstücks führt zu Sachmängeln des Bauwerks oder es bestehen Ansprüche auf Schadensersatz wegen Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit oder auf Ersatz sonstiger Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers, eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen des Verkäufers beruhen.

Mängelansprüche bei Bauwerksarbeiten verjähren in fünf Jahren ab Abnahme und Mängel am Grundstück in 2 Jahren.

8 Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

Der Käufer und die anderen Käufer werden allesamt jeweils Eigentümer einzelner Wohn- und / oder Teileigentumseinheiten. Gemeinsam bilden sie in ihrer Gesamtheit die sog. Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bzw. die Wohnungseigentümergeinschaft.

Auf die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer finden die Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) Anwendung. Zudem sind die Regelungen der Teilungserklärung samt Gemeinschaftsordnung (siehe oben) zu beachten.

Während der Käufer für sein Sondereigentum allein verantwortlich ist, obliegt der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die Verantwortung für das Gemeinschaftseigentum.

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer trifft ihre Entscheidungen im Rahmen ihrer Eigentümerversammlungen durch Beschlussfassung. Der Verwalter beruft die Eigentümerversammlung ein. Die Einberufung erfolgt durch Ladung in Textform an die ihm mitgeteilten Anschriften oder E-Mail-Adressen der Eigentümer unter Einhaltung einer Frist von 3 Wochen. Die Ladung gilt einem Eigentümer als zugegangen, wenn der Verwalter sie ordnungsgemäß abgesandt hat.

Jeder Eigentümer hat pro Sondereigentumseinheit, die in seinem Eigentum steht, eine Stimme. Bei der Feststellung der Stimmenmehrheit zählen nur die abgegebenen Stimmen. Enthaltungen werden nicht mitgezählt.

Die Beschlüsse der Eigentümergeinschaft werden in der Eigentümerversammlung gefasst oder im Umlaufverfahren, d.h. durch Bestätigung der Beschlussvorlage durch alle Eigentümer in Textform.

Jeder Eigentümer kann sich in der Eigentümerversammlung und bei der Beschlussfassung nur durch einen Miteigentümer, den Ehegatten / eingetragenen Lebenspartner, Verwandte in gerader Linie oder den Verwalter vertreten lassen. In diesem Fall ist eine – im Außenverhältnis unbeschränkte – Vollmacht in Textform vorzulegen. Soweit Ehegatten Miteigentümer sind, braucht der vertretene Ehegatte keine Vollmacht des anderen vorzulegen, es sei denn, der vertretene Ehegatte hat dem Verwalter mindestens zwei Tage vor der Eigentümerversammlung in Textform mitgeteilt, dass der in der Versammlung erscheinende Ehegatte über keine Vertretungsmacht verfüge. Maßgeblich für die Rechtzeitigkeit der Mitteilung ist der Tag des Eingangs beim Verwalter.

Jeder Eigentümer ist darüber hinaus berechtigt, sich in der Eigentümerversammlung und bei Beschlussfassung durch einen Dritten vertreten zu lassen, wenn mit diesem Dritten ein notarieller Kaufvertrag hinsichtlich der Sondereigentumseinheit abgeschlossen worden ist, der eine entsprechende Bevollmächtigung enthält und der Bevollmächtigte in der Eigentümerversammlung eine (auszugsweise) Ausfertigung oder notariell beglaubigte Kopie des Kaufvertrages vorlegt.

Auf Verlangen des Verwalters sind mehrere gemeinschaftliche Eigentümer eines Sondereigentums verpflichtet, einen geeigneten Vertreter zu bevollmächtigen.

9 Die Instandhaltungsrücklage

Auch wenn es sich bei den gegenständlichen Senioreneinrichtungen um neu errichtete Gebäude handelt und somit zu Beginn mit keinen größeren Reparaturarbeiten o.ä. zu rechnen ist, ist der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer anzuraten, bereits frühzeitig eine sog. Instandhaltungsrücklage zu bilden. Die Instandhaltungsrücklage stellt einen finanziellen Puffer der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer dar, auf welchen jederzeit zurückgegriffen werden kann, sollte der Verwalter erforderliche Arbeiten in Auftrag geben müssen.

Zu beachten ist, dass im Falle einer Weiterveräußerung der Sondereigentumseinheit keine Auseinandersetzung des Verwaltungsvermögens erfolgt. Das heißt, der veräußernde Eigentümer erhält keine Auszahlung seines Anteils an der Instandhaltungsrücklage. So profitiert der neue Käufer bei Ankauf von einer etwaig bereits vorhandenen Instandhaltungsrücklage.

10 Der Verwalter

Im Rahmen der Gemeinschaftsordnung haben die Eigentümer vereinbart, dass das Eigentum durch einen Verwalter einheitlich verwaltet werden soll. Auf die Möglichkeit der Selbstverwaltung durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wurde verzichtet. Dies macht auch Sinn, da die Verwaltung einer Pflegeimmobilie eine besondere Sachkunde erfordert.

Der Verwalter hat umfassend die Rechte gegenüber dem Mieter wahrzunehmen und auszuüben und die Verpflichtungen des Vermieters gegenüber dem Mieter wahrzunehmen. Die Eigentümer sind insoweit verpflichtet, dem Verwalter zur Legitimation im Rechtsverkehr eine Verwaltungsvollmacht zu erteilen.

Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters ergeben sich aus § 27 WEG sowie aus den Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung.

§ 27 WEG lautet wie folgt:

„(1) Der Verwalter ist gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet, die Maßnahmen ordnungsgemäßer Verwaltung zu treffen, die

1. untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen oder
2. zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils erforderlich sind.

(2) Die Wohnungseigentümer können die Rechte und Pflichten nach Absatz 1 durch Beschluss einschränken oder erweitern.“

Gemäß § 8 der Gemeinschaftsordnung hat der Verwalter in Erweiterung der gesetzlichen Befugnisse ausdrücklich die nachfolgenden Befugnisse:

- Mit Wirkung für und gegen die Eigentümergemeinschaft im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben Verträge auch im eigenen Namen abzuschließen und sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen.
- Die von den Miteigentümern gemäß der Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung zu entrichtende Beträge einzuziehen und diese gegenüber einem säumigen Wohnungseigentümer im Namen der Eigentümergemeinschaft gerichtlich geltend zu machen.
- Der Verwalter ist berechtigt, die Eigentümergemeinschaft gerichtlich und außergerichtlich zu vertreten, sowie Ansprüche gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen.
- Die vorstehenden Rechte und Pflichten des Verwalters gelten ebenfalls für die Verwaltung des Sondereigentums.

Mit Datum vom 03./05.06.2025 hat die Wohnungseigentümergeinschaft einen Verwaltervertrag mit der OPHEA GmbH & Co. KG abgeschlossen, in welchen der Käufer mit Besitzübergang eintreten wird.

Die OPHEA GmbH & Co. KG ist eingetragen im Handelsregister A des Amtsgerichts Bad Oeynhausen unter der HRA 9405. Eingetragener Sitz ist Minden. Die Geschäftsanschrift lautet Marienstraße 50, 32427 Minden.

Vertreten wird die Gesellschaft wird durch ihre persönlich haftende Gesellschafterin Kleine & CIE GmbH, mit der Befugnis, im Namen der Gesellschaft mit sich im eigenen Namen oder als Vertreter eines Dritten Rechtsgeschäfte abzuschließen.

Die Kleine & CIE GmbH ist eingetragen im Handelsregister B des Amtsgerichts Bad Oeynhausen unter der HRB 20125. Eingetragener Sitz ist Minden. Die Geschäftsanschrift lautet Marienstraße 50, 32427 Minden.

Eingetragener Gegenstand der Gesellschaft ist das Betreiben von Immobiliengeschäften und damit zusammenhängender Geschäfte jedweder Art, insbesondere die Bewirtschaftung, die Vermietung, der Neu- und Umbau, der Erwerb und der Verkauf von Wohnungen sowie das Einbringen von sonstigen Dienstleistungen im Zusammenhang mit Immobilien, selbst oder durch Unternehmen, an denen die Gesellschaft beteiligt ist.

Vertreten wird die Gesellschaft durch ihre einzelvertretungsberechtigten Geschäftsführer, Herr Pascal Kleine und Herr Meik Kleine, jeweils mit der Befugnis, im Namen der Gesellschaft mit sich im eigenen Namen oder als Vertreter eines Dritten Rechtsgeschäfte abzuschließen.

Die Verwalterbestellung erfolgte unter der aufschiebenden Bedingung der Beschlussfassung zur Bestellung der Hausverwaltung durch den aufteilenden Eigentümer, den Verkäufer. Diesen Beschluss wird der aufteilende Eigentümer unverzüglich nach Beschlussfassung dem Verwalter übersenden.

Die Verwaltertätigkeit beginnt am Tag des Besitzüberganges an den ersten erwerbenden Eigentümer. Der Verwalter wird für drei Jahre, gerechnet ab dem Tag des Besitzüberganges der ersten Einheit an die künftigen Eigentümer, bestellt. Eine vorzeitige außerordentliche, fristlose Kündigung ist laut Verwaltervertrag nur aus wichtigem Grund möglich.

Für die Grundleistungen des Verwalters wird eine Festvergütung nach § 7.1 des Verwaltervertrages vereinbart. Besondere Leistungen werden nach § 7.2 des Verwaltervertrages gesondert vergütet, wenn sie tatsächlich anfallen (variable Vergütung). Ist diesbezüglich keine anderweitige Vereinbarung getroffen, erfolgt diese auf der Grundlage eines Zeithonorars nach § 7.2 des Verwaltervertrages. Aufwendungs- und Auslagenersatz ist nach § 7.3 des Verwaltervertrages zu leisten.

Die monatliche Festvergütung je Einheit beträgt 32,50 € brutto. Diese ist monatlich im Voraus bis zum 5. des Monats zur Zahlung fällig. Eine Anpassung der monatlichen Festvergütung erfolgt alle zwei Jahre um 0,60 € brutto je Einheit.

Die variable Vergütung steht stets unter dem Vorbehalt, dass die Tätigkeit nicht durch einen Umstand erforderlich geworden ist, den der Verwalter zu vertreten hat. Die aufwandsabhängige Vergütung und die Auslagenerstattung sind stets nur in dem Umfang geschuldet, wie er tatsächlich auch entstanden ist. Der Stundensatz für die variable Vergütung beträgt 85,00 € netto, d.h. 101,15 € brutto. Jede vollendete Viertelstunde wird durch den Verwalter anteilig abgerechnet. Es ist ein Zeitnachweis in Form einer Tabelle zu führen. Diese ist monatlich dem Verwaltungsbeirat zur Abzeichnung vorzulegen. Die Prüfung und Gegenzeichnung durch den Beirat hat binnen 14 Tagen zu erfolgen. Ist kein Beirat vorhanden, hat der Verwalter eine Rechnung zu erstellen und zu hinterlegen und diese in der nächsten Eigentümerversammlung zu erläutern.

Der Verwalter ist laut Verwaltervertrag berechtigt, die monatliche Festvergütung vom Konto der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer abzubuchen und auf sein Konto zu überweisen. Für die variable Vergütung und den Aufwendungs- und Auslagenersatz gilt dies nur, wenn die Entnahme vom Beirat vorläufig freigegeben worden ist. Der Beirat hat dabei aber nur die Befugnis, die vorläufige Entnahme zu genehmigen. Über die endgültige Vergütungspflicht entscheiden die Eigentümer in der nächsten Eigentümerversammlung.

11 Die Veräußerung des Eigentums

Gemäß § 7 der Gemeinschaftsordnung ist jeder Eigentümer verpflichtet, die Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung seinem Rechtsnachfolger im Eigentum aufzuerlegen und diesen bei einer Übertragung des Eigentums entsprechend zu verpflichten. Insbesondere hat jeder Eigentümer im Falle einer Veräußerung den Erwerber zum Eintritt in den mit dem jeweiligen Verwalter geschlossenen Vertrag zu verpflichten.

Die Veräußerung des Eigentums bedarf mit Ausnahme der erstmaligen Veräußerung durch den hiesigen Verkäufer, den aufteilenden Eigentümer, der Zustimmung des Verwalters. Der Verwalter darf seine Zustimmung aber nur

aus wichtigem Grund verweigern und zwar dann, wenn die Rechtsnachfolge oder die Bevollmächtigung des Verwalters nicht sichergestellt ist.

Im Falle einer Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Insolvenzverwalter liegt ein wichtiger Grund vor, wenn der Erwerber nicht auf seine gegebenenfalls bestehenden Sonderkündigungsrechte (z.B. gemäß § 57a ZVG oder § 111 InsO) verzichtet.

12 Der Blick auf das Steuerrecht

Wie bei jeder Kapitalanlage sollte sich der Anleger stets mit den steuerlichen Aspekten seines Investments beschäftigen. Die nachfolgenden Ausführungen sollen einen generellen Überblick über das mit der Immobilienanlage verbundene Steuerrecht geben.

Hierbei wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Gewähr für die Vollständigkeit der nachfolgenden Ausführungen übernommen wird. Außerdem machen die nachfolgenden Ausführungen eine eigenständige Überprüfung durch den Käufer oder einem von ihm beauftragten Steuerberater/Fachanwalt für Steuerrecht nicht entbehrlich, vielmehr wird eine solche empfohlen.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die nachfolgenden Ausführungen auf Grundlage der aktuellen Steuergesetzgebung verfasst wurden. Änderungen durch den Gesetzgeber sind regelmäßig möglich.

12.1 Grunderwerbsteuer

Gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG) unterliegen Kaufverträge, die den Anspruch auf Übereignung eines inländischen Grundstücks begründen, der Grunderwerbsteuer.

Unter Grundstücke sind gem. § 2 GrEStG Grundstücke im Sinne des bürgerlichen Rechts zu verstehen. Eigentumswohnungen wie vorliegend fallen unter die Definition von § 2 GrEStG.

Die Grunderwerbsteuer bemisst sich gem. § 8 Abs. 1 GrEStG nach dem Wert der Gegenleistung. Als Gegenleistung gelten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrEStG bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen.

Zwar bestimmt § 11 Abs. 1 GrEStG, dass die Grunderwerbsteuer 3,5 % der Gegenleistung beträgt, allerdings dürfen Bundesländer seit dem 01.09.2006 den Steuersatz selbst festlegen. Das Bundesland Niedersachsen hat dahingehend die Grunderwerbsteuer selbst festgelegt. Diese beträgt derzeit 5 % der Gegenleistung.

Steuerschuldner der Grunderwerbsteuer sind regelmäßig gem. § 13 Nr. 1 GrEStG die an einem Erwerbsvorgang als Vertragsteile beteiligten Personen. Im Kaufvertrag wird in der Regel vereinbart, dass nur der Käufer die Grunderwerbsteuer trägt.

Nach dem Grunderwerbsteuergesetz entsteht die Steuer in der Regel nach § 1 Nr. 1 i.V.m. 14 GrEStG mit dem Abschluss des schuldrechtlichen Vertrages, z.B. Kaufvertrag, der einen Anspruch auf Übereignung des Eigentums begründet. Abweichend vom allgemeinen Grundsatz des § 38 AO entsteht

die Steuer bei bedingten Rechtsgeschäften nach § 14 Nr. 1 GrEStG erst mit Eintritt der Bedingung, also in jenem Zeitpunkt, in dem das schwebend wirksame Rechtsgeschäft voll wirksam wird. Für aufschiebend befristete Rechtsgeschäfte nach § 14 Nr. 1 GrEStG gilt dies nicht. Die Fälligkeit der Grunderwerbsteuer tritt in der Regel gem. § 15 S. 1 GrEStG einen Monat nach Bekanntgabe des Steuerbescheids ein.

Für die Besteuerung ist gem. § 17 Abs. 1 S. 1 GrEStG das Finanzamt zuständig, in dessen Bezirk das Grundstück liegt. Vorliegend liegt das Grundstück in Osterholz-Scharmbeck. Zwei Wochen nach notarieller Beurkundung des Grundstückskaufvertrags erstattet der zuständige Notar dem zuständigen Finanzamt Anzeige über den entsprechenden Kaufvorgang.

Der Erwerber eines Grundstücks/Grundstücksteils darf gem. § 22 Abs. 1 S. 1 GrEStG erst dann in das Grundbuch eingetragen werden, wenn eine Bescheinigung des für die Besteuerung zuständigen Finanzamts vorgelegt wird, dass der Eintragung steuerliche Bedenken nicht entgegenstehen. Das Finanzamt hat die Bescheinigung gem. § 22 Abs. 2 S. 1 GrEStG zu erteilen, wenn die Grunderwerbsteuer entrichtet, sichergestellt oder gestundet worden ist oder wenn Steuerfreiheit gegeben ist. Die Erteilung der Bescheinigung erfolgt schriftlich (vgl. § 22 Abs. 2 S. 3 GrEStG).

12.2 Ertragsteuer

12.2.1 Steuerpflicht

Sofern der Käufer eine natürliche Person ist und einen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt in Deutschland hat, ist er gem. § 1 Abs. 1 S. 1 Einkommensteuergesetz (EStG) unbeschränkt einkommensteuerpflichtig. Natürliche Personen, die im Inland weder einen Wohnsitz noch gewöhnlichen Aufenthalt haben, sind beschränkt einkommensteuerpflichtig, wenn sie inländische Einkünfte im Sinne des § 49 EStG haben. Gem. § 2 Abs. 1 S. 1 Nr. 6 EStG unterliegen in Deutschland Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (§ 21 EStG) von unbeweglichen Vermögen der Einkommensteuer. Auch beschränkt steuerpflichtige natürliche Personen unterliegen damit mit ihren Einkünften aus Vermietung und Verpachtung von unbeweglichen Vermögen gem. § 49 Abs. 1 Nr. 6 EStG der deutschen Einkommensteuer.

Sofern der Käufer dagegen eine Körperschaft im Sinne von § 1 Abs. 1 Körperschaftsteuergesetz (KStG) mit Ort der Geschäftsleitung oder Sitzungssitz im Inland ist (wie z.B. in- und ausländische Kapitalgesellschaften), ist diese unbeschränkt körperschaftsteuerpflichtig. Die beschränkte Steuerpflicht ist dagegen gem. § 2 KStG gegeben, wenn die Körperschaft weder Geschäftsleitung noch Sitz im Inland hat, aber Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung im Sinne des § 49 Abs. 1 Nr. 6 EStG erzielt.

12.2.2 Einkommensteuer

Einkommensteuerpflichtig sind gem. § 2 Abs. 1 S. 1 Nr. 6 EStG Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Diese werden in die Berechnung des zu versteuernden Einkommens einbezogen, welches als Bemessungsgrundlage für die tarifliche Einkommensteuer dient.

12.2.2.1 Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sind gem. § 2 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 EStG der Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten. Als Einnahmen im steuerrechtlichen Sinn zählen neben den Mieterträgen zu den Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung gem. § 21 EStG sämtliche Umlagen und Nebenentgelte, die der Vermieter für die Nebenkosten oder Betriebskosten erhebt. Die Einnahmen sind um die Werbungskosten zu mindern.

Werbungskosten bei Vermietung und Verpachtung sind Aufwendungen zur Erwerbung, Sicherung und Erhaltung der Vermietungs-/Verpachtungseinnahmen (vgl. § 9 Abs. 1 S. 1 EStG). Sie sind veranlasst, wenn (objektiv) ein wirtschaftlicher Zusammenhang mit der auf Vermietung und Verpachtung gerichteten Tätigkeit besteht und subjektiv die Aufwendungen zur Förderung der Nutzungsüberlassung gemacht werden. Aufwendungen sind hierbei für das Kalenderjahr als Werbungskosten abziehbar, in dem sie geleistet wurden, d.h. abgeflossen sind (§ 11 Abs. 2 Satz 1 EStG).

Solche Werbungskosten können beispielsweise sein: öffentliche Abgaben, Abschreibungen, Abwassergebühren, Bauwesenversicherungen, Bereitstellungszinsen, Beiträge zum Hausbesitzerverein, Damnum, Darlehenszinsen, Fahrtkosten zum Objekt, Geldbeschaffungskosten (z.B. Grundschuldbestellung), Grundsteuer, Hausmeisterkosten, Hausreinigungskosten; Heizkosten, Instandsetzungsarbeiten, Kabelfernsehanschluss, Kaminkehrergebühren, Kanalisation, Kanalreinigung, Kontogebühren, Mieterückzahlungen, Müllabfuhr, Prozesskosten, Räumungskosten, Beratungskosten; Schönheitsreparaturen, Steuerberatungskosten, Versicherungen, Verwaltungskosten usw. (nicht abschließende Aufzählung).

Sofern das Vermietungsobjekt wie vorliegend von einer Hausverwaltung verwaltet wird, werden die Betriebs- und Instandhaltungskosten, die Rücklagen für Instandhaltungen sowie ggf. Finanzierungskosten des Objekts, die alle Wohneinheiten betreffen, von dieser ermittelt und der Käufer erhält für das jeweilige Jahr eine Haus-/Wohngeldabrechnung. Wenn die Immobilie vermietet wird, sind die Aufwendungen für das Hausgeld ggf. vollumfänglich bzw. teilweise steuerlich als Werbungskosten geltend zu machen.

Steuerlich absetzbar sind neben den umlagefähigen Betriebskosten auch Ausgaben für Instandhaltung und Verwaltung. Allerdings können die Zuführungen zur Instandhaltungsrücklage nicht sofort abgesetzt werden, erst wenn tatsächliche Ausgaben daraus getätigt werden.

Auch Anschaffungs- und Herstellungskosten und Nebenkosten zur Anschaffung/Herstellung (Grunderwerbsteuer, Notar, Makler usw.) für Gebäude, die zur Erzielung von Einnahmen verwendet werden, fallen unter den Begriff Werbungskosten. Allerdings können die Anschaffungs- und Herstellungskosten nicht wie andere Werbungskosten auf einmal abgezogen werden, sondern sie sind, verteilt auf die voraussichtliche Nutzungsdauer des Gebäudes, nur ratenweise im Wege der Absetzung für Abnutzung (AfA) – kurz Abschreibungen genannt – abzugsfähig. Bei Wohngebäuden geht der Gesetzgeber von einer Nutzungsdauer von 50 bzw. 40 Jahren aus bzw. bei Fertigstellung nach dem 31. Dezember 2022 von 33 1/3 Jahren aus (Abschreibung jährlich 3%), vgl. § 7 Abs. 4 Nr. 2 a EStG. Im Jahr der Anschaffung muss die Abschreibung zeitanteilig ermittelt werden. Statt der linearen AfA von 3% können auch die degressiven Abschreibungen in Ansatz gebracht werden. Gemäß § 7 Abs. 5a EStG (ggf. i.V.m. § 7 Abs. 5b EStG) kann statt der Absetzung für Abnutzung in gleichen Jahresbeträgen nach § 7 Abs. 4 Nr. 2 a EStG die Absetzung für

Abnutzung in fallenden Jahresbeträgen erfolgen, wenn es sich um ein inländisches Gebäude handelt, das Wohnzwecken dient und vom Steuerpflichtigen hergestellt oder bis zum Ende des Jahres der Fertigstellung angeschafft worden ist und mit der Herstellung nach dem 30.09.2023 und vor dem 1. Oktober 2029 begonnen wurde oder die Anschaffung auf Grund eines nach dem 30.09.2023 und vor dem 1. Oktober 2029 rechtswirksam abgeschlossenen obligatorischen Vertrags erfolgt. Die Absetzung für Abnutzung in fallenden Jahresbeträgen kann nach einem unveränderlichen Prozentsatz in Höhe von 5 % vom jeweiligen Buchwert (Restbuchwert) vorgenommen werden. Absetzungen für außergewöhnliche technische oder wirtschaftliche Abnutzung sind nicht zulässig, vgl. § 7 Abs. 5a S. 6 EStG. Der Übergang von der Absetzung für Abnutzung in fallenden Jahresbeträgen zur Absetzung für Abnutzung in gleichen Jahresbeträgen ist zulässig, vgl. § 7 Abs. 4 S. 7 EStG. Ferner kann bei der Anschaffung und Herstellung neuer Wohnungen, die in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union belegen sind, im Jahr der Anschaffung oder Herstellung in den folgenden drei Jahren Sonderabschreibungen bis zu jährlich 5 % der Bemessungsgrundlage neben der Absetzung für Abnutzung nach § 7 Absatz 4 oder 5a EStG in Anspruch genommen werden. Im Fall der Anschaffung ist eine Wohnung neu, wenn sie bis zum Ende des Jahres der Fertigstellung angeschafft wird. Die Sonderabschreibung nach § 7b EStG für Mietwohnungsneubau kann nur in Anspruch genommen werden, wenn einerseits der Bauantrag nach dem 31.08.2018 und vor dem 01. Januar 2022 oder nach dem 31. Dezember 2022 und vor dem 01.10.2029 gestellt worden ist, bei Mietwohnungsneubau, die aufgrund eines nach dem 31.12.2022 und vor dem 01.10.2029 gestellten Bauantrags oder einer in diesem Zeitraum getätigten Bauanzeige hergestellt werden und zusätzlich in einem Gebäude liegen, das die Kriterien eines „Effizienzhauses 40“ mit Nachhaltigkeitsklasse erfüllt und dies durch Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude nachgewiesen wird und die Wohnung im Jahr der Anschaffung oder Herstellung und in den folgenden neun Jahren der entgeltlichen Überlassung zu Wohnzwecken dient (keine vorübergehende Beherbergung von Personen). Zudem dürfen die Anschaffungs- oder Herstellungskosten für die Wohnungen, die aufgrund eines nach dem 31.08.2018 und vor dem 01. Januar 2022 gestellten Bauantrags oder in diesem Zeitraum getätigten Bauanzeige hergestellt werden, 3.000 Euro je Quadratmeter nicht übersteigen, oder die aufgrund eines nach dem 31. Dezember 2022 und vor dem 01. Oktober 2029 gestellten Bauantrags oder einer in diesem Zeitraum getätigten Bauanzeige hergestellt werden, 5200 Euro je Quadratmeter Wohnfläche nicht übersteigen. Bemessungsgrundlage für die Sonderabschreibung sind die Anschaffungs- oder Herstellungskosten der neuen Wohnung, jedoch maximal 2.000 Euro je Quadratmeter Wohnfläche für Wohnung, die aufgrund eines nach dem 31.08.2018 und vor dem 01. Januar 2022 gestellten Bauantrags oder in diesem Zeitraum getätigten Bauanzeige hergestellt werden oder jedoch maximal 4.000 Euro je Quadratmeter Wohnfläche für Wohnung, die aufgrund eines nach dem 31. Dezember 2022 und vor dem 01. Oktober 2022 gestellten Bauantrags oder in diesem Zeitraum getätigten Bauanzeige hergestellt werden. In diesem Zusammenhang ist allerdings zu beachten, dass der Gesetzgeber eine Rückgängigmachung der Sonderabschreibung nach § 7b Abs. 4 EStG vorsieht, wenn die Wohnung im Jahr der Anschaffung oder Herstellung und in den folgenden neun Jahren nicht der entgeltlichen Überlassung zu Wohnzwecken dient oder steuerfrei veräußert wird oder durch nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten innerhalb der ersten drei Jahre nach Ablauf des Jahres der Anschaffung oder Herstellung die Baukostenobergrenze überschritten wird. Diese Regelung gilt auch für Seniorenappartements, sofern die Wohnung mindestens 20 Quadratmeter umfasst und aus einem Wohn/Schlafraum mit einer vollständig eingerichteten Küchenkombination (oder zumindest Kochgelegenheit mit den für Kleinkücheneinrichtungen üblichen Anschlüssen) und einem Bad/WC bestehen.

Weiter als Werbungskosten abziehbar ist der Erhaltungsaufwand für die entsprechende vermietete Einheit. Zum Erhaltungsaufwand gehören die Aufwendungen für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Erhaltungsaufwendungen liegen vor, wenn ein Gebäude lediglich in ordnungsgemäßem Zustand entsprechend seinem ursprünglichen Zustand erhalten wird oder wenn dieser Zustand in zeitgemäßer Form wiederhergestellt wird. Bei den Aufwendungen ist allerdings zwischen Erhaltungsaufwendungen und (nachträglichen) Herstellungskosten zu unterscheiden. Die steuerliche Einordnung, ob Erhaltungsaufwand oder Herstellungsaufwand vorliegen, ist von erheblicher Bedeutung, denn Erhaltungsaufwendungen können im Jahr ihrer Zahlung in voller Höhe sofort als Werbungskosten abgezogen werden. Größerer Erhaltungsaufwand kann auch auf 2 bis 5 Jahre gleichmäßig verteilt werden. Herstellungskosten sind dagegen nur im Wege der AfA als Werbungskosten berücksichtigungsfähig. Bei einem bestehenden Gebäude erhöhen sie als nachträgliche Herstellungskosten die Bemessungsgrundlage für die AfA und andere Abschreibungen des Gebäudes. Die Unterscheidung zwischen Erhaltungsaufwand und Herstellungsaufwand ist fließend.

12.2.2.2 Einkünfte aus Kapitalvermögen

Beim vermieteten Wohneigentum stellen die Zinsgutschriften, die aus der verzinslichen Anlage der Instandhaltungsrücklage erzielt werden, bei den einzelnen Wohnungseigentümern anteilmäßig Einnahmen aus Kapitalvermögen im Sinne von § 20 Abs. 1 Nr. 7 EStG dar, vgl. R 21.2 Abs. 2 EStR. Für diese gilt grundsätzlich ein gesonderter Steuersatz von 25 % (Abgeltungsteuer). Die Einkommensteuer für Einkünfte aus Kapitalvermögen i.S.d. § 32a Abs. 1 EStG ist keine tarifliche Steuer i.S.d. § 32a Abs. 1 EStG. Steuerermäßigungen, die an die tarifliche Einkommensteuer anknüpfen, können infolgedessen die Einkommensteuer nach dem gesonderten Steuertarif für Einkünfte aus Kapitalvermögen i.S.d. § 32d Abs. 1 EStG nicht mindern.

12.2.3 Körperschaftsteuer

Sofern die Immobilien über eine Körperschaft (wie z.B. eine in- oder ausländische Kapitalgesellschaft) vermietet werden, erzielt diese ebenfalls Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung und hat die Kosten der Immobilie zu tragen. Die Ermittlung des Gewinns erfolgt analog zum Einkommensteuerrecht. Eine Körperschaft im Sinne des § 1 Abs. 1 Körperschaftsteuergesetz (KStG) erzielt allerdings keine Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, sondern stets gewerbliche Einkünfte und auch keinen Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten, sondern einen Gewinn, ermittelt durch Abzug der Betriebsausgaben von den Betriebseinnahmen.

Die Körperschaftsteuer wird auf das gesamte Einkommen der Körperschaft festgesetzt und beträgt einheitlich 15 %. Zudem gelten Körperschaften im Sinne des § 1 Abs. 1 KStG (wie z.B. in- und ausländische Kapitalgesellschaften) kraft Rechtsform als Gewerbebetrieb gem. § 2 Abs. 2 Gewerbesteuergesetz (GewStG). Sie sind daher gewerbesteuerpflichtig, wobei die Gewerbesteuer von der jeweiligen Kommune festgesetzt wird. Das Finanzamt stellt lediglich den sogenannten Messbetrag, der bei 3,5 % des Gewinnes aus Gewerbebetrieb liegt, fest.

12.2.4 Gewerbesteuer

Wird die Vermietung und Verpachtung von Grundstücken innerhalb eines gewerblichen Betriebs ausgeübt, unterliegen die daraus erzielten Einkünfte der Gewerbesteuer. Sie sind bei der Ermittlung des Gewerbeertrags des betreffenden Betriebs zu erfassen. Allein die Nutzung von Wirtschaftsgütern einer natürlichen Person durch Vermietung und Verpachtung stellt i.d.R. eine bloße Vermögensverwaltung dar und ist grundsätzlich keine gewerbliche Tätigkeit. Um der Tätigkeit der Vermögensverwaltung gewerblichen Charakter zu verleihen, müssen besondere Umstände hinzutreten. Diese können darin bestehen, dass die Verwaltung des Grundbesitzes infolge des ständigen und schnellen Wechsels der Mieter eine Tätigkeit erfordert, die über das bei langfristigen Vermietungen übliche Maß hinausgeht, oder dass der Vermieter zugleich Leistungen erbringt, die eine bloße Vermietungstätigkeit überschreiten. Ein Gewerbebetrieb nimmt die Finanzverwaltung beispielsweise an, wenn eine vermietete Wohnung hotelmäßig genutzt wird. Nach der Rechtsprechung des BFH unterliegt der Gewerbesteuer auch der gewerbliche Grundstückshandel. Dies ist der Fall, wenn der Steuerpflichtige eine Anzahl bestimmter Objekte (insbesondere Ein- und Zweifamilienhäuser, Eigentumswohnungen oder unbebaute Grundstücke) kauft oder errichtet und sie in engem zeitlichem Zusammenhang anschließend veräußert. Werden vor Ablauf eines Zeitraums von 5 Jahren seit Anschaffung bzw. Errichtung mehr als drei Objekte/mindestens vier Objekte veräußert und liegen zwischen den einzelnen Verwertungsmaßnahmen nicht mehr als 5 Jahre, so ist regelmäßig von einem gewerblichen Grundstückshandel auszugehen, weil die äußeren Umstände den Schluss zulassen, dass es dem Steuerpflichtigen zu Beginn seiner Tätigkeiten weniger auf die Fruchtziehung aus zu erhaltenen Substanzwerten als auf die Ausnutzung substantieller Vermögenswerte durch Umschichtung ankommt (sog. Drei-Objekt-Grenze).

Bei Grundstücksunternehmen, die ausschließlich eigenen Grundbesitz verwalten und nutzen, aber grundsätzlich gewerbesteuerpflichtig (z.B. kraft Rechtsform) wären, besteht zudem die Möglichkeit einen Antrag auf erweiterte Kürzung der Gewerbesteuer gem. § 9 Nr. 1 S. 2 ff. GewStG zu stellen. Durch diesen Antrag kann ggf. eine Belastung mit Gewerbesteuer in vollem Umfang vermieden werden, soweit die Erträge aus der Nutzung und Verwaltung eigenen Grundbesitzes stammen.

12.2.5 Umsatzsteuer

Die Vermietung und Verpachtung von Grundstücken ist nach § 4 Nr. 12a Umsatzsteuergesetz (UStG) umsatzsteuerfrei. Diese Steuerbefreiung gilt nicht nur für die Vermietung und Verpachtung von Grundstücken, sondern auch für die Vermietung und Verpachtung von Grundstücksteilen. Hierzu gehören insbesondere Gebäude und Gebäudeteile, wie Stockwerke, Wohnungen und einzelne Räume. Zu den nach § 4 Nr. 12 Satz 1 UStG steuerfreien Leistungen der Vermietung und Verpachtung von Grundstücken gehören auch die damit in unmittelbarem wirtschaftlichem Zusammenhang stehenden üblichen Nebenleistungen. In Hinblick darauf, dass Steuerbefreiungen bei der Umsatzsteuer regelmäßig zum Abschluss vom Vorsteuerabzug führen, kann der Vermieter auch unter bestimmten Voraussetzungen auf die Steuerbefreiung nach § 4 Nr. 12 UStG verzichten (sog. Option nach § 9 UStG).

Eine Option zur Umsatzsteuer ist allerdings nur möglich, wenn die Vermietungsleistung an einen Unternehmer für dessen Unternehmen ausgeführt wird. Zudem ist ein Verzicht auf die Steuerbefreiung bei der Vermietung oder Verpachtung von Grundstücken nur zulässig, soweit der Leistungsempfänger das Grundstück ausschließlich für Umsätze verwendet oder zu verwenden

beabsichtigt, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen. Unter den Begriff des Grundstücks fallen nicht nur Grundstücke insgesamt, sondern auch selbstständig nutzbare Grundstücksteile, wie z. B. Wohnungen, gewerbliche Flächen, Büro- und Praxisräume.

12.2.6 Steuer auf Veräußerungsgewinne

Da nur die Erträge aus der Nutzungsüberlassung der Einkommensteuer unterliegen, ist der Erlös aus der Veräußerung eines Wohngebäudes oder einer Eigentumswohnung im Rahmen der Einkunftsart Vermietung und Verpachtung nicht einkommensteuerpflichtig.

Beim Vorliegen eines privaten Veräußerungsgeschäfts nach § 23 Abs. 1 Nr. 1 EStG gehört der Veräußerungserlös zu den sonstigen Einkünften nach § 22 Nr. 2 EStG, wenn der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung nicht mehr als 10 Jahre beträgt. Für die Berechnung der Veräußerungsfrist ist grundsätzlich das der Anschaffung oder der Veräußerung zugrunde liegende obligatorische Geschäft maßgebend.

Bei der Anschaffung und dem Verkauf von mehreren Grundstücken innerhalb eines kurzen Zeitraums, i. d. R. 5 Jahre, liegt bei Überschreitung der von der Rechtsprechung entwickelten „3-Objekt-Grenze“ im Regelfall ein gewerblicher Grundstückshandel vor, mit der Folge, dass die Veräußerungsgewinne nicht nur der Einkommensteuer, sondern auch der Gewerbesteuer unterliegen.

Sofern das Grundstück allerdings im Betriebsvermögen eines Gewerbebetriebs/einer Körperschaft belegen ist und von diesem vermietet/verpachtet wird, besteht keine Möglichkeit zur steuerfreien Veräußerung. Ein ggf. bestehender Veräußerungsgewinn ist in diesem Fall Teil der gewerblichen Einkünfte und damit steuerpflichtig.

13 Der Blick auf die Chancen, aber auch auf die Risiken der Immobilienanlage

Abschließend sollen Ihnen die mit dieser Immobilienanlage typischerweise verbundenen Chancen und Risiken aufgezeigt werden. Soweit dies thematisch passend erschien, haben wir Sie auch bereits vorstehend an diversen Stellen auf bestehende Chancen bzw. Risiken hingewiesen.

Auch in Bezug auf die Ausführungen zu den Chancen und Risiken wird nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Gewähr auf Vollständigkeit übernommen werden kann und wird. Die einschlägigen Darstellungen machen eine eigenständige und umfassende Überprüfung durch den Käufer oder durch eine von ihm beauftragte Fachperson nicht entbehrlich. Insbesondere da die nachfolgenden Ausführungen allgemeine Darstellungen enthalten, wird eine solche Überprüfung dringend empfohlen.

13.1 Die Vertragspartner

Ein erhebliches Risiko für den Käufer ergibt sich aus einer stets möglichen negativen Veränderung der Bonität seiner Vertragspartner. Bei der gegenständlichen Immobilienanlage sind dies insbesondere der Verkäufer und der Mieter / Betreiber.

13.1.1 Der Verkäufer

Im Falle einer auftretenden Bonitätsverschlechterung des Verkäufers, wird der Käufer durch die erforderliche Eintragung einer Auflassungsvormerkung (Eigentumsübertragungsvormerkung) zugunsten des Käufers im Grundbuch vor Eintritt der Kaufpreiszahlungsverpflichtung geschützt.

Problematisch ist die Bonitätsverschlechterung des Verkäufers jedoch in Bezug auf eventuell bestehende Mängelrechte. Sollte die Immobilie Mängel aufweisen, für welche der Verkäufer einzustehen hat, wird der Käufer seine bestehenden Ansprüche nicht realisieren können, soweit der Verkäufer finanziell nicht in der Lage ist, diese Ansprüche zu erfüllen. Bei einem Ausfall des Verkäufers, wird der Käufer somit selbst für die Mangelbeseitigung sorgen müssen, was mit einem nicht unerheblichen Aufwand verbunden sein kann.

Selbst wenn der Verkäufer die ihm zustehenden Mängelansprüche gegenüber den ausführenden Bauunternehmen an den Käufer abgetreten haben sollte, besteht auch bezüglich dieser ausführenden Bauunternehmen das grundsätzliche Risiko einer Bonitätsverschlechterung.

13.1.2 Der Mieter

Im Falle einer auftretenden Bonitätsverschlechterung des Mieters, besteht ein erhebliches Risiko über den direkten Ausfall der Einnahmen aus der Immobilienanlage. Die gewährten Sicherheiten spielen in diesem Fall eine erhebliche Rolle, um den vollen Verlust des Käufers abzuwenden.

Zwar hat der Vermieter im Falle des Zahlungsausfalles durch den Mieter die Möglichkeit, den Mietvertrag zu kündigen und einen neuen Mieter zu suchen. Da die Nutzung der Immobilie jedoch eingeschränkt ist, somit nur an einen Pflegeheimbetreiber vermietet werden darf, kann die Suche nach einem neuen geeigneten Mieter eine geraume Zeit in Anspruch nehmen, in welcher es zu einem signifikanten Ausfall von Mieteinnahmen kommen kann. Ein neuer Mieter könnte zudem finanzielle Anreize erwarten, wie etwa die Zahlung eines Einrichtungskostenzuschusses, oder es müssten andere erhebliche Investitionen getätigt werden, um den Mietvertrag abzuschließen. Darüber hinaus müssten die Mietvertragskonditionen neu verhandelt werden.

Eine ähnliche Problematik kann auch nach regulärem Ablauf der Mietzeit auftreten, sei es mit oder ohne Ausübung einer etwaigen Verlängerungsoption.

Zudem besteht das Risiko, dass der Mieter unter Berufung auf Schriftformmängel den Mietvertrag vorzeitig kündigt. Solche Mängel können beispielsweise aufgrund fehlender Vertretungshinweise bei den Unterschriften oder unzureichender Verweise auf vorhergehende Vertragsversionen entstehen. Da die rechtliche Bewertung solcher Mängel von Gerichten unterschiedlich interpretiert werden kann, kann das Risiko eines Schriftformverstößes nicht vollständig ausgeschlossen werden.

13.2 Wertentwicklung und Rendite einer Senioreneinrichtung

Immobilien gelten im Allgemeinen als vergleichsweise sichere und wertbeständige Geldanlage. Besonders charakteristisch für eine Immobilienanlage ist die üblicherweise hohe Haltedauer. Während der langjährigen Investitionsphase wird der Wert der Immobilie von einer Vielzahl von Faktoren bestimmt, insbesondere durch die jeweils aktuelle Wirtschaft und Politik, aber auch die gesellschaftlichen Verhältnisse. Regelmäßig wird im Verlauf dieser langjährigen Investitionsphase mit einer Wertsteigerung gerechnet. Dennoch kann, wie bei jeder Kapitalanlage, niemals ausgeschlossen werden, dass es nicht doch zu einem Verlust kommt.

Die gegenständliche Immobilienanlage knüpft im Speziellen an den in Deutschland herrschenden demografischen Wandel an. Die kontinuierlich steigende Lebenserwartung führt zu einer wachsenden Anzahl älterer Menschen, die vermehrt auf Pflegeangebote angewiesen sind. Dies lässt eine hohe Belegungsquote der Senioreneinrichtungen erwarten – wenngleich diese von einer Vielzahl an Faktoren, insbesondere auch der Qualität des Betreibers und dessen Personal, abhängig ist –, was wiederum die Liquidität des Betreibers stabilisiert und positive Auswirkungen auf die Rendite der Investition haben sollte.

Durch die im Mietvertrag enthaltene Wertsicherungsklausel ist zudem eine kontinuierliche Anpassung der Mieterlöse an den Verbraucherpreisindex gewährleistet. Dies bietet einen gewissen Inflationsschutz – wenn auch nicht in vollem Umfang.

Für eine gute Rendite ist neben den Einnahmen die Höhe der einzusetzenden Kosten maßgeblich. Bei einer Immobilienanlage kommt es daher beispielsweise entscheidend auf den baulichen Zustand der Immobilie an. Ein schlechter baulicher Zustand erfordert einen hohen Geldeinsatz für Instandhaltung und Instandsetzung. Handelt es sich bei der Immobilienanlage um einen Neubau ist zwar regelmäßig ein höherer Kaufpreis gefordert als bei Bestandsbauten, dem steht jedoch gegenüber, dass mit umfangreichen und teils höchst kostenintensiven Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten regelmäßig erst in ferner Zukunft zu rechnen ist.

Im Übrigen kann im Hinblick auf die Höhe der einzusetzenden Kosten nicht ausgeschlossen werden, dass zukünftig neue sonstige Kosten entstehen und/oder Beiträge erhöht werden, welche von dem Investor zu tragen sind. Solche Entwicklungen könnten zu höheren finanziellen Belastungen für den Käufer führen als ursprünglich erwartet und damit zu einer geringeren Rendite oder gar einem Verlust.

Zu beachten ist bei der vorliegenden Immobilienanlage noch, dass das Gebäude speziell für die Nutzung als Pflegeeinrichtung geplant und errichtet wird. Im Falle einer negativen Entwicklung des Pflegemarktes könnte eine etwaig notwendige Umnutzung der Immobilie hohe Investitionen erfordern. Außerdem wäre für eine Umnutzung die Genehmigung durch die zuständigen Behörden erforderlich.

13.3 Vor- und Nachteile eines Neubaus

Im Rahmen der Errichtung einer Immobilie ist es nicht selten, dass Baumängel auftreten. Ein Baumangel wird definiert als jede Abweichung des Bauwerks von der vertraglich zugesagten Sollbeschaffenheit. Baumängel können in unterschiedlichem Umfang bereits nach Fertigstellung vorliegen oder erst im Laufe der Jahre auftreten.

Grundsätzlich ist es die Aufgabe des Verkäufers etwaig bestehende Mängel gegenüber den ausführenden Bauunternehmen zu rügen und die Beseitigung zu fordern. Im Übrigen haftet der Verkäufer gegenüber dem Käufer bei auftretenden Mängeln innerhalb des Gewährleistungszeitraums. Sollte indes Uneinigkeit zwischen den Parteien über das Vorliegen von Mängeln herrschen, kann ein gerichtliches Vorgehen gegen den Verkäufer zur Durchsetzung der Gewährleistungsansprüche erforderlich werden. Ein Gerichtsverfahren ist dabei regelmäßig mit viel Zeit und Geld verbunden. Solange die Mängel bestehen, besteht zudem die Gefahr, dass der Mieter (berechtigt oder unberechtigt) die Miete mindert; ein Schaden, über welchen dann gegebenenfalls ebenfalls mit dem Verkäufer gestritten werden müsste.

Nach Ablauf der Gewährleistungsphase muss der Käufer die Kosten für Mangelbeseitigungsmaßnahmen (anteilig entsprechend seines Miteigentumsanteils) selbst tragen. Dies kann zu erheblichen finanziellen Belastungen führen, insbesondere wenn die gebildete Instandhaltungsrücklage nicht ausreichend ist. Rechtzeitig vor Ablauf der Gewährleistungsphase sollte daher eine fachkundige Überprüfung des Zustands der Immobilie vorgenommen werden, auch wenn dies mit höheren Kosten verbunden ist.

Zusätzlich zu Baumängeln können auch Bauzeitverzögerungen ein Risiko bei der Neuerrichtung einer Immobilie darstellen. Faktoren wie Pandemien, Kriege oder öffentliche Unruhen können – wie sich in den vergangenen Jahren gezeigt hat – erhebliche Auswirkungen auf den zeitlichen Verlauf eines Bauvorhabens haben. Solche Verzögerungen können zu einem Mietausfall führen, der unter Umständen nur schwer zu kompensieren ist. Etwaige Schadensersatzansprüche müssten möglicherweise auch hier im Rahmen eines langwierigen und kostspieligen Gerichtsverfahrens geltend gemacht werden. Da die vorliegenden Einrichtungen jedoch bereits fertiggestellt sind, entfällt das klassische Bauzeitverzögerungsrisiko.

13.4 Mitglied der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

Der Käufer wird mit Ankauf ein Mitglied der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer sein. Diese stellt eine eigenständige Rechtsfigur dar. Diese Gemeinschaft ist verantwortlich für das Gemeinschaftseigentum und der Verwalter fungiert als Vertreter der Gemeinschaft. Die Qualität und das Engagement der Verwaltung sowie die Qualifikation des Personals der Verwaltung haben damit einen direkten Einfluss auf die Qualität und Rentabilität der Immobilie.

Entscheidungen innerhalb der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer werden im Rahmen von Eigentümerversammlungen durch Beschlüsse gefasst, soweit der Verwalter nicht die Kompetenz besitzt, für die Gemeinschaft zu entscheiden, und von dieser Kompetenz auch tatsächlich Gebrauch macht.

Der Weg bis zu einer Beschlussfassung ist an diverse Formalien geknüpft und mit einem gewissen Aufwand verbunden. Ein Beschluss kommt sodann bei mehrheitlicher Stimmabgabe für den Beschluss zustande, soweit nichts Abweichendes vereinbart wurde, was bedeutet, dass ein Eigentümer an einen Beschluss gebunden sein kann, selbst wenn er diesen abgelehnt hat. Ein gefasster Beschluss kann nur vor Gericht angegriffen werden, wenn er in formeller oder materieller Hinsicht rechtlich anfechtbar oder nichtig ist. Auch dies kann zu langwierigen und kostspieligen Rechtsstreitigkeiten führen.

Damit die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ihren Verpflichtungen nachkommen kann, haben die Käufer als ihre Mitglieder diese (entsprechend ihres Miteigentumsanteils) mit den nötigen finanziellen Mitteln auszustatten.

14 Wichtige Hinweise

Wie bereits einleitend klargestellt, wird abschließend erneut ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die vorstehenden Angaben dem Stand zum 25.03.2026 entsprechen. Es lässt sich nicht ausschließen, dass zeitlich nachgehende Änderungen sowohl der Vertragswerke als auch der Rechtslage und/oder anderer wesentlicher Umstände eintreten. Wir empfehlen daher nochmals ausdrücklich, dass Sie sich beim Verkäufer vorsorglich über etwaige Änderungen informieren. Eine Haftung in Bezug auf die Darstellungen in diesem Prospekt ist ausgeschlossen. Vertragsgrundlage werden einzig die notariell beurkundeten Vereinbarungen.

Zudem wird erneut darauf hingewiesen, dass keine Gewähr auf Vollständigkeit der vorstehenden Ausführungen übernommen wird. Der vorstehende bloße Überblick über diese Immobilienanlage macht eine eigenständige und umfassende Überprüfung dieser Immobilienanlage durch den einzelnen Käufer nicht entbehrlich, vielmehr wird eine solche dringend empfohlen. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die Vereinbarkeit der gegenständlichen Immobilienanlage mit den individuellen Zielen des einzelnen Käufers.

In Bezug auf das Steuerrecht wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass dieser Prospekt rein allgemeine Darstellungen enthält. Jedem einzelnen Käufer wird eine individuelle steuerliche Überprüfung seines persönlichen Investments durch einen Steuerberater oder einen anderen steuerlichen Fachmann dringend angeraten. Welche Steuervorschriften auf den jeweiligen einzelnen Käufer letztlich anzuwenden sind, liegt allein in der Entscheidung des jeweiligen für ihn zuständigen Finanzamtes.