

Immobilienprospekt Seniorenwohnen Salzmann Quartier Kassel

1 Einführung

Die Wohnen im Denkmal Kassel Salzmann GmbH (Verkäufer) hat mit notariellem Kaufvertrag vom 14.08.2024 das Grundstück nebst darauf befindlichem Gebäude mit der Anschrift Sandershäuser Straße 34 in 34123 Kassel-Bettenhausen erworben. Bei dem auf dem Grundstück befindlichen Gebäude handelt es sich um ein ehemaliges Fabrikgebäude aus dem Jahr 1913, welches unter Denkmalschutz steht. Das Gebäude ist umfassend sanierungsbedürftig. Bausubstanzbedingt und/oder aufgrund von Forderungen der Behörden und insbesondere auch aus Gründen des Denkmalschutzes sind im Rahmen des angestrebten Umbaus und der Umnutzung besondere Rahmenbedingungen einzuhalten.

Mit der Sanierung des Gebäudes, welche voraussichtlich 2027 fertiggestellt sein wird, entsteht die Senioreneinrichtung Seniorenwohnen Salzmann Quartier Kassel mit 96 Einheiten für das Betreute Wohnen (Ein- oder Zwei-Zimmer-Appartements) mit einer Größe von 32,76 m² bis 66,78 m². Nach Abschluss der Sanierung wird das Gebäude dem Energie-Effizienzstandard KfW 55-EE / WPB sowie dem aktuellen Stand der anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

Den Betrieb der Senioreneinrichtung übernimmt die compaserv Ostwestfalen-Lippe GmbH (Mieter/Betreiber), welche hierzu mit dem Verkäufer einen Mietvertrag abgeschlossen hat.

Der Grundbesitz wird entsprechend der Anzahl an Pflegeeinheiten in 96 Wohnungseigentumseinheiten aufgeteilt. Der Verkäufer wird mit diesen das Sondereigentum an den einzelnen Zimmern nebst Anteil an den Gemeinschaftsflächen an einzelne Käufer veräußern.

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 Senioreneinrichtung, insbesondere die Instandhaltung und Instandsetzung des Objekts.

Mithilfe der nachfolgenden Ausführungen sollen Sie einen Überblick über die wesentlichen Aspekte der Immobilienanlage „Seniorenwohnen Salzmann Quartier Kassel“ erhalten, wobei ausdrücklich darauf hingewiesen wird, dass sämtliche hier enthaltenen Angaben dem Stand zum 13.11.2025 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 Senioreneinrichtung in Kassel wird sich an der Anschrift Sandershäuser Straße 34 in 34123 Kassel-Bettenhausen befinden. Das Gebäude ist im Jahr 1913 erbaut worden. Die Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudes erfolgt entsprechend des KfW 55-EE / WPB Standards und dem aktuellen Stand der anerkannten Regeln der Technik.

In der Senioreneinrichtung werden sich in über vier Vollgeschossen insgesamt 96 Pflegeeinheiten in Form von Ein- oder Zwei-Zimmer-Appartements befinden, welche mit einem Duschbad mit WC sowie teils mit einem Balkon ausgestattet sein werden. Einigen Einheiten sind zudem Abstellräume zugeordnet. Zuzüglich des Anteils an den Gemeinschaftsflächen werden die Einheiten eine Größe von 32,76 m² bis 66,78 m² aufweisen. Die Größe der einzelnen Zimmer ergibt sich aus der Anlage 4 des Mietvertrages (Flächenermittlung), welcher der 1. Bezugsurkunde vom 30.10.2025 als Anlage beigelegt ist.

Sondernutzungsrechte, das heißt das Recht eines einzelnen Eigentümers zur Nutzung eines bestimmten Teils der Gemeinschaftsfläche unter Ausschluss der übrigen Eigentümer, sind aktuell keine begründet.

3 Das Grundstück

3.1 Grundbuch Bestandsverzeichnis

Das Grundstück, auf welchem die Senioreneinrichtung entsteht, ist eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Kassel von Bettenhausen unter dem Blatt 1895.

Das Grundstück wird unter den lfd. Nrn. 160, 161 und 163 des Bestandsverzeichnisses geführt und besteht aus dem Flurstück 45/9, Flur 2, Gemarkung Bettenhausen, Mischnutzung, Sandershäuser Straße 34, zur grundbuch-

lichen Größe von 2.242 m², Flurstück 45/11, Flur 2, Gemarkung Bettenhausen, Mischnutzung, Sandershäuser Straße 34, zur grundbuchlichen Größe von 47 m², Flurstück 45/12, Flur 2, Gemarkung Bettenhausen, Mischnutzung (0,21), Sandershäuser Straße 24, zur grundbuchlichen Größe von 0 m², Flurstück 45/13, Flur 2, Gemarkung Bettenhausen, Mischnutzung, Sandershäuser Straße 34, zur grundbuchlichen Größe von 13 m², und Flurstück 45/32, Flur 2, Gemarkung Bettenhausen, Mischnutzung, Sandershäuser Straße, zur grundbuchlichen Größe von 3.731 m².

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

3.2 Grundbuch Abteilung I (Eigentümer)

In der Abteilung I des Grundbuchs ist die Industrie Denkmal GmbH & Co. Objekt Salzmann KG als Grundstückseigentümerin eingetragen. Mit notariellem Kaufvertrag vom 14.08.2024 - UVZ 179/2024 - in der Fassung der 2. Änderungsurkunde vom 19.09.2025 - UVZ 291/2025 -, jeweils Notar Dr. Michael Kunst, Hannover, hat der Verkäufer, die Wohnen im Denkmal Kassel Salzmann GmbH, das Grundstück von der Industrie Denkmal GmbH & Co. Objekt Salzmann Gelände KG erworben. Im Erwerbsvertrag ist die Übergabe von Nutzen, Besitz und Lasten am Kaufgegenstand auf den Verkäufer mit Kaufpreiszahlung vereinbart. Die Eigentumsübertragung auf den Verkäufer wird umgehend nach Vorliegen der erforderlichen Genehmigungen und Bestätigungen durch den Notar Dr. Michael Kunst, Hannover, beantragt werden. Hiernach wird der Verkäufer als Eigentümer in die Abteilung I des Grundbuchs eingetragen.

Der Verkäufer ist eingetragen im Handelsregister B des Amtsgerichts Lüneburg unter der HRB 210113. Eingetragener Sitz ist Winsen (Aller). Die Geschäftsanschrift lautet Schmalhorn 13, 29308 Winsen (Aller).

Eingetragener Gegenstand der Gesellschaft ist der Erwerb und die Sanierung von unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden in Kassel, die Bebauung von Grundstücken – auch durch die Einbeziehung von Dritten – sowie der Vertrieb, die Vermietung und die Veräußerung von Immobilien.

Vertreten wird die Gesellschaft durch ihren einzelvertretungsberechtigten Geschäftsführer, Herrn 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. 3:

Die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, ist berechtigt, mit Fernmeldekabeln zur Versorgung des Industriegeländes mit Fernsprech- und Fernschreibanschlüssen das Privatanschlussgleis unterirdisch zu kreuzen und alle für die Errichtung, Erweiterung und Unterhaltung dieser Fernmeldekabel erforderlichen Arbeiten, soweit sie die zweckentsprechende Nutzung der Grundstücke nicht dauernd verhindern, ausführen oder ausführen zu lassen. Im Übrigen unter Bezug auf die Bewilligung vom 23.02.1956 eingetragen am 06.08.1956. Umgeschrieben am 06.11.1964.

Lfd. Nr. 39:

Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 2 Flurstück 3/47 (Gemarkung Bettenhausen Blatt 4090) und für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 2 Flurstück 3/48 (Gemarkung Bettenhausen Blatt 1707); gemäß Bewilligung vom 01.09.2016 (UR-Nr. 383/2016 Notar Ulrich Dähn, Bad Hersfeld) eingetragen am 15.09.2016.

Lfd. Nr. 43:

Lastend auf Flurstück 45/10:

Eigentumsübertragungsvormerkung (auflösend bedingt) bezüglich einer Teilfläche mit einer Größe von etwa 4.218 qm von Flurstück 45/10 für Industriedenkmal Salzmann Wohnen GmbH & Co. KG i. Gr., Winsen (Aller); gemäß Bewilligung vom 14.08.2024 (UNr. 178/2024 Notar Dr. Michael Kunst, Hannover) eingetragen am 12.09.2024.

Lfd. Nr. 45:

Eigentumsübertragungsvormerkung (auflösend bedingt), bei Grundstück 151 bezüglich einer Teilfläche mit einer Größe von etwa 6.109 qm von Flurstück 45/10 und einer Teilfläche mit einer Größe von etwa 2.184 qm von Flurstück 45/21 für Seniorenpark Kassel GmbH, Winsen (Aller) (Amtsgericht Lüneburg, HRB 208814); gemäß Bewilligung vom 14.08.2024 (UNr. 179/2024 Notar Dr. Michael Kunst, Hannover) eingetragen am 12.09.2024.

Lfd. Nr. 45.1:

Die durch die Vormerkung gesicherten Ansprüche sind bezüglich der Flurstücke 45/9, 45/11, 45/12, 45/13 und 45/32 (Teil der Grundstücke Nr. 160, 161 und 163) abgetreten an Wohnen im Denkmal Kassel Salzmann GmbH, Winsen (Aller) (Amtsgericht Lüneburg, HRB 210113); gemäß Bewilligung vom 19.09.2025 (UNr. 291/2025 Notar Dr. Michael Kunst, Hannover); eingetragen am 01.10.2025.

Alle weiter in Abteilung II eingetragenen Rechte betreffen nicht den Kaufgegenstand.

Der Verkäufer weist darauf hin, dass das Flurstück 45/10 geteilt wurde und u.a. auf dem kaufgegenständlichen Flurstück 45/32 fortgeführt wird.

Abteilung III:

Lfd. Nr. 1 - 23 :

gelöscht

Lfd. Nr. 24:

lastend an Lfd. Nr. 151 des Bestandsverzeichnisses:

EUR 340.000,00 Grundschuld ohne Brief; 3 % Nebenleistung einmalig;

vollstreckbar nach § 800 ZPO; gemäß Bewilligung vom 08.04.2008 (UR-Nr. 101/2008, Notar Wilfried Aßhoff, Wabern) eingetragen am 22.07.2008.

Lfd. Nr. 24.1:

EUR 200.000,00 abgetreten an Albrecht Klein, geb. am 16.01.1953; eingetragen am 23.02.2015.

Lfd. Nr. 24.2:

EUR 140.000,00 abtreten mit Nebenleistung seit 08.04.2008 an Mathias Ernst Kirschner, geb. am 04.12.1961; eingetragen am 14.09.2023.

Lfd. Nr. 25:

lastend an lfd. Nr. 151 des Bestandsverzeichnisses:

EUR 4.190.000,00 Grundschild ohne Brief; gemäß Bewilligung vom 08.04.2008 (UR-Nr. 101/2008, Notar Wilfried Aßhoff, Wabern) eingetragen am 22.07.2008.

Lfd. Nr. 25c:

EUR 300.000,00 abgetreten an K+S Haustechnik Planungsgesellschaft mbH, Rheinbach (Amtsgericht Bonn, HRB 10299); eingetragen am 17.02.2014.

Lfd. Nr. 25e:

EUR 1.000.000,00 abgetreten an Walter W. Rossing, geb. am 05.08.1954, eingetragen am 17.02.2014.

Lfd. Nr. 25f III b.2.2:

EUR 1.705.048,57 abgetreten an Aureus Holding GmbH (Amtsgericht Lüneburg, HRB 201303), eingetragen am 08.05.2019.

Lfd. Nr. 26 - 34

gelöscht

Lfd. Nr. 35:

nicht betreffend den Kaufgegenstand

Lfd. Nr. 36:

lastend an lfd. Nr. 151 des Bestandsverzeichnisses:

EUR 3.500.000,00 Grundschild ohne Brief für Aureus Holding GmbH (Amtsgericht Lüneburg, HRB 201303); 15 % Zinsen ab Bewilligung; vollstreckbar nach § 800 ZPO; gemäß Bewilligung vom 29.01.2020 (UR-Nr. 34/2020, Notar Ulrich Dähn, Bad Hersfeld) eingetragen am 06.02.2020.

Lfd. Nr. 37:

lastend an lfd. Nrn. 151, 153, 154, 155 des Bestandsverzeichnisses

EUR 4.000.000,00 Grundschild ohne Brief für Aureus Holding GmbH, Winsen (Aller), (Amtsgericht Lüneburg, HRB 201303); 15 % Zinsen ab Bewilligung; gemäß Bewilligung vom 15.03.2023 (UR-Nr. 124/23 Notar, Ulrich Dähn, Bad Hersfeld) eingetragen am 25.04.2023.

Es wird darauf hingewiesen, dass die vorstehenden Darstellungen dem Grundbuchstand zum 29.10.2025 entsprechen. Das Grundbuch ist zu diesem Zeitpunkt an diversen Stellen (z.B. bezüglich Verweisungen auf bestimmte lfd. Nrn. oder bezüglich erfolgter Abtretungen) nicht in sich stimmig, da noch nicht alle Grundbuchberichtigungen eingetragen sind/waren. Der Verkäufer wird dem Käufer auf Anfrage jederzeit den aktuellen Grundbuchstand mitteilen.

Laut Verkäufer werden sämtliche derzeitigen Belastungen in Abteilung III lfd. Nrn. 24, 24.1, 24.2, 25, 25c, 25e, 25f III b.2.2, 36 und 37 im Zuge der Eigentums-

umschreibung auf den Käufer gelöscht. Für sämtliche den Kaufgegenstand betreffenden Grundpfandrechte sollen die entsprechenden Löschungsbewilligungen bzw. Pfandfreigabeerklärungen dem Zentralnotar bereits vorliegen.

Im Übrigen können im Laufe des Bauvorhabens durch den Verkäufer noch weitere zu bestellende Grundschulden zur Finanzierung des Bauvorhabens auf dem Grundbesitz und auf dem Kaufgegenstand zur Eintragung gelangen.

Der Käufer übernimmt die vorgenannten, eingetragenen und noch zur Eintragung kommenden Belastungen in Abteilung II des Grundbuches und wird mit Abschluss des Kaufvertrages den Rangrücktritt der zu seinen Gunsten noch einzutragenden Auflassungsvormerkung erklären müssen.

Laut Verkäufer wird gegebenenfalls noch eine Dienstbarkeit (Nutzungsrecht des Mieters am Grundbesitz und Kaufgegenstand für die Dauer des Mietvertrages) in Abteilung II des Grundbuches eingetragen werden. Der Entwurf der Eintragungsbewilligung ist der 2. Bezugsurkunde beigelegt. Sinn und Zweck dieser Dienstbarkeit ist, zu gewährleisten, dass die Vermietung der Senioreneinrichtung einheitlich an einen Mieter / Betreiber erfolgen kann, auch wenn die Einheiten an verschiedene Käufer veräußert werden.

3.4 Altlasten und Baulasten

In Bezug auf das Grundstück, auf welchem die Senioreneinrichtung stehen wird, bestehen sog. Baulasten und Altlasten.

Die Stadt Kassel informierte mit Schreiben vom 21.10.2025 über die Eintragung nachfolgender Baulasten:

• Baulastenblatt Nr. 22/2025:

„Die Eigentümer der Grundstücke in Kassel, Sandershäuser Straße 34 und Sandershäuser Straße ohne Hausnummer, Gemarkung Bettenhausen, Flur 2, Flurstücke 45/9 (Bauteil A) und 45/32 (Bauteil A) sind verpflichtet, auf ihren Grundstücken die in dem beigelegten amtlichen Lageplan in Grün gekennzeichnete Teilfläche dem Eigentümer des Grundstücks in Kassel, Sandershäuser Straße 34, Gemarkung Bettenhausen, Flur 2, Flurstück 45/33 (Bauteil B u. C) zur Mitnutzung als Erschließung (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) sowie für die Nutzung für die Zufahrten und Flächen für die Feuerwehr dauernd zur Verfügung zu stellen.“

• Baulastenblatt Nr. 37/2020, 43/2022, 24/2025:

„Der Eigentümer des Grundstücks Kassel, Agathofstraße o. Nr., Gemarkung Bettenhausen, Flur 2, Flurstück 45/21 gestattet, dass von seinem Grundstück die in der beigelegten beglaubigten Abzeichnung der Flurkarte bzw. im amtlichen Lageplan gekennzeichnete Teilfläche ab dem 1. OG dem Nachbargrundstück in Kassel, Sandershäuser Straße 34, Gemarkung Bettenhausen, Flur 2, Flurstück 45/32 und 45/33 bei der Bemessung der Abstandsfläche für den Brandschutz zugerechnet wird; er ist verpflichtet, mit eigenen Gebäuden von der belasteten Fläche den vorgeschriebenen Abstand einzuhalten.“

„Der Eigentümer der auf dem Grundstück in Kassel, Agathofstraße 6, Gemarkung Bettenhausen, Flur 2, Flurstück 45/21 errichteten Sammelgarage ist verpflichtet, dem Eigentümer des Grundstücks in Kassel, Sandershäuser Straße 34, Gemarkung Bettenhausen, Flur 2, Flurstück 45/32 und 45/33, 359 Stellplätze für Kraftfahrzeuge zur Verfügung zu stellen.“

„Der Eigentümer des Grundstücks in Kassel, Agathofstraße 6, Gemarkung Bettenhausen, Flur 2, Flurstück 45/21 (Bauteil D) ist verpflichtet, auf seinem Grundstück die in dem beigefügten amtlichen Lageplan Grün gekennzeichnete Teilfläche den Eigentümern der Grundstücke in Kassel, Sandershäuser Straße 34 und Sandershäuser Straße ohne Hausnummer, Gemarkung Bettenhausen, Flur 2, Flurstücke 45/32 (Bauteil A) und 45/33 (Bauteil B u. C) zur Mitnutzung als Erschließung (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) sowie für die Nutzung für die Zufahrten und Flächen für die Feuerwehr dauernd zur Verfügung zu stellen.“

„Der Eigentümer des Grundstücks in Kassel, Agathofstraße 6, Gemarkung Bettenhausen, Flur 2, Flurstück 45/21 (Bauteil D) gestatte, dass von seinem Grundstück die in dem beigefügten amtlichen Lageplan in Grün gekennzeichnete Teilfläche mit einer Tiefe von 5,0 m dem Nachbargrundstück in Kassel, Agathofstraße ohne Hausnummer, Gemarkung Bettenhausen, Flur 2, Flurstück 45/22 (Bauteil E) bei der Bemessung der Abstandsflächen zugerechnet wird; er ist verpflichtet, mit eigenen Gebäuden von der belasteten Fläche den vorgeschriebenen Abstand einzuhalten.“

• Baulastenblatt Nr. 23/2025:

„Die Eigentümer der Grundstücke in Kassel, Sandershäuser Straße 34 und Sandershäuser Straße ohne Hausnummer, Gemarkung Bettenhausen, Flur 2, Flurstücke 45/9 (Bauteil A) und 45/32 (Bauteil A) sind verpflichtet, auf ihren Grundstücken die in dem beigefügten amtlichen Lageplan in Grün gekennzeichnete Teilfläche dem Eigentümer des Grundstücks in Kassel, Sandershäuser Straße 34, Gemarkung Bettenhausen, Flur 2, Flurstück 45/33 (Bauteil B u. C) zur Mitnutzung als Erschließung (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) sowie für die Nutzung für die Zufahrten und Flächen für die Feuerwehr dauernd zur Verfügung zu stellen.“

„Der Eigentümer des Grundstücks in Kassel, Sandershäuser Straße ohne Hausnummer, Gemarkung Bettenhausen, Flur 2, Flurstück 45/32 (Bauteil A) ist verpflichtet, auf seinem Grundstück die in dem amtlichen Lageplan in Grün gekennzeichnete Teilfläche dem Eigentümer des Grundstücks in Kassel, Sandershäuser Straße 34, Gemarkung Bettenhausen, Flur 2, Flurstück 45/33 (Bauteil B u. C) zur Mitnutzung als Erschließung (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) sowie für die Nutzung für die Zufahrten und Flächen für die Feuerwehr dauernd zur Verfügung zu stellen.“

„Die Eigentümer der Grundstücke in Kassel, Sandershäuser Straße 34 und Sandershäuser Straße ohne Hausnummer, Gemarkung Bettenhausen, Flur 2, Flurstücke 45/33 (Bauteil B u. C) und 45/32 (Bauteil A) erklären sich einverstanden, dass auf den oben genannten Grundstücken trotz Grenzüberbauung nur eine Brandwand als Gebäudeabschlusswand vorhanden ist.“

• Baulastenblatt Nr. 52/2025:

„Der Eigentümer des Grundstücks in Kassel, Sandershäuser Straße 34, Gemarkung Bettenhausen, Flur 2, Flurstück 45/33 (Bauteil B u. C) ist verpflichtet, auf seinem Grundstück die in dem amtlichen Lageplan in Grün gekennzeichnete Teilfläche den Eigentümern der Grundstücke in Kassel, Sandershäuser Straße ohne Nr., Agathofstraße 6, Gemarkung Bettenhausen, Flur 2, Flurstück 45/32 (Bauteil A) und

45/21 (Bauteil D) zur Mitnutzung als Erschließung (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) sowie für die Nutzung für die Zufahrten und Flächen für die Feuerwehr dauernd zur Verfügung zu stellen.“

„Der Eigentümer des Grundstücks in Kassel, Sandershäuser Straße 34, Gemarkung Bettenhausen, Flur 2, Flurstück 45/33 (Bauteil B u. C) gestattet, dass von seinem Grundstück die in dem beigefügten amtlichen Lageplan in Grün gekennzeichnete Teilfläche mit einer Tiefe von 5,0 m dem Nachbargrundstück in Kassel, Agathofstraße ohne Hausnummer, Gemarkung Bettenhausen, Flur 2, Flurstück 45/22 (Bauteil E) bei der Bemessung der Abstandsflächen zugerechnet wird; er ist verpflichtet, mit eigenen Gebäuden von der belasteten Fläche den vorgeschriebene Abstand einzuhalten.“

„Der Eigentümer des Grundstücks in Kassel, Sandershäuser Straße 34, Gemarkung Bettenhausen, Flur 2, Flurstück 45/33 (Bauteil B u. C) ist verpflichtet, auf seinem Grundstück die in dem amtlichen Lageplan in Grün gekennzeichnete Teilfläche dem Eigentümer des Grundstücks in Kassel, Sandershäuser Straße ohne Nr., Gemarkung Bettenhausen, Flur 2, Flurstücke 45/32 (Bauteil A) für den Zugang zum Fahrrad-Keller und dessen Nutzung dauernd zur Verfügung zu stellen.“

„Der Eigentümer des Grundstücks in Kassel, Sandershäuser Straße 34, Gemarkung Bettenhausen, Flur 2, Flurstück 45/33 (Bauteil B u. C) ist verpflichtet, auf seinem Grundstück die in dem beigefügten amtlichen Lageplan innerhalb der in grün gekennzeichneten Markierung vorhandenen Fluchtwege (Notausgang etc.) dem Eigentümer des Grundstücks in Kassel, Sandershäuser Straße ohne Nr., Gemarkung Bettenhausen, Flur 2, Flurstück 45/32 (Bauteil A) zur Mitnutzung dauernd zur Verfügung zu stellen.“

„Die Eigentümer der Grundstücke in Kassel, Sandershäuser Straße 34 und Sandershäuser Straße ohne Hausnummer, Gemarkung Bettenhausen, Flur 2, Flurstücke 45/33 (Bauteil B u. C) und 45/32 (Bauteil A) erklären sich eiverstanden, dass auf den oben genannten Grundstücken trotz Grenzüberbauung nur eine Brandwand als Gebäudeabschlusswand vorhanden ist.“

„Der Eigentümer des Grundstücks in Kassel, Sandershäuser Straße 34, Gemarkung Bettenhausen, Flur 2, Flurstück 45/22 (Bauteil B u. C) ist verpflichtet, auf seinem Grundstück die in dem beigefügten amtlichen Lageplan innerhalb der in grün gekennzeichnete Markierung vorhandene technische Gebäudeausrüstung (TGA) dem Eigentümer des Grundstücks in Kassel, Sandershäuser Straße ohne Nr., Gemarkung Bettenhausen, Flur 2, Flurstück 45/32 (Bauteil A) zur Mitnutzung dauernd zur Verfügung zu stellen.“

Mit Schreiben des Regierungspräsidiums Kassel vom 26.08.2025 wurde über die nachfolgende Altlast informiert:

„ALTIS-Nummer	611.000.161-001.021
Arbeitsname	Textilfabrik Salzmann
Status	Altlast – Sanierungsbedarf festgestellt
Flächenart	Altstandort
Straße	Sanderhäuser Str. 34
UTM-Ost	536561,533
UTM Nord	5684335,290
Max. WZ-Klasse	4

Altstandorte werden gemäß dem „Branchenkatalog zur Erfassung von Altstandorten“ (HLNUG, Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4) in Branchenklassen (s. o. WZ-Klasse) eingeordnet. Die Branchenklasse spiegelt die mögliche Gefahr wider, welche von einem Altstandort ausgehen kann, sollte es beim Betrieb zu Untergrundverunreinigungen gekommen sein. Die Einstufung des Gefährdungspotentials erfolgt von „sehr gering“ (Klasse 1) bis „sehr hoch“ (Klasse 5).

Der o.g. Altstandort ist gemäß dem „Branchenkatalog zur Erfassung von Altstandorten“ in die Branchenklasse 4 eingeordnet, somit wird für diesen Standort ein hohes Gefährdungspotential für die Umwelt abgeleitet.

Im Jahr 2003 wurden – basierend auf der Historischen Recherche vom 09.08.1996, dem Gutachten des Baugrundinstituts vom 18.08.1998, dem Gutachten von PGA vom 27.08.1998 und dem Gutachten von PGBU vom 14.10.1998 – gegenüber dem damaligen Eigentümer Sanierungserfordernisse und Maßnahmen festgestellt, die im Grundsatz noch heute Bestand haben.

1998 wurde mit einer rasterförmigen Beprobung von Bodenluft- und Schichtwasser ein LHKW-Schaden festgestellt, der im südöstlichen Bereich der angefragten Fläche liegt. Die Untersuchung auf LHKW im Bereich der ehem. Trockenhänge (Wasserbassin), BBU vom 24.09.2019 bestätigte die bereits festgestellte sanierungsbedürftige LHKW-Kontamination. Die Sanierung dieses Bereichs wurde mit Vorlage der Dokumentation der Bodensanierung Ehem. Abwassermischbecken Salzmann, Geonik vom 15.03.2024 bestätigt.

In anderen Bereichen sind noch Kontaminationen zu erwarten, die bisher aufgrund der baulichen Situation nicht abschließend untersucht werden konnten (Abwasserbecken im östlichen Bereich, Boden unterhalb der Kellersohl und alte Kanalisation im Bereich der ehemaligen Sheddachhallen). Diese werden im Rahmen der aktuell laufenden Abbrucharbeiten, die durch einen altlastenfachlichen Gutachter begleitet werden, untersucht und bei Bedarf durch den Bauherrn saniert.“

Die vorstehenden Bau- und Altlastenauskünfte sind der 2. Bezugsurkunde vom 30.10.2025 beigelegt.

4 Das Baurecht

Für den Umbau des Salzmann Quartier L-Riegel Bauteil A in Wohnheiten und Tiefgaragenstellplätze hat die Stadt Kassel mit Bescheid vom 29.04.2025 die Baugenehmigung erteilt. Der Vorgang wird bei der Stadt Kassel unter dem Aktenzeichen BA-2024-424 geführt. Die Baugenehmigung ist der 2. Bezugsurkunde vom 30.10.2025 beigelegt.

Die Senioreneinrichtung entsteht auf Grundlage dieser Baugenehmigung. Die Fertigstellung der Sanierungs- und Umbauarbeiten ist bis zum 30.11.2027 geplant.

Neben der Baugenehmigung ist die Bau- und Leistungsbeschreibung (Käuferbaubeschreibung) maßgebliche Grundlage für die Entstehung der Senioreneinrichtung. Diese ist ebenfalls der 2. Bezugsurkunde vom 30.10.2025 beigelegt. Auf den Inhalt der Bau- und Leistungsbeschreibung, welche insbesondere Vorgaben betreffend den Rohbau, den Ausbau, die Technische Gebäudeausstattung, die Außenanlagen und die Tiefgarage enthält, wird ausdrücklich verwiesen.

5 Der Betrieb der Senioreneinrichtung

Den Betrieb der Senioreneinrichtung übernimmt die compaserv Ostwestfalen-Lippe GmbH. Hierzu hat der Verkäufer mit der compaserv Ostwestfalen-Lippe GmbH einen Mietvertrag vom 02./15.07.2025 nebst 1. Nachtrag vom 30.09./01.10.2025 geschlossen.

Die compaserv Ostwestfalen-Lippe GmbH ist eingetragen im Handelsregister B des Amtsgerichts Ulm unter der HRB 742524. Eingetragener Sitz ist Ulm. Die Geschäftsanschrift lautet Untere Husemannstraße 34-36 in 59425 Unna.

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 Mediko West 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, jeweils mit der Befugnis, im Namen der Gesellschaft mit sich als Vertreter eines Dritten Rechtsgeschäfte abzuschließen.

Im Handelsregister eingetragener Prokurist ist Frau Maria Luise Paul.

5.1 Mietbeginn / Übergabe

Das Mietverhältnis beginnt mit Übergabe des Mietgegenstandes zu laufen. Die Übergabe erfolgt mit der Abnahme des Mietgegenstandes durch den Mieter. Der Mietgegenstand gilt als übergeben und die Mietzeit beginnt auch dann zu laufen, wenn der Mieter am Tag der Abnahme den Mietgegenstand aus einem von ihm zu vertretenden Grund nicht übernimmt, wobei der Mieter nur zur Abnahme des Mietgegenstandes verpflichtet ist, wenn der Mietgegenstand frei von wesentlichen Mängeln ist und alle, insbesondere gemäß der Baugenehmigung, erforderlichen Abnahmen für das Bauvorhaben, soweit der Vermieter für die Herbeiführung der Abnahmen nach dem Mietvertrag zuständig ist, vorliegen.

Nach aktueller Planung des Vermieters / Verkäufers ist der voraussichtliche Übergabetermin der 01.09.2027.

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 Nutzungszweck

Die Vermietung der Senioreneinrichtung an die compaserv Ostwestfalen-Lippe GmbH erfolgt nach den ausdrücklichen Regelungen des Mietvertrages zum Zwecke der gewerblichen Weitervermietung von Wohnraum an private Dritte.

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 veranlasste öffentlich-rechtlichen Genehmigungen selbst und auf eigene Kosten zu beschaffen bzw. aufrechtzuerhalten und die damit verbundenen behördlichen Auflagen (auch zukünftige) jederzeit zu erfüllen sowie alle sonstigen betrieblichen Voraussetzungen selbst und auf eigene Kosten zu beschaffen bzw. aufrechtzuerhalten. Versäumt es der Mieter, die Betriebserlaubnisse, Genehmigungen und betrieblichen Voraussetzungen so rechtzeitig zu beantragen bzw. aufrechtzuerhalten, dass er den Betrieb infolge ihres Fehlens nicht unmittelbar nach Mietbeginn aufnehmen bzw. fortsetzen kann, entbindet 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 Mietvertrages 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 anfangs monatlich 87.975,55 € 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) 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 einmalige Anpassung der Miete frühestens nach Ablauf von 24 Monaten nach Mietbeginn (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 vermierterseitigen 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 Grundstückes sowie der zum Mietgegenstand gehörenden Flächen, laufend entstehen.

Dies sind zunächst alle Betriebskosten gemäß der Betriebskostenverordnung (BetrKV), welche dem Mietvertrag als Anlage 6/1 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.
- 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, Rolll Tore, 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 vom Mieter 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 3.000,00 € 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 Ziffer 2 des 1. Nachtrages zum Mietvertrag wurde die ursprüngliche Regelung des § 3 Abs. 5 des Mietvertrages (mietfreie Zeit) aufgehoben und neu gefasst. Der Vermieter hat sich hiernach verpflichtet, an den Mieter einen einmaligen Pre-Opening-Zuschuss in Höhe von 6 monatlichen Netto-Gesamtanfangsmieten gemäß § 4 Abs. 1 des Mietvertrages, das heißt insgesamt in Höhe von 527.853,30 € zu gewähren. Der Zuschuss ist nach dem Eingang der 6. Vollständigen Mietzahlung beim Vermieter, nicht jedoch vor Ablauf von 6 Mietmonaten, zur Zahlung fällig.

Der Verkäufer wird sich mit Abschluss des Kaufvertrages dazu verpflichten, den Käufer und die WEG „Sandershäuser Straße 34, Kassel (Seniorenwohnanlage)“ auf erstes Anfordern von jeder Geltendmachung des vorstehend bezeichneten Pre-Opening-Zuschusses durch den Mieter freizustellen. Der Verkäufer trägt dementsprechend die wirtschaftlich nachteiligen Folgen dieses mietvertraglich vereinbarten Zuschusses allein. Im Hinblick darauf werden die Parteien mit Abschluss des Kaufvertrages die Regelung treffen, dass die dem Käufer grundsätzlich ab Besitzübergang zustehenden Monatsmieten ab dem Monat, der dem Monat der ersten Zahlung einer Monatsmiete an den Käufer folgt, für 3 Monate dem Verkäufer zustehen.

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

Prokuristen sind Frau Nicole Schütze und Maria Luise Paul.

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 Christopher Nolde, Herr Oliver Jaenicke und Herr Johannes Knake.

5.7.2 Mietausfallabsicherungsvertrag

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

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 Belegungsvertrages 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 Belegungsvertrag 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 Belegungsvertrag 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 Treuhandkonto 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“).

Mit dem Zertifikat „Belegungsrecht“ 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“, welche 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 berechtigte 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 Mietausfallabsicherungs- 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 Senioreneinrichtung 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 dem Mietvertrag alle Reparatur-, Schönheitsreparatur-, Ersatzbeschaffungs- und Erneuerungsmaßnahmen am gesamten Mietgegenstand – unabhängig von deren Umfang –, die Beseitigung etwaiger 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 obliegen 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 Entsorgungsleitungen 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 Entsorgungsleitungen 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 und unter Beachtung denkmalrechtlicher Vorgaben 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 Wärmeabzugsmeldeanlagen, 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.

Dem Mieter obliegt die Einhaltung der sich aus der Betriebssicherheitsverordnung (BetrSichV) in der jeweils geltenden Fassung ergebenden Verpflichtungen. Er wird für alle technischen Anlagen/Einrichtungen Art, Umfang und Fristen vorgeschriebener oder erforderlicher Prüfungen ermitteln und festlegen, wann durch welchen Dritten welche Wartung durchgeführt wird. Der Mieter hat dem Vermieter die Auflistung aller wartungspflichtigen und überwachungsbedürftigen Anlagen unverzüglich zuzuleiten und ihn schriftlich – falls möglich unter Beifügung von Protokollen – über die Ereignisse der jeweils durchgeführten Prüfungen und Wartungen, unter Benennung der Person, welche die Prüfung/Wartung durchgeführt hat (TÜV, Wartungsfirma, sonstige „befähigte Person“) zu informieren. Dies gilt insbesondere auch für vorgeschriebene Hygienepflichten.

5.10 Versicherungen

Unter § 15 des Mietvertrages ist geregelt, wer für welche Versicherung betreffend die Senioreneinrichtung 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 Mietausfallversicherung mit den Risiken Feuer (Haftzeit mindestens 24 Monate) sowie Leitungswasser, Sturm/Hagel, Elementar und Allgefahren (Haftzeit jeweils mindestens 12 Monate) abzuschließen und diese für die Dauer des Mietverhältnisses aufrecht zu erhalten. Der Abschluss der Mietausfallversicherung und die Höhe der Versicherungsleistungen im Schadenfall sind dem Vermieter vom Mieter auf Verlangen schriftlich nachzuweisen.

Versicherungsfälle mit einer Schadenssumme über 2.000,00 € 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 außerordent-

chen 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;
- 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;
- 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.

Gemäß § 2 Abs. 4 des Mietvertrages besteht zugunsten des Mieters insbesondere dann ein außerordentliches Kündigungsrecht, wenn die Baugenehmigung nach der Übergabe rechtskräftig widerrufen oder zurückgenommen und dem Mieter deswegen die Nutzung des Mietgegenstandes durch vollziehbaren Bescheid untersagt wird.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter gemäß § 17 des Mietvertrages den Mietgegenstand in einem betriebsbereiten Zustand 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 Industrie Denkmal GmbH & Co. Objekt Salzmann KG, von welcher der Verkäufer, die Wohnen im Denkmal Kassel Salzmann GmbH, das Grundstück erworben hat, hat gemeinsam mit dem Verkäufer den Grundbesitz mit Teilungserklärung vom 19.09.2025 (UVZ 295/2025, Notar Dr. Michael Kunst mit Amtssitz in Hannover) in 96 Wohnungs- bzw. Teileigentumseinheiten aufgeteilt.

Die für die Teilung erforderliche Abgeschlossenheitsbescheinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) hat die Stadt Kassel mit Bescheid vom 23.06.2025 erteilt. Der Bescheid ist der Teilungserklärung beigelegt.

Eine Aufstellung der zu erwerbenden Miteigentumsanteile ist der Teilungserklärung ebenfalls beigelegt.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Verkäufer – 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.

In der Anlage TE4 zur Teilungserklärung ist die Gemeinschaftsordnung zu finden. Diese enthält Bestimmungen über das Verhältnis der Eigentümer untereinander und über die Verwaltung.

Unter § 2 der Gemeinschaftsordnung ist die einheitliche Nutzung des Gebäudes als Pflegeimmobilie bzw. Seniorenwohnanlage festgelegt. Die Eigentümer haben hiernach das Sonder- und Gemeinschaftseigentum ausschließlich zur einheitlichen Nutzung für eine Pflegeimmobilie bzw. Seniorenwohnanlage zu nutzen.

Diese Zweckbestimmung ist Grundlage für das gesamte Verhältnis der Teil- und Wohnungseigentümer untereinander sowohl nach dem Gesetz als auch nach den getroffenen Vereinbarungen und aller sonstigen Verträge. Das Sondereigentum wird zum Zwecke dieser einheitlichen Nutzung ausschließlich gemeinschaftlich verwendet und jeder Sondereigentümer verzichtet auf eine eigenständige Verwaltung zugunsten der gemeinschaftlichen Verwaltung.

Diese Gebrauchsvereinbarung wird in der Gemeinschaftsordnung wie folgt konkretisiert:

Die Teil- und Wohnungseigentümer (Miteigentümer) vereinbaren dort, Sonder- und Gemeinschaftseigentum sowie etwaige Sondernutzungsrechte ausschließlich zum Zwecke des Betriebs einer Pflegeimmobilie bzw. gemeinschaftlich vermieteten (Senioren-)Wohnanlage zu nutzen, und zwar ausschließlich in der Weise, dass sämtliche Sondereigentumseinheiten (einschließlich der zu diesen Einheiten gehörenden Bereiche des Gemeinschaftseigentums bzw. von Sondernutzungsrechten) sowie das Gemeinschaftseigentum durch einheitlichen Vertrag einem Betreiber bzw.

Generalmieter gegen Entgelt zum Betrieb einer Pflegeeinrichtung bzw. gemeinschaftlich vermieteten (Senioren-)Wohnanlage überlassen werden. Eine Pflegeimmobilie 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 einer sog. Komplementärnutzung (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 Teil- und Wohnungseigentümer sind verpflichtet, dem Betreiber bzw. Generalmieter die Nutzung des Sondereigentums und des Gemeinschaftseigentums zu ermöglichen, soweit er hierzu nach dem Inhalt des Mietvertrages berechtigt ist. Die Miteigentümer verzichten insoweit darauf, hiervon abweichend ihr Sondereigentum, das Gemeinschaftseigentum und zugehörige Sondernutzungsrechte persönlich zu nutzen und/oder durch von ihnen benannte Dritte nutzen zu lassen. Das Recht, mit dem Betreiber der Pflegeimmobilie einen gesonderten Nutzungs- oder Pflegevertrag abzuschließen, bleibt unberührt.

Über eine von den vorstehenden Ausführungen abweichende 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 bzw. Seniorenwohnanlage insgesamt an einen Betreiber bzw. Generalmieter vermietet oder verpachtet ist oder mangels einer mit qualifizierter Mehrheit beschlossenen anderen Nutzung an einen Betreiber bzw. Generalmieter vermietet oder verpachtet werden soll. Die Sondereigentümer treten daher bis zum Beschluss einer anderen Nutzung ihre Rechte und Pflichten im Hinblick auf die Verwaltung und Nutzung ihres Sondereigentums unwiderruflich an die Gemeinschaft zur Ausübung ab.

7 Der Kaufvertrag bzw. Wohnungskauf- und Werkvertrag

Der Verkäufer, die Wohnen im Denkmal Kassel Salzmann GmbH, 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.

Da sich der Verkäufer im Rahmen des Kaufvertragsabschlusses auch mit der Erbringung von Werkleistungen (Umbau und Sanierung des Bestandsgebäudes; siehe oben) verpflichtet, wird es sich gegenständlich um einen sog. Wohnungskauf- und Werkvertrag handeln.

Vor der notariellen Beurkundung erhält der Käufer eine Abschrift des Vertragsentwurfs, der Teilungserklärung nebst Anlagen sowie den sog. Bezugsurkunden.

Bei den Bezugsurkunden handelt es sich um notarielle Urkunden, welchen bestimmte Anlagen beigelegt 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 30.10.2025 (UVZ-Nr. 325/2025, Notar Dr. Michael Kunst mit Amtssitz in Hannover) sind die nachfolgenden Anlagen beigelegt:

Anlage 7.1 – Mietvertrag nebst 1. Nachtrag

Der 2. Bezugsurkunde vom 30.10.2025 (UVZ-Nr. 326/2025, Notar Dr. Michael Kunst mit Amtssitz in Hannover) sind die nachfolgenden Anlagen beigelegt:

Anlage Vorbemerkung (3) – Baugenehmigung

Anlage Vorbemerkung (7) – Verwaltervertrag nebst Verwaltervollmacht

Anlage 1.2 – Schreiben des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen

Anlage 1.3 – Vollmachtformular

Anlage 1.7 – Entwurf Eintragungsbewilligung Nutzungsdienstbarkeit

Anlage 1.13 – Eingetragene Baulasten

Anlage 5.2.1 – Bau- und Leistungsbeschreibung: Text

Anlage 5.2.2. – Bau- und Leistungsbeschreibung: Pläne

Anlage 5a.4 – Fernwärmeversorgung

Anlage 8.2 – Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis

Anlage 8.6 – Merkblatt KfW-Förderung

Anlage 11.1 – Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Die Teilungserklärung enthält die nachfolgenden Anlagen:

Anlage TE 1 – Lagepläne, Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Anlage TE 2 – Aufstellung der Miteigentumsanteile

Anlage TE 3 – Abgeschlossenheitsbescheinigung, Aufteilungspläne, Schnitte und Ansichten

Anlage TE 4 – Gemeinschaftsordnung

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

7.2 Kaufpreiszahlung

Der Kaufpreis wird unter § 1 des Vertrages festgelegt sein. Der Kaufpreis für den schlüsselfertig zu erstellenden Kaufgegenstand teilt sich in 3 % Kosten für das Grundstück, 93 % für die Sanierung (davon 65 % Sanierungskosten für Denkmal und 28 % sonstige Sanierungskosten und Gebäudeanteil) 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.

Für den Kaufgegenstand kann der Käufer bei Vorliegen der persönlichen Voraussetzungen Mittel gemäß dem KfW-Programm BEG Wohngebäude Kredit Effizienzhaus 55 EE (261) beantragen. Auf Wunsch kann der Verkäufer den Käufer hierbei unterstützen. Die Erlangung des Fördermittels ist hiervon unabhängig jedoch grundsätzlich eigene Sache des Käufers.

Alternativ kann der Käufer mit dem Verkäufer im Rahmen des Kaufvertragsabschlusses vereinbaren, dass nicht direkt der Käufer, sondern der Verkäufer die Fördermittel in Anspruch nimmt und das KfW-Darlehen betreffend den Kaufgegenstand nach Abschluss der Sanierungsarbeiten (teilweise) auf den Käufer überträgt (= Endkreditnehmerwechsel), wenn der Käufer die persönlichen Voraussetzungen für die Förderung erfüllt.

Erläuterungen zur Fördermittelthematik befinden sich in dem der 2. Bezugsurkunde beigefügten Merkblatt „BEG Wohngebäude Kredit Effizienzhaus“. Zudem wird der Verkäufer dem Käufer auf Anfrage die vorstehenden möglichen Varianten bezüglich der Inanspruchnahme der KfW-Fördermittel näher erläutern. Hierbei handelt es sich jedoch nicht um eine Beratung im rechtlichen Sinne. Dem Käufer wird die Hinzuziehung einer Fachperson für Finanzen oder eines sonstigen sachkundigen Beraters dringend nahegelegt.

Wie die Kaufpreiszahlung erfolgt wird unter § 2 des Vertrages festgelegt sein.

Die Höhe der vom Käufer zu zahlenden Raten legt der Verkäufer nach seinem Ermessen entsprechend dem tatsächlichen Bauablauf fest, wobei diese Raten sich nur aus höchstens den nachgenannten %-Sätzen zusammensetzen und er höchstens sieben Teilbeträge anfordern darf:

Rate 1: 30 % nach Beginn der Sanierungsarbeiten und Vorliegen der Voraussetzungen des § 3 Abs. 1 MaBV und der §§ 650u Abs. 1 i.V.m. 650m Abs. 2 f. BGB,

Rate 2: 28 % nach Rohbaufertigstellung,

Rate 3: 12,6 % nach Fertigstellung des Fenstereinbaus einschließlich Verglasung sowie Fertigstellung der Dachflächen und Dachrinnen,

Rate 4: 10,5 % nach Fertigstellung der Rohinstallation der Heizungs-, Sanitär- und Elektroanlagen, des Innenputzes, ausgenommen Beiputzarbeiten,

Rate 5: 7,0 % nach Fertigstellung des Estrichs, der Fliesenarbeiten im Sanitärbereich und der Fassadenarbeiten,

Rate 6: 8,4 % nach Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergabe,

Rate 7: 3,5 % nach vollständiger Fertigstellung.

Der Käufer kann den jeweils vom Verkäufer abgeforderten Bautenstand selbst prüfen bzw. ggf. unter Zuhilfenahme eines auf Kosten des Käufers beauftragten Sachverständigen überprüfen lassen kann. Für die Rate „nach vollständiger Fertigstellung“ ist zusätzlich Fälligkeitsvoraussetzung, dass die Abnahme des Kaufgegenstandes durch den Käufer gemäß § 6 des Vertrages insgesamt erfolgt oder nach § 641 Abs. 2 BGB entbehrlich ist.

Die vorgenannten Kaufpreistraten sind grundsätzlich innerhalb von 10 Bankarbeitstagen nach Zugang der Aufforderung des Verkäufers zur Zahlung der jeweiligen Rate in Textform beim Käufer zur Zahlung fällig.

Nimmt der Käufer das KfW-Darlehen gemäß der oben alternativ genannten Möglichkeit (Inanspruchnahme durch Verkäufer und anschließende (teilweise) Übertragung auf Käufer) in Anspruch, gilt im Hinblick auf die Raten 2 bis 6, dass der Verkäufer sie bei Vorliegen der jeweiligen Fälligkeitsvoraussetzungen nur wie folgt abfordern wird:

- Die Rate 2 ist vom Käufer nur in der Höhe abzufordern, in der der Betrag des Kaufpreises nach Abzug der Rate 1, der Rate 7 und des KfW-Darlehens noch nicht erreicht ist, maximal jedoch in Höhe der Rate 2 (28 % des Kaufpreises);
- Die Rate 3 ist vom Käufer nur in der Höhe abzufordern, in der der Betrag des Kaufpreises nach Abzug der Rate 1, der Rate 2, der Rate 7 und des KfW-Darlehens noch nicht erreicht ist, maximal jedoch in Höhe der Rate 3 (10,5 % des Kaufpreises);
- Die Raten 4, 5 und 6 sowie wegen der vorstehenden Regelungen etwa noch ausstehende Zahlungen auf die Raten 2 und/oder 3 wird der Verkäufer nicht vom Käufer abfordern. Der Käufer zahlt den Gesamtbetrag (EUR 105.000,00) vielmehr durch die Übernahme des KfW-Darlehens vom Verkäufer unter Freistellung des Verkäufers zum Zeitpunkt des Endkreditnehmerwechsels.
- Im Verhältnis der Parteien untereinander sind die Raten 4, 5 und 6 sowie wegen der vorstehenden Regelungen etwa noch ausstehende Zahlungen auf die Raten 2 und/oder 3 somit erst bei Vorliegen der Zahlungsvoraussetzung für die Rate 6 und Vorliegen des Endkreditnehmerwechsels fällig.
- Klarstellend: die Rate 7 (3,5 % des Kaufpreises) ist durch den Käufer bei deren Fälligkeit durch Zahlung zu leisten;
- Der Verkäufer wird die sich nach den vorstehenden Regelungen für den Käufer ergebenden Beträge der Rate 2 bzw. der Rate 3 berechnen und den sich ergebenden Betrag beim Käufer nach Vorliegen der jeweiligen Fälligkeitsvoraussetzungen der Rate 2 bzw. der Rate 3 zur Zahlung abfordern.

Bezüglich beider oben aufgeführten Ratenzahlungspläne gilt: Die Rate 1 und die weiteren Raten sind jedoch nicht fällig vor Ablauf von 10 Bankarbeitstagen, nachdem der Zentralnotar dem Käufer schriftlich bestätigt hat (Datum der Absendung der Fälligkeitsmitteilung), dass nachfolgende Voraussetzungen lit. (a) bis (e) – gemäß dem aktuellen Kaufvertragsentwurf – erfüllt sind:

- (a) Alle für die Durchführung und die Rechtswirksamkeit des Vertrages erforderlichen Genehmigungen liegen vor - ausgenommen die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes, die herbeizuführen Sache des Käufers ist –, und dem Zentralnotar sind keine Gründe ersichtlich, die gegen die Wirksamkeit des Vertrages sprechen,
- (b) der Verkäufer ist als Eigentümer des Kaufgegenstandes im Grundbuch eingetragen,
- (c) die Eigentumsübertragungsvormerkung gem. § 9 des Vertrages ist im Grundbuch nach den bestehenden oder noch einzutragenden Belastungen oder an besserer Rangstelle eingetragen und ihr gehen keine Rechte im Range vor oder stehen gleich, an deren Bestellung der Käufer nicht mitgewirkt hat,
- (d) die in Abteilung III eingetragenen Grundschulden sind sämtlich gelöscht oder die Bestätigung der Gläubigerin, die nicht der deutschen Kreditaufsicht unterliegt, für die in Abteilung III noch zur Eintragung kommenden Grundschulden für die Finanzierung des Bau-

vorhabens gemäß § 1 Ziffer (12) des Kaufvertrages vorliegen, dass sie sich zugunsten des Käufers zur Lastenfreistellung verpflichtet hat, die Eintragung einer Löschungsvormerkung zur Sicherung der Verpflichtung zur Löschung dieses Rechts erfolgt ist und deren Löschungsbewilligung in grundbuchmäßiger Form vorliegt, wobei diese Erklärungen bedingungslos oder nur unter solchen Zahlungsauflagen erteilt sein müssen, die aus dem Kaufpreis erfüllbar sind,

- (e) die weiteren Löschungsunterlagen für alle weiteren nicht übernommenen und der Vormerkung im Range vorgehenden Belastungen entweder auflagenfrei oder mit der Maßgabe vorliegen, hiervon gegen Zahlung eines Betrages Gebrauch zu machen, der insgesamt nicht höher als der vereinbarte Kaufpreis ist bzw. nicht höher als der verbleibende vereinbarte Kaufpreis.

Der Verkäufer wird sich im Vertrag verpflichten, die erforderlichen Löschungs-/Freigabeunterlagen beim Grundschuldgläubiger abzufordern, den Zentralnotar hierüber zu unterrichten und dem Zentralnotar die erforderlichen Löschungs-/Freigabeunterlagen zur Verfügung zu stellen.

Die Rate 1 in Höhe von 30 % des Kaufpreises wird in dieser Höhe außerdem nur fällig, wenn der Verkäufer auf seine Kosten dem Käufer eine Sicherheit (z. B. Erfüllungsbürgschaft) im Sinne von § 650m Abs. 2 und 3 BGB in Höhe von 5 % des Kaufpreises für die rechtzeitige Herstellung des Kaufgegenstandes ohne wesentliche Mängel geleistet hat.

Sollte der Verkäufer die Sicherheit nicht bis zur Fälligkeit der Rate 1 durch Übergabe des Originals der Sicherheitsleistung an den Zentralnotar leisten, verringert sich die Rate 1 von 30 % auf 25 %. Die restlichen 5 % werden erst fällig, wenn der Kaufgegenstand abnahmefähig ist und keine durch die Sicherheit gedeckten Ansprüche wegen nicht rechtzeitiger Herstellung (mehr) bestehen oder wenn der Zentralnotar dem Käufer bestätigt, dass der Verkäufer bei ihm die Sicherheit hinterlegt hat.

Zahlt der Käufer nicht binnen zehn Bankarbeitstagen nach Zugang der Bautenstands- mit- teilung und Vorliegen der Fälligkeitsvoraussetzungen, sind offene Beträge mit einem Jahreszins von fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz zu verzinsen.

7.3 Sonstige Kosten

Nach § 1 Abs. 5 des Kaufvertrages handelt es sich bei dem Kaufpreis um einen Festpreis. Er umfasst die anteilig auf den Kaufgegenstand entfallenden Kosten für Grund und Boden und die anteilig auf den Kaufgegenstand entfallenden Kosten für die erstmalige Herstellung der Seniorenwohnanlage (inkl. der Außenanlagen) entsprechend der Bauverpflichtung einschließlich aller Baunebenkosten wie Planungskosten, Bauleitungskosten, Vermessungskosten sowie Genehmigungsgebühren.

Nicht im vereinbarten Kaufpreis enthalten sind die Notar- und Grundbuchkosten und die Geldbeschaffungs-, Vermittlungs- und Finanzierungskosten des Käufers.

Alle Kosten des Vertrages und seiner Durchführung trägt der Käufer, ausgenommen solcher Kosten, die in diesem Vertrag ausdrücklich dem Verkäufer zugewiesen sind. Die Kosten etwaiger Genehmigungserklärungen trägt die jeweils betroffene Partei selbst.

Die Kosten für die Lastenfreistellung trägt der Verkäufer. Dazu können Mehrkosten aufgrund einer für die Lastenfreistellung anfallenden Vollzugsgebühr, Kosten für die Übernahme von Treuhandauflagen im Zuge der Lastenfreistellung und Kosten der Löschung der zu beseitigenden Vorlasten im Grundbuch zählen.

Der Käufer trägt die anfallende Grunderwerbsteuer.

7.4 Abnahme bzw. Besitzübergang

§ 6 des Vertrages wird die Abnahme bzw. den Besitzübergang regeln.

Bis zur Übergabe des Vertragsobjektes wird der Bauablauf durch den Verkäufer bestimmt. Der Käufer hat alles zu unterlassen, was eine ordentliche Bauabwicklung des Bauvorhabens erschwert; er ist insbesondere nicht berechtigt, Weisungen zu erteilen. Es ist dem Käufer jedoch gestattet – nach entsprechender Terminabstimmung mit dem Verkäufer und Anmeldung bei der Bauleitung – die Baustelle zu betreten, um sich über den Bautenstand zu unterrichten.

Hinsichtlich des Kaufgegenstandes findet das gesetzliche Werkvertragsrecht des BGB Anwendung. Daher bedarf es hinsichtlich des Kaufgegenstandes – sowohl hinsichtlich des Sonder- als auch des Gemeinschaftseigentums – der Abnahme durch den Käufer, auch wenn der Verkäufer und der Mieter die vom Bauunternehmen ausgeführten baulichen Arbeiten zur Herstellung des Kaufgegenstands bereits abgenommen haben und die baubehördliche Abnahme erfolgt ist.

Zur Vorbereitung der Abnahme des Gemeinschaftseigentums wird der Verkäufer gemeinsam mit dem Verwalter unter Hinzuziehung eines unabhängigen und unparteiischen Bausachverständigen eine technische Vorbegehung des gemeinschaftlichen Eigentums vornehmen. Der Käufer ist berechtigt, selbst auf eigene Kosten mit einem von ihm zu beauftragenden Sachverständigen oder einer dritten Person an dieser Vorbegehung teilzunehmen. Der Käufer erhält mit einer Frist von zwei Wochen eine schriftliche Einladung zu diesem Termin.

Der Bausachverständige hat zu prüfen, ob das Gemeinschaftseigentum vollständig und vertragsgemäß hergestellt ist und die Abnahmereife vorliegt. Das Recht des Käufers, selbst über die Abnahmereife des Gemeinschaftseigentums zu entscheiden, bleibt unberührt. Im Zuge der Prüfung durch den Bausachverständigen wird ein Protokoll erstellt, in dem alle gemeinsam festgestellten oder von dem Bausachverständigen, dem Verwalter oder einem Käufer eines Wohnungs- und Teileigentums gerügten Mängel aufzunehmen sind. Sofern der Bausachverständige zu dem Ergebnis gelangt, dass keine wesentlichen Mängel vorliegen, die einer Abnahme des Gemeinschaftseigentums entgegenstehen, wird der Verkäufer dem Käufer das Protokoll über die technische Begehung zusenden. Der Käufer ist berechtigt zu erklären, dass er diese technische Prüfung des Bausachverständigen als für sich maßgeblich akzeptiert und das Gemeinschaftseigentum rechtsgeschäftlich als im Wesentlichen vertragsgemäß abnimmt, oder dass er insoweit die Abnahme aus von ihm zu benennenden Gründen verweigert.

Die Abnahme des Kaufgegenstands – also des Sonder- und Gemeinschaftseigentums – soll in einem oder mehreren einheitlichen Terminen mit dem Käufer und anderen Käufern von Wohnungseigentumseinheiten an dem Grundstück erfolgen. Der Verkäufer hat dem Käufer sowie allen anderen Käufern von Sondereigentumen am Grundstück den Abnahmetermin oder die Abnahmetermine nach Abnahmereife mit einer Fristsetzung von mindes-

tens zwei Wochen schriftlich mitzuteilen. Abnahmereife liegt vor, wenn der Kaufgegenstand frei von wesentlichen Mängeln fertiggestellt ist, soweit sich nicht aus dem Vertrag Abweichendes ergibt.

Der Käufer hat grundsätzlich auf eigene Kosten an der Abnahme teilzunehmen; er ist berechtigt, sich dabei durch einen auf eigene Kosten beauftragten Sachverständigen oder eine andere dritte Person begleiten zu lassen.

Über die Abnahme wird eine Niederschrift errichtet, die vom Käufer und dem Verkäufer zu unterzeichnen ist und in der etwaige Mängel und fehlende Leistungen aufzunehmen sind.

Die Abnahme von eventuellen Mängeln geschieht in gleicher Weise, sobald sie beseitigt sind, jedoch ohne Durchführung einer erneuten technischen Begehung. Der Verkäufer kann vom Käufer überdies verlangen, Teilleistungen im Wege der Teilabnahme abzunehmen. Andere Formen der Abnahme bleiben ausdrücklich vorbehalten. Der Käufer ist zur Abnahme verpflichtet, wenn bei der Vorbegehung die Abnahmereife festgestellt und das Gemeinschafts- und sein Sondereigentum im Wesentlichen vertragsgemäß hergestellt ist.

Erscheinen der Käufer oder sein Bevollmächtigter an keinem vom Verkäufer schriftlich mitgeteilten Abnahmetermin, so gilt der Kaufgegenstand als abgenommen (sog. Abnahmefiktion), falls der Käufer die Abnahme nicht innerhalb von 14 Tagen nach dem Abnahmetermin unter Angabe mindestens eines Mangels, der der Abnahmereife entgegensteht, verweigert hat. Auf die Folgen einer nicht erklärten oder ohne Angabe von Mängeln verweigerten Abnahme ist im Ladungsschreiben zum Abnahmetermin ausdrücklich hinzuweisen.

Der Verkäufer ist zur Übergabe des Besitzes an den Käufer verpflichtet und berechtigt, wenn der Kaufgegenstand bezugsfertig ist, die Abnahme des Kaufgegenstands und des Gemeinschaftseigentums nach vorheriger rechtzeitiger Mitteilung des Abnahmetermins ohne wesentliche Mängelbeanstandungen durchgeführt ist und der Käufer alle zu diesem Zeitpunkt fälligen Zahlungen geleistet hat oder Zug um Zug gegen Übergabe des Besitzes leistet, insbesondere die Bezugsfertigkeitsrate (6. Rate). Der Käufer ist nach Vorliegen dieser Voraussetzungen zur Übernahme des Besitzes verpflichtet.

Das Recht des Verkäufers zur vorzeitigen ungesicherten Übergabe nach Abnahme bleibt unberührt. Ist das Kaufobjekt rechtzeitig und ohne wesentliche Mängel fertig gestellt, kann der Verkäufer die Übergabe zusätzlich davon abhängig machen, dass der Käufer die ihm ausgehändigte Bürgschaft zurückgibt. Der Verkäufer teilt dem Käufer schriftlich (per E-Mail ausreichend) das Vorliegen der Voraussetzungen für die Übergabe des Besitzes mit (sog. Verkäufermitteilung Besitzübergang).

Der Besitzübergang erfolgt am 1. Tag des Monats, der der Verkäufermitteilung Besitzübergang folgt. Der Besitzübergang erfolgt jedoch nach aktuellem Stand spätestens am 30.11.2027, so dass in diesem Fall die Monatsmiete für den Dezember 2027 dem Käufer zufließt.

(Mittelbarer) Besitz, Nutzungen und Lasten, insbesondere auch die laufenden Steuern und öffentlich-rechtlichen Abgaben und Pflichten, die Gefahr eines zufälligen Untergangs und einer zufälligen Verschlechterung sowie die Verkehrssicherungspflicht gehen am Tag des Besitzübergangs auf den Käufer über. Der Käufer stellt den Verkäufer ab Besitzübergang von allen Ansprüchen auf Ersatz von Personen- und Sachschäden, die sich aus einer Verletzung der dem Käufer obliegenden Verkehrssicherungspflicht ergeben (bei Gemeinschaftsflächen anteilig), auch gegenüber Dritten frei.

7.5 Gewährleistung

§ 8 des Vertrages wird die Rechte des Käufers bei Sach- und Rechtsmängeln regeln.

Die Haftung für sämtliche Mängel am Bauvorhaben bestimmt sich grundsätzlich nach den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen des Werkvertragsrechts und des Kaufrechts des BGB.

Die Rechte des Käufers wegen eines Sachmangels des Grundstücks und der vorhandenen Altbausubstanz werden ausgeschlossen, soweit sich aus dem Vertrag und seinen Anlagen nichts Abweichendes ergibt. Hiervon ausgenommen sind Mängel, die sich auf die Tauglichkeit des Kaufgegenstands und des Gemeinschaftseigentums für den im Mietvertrag vereinbarten Mietzweck auswirken. Der Verkäufer wird im Vertrag erklären, dass auf dem Grundstück eine Altlast besteht (siehe oben). Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass auch die vorhandene Altbausubstanz mit Altlasten belastet sein kann. Vorhandene Altlasten sind in demjenigen Rahmen, wie dieses in der Baugenehmigung festgelegt ist, im Rahmen der Baumaßnahme fachgerecht und mit Entsorgungsnachweisen zu entsorgen. Im Übrigen wird keine Haftung für Altlasten auf dem Grundstück und in der Altbausubstanz übernommen.

Für die vertraglich geschuldeten Bauleistungen gilt das Leistungsstörungenrecht des Werkvertragsrechts des BGB, insbesondere über die §§ 634, 634a BGB. Die Haftung wird jedoch nur für von der Bauverpflichtung des Verkäufers umfasste Mängel gelten. Insofern wird eine verschuldensunabhängige Sachmängelhaftung für die von der Modernisierung unberührt gebliebene Altbausubstanz ausgeschlossen.

Soweit nach Ablauf der Verjährungsfrist zwischen den Vertragsbeteiligten dem Verkäufer noch Gewährleistungsansprüche gegen an der Bauplanung und -errichtung beteiligte Personen oder Unternehmen zustehen, ist der Verkäufer verpflichtet, diese nach Wahl des Verkäufers entweder im Interesse des Käufers noch geltend zu machen oder die Ansprüche unter Übergabe der zugehörigen, für die Durchsetzung der Ansprüche erforderlichen Unterlagen an den Käufer abzutreten.

Der Käufer hat im Vertrag für den Fall der verspäteten Fertigstellung auf etwaige Rücktrittsrechte unter der Voraussetzung zu verzichten, dass der Verkäufer wegen der verspäteten Fertigstellung Schadensersatz leistet und damit den Ausgleich der wirtschaftlichen Nachteile gegenüber dem Käufer erfüllt. Die Vertragsparteien werden für jeden angefangenen Monat eines vom Verkäufer zu vertretenden Verzugs mit der Herstellung der Bezugsfertigkeit einen pauschalen Schadenersatz in Höhe von 6,00 €/m² Wohnfläche des Kaufgegenstandes, soweit der Käufer keinen höheren Schaden nachweist, vereinbaren.

Von den vorstehenden Rechtsbeschränkungen ausgenommen sind eine Haftung für Vorsatz und Arglist. Ferner bleibt die Haftung für Schäden aus grob fahrlässigen Pflichtverletzungen und bei Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit auch bei fahrlässigen Pflichtverletzungen der anderen Vertragspartei, deren gesetzlichen Vertreter oder Erfüllungsgehilfen unberührt. Unberührt bleibt ferner die Haftung für die Verletzung von Pflichten, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Käufer regelmäßig vertrauen darf.

8 Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

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

Laut Teilungserklärung wird die Wohnungseigentümergeinschaft „Sandershäuser Straße 34, Kassel (Seniorenwohnheim)“ heißen.

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

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.

Auf jede Wohneinheit bzw. Wohn- und Teileigentumseinheit entfällt 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. Bei Einstimmigkeit kann ein Beschluss grundsätzlich auch im schriftlichen Verfahren gefasst werden.

Jeder Eigentümer kann sich in der Eigentümerversammlung und bei der Beschlussfassung nur durch den Verwalter, seinen Ehegatten, sein volljähriges Kind, ein Elternteil oder einen anderen Eigentümer aufgrund schriftlicher Vollmacht vertreten lassen.

9 Die Instandhaltungsrücklage

Auch wenn es sich bei der gegenständlichen Senioreneinrichtung um ein frisch saniertes Gebäude handeln wird 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 im Auftrag geben müssen.

Der Verkäufer empfiehlt eine Instandhaltungsrücklage in Höhe von rund 0,25 € pro Quadratmeter monatlich.

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 Käufer bei Ankauf jedoch 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 Verwaltervollmacht 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 Gemeinschaft im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben Verträge auch im eigenen Namen abzuschließen und sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen.
- Die von den Miteigentümern gemäß der Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung zu entrichtenden Beträge einzuziehen und diese gegenüber einem säumigen Wohnungseigentümer im Namen der Gemeinschaft gerichtlich geltend zu machen.
- Der Verwalter ist berechtigt, die Gemeinschaft 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 26.09.2025 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 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 mit Besitz-, Nutzungs- und Lastenübergang der ersten Einheit an die künftigen Eigentümer. Der Verwalter wird für 3 Jahre ab vorstehendem Beginn der Verwaltertätigkeit bestellt.

Eine vorzeitige außerordentliche, fristlose Kündigung ist laut Verwaltervertrag beiderseits 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 € inklusive der Umsatzsteuer von derzeit 19 % monatlich. 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. Der Verwalter hat sich insoweit gegebenenfalls zu entlasten. Die aufwandsabhängige Vergütung und die Auslagenerstattung sind stets nur in dem Umfang geschuldet, der dem objektiv zur ordnungsgemäßen Verwaltung erforderlichen Aufwand entspricht.

Sowie nicht anders vereinbart, bemisst sich die variable Vergütung als zeitabhängige Vergütung auf 101,00 € inklusive Umsatzsteuer von derzeit 19 % je Stunde. 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 Auslagen / Aufwendungen 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 u.a. 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 Hessen hat dahingehend die Grunderwerbsteuer selbst festgelegt. Diese beträgt derzeit 6 % 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 Kassel. Daher ist derzeit das Finanzamt Kassel zuständig. 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 Satzungssitz 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, Mietrückzahlungen, 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.

Gemäß dem als Anlage 1.2 der 2. Bezugsurkunde beigefügten Schreiben des Landesamts für Denkmalpflege Hessen vom 15.09.2025 besteht nach der zeitiger Rechtslage bei dem Vertragsobjekt grundsätzlich die Möglichkeit zu erhöhten Absetzungen der im Schreiben so bezeichneten „Sanierungskosten“ nach § 7 i EStG bzw. zu deren steuerlichen Anerkennung als Sonderausgaben nach § 10 f EStG. Abschreibungsfähig bzw. Grundlage für den Sonderausgabenabzug sind danach bestimmte, mit dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (LfDH) sowie der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Kassel abgestimmte und noch abzustimmende Sanierungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an dem Vertragsobjekt, die nach Abschluss dieses Kaufvertrages durchgeführt wurden.

Der Verkäufer geht entsprechend dieser Einschätzung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen (LfDH), aufgrund bereits geführter Vorgespräche mit der unteren Denkmalschutzbehörde (Denkmalamt) der Stadt Kassel und auf Basis einer vorläufigen Annahme der Sanierungskosten davon aus, dass vorliegend voraussichtlich etwa 65 % der Herstellkosten als Sanierungskosten im vorgenannten Sinne angesetzt werden können (Sanierungskostenanteil). Exakte Angaben zur Höhe der steuerlich begünstigten Aufwendungen sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich. Der Sanierungskostenanteil kann nach Durchführung des Bauvorhabens unter Umständen – insbesondere abhängig von dem tatsächlich von der Denkmalschutzbehörde der Stadt Kassel und der Finanzbehörde anerkannten Anteil der Herstellkosten für die Erhaltung des Denkmals – sowohl nach oben als auch nach unten deutlich abweichen.

Für den Eintritt genereller oder bestimmter erwarteter, steuerlicher Auswirkungen des Kaufs, insbesondere für die steuerliche Anerkennung der oben dargestellten Werte des voraussichtlichen Sanierungskostenteils, übernimmt der Verkäufer keine Haftung. Die steuerlichen Abschreibungen auf den Kaufgegenstand können im Fall einer Inanspruchnahme eines KfW-Tilgungszuschusses direkt durch den Käufer nur für den Kaufpreis abzüglich eines gewährten Tilgungszuschusses geltend gemacht werden.

Der Verkäufer empfiehlt dem Käufer im Hinblick auf die Richtigkeit der vorstehend dargestellten Einschätzungen und Werte die Hinzuziehung eines Angehörigen der steuerberatenden Berufe und übernimmt ausdrücklich insoweit keine steuerliche Beratung.

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 gewerbsteuerpflichtig, wobei die

Gewerbsteuer 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 gewerbsteuerpflichtig (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 Eintragung einer Auflassungsvormerkung zugunsten des Käufers im Grundbuch geschützt.

Problematisch ist die Bonitätsverschlechterung des Verkäufers 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 (neuen) 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.

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 Schriftformverstosses 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 Seniorenresidenz 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 umgebauten und sanierten Bestandsgebäudes

Im Rahmen eines Umbaus sowie einer Sanierung 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 der Umbau- und Sanierungsarbeiten 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.

Im Übrigen ist zu beachten, dass Gewährleistungsansprüche nur in Bezug auf die erfolgten Umbau- und Sanierungsarbeiten in Betracht kommen. Bezüglich der unberührten Altbausubstanz sind solche ausgeschlossen.

Zusätzlich zu Baumängeln können auch Bauzeitverzögerungen ein Risiko bei der dem Umbau und der Sanierung 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.

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 Eigentum 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 13.11.2025 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.