



# KAPITALANLAGE

*Pflegeimmobilien*



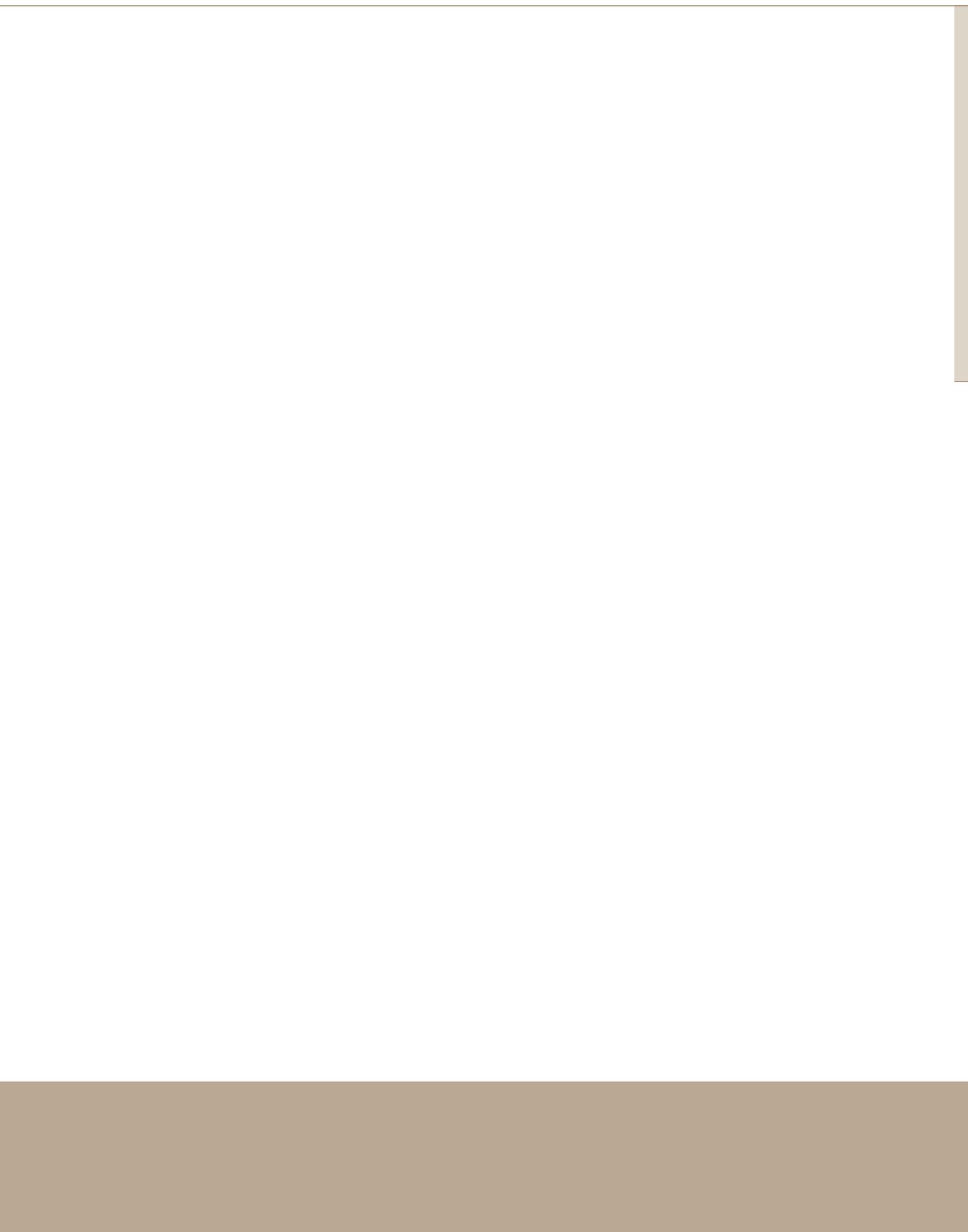
MIETRENDITE BIS ZU 4,50 %

Für Verbraucher empfohlen vom



**Bundesverband**  
*Initiative 50Plus*

*Seniorenzentrum "St. Franziskus" Selters*



# GRÜßWORT



Rolf Jung  
Stadtbürgermeister Selters (Westerwald)

*Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,*

*eine in 2009 entstandene Vision wird Realität. Es fügte sich, dass es bald ein Seniorenzentrum in Selters geben wird.*

*Viele Selterser und Bürgerinnen und Bürger aus dem Umland sind mit mir in freudiger Erwartung, die von der WI-IMMOGroup aus Hildesheim erzeugten baulichen Voraussetzungen demnächst erleben zu können. Gebaut wird in guter Lage am Nordrand unseres Städtchens, an der Straße Richtung Ortsgemeinde Goddert, mit freier Sicht Richtung Süden und Westen, bei komfortablen Entfernungen zum Ortskern und zum erholenden Saynbachtal.*

*Der Ortskern sorgt mit dem Saynbachcenter und verschiedensten Gewerbetreibenden und alle denen im medizinischen Bereich Tätigen für die Deckung des täglichen Bedarfes. Das erholende Saynbachtal bietet weitere Möglichkeiten für eine gute Wohn- und Lebensqualität.*

*Diese zukünftige Pflegeeinrichtung wird von der Gesellschaft Katharina Kasper ViaSalus aus Dernbach betrieben, für die Menschen unserer Region. Das neue Seniorenzentrum wird 85 Pflegeappartements und 13 Service-Wohnungen bieten.*

*Der Stadtrat von Selters und auch ein Großteil der Bevölkerung stehen mit großer Überzeugung hinter diesem Projekt.*

*Ich danke an dieser Stelle den Initiatoren der WI-IMMOGroup sowie der Katharina Kasper ViaSalus für ihr Engagement für die Menschen in unserer Stadt und der Region.*

*Das im Frühsommer des kommenden Jahres zur Verfügung stehende Seniorenzentrum bietet auch sehr gute Voraussetzungen, sich als Begegnungsstätte in unserer Gemeinschaft zu entwickeln.*

**Rolf Jung**  
Stadtbürgermeister Selters (Westerwald)



6-11 INVESTMENT

---

12-29 IMMOBILIE

---

30-46 RECHTLICHES

---

# INHALT



- 6 Kapitalanlage
- 8 Vorteile
- 10 Anlageobjekt



- 12 Selters
- 14 Standort
- 16 Objekt
- 18 Grundrisse
- 26 Betreiber
- 28 Verwaltung



- 30 Bau- und Ausstattungsbeschreibung
- 30 Rechtliche Grundlagen

## Vermögensaufbau & Altersvorsorge

Immobilien gelten als Sachwerte, die eine hohe Sicherheit als Kapitalanlage bieten.

Ende 2013 lag das Immobilienvermögen in der Bundesrepublik bei rund 5,5 Billionen Euro, wie der Bundesverband deutscher Banken feststellte, das sind rund 500 Milliarden Euro mehr als bei der letzten Erhebung zwei Jahre zuvor. Demgegenüber kam Ende 2013 ein Geldvermögen von 5,15 Billionen Euro - dazu zählen etwa Sparkonten, Bargeld, Aktien und Ansprüche gegenüber Versicherungen. Damit macht das Immobilienvermögen rund die Hälfte des Gesamtvermögens aus.

Und die Entwicklung geht weiter: Wertverluste durch Banken Krisen, rückläufige Kapitalmarktzinsen und sinkende Erträge aus Lebensversicherungen fördern den Trend zum Immobilieneigentum, sei es zur Eigennutzung oder zur Kapitalanlage.

Die Zukunft ist unsicherer geworden, Inflation oder Deflation können in Zukunft das Vermögen gefährden, hinzu kommen staatliche

Eingriffe wie z. B. die Finanzmarktsteuer, die sich auf die Attraktivität einiger Anlageklassen belastend auswirken können.

Langfristige Kapitalanlagen müssen sorgfältiger geprüft werden und bedürfen einer kontinuierlichen Kontrolle. Für den Privatanleger eine große Herausforderung.

Wie kann der Anleger in der Zukunft sein Vermögen sichern?

Die Entwicklung im Immobiliensektor gibt den Anlegern Recht: Bei Beachtung einiger Grundregeln kann das Immobilieninvestment eine profitable und wertstabile Anlage sein.

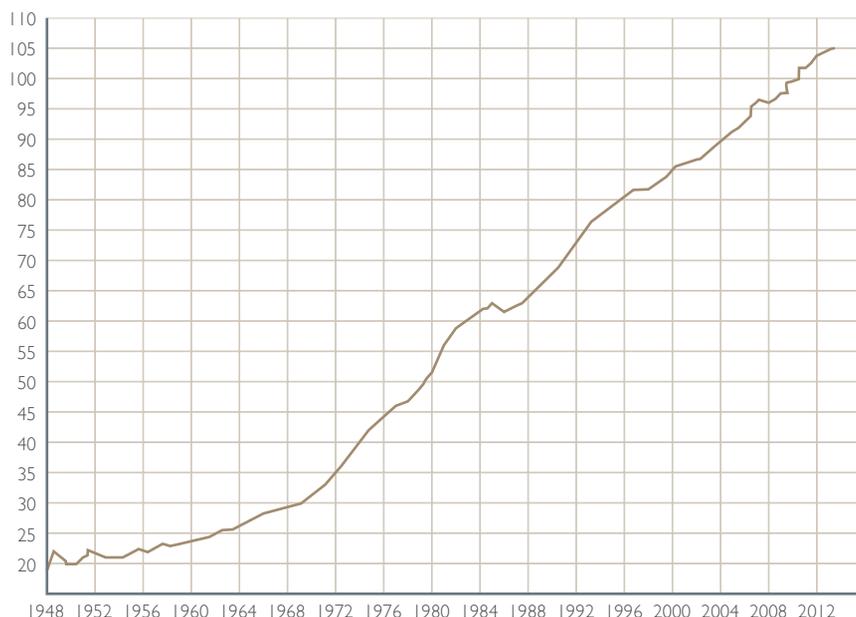
Dazu zählt die sorgfältige Auswahl des Standortes mit allen dazu erforderlichen Analysen, die Lage und die Qualität des Objektes nach neuesten Energievorschriften aber auch die professionelle Verwaltung der Immobilie mit vorteilhaft ausgestalteten Mietverträgen. Hier ist es wichtig, das richtige Objekt und vor allem den richtigen Initiator zu finden.

### VERBRAUCHERPREISINDEX

Deutschland / kalender- und  
saisonbereinigt / insgesamt  
2010 = 100%

### KURZgefasst

- hohe Sicherheit als Kapitalanlage
- rund die Hälfte des Geldvermögens in Immobilien
- profitable und wertstabile Anlage



# KAPITALANLAGE

## UMLAUFRENDITEN

Inland Inhaberschuld-  
verschreibungen / mittlere  
Restlaufzeit von über 9 bis  
einschl. 10 Jahren / Monats-  
werte



Quelle: Deutsche Bundesbank



## Pflegeimmobilie als Kapitalanlage

Pflegeheime wurden in der Vergangenheit meist von Investoren wie Investmentfondgesellschaften, Banken sowie Versicherungen unter soliden langfristigen Renditegesichtspunkten erworben. Die Aufteilung der Objekte in Teileigentum analog zum Wohnungsmarkt hat das Angebot in eine neue Richtung gelenkt und ist damit auch für den Privatanleger äußerst lukrativ geworden. Kunden erwerben hier ein Appartement mit grundbuchlicher Absicherung analog zum Immobilienkauf einer Eigentumswohnung. Der Betreiber des Pflegeheimes schließt einen langfristigen Mietvertrag mit dem Käufer ab, der gleichzeitig eine Inflationskomponente

enthält. So ist der Käufer gegen die Auswirkungen der Inflation geschützt. Langfristige Mietverträge mit Laufzeiten von mindestens 20 Jahren mit Betreibern der Pflegeheime sichern hier Renditen von bis zu 4,50 % auch bei noch nicht erfolgter Belegung des eigenen Appartements. Der Betreiber des Pflegeheims ist für die Instandhaltung im Gebäude verantwortlich sowie für die Abführung der so genannten Nebenkosten wie Strom, Gas, Wasser etc.. Mieterkontakt, Schönheitsreparaturen und die regelmäßige Erstellung von Nebenkostenabrechnungen entfallen hier für den Eigentümer. Ein großer Vorteil gegenüber der klassischen Vermietung einer Eigentumswohnung.

### PFLEGEAPPARTEMENT ODER EIGENTUMSWOHNUNG beispielhafte Vergleichskriterien

#### Mieterwechsel

👍	Pflegeappartement	Aufgrund langfristiger Vermietung entfällt eine wiederkehrende Mietersuche.
👎	Eigentumswohnung	Es besteht die Gefahr wechselnder Mieter und damit verbundener Leerstand.

#### Instandhaltungskosten

👍	Pflegeappartement	Ein Großteil der Instandhaltungskosten kann auf den Mieter umgelegt werden.
👎	Eigentumswohnung	Im Wohnraummietvertrag können Instandhaltungspflichten nur eingeschränkt auf Mieter übertragen werden.

#### Mieteinnahmen

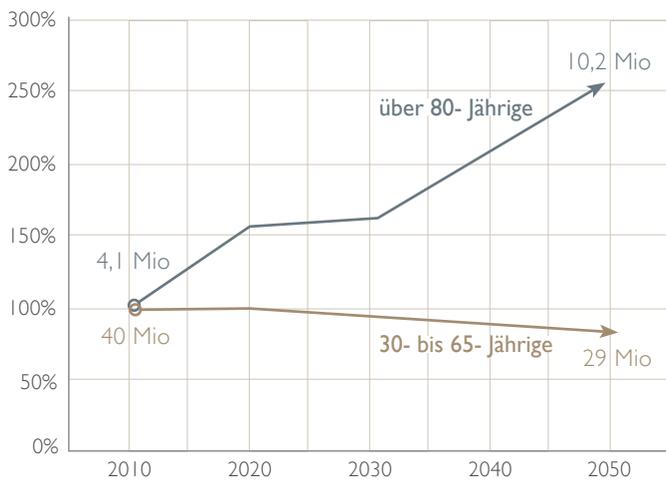
👍	Pflegeappartement	Aufgrund langfristiger Mieteinnahmen – Kalkulationssicherheit.
👎	Eigentumswohnung	Risiko schwankender Bonität privater Mieter; Mehrkosten bei Renovierung durch Mieterwechsel.

### KURZgefasst

- lukrative und langfristige Rendite
- grundbuchliche Absicherung
- langfristiger Mietvertrag

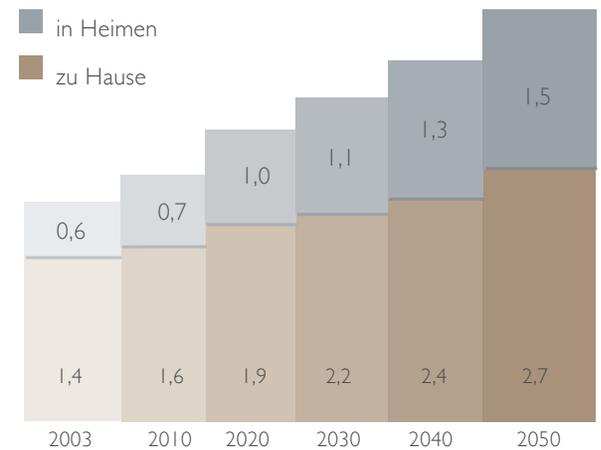
# VORTEILE

## ALTERUNG DER BEVÖLKERUNG



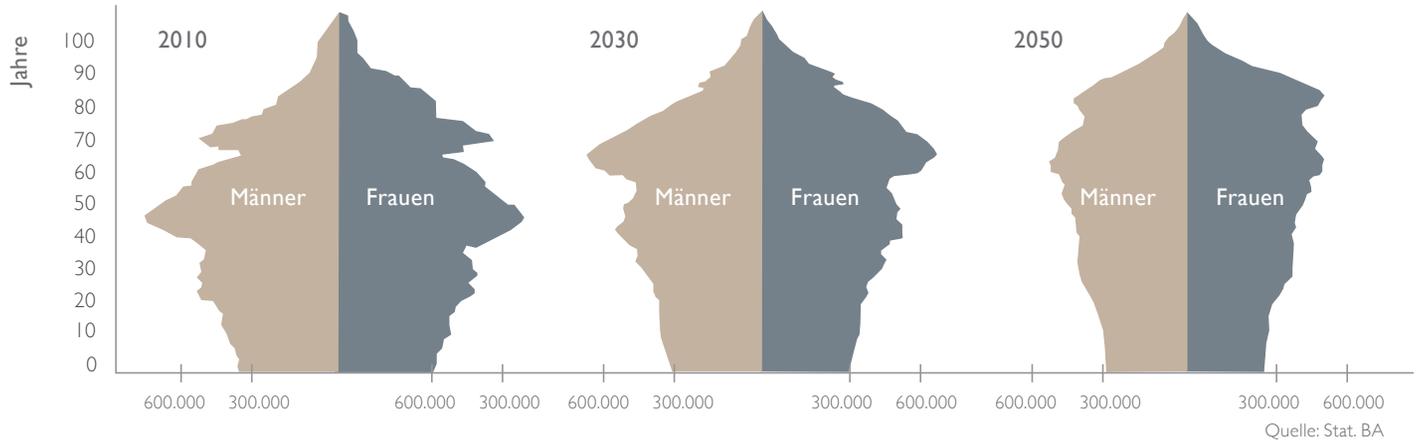
Quelle: Stat. BA

## STEIGENDER PFLEGEBEDARF (betreute Personen in Mio.)



Quelle: Stat. BA

## DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG IN DEUTSCHLAND



Quelle: Stat. BA



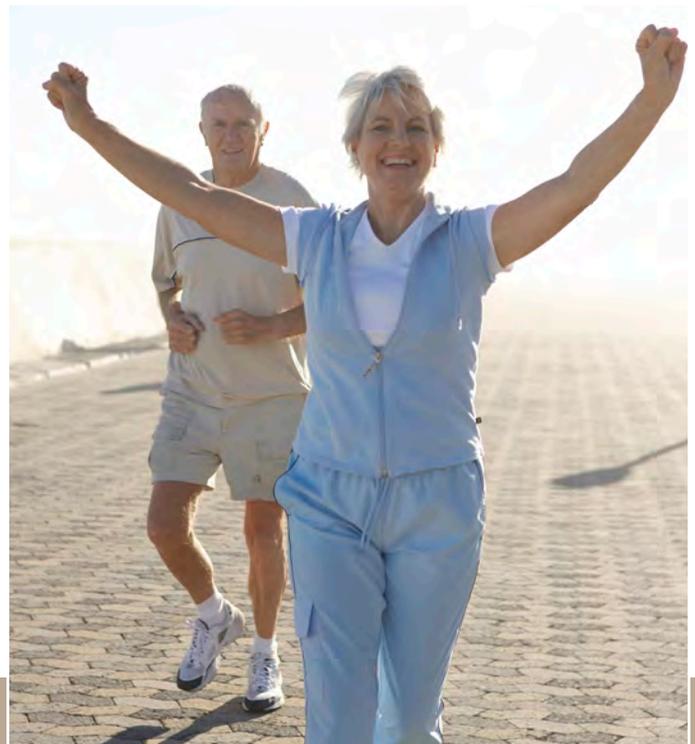
## Kapitalanlage Pflegeimmobilien

### INVESTIEREN SIE ZUKUNFTSORIENTIERT

- 👍 **Monatliche Mietzahlungen** durch einen Mietvertrag mit 20 Jahren Laufzeit und einer zweimaligen anschließenden mieterseitigen Verlängerungsoption von 5 Jahren! Die Miete fließt monatlich, unabhängig ob Ihr Pflegeappartement belegt ist oder nicht.<sup>1</sup>
- 👍 **Verminderte Vermieterrisiken**, da der Betreiber die Kosten für Wartung und Instandhaltung übernimmt (mit Ausnahme der Kosten für Dach und Fach).<sup>2</sup>
- 👍 **Gute Bauqualität** durch hohe Standards und baubegleitende Begutachtungen durch die TÜV SÜD Industrie Service GmbH.
- 👍 **Inflationsgeschützte Investition** durch indexierte Mietverträge. Mietsteigerungen erhöhen den Wert der Immobilie.<sup>1</sup>
- 👍 **Steuerliche Vorteile** durch Abschreibung des Gebäudes und des Inventars.
- 👍 **Bevorzugtes Belegungsrecht** für Sie und Ihre Familie, das bedeutet Sicherheit im Bedarfsfall.
- 👍 **Renommierter und erfahrener Betreiber** mit Pflegeeinrichtungen in Hessen, Rheinland-Pfalz und Nordrhein-Westfalen
- 👍 **Flexibilität im Verkauf:** Schenkung oder Beleihung Ihres Pflegeappartements durch Eintragung im Grundbuch.
- 👍 **Grundbuchliche Absicherung:** Sie haben alle Rechte an dieser Wohnung und können diese vererben, verschenken, beleihen oder verkaufen.
- 👍 **Kein Mieterkontakt:** Die Vermietung Ihres Appartements ist Betreibersache.
- 👍 **Konjunkturunabhängiger Wachstumsmarkt der Zukunft:** Schon heute kann vielerorts der Bedarf an Pflegeplätzen nicht mehr gedeckt werden und es bestehen zum Teil lange Wartelisten.

<sup>1</sup> Zur Erläuterung siehe "Miet-/Pachtertrag" (Seite 40).

<sup>2</sup> Zur Erläuterung siehe "Die Instandhaltung/Instandsetzung" (Seite 41).



# ANLAGEOBJEKT

## Entstehung einer Pflegeimmobilie

ZEITLICHER ABLAUF

### 4. FERTIGSTELLUNG & NUTZUNG

» Übergabe an den Betreiber/Mieter

### 3. BAUPHASE & REALISATION

» Überwachung und Kontrolle der Bauentwicklung und des Baufortschrittes

» Umsetzung der Betreiberanforderungen und sonstigen baulichen Vorgaben

### 2. PLANUNG & KONZEPTION

» Bauliche und architektonische Planung in Abstimmung mit den Wünschen des Betreibers/Mieters

» Klärung von baulichen Gegebenheiten und rechtlichen Rahmenbedingungen

### 1. BEDARFSERMITTLUNG > BETREIBERGEWINNUNG > GRUNDSTÜCKSAUSWAHL

» Nachweis der Realisierbarkeit durch die Erstellung einer Markt & Bedarfsanalyse (Ermittlung von Altersstruktur, Einzugsgebiet, Infrastruktur, Lage- und Standortqualität, Wettbewerbssituation etc.)

» Auswahl eines geeigneten Betreibers/Mieters

» Sicherung eines geeigneten Grundstücks



## Seniorenzentrum "St. Franziskus" Selters

Auf dem rund 4.300 Quadratmeter großen Grundstück in Selters im Westerwaldkreis (Rheinland-Pfalz) entsteht die neue Seniorenpflegeeinrichtung St. Franziskus.

Der moderne Neubau umfasst insgesamt 85 Pflegeapartements und 13 Einheiten des betreuten Wohnens sowie einen separaten Tagespflegebereich für weitere 12 Personen. Als Betreibergesellschaft konnte die erfahrene und renommierte Katharina Kasper ViaSalus GmbH gewonnen werden, welche rund 4.000 Mitarbeiter beschäftigt und Pflegeeinrichtungen in Hessen, Rheinland-Pfalz und Nordrhein-Westfalen betreibt.

Das Seniorenzentrum entsteht unweit vom beliebten Zentrum, welches neben guten Einkaufsmöglichkeiten auch eine abwechslungsreiche gastronomische Vielfalt sowie gesundheitliche Versorgung in Form mehrerer Arztpraxen und Apotheken bietet. Selters liegt inmitten der Ballungsräume Köln (Rhein-Ruhr) und Frankfurt (Rhein-Main).

Über die Autobahn A3 erreicht man die beiden Metropolstädte in etwa einer Autostunde. Die Fahrt in den Raum Koblenz/Neuwied dauert nur ca. 30 Autominuten. Der neue ICE-Bahnhof im 14 Kilometer entfernten Montabaur verbindet die Region weiterhin mit den internationalen Flughäfen Köln/Bonn (CGN) sowie Frankfurt (FRA).



Illustration / Abbildung ähnlich



## KURZgefasst

- 85 Pflegeappartements, 13 Betreute Wohnungen und Tagespflege
- vielfältige Versorgungsmöglichkeiten - Ärzthäuser, Kliniken und Krankenhäuser sind vor Ort

## Die Lage der Immobilie

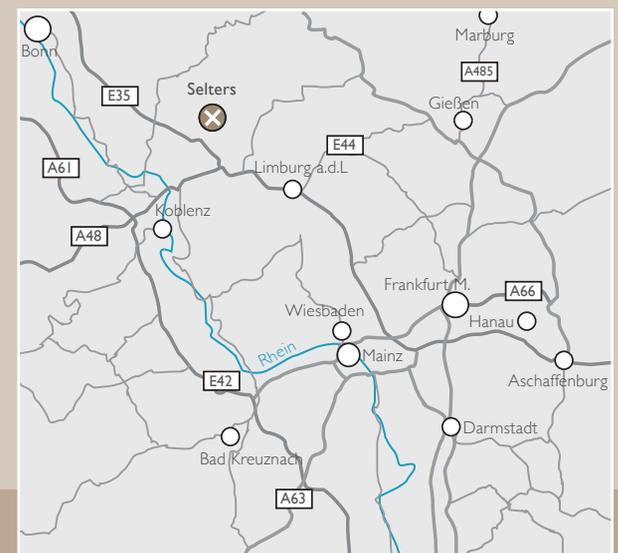
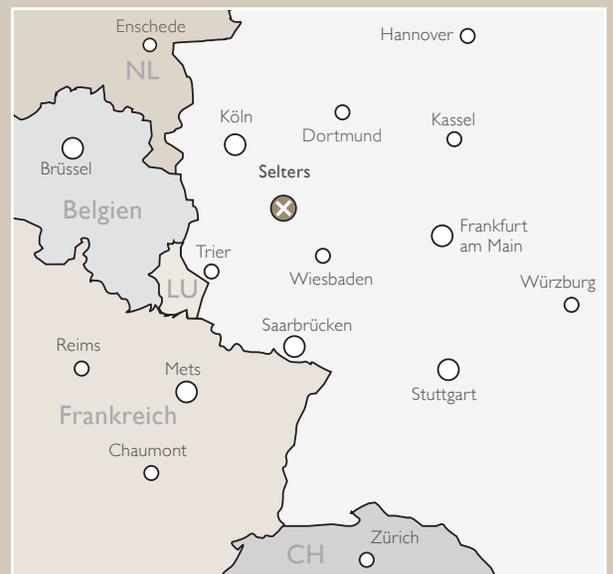
Die idyllische Kleinstadt Selters liegt im Westerwald inmitten der Ballungsräume Köln (Rhein-Ruhr) und Frankfurt (Rhein-Main), beide Städte sind ca. eine Autostunde entfernt.

Das einladende Stadtzentrum bietet Dank der Vielfalt an Ladengeschäften und gastronomischen Lokalitäten attraktive Angebote für Jung und Alt. Darüberhinaus verfügt die Kleinstadt über vielfältige Versorgungsmöglichkeiten - Ärzthäuser, Kliniken und Krankenhäuser sind vor Ort. Die gute Infrastruktur wird nicht zuletzt durch verschiedene Schulformen abgerundet. Die rheinland-pfälzische Kleinstadt bietet zukunftsorientierte Bildungsmöglichkeiten von der Grund- bis zur Gesamtschule.

Kulturell trumpft Selters mit vier verschiedenen Museen auf, hier ist für jeden etwas dabei. Des Weiteren bietet die Stadt Angebote für alle Altersstufen. Neben der Jugendbetreuung stehen spezielle Freizeitaktivitäten für Senioren auf der Tagesordnung, wöchentlich finden beispielsweise gemeinsame Ausflüge mit dem Rad und gemütliche Wanderungen statt.



Das beliebte und belebte Stadtzentrum bietet vielfältige Einkaufsmöglichkeiten

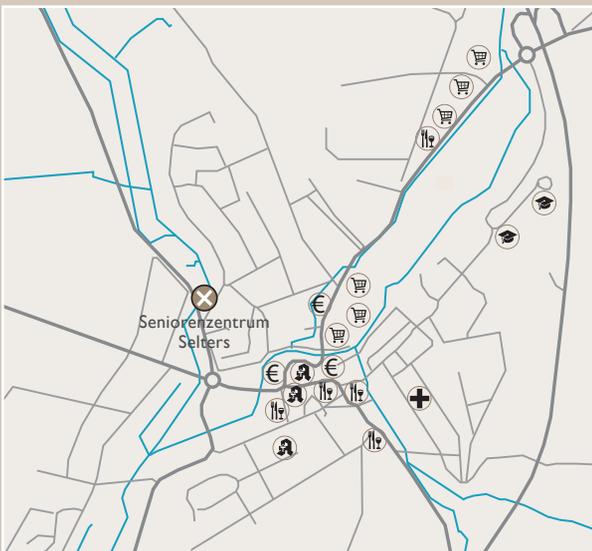


Ruhe und Erholung in der idyllischen Natur rund um Selters

# STANDORT



In Selters finden sich gleich vier verschiedenen Museen



Der Gewerbesektor gewinnt in Selters kontinuierlich an Bedeutung. Laut statistischem Bundesamt Rheinland-Pfalz stellt Selters im Vergleich eine viermal so hohe Dichte an Arbeitsplätzen wie der Durchschnitt. Hierzu tragen vermehrt ansässige internationale Konzerne bei.

Wöchentlich wird auf dem stadteigenen Marktplatz ein Bauernmarkt veranstaltet, welcher gute Einkaufsmöglichkeiten bietet und von den Anwohnern als Treffpunkt genutzt wird.

Nicht alleine durch nahegelegene Ausflugsziele wie die Westerrwälder Seenplatte oder die Burg Grenzau sind die Bauplätze in Selters gefragt.

Verkehrstechnisch sind die Metropolregionen Köln und Frankfurt über die Autobahn A3 in etwa einer Autostunde erreichbar. Den Raum Koblenz/Neuwied erreicht man in nur ca. 30 Autominuten. Ebenfalls bietet der neue ICE-Bahnhof im 14 Kilometer entfernten Montabaur gute Anbindung an mehrere deutsche Städte.

## KURZgefasst

- Idyllische Kleinstadt inmitten der Ballungsräume, zwischen Koblenz und Siegen
- Attraktive Freizeitangebote für Jung und Alt
- Vielfältigkeit an Handel und Gewerbe



## Seniorenzentrum "St. Franziskus" Selters

<b>Objektangaben</b>	Seniorenzentrum „St. Franziskus“ Selters, Godderter Landstraße, 56242 Selters (Westerwald)
<b>Bauherr</b>	WI-Pflegeobjekte II GmbH & Co. KG
<b>Lage</b>	Innerstädtische Lage in Nähe des Stadtzentrums
<b>Vertriebskoordinator</b>	Die Vertriebskoordination übernimmt die WI-IMMOService GmbH mit Sitz in Hildesheim (Niedersachsen).
<b>Übergabe an den Betreiber</b>	Voraussichtlich 2. Quartal 2018
<b>Erste Mietzahlung</b>	Betreutes Wohnen: sofort nach Übergabe Pflegeappartements und Tagespflege: ab dem 7. Monat nach Übergabe
<b>Kaufpreise und Zahlungsweise</b>	Festkaufpreis fällig in Raten nach Baufortschritt nach den Vorgaben der MaBV
<b>Erwerbsnebenkosten</b>	Grunderwerbsteuer: 5,0 % (ohne den Anteil für das Inventar, betreffend nur für den Bereich "Pflege") ca. 2,0% Notar- und Grundbuchkosten
<b>Verwaltung</b>	Je Pflegeappartement oder Betreutes Wohnen 20,00 € zzgl. MwSt. monatlich Tagespflegebereich 150,00 € zzgl. MwSt. monatlich
<b>Instandhaltungsrücklage</b>	0,25 € pro qm mietrelevanter Gesamtfläche (Wohnfläche zzgl. Anteil an Gemeinschaftsflächen) pro Monat (voraussichtlich)
<b>Abschreibung</b>	2 % jährliche Abschreibung auf das Gebäude (d. h. ohne Grundstückswert) zusätzlich eine gesonderte jährliche Abschreibung in Höhe von 10 % auf Inventar im Wert von insgesamt 6.000 € pro Pflegeappartement bzw. 36.000 € Tagespflegebereich
<b>Instandhaltung/ Instandsetzung</b>	Die Betreiberin hat nach mangelfreier Herstellung des Objekts die Instandhaltungen, Instandsetzungen, Wartungen und Schönheitsreparaturen des Pachtgegenstandes grundsätzlich und im Wesentlichen auf eigene Kosten vorzunehmen. Der Verpächterin dagegen obliegt die Instandhaltung und Instandsetzung von Dach und Fach einschließlich der vorhandenen Brücke und Photovoltaikanlage sowie die Ersatzbeschaffung für nicht mehr wirtschaftlich reparable Anlagen und Einrichtungen (näheres hierzu, Seite 41)
<b>Hausverwaltung</b>	WI-Hausverwaltung GmbH/Spezialisierter Verwalter für Senioren- und Pflegeimmobilien
<b>Belegungsrecht</b>	Sie erhalten für sich und Ihre Angehörigen ein bevorzugtes Belegungsrecht durch den Betreiber
<b>Mietvertrag</b>	Die Laufzeit des Mietvertrages beträgt 20 Jahre mit zweimaliger anschließender mieterseitigen Verlängerungsoption um je 5 Jahre
<b>EnEV</b>	Bedarfsausweis, Endenergiebedarf: 83 kWh/(m <sup>2</sup> a), Fertigstellung 2018, Energieträger: Erdgas H; Energieeffizienzklasse C
<b>Besonderheiten</b>	Baubegleitende Begutachtungen durch die TÜV SÜD Industrie Service GmbH

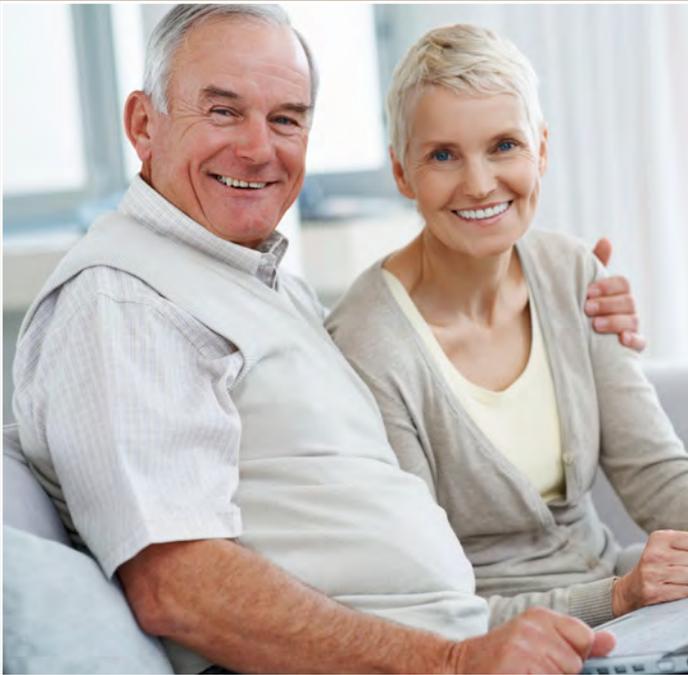


Objektfilm



Virtueller Rundgang

# OBJEKT



## BETREIBER



DERNBACHER GRUPPE  
KATHARINA KASPER

- » Pachtdauer 20 Jahre mit zweimaliger Verlängerungsoption um je 5 Jahre
- » Pauschale Mietzahlung auch bei Leerstand einzelner Appartements
- » Langjährige Erfahrung im Markt der stationären Pflege, dies sichert Ihre dauerhaften und regelmäßigen Einnahmen
- » Etabliertes und zukunftsorientiertes Pflegekonzept

### zahlt pauschal Miete für

- » Wohnfläche / Appartement
- » Anteilige Pflegefunktions- und Gemeinschaftsfläche
- » = mietrelevante Gesamtfläche

## VERWALTUNG



- » Auf das Konto der Eigentümergemeinschaft
- » Mietverwaltung / Verteilung an die Eigentümer
- » Verwaltung der Wohnungseigentümergeinschaft
- » Koordination / Kontrolle von Instandhaltungsmaßnahmen
- » Objektüberwachung hinsichtlich Gewährleistung
- » Vertretung der Eigentümerinteressen gegenüber dem Generalpächter sowie Dritten

monatliche Zahlung der Miete



## Erdgeschoss



 Einzelappartements

 Tagespflege

 Pflegefunktions- und Gemeinschaftsflächen  
Pflege

 Pflegefunktions- und Gemeinschaftsflächen  
Pflege und Betreutes Wohnen



Bilder von Referenzeinrichtungen

# GRUNDRISSSE

I. Obergeschoss



Einzelappartements

Pflegefunks- und Gemeinschaftsflächen  
Pflege

Pflegefunks- und Gemeinschaftsflächen  
Pflege und Betreutes Wohnen



Bilder von Referenzeinrichtungen



## 2. Obergeschoss



○ Einzelappartements

● Pflegefunktions- und Gemeinschaftsflächen  
Pflege

○ Pflegefunktions- und Gemeinschaftsflächen  
Pflege und Betreutes Wohnen



Bilder von Referenzeinrichtungen

# GRUNDRISSSE

Staffelgeschoss



 Betreutes Wohnen

 Pflegefunktions- und Gemeinschaftsflächen  
Betreutes Wohnen

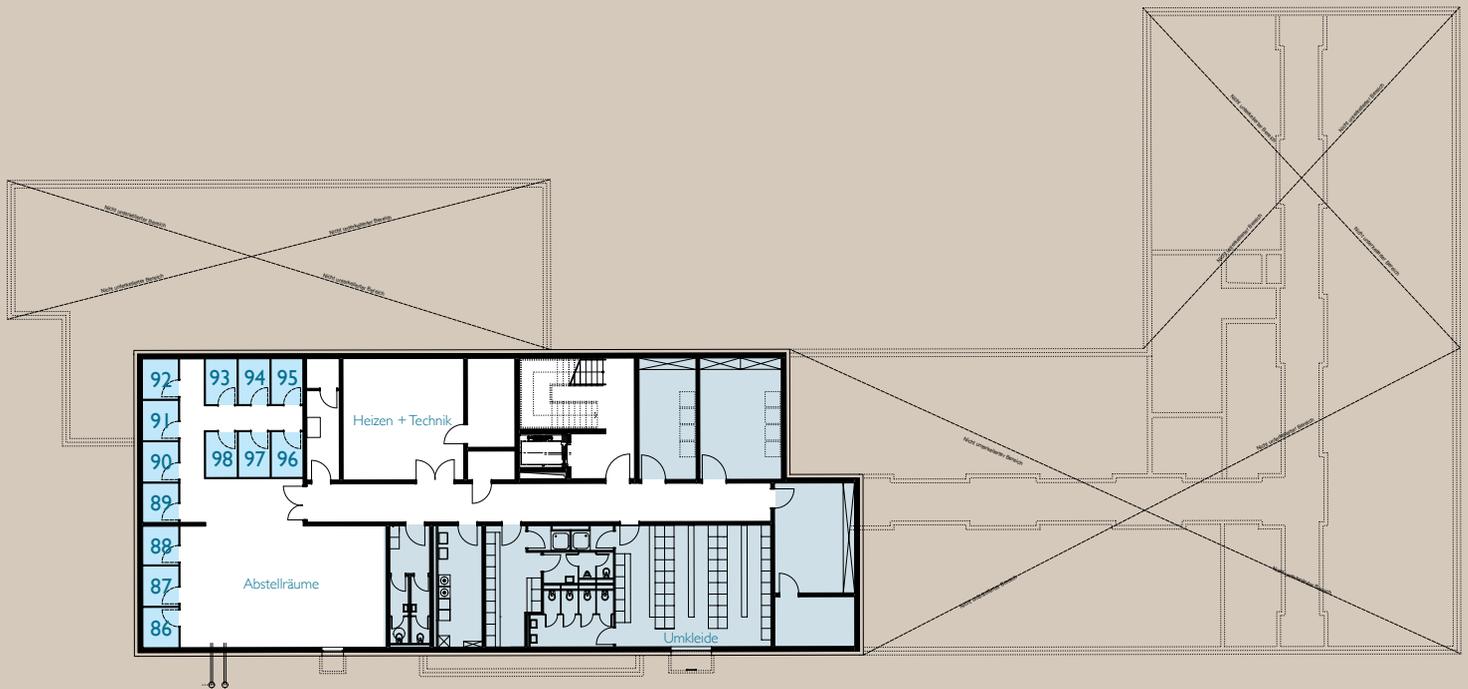
 Pflegefunktions- und Gemeinschaftsflächen  
Pflege und Betreutes Wohnen



Bilder von Referenzeinrichtungen



## Kellergeschoss



 Betreutes Wohnen

 Pflegefunktions- und Gemeinschaftsflächen  
Pflege

 Pflegefunktions- und Gemeinschaftsflächen  
Pflege und Betreutes Wohnen



Bilder von Referenzeinrichtungen

# ANSICHTEN

## Pflegeappartement - Beispiel



Einrichtungsbeispiel: Einzelappartement

85 EINZELAPPARTEMENTS Kaufpreise: 128.980,08 € bis 153.255,25 €

### BEISPIELRECHNUNG

	EUR
KAUFPREIS	128.980,08
ANTEIL GEBÄUDE	120.148,11
INVENTAR	6.000,00
GRUNDSTÜCK	2.831,97
MIETE	5.804,10 p.a. 483,68 pro Monat
MIETRENDITE	4,50%

ca. 21,31 Quadratmeter Wohnfläche zzgl.

ca. 22,42 Quadratmeter anteilige Pflegefunktions- und Gemeinschaftsfläche

**ca. 43,73 Quadratmeter mietrelevante Gesamtfläche**

Die Berechnung bezieht sich auf den Zeitraum ab Erhalt der vollständigen Mieteinnahmen, d.h. ab Erhalt der Gesamtmiete, siehe Seite 16 "Erste Mietzahlung". Bei der Berechnung der ausgewiesenen Mietrendite („Nominalverzinsung“) wurde aus Vereinfachungsgründen darauf verzichtet, die Zins- und Zinseszinsvorteile der unterjährigen Mieteinnahmen mit aufzunehmen. Ebenso sind die Kosten der Mietverwaltung, der WEG-Verwaltung, die Instandhaltungsrücklage sowie die Erwerbsnebenkosten nicht in die Berechnung mit eingeflossen.



*Betreutes Wohnen - Beispiel*

Einrichtungsbeispiel: Betreutes Wohnen

13 BETREUTE WOHNUNGEN Kaufpreise: 149.953,12 € bis 176.269,68 €

## BEISPIELRECHNUNG

	EUR
KAUFPREIS	149.953,12
ANTEIL GEBÄUDE	146.500,01
GRUNDSTÜCK	3.453,11
MIETE	5.998,12 p.a. 499,84 pro Monat
MIETRENDITE	4,00%

ca. 44,32 Quadratmeter Wohnfläche zzgl.

ca. 16,65 Quadratmeter anteilige Pflegefunktions- und Gemeinschaftsfläche

**ca. 60,97 Quadratmeter mietrelevante Gesamtfläche**

Die Berechnung bezieht sich auf den Zeitraum ab Erhalt der vollständigen Mieteinnahmen, d.h. ab Erhalt der Gesamtmiete, siehe Seite 16 "Erste Mietzahlung". Bei der Berechnung der ausgewiesenen Mietrendite („Nominalverzinsung“) wurde aus Vereinfachungsgründen darauf verzichtet, die Zins- und Zinseszinsvorteile der unterjährigen Mieteinnahmen mit aufzunehmen. Ebenso sind die Kosten der Mietverwaltung, der WEG-Verwaltung, die Instandhaltungsrücklage sowie die Erwerbsnebenkosten nicht in die Berechnung mit eingeflossen.

# ANSICHTEN

## Tagespflege - Beispiel



Einrichtungsbeispiel: Tagespflegebereich

TAGESPFLEGEBEREICH Kaufpreis: 793.333,33 €

### BEISPIELRECHNUNG

	EUR
KAUFPREIS	793.333,33
ANTEIL GEBÄUDE	739.893,53
INVENTAR	36.000,00
GRUNDSTÜCK	17.439,81
MIETE	35.700,00 p.a. 2.975,00 pro Monat
MIETRENDITE	4,50%

ca. 186,31 Quadratmeter Wohnfläche zzgl.

ca. 0 Quadratmeter anteilige Pflegefunktions- und Gemeinschaftsfläche

**ca. 186,31 Quadratmeter mietrelevante Gesamtfläche**

Die Berechnung bezieht sich auf den Zeitraum ab Erhalt der vollständigen Mieteinnahmen, d.h. ab Erhalt der Gesamtmiete, siehe Seite 16 "Erste Mietzahlung". Bei der Berechnung der ausgewiesenen Mietrendite („Nominalverzinsung“) wurde aus Vereinfachungsgründen darauf verzichtet, die Zins- und Zinseszinsvorteile der unterjährigen Mieteinnahmen mit aufzunehmen. Ebenso sind die Kosten der Mietverwaltung, der WEG-Verwaltung, die Instandhaltungsrücklage sowie die Erwerbsnebenkosten nicht in die Berechnung mit eingeflossen.



## Der Betreiber - Katharina Kasper ViaSalus GmbH

Die Katharina Kasper ViaSalus GmbH mit Sitz in Dernbach ist Träger von Krankenhäusern, Medizinischen Versorgungszentren, Seniorenzentren und ambulanten Pflegediensten, Schulen zur Berufsausbildung, einer Kindertagesstätte und der Katharina Kasper HOSPIZ GmbH. Gut 4.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sorgen für qualifizierte medizinische und pflegerische Versorgung, Betreuung und Ausbildung in Rheinland-Pfalz, Hessen und Nordrhein-Westfalen.

Während die ersten Einrichtungen bereits Ende des 19. Jahrhunderts von den Armen Dienstmägden Jesu Christi gegründet wurden, ist die Katharina Kasper ViaSalus GmbH als Nachfolgeorganisation im Jahre 2014 in der jetzigen Auslegung formiert worden.

### Tradition und Verantwortung

In der Katharina Kasper ViaSalus GmbH verdeutlicht sich die christ-

liche Prägung, deren Wurzeln auf die Gründerin der Armen Dienstmägde Jesu Christi zurückgehen, M. Katharina Kasper. Die Werte von M. Katharina Kasper strahlen bis in den heutigen Arbeitsalltag. Dabei steht der Mensch im Mittelpunkt. Das tägliche Miteinander und die Sorge um den Nächsten bilden bei allen wirtschaftlichen Notwendigkeiten das Zentrum der Katharina Kasper ViaSalus GmbH.

Engagement mit Herz, Kompetenz und Verantwortungsbewusstsein, gesellschaftspolitisches Engagement mit christlichem Auftrag und die Zusammenarbeit in kompetenten Netzwerken - diese Prinzipien zeichnen die Katharina Kasper ViaSalus GmbH aus.

### Der Mensch im Mittelpunkt

Die Anliegen der Patientinnen und Patienten, Bewohnerinnen und Bewohner stehen im Mittelpunkt. Nächstenliebe und Wertschät-



zung prägen das Tun und gewährleisten höchste Qualität, Vielfalt und Fachkompetenz. Dazu gehört selbstverständlich eine individuelle Betreuung, Versorgung und Beratung, die dem Bedürfnis nach Zuwendung, Hilfe, Akzeptanz und Geborgenheit entgegenkommt und die Persönlichkeit jedes Einzelnen respektiert.

des Marktes macht den wirtschaftlichen Erfolg aus. Getragen werden diese Konzepte von den engagierten, hochqualifizierten und überzeugten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die an 365 Tagen im Jahr, rund um die Uhr, für die Menschen da sind.

## Mitarbeiter und Management

Modernes Management und christliche Tradition werden in der DERNBACHER GRUPPE KATHARINA KASPER miteinander verbunden. So bleibt bei starker Professionalisierung immer noch der Blick für die Details. Die konsequente Ausrichtung auf Erfordernisse

## KURZgefasst

- Standorte in Rheinland-Pfalz, Hessen und Nordrhein-Westfalen mit rund 4.000 Mitarbeitern
- renommiert im Betrieb von Senioreneinrichtungen
- modernes Management und christliche Tradition

WEITERE SENIOREN- UND PFLEGE-EINRICHTUNGEN DER KATHARINA KASPER VIASALUS GMBH	ORT
Seniorenzentrum St. Agnes	Dernbach
Seniorenzentrum St. Josef	Koblenz
Seniorenzentrum St. Josef	Dernbach
Seniorenzentrum St. Barbara	Koblenz
Seniorenzentrum St. Peter	Mülheim-Kärlich
Seniorenzentrum Katharina Kasper	Andernach
Seniorenzentrum St. Suitbertus	Rheinbrohl
Seniorenzentrum St. Elisabeth	Bad Hönningen
Seniorenzentrum Johannesstift - Dechant-Güttler-Haus	Brühl
Seniorenzentrum Johannesstift - Pfarrer-Paul-Schiffarth-Haus	Brühl
Seniorenzentrum St. Josefshaus	Frankfurt
Seniorenzentrum Johannesstift - Seniorenwohnungen	Brühl
Seniorenzentrum Mittelmosel	Zell (Mosel)
Ambulante Pflegedienste	Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz

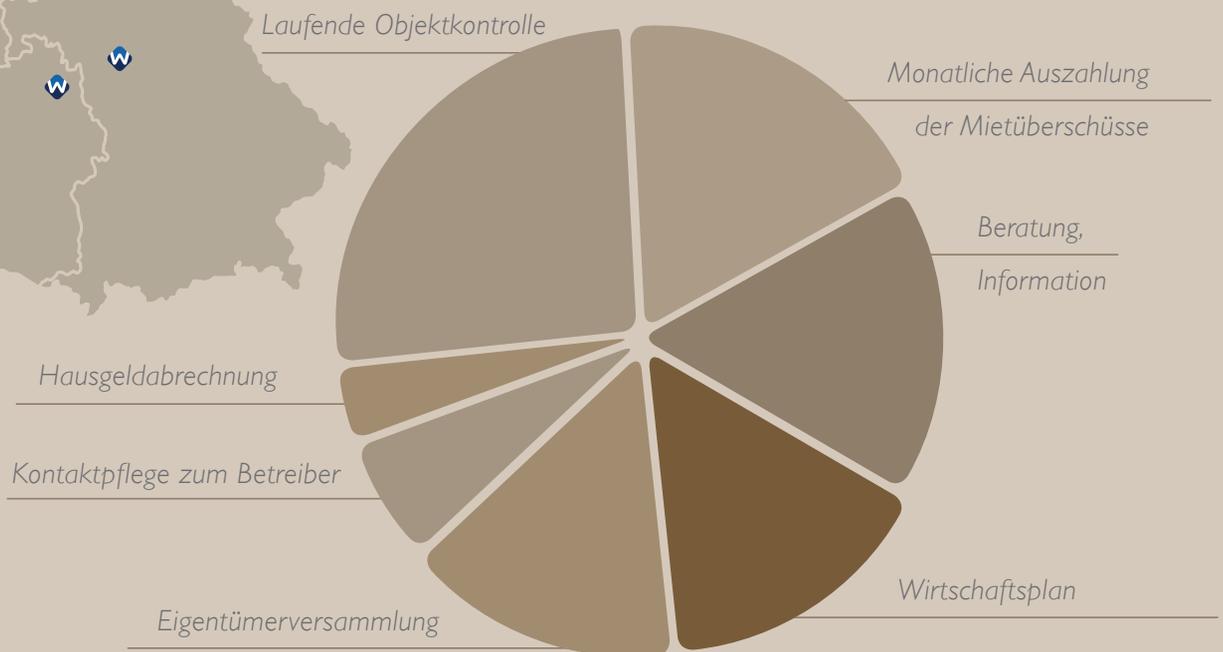
## Die Verwaltung – WI-HAUSVERWALTUNG

### Wir verwalten ausschließlich Pflegeimmobilien.

Dieser Umstand gewährt Ihnen als Investor eine exklusive Betreuung. Die WI-HAUSVERWALTUNG ist ein auf Pflegeimmobilien spezialisierter Verwalter und konzentriert sich deutschlandweit auf die nachhaltige Verwaltung von Teileigentum reiner Pflegeheime sowie gemischter Objekte (Pflege und Betreutes Wohnen).

Durch die Verwaltung werden sämtliche Dienstleistungen erbracht, die Sie für den wirtschaftlich effizienten Betrieb Ihrer erworbenen Immobilie benötigen. Die WI-HAUSVERWALTUNG verfügt über ein komplettes kaufmännisches, technisches und infrastrukturelles Management. Ein enger Kontakt zu den Betreibern ist für unsere Arbeit und Ihren Erfolg unerlässlich.

Die Anforderungen steigen ständig – neue Gesetze, aktuelle Rechtsprechungen im WEG- und Mietrecht und neue technische Verordnungen müssen beachtet werden. Die Mitarbeiter der WI-HAUSVERWALTUNG verfügen über eine fachspezifische Ausbildung und werden ständig weitergebildet.



# VERWALTUNG

Insbesondere die Verwaltung dieser Spezialimmobilien erfordern ein großes Know-How.

## Objektbetreuung

Wir bieten Ihnen das Sorglospaket rund um Ihre Immobilie. Kurzfristig sparen Sie mit unserer Kompetenz Zeit und Geld. Lehnen Sie sich zurück. Wir kümmern uns.

## Unser Service-Portal für Sie

Für jedes unserer Objekte haben wir ein persönliches Online-Portal eingerichtet. Hier können Sie sich einloggen und alle Informationen rund um Ihre Immobilie erhalten. So sind Sie permanent bestens informiert.

Besuchen Sie uns [www.wi-hausverwaltung.de](http://www.wi-hausverwaltung.de)

## KURZgefasst

- fachlich spezialisiert
- Kompetenz
- Erfahrung
- Nachhaltigkeit



*Professionelle Verwaltung Ihres Eigentums*



## Bau- und Ausstattungsbeschreibung

### Grundlagen

Die Realisierung des Seniorenzentrums „St. Franziskus“ Selters folgt nach den anerkannten Regeln der Technik, den neuesten Erkenntnissen für den Bau von Pflegeheimen, insbesondere unter Beachtung aller einschlägigen DIN-Normen, der Heimmindestbauverordnung, der einschlägigen Heimgesetze und –verordnungen, der Baugenehmigung und sämtlicher gesetzlicher Bestimmungen, die zum Zeitpunkt der Planung Gültigkeit haben.

Das Bauvorhaben wird davon abweichend nach den Anforderungen der „Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung-EnEV)“ in der Fassung vom 18. November 2013 (In Kraft getreten zum 01. Mai 2014) errichtet. Zum 1. Januar 2016 sind neue Standards der Energieeinsparverordnung in Kraft getreten. Diese Neuregelungen werden für dieses Bauvorhaben nicht angewendet. Das Bauvorhaben wird nach Maßgabe der bis zum 31. Dezember 2015 geltenden Anforderungen der Energieeinsparverordnung erstellt. Das Seniorenzentrum wird ebenerdig erschlossen und wird über insgesamt 4 Obergeschoße und eine Teilunterkellerung verfügen. Die in der Grundlagenurkunde enthaltene „Projektgrundlage“ inklusive der Baubeschreibung, der technischen Gebäudeausrüstung und der Raumbücher als Bestandteil des GU-Vertrages umfasst 87 Seiten und kann daher – wie vorstehend – nur angerissen werden. Die Einsicht in die vollumfängliche, das Vorhaben beschreibende „Projektgrundlage“ ist jederzeit möglich.

## Rechtliche Grundlagen

Nachfolgend lesen Sie zusammengefasst alles Wissenswerte rund um das Projekt, über die Rechte und Pflichten der Käufer, die Vertragsgrundlagen, Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung sowie über den Kaufvertrag selbst. Die Ausführungen basieren auf dem derzeitigen Verhandlungsstand. Änderungen sind zwar möglich. Darauf wird ausdrücklich hingewiesen.

### Kurzüberblick

Die WI-Pflegeobjekte II GmbH & Co. KG wird in Selters (Westerwald) / Rheinland-Pfalz ein Pflegeheim, das Seniorenzentrum „St. Franziskus“ Selters, mit 85 Pflegeplätzen in Einzelzimmern, 13 Einheiten für Betreutes Wohnen sowie einer aus 12 Pflegeplätzen bestehenden Tagespflegestation, errichten lassen und dieses in Wohnungseigentum aufteilen. Die WI-Pflegeobjekte II GmbH & Co. KG bietet das Sondereigentum an der Einheit „Tagespflege“ (Sondereigentumseinheit Nr. 99), an einem oder mehreren Einzelzimmern der Einheit „Pflege“ (Sondereigentumseinheit Nr. 1 bis 85) sowie an den Wohnungen der Einheit „Betreutes Wohnen“ (Sondereigentumseinheit Nr. 86 bis 98) zum Kauf an.

Das Pflegeheim ist langfristig (20 Jahre plus 2 × 5 Jahre Option) an die Katharina Kasper ViaSalus GmbH mit Sitz in 56428 Dernbach, Katharina Kasper Str. 12, als Betreiberin verpachtet. Die Katharina Kasper ViaSalus GmbH übernimmt dabei sowohl den Betrieb des Alten- und Pflegeheims, bestehend aus der stationären Pflege und Tagespflege, als auch den Betrieb des Betreuten Wohnens. Beide Pachtverträge sind insoweit aneinander gekoppelt (siehe unter „der Pachtvertrag“). Mit Teilungserklärung wird ein WEG-Verwalter bestellt, der sich u.a. um Instandhaltung und Instandsetzung der Immobilie kümmert, soweit diese dem Verpächter obliegt. Mit diesem Verwalter wurde auch ein Vertrag über die Miet-/Pachtverwaltung

# INFORMATIONEN

des Sondereigentums im Auftrag der Eigentümer geschlossen.

Im Rahmen einer Vereinbarung über die Übernahme von Pre-opening-Kosten erhält die Betreiberin eine Unterstützung für die Aufwendungen in der Inbetriebnahmephase der Einheiten „Tagespflege“ sowie „Pflege“. Zusätzlich sind die ersten sechs Monate ab Übergabe des Alten- und Pflegeheims an die Betreiberin pachtfrei gestellt (siehe Pre-Opening-Kosten). Eine entsprechende Verpflichtung zur Übernahme von Pre-Opening-Kosten besteht für die Einheit „Betreutes Wohnen“ nicht.

Der Käufer erwirbt das Sondereigentum an einem Pflegeappartement, einer Betreuten Wohnung oder der Tagespflegestation verbunden mit einem Anteil am Gemeinschaftseigentum.

Der Käufer übernimmt anteilig die Rechte und Pflichten aus dem jeweiligen Pachtvertrag mit der Betreiberin sowie dem Vertrag über die WEG-Verwaltung und über die Miet-/Pachtverwaltung.

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

## **Die WI-Pflegeobjekte II GmbH & Co. KG**

Die WI-Pflegeobjekte II GmbH & Co. KG hat ihren Sitz in Hildesheim mit der Geschäftsanschrift Weinberg 1, 31 | 34 Hildesheim und ist im Handelsregister des Amtsgerichts Hildesheim unter HRA 201554 eingetragen. Die Gesellschaft wird durch die persönlich haftende Gesellschafterin, die WI-Projektsteuerung GmbH mit Sitz in Hildesheim mit der Geschäftsanschrift Weinberg 1, 31 | 34 Hildesheim, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hildesheim unter HRB 204126, vertreten. Diese wiederum wird vertreten durch die Geschäftsführer Herrn Benjamin Röhrborn, Herrn Frank Winkel und Herrn Helge Knedlik. Letztere beiden Geschäftsführer sind jeweils einzelvertretungsberechtigt.

## **Das Seniorenzentrum „St. Franziskus“ Selters**

In Abstimmung mit der Kreisverwaltungsbehörde des Westerwaldkreises in Montabaur wurde das Projekt des Seniorenzentrums „St. Franziskus“ Selters mit Baugenehmigung vom 03.03.2017 unter Bedingungen, Auflagen und Hinweisen positiv verbeschieden. Es soll eine auf alle Pflegestufen eingestellte Pflegeeinrichtung errichtet werden. Es werden 85 Pflegeplätze in Einzelzimmern, 13 Wohneinheiten für Betreutes Wohnen sowie eine aus 12 Pflegeplätzen bestehenden Tagespflegestation entstehen. Weiter sind in Außenbereich 20 KFZ-Stellplätze geplant.

Die Pflegeappartements werden als Sondereigentumseinheiten mit unterschiedlichen Grundflächen von 21,31 m<sup>2</sup> bis 25,32 m<sup>2</sup>, die Tagespflegestationen als Sondereigentumseinheiten mit einer Grundflächen von 186,31 m<sup>2</sup> und die Betreuten Wohnungen als Sondereigentumseinheiten mit unterschiedlichen Grundflächen von 44,32 m<sup>2</sup> bis 52,10 m<sup>2</sup> angeboten. Jedes der angebotenen Pflegeappartements besteht aus einem Wohn-/Schlafraum sowie einem Bad mit WC. Hinsichtlich der Ausstattung der Wohneinheiten für Betreutes Wohnen wird auf die Baubeschreibung verwiesen.

## **Das Grundstück**

Der mit der Pflegeeinrichtung geplante Grundbesitz befindet sich in 56242 Selters, Flur 13, Flurstück 1802/1, Godderter Landstraße und ist vorgetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Montabaur, Grundbuch von Selters in Blatt 2401 unter der laufenden Nummer 2 eingetragen. Das Grundstück hat gemäß Angaben des Grundbuches eine Gesamtfläche von 4.309,00 m<sup>2</sup>.

In Abteilung II sind derzeit keine Belastungen und Rechte eingetragen. Gemäß Bewilligung der WI-Pflegeobjekte II GmbH & Co. KG vom 21. März 2017 werden zu Gunsten des Grundstücks, Flurstück 1802/1 und zur Sicherung des Betriebs eines Alten und Pflegeheim Grunddienstbarkeiten zu Lasten des benachbarten Grundstücks,



Flur 13, Flurstück 1882/10, vorgetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Montabaur; Grundbuch von Selters in Blatt 2401 unter der laufenden Nummer 1, eingetragen. Zum einen wird sich der jeweilige Eigentümer des oben genannten benachbarten Grundstücks verpflichtet, auf seinem Grundstück keinen derart störenden Gewerbebetrieb zu errichten, welcher die Nutzung des noch zu errichtenden Pflegeheims mit Tagespflege und Betreutem Wohnen in der Form beeinträchtigt, dass das sittliche Anstandsgefühl des Pächters und der Bewohner bzw. Mieter und deren Besucher verletzt wird. Zudem wird zu Lasten des genannten benachbarten Grundstücks ein Geh-, Fahr-, Wege- und Nutzungsrecht dergestalt eingetragen, als im Rahmen der Nutzung des Alten- und Pflegeheims das benachbarte Grundstück und dort befindliche 14 PKW Stellplätze genutzt werden dürfen sowie ein Teilbereich der Grundfläche befahren und begangen werden darf.

Diese Rechte werden von den Käufern übernommen.

Der Grundbesitz in Abteilung III ist lastenfrei. Gegebenenfalls werden noch Grundpfandrechte eingetragen, die der Finanzierung des Bauvorhabens dienen.

Ferner kann es für die Erschließung des Grundstücks sowie für eine Sicherung von Ver- und Entsorgungsanlagen und technischen Anlagen zur Eintragung entsprechender Grunddienstbarkeiten oder beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten zugunsten des jeweiligen Ver- und Entsorgungsunternehmens oder sonstiger Dritter kommen. Solche Rechte werden von den Käufern ebenfalls übernommen.

#### **Das Baurecht**

Eine förmliche Baugenehmigung für das Seniorenzentrum „St. Franziskus“ Selters wurde mit Bescheid vom 03.03.2017 durch die Kreisverwaltung des Westerwaldkreises in Montabaur unter Bedingungen,

Auflagen und Hinweisen erteilt (AZ: 2/20-02721/16-02-14). Die in der Baugenehmigung enthaltenen Auflagen schränken den geplanten Betrieb des Pflegeheims nicht ein.

#### **Die Katharina Kasper ViaSalus GmbH als Betreiberin**

Den Betrieb übernimmt die Katharina Kasper ViaSalus GmbH, welche das Objekt gesamtflächig mit einem am 07.12.2016 abgeschlossenen Pachtvertrag über das Alten- und Pflegeheim sowie mit einem ebenfalls am 07.12.2016 abgeschlossenen Pachtvertrag über das Betreute Wohnen gepachtet hat.

Die Katharina Kasper ViaSalus GmbH hat Ihren Sitz unter der Geschäftsanschrift Katharina Kasper Straße 12 in 56428 Dernbach und ist im Handelsregister des Amtsgerichts Montabaur unter HRB 7149 eingetragen. Die Gesellschaft wird durch die Geschäftsführerinnen Frau Elisabeth Disteldorf und Frau Ute Knoop vertreten.

#### **Die Pachtverträge**

Mit der zukünftigen Betreiberin des Seniorenzentrums „St. Franziskus“ Selters wurde am 07.12.2016 ein Pachtvertrag über das Alten- und Pflegeheim, bestehend aus 85 stationären Dauerpflegeplätzen in Einzelbettzimmern sowie einem Tagespflegebereich bestehend aus 12 Tagespflegeplätzen sowie 17 Außenstellplätzen mit einer festen Laufzeit von 20 Jahren abgeschlossen. Des Weiteren wurden mit der Betreiberin am 07.12.2016 drei Nachträge zum Pachtvertrag geschlossen, eine „1. Vereinbarung zum Pachtvertrag“, eine „2. Vereinbarung zum Pachtvertrag“ sowie eine „3. Vereinbarung zum Pachtvertrag“. In diesem Pachtvertrag wurde auch eine zusätzliche Verlängerungsoption für die Betreiberin von zweimal fünf Jahren vereinbart.

Für den Bereich Betreutes Wohnen, bestehend aus 13 Wohneinheiten sowie drei Stellplätzen, wurde mit der Betreiberin des Seni-

# INFORMATIONEN

orenzentrums „St. Franziskus“ Selters ebenfalls am 07.12.2016 ein Pachtvertrag mit einer festen Laufzeit von 20 Jahren geschlossen. Auch in diesem Pachtvertrag wurde der Betreiberin eine zweimalige Option auf Verlängerung der Pachtzeit um jeweils fünf weitere Jahre eingeräumt.

Der Käufer übernimmt mit Abschluss des Kaufvertrages alle Rechte und Pflichten aus dem jeweiligen Pachtvertrag und seinen Anlagen in Bezug auf den von ihm jeweils erworbenen Kaufgegenstand (Teileigentum und Anteil Gemeinschaftseigentum). Der jeweilige Pachtvertrag geht damit vollwirksam auf die Gemeinschaft bzw. die einzelnen Käufer für deren Anteil am Gesamtobjekt über, um eine einheitliche Nutzung während der gesamten Dauer der Pachtverträge zu sichern.

Die Betreiberin trägt während der der Pachtzeit für das Alten- und Pflegeheim sowie für das Betreute Wohnen sämtliche Betriebskosten gemäß § 2 der BetrKV, die durch die Nutzung des Gebäudes und Grundstückes durch sie entstehen. Sie übernimmt daneben die im Zusammenhang mit dem Objekt bestehenden oder entstehenden Verpflichtungen, insbesondere die Kosten, die mit der Bewirtschaftung, Verwaltung und Wartung des Grundstückes, Gebäudes und seiner Ausstattung zusammenhängen. Darunter fallen u. a. alle laufenden öffentlichen Abgaben einschließlich der Grundsteuer, alle Kosten für Wasser, Abwasser, Müllabfuhr, Heizung Strom, Gas und weitere Energieversorgung, alle Kosten der Verkehrssicherung innerhalb des Grundstückes, der Reinigung, Pflege der Wege und Außenanlagen, alle Kosten für die von Pächter und Verpächter abzuschließenden Haftpflicht-, Feuer-, Leitungswasser-, Sturm und Inventarversicherungen, die das Grundstück und das Gebäude und die Einrichtung betreffen sowie alle Kosten aus Wartungsverträgen für die Einrichtung und Anlagen, insbesondere für die Aufzugsanlagen.

Die mit der Betreiberin auf 20 Jahre fest abgeschlossenen Pachtverträge können durch die Eigentümer vorzeitig aus wichtigem Grunde gekündigt werden. Ein solches außerordentliches Kündigungsrecht steht den Eigentümern insbesondere dann zu, wenn dem Pächter die behördlich erforderliche Genehmigung zum Betreiben eines Seniorenpflegeheims entzogen oder teilweise entzogen worden ist. Im Übrigen kann sich die Verpächterin hinsichtlich des Vorliegens eines außerordentlichen Kündigungsgrundes auf die gesetzlichen Vorgaben berufen.

## **Die Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung**

Das Seniorenzentrum „St. Franziskus“ Selters wurde mit Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung vom 24.03.2017 des Notars Dr. Thomas Steinhauer mit Amtssitz in 54290 Trier (URNr. 708/2017SKS) entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) in der Weise aufgeteilt und vollzogen, dass jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer bestimmten in sich abgeschlossenen Wohnung (Betreutes Wohnen) bzw. an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (Pflegeappartements bzw. Tagespflege) verbunden ist (Teileigentum). Insgesamt werden bei dem Objekt 99 Teil- bzw. Sondereigentumseinheiten geschaffen. Die für den Vollzug der noch vorzunehmenden Teilung u.a. erforderliche Abgeschlossenheitsbescheinigung liegt derzeit noch nicht vor.

Nach Vollzug der Teilung wird jede dieser 99 Sondereigentumseinheiten im Grundbuch für Selters des Amtsgerichts Montabaur separat auf einem eigenen Grundbuchblatt erfasst.

In Ziffer 2.2 der Gemeinschaftsordnung ist die einheitliche Nutzung aller Sondereigentumseinheiten als Wohn- und Pflegeheim bestimmt. Diese Zweckbestimmung ist Grundlage für das gesamte Verhältnis der Teileigentümer untereinander sowohl nach dem Gesetz als auch nach den getroffenen Vereinbarungen und allen sonstigen



Verträgen. Diese besondere Gebrauchsregelung kann nach Ziffer 2.3 der Gemeinschaftsordnung erst nach Ablauf der Mietverträge mit der Katharina Kasper ViaSalus GmbH im Beschlusswege mit einer Mehrheit von  $\frac{3}{4}$  aller betreffenden Miteigentümer geändert werden.

In Ziffer 2.1. der Gemeinschaftsordnung ist geregelt, dass vorbehaltlich der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften die Sondereigentumseinheiten Nr. 86-98 (Betreutes Wohnen) sowie die Sondereigentumseinheit Nr. 99 (Tagespflege) unter Beachtung der Zweckbestimmung z.B. zu weiteren Pflegeappartements umgenutzt werden können.

Die einzelnen Eigentümer haben kein Recht ihr Sondereigentum zu bewohnen bzw. selbst zu vermieten, sondern müssen in die Nutzung ihres Sondereigentums an die von der Betreiberin ausgewählten Personen einwilligen.

#### **Die Untergemeinschaften der Eigentümergemeinschaft**

Die Bereiche „Pflege“ (Sondereigentumseinheit Nr. 1 bis 85), „Betreutes Wohnen“ (Sondereigentumseinheit Nr. 86 bis 98) und „Tagespflege“ (Sondereigentumseinheit Nr. 99) sind nach den Vorgaben der Gemeinschaftsordnung soweit wie möglich getrennt zu behandeln. Vor diesem Hintergrund sollen getrennte Abrechnungs- und Verwaltungseinheiten gebildet werden. Das bedeutet, dass die Mitglieder der jeweiligen Untergemeinschaften hinsichtlich sämtlicher Rechte und Pflichten an ihren zu dieser Untergemeinschaft zugeordneten Gebäudeteilen, Anlagen und Flächen so behandelt werden, wie wenn es sich um eigene Eigentümergemeinschaften handeln würde. Die Gestaltung der Außenfassade ist allerdings eine gemeinsame Angelegenheit aller Sondereigentümer.

Die jeweilige Untergemeinschaft hat etwaige nicht von der Betrei-

berin übernommene Kosten und Lasten ihrer Gebäudeteile, Anlagen und Flächen, selbst zu tragen. Die Kostenverteilung richtet sich dann – soweit in der Gemeinschaftsordnung nicht anders geregelt – nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile der jeweiligen Untergemeinschaft. Die nicht einer Untergemeinschaft eindeutig zuzuordnenden Kosten und Lasten trägt die gesamte Eigentümergemeinschaft, verteilt nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile der gesamten Gemeinschaft, soweit in der Gemeinschaftsordnung kein anderer Verteilungsschlüssel geregelt ist. Eine Ausnahme ist in der Gemeinschaftsordnung für die Kosten der Aufzugsanlage vorgesehen. Diese Kosten werden alleine auf die Bereiche „Pflege“ und „Betreutes Wohnen“ umgelegt.

Die Eigentümerversammlung wird für alle Wohnungs- und Teileigentümer durchgeführt. Hinsichtlich des Stimmrechts gilt jedoch, dass bei Angelegenheiten einer Untergemeinschaft nur die zu einer Untergemeinschaft erklärten Mitglieder ein Stimmrecht haben.

#### **Die Kaufimmobilie**

Die WI-Pflegeobjekte II GmbH & Co. KG wird die Pflegeeinrichtung nach den Vorgaben der anerkannten und bewährten Regeln der Technik errichten.

Das Bauvorhaben wird entsprechend den Anforderungen der „Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung-EnEV)“ in der Fassung vom 18. November 2013 (In Kraft getreten zum 01. Mai 2014) errichtet. Zum 1. Januar 2016 sind neue Standards der Energieeinsparverordnung in Kraft getreten. Diese Neuregelungen werden für dieses Bauvorhaben nicht angewendet. Das Bauvorhaben wird nach Maßgabe der bis zum 31. Dezember 2015 geltenden Anforderungen der Energieeinsparverordnung erstellt.

# INFORMATIONEN

Der Käufer erwirbt von der WI-Pflegeobjekte II GmbH & Co. KG das Sondereigentum an einer Wohnung bzw. Pflegeappartement verbunden mit dem zugehörigen Anteil am Gemeinschaftseigentum. Hinsichtlich der Beschaffenheit und Ausstattung der Kaufimmobilie wird auf die das Vorhaben ausführlich beschreibende und jederzeit gesondert einsehbare „Projektgrundlage“ verwiesen.

## Der Kaufpreis

Im Kaufpreis ist enthalten:

- › schlüsselfertige Erstellung
- › sämtliche Baunebenkosten
- › sämtliche Erschließungs- und Anschlusskosten für die erstmalige Herstellung
- › alle Herstellungsbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz, soweit sie vor Besitzübergang entstanden sind
- › Zuschuss für Einrichtung und Möblierung (gilt nur für die Einheiten Nrn. 1 – 85 und Nr. 99 gem. Aufteilungsplan, das heißt, die Bereiche „Tagespflege“ und „Pflege“)
- › Vertriebskosten
- › Kosten der Lastenfreistellung

Im Kaufpreis ist nicht enthalten und daher vom Käufer zu tragen:

- › Kosten für Notar, Grundbuchamt und sonstigen Behörden für den Kaufvertrag
- › Grunderwerbssteuer (derzeit 5%)
- › Finanzierungskosten für den Kaufpreis, Grundschuldbestellung,
- › Zwischenfinanzierung des Kaufpreises usw.
- › künftig entstehende Beiträge für die Erweiterung oder Änderung von Erschließungsanlagen

Der Kaufpreis ist ein Festpreis und untergliedert sich für die Einheiten Nrn. 1 – 85 und Nr. 99 gem. Aufteilungsplan, das heißt, die Bereiche „Tagespflege“ und „Pflege“ in drei Bereiche: Dem Anteil von

Grund und Boden, dem Anteil am Gebäude und der Außenanlage und dem Anteil für die Möblierung und Einrichtung. Für die Einheiten Nrn. 86 – 98 gem. Aufteilungsplan, also der Bereich „Betreutes Wohnen“ untergliedert sich der Kaufpreis in zwei Bereiche: Dem Anteil von Grund und Boden und dem Anteil am Gebäude und der Außenanlage.

Das Seniorenzentrum „St. Franziskus“ Selters ist noch nicht errichtet. Das zu erstellende Objekt wird nach den Vorgaben der geprüften Unterlagen voraussichtlich im zweiten Quartal 2018 fertig gestellt sein. Die Baugenehmigung wurde am 03.03.2017 erteilt.

Der Kaufpreis ist in folgenden Raten fällig:

- › 25 % nach Beginn der Erdarbeiten (hierbei ist der Sicherheitseinbehalt von 5 % gemäß § 632 a BGB bereits berücksichtigt, dementsprechend 30 % - 5 % Sicherheitseinbehalt = 25 %),
- › 28 % nach Rohbaufertigstellung einschließlich Zimmererarbeiten,
- › 12,6 % nach Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen sowie des Fenstereinbaus, einschließlich der Verglasung,
- › 12,6 % nach Rohinstallation der Heizungsanlagen, Sanitäranlagen und Elektroanlagen, des Innenputzes, ausgenommen Beiputzarbeiten, des Estrichs,
- › 2,8 % nach Fertigstellung der Fliesenarbeiten im Sanitärbereich,
- › 14 % nach Bezugsfertigkeit und vollständiger Fertigstellung, zuzüglich 5 % Sicherheitseinbehalt aus der ersten Rate und Zug um Zug gegen Besitzübergabe.

Gemäß den gesetzlichen Vorgaben (§ 632a Abs. 3 BGB) ist der Käufer berechtigt, 5 % des Kaufpreises bei der ersten Abschlagszahlung einzubehalten. Die einbehaltenen 5 % sind zur Zahlung fällig, wenn der Vertragsgegenstand vertragsgemäß ohne wesentliche Mängel fertiggestellt ist. Im Übrigen gelten hier die gesetzlichen Vorschriften.



Diese Sicherheit kann der Verkäufer jedoch auch durch eine Vertragserfüllungsbürgschaft eines in der Bundesrepublik Deutschland zum Geschäftsbetrieb befugten Kreditinstitutes oder Kreditversicherers leisten. Wird eine solche Bürgschaft zu einem späteren Zeitpunkt geleistet, ist der Käufer verpflichtet, dem Verkäufer den einbehaltenen Betrag (siehe erste Rate) Zug um Zug gegen Übergabe der Sicherheit auszus zahlen.

Hinsichtlich der Einheiten Nrn. 1 – 85 und Nr. 99 gemäß Aufteilungsplan, also die Bereiche „Tagespflege“ und „Pflege“ gilt die Besonderheit, dass weitere – nicht vom Notar zu überwachende – Fälligkeitsvoraussetzung für die letzten beiden Kaufpreisraten ist, dass der Pächter den nach § 1 der 1. Vereinbarung zum Pachtvertrag vereinbarten Ausstattungskostenzuschuss in Höhe von insgesamt 546.000 EUR gezahlt hat. Der Verkäufer ist jedoch verpflichtet, dem Käufer das Vorliegen dieser nicht vom Notar zu überwachenden Fälligkeitsvoraussetzungen vor Rechnungsstellung unaufgefordert nachzuweisen.

Die Kaufpreisraten sind unabhängig des Baufortschrittes fällig, wenn u.a. folgende Voraussetzungen vorliegen:

- › Rechtswirksamkeit des Vertrages und Vorliegen aller zu seinem Vollzug erforderlichen Genehmigungen;
- › der grundbuchrechtliche Vollzug der Teilungserklärung und die Eintragung der Vormerkung zur Sicherung des Anspruches auf Eigentumsübertragung für den Käufer im Grundbuch;
- › Sicherung der Freistellung des Vertragsobjektes von allen Belastungen und Beschränkungen, die der Vormerkung im Rang vorgehen oder gleichstehen, soweit sie nicht nach dem Kaufvertrag vom Käufer übernommen werden und mit zu übertragen sind.

Sofern Globalgrundpfandrechte auf dem Grundbesitz eingetragen sind oder werden, ist die Lastenfreistellung gesichert, wenn dem amtierenden Notar (§ 3 Abs. 1 MaBV) der Gläubigerin vorliegt, wonach

nicht zu übernehmende Grundpfandrechte gelöscht werden, und zwar, wenn das Bauvorhaben vollendet wird, unverzüglich nach Zahlung der geschuldeten Vertragssumme durch den Käufer. Für den Fall, dass das Bauvorhaben nicht vollendet wird, kann sich der Gläubiger vorbehalten, anstelle der Freistellung alle vom Käufer vertragsgemäß geleisteten Zahlungen bis zum anteiligen Wert des Vertragsobjektes zurückzuzahlen. Diese Erklärung muss dem Käufer ausgehändigt sein;

Anstelle der genannten Fälligkeitsvoraussetzungen kann der Verkäufer in Höhe der jeweils fälligen Beträge dem Käufer oder dessen Kaufpreis finanzierenden Gläubigern ersatzweise eine selbstschuldnerische Bankbürgschaft gemäß § 7 MaBV einer inländischen Bank oder Sparkasse, zur Absicherung aller etwaigen Ansprüche des Käufers auf Rückgewähr oder Auszahlung der von ihm geleisteten Vermögenswerte, auf seine Kosten zur Verfügung stellen.

Die Abnahme des Vertragsgegenstandes erfolgt nach gemeinsamer Begehung. Verkäufer und Käufer verpflichten sich dabei gegenseitig zur Mitwirkung bei der Abnahme. Der Abnahmetermin für das Sondereigentum und das Gemeinschaftseigentum ist dem Käufer jeweils mindestens 14 Tage im Voraus schriftlich mitzuteilen. Erscheint der Käufer zum jeweiligen Termin nicht, gilt das jeweilige Vertragsobjekt nach einer weiteren vom Verkäufer zu setzenden Frist von mindestens 12 Tagen als abgenommen, sofern innerhalb der Nachfrist keine förmliche Abnahme zustande kommt. Der Käufer ist bei der Setzung der Nachfrist auf die hier vorgesehene Bedeutung seines Verhaltens besonders hinzuweisen.

Der Käufer ist berechtigt, jedoch nicht verpflichtet, dem Wohnungseigentumsverwalter oder einer sonstigen Person eine (jederzeit widerrufbare) Vollmacht zur Erteilung der Abnahme des Sonder- und/

# INFORMATIONEN

oder Gemeinschaftseigentums zu erteilen.

Andere Formen der Abnahme sind nicht ausgeschlossen. Nach der gesetzlichen Regelung des § 640 Abs. 1 Satz 3 BGB steht es der Abnahme gleich, wenn der Käufer das Werk nicht innerhalb einer ihm vom Bauträger bestimmten angemessenen Frist abnimmt, obwohl er dazu verpflichtet ist.

Die Übergabe der Seniorenwohnanlage an den Pächter soll durch den Verkäufer und den Wohnungseigentumsverwalter gemeinsam erfolgen.

Mit Übergabe des Kaufgegenstandes, vorbehaltlich der Zahlung des vollständigen Kaufpreises, gehen Besitz, Nutzen und Lasten, insbesondere die laufenden Steuern und öffentliche Abgaben, auf den Käufer über.

Nach den aktuell vorliegenden Vertragsentwürfen des Notars des Notars Dr. Steinhauer mit Amtssitz in 54290 Trier (Stand: 24.03.2017) haftet der Verkäufer haftet jedem Käufer gegenüber für Sachmängel am Bauwerk nach den Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches. Die Gewährleistungsfrist für Mängel am Bauwerk beträgt fünf Jahre, für Arbeiten am Grundstück sowie etwaige Einrichtungsgegenstände beträgt diese Frist zwei Jahre. Eine Haftung wegen Sachmängeln am Grundstück ist jedoch ausgeschlossen.

Der Verkäufer tritt seine Sach- und Rechtsmängelansprüche gegen am Bau beteiligte Unternehmer, Architekten, Ingenieure und sonstige Personen an den Käufer bzw. bei Mängeln am Gemeinschaftseigentum an die Eigentümergemeinschaft ab. Die Abtretung ist aufschiebend bedingt für den Fall, dass vom Verkäufer - etwa wegen Vermögenslosigkeit - kein oder kein vollständiger Ersatz zu erlangen

ist oder dieser mit seinen entsprechenden Verpflichtungen in Verzug ist und ihnen trotz schriftlicher Mahnung nicht nachgekommen ist.

## Die bevorzugte Belegung

Die Eigentümer erhalten mit Eintritt in die Pachtverträge im Hinblick auf ihre Eigentümerstellung von der Betreiberin für sich und ihre Ehe- oder eingetragenen Lebenspartner oder ihre Angehörigen in gerader Linie oder ihre Geschwister ein Recht auf bevorzugte Belegung. Im Bedarfsfall können die Berechtigten bei der Erstbelegung der stationären Altenpflege, sofern das gewünschte Pflegezimmer noch nicht anderweitig vergeben wurde und kein Belegungsrecht Dritter vorrangig ist, sofort in den Pflegebereich aufgenommen werden. Ein Bedarfsfall in diesem Sinne ist bei Vorliegen des Pflegegrades I-2 des Betroffenen gegeben. Zudem muss die Pflege laut dem jeweils gültigen Heimvertrag gewährleistet werden.

Für den Bereich des Betreuten Wohnens können die Berechtigten bei der Erstbelegung, sofern das gewünschte Appartement noch nicht anderweitig vergeben wurde und kein Belegungsrecht Dritter vorrangig ist, sofort in das Appartement einziehen.

Bei einem späteren Einzugswunsch in das Betreute Wohnen bzw. bei einem späteren Eintritt des Bedarfsfalles wird dem Berechtigten eine schnellstmögliche Aufnahme zugesichert mit Priorität gegenüber der sonstigen Warteliste, soweit dies möglich ist.

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



Bei Eigennutzung oder Nutzung durch einen Familienangehörigen wird zwischen der Betreiberin und dem künftigen Bewohner ein Heimvertrag abgeschlossen, im Rahmen dessen das dort vereinbarte Entgelt zu bezahlen ist. Der Käufer erhält weiterhin seinen monatlichen Anteil am Mietzins ausgezahlt.

Alle Zimmer sind ähnlich geschnitten und ausgestattet, jedoch in unterschiedliche Pflegestationen zusammengefasst, damit verschiedenen Anforderungen der Bewohner nachgekommen werden kann. Die Nutzung des eigenen Appartements ist deshalb nur dann sinnvoll, wenn die eigene Einheit den Versorge- bzw. Pflegeanforderungen, d.h. der Bedürftigkeit bzw. dem Krankheitsbild des Bewohners entspricht.

Die Eigentümer können im Rahmen des Verkaufs oder einer sonstigen Rechtsnachfolge (z.B. an Käufer bzw. Erben) nur diese Form der vertraglich vorgesehenen Belegungsweise in Bezug auf ihr Sondereigentum weiterreichen.

#### **Die pre-opening-Kosten**

Für die Betreiberin eines Wohn- und Pflegeheims wie der Katharina Kasper ViaSalus GmbH fallen im Zuge der Eröffnung des Hauses Vorlaufkosten an. Ähnlich wie bei Hotels, Kongresszentren, Ferienanlagen oder Kliniken ist die Betreiberin in der ersten Betriebsphase mit dem Problem konfrontiert, dass hohen Anlaufkosten zunächst keine Vollaustattung gegenüber steht. Es dauert erfahrungsgemäß ca. 12 bis 18 Monate, bis der Betrieb seine wirtschaftliche Auslastung erreicht.

Die Anlaufverluste, die bis zur Vollaustattung entstehen, werden pre-opening-Kosten genannt. Um der Betreiberin in Bezug auf diese Vorlaufkosten entgegengukommen und ihr den Anlauf ihres Unter-

nehmens zu erleichtern, ist es üblich, der Betreiberin seitens der Eigentümer zu Beginn des Mietverhältnisses vertragliche Vergünstigungen einzuräumen.

Im Rahmen der „1.Vereinbarung zum Pachtvertrag“ über das Alten- und Pflegeheim vom 07.12.2016 („Pflege“ und „Tagespflege“) hat die WI-Pflegeobjekte II GmbH & Co. KG der Betreiberin zur Übernahme von pre-opening-Kosten zugestanden, einen Kostenzuschuss für die pächterseitig einzubringende Inneneinrichtung (Einrichtung und Möblierung) zu leisten. Dabei erhält die Pächterin von der Verpächterin einen pauschalen Zuschuss für die Ausstattung in Höhe von Euro 6.000,00 brutto je stationären Pflegeplatz (insgesamt Euro 510.000,00 für 85 stationäre Pflegeplätze) sowie einen pauschalen Ausstattungskostenzuschuss in Höhe von Euro 3.000,00 brutto je Tagespflegeplatz (insgesamt Euro 36.000,00 für 12 Tagespflegeplätze). Insgesamt beträgt der Zuschuss daher Euro 546.000,00.

Der Ausstattungskostenzuschuss ist zu 50% vier Monate vor dem angekündigten Fertigstellungstermin zur Zahlung an die Betreiberin fällig. Die restlichen 50% des Ausstattungskostenzuschusses sind bis spätestens zwei Monate vor Übergabe des Pachtobjekts zur Zahlung fällig.

Darüber hinaus hat die die WI-Pflegeobjekte II GmbH & Co. KG der Betreiberin mit einer „2.Vereinbarung zum Pachtvertrag“ über das Alten- und Pflegeheim vom 07.12.2016 („Pflege“ und „Tagespflege“) zugestanden, den Mietgegenstand die ersten sechs Monate nach Übergabe pachtfrei zu nutzen. Das heißt, dass die Erwerber der Einheiten „Pflege“ und „Tagespflege“, also der Einheiten Nrn. 1 – 85 und Nr. 99 gemäß Aufteilungsplan erstmalig mit Ablauf des sechsten Monats nach Übergabe an den Betreiber erste Pachtzahlungen erhalten.

# INFORMATIONEN

## Der Kaufvertrag und die Grundlagenurkunde

Der Kaufvertrag mit den Erwerbern ist formbedürftig, das heißt er muss von einem amtlich bestellten Notar beurkundet werden. Um die Abwicklung der notariellen Kaufverträge für beide Parteien (den Käufer und die WI-Pflegeobjekte II GmbH & Co. KG) zu vereinfachen, werden die Käufer ihre Kaufabsicht in Form eines bindenden Kaufangebotes an die WI-Pflegeobjekte II GmbH & Co. KG notariell beurkunden. Jeder Käufer beurkundet hierzu bei dem Notar Dr. Thomas Steinhauer mit Amtssitz in Trier oder einem Notar seines Vertrauens das unwiderrufliche Kaufangebot.

Die WI-Pflegeobjekte II GmbH & Co. KG wird dieses Kaufangebot ebenfalls in notarieller Form binnen einer Frist von längstens vier Wochen annehmen und damit den Kaufvertrag für beide Parteien rechtsverbindlich abschließen.

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

- › Kaufvertragsangebot
- › Grundlagenurkunde
- › Teilungserklärung

Die Grundlagenurkunde, beurkundet am 24.03.2017 vor dem Notar Dr. Thomas Steinhauer mit Amtssitz in Trier (URNr: 709/2017SKS), wird durch Verweis Bestandteil des Kaufvertrages und enthält wichtige Informationen zum Kaufgegenstand. Als Anlagen werden der Grundlagenurkunde folgende Urkunden beiliegen:

- › Anlage 1: Lageskizze
- › Anlage 2: Projektgrundlage nebst Baubeschreibung vom 29.11.2016
- › Anlage 3: Architektenzeichnung zum Bauantrag vom 28.10.2016

- › Anlage 4: Flächenaufstellung
- › Anlage 5.1: Pachtvertrag über den Bereich Pflege und Tagespflege nebst Anlagen:
  - › Amtlicher Lageplan
  - › Lageplan mit Kenntlichmachung der PKW-Stellplätze
  - › Entwurf der Grunddienstbarkeit „Zufahrts- und Überfahrwegerecht
  - › Entwurf Grunddienstbarkeit „Schutz vor unlauterer Nutzung des Nachbargrundstücks
  - › Projektgrundlage Goldbeck A-APH-0152-08 Seniorenzentrum „St. Franziskus“ in 56242 Selters im Westerwald, Stand 29.11.2016, inkl. Baubeschreibung, Raumbuch und Schnittstellenliste
  - › Architektenzeichnung gemäß Bauantrag vom 28.10.2016
  - › Flächenberechnung nach DIN 277
  - › Stellplatznachweis vom 28.10.2016
  - › 1.Vereinbarung zum Pachtvertrag
  - › 2.Vereinbarung zum Pachtvertrag
  - › 3.Vereinbarung zum Pachtvertrag
- › Anlage 5.2: Pachtvertrag über den Bereich Betreutes Wohnen nebst Anlagen:
  - › Amtlicher Lageplan
  - › Lageplan mit Kenntlichmachung der PKW-Stellplätze
  - › Entwurf der Grunddienstbarkeit „Zufahrts- und Überfahrwegerecht
  - › Entwurf Grunddienstbarkeit „Schutz vor unlauterer Nutzung des Nachbargrundstücks
  - › Projektgrundlage Goldbeck A-APH-0152-08 Seniorenzentrum „St. Franziskus“ in 56242 Selters im Westerwald, Stand 29.11.2016, inkl. Baubeschreibung, Raumbuch und Schnittstellenliste
  - › Architektenzeichnung gemäß Bauantrag vom 28.10.2016
  - › Flächenberechnung nach DIN 277
  - › Stellplatznachweis vom 28.10.2016



- › Anlage 6: Verwaltervertrag (WEG) vom 06.03.2017
- › Anlage 7: Verwaltervertrag (Sondereigentum) vom 06.03.2017
- › Anlage 8: Vollmachts- und Ermächtigungsurkunden vom 06.03.2017

Als Anlagen werden der Teilungserklärung folgende Urkunden beiliegen:

- › Anlage 1a: Lageplan
- › Anlage 1b: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- › Anlage 1c: Bewilligungsurkunde Grunddienstbarkeit
- › Anlage 2: Aufstellung Miteigentumsanteile
- › Anlage 3: Aufteilungsplan
- › Anlage 4: Berechnungsaufstellung
- › Anlage 5: Sondernutzungsplan

### **Der Miet- /Pachtertrag**

Solange und soweit der Betrieb des Wohn- und Pflegeheims auf der Grundlage von Generalpachtverträgen durch einen einheitlichen Betreiber/Pächter erfolgt, sind alle betreffenden Sondereigentümer innerhalb der jeweiligen Untergemeinschaften an der aus der Verpachtung der Sondereigentumseinheiten und der Infrastruktur erzielten Pacht unabhängig von der Kalkulation des Betreibers allein nach dem Verhältnis der auf die Sondereigentumseinheiten entfallenden Miteigentumsanteile beteiligt. Auf die Belegungsfrequenz der einzelnen Sondereigentumseinheiten kommt es daher nicht an.

Nach Abzug der laufenden monatlichen Instandhaltungsrücklage, der WEG-Verwaltergebühren und sonstiger Kosten, die nicht auf die Betreiberin umzulegen sind (z.B. Kontoführungsgebühren, Kosten für Eigentümerversammlungen, mieterseitig nicht übernommene Instandhaltungskosten) wird die Pachteinnahme den einzelnen Eigentümern gutgeschrieben.

Um den Entwicklungen in der Zukunft Rechnung zu tragen, ist die von der Betreiberin zu zahlende Pacht im Pachtvertrag über das Alten- und Pflegeheim sowie im Pachtvertrag über das Betreute Wohnen durch eine Wertsicherungsklausel im Pachtvertrag an den vom statistischen Bundesamt festgelegten Verbraucherpreisindex für alle privaten Haushalte in Deutschland (Basis 2015 = 100) gekoppelt. Sollte sich, beginnend mit dem 60. Monat nach Übergabe des Pachtobjekts oder gegenüber der letzten Pachtanpassung dieser Index um mehr als 10 % Punkte ändern, so ändert sich auch die vereinbarte Miete um 60,00 % der jeweils eingetretenen Veränderung des Verbraucherpreisindex. Die Änderung des Pachtzinses kann nur für die Zukunft und nur schriftlich geltend gemacht werden und gilt ab dem dritten Monat nach Geltendmachung.

In den ersten sechs Monaten ab Inbetriebnahme hat der Käufer wegen der Verrechnung mit den übernommenen Verpflichtungen aus der Pre-opening-Vereinbarung keine Pachteinnahmen.

### **Die Mietverwaltung**

Die WI-Hausverwaltung GmbH, Weinberg 1 in 31134 Hildesheim, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hildesheim unter HRB Nr. 203831, wird mit der Miet- bzw. Pachtverwaltung beauftragt. Die WI-Hausverwaltung GmbH wird vertreten durch deren Geschäftsführer Herrn Frank Winkel.

Die Verwaltung hat insbesondere die Zahlung der seitens des Betreibers geschuldeten Pacht zu überwachen und diese treuhänderisch für die Gemeinschaft der Eigentümer zu verwalten. Sie kehrt die Pachterträge nach Abzug der Kosten monatlich an die Eigentümer nach Miteigentumsanteilen aus.

Die Verwaltung hat des Weiteren die Aufgabe, die Beseitigung von

# INFORMATIONEN

Gewährleistungsmängeln am Sondereigentum (Appartement/ Tagespflege /Wohnung) zu begleiten und zu überwachen. Notwendige Instandhaltungsmaßnahmen oder Schönheitsreparaturen werden vom Verwalter veranlasst und überwacht, soweit sie nicht vom Mieter durchzuführen sind

Die Verwaltergebühr ist im Rahmen und während der Dauer der nachfolgend dargestellten WEG-Verwaltung mit gleichnamiger Gesellschaft durch die dort anfallende Verwaltergebühr abgegolten. Der Vertrag über die Miet- bzw. Pachtverwaltung wurde zwischen dem Verwalter und jedem zukünftigen Eigentümer, vertreten durch die WI-Pflegeobjekte II GmbH & Co. KG am 06.03.2017 geschlossen.

## **Die WEG-Verwaltung**

Bei einem Objekt wie dem Seniorenzentrum „St. Franziskus“ Selters ist für die Eigentümer eine umfassende und sachkundige Verwaltung noch wichtiger als für die Eigentümer einer „normalen“ Wohnanlage. Anders als bei traditionellen Wohnungseigentümergeinschaften wird hier - solange die gemeinsame Nutzung als Wohn- und Pflegeeinrichtung fortbesteht - das Sondereigentum mitverwaltet. Ebenso gilt es hier darüber hinaus noch das Verhältnis der Eigentümer zum Betreiber zu begleiten und zu überwachen.

Für einen Zeitraum von drei Jahren mit Wirkung zum Zeitpunkt des Besitzübergangs der ersten Sondereigentumseinheit wird die WI Hausverwaltung GmbH zum WEG-Verwalter bestellt.

Die Verwaltergebühr wird je Sondereigentumseinheit (Pflegeinheit bzw. betreutes Wohnen, Sondereigentumseinheiten Nr. 1-98) Euro 20,00 monatlich zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer sowie für die Tagespflege (Teileigentumseinheit Nr. 99) Euro 150,00 monatlich zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer betragen.

Der Verwaltervertrag nach dem WEG wurde zwischen dem Verwalter und der zukünftigen Eigentümergemeinschaft, vertreten durch die WI Pflegeobjekte II GmbH & Co. KG am 06.03.2017 geschlossen. Eine Bestellung des Verwalters ist mit Teilungserklärung des Notars Dr. Thomas Steinhauer mit Amtssitz in Trier vom 24. März 2017 erfolgt.

## **Die Instandhaltung/Instandsetzung**

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

Im Rahmen der Pachtverträge mit der Betreiberin des Seniorenzentrums „St. Franziskus“ Selters wurde ein Teil der Instandhaltung- und Instandsetzungspflichten der Katharina Kasper ViaSalus GmbH auferlegt.

Die Betreiberin ist danach zur ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung des Pflegeheimes, ausgenommen Dach und Fach einschließlich der Brücke und der Photovoltaikanlage, sowie zur Wartung und Schönheitsreparaturen verpflichtet.

Die Verpächterin ist insoweit zur Instandhaltung und Instandsetzung von Dach und Fach einschließlich der Brücke und der Photovoltaikanlage verpflichtet. Unter Dach wird nach den vertraglichen Vorgaben insbesondere die Dachkonstruktion mit Eindeckung und Isolierung sowie aller zugehörigen Klempnerarbeiten verstanden. Unter Fach fallen dagegen die tragenden Teile des Gebäudes wie etwa Fundamente, Estrich, Stützen, Decken, tragende Wände, die Treppenkonstruktion ohne Bodenbeläge, Fassadenelemente ausgenommen Verglasung, Schornsteine, sowie alle vom Verpächter verlegten Ver-



und Entsorgungsleitungen in Wänden, Böden und im Untergrund einschließlich der Lüftungs- und Aufzugsanlagen.

Von der Instandsetzungspflicht der Betreiberin nicht mehr umfasst ist die Ersatzbeschaffung für nicht mehr wirtschaftlich reparable Anlagen und Einrichtungen, es sei denn, der Ersatzbeschaffungsbedarf wurde von der Betreiberin wegen Verletzung ihrer Pflichten verschuldet.

Darüber hinaus ist die Betreiberin zur ordnungsgemäßen Pflege der Grün- und Außenanlagen verpflichtet. Sie hat jährlich die Durchführung der Wartungen, die für die Wahrung der Gewährleistung der bauausführenden Firmen zwingen erforderlich sind, zu bestätigen.

#### **Die Instandhaltungsrücklage**

Das Seniorenzentrum „St. Franziskus“ Selters wird komplett neu errichtet. Die Eigentümer profitieren also im Verlauf der ersten fünf Jahre von den gesetzlichen Gewährleistungsvorschriften des BGB, falls Mängel am Bauwerk auftreten sollten. Es entspricht Erfahrungswerten, dass bei Neubauten in den ersten Jahren keine großen Reparaturen an den wesentlichen Teilen des Bauwerkes vorgenommen werden müssen.

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

Es liegt im Ermessen der künftigen Eigentümer, wie hoch sie diese Rücklage ausstatten wollen. Nach den Vorgaben des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) soll darüber alljährlich im Zusammenspiel mit dem Verwalter der Anlage ein eigener Beschluss der Eigentümer-

gemeinschaft getroffen werden.

#### **Versicherungen**

Das Objekt wird während der Pachtzeit im branchenüblichen Umfang versichert. Es ist eine Gebäudeversicherung und Extended-Coverage-Versicherung abzuschließen. Das Objekt ist gegen Leitungswasser und Elementarschäden zu versichern. Es ist eine Feuerversicherung, Sturmversicherung und Leitungswasserversicherung für den Inhalt des Gebäudes abzuschließen. Darüber hinaus ist eine Einbruch-Diebstahlversicherung einschließlich Vandalismus, Betriebsunterbrechungsversicherung, Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung sowie Betriebshaftpflichtversicherung abzuschließen. Die Versicherungssumme für das Gebäude muss mindestens dem gleitenden Neuwert entsprechen.

Soweit die Betreiberin die vorgenannten Versicherungen nicht im eigenen Namen abschließt, wird sie mit den anfallenden Kosten belastet.

#### **Steuerliche Erläuterungen**

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

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

# INFORMATIONEN

in jedem Fall mit einem Steuerberater abgestimmt werden sollten.

## Die Einkommensteuer

### › Einkunftsart

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

### › Einkünfte-Ermittlung

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

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

Für die Bejahung der Überschusserzielungsabsicht ist es daher erforderlich, dass die Gesamtpachteinnahmen die geltend gemachten Werbungskosten (u.a. Betriebs-, Verwaltungs- und Reparaturkosten sowie im Falle einer Fremdfinanzierung des Kaufpreises die Schuld-

zinsen) vor Beendigung der Vermögensnutzung übersteigen. Wird die Immobilie veräußert, bevor ein Totalüberschuss erzielt wurde, muss mit einer besonderen Überprüfung der Einkünfte-Erzielungsabsicht gerechnet werden. Dies ist insbesondere in den Fällen zu berücksichtigen, in denen der Kauf des Pflegeappartements bzw. der Wohnung ganz oder teilweise fremdfinanziert wird. In diesem Fall erhöhen die Finanzierungskosten die Werbungskosten. Insbesondere in diesen Fällen wird dringend geraten, einen steuerlichen Berater hinzuzuziehen, der den individuellen Sachverhalt auf seine steuerlichen Folgen hin untersucht.

Die Anschaffungskosten für die Pflegeappartements, die Tagespflegestation und die Betreuten Wohnungen, sowie für die anteiligen Gemeinschaftsanlagen, werden - abzüglich der auf den Grund und Boden entfallenden Anschaffungskosten - entsprechend § 7 Abs. 4 Nr. 2a EStG linear mit jährlich 2 % abgeschrieben. In die Bemessungsgrundlage für die Abschreibung fließen neben dem Gebäudekaufpreis auch die Erwerbsnebenkosten, wie Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten ein. Zusätzlich werden die Anschaffungskosten für das Inventar bei den Pflegeappartements und der Tagespflegestation entsprechend § 7 Abs. 1 S. 1 EStG linear mit jährlich 10 % abgeschrieben. Im Jahr der Bezugsfertigkeit kann die Abschreibung gemäß § 7 Abs. 4 EStG (Gebäudeabschreibung) zeitanteilig mit 1/12 je Monat steuerlich geltend gemacht werden. Das gilt gem. § 7 Abs. 1 S. 4 EStG auch für die Abschreibung auf das Inventar.

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

Sollten insbesondere durch eine Fremdfinanzierung des Kaufpreises steuerliche Verluste entstehen, können diese mit positiven Einkünften



ten aus einer anderen Einkunftsart verrechnet werden. Nicht ausgeglichene Verluste können ggf. rück- bzw. vorgetragen werden.

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

#### **Grunderwerbsteuer**

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

#### **Umsatzsteuer**

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

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

Die derzeit gültigen Steuergesetze können jederzeit durch den Ge-

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

## *Chancen und Risiken*

#### **Wertentwicklung/ Rendite**

Investitionen in Immobilien sind in der Regel weniger risikobehaftet als z. B. Investitionen in Aktien. Wertsteigerungen sind bei Immobilien wahrscheinlich, können aber auch ausbleiben, es sind sogar Wertminderungen möglich. Allgemeine Faktoren für die Wertfindung sind Lage, Bauqualität, Nutzungszweck, Wiederverkäuflichkeit sowie die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen.

Die Rentabilität der angebotenen Immobilie ist dabei nicht nur abhängig von konjunkturellen oder sonstigen volkswirtschaftlichen Entwicklungen, sie wird eher bestimmt von der demographischen Entwicklung unserer Gesellschaft. Der Bedarf an Pflegeplätzen dürfte demnach in Zukunft eher steigen, derzeit besteht auch am Ort des Bauvorhabens kein Überangebot an Pflegeplätzen.

Die durch die Teilungserklärung bzw. die Gemeinschaftsordnung abgesicherte Zweckbestimmung der Immobilie schränkt ihre Nutzbarkeit und Verwertbarkeit sicher eher ein, andererseits lässt die langfristige Generalvermietung als Sozialimmobilie auch eine dauerhafte Rendite erwarten. Der Nachteil, dass der Käufer seine Sonderei-

# INFORMATIONEN

gentumseinheit nicht selbst nutzen kann, wird durch das Recht für den Käufer und seine Angehörigen, ein Appartement im Objekt zu belegen, aufgewogen.

Die Investition in eine Sozialimmobilie ist wertbeständig und mit einer guten Renditeerwartung verbunden.

## **Bonitätsrisiko**

› Die WI-Pflegeobjekte II GmbH & Co. KG

Bonitätsschwierigkeiten können bei jedem Unternehmen auftreten. Sollte es zu Bonitätsproblemen kommen, sind die Käufer durch die Art der Kaufpreiszahlung so abgesichert, dass mit Zahlung des Kaufpreises der lastenfreie Eigentumserwerb bereits im Grundbuch abgesichert ist. Im Falle eines Ausfalles der WI-Pflegeobjekte II GmbH & Co. KG geht der Käufer dann lediglich seinen Mängelrechte verlustig, soweit nicht Ansprüche gegen die ausführenden Unternehmen werthaltig abgetreten werden.

› Betreiberin Katharina Kasper ViaSalus GmbH

Die dauerhafte Zahlungsunfähigkeit der Betreiberin stellt ein Risiko des Käufers dar. Sollte die Betreiberin ihren Zahlungsverpflichtungen dauerhaft nicht nachkommen, haben die Eigentümer die Möglichkeit, den Mietvertrag zu kündigen und mit einem anderen Mieter neu abzuschließen.

Bei der zukünftigen Betreiberin handelt es sich um eine privatrechtliche Gesellschaft, über deren langfristige Liquidität naturgemäß keine Prognose abgegeben werden kann. Sie ist jedoch Bestandteil einer größeren Firmengruppe und seit geraumer Zeit am Markt und verfügt bislang nach den der WI-IMMOService GmbH zugänglichen Informationen über ein geordnetes Geschäftsgebaren. Das vorgestellte Geschäftsmodell ist einleuchtend. Insbesondere der seitens des

Betreibers gewählte Schwerpunkt in als Einzelzimmer ausgestaltete Pflegeappartements verspricht einen hohen Grad an Auslastung. Ob sich das in den kommenden Jahren geplante Wachstum voll realisieren lässt, kann von der WI-IMMOService GmbH nicht beurteilt werden.

## **Baumangelrisiko**

Bauen ist im Kern immer noch Handarbeit, jedes Bauwerk ist zudem ein Unikat, deshalb sind Verbrauchererwartungen wie bei einem Massenprodukt nicht angebracht. Bestimmte Unregelmäßigkeiten lassen sich nicht vermeiden, schränken aber die Nutzbarkeit einer Immobilie auch nicht ein. Zudem wurde seitens der WI-Pflegeobjekte II GmbH & Co. KG die TÜV Süd Industrie Service GmbH mit baubegleitenden Begutachtungen beauftragt, um Unregelmäßigkeiten früh zu erkennen und so weitestgehend vermeiden zu können.

Ein Baumangel ist jede Abweichung des Bauwerks von dem, was dem Käufer als Sollbeschaffenheit zugesagt wurde. Solche Baumängel kommen vor, müssen zeitnah erkannt und beseitigt werden. Bei dem ausführenden Generalunternehmer, der GOLDBECK GmbH, mit Sitz in 33649 Bielefeld, Ummelner Straße 4-6, vertreten durch die Geschäftsführer Herrn Jörg-Uwe Goldbeck, Herrn Jan-Hendrik Goldbeck, Herrn Uwe Brackmann, Herrn Uwe Kamann, Herrn Lars Luderer und Herrn Christian Schnieder, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Bielefeld unter HRB 7815, handelt es sich um eine privatrechtliche Gesellschaft, die seit geraumer Zeit im gewerblichen und kommunalen Hochbau tätig ist. Neben dem Konzipieren, Bauen und Betreuen von Hallen, Bürogebäuden und Parkhäusern, errichtet die GOLDBECK GmbH gleichermaßen schlüsselfertige Seniorenheime. Sollte es dennoch zu Baumängel kommen, setzt die WI-Pflegeobjekte II GmbH & Co. KG alles daran, bei Abnahme des Bauwerks möglichst viele Mängel zu erkennen und beseitigen zu las-



sen, so dass der Käufer eine weitgehend mangelfreie Werkleistung erhält. Später auftretende Mängel werden während der Gewährleistungsphase durch die GOLDBECK GmbH beseitigt.

Nur wenn nach dem Ende der Gewährleistung noch Mängel auftreten, muss der Käufer an der Finanzierung der Mängelbeseitigungsmaßnahmen anteilig entsprechend seinem Miteigentumsanteil mitwirken.

#### **Vorbehalt**

Alle Angaben wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt, sie entsprechen dem Stand vom 24. März 2017. Wie bereits eingangs dargestellt, basieren vorstehende Ausführungen auf dem derzeitigen Verhandlungsstand. **Änderungen der Vertragswerke und damit Abweichungen obiger Ausführungen sind möglich. Darauf wird ausdrücklich hingewiesen.**

**Abweichungen von der Bau- und Ausstattungsbeschreibung sowie technische Änderungen auf Grund evtl. behördlicher Auflagen bleiben vorbehalten, ebenso Abweichungen der Planungs- und Ausführungsart, der vorgesehenen Baustoffe und Einrichtungen, soweit diese sich technisch oder wirtschaftlich als zweckmäßig erwiesen und sich nicht wertmindernd auf das vom Käufer erworbene Sondereigentum ausgewirkt haben. Dies gilt insbesondere auch für Abweichungen von den in diesem Prospekt gezeigten Perspektiven, Pläne und Zeichnungen. Alle angegebenen Flächen beruhen auf der Flächenberechnung des planenden Architekturbüros und sind verbindliche Richtmaße. Abweichungen der angegebenen Flächen von bis zu 2 % sind bei jeder verwirklichten Baumaßnahme denkbar.**

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

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

Die Angaben zur zukünftigen Betreiberin auf den Seiten 26 und 27 wurden von der Katharina Kasper ViaSalus GmbH selbst gestellt und im Rahmen dieses Prospektes ungeprüft übernommen. Eine Gewähr für deren Vollständigkeit und Richtigkeit wird insoweit nicht übernommen und eine Haftung ausgeschlossen.

Es gelten ausschließlich die in den notariell abgeschlossenen Verträgen, im Kaufvertrag und in der Grundlagenurkunde inkl. Anlagen enthaltenen Angaben.

Von diesem Prospekt abweichende Angaben oder Zusagen, soweit sie nicht die in den notariell abgeschlossenen Verträgen, im Kaufvertrag und in der Grundlagenurkunde inkl. Anlagen berücksichtigt wurden, bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der ausdrücklichen schriftlichen Zusage der WI-IMMOService GmbH.

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

# IMPRESSUM

## IMPRESSUM

HERAUSGEBER:  WI-IMMOSERVICE GmbH

Weinberg 1  
31134 Hildesheim  
Tel. +49 (0) 5121 - 7419 0      info@wi-immoservice.de  
Fax +49 (0) 5121 - 7419 29      www.wi-immoservice.de

### HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Für den Inhalt dieses Prospektes sind nur die bis zum Prospekterstellungszeitpunkt bekannten oder erkennbaren Sachverhalte maßgebend. Planungs- und Berechnungsgrundlagen stehen unter dem Vorbehalt der jederzeit potenziell möglichen Veränderung. Die derzeitige Bau-, Verwaltungs- und Finanzverwaltungspraxis sowie Rechtsprechung kann sich verändern. Eine Haftung für den Eintritt von Kosten-, Ertrags- und Steuerprognosen, sowie für die zukünftige Entwicklung der Finanzierungs- und Bewirtschaftungskosten, insbesondere auch für ggf. von dritter Stelle erstellte Berechnungsbeispiele etc. kann nicht übernommen werden.

Die im Prospekt enthaltenen Illustrationen, Visualisierungen, Einrichtungsgegenstände und Fotos sind als Vorschläge, Entwürfe und Muster zu verstehen und nicht als wesentliche Elemente oder Bestandteile im Sinne der Baubeschreibung. Die tatsächliche Gestaltung und Bauausführung kann hiervon abweichen. Die Realisierung von Planungen steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung zu Detailausführungen der jeweiligen Behörden; auch wenn die Baugenehmigung mit Zustimmung der entsprechenden Behörden und Ämtern bereits erteilt ist und der technischen Weiterplanung („Werkplanung“ von Architektur, Haustechnik, Tragwerk) unter Einhaltung der Bestimmungen zur Baugenehmigung sowie technischer Normen zur Realisierbarkeit gegeben ist. Gültigkeit haben ausschließlich die notariell beurkundeten Verträge.  
Stand: 25. März 2017

### BILDNACHWEIS

Visualisierung, 3-D-Renderings nach Plandaten  
Umgebungsphotos Selters (Westerwald) S. 3, 14, 15: © Eckhard Schneider. Grußwort: S.3 Stadtbürgermeister Rolf Jung  
Bilder von Referenzeinrichtungen (Dernbacher Gruppe Katharina Kasper) Seiten: 18, 19, 20, 21, 22,  
Bilder auf den Seiten 1, 5, 7, 9, 10, 11, 17, 18, 21, 26, 29: Thinkstock Bildagentur

