



**Pflege-
immobilien**

Verkaufsprospekt

Pflegedomizil Balingen

Am Fuß der Schwäbischen Alb

Inhaltsverzeichnis

A. Das Angebot im Überblick.....	1
I. Das Projekt Pflegedomizil Balingen	1
II. Wesentliche Risiken im Überblick.....	3
B. Rechtliche Grundlagen	4
I. Bauträgervertrag.....	5
1. Der jeweilige Kaufgegenstand	6
2. Kaufpreis und Fälligkeit.....	6
3. Finanzierung des Kaufpreises und Grundpfandrechtbestellung.....	8
4. Bauverpflichtung sowie Bezugsfertigkeit	8
5. Abnahme des Sondereigentums und des Gemeinschaftseigentums.....	9
6. Besitzübergang	9
7. Sachmängelhaftung, Haftungsausschluss und Verjährung	9
8. Eigentumsübertragung.....	10
9. Vollmacht/Vollzugsauftrag	10
10. Weitere Rechtsverhältnisse	10
a. Eintritt in die Eigentümergemeinschaft.....	10
11. Kosten.....	11
II. Teilungserklärung.....	12
III. Gemeinschaftsordnung.....	12
1. Nutzung des Sonder- und Gemeinschaftseigentums/Gemeinsame Vermietung	12
2. Veräußerbarkeit und Entziehung des Sondereigentums.....	13
3. Erhaltung (Instandhaltung und Instandsetzung)	13
a. Sondereigentum	13
b. Gemeinschaftseigentum.....	14
4. Lasten und Kosten und deren Verteilung	14
5. Erhaltungsrücklage	14
6. Wirtschaftsplan/Mietertrag.....	14
7. Wiederaufbau.....	15
8. Rechte der Eigentümerinnen und Eigentümer	15

9. Versicherung	16
10. Änderungsvollmacht	16
IV. Der Verwalter	16
1. Bestellung und Verwaltervertrag	17
2. Aufgaben des Verwalters	17
a. Aufgaben und Befugnisse	17
b. Nutzung und Mietverwaltung	17
c. Vergütung des Verwalters	18
d. Haftung des Verwalters	18
e. Vertretungsrecht des Verwalters	18
V. Mietvertrag mit der Servicehaus Sonnenhalde Pflegeheim Balingen GmbH	18
1. Vertragsparteien/Eintritt in den Mietvertrag	19
2. Mietgegenstand/Bau- und Errichtungsarbeiten	19
3. Mietzweck/Nutzung	19
4. Mietbeginn, -dauer und -beendigung	20
a. Mietbeginn und Übergabe	20
b. Mietzeit	20
c. Kündigung	20
5. Miete/Anlaufphase/Investitionskostenzuschuss	20
a. Miete	20
b. Mietfreie Zeit/Auslastungsbezogene Miete	20
c. Investitionskostenzuschuss	21
6. Indexierung der Miete/Wertsicherungsklausel	21
7. Betriebskosten	21
8. Versicherungen	22
9. Instandhaltung, Instandsetzung des Mietgegenstands	22
10. Bauliche Veränderungen durch den Mieter	22
11. Untervermietung/Untervermietung	22
12. Verkehrssicherungspflichten	22
13. Rückgabe des Mietgegenstandes bei Beendigung des Mietverhältnisses	23
14. Belegungsrechte der Eigentümerinnen und Eigentümer	23

15. Informationspflichten des Mieters	23
16. Mietsicherheit.....	23
17. Fotovoltaikanlage	24
C. Allgemeine und spezielle Risiken.....	24
I. Allgemeine Hinweise.....	24
II. Verlustrisiko	25
III. Vertragspartner, Interessenkonflikte, Verflechtungen	25
IV. Vertragsgestaltung.....	25
1. Bauträgervertrag	26
a. Kaufpreis/weiche Kosten.....	26
b. Verzögerungs- und Fertigstellungsrisiko	27
c. Gewährleistung	27
d. Insolvenz des Verkäufers	27
e. Kündigung und Rücktritt.....	28
2. Mietvertrag und dauerhafte gemeinschaftliche Vermietung	28
a. Risiken der dauerhaften gemeinschaftlichen Vermietung.....	28
b. Risiken des Mietvertrags	29
aa. Haftung der Eigentümerinnen und Eigentümer für Verbindlichkeiten aus dem Mietvertrag.....	29
bb. Lange vertragliche Bindung an den Mieter.....	29
cc. Anlaufphase/Indexierung der Miete/Vertragsstrafe	30
dd. Risiko des Ausfalls bzw. der Insolvenz des Mieters	31
ee. Risiken bei vorzeitiger Beendigung des Mietvertrages.....	32
V. Nutzung der Pflegeappartements	32
VI. Gemeinschaftseigentum und Verwaltung, Gefahr der Majorisierung	33
VII. Erhaltung und Erneuerung	34
VIII. Veräußerbarkeit eines Pflegeappartements	35
IX. Faktoren für die Wertentwicklung/Lage der Immobilie.....	35
X. Prognoserisiko	36
XI. Regulatorische Eingriffe in den Vermietungsmarkt.....	36
XII. Allgemeine Risiken einer Fremdfinanzierung	36

XIII. Änderung der (steuer-)rechtlichen Rahmenbedingungen/Abweichende Beurteilung durch die Justiz oder Verwaltung	37
XIV. Häufung von Risiken.....	37
XV. Erforderlichkeit einer zusätzlichen individuellen Beratung.....	37
D. Darstellung der steuerlichen Auswirkungen: Einkommensteuer, Grundsteuer sowie Grunderwerbsteuer	38
I. Einkommensteuer	38
1. Einkommensteuer bei Vermietung und Verpachtung	38
a. Absetzung für Abnutzung (AfA)/ sofort abziehbare Werbungskosten	38
aa. Lineare AfA	38
bb. Sofort abziehbare Werbungskosten	39
b. Verlustausgleich und Verlustverrechnung.....	39
aa. Verlustausgleich und Liebhaberei	39
bb. Verlustverrechnung	39
c. Abgrenzung zwischen Vermögensverwaltung und Gewerbebetrieb/Drei-Objekt Grenze.....	40
d. Verkauf der Pflegeappartements	41
2. Einheitliche Vermietung durch die Eigentümergemeinschaft	41
II. Grunderwerbsteuer.....	41
III. Grundsteuer	41
IV. Umsatzsteuerliche Behandlung des Mietvertrags	42
E. Vertragsabwicklung und Prospektverantwortung.....	42
I. Hinweise zur Vertragsabwicklung.....	42
II. Prospektverantwortung	42

A. Das Angebot im Überblick

I. Das Projekt Pflegedomizil Balingen

Verkäufer:

Ten Brinke Projektentwicklung GmbH & Co. KG, Dinxperloer Straße 18 – 22, 46399 Bocholt

Lage des Pflegedomizils/geplantes Bauvorhaben:

Der Verkäufer ist Eigentümer des Grundstücks Stollenau 32, 72336 Balingen mit einer Größe von circa 4.294 qm (nachfolgend auch „Grundstück“ oder „Grundbesitz“ genannt). Der Eigentümer hat das Grundstück nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt. Die Einzelgrundbücher sind angelegt. Auf dem Grundbesitz errichtet der Verkäufer eine vollstationäre Pflegeeinrichtung mit Nebeneinrichtungen als KfW-Effizienzhaus 55 mit insgesamt 75 Pflegeapartments (Einzelzimmer nebst Bad) nebst den Gemeinschafts- und Funktionsräumen sowie PKW-Stellplätzen. Die KfW Förderung nimmt der Verkäufer in Anspruch. Der Verkäufer hat Ende 2024 mit dem Bau begonnen.

Art und Struktur der Investition:

Der Verkäufer bietet mit diesem Prospekt die vorstehend beschriebenen 75 Pflegeapartments zum Kauf an. Die Käuferinnen und Käufer erwerben von dem Verkäufer Sondereigentum nach dem WEG. Der Kaufgegenstand besteht aus einem Miteigentumsanteil an dem Grundstück, der mit dem Sondereigentum an einem Pflegeapartment verbunden ist. Die Servicehaus Sonnenhalde Pflegeheim Balingen GmbH betreibt das Pflegedomizil Balingen auf Grund eines langjährigen Mietvertrags.

Kaufpreis der Pflegeapartments:

Der Kaufpreis für ein Pflegeapartment liegt zwischen 270.546 € und 304.535 €.

Erwerbsnebenkosten:

Die Erwerbsnebenkosten betragen circa 7 % des Kaufpreises (Grunderwerbsteuer in Höhe von 5 % sowie ca. 2 % Notar und Gerichtskosten); hinzukommen Finanzierungskosten, Bereitstellungszinsen, Bauzeitinsen usw. Im Hinblick auf die Notar- und Gerichtskosten verpflichtet sich der Verkäufer in dem Bauträgervertrag zur Übernahme der Kosten der Beurkundung des Bauträgervertrags, die Notarkosten der Vertragsdurchführung und die Notar- und Gerichtskosten der Löschung von dem Käufer nicht zu übernehmender Belastungen im Grundbuch. Die Käuferinnen und Käufer tragen hingegen die Gerichtskosten für die Vertragsdurchführung sowie die entstehenden Kosten ihrer Kaufpreisfinanzierung einschließlich der Finanzierungsgrundpfandrechte.

Einheitliche Vermietung an einen Betreiber:

Als Nutzung des Grundstücks ist verbindlich festgelegt, dass das Gebäude mit allen Bestandteilen und Zubehör, und zwar Gemeinschaftseigentum und Sondereigentum,

einheitlich als Kapitalanlage an einen Betreiber zur Nutzung als stationäres Pflegeheim vermietet wird. Die einheitliche Vermietung ist wie folgt organisiert:

Die Eigentümerinnen und Eigentümer sind Mitglieder der Eigentümergemeinschaft „Teileigentümergeinschaft Balingen, Stollenau 32“ (nachfolgend auch „Eigentümergeinschaft“ genannt). Die einheitliche Vermietung erfolgt durch diese Eigentümergemeinschaft. Sie tritt in den Mietvertrag ein, den der Verkäufer als bisheriger Grundstückseigentümer mit der Servicehaus Sonnenhalde Pflegeheim Balingen GmbH (nachfolgend auch „Mieter“ oder „Betreiber“ genannt) geschlossen hat.

Die Eigentümergemeinschaft übt die Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag gegenüber dem Mieter aus. Sie wird dabei von dem Verwalter vertreten, der nach der Gemeinschaftsordnung neben der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums auch die Verwaltung des Sondereigentums übernimmt. Die Eigentümergemeinschaft erzielt die Mieteinnahmen, die der Verwalter den einzelnen Eigentümerinnen und Eigentümern im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zugeschlüsselt. Danach bringt der Verwalter die individuellen Kosten der Eigentümerinnen und Eigentümer, wie das Hausgeld, das u.a. die Verwaltervergütung umfasst, und die Erhaltungsrücklage für die Erhaltung des Gemeinschaftseigentums und des Sondereigentums in Abzug und zahlt den Restbetrag monatlich an die Eigentümerinnen und Eigentümer aus.

Die Eigentümerinnen und Eigentümer stimmen im Rahmen der Eigentümergemeinschaft über die Belange der einheitlichen Vermietung ab.

Der Mietvertrag hat eine planmäßige Dauer von 30 Jahren beginnend mit der Übergabe an den Mieter. Nach Ablauf der Mietzeit verlängert sich das Mietverhältnis auf unbestimmte Dauer und kann von jeder Partei mit einer Frist von 12 Monaten zum Ende eines Vertragsjahres gekündigt werden. Der Mieter zahlt eine indexierte Miete von insgesamt jährlich 766.500,00 € in 12 monatlichen Raten von je 63.875,00 €. Veränderungen der Miete sind nur auf Grund der im Mietvertrag vereinbarten Wertsicherungsklausel (Indexierung) möglich. Im ersten Monat nach der Übergabe an den Mieter erhalten die Erwerberinnen und Erwerber keine Miete (sog. Pre-Opening-Phase). In dem zweiten bis einschließlich achtzehnten Monat nach der Übergabe zahlt der Mieter eine belegungsabhängige Miete. Der Verkäufer verpflichtet sich im Bauträgervertrag, in den ersten acht Monaten – gerechnet ab Beginn der mietfreien Zeit – einen pauschalen Mietzuschuss in Höhe der Hälfte der vereinbarten Miete an die Eigentümergemeinschaft zu zahlen.

Eigentümergeinschaft/Verwalter:

Die Eigentümerinnen und Eigentümer bilden die Eigentümergemeinschaft „Teileigentümergeinschaft Balingen, Stollenau 32“. Die WD Immobilien Management GmbH wird als erster Verwalter beauftragt. Ihre Vergütung beträgt insgesamt anfänglich monatlich 28,00 € zzgl. Umsatzsteuer in gesetzlicher Höhe (entspricht aktuell 33,32 € brutto) je Pflegeappartement. Diese Vergütung ist Bestandteil der Vorschüsse auf die Kostentragung (Hausgeld). Besondere Leistungen rechnet der Verwalter gemäß Verwaltervertrag gesondert nach Aufwand ab.

Höhe der Vorschüsse auf Kostentragung (Hausgeld) pro Pflegeappartement ohne Erhaltungsrücklage:

Das Hausgeld umfasst die Kosten der Eigentümergemeinschaft, die von den Eigentümerinnen und Eigentümern anteilig zu tragen sind. Es beträgt planmäßig anfänglich monatlich 45 € brutto pro Pflegeappartement und umfasst insbesondere die Vergütung des Verwalters, Bankspesen usw. Bei der Bemessung des Hausgelds ist berücksichtigt, dass der Mieter gemäß den Regelungen des Mietvertrags einen Großteil der Nebenkosten durch Direktverträge mit den Versorgern oder im Wege der Umlage selbst trägt.

Erhaltungsrücklage für das Gemeinschaftseigentum und das Sondereigentum:

Planmäßig beträgt die Erhaltungsrücklage für das Gemeinschaftseigentum anfänglich monatlich 0,25 € pro m² Wohnfläche zuzüglich anteilige Gemeinschaftsfläche.

Für die Dauer der einheitlichen Vermietung wird auch die Erhaltung (Instandhaltung und Instandsetzung) des Sondereigentums, also der einzelnen Pflegeappartements, auf die Eigentümergemeinschaft übertragen und die dafür anfallenden Kosten auf der Ebene der Eigentümergemeinschaft gepoolt, d.h. sie werden von den Eigentümerinnen und Eigentümern gemeinschaftlich getragen. Sie bilden auch hierfür eine Erhaltungsrücklage, deren Höhe zum Zeitpunkt der Prospekterstellung nicht feststeht.

Die Höhe der Erhaltungsrücklagen wird durch Beschluss der Eigentümergemeinschaft festgelegt. Bei der Bemessung der Erhaltungsrücklagen (Rücklage für Instandsetzung und Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums und des Sondereigentums) ist berücksichtigt, dass der Mieter nach dem Mietvertrag in Teilen für die Erhaltung des Mietgegenstandes zuständig ist.

Einkunftsart:

Die Eigentümerinnen und Eigentümer erzielen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, §§ 2 Abs. 1 Nr. 6, 21 Abs. 1 Nr. 1 Einkommensteuergesetz.

Absetzung für Abnutzung (AfA):

Die Herstellungs- oder Anschaffungskosten für Gebäude, die nach dem 31.12.2022 fertiggestellt werden, können linear mit 3 % pro Jahr abgeschrieben werden, § 7 Abs. 4 EStG.

II. Wesentliche Risiken im Überblick

Die Investition in Immobilien gilt als eine eher konservative Wertanlage. Dennoch ist sie mit zahlreichen Risiken verbunden. Zu den wesentlichen allgemeinen Risiken, die die Wertentwicklung beeinflussen, zählen eine negative Entwicklung der allgemeinen Konjunktur und der Nachfrage auf dem Immobilienmarkt. Darüber hinaus gibt es vermietungsspezifische Risiken wie z. B. die (mangelnde) Bonität und das Risiko der Insolvenz des Mieters. Der Mieter kann die vereinbarte Miete auf Dauer nur bei Auslastung des Pflegedomizils zahlen. Die rechtlichen oder steuerlichen

Rahmenbedingungen sowohl für Immobilien an sich als auch für Pflegeheime können sich ändern, was zu negativen Auswirkungen auf das Investment führen kann. Auch die Finanzierungskonditionen der Erwerberinnen und Erwerber können sich negativ verändern.

Es handelt sich um eine Spezialimmobilie, die gemeinschaftlich und einheitlich an einen Betreiber vermietet werden soll. Die Eigentümerinnen und Eigentümer verzichten daher auf eine eigenständige Verpachtung/Vermietung und Verwaltung ihrer Pflegeappartements. Der bereits abgeschlossene Mietvertrag hat vertragsmäßig eine Laufzeit von 30 Jahren. Die wirtschaftliche Entwicklung des Investments hängt sehr stark von der Performance des Mieters ab. Sollte der Mieter - aus welchen Gründen auch immer - ausfallen, müssten die Eigentümerinnen und Eigentümer gemeinsam einen neuen Mieter für das Pflegedomizil finden. Denn die Immobilie ist weder baulich noch von der Gemeinschaftsordnung darauf ausgerichtet, dass jeder Sondereigentümer sein Pflegeappartement selbst verpachtet oder vermietet.

Die erzielbaren Renditen sind von zahlreichen unvorhersehbaren zukünftigen Entwicklungen im wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Bereich abhängig, auf die weder der Verkäufer, die Käuferinnen und Käufer, noch die weiteren Beteiligten wie z. B. der Mieter Einfluss haben. Weder der Verkäufer noch die weiteren Beteiligten können garantieren, dass die mit dem Erwerb verfolgten Ziele eintreten. Die zukünftige Wertentwicklung von Immobilien und die Entwicklung der Mieteinnahmen des Mieters sowie die zukünftige Entwicklung der sonstigen Einnahmen des Mieters wie z.B. Zahlung der Pflegeversicherung für Pflegeappartements können nicht sicher prognostiziert werden und insbesondere kurz- und mittelfristig erhebliche Schwankungen aufweisen.

Die Käuferinnen und Käufer müssen in der Lage sein, Verluste ihres investierten Kapitals zu tragen. Die Pflegeappartements sind daher nicht für Investorinnen und Investoren geeignet, die eine Vermögensanlage mit sicherer und feststehender Verzinsung und einer heute schon feststehenden, sicheren Rückzahlung des von ihnen aufgebrachten oder finanzierten Anlagekapitals zu einem bestimmten Zeitpunkt suchen. Sie sind auch für Investorinnen und Investoren ungeeignet, die kein längerfristiges Investment über einen Zeitraum von mehr als 10 Jahren eingehen wollen bzw. die eine jederzeit (kurzfristig) veräußerbare Kapitalanlage suchen.

B. Rechtliche Grundlagen

Der Erwerb eines Pflegeappartements im Pflegedomizil Balingen ist mit dem Abschluss mehrerer Verträge verbunden, deren wesentliche Inhalte im Folgenden erläutert werden. Sämtliche der nachstehend genannten Verträge werden Ihnen übergeben. Wir empfehlen Ihnen dringend, die Verträge sorgfältig zu lesen und etwaige Verständnisfragen – ggf. mit Hilfe von Rechtsrat – im Vorfeld zu klären. Zur Erläuterung des Bauträgervertrags steht auch das beurkundende Notariat zur Verfügung.

Der zentrale Vertragstext ist der zu beurkundende Bauträgervertrag über den Kauf eines Pflegeappartements (nachfolgend auch „Kaufgegenstand“ genannt), den die Käuferinnen und Käufer (nachfolgend auch „Erwerberinnen und Erwerber“ genannt) mit der Ten Brinke Projektentwicklung GmbH & Co. KG (nachfolgend auch „Verkäufer“ genannt) abschließen.

Der Bauträgervertrag nimmt Bezug auf die Bezugsurkunde Balingen vom 28.04./30.04.2025 des Notars Enno Leiss, Hannover, Urkundenverzeichnis-Nr.: 317/2025 (nachfolgend „Bezugsurkunde“). Dieser Bezugsurkunde sind die für das Projekt wesentlichen Vertragsdokumente beigelegt.

Zusammen mit den weiteren Erwerberinnen und Erwerbern der Pflegeappartements werden die Erwerberinnen und Erwerber Mitglieder der Gemeinschaft der Teileigentümer (GdTE) „Teileigentümergeinschaft Balingen, Stollenau 32“ (nachfolgend auch „Eigentümergeinschaft“).

Die nachfolgende Darstellung beschreibt die rechtlichen Grundlagen des Bauträgervertrags und anschließend die Rechtslage der Eigentümergeinschaft und deren Verwaltung. Sodann folgt die Erläuterung des Mietvertrags mit der Servicehaus Sonnenhalde Pflegeheim Balingen GmbH.

I. Bauträgervertrag

Die Käuferinnen und Käufer schließen mit dem Verkäufer, der Ten Brinke Projektentwicklung GmbH & Co. KG, einen notariellen Bauträgervertrag über den Erwerb eines Pflegeappartements im Pflegedomizil Balingen.

In der Präambel des Bauträgervertrags ist das Bauvorhaben und die Aufteilung des Grundbesitzes ebenso wie die einheitliche Vermietung aller Pflegeappartements an einen Betreiber des Pflegedomizil Balingen dargestellt:

Der Verkäufer ist Eigentümer des Grundstücks eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Sigmaringen, Gemeinde Balingen, von Weilstetten Nr. 3959, Gemarkung Weilstetten, Flurstück 2315/1, Stollenau, Gebäude- und Freifläche mit einer Größe von 4.294 qm (nachfolgend auch „Grundstück“ oder „Grundbesitz“ genannt)

Der Verkäufer hat diesen Grundbesitz nach § 8 WEG mit Teilungserklärung gemäß Urkunde des Notars Enno Leis, Hannover, vom 20.08.2024, Urkundenverzeichnis-Nr.: 480/2024, und Änderungsurkunde vom 29.04.2025, Urkundenverzeichnis-Nr.: 310/2025 in Miteigentumsanteile (MEA) verbunden mit dem Teileigentum an einem Pflegeappartement aufgeteilt (nachfolgend gemeinsam „Teilungserklärung“); Anlage 1.1 der Bezugsurkunde. Der Verkäufer errichtet auf dem Grundbesitz eine vollstationäre Pflegeeinrichtung mit 75 Pflegeappartements. Das Pflegeheim verfügt über eine Cafeteria, Zentralküche, Wäscherei, Personal- und Nebenräumen und PKW-Außenstellplätzen.

Mit der Anlegung der Teileigentumsgrundbücher (Nr. 4031 bis 4105) für die einzelnen Pflegeappartements ist die Eigentümergemeinschaft entstanden. Die Baugenehmigung ist erteilt.

Alle Eigentümerinnen und Eigentümer erwerben ihre Pflegeappartements zum Zweck der Kapitalanlage. Alle Pflegeappartements und das Gemeinschaftseigentum werden einheitlich an einen Betreiber des Pflegedomizils Balingen vermietet. Der erste Betreiber ist die Servicehaus Sonnenhalde Pflegeheim Balingen GmbH (nachfolgend auch „Betreiber“ oder „Mieter“). Um diese einheitliche Vermietung sicherzustellen, tritt die Eigentümergemeinschaft als Vermieter in den Mietvertrag ein, den der Verkäufer mit der Servicehaus Sonnenhalde Pflegeheim Balingen GmbH geschlossen hat. Der Mietvertrag vom 13.08.2024/20.08.2024 mit Nachtrag Nr. 1 vom 26.08.2024/29.08.2024 (nachfolgend zusammenfassend auch „Mietvertrag“ genannt), den der Verkäufer mit der Servicehaus Sonnenhalde Pflegeheim Balingen GmbH geschlossen hat, ist der Bezugsurkunde als Anlage 1.2 beigelegt.

1. Der jeweilige Kaufgegenstand

Der in dem Bauträgervertrag bezeichnete Kaufgegenstand besteht aus einem Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an einem Pflegeappartement. Das Inventar gehört nicht zum Kaufgegenstand.

In Abteilung II der Grundbücher soll eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zur Sicherung der vereinbarten Nutzung eingetragen werden, wonach eine Nutzung des Sondereigentums ausgeschlossen ist, die einer gemeinsamen Vermietung entgegensteht; Anlage 7.4 a) der Bezugsurkunde.

Außerdem soll in den Grundbüchern eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten des Betreibers des Pflegeheims sowie der Gemeinschaft der Teileigentümer zur Sicherung der vereinbarten Nutzung der Dachflächen des Objektes mit der Photovoltaikanlagen eingetragen werden; Anlage 7.4 b) der Bezugsurkunde.

Die in der Abteilung II des Grundbuchs bereits eingetragenen Dienstbarkeiten werden von den Erwerberinnen und Erwerbern der Pflegeappartements übernommen.

In Abteilung II der Grundbücher ist weiterhin eine Vormerkung zur Sicherung des bedingten Rücküberweisungsanspruchs für die Stadt Balingen eingetragen.

Zur Finanzierung des Bauvorhabens kann der Verkäufer Grundpfandrechte bestellen. In der Abteilung III des Grundbuchs etwaig eingetragene Grundpfandrechte werden von den Käuferinnen und Käufern nicht übernommen und im Zuge der Umschreibung des Eigentums gelöscht.

2. Kaufpreis und Fälligkeit

Der Kaufpreis für ein Pflegeappartement ist ein Festpreis. In dem Bauträgervertrag erfolgt eine Aufteilung des Kaufpreises in den Anteil für das Gebäude und den Anteil für Grund und Boden. Diese Aufteilung ist für die Finanzämter unverbindlich und kann von diesen abweichend festgelegt werden.

Der Kaufpreis umfasst die Kosten für die Errichtung des Kaufgegenstands, die anteiligen Grundstückskosten, die Kosten der Anlegung der Teileigentumsgrundbücher ebenso wie die Erschließungsbeiträge und Anschlusskosten etc. Der Notar weist in dem Bauträgervertrag auf die gesetzliche Haftung der Käuferinnen und Käufer für nicht gezahlte Erschließungsbeiträge etc. hin. Sicherungsmöglichkeiten zugunsten der Käuferinnen und Käufer werden nicht vereinbart.

Die Grundvoraussetzungen für die Fälligkeit der einzelnen Raten sind in § 5.4 des Bauträgervertrags geregelt. Der Bauträgervertrag muss wirksam geworden sein und alle zu seiner Durchführung erforderlichen Genehmigungen müssen vorliegen. Die Aufteilung in Sondereigentum muss vollzogen und die Eigentumsvormerkung (Auflassungsvormerkung) für die Käuferinnen und Käufer muss an vertragsgemäßer Stelle im Grundbuch eingetragen sein. Alle den Kaufgegenstand belastenden Grundpfandrechte, die der Eigentumsvormerkung im Range vorgehen oder gleichstehen und nicht übernommen werden, müssen vor oder gleichzeitig mit der Eintragung im Grundbuch gelöscht werden bzw. muss deren Löschung sichergestellt sein. Hierzu muss eine Freistellungsverpflichtung des den Verkäufer finanzierenden Kreditinstituts (Globalgläubiger) vorliegen, wonach die nicht zu übernehmenden Grundpfandrechte gelöscht werden. Bei Vollendung des Bauvorhabens muss dies unverzüglich geschehen. Das Kreditinstitut kann sich in der Freistellungserklärung vorbehalten, dass es dann, wenn das Bauvorhaben nicht vollendet wird, anstelle der Freistellung die von den Käuferinnen und Käufern vertragsgemäß geleisteten Zahlungen bis zum anteiligen Wert des Kaufgegenstands an diese erstattet. Dem Notar muss die Rangrücktrittserklärung der Stadt Balingen für die zu ihren Gunsten eingetragene Rückauflassungsvormerkung vorliegen.

Der Notar wird den Käuferinnen und Käufern bestätigen, dass die vorgenannten Voraussetzungen vorliegen.

Wenn die Grundvoraussetzungen für die Fälligkeit des Kaufpreises vorliegen, ist der Kaufpreis in sieben Raten (Abschlagszahlungen) unter Berücksichtigung des tatsächlichen Bauablaufs zu leisten:

1. 30 % des Kaufpreises nach Beginn der Erdarbeiten,
2. 28 % des Kaufpreises nach Rohbaufertigstellung einschließlich Zimmererarbeiten,
3. 12,60 % des Kaufpreises nach Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen sowie Einbau der Fenster inklusive Verglasung,
4. 10,50 % des Kaufpreises nach Fertigstellung der Rohinstallation der Heizungsanlagen, der Sanitäranlagen und der Elektroanlagen, nach Herstellung des Innenputzes, ausgenommen Beiputzarbeiten,
5. 7,00 % des Kaufpreises nach Fertigstellung der Fassadenarbeiten, der Fliesenarbeiten im Sanitärbereich und des Estrichs,
6. 8,40 % des Kaufpreises nach Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergabe,
7. 3,50 % des Kaufpreises nach vollständiger Fertigstellung.

Die Käuferinnen und Käufer sind berechtigt sind, von der ersten zur Zahlung fälligen Rate 1. einen Betrag in Höhe von 5 % des Kaufpreises als Sicherheit einzubehalten.

Die Käuferinnen und Käufer haben die Abschlagszahlungen innerhalb von 14 Tagen nach Vorlage der Bestätigung des Bauleiters über den jeweiligen Baufortschritt zu zahlen. Zahlungen sind nach Erhalt dieser Unterlagen zu leisten, wenn die entsprechenden Bauarbeiten durchgeführt worden sind.

Zahlen die Käuferinnen und Käufer die jeweilige Kaufpreisrate nicht oder nicht in vollständiger Höhe innerhalb des in dem Bauträgervertrag genannten Zeitraums, gelten die vertraglichen und gesetzlichen Verzugsregelungen sowie Schadensersatzansprüche und Rücktrittsrechte des Verkäufers. Falls die Käuferinnen und Käufer bereits Zahlungen an den Verkäufer geleistet haben, ist der Rücktritt des Verkäufers vom Bauträgervertrag nur wirksam, wenn eine Bürgschaft eines inländischen Kreditinstituts vorliegt, die den Anspruch der Käuferinnen und Käufer auf Rückzahlung sichert.

3. Finanzierung des Kaufpreises und Grundpfandrechtbestellung

Der Verkäufer erteilt den Käuferinnen und Käufern – sollten sie den Kaufpreis finanzieren – Vollmacht, den Kaufgegenstand auf ihre Kosten mit Grundpfandrechten bis zur Höhe des Kaufpreises zuzüglich 20 % Erwerbsnebenkosten und bis zu 20 % Jahreszinsen sowie einer einmaligen Nebenleistung bis zu 10 % des Grundschuldbetrags zu belasten und in diesem Zusammenhang die jeweiligen Käuferinnen und Käufer der sofortigen Zwangsvollstreckung in den Kaufgegenstand zu unterwerfen. Das grundpfandrechtlich gesicherte Darlehen darf nur zur Zahlung des Kaufpreises für den Kaufgegenstand an den Verkäufer verwendet werden. Im Übrigen ist die Kaufpreisfinanzierung ausschließlich Sache der Käuferinnen und Käufer.

4. Bauverpflichtung sowie Bezugsfertigkeit

Die vollständige Fertigstellung des Kaufgegenstands ist bis zum 31. Mai 2027 geschuldet. Bei Verzögerungen, die der Verkäufer nicht zu vertreten hat, verschieben sich diese Termine entsprechend. Eine vorzeitige Fertigstellung ist möglich. Der Verkäufer muss diese den Käuferinnen und Käufern mindestens drei Monate vorher anzeigen.

Der Verkäufer verpflichtet sich, das Bauvorhaben nach Maßgabe der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden anerkannten Regeln der Technik und technisch einwandfrei nach Maßgabe der der Bezugsurkunde beigefügten Baubeschreibung zu erstellen. Die gegenüber dem Mieter in dem Mietvertrag übernommenen Bauverpflichtungen sind zu erfüllen. So muss der Kaufgegenstand sich für eine Nutzung als vollstationäre Pflegestation eignen. Er muss den Vorschriften entsprechen, die für nach dem Recht der Pflegeversicherung zugelassene Pflegeeinrichtungen gelten.

Das Bauvorhaben entspricht dem energetischen Neubau-Standard der KfW-Förderbank „KfW-Effizienzhaus 55“. Der Verkäufer nimmt etwaige Fördermittel in Anspruch. Der Verkäufer weist außerdem darauf hin, dass die in der Baubeschreibung genannte Ausführung der DIN 1840 (barrierefreies Bauen) in einzelnen Bereichen des Bauvorhabens abweicht, ohne dass hierdurch die geplante Nutzung des Kaufgegenstands eingeschränkt ist.

Der Verkäufer ist berechtigt, die Planung zumutbar zu verändern, wenn sich z. B. behördliche Auflagen wie Brandschutzauflagen ändern oder ein triftiger Grund hierfür besteht. Ein solcher wäre z. B. eine Änderung der Leistungsbeschreibung auf

Anforderung des Mieters, wobei dies nicht zu einer Reduzierung der Miete führen darf.

Die Nettoraumfläche des Kaufgegenstands wird nach DIN 277 ermittelt. Bei der Berechnung werden neben der Fläche der Pflegeappartements auch die Flächen etwaiger Sondernutzungsrechte berücksichtigt. Für die Pflegeappartements werden die Anteile an den Gemeinschaftsflächen hinzugesetzt. Bei einer Unterschreitung von 3 % oder mehr können die Käuferinnen und Käufer eine Anpassung des Kaufpreises verlangen.

Die Käuferinnen und Käufer haben keinen Anspruch auf Sonderwünsche.

5. Abnahme des Sondereigentums und des Gemeinschaftseigentums

Die Abnahme des Sondereigentums (Pflegeappartement) erfolgt nach bezugsfertiger Herstellung des Bauvorhabens. Gleichzeitig ist auch das abnahmefähige Gemeinschaftseigentum abzunehmen. Danach durchgeführte Arbeiten, wie z. B. offene Restarbeiten, sind nach Fertigstellung des Bauvorhabens abzunehmen. Etwaige Mängel werden in einem Abnahmeprotokoll festgehalten. Das Werk gilt als abgenommen, wenn der Verkäufer die Käuferinnen und Käufer gemäß § 640 Abs. 2 BGB vergeblich zur Abnahme aufgefordert hat. Mit der Abnahme beginnt der Lauf der Gewährleistungsfrist.

6. Besitzübergang

Die Übergabe des Kaufgegenstands an den Käufer (Besitzübergang) erfolgt mit der Abnahme. Ab dem Tag des Besitzübergangs gehen die mit dem Kaufgegenstand verbundenen Nutzen und Lasten auf die Käuferinnen und Käufer über. Die Übergabewirkung tritt nur ein, wenn die Käuferinnen und Käufer ihren Zahlungsverpflichtungen aus dem Bauträgervertrag erfüllt haben.

7. Sachmängelhaftung, Haftungsausschluss und Verjährung

Der Verkäufer schuldet den ungehinderten und lastenfreien Besitz- und Eigentumsübergang, soweit nicht Belastungen von den Käuferinnen und Käufern vertragsgemäß übernommen werden oder solche Belastungen mit Zustimmung oder auf Veranlassung der Käuferinnen und Käufern eingetragen werden.

Für Mängel am Bauwerk bzw. der zu erbringenden Bauleistungen gelten die gesetzlichen Bestimmungen des Werkvertragsrechts des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) und die gesetzlichen Verjährungsfristen. Danach verjähren Mängelansprüche bei einem Bauwerk und einem Werk, dessen Erfolg in der Erbringung von Planungs- oder Überwachungsleistungen hierfür besteht, grundsätzlich in fünf Jahren, bei sonstigen Werken in zwei Jahren. Der Verkäufer tritt nach den Vorgaben des Bauträgervertrags seine gegen die am Bau beteiligten Architekten und Bauhandwerker etc. ab, ohne dass hiervon die Gewährleistungsansprüche der Käuferinnen und Käufer gegen den Verkäufer berührt werden.

Die Haftung des Verkäufers wegen eines Sachmangels des Anteils am Grundstück werden ausgeschlossen. Dies gilt nicht für Mängel des Grundstücks, die die Errichtung oder Nutzung des Gebäudes hindern oder Baumängel verursachen.

Die vorstehenden Haftungsbeschränkungen des Verkäufers gelten nicht bei einer Haftung für Vorsatz und Arglist. Sie gelten auch nicht für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers oder seine Erfüllungsgehilfen beruhen.

8. Eigentumsübertragung

Zur Übereignung des Kaufgegenstands sind die Einigung zwischen dem Verkäufer und den Käuferinnen und Käufern über den Eigentumswechsel (Auflassung) und die Eintragung der Käuferinnen und Käufer im Grundbuch erforderlich. Der Notar darf den Antrag auf Umschreibung des Eigentums auf die Käuferinnen und Käufer erst nach vollständiger Begleichung des vereinbarten oder des geschuldeten (z. B. im Falle einer zulässigen Minderung) Kaufpreises sowie nach Rückgabe etwaiger Kaufpreis- oder Erfüllungsbürgschaften stellen. Die Eigentumsumschreibung erfolgt, mit Ausnahme der nach dem Bauträgervertrag von den Käuferinnen und Käufern zu übernehmenden oder noch einzutragenden Belastungen und von Belastungen, an denen die Käuferinnen und Käufer mitgewirkt haben, in Abteilung II und III des Grundbuchs lastenfrei. Zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsübertragung wird eine Eigentumsvormerkung (Auflassungsvormerkung) im Grundbuch zugunsten der Käuferinnen und Käufer eingetragen.

Die Vertragsparteien bevollmächtigen den Notar bzw. die Notarin, der/die den Bauträgervertrag beurkundet, alle zum Vollzug des Bauträgervertrags erforderlichen Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen und Anträge zu stellen, abzuändern oder auch zurückzunehmen.

9. Vollmacht/Vollzugsauftrag

Im Bauträgervertrag sind verschiedene, zum Teil weitreichende Vollmachten zugunsten des Verkäufers geregelt.

Die Käuferinnen und Käufer bevollmächtigen beispielsweise den Verkäufer unter Befreiung von den Beschränkungen des Selbstkontrahierungsverbots, die Teilungserklärung auch nach Eintragung der Käuferinnen und Käufer im Grundbuch zu ändern. Das Sondereigentum der Käuferinnen und Käufer darf durch derartige Änderungen nicht berührt werden. Auch dürfen den Käuferinnen und Käufern keine Mehrkosten entstehen.

Die Vertragsparteien bevollmächtigen den beurkundenden Notar bzw. die beurkundende Notarin, alle zum Vollzug des Bauträgervertrags erforderlichen Erklärungen einschließlich der Auflassung abzugeben und entgegenzunehmen und Anträge zu stellen, abzuändern oder auch zurückzunehmen (Vollzugsvollmacht).

10. Weitere Rechtsverhältnisse

a. Eintritt in die Eigentümergemeinschaft

Die Käuferinnen und Käufer werden gemäß § 8 Abs. 3 WEG und auch nach den Regelungen des Bauträgervertrags mit dem Zeitpunkt des Besitzübergangs so gestellt, als ob sie bereits Mitglieder der Eigentümergemeinschaft wären. Die Erwerberinnen und Erwerber bestätigen in dem Bauträgervertrag, dass sie mit den Regelungen der

Teilungserklärung zur einheitlichen und gemeinsamen Nutzung des Teil- und Gemeinschaftseigentums durch Vermietung an einen Betreiber des Pflegeheims Balingen einverstanden sind, und dass daher eine Selbstnutzung der Pflegeappartements nicht möglich ist. Der Anspruch der Käuferinnen und Käufer auf Zahlung der auf sie entfallenden anteiligen Miete geht nur dann auf diese über, wenn sie ihre Zahlungsverpflichtungen auf dem Bauträgervertrag gegenüber dem Verkäufer erfüllt haben.

b. Eigentümergeinschaft als Vermieterin/Zahlungsverpflichtungen des Mieters
Die Eigentümergeinschaft und nicht die Käuferinnen und Käufer tritt anstelle des Verkäufers in den Mietvertrag mit der Servicehaus Sonnenhalde Pflegeheim Balingen GmbH ein. Der in § 9 des Mietvertrags geregelte Investitionskostenzuschuss ist allerdings allein von dem Verkäufer gegenüber dem Mieter zu leisten.

Die Rechte aus dem Mietvertrag können auch für das Sondereigentum (Pflegeappartement) nur einheitlich und zusammen mit den anderen Eigentümerinnen und Eigentümern innerhalb der Eigentümergeinschaft ausgeübt werden.

In § 9.2 des Bauträgervertrags werden die Zahlungsverpflichtungen des Mieters zu Beginn des Mietverhältnisses dargestellt. So beginnt die Mietzahlungspflicht nicht mit der Übergabe des Mietgegenstands, sondern erst einen Monat nach der Übergabe, s. § 2 Abs. 2 des Mietvertrags (mietfreie Zeit). In den ersten 18 Monaten ab dem Beginn der Mietzahlungspflicht ist eine auslastungsbezogene Miete vereinbart. Liegt die Auslastung des Pflegeheims über 70 %, dann schuldet der Mieter in diesem Monat die volle vereinbarte Miete. Falls die Belegung des Pflegeheims in einem Monat nachweislich unter 70 % liegt, reduziert sich die Miete entsprechend: Liegt z. B. die Belegung in einem Monat bei 69 %, ist die vereinbarte Miete um 31 % reduziert. Die Mieterin muss jeweils im Folgemonat den Nachweis über die Auslastung des Pflegeheims erbringen. Der Mieter muss auch in diesen 18 Monaten die Betriebskosten unabhängig von der Auslastung des Pflegeheims an den Vermieter zahlen.

Der Verkäufer verpflichtet sich im Bauträgervertrag, in den ersten acht Monaten – gerechnet ab Beginn der Mietzahlungspflicht – einen pauschalen Mietzuschuss in Höhe der Hälfte der vereinbarten Miete an die Eigentümergeinschaft zu zahlen.

Die Käufer und Käuferinnen bevollmächtigen den Verkäufer, den Mietvertrag zu ändern und zu ergänzen und Nachträge zu schließen. Dies darf sich nicht nachteilig auf die Käufer und Käuferinnen auswirken.

Der Mietvertrag mit der Servicehaus Sonnenhalde Pflegeheim Balingen GmbH Mieter wird nachfolgend in Ziff. V. erläutert.

11. Kosten

In dem Bauträgervertrag ist vereinbart, dass der Verkäufer die Notarkosten für die Vorbereitung, Beurkundung und Durchführung des Bauträgervertrags (einschließlich der Notarkosten des Vollzugs) und der zu seinem Abschluss führenden Erklärungen, sowie die anfallende Grunderwerbsteuer trägt. Die mit der Vertragsdurchführung

verbundenen Gerichtskosten tragen die Käuferinnen und Käufer, s. § 18 des Bauträgervertrags. Die Käuferinnen und Käufer tragen außerdem ihre Geldbeschaffungs-, Vermittlungs- und Finanzierungskosten einschließlich der Kosten der für die Finanzierung notwendigen Grundpfandrechte.

II. Teilungserklärung

In der Teilungserklärung vollzieht der Verkäufer in Teil II. „Begründung von Wohnungs-/Teileigentum“ die Teilung des Grundstücks nach § 8 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG).

Die Aufteilungspläne und die Abgeschlossenheitsbescheinigung liegen vor. Die Einzelgrundbücher sind angelegt.

Ebenso wie in der Teilungserklärung werden nachfolgend die Begriffe „Wohnungseigentum“, „Teileigentum“ und „Sondereigentum“ gleichbedeutend verwendet. Außerdem gilt der gesetzliche Begriff der „Eigentümergeinschaft“ gleichbedeutend für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer.

Das Gemeinschaftseigentum sind die Teile des Grundstücks und des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum stehen, wie die Flure, die Treppenhäuser, die Räume für die Heizung und Elektroeinrichtungen und die Kfz-Stellplätze etc.

Zum Gemeinschaftseigentum gehört auch das Verwaltungsvermögen der Eigentümergeinschaft. Hierunter fallen auch die Forderungen aus vertraglichen Beziehungen der Eigentümergeinschaft, bei denen diese Vertragspartner ist; dies ist insbesondere der Mietvertrag mit dem Betreiber des Pflegedomizil Balingen.

Die Eigentümergeinschaft führt die Bezeichnung „Teileigentümergeinschaft Balingen, Stollenau 32“.

III. Gemeinschaftsordnung

Für das Verhältnis der Sondereigentümerinnen und Sondereigentümer untereinander gelten die Vorschriften der §§ 10 bis 29 WEG, soweit in der Gemeinschaftsordnung nichts anderes geregelt ist. Die Gemeinschaftsordnung ist Bestandteil der Urkunde „Teilungserklärung“.

1. Nutzung des Sonder- und Gemeinschaftseigentums/Gemeinsame Vermietung

In der Präambel der Teilungserklärung und in § 5 „Umfang und Art der Nutzung, vereinbarte Nutzung der Gesamtanlage“ sowie in § 16 „Nutzungsvereinbarung“ ist vereinbart, dass die Eigentümerinnen und Eigentümer das Eigentum mit dem Motiv erwerben, aus der Gesamtvermietung der Immobilie eine Kapitalrendite zu erzielen. Die eigene Nutzung des Sondereigentums auch durch eine Vermietung oder Vermietung durch die jeweiligen Eigentümerinnen und Eigentümer ist ausgeschlossen. Die vereinbarte Nutzung soll als Inhalt des Sonder- und des Gemeinschaftseigentums in den Grundbüchern eingetragen werden.

Die Eigentümerinnen und Eigentümer verpflichten sich, keine Beschlüsse zu fassen, die dieser Gesamtvermietung entgegenstehen. Der Verwalter soll die Rechte der

Eigentümergeinschaften gegenüber dem Mieter ausüben. Er soll insbesondere die Miete für die Eigentümergeinschaft einziehen und – nach Abzug der auf die Eigentümer und Eigentümerinnen entfallenden Kosten – diese anteilig im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile an die Eigentümer und Eigentümerinnen auskehren. Die Eigentümerinnen und Eigentümer entscheiden über eine Kündigung, Änderung, Aufhebung, Neuabschluss usw. eines Mietvertrags in der Eigentümerversammlung mit einfacher Mehrheit der in der Eigentümerversammlung vertretenen Stimmen.

Über eine Änderung der vereinbarten Nutzung der Gesamtanlage und die in der Teilungserklärung vereinbarte Verteilung der Miete können die Eigentümerinnen und Eigentümer erst nach dem Ablauf des mit einem Betreiber geschlossenen Mietvertrags beschließen. Hierzu bedarf es einer Mehrheit von 3/4 der in der Eigentümerversammlung vertretenen Stimmen.

Die Gemeinschaftsordnung enthält daneben die Regelung, wonach alle Sondereigentümerinnen und Sondereigentümer verpflichtet sind, das Sondereigentum und das Gemeinschaftseigentum so zu gebrauchen, dass die anderen Sondereigentümerinnen und Sondereigentümer nicht über das unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden. Alle Sondereigentümerinnen und Sondereigentümer müssen ihr Sondereigentum und die gemeinschaftlichen Anlagen ortsüblich unterhalten und schonend und pfleglich behandeln.

2. Veräußerbarkeit und Entziehung des Sondereigentums

Das Sondereigentum ist vererblich und veräußerlich.

Für eine Veräußerung einer Sondereigentumseinheit durch die Eigentümerinnen und Eigentümer ist keine Zustimmung der Eigentümergeinschaft bzw. des Verwalters oder der anderen Eigentümerinnen und Eigentümer einzuholen.

Grundsätzlich ist die Eigentümergeinschaft unauflöslich, § 11 WEG. Den Eigentümerinnen und Eigentümern kann aber das Sondereigentum nach den Regelungen des WEG entzogen werden, wenn sie sich einer so schweren Pflichtverletzung gegenüber den anderen Eigentümerinnen und Eigentümern schuldig gemacht haben, dass diesen eine Fortsetzung der Gemeinschaft mit ihnen nicht mehr zuzumuten ist.

3. Erhaltung (Instandhaltung und Instandsetzung)

a. Sondereigentum

Zur Sicherung der Zweckbestimmung und der vereinbarten Nutzung der Gesamtanlage obliegt auch die Erhaltung des Sondereigentums (Pflegeappartements) für die Dauer der vereinbarten Nutzung der Eigentümergeinschaft. Die hiermit verbundenen Kosten werden, unabhängig von der tatsächlichen Belegung einer Sondereigentumseinheit, nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile umgelegt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Instandhaltung und Instandsetzung nach dem Mietvertrag mit der Servicehaus Sonnenhalde Pflegeheim Balingen GmbH teilweise von dem Mieter auf seine Kosten übernommen werden.

b. Gemeinschaftseigentum

Die Eigentümerinnen und Eigentümer sind gemeinschaftlich zur Erhaltung aller im Gemeinschaftseigentum stehenden Gebäude- und Grundstücksteile nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile verpflichtet. Auch insoweit gilt, dass sich die Servicehaus Sonnenhalde Pflegeheim Balingen GmbH in dem Mietvertrag teilweise zur Erhaltung des Gemeinschaftseigentums – mit Ausnahme von Dach und Fach – verpflichtet.

4. Lasten und Kosten und deren Verteilung

Die sich aus den vorgenannten Erhaltungspflichten ergebenden Kosten für das Gemeinschaftseigentum und auch für das Sondereigentum tragen alle Eigentümerinnen und Eigentümer gemeinsam. Auch insoweit ist zu berücksichtigen, dass der Mieter nach den Regelungen des jetzigen Mietvertrags weitgehend zur Übernahme der Betriebs- und Heizkosten und zur Übernahme von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen auf seine Kosten verpflichtet ist.

Zu den gemeinschaftlichen Lasten und Kosten gehören die Bewirtschaftungskosten wie die Heizungs- und Warmwasserkosten, die Versicherungen etc. Sie werden auf die Eigentümerinnen und Eigentümer nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile umgelegt und nicht nach dem individuellen Verbrauch der einzelnen Pflegeappartements.

Die Kosten der Verwaltung sind im Verwaltervertrag geregelt.

5. Erhaltungsrücklage

Die Eigentümerinnen und Eigentümer bilden eine Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage) für die Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums. Da die Gemeinschaft der Eigentümerinnen und Eigentümer im Rahmen der vereinbarten Nutzung auch die Erhaltung des Sondereigentums und etwaiger Sondernutzungsbereiche übernehmen, bilden die Eigentümer für die Dauer der vereinbarten Nutzung (Pflegeheim) auch eine Erhaltungsrücklage für die Erhaltung des Sondereigentums. Die Erhaltungsrücklagen sind nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile aufzubringen.

6. Wirtschaftsplan/Mietertrag

Der Verwalter stellt jährlich einen Wirtschaftsplan auf, den die Eigentümerinnen und Eigentümerin in der ordentlichen Eigentümerversammlung beschließen. Der Wirtschaftsplan enthält eine Aufstellung der für das Kalenderjahr zu erwartenden Einnahmen und Ausgaben, die anteilmäßige Verpflichtung der Eigentümerinnen und Eigentümer zur Lasten- und Kostentragung (Vorschüsse zur Kostentragung) sowie die Beitragsleistung der Eigentümerinnen und Eigentümer zu der Erhaltungsrücklagen (Vorschüsse zur Erhaltungsrücklage).

Die voraussichtlichen monatlichen Vorschüsse zur Kostentragung (Hausgeld) setzen sich im Wesentlichen aus der Verwaltervergütung, Bankspesen usw. zusammen und werden am Anfang ca. 45 € brutto je Pflegeappartement betragen. Der Betrag basiert auf der Annahme, dass über den Wirtschaftsplan keine umlagefähigen Kosten

abgewickelt werden, da diese planmäßig unmittelbar von dem Mieter getragen werden sollen. Die Höhe des Hausgelds kann variieren.

Die Vorschüsse zur Erhaltungsrücklage für das Gemeinschaftseigentum, bei deren Bemessung die Erhaltungspflicht des Mieters zu berücksichtigen ist, werden anfänglich monatlich voraussichtlich 0,25 € je Quadratmeter Gesamtfläche eines Pflegeappartements (Wohnfläche zzgl. anteilige Gemeinschaftsfläche) betragen. Die Höhe der zu bildenden Erhaltungsrücklage für das Sondereigentum steht im Zeitpunkt der Prospekterstellung nicht fest.

Die zukünftige Höhe der Vorschüsse zur Kostentragung und zur Bildung der Erhaltungsrücklagen kann variieren, da sie von den Eigentümerinnen und Eigentümern durch Beschluss über den Wirtschaftsplan festgelegt werden.

Bitte beachten Sie, dass die Grundsteuer von den Vorschüssen zur Kostentragung nicht umfasst ist; diese ist von den Eigentümerinnen und Eigentümern selbst zu tragen, kann aber auf den jetzigen Mieter als Betriebskosten umgelegt werden. Die Eigentümerinnen und Eigentümer müssen dem Verwalter hierzu die Grundsteuerbescheide zur Verfügung stellen.

Gegenstand des Wirtschaftsplans ist auch die Miete, die durch die Vermietung des Sonder- und Gemeinschaftseigentums durch die Eigentümergemeinschaft vereinbart wird. Dieser Mietertrag steht den Eigentümerinnen und Eigentümern nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu, siehe § 6.1 der Teilungserklärung. Der auf die Eigentümerinnen und Eigentümer entfallende anteilige Mietertrag wird nach Abzug der auf die Eigentümerinnen und Eigentümer entfallenden Kosten – an sie anteilig ausgekehrt. Etwaige Rückstände der Eigentümerinnen und Eigentümer mit ordnungsgemäß beschlossenen Beiträgen können vom Verwalter eingezogen bzw. vom Mietertrag in Abzug gebracht werden. In dem Wirtschaftsplan sind monatliche Vorauszahlungen auf den zu erwartenden Überschuss festzustellen und monatlich an die Eigentümerinnen und Eigentümer auszuzahlen, siehe § 11.2 und § 16.3 der Teilungserklärung.

7. Wiederaufbau

Bei vollständiger oder teilweiser Zerstörung des Gebäudes gilt § 22 WEG.

8. Rechte der Eigentümerinnen und Eigentümer

Die Eigentümerinnen und Eigentümer entscheiden grundsätzlich über alle Angelegenheiten, die nicht von untergeordneter Bedeutung und ihnen nach dem WEG oder der Gemeinschaftsordnung zugewiesen sind, im Beschlusswege in der Eigentümerversammlung.

Die Eigentümerversammlung findet mindestens einmal im Jahr statt. Die Einladung und Durchführung der Versammlung obliegt dem Verwalter. Das Stimmrecht der Eigentümerinnen und Eigentümer bemisst sich nach ihren Miteigentumsanteilen. Sind mehrere Personen gemeinschaftlich Eigentümerinnen und Eigentümer einer Sondereigentumseinheit, können sie ihr Stimmrecht nur einheitlich ausüben.

Die Eigentümerversammlung ist nicht öffentlich. Die Eigentümerinnen und Eigentümer können sich vertreten lassen. Die Bevollmächtigung bedarf der Textform. Die Möglichkeit der Teilnahme im Wege elektronischer Kommunikation ist gegeben. Ein Anspruch hierauf besteht nur, wenn die technischen Möglichkeiten für eine solche Teilnahme bestehen.

Beschlüsse werden mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst, soweit sich aus dem WEG und aus der Gemeinschaftsordnung keine anderen Mehrheiten ergeben. Eine Änderung der Gemeinschaftsordnung ist durch einen Beschluss mit einer $\frac{3}{4}$ Mehrheit von allen durch die Veränderung betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümer möglich. Es muss ein sachlicher Grund für die Änderung vorliegen und einzelne Eigentümerinnen und Eigentümer dürfen gegenüber dem früheren Rechtszustand nicht unbillig benachteiligt werden. Ein solcher sachlicher Grund für eine Änderung der Gemeinschaftsordnung ist das absehbare Ende der Laufzeit des Mietvertrags über die Gesamtanlage; zu weiteren Regelungen für qualifizierte Mehrheiten bei Beschlüssen im Zusammenhang mit dem Mietvertrag über die Gesamtanlage oder bei Beschlüssen über eine Änderung der vereinbarten Nutzung, s. o. die Darstellung zu Ziff. III. 1.

Die Eigentümerinnen und Eigentümer können unter Berücksichtigung der Regelungen des WEG und der Gemeinschaftsordnung auch durch Umlaufbeschlüsse entscheiden.

9. Versicherung

Für das Sondereigentum und das Gemeinschaftseigentum werden folgende Versicherungen abgeschlossen: Gebäudebrandversicherung, Grundstücks- und Gebäudehaftpflichtversicherung; Leistungswasser- und Sturmschadenversicherung, Elementarschadenversicherung, soweit abschließbar.

10. Änderungsvollmacht

Der Verkäufer ist als aufteilender Eigentümer nach den Regelungen des Bauträgervertrags berechtigt, die Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung zu ändern und zu ergänzen. Er muss dabei die im Innenverhältnis von dem Bauträgervertrag vorgegebenen Grenzen beachten.

IV. Der Verwalter

Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters ergeben sich aus der Gemeinschaftsordnung, dem Verwaltervertrag, dem WEG und dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB).

1. Bestellung und Verwaltervertrag

Der Verkäufer hat mit der WD Immobilien Management GmbH Georgstr. 44, 30159 Hannover, (auch „Verwalter“ genannt) am 24.02/28.02.2025 einen Verwaltervertrag abgeschlossen; Anlage 8.3 der Bezugsurkunde.

Die erste Bestellung des Verwalters erfolgt für die Dauer von drei Jahren. Künftige Bestellungen eines Verwalters können auf die Dauer von fünf Jahren vorgenommen werden. Die Eigentümerinnen und Eigentümer können den Verwalter jederzeit abberufen. In diesem Fall endet der Vertrag mit dem Verwalter spätestens sechs Monate nach der Abberufung.

Das Amt des Verwalters kann auch aus wichtigem Grund beendet werden. Ebenso kann der Verwaltervertrag vorzeitig aus wichtigem Grund gekündigt werden. Die Kündigung und die Abberufung bedürfen eines mehrheitlich gefassten Beschlusses der Eigentümerinnen und Eigentümer; gleiches gilt für die erneute Bestellung eines Verwalters.

2. Aufgaben des Verwalters

§ 11 der Teilungserklärung sieht vor, dass der Verwalter neben der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums auch für die Eigentümerinnen und Eigentümer die Verwaltung des Sondereigentums übernimmt. Der Verwalter ist im Rahmen der vereinbarten Nutzung auch für die Erhaltung des Sondereigentums verantwortlich.

a. Aufgaben und Befugnisse

Der Verwalter trifft die Maßnahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums. Maßnahmen, die untergeordnete Bedeutung haben, kann der Verwalter ohne Beschluss der Eigentümergemeinschaft vornehmen. Dies sind Maßnahmen, deren Kostenaufwand im Einzelfall 12.000,00 € und bei Dauerschuldverhältnissen 1.000,00 € monatlich nicht übersteigen.

Der Verwalter überwacht den Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums und wird u. a. im Rahmen der Gewährleistung die Mangelbeseitigung verfolgen. Diese Regelungen gelten entsprechend auch für die Verwaltung des Sondereigentums, siehe § 5 „Mietverwaltung“.

Der Verwalter wird u. a. die jährliche Eigentümerversammlung einberufen und durchführen, Lasten- und Kostenbeiträge einziehen und die Eigentümergemeinschaft bei der Geltendmachung von Ansprüchen gegen Dritte und gegen einzelne Sondereigentümerinnen und Sondereigentümer, gegebenenfalls unter Hinzuziehung eines Rechtsbeistands, vertreten.

b. Nutzung und Mietverwaltung

In § 4 des Verwaltervertrags ist geregelt, dass das Sonder- und Gemeinschaftseigentum allein der gemeinsamen und einheitlichen Vermietung dient. Anders als im Verwaltervertrag an verschiedenen Stellen beschrieben, sind nicht die Eigentümerinnen und Eigentümer persönlich als Vermieter Vertragspartei der Gesamtvermietung von Sondereigentum. Die Vermietung des Gemeinschaftseigentums und des Sondereigentums erfolgt durch die Eigentümergemeinschaft. Der Verwalter ist bei

seiner Tätigkeit an die Bestimmungen der Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung gebunden. Ihm sind die für die Vertretung gegenüber dem Mieter erforderlichen Vollmachten von der Eigentümergemeinschaft erteilt. Die vorstehend dargestellten Ungenauigkeiten des Verwaltervertrags haben daher keine praktischen Auswirkungen

§ 5 des Verwaltervertrags regelt die Mietverwaltung. Auch insoweit gelten die vorstehend in lit. a) dargestellten Grundsätze.

Der Verwalter ist angewiesen, die monatlichen Mieterträge innerhalb der Eigentümergemeinschaft nach dem Verhältnis der in der Teilungserklärung festgelegten Miteigentumsanteile an die Eigentümerinnen und Eigentümer auszuzahlen; dabei muss er einen Vorwegabzug der auf die einzelnen Eigentümerinnen und Eigentümer entfallenden Kosten (Hausgeld und Erhaltungsrücklage und Sonderumlagen etc.) und der Verwaltervergütung vornehmen.

c. Vergütung des Verwalters

Die Vergütung für die Tätigkeiten des Verwalters ist in § 7 des Verwaltervertrags geregelt. Der Verwalter erhält für seine gewöhnliche Verwaltungstätigkeit als WEG-Verwalter und als Sondereigentumsverwalter monatlich anfänglich je Sondereigentumseinheit eine Grundvergütung von 28,00 € netto zzgl. der jeweils gültigen Umsatzsteuer, d. h. in Höhe von derzeit insgesamt 33,32 € brutto im Monat. Für besondere Leistungen, wie die Teilnahme an Gerichtsterminen, die Begleitung von Baumaßnahmen am Gemeinschaftseigentum, die Mitwirkung bei der Neuvermietung etc., kann der Verwalter Sondervergütungen bzw. Aufwandsentschädigungen z. B. in Form von Stundenvergütungen verlangen. Diese besonderen Leistungen und die entsprechenden Sondervergütungen bzw. Aufwandsentschädigungen sind in der Anlage „Vergütungsliste“ zum Verwaltervertrag aufgeführt. Eine Anpassung der Verwaltervergütung erfolgt üblicherweise mit der Neubestellung des Verwalters.

d. Haftung des Verwalters

Der Verwalter haftet für jede schuldhafte Verletzung seiner Pflichten nach den gesetzlichen Vorschriften. Er ist verpflichtet eine ausreichende Vermögensschadenshaftpflichtversicherung abzuschließen.

e. Vertretungsrecht des Verwalters

Der Verwalter ist der gesetzliche Vertreter der Eigentümergemeinschaft. Nach der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung ist er auch berechtigt, die Eigentümergemeinschaft gegenüber dem jeweiligen Mieter zu vertreten.

V. Mietvertrag mit der Servicehaus Sonnenhalde Pflegeheim Balin-gen GmbH

1. Vertragsparteien/Eintritt in den Mietvertrag

Der Verkäufer hat den Mietvertrag vom 13.08.2024/20.08.2024 mit Nachtrag Nr. 1 vom 26.08.2024/29.08.2024 (einheitlich auch „Mietvertrag“ genannt) mit dem Betreiber der vollstationären Pflegeeinrichtung, der Servicehaus Sonnenhalde Pflegeheim Balingen GmbH, geschlossen. Der Mietvertrag sieht vor, dass das Mietverhältnis ab Besitzübergabe von dem Verkäufer auf die Eigentümergemeinschaft übergeht. Die gesetzliche Regelung des § 566 BGB wird abbedungen.

Die in § 22 des Mietvertrags genannte aufschiebende Bedingung ist eingetreten, da der vorhergehende Mietvertrag aus dem Jahr 2022 einvernehmlich aufgehoben worden ist.

Der Vermieter soll sicherstellen, dass jederzeit ein Verwalter als Ansprechpartner des Mieters zur Verfügung steht. Dementsprechend und auch gemäß den Regelungen des WEG sieht § 11.1 der Teilungserklärung vor, dass dauerhaft ein Verwalter bestellt sein muss.

2. Mietgegenstand/Bau- und Errichtungsarbeiten

Der Mietgegenstand besteht aus der von dem Verkäufer neu errichteten vollstationären Pflegeeinrichtung mit 75 Einzelzimmern sowie den gemeinschaftlichen Räumen und Flächen, wie die die Zentralküche, die Essräume, und die Funktionsräume und die Büros. Hinzu kommen die Außenanlagen und die Kfz-Außenstellplätze. Der Vermieter hat im Jahr 2024 mit den Bauarbeiten begonnen.

Die Abgrenzung der Herstellungs- und Einrichtungsverpflichtungen des Vermieters und des Mieters findet sich in der Baubeschreibung, Anlage 4.1 der Bezugsurkunde und Anlage 3 zum Mietvertrag, und der Schnittstellenliste, Anlage 4 zum Mietvertrag. Weiterhin muss der Vermieter den Brandschutznachweis einhalten; Anlage 7 des Mietvertrags, und den öffentlich-Rechtlichen-Vertrag mit der Stadt Balingen beachten, Anlage 6 des Mietvertrags.

Der Vermieter schuldet dem Mieter eine schlüsselfertige und funktionsgerechte Herstellung des Mietgegenstands. in allen Teilen benutzungsfähige hergestellte Einrichtung. Grundlage sind der Lageplan, die Baubeschreibung und die mit dem Mieter abgestimmten Pläne, Anlagen 1 bis 3 zum Mietvertrag. Der Mieter stellt die Möblierung (Inventar) auf seine Kosten.

Die Bauerrichtung muss den Anforderungen der Heimaufsichtsbehörden und der Bau- und Brandschutzbehörden sowie den gesetzlichen Regelungen für Pflegeeinrichtungen entsprechen. Der Vermieter ist für die Einholung der baurechtlichen und bauplanungsrechtlichen Genehmigungen auf seine Kosten zuständig. Dem Mieter obliegt auf seine Kosten die Einholung der behördlichen Genehmigungen, die er für die von ihm beabsichtigte Nutzung des Mietgegenstands benötigt.

3. Mietzweck/Nutzung

Die Vermietung erfolgt zum Zwecke des Betriebs einer vollstationären Pflegeeinrichtung. Der Mieter darf den Mietgegenstand nur mit schriftlicher Zustimmung des

Vermieters zu einem anderen Zweck nutzen. Der Vermieter muss behördliche Auflagen, die das Gebäude betreffen (Dach und Fach) während der Mietzeit auf seine Kosten erfüllen; dies gilt beispielsweise für Auflagen der Heimaufsichtsbehörde.

4. Mietbeginn, -dauer und -beendigung

a. Mietbeginn und Übergabe

Das Mietverhältnis beginnt mit der Übergabe des Mietgegenstands. Die Übergabe soll zum 1. Februar 2017, spätestens zum 1. Juli 2027 erfolgen. Gerät der Verkäufer als Vermieter mit der Bauerrichtung in Verzug, sieht der Mietvertrag in § 2 Abs. 2 eine Regelung über eine Vertragsstrafe vor. Diese muss grundsätzlich der Verkäufer als Vermieter zahlen, s. hierzu die Darstellung in den Risiken zu Ziff. C. IV. 2. b. cc.

Weiterhin ist der Mieter berechtigt, den Mietvertrag außerordentlich zu kündigen, sollte der Verkäufer als Vermieter die Übergabe des Mietgegenstands nicht fristgerecht sicherstellen und eine angemessene Nachfrist verstreichen lassen.

Falls es Streit über die Gebrauchstauglichkeit und Übergabefähigkeit des Mietgegenstands zwischen dem Verkäufer als Vermieter und dem Mieter gibt, sieht der Mietvertrag ein Schiedsverfahren zur Lösung vor.

b. Mietzeit

Der Mietvertrag ist auf die Dauer von 30 Jahren fest geschlossen. Nach Ablauf der Mietzeit verlängert sich das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit und kann von jeder Vertragspartei mit einer Frist von 12 Monaten zum Ende eines Vertragsjahres gekündigt werden.

c. Kündigung

Während der vertraglich vereinbarten Vertragsdauer von 30 Jahren kann der Mietvertrag nicht ordentlich gekündigt werden. Eine außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund ist nur möglich, wenn die andere Vertragspartei einen schwerwiegenden Vertragsverstoß begangen hat. In § 5 des Mietvertrags sind einige Gründe für eine außerordentliche fristlose Kündigung festgelegt. So kann der Vermieter den Mietvertrag zum Beispiel außerordentlich fristlos kündigen, wenn der Mieter mit zwei monatlichen Mietzahlungen in Verzug gerät.

5. Miete/Anlaufphase/Investitionskostenzuschuss

a. Miete

Der Mieter ist verpflichtet, ab Mietbeginn die vereinbarte Miete zu zahlen. Die Miete ist vertraglich festgelegt auf anfänglich jährlich 766.500,00 €; sie ist in 12 gleich hohen monatlichen Raten von anfänglich 63.875,00 € zum 15. eines Monats zu zahlen

b. Mietfreie Zeit/Auslastungsbezogene Miete

Die Parteien des Mietvertrags haben in der § 2 Abs. 2 eine mietfreie Zeit von einem Monat vereinbart. Der Mieter muss die Miete erst einen Montag nach der Übergabe des Mietgegenstands zahlen.

In den ersten 18 Monaten ab dem Beginn der Mietzahlungspflicht ist außerdem eine auslastungsbezogene Miete vereinbart. Liegt die Auslastung des Pflegeheims über 70 %, dann schuldet der Mieter in diesem Monat die volle vereinbarte Miete. Falls die Belegung des Pflegeheims in einem Monat nachweislich unter 70 % liegt, reduziert sich die Miete entsprechend: Liegt z. B. die Belegung in einem Monat bei 69 %, ist die vereinbarte Miete um 31 % reduziert. Die Mieterin muss jeweils im Folgemonat den Nachweis über die Auslastung des Pflegeheims erbringen. Der Mieter muss auch in diesen 18 Monaten die Betriebskosten unabhängig von der Auslastung des Pflegeheims an den Vermieter zahlen, siehe § 6 Abs. 7 des Mietvertrags. Der Verkäufer verpflichtet sich im Bauträgervertrag, in den ersten acht Monaten – gerechnet ab Beginn der Mietzahlungspflicht – einen pauschalen Mietzuschuss in Höhe der Hälfte der vereinbarten Miete an die Eigentümergemeinschaft zu zahlen, siehe die Darstellungen oben in Abschnitt I. Ziffer 10. b). zum Bauträgervertrag.

c. Investitionskostenzuschuss

Der Verkäufer hat als Vermieter mit dem Mieter in § 9 des Mietvertrags einen Investitionskostenzuschuss vereinbart. Der Investitionskostenzuschuss ist in drei Raten vor dem voraussichtlichen Übergabetermin an den Mieter zu zahlen. Diese Zahlungsverpflichtung trifft allein den Vermieter und ist unabhängig von der Aufteilung des Pflegedomizils in Teileigentum und den Eintritt der Eigentümergemeinschaft in den Mietvertrag anstelle des Verkäufers.

6. Indexierung der Miete/Wertsicherungsklausel

Die Miete ist für die Dauer von fünf Jahren ab Beginn der Mietzeit fest vereinbart. Danach ist sie indexiert, d. h. sie ist an den vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Verbraucherpreisindex für Deutschland gekoppelt. Sollte sich der Verbraucherpreisindex nach Ablauf der fünf Jahre um mehr 5 Prozent nach oben oder unten verändern oder verändert haben, verändert sich die Miete in Höhe von 75 % der Indexveränderung. Für spätere Mietanpassungen gilt dies entsprechend nach Ablauf von 12 Monaten. Die Parteien müssen der jeweils anderen Partei eine Veränderung anzeigen. Die Veränderung wird wirksam mit dem Beginn des dritten Monats, der auf den Zugang dieses Veränderungsverlangens folgt.

7. Betriebskosten

Der Mieter trägt die Betriebskosten gemäß § 8 des Mietvertrags unter Verweis auf die Betriebskostenverordnung einschließlich der Grundsteuer. Der Mieter hält den Vermieter von sämtlichen Betriebskosten frei. Er ist, soweit möglich, verpflichtet, Verträge mit Ver- und Entsorgungsunternehmen direkt zu schließen und die Kosten direkt mit diesen abzurechnen. Sollten dem Vermieter Betriebskosten direkt in Rechnung gestellt werden, muss der Mieter diese Kosten dem Vermieter gegen Rechnungsvorlage unverzüglich erstatten. Die Parteien vereinbaren, dass der Mieter keine monatlichen Betriebskostenvorauszahlungen zahlen muss.

Der Mieter hat die Betriebskosten auch während der vereinbarten mietfreien Zeit und der Zeit der auslastungsbezogenen Miete zu tragen. Der Mieter trägt nicht die Kosten der WEG-Verwaltung.

8. Versicherungen

Der Vermieter schließt für den Mietgegenstand alle erforderlichen Sach- und Haftpflichtversicherungen ab. Der Mieter trägt die Kosten gegen Vorlage der Rechnungen seitens des Vermieters. Der Vermieter ist verpflichtet, die Annahme eines Versicherungsangebots zuvor mit dem Mieter abzustimmen.

Der Mieter ist verpflichtet, auf seine Kosten den Betrieb des Mietgegenstands ausreichend zu versichern (Betriebshaftpflicht); dies gilt auch für eine Inventarversicherung und eine Betriebsunterbrechungsversicherung. Dies ist dem Vermieter binnen drei Monaten nach Übergabe des Mietgegenstands nachzuweisen.

9. Instandhaltung, Instandsetzung des Mietgegenstands

Für die Instandhaltung und Instandsetzung des Mietgegenstands während der Mietzeit sind der Vermieter und der Mieter gemeinsam zuständig. Die Verantwortlichkeiten sind in § 12 des Mietvertrags geregelt.

Der Vermieter muss für die von ihm zu tragenden Arbeiten an „Dach und Fach“ ab dem Tag der Übergabe des Mietgegenstands eine angemessene Rücklage bilden; zu Beginn in Höhe von 0,25 €/Monat und qm-Nutzfläche. Dies entspricht der Höhe der Erhaltungsrücklage, die im Rahmen der Eigentümergemeinschaft für die Erhaltung des Gemeinschaftseigentums gebildet wird; siehe oben die Darstellung in Ziff. III. 6.

10. Bauliche Veränderungen durch den Mieter

Der Mieter ist berechtigt, auf seine Kosten mit Zustimmung des Vermieters bauliche Änderungen vorzunehmen. Der Mieter muss die von ihm vorgenommenen baulichen Veränderung bei der Beendigung des Mietverhältnisses zurückbauen. Wenn der Vermieter die baulichen Veränderungen übernehmen will, muss er dem Mieter hierfür eine angemessene Vergütung leisten.

11. Untervermietung/Untervermietung

Der Mieter ist berechtigt, den Mietgegenstand in Teilen unterzuvermieten, soweit die Untervermietung im Zusammenhang mit dem Mietzweck steht. Die Untervermietung des gesamten Mietgegenstands oder von Teilen an eine neue Mieterin bedarf der vorherigen Zustimmung des Vermieters.

12. Verkehrssicherungspflichten

Der Mieter trägt für den gesamten Mietgegenstand die Reinigungs- und die Verkehrssicherungspflicht. Er stellt den Vermieter von aller Verantwortung für die Verletzung der Verkehrssicherungspflicht frei.

13. Rückgabe des Mietgegenstandes bei Beendigung des Mietverhältnisses

Bei Beendigung des Mietvertrags muss der Mieter den Mietgegenstand gereinigt und geräumt in einem ordnungsgemäßen Zustand zurückgeben. Auf Wunsch des Vermieters kann er Einrichtungen und das Inventar gegen Ersatz des Buchwertes übernehmen.

14. Belegungsrechte der Eigentümerinnen und Eigentümer

Der Mietvertrag enthält in § 19 Regelungen über ein bevorzugtes Belegungsrecht der Eigentümerinnen und Eigentümer der Pflegeappartements, die zum Mietgegenstand gehören. So können die Eigentümerinnen und Eigentümer bei der Erstbelegung des Pflegedomizils sofort aufgenommen werden, sollten die Pflegeappartements noch nicht vollständig belegt sein und kein vorrangiges Belegungsrecht eines Dritten bestehen. Es gibt keinen Anspruch auf die Belegung eines bestimmten Pflegeappartements. Wenn sich bei Eigentümerinnen und Eigentümern nach der Eröffnung des Pflegedomizils der Bedarf für die Nutzung eines Pflegeappartements ergibt, sichert der Mieter eine schnellstmögliche Aufnahme zu; diese Zusicherung gilt mit Priorität gegenüber einer sonstigen Warteliste. Dieses Belegungsrecht gilt nur für natürliche Personen und auch für die Ehepartner oder eingetragenen Lebenspartner oder eines Angehörigen in gerader Linie oder der Geschwister der Eigentümerinnen und Eigentümer.

Dieses Belegungsrecht ist kein Recht zugunsten Dritter. Die Voraussetzung für die Belegung ist, dass mindestens der Pflegegrad 2 bei den betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümern vorliegt. Das bevorzugte Belegungsrecht gilt für alle Einrichtungen des Mieters oder eines Tochterunternehmens seines Konzernverbunds.

15. Informationspflichten des Mieters

Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter während der Laufzeit des Mietvertrags folgende Informationen und Unterlagen auf Verlangen unentgeltlich zur Verfügung zu stellen:

Belegungsstatistik nach Monaten; Vierteljährliche Belegungsstatistik in den ersten drei Jahren; Belegungsstatistik für jedes abgelaufene Geschäftsjahr mit den Pflegegraden; Nachweis des Versicherungsschutzes, Bilanz des Vorjahrs und aktuelle betriebswirtschaftlicher Auswertung (BWA) des Vorquartals. Der Vermieter muss diese Unterlagen höchst vertraulich behandeln.

16. Mietsicherheit

Der Mieter stellt dem Vermieter als Mietsicherheit eine Patronatserklärung der Servicehaus Sonnenhalde MSG GmbH vom 06.02.2025; Anlage 1.2 der Bezugsurkunde. Die Mietsicherheit ist auf die Höhe von 12 Monatsmieten und für die Dauer von sechs Jahren ab Übergabe des Mietgegenstands begrenzt. Sie ist danach an die Mieterin zurückzugeben, soweit bis zu diesem Zeitpunkt keine Ansprüche seitens des Vermieters geltend gemacht worden sind

17. Fotovoltaikanlage

Der Mieter ist berechtigt auf dem Dach des Mietgegenstands eine Fotovoltaikanlage zu errichten, um das energetische Gebäudekonzept zu erfüllen. Für das Recht zur Nutzung des Daches zahlt der Mieter kein Entgelt an den Vermieter. Der Mieter errichtet und unterhält die Fotovoltaikanlage auf seine Kosten. Der Mieter ist verpflichtet, den durch die Fotovoltaikanlage produzierten Strom vorrangig selbst zu nutzen und nur den Überschuss in das öffentliche Stromnetz einzuspeisen. Die Inbetriebnahme erfolgt spätestens mit dem Tag der Übergabe des Mietgegenstands. Das Recht zur Nutzung des Daches für den Betrieb der Fotovoltaikanlage erlischt mit dem Ende des Mietvertrags. Zugunsten des Mieters soll auf seine Kosten in den Einzelgrundbüchern eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit eingetragen werden (Fotovoltaikanlagenrecht). Diese erlischt mit der Beendigung des Mietvertrags, Anlage 7.4 b) der Bezugsurkunde.

C. Allgemeine und spezielle Risiken

I. Allgemeine Hinweise

Der Erwerb eines Pflegeappartements ist eine langfristige Investition, die – wie jede Kapitalanlage – mit Risiken behaftet ist.

Die erzielbaren Renditen hängen von zahlreichen unvorhersehbaren zukünftigen Entwicklungen im wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Bereich ab, auf die weder der Verkäufer oder die Erwerberinnen und Erwerber noch die weiteren Beteiligten wie z. B. der Betreiber (Mieter) des Pflegedomizils Balingen Einfluss haben. Weder der Verkäufer noch die weiteren Beteiligten können garantieren, dass die mit dem Erwerb verfolgten Ziele eintreten.

Die nachfolgenden Risikohinweise stellen die wesentlichen tatsächlichen und rechtlichen Risiken im Zusammenhang mit dem Erwerb eines Pflegeappartements in dem Pflegedomizil Balingen dar. Sie erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Aus der persönlichen Situation der Käuferinnen und Käufer können sich weitere wirtschaftliche, steuerliche oder rechtliche Aspekte ergeben, die bei der nachfolgenden Darstellung nicht berücksichtigt werden können. Bitte lesen Sie alle Verträge und Unterlagen, die Ihnen ausgehändigt werden, sorgfältig und ziehen Sie in Zweifelsfragen einen Rechts- oder Steuerberater dazu.

Die nachfolgenden Hinweise sind so gegliedert, dass nach der Beschreibung des Verlustrisikos und von Interessenskonflikten die Risiken dargestellt werden, die mit dem Immobilienerwerb, insbesondere dem Abschluss des Bauträgervertrags, verbunden sind. Danach werden die Risiken dargestellt, die in der Bewirtschaftungsphase bestehen, wie beispielsweise die Risiken, die mit der einheitlichen Vermietung, mit dem Mietvertrag und mit der Mitgliedschaft in der Eigentümergemeinschaft verbunden sind. Die anfänglichen Risiken der Investitionsphase können sich auch auf die

Bewirtschaftungsphase auswirken und umgekehrt. Schließlich werden spezielle Risikobereiche, wie z. B. Finanzierungsrisiken und die Gefahr einer Risikokumulation, angesprochen.

II. Verlustrisiko

Beim Erwerb und der Bewirtschaftung eines Pflegeappartements können Wert- und Vermögensverluste eintreten. Beispielsweise kann ein ungünstiger Verlauf der Bewirtschaftung oder der Wertentwicklung der Pflegeappartements dazu führen, dass die Erwerberinnen und Erwerber den geleisteten Kaufpreis nebst Kaufnebenkosten sowie weitere Zahlungen, die sie im Zusammenhang mit dem Erwerb des Pflegeappartements erbracht haben, teilweise verlieren. Darüber hinaus kann, z. B. im Falle der Fremdfinanzierung des (Teil-)Kaufpreises, auch das übrige Vermögen der Erwerberinnen und Erwerber gefährdet und beeinträchtigt werden. Insbesondere bei einer Häufung mehrerer Risiken kann es schlimmstenfalls zu Vermögensverlusten der Erwerberinnen und Erwerber über das investierte Kapital hinauskommen.

III. Vertragspartner, Interessenkonflikte, Verflechtungen

Verkäufer und Vertragspartner des Bauträgervertrags ist die Ten Brinke Projektentwicklung GmbH & Co. KG, Dinxperloer Straße 18 – 22, 46399 Bocholt; der Verkäufer ist eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Coesfeld unter HRA 9148. Persönlich haftender Gesellschafter des Verkäufers ist die TBISP Komplementär GmbH; sie ist eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Coesfeld unter HRB 10091.

Als erster WEG-Verwalter für die „Teileigentümergeinschaft Balingen, Stollenau 32“ wird die WD Immobilien Management GmbH, Georgstr. 44, 30159 Hannover bestellt. Der Verwalter ist eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hannover unter HRB 217562.

Der Mietvertrag ist mit der Servicehaus Sonnenhalde Pflegeheim Balingen GmbH, Keltenstraße 10, 72829 Engstingen, als Mieter geschlossen; der Mieter ist eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart unter HRB 766266.

Zwischen den vorgenannten Gesellschaften bestehen keine personellen und gesellschaftsrechtlichen Verflechtungen.

IV. Vertragsgestaltung

Die Käuferinnen und Käufer schließen mit der Ten Brinke Projektentwicklung GmbH & Co. KG einen notariellen Vertrag über den Kauf von Sondereigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) ab. Durch den Erwerb eines Pflegeappartements werden die Käuferinnen und Käufer Mitglieder der Teileigentümergeinschaft Balingen, Stollenau 32 (nachfolgend auch „Eigentümergeinschaft“ genannt). Die einheitliche Vermietung des Grundstücks, die in der

Gemeinschaftsordnung verbindlich festgelegt ist, wird über die Eigentümergeinschaft organisiert. Diese tritt in den Mietvertrag ein, den der Verkäufer mit dem Mieter geschlossen hat. Der Verwalter vertritt die Eigentümergeinschaft gegenüber dem Mieter. Die Eigentümerinnen und Eigentümer haben keine unmittelbaren vertraglichen Beziehungen zum Mieter.

Nachfolgend werden die wesentlichen Risiken beschrieben, die mit dem Abschluss des Bauträgervertrages, der dauerhaften einheitlichen Vermietung des Grundstücks an einen Mieter und der Mitgliedschaft in der Eigentümergeinschaft verbunden sind.

1. Bauträgervertrag

a. Kaufpreis/weiche Kosten

Der hier angebotene Erwerb der Pflegeappartements erfolgt im Wege eines Bauträgervertrags mit Bauverpflichtung zu einem Festpreis. Der Kaufpreis ist für die Käuferinnen und Käufer umsatzsteuerfrei. Er ist vom Verkäufer auf Grund des aktuellen Umsatzsteuersatzes von 19 % kalkuliert. Im Falle der Veränderung der gesetzlichen Umsatzsteuer ändern sich alle Kaufpreiskraten, die später als vier Monate nach Abschluss des Bauträgervertrags und später als einen Monat nach Inkrafttreten der Veränderung der Steuerhöhe fällig werden, in Höhe von 80 % der Umsatzsteuerveränderung. Ausgenommen hiervon ist die erste Abschlagszahlung. Erschließungs- und Straßenbaubeiträge fallen für die Käuferinnen und Käufer nicht an und sind mit dem Kaufpreis abgegolten. Die Käuferinnen und Käufer haften im Außenverhältnis gegenüber der Gemeinde für die Erschließungskosten. Wenn der Verkäufer die Erschließungskosten – aus welchen Gründen auch immer – nicht begleicht, haften die Erwerberinnen und Erwerber hierfür entsprechend ihrem Miteigentumsanteil.

Die Käuferinnen und Käufer leisten Teilzahlungen auf den Kaufpreis, die sich nach der Makler- und Bauträgerverordnung an Durchschnittswerten orientieren. Im Einzelfall kann der Betrag der Teilzahlungen erheblich vom tatsächlichen Wert der vom Verkäufer geschuldeten Bauleistungen abweichen. Dies bedeutet, dass nach dem Teilzahlungsplan eine Vertragspartei in Vorleistung tritt. Es ist nicht gewährleistet, dass der noch ausstehende Teil der Zahlung der Erwerberinnen und Erwerber ausreicht, um die Fertigstellung des Gebäudes auf andere Weise zu erreichen, wenn der Verkäufer den Bauträgervertrag nicht vollständig erfüllt. Dieser Fall kann eintreten, wenn nicht alle Pflegeappartements verkauft sind.

Im Gesamtkaufpreis sind neben den Baukosten weitere Kosten enthalten, wie beispielsweise die Kosten der Projektierung, des Marketings, weiterer Dienstleistungen sowie des Vertriebs, der von dem Verkäufer eine Courtagezahlung erhält (sogenannte weiche Kosten). Die voraussichtliche Höhe der weichen Kosten wird nach der im Zeitpunkt der Prospekterstellung absehbaren Budgetplanung bis zu circa 15 % des Kaufpreises betragen. Diese Kosten fließen nicht in die Ausstattung und die Substanz der Immobilie und werden gemeinhin vom Verkäufer in den Kaufpreis einkalkuliert.

b. Verzögerungs- und Fertigstellungsrisiko

Die vollständige Fertigstellung der Pflegeappartements ist bis zum 31.05.2027 geschuldet. Obwohl das Datum für die vollständige Herstellung vertraglich vereinbart sind, besteht das Risiko, dass es zu Störungen im geplanten Bauablauf, beispielsweise durch höhere Gewalt, Witterungseinflüsse, Streik, etc. kommt. Die verspätete Fertigstellung kann zu einer Verlängerung der Finanzierungszeit und damit zu höheren Kosten für die Finanzierung führen, für die die Erwerberinnen und Erwerber selbst Sorge tragen müssen.

c. Gewährleistung

Die Gewährleistung des Verkäufers wegen Sachmängeln am Grundstück ist - soweit rechtlich zulässig - ausgeschlossen. Hinsichtlich etwaiger Mängel am Gebäude gelten die gesetzlichen Regelungen des Werkvertragsrechts des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB). Wenn die Bauausführung mangelhaft ist und der Verkäufer seiner Gewährleistungsverpflichtung nicht nachkommt und/oder Mängel erst nach Ablauf von Gewährleistungsfristen erkannt werden, kann die Beseitigung dieser Mängel zu außerplanmäßigen Aufwendungen der Käuferinnen und Käufer führen.

d. Insolvenz des Verkäufers

Es besteht das Risiko, dass der Verkäufer insolvent wird und deshalb seinen vertraglichen Verpflichtungen nicht oder nicht im vollen Umfang nachkommt. In dem Bauträgervertrag ist die Bewilligung einer Auflassungsvormerkung zugunsten der Käuferinnen und Käufer vorgesehen. Auch bei einer Insolvenz des Verkäufers haben die Käuferinnen und Käufer nach Eintragung einer ranggerechten Auflassungsvormerkung im Grundbuch einen gesicherten Anspruch auf Eigentumsübertragung. Wird hingegen ein Insolvenzverfahren über das Vermögen des Verkäufers eröffnet, bevor die Auflassungsvormerkung eingetragen ist, können die Käuferinnen und Käufer auf Grund der gesetzlichen Regelungen ohne die Mitwirkung des Insolvenzverwalters keine Rechte an dem Kaufgegenstand mehr erwerben.

Die dingliche Sicherung durch eine Auflassungsvormerkung sichert nicht den Anspruch auf Fertigstellung der Baumaßnahmen. Die Käuferinnen und Käufer müssten im Falle der Insolvenz des Verkäufers in der Bauphase in Absprache mit den übrigen Käuferinnen und Käufern den Bau unter Umständen teilweise oder vollständig in eigener Verantwortung und auf eigene anteilige Kosten durchführen lassen. Abstimmungsschwierigkeiten über die Weiterführung des Bauvorhabens mit den weiteren Käuferinnen und Käufern können dazu führen, dass die Baumaßnahmen erheblich verspätet und im Extremfall überhaupt nicht durchgeführt werden. Die Weiterführung in Eigenregie kann zu einer Verteuerung des Bauvorhabens führen, z. B. bei den Herstellungskosten und den Finanzierungskosten (z. B. Bauzeitinsen der Finanzierung).

Im Falle der Insolvenz können Fertigstellungs- und Schadenersatzansprüche gegen den Verkäufer nicht oder nicht mehr im vollen Umfang durchsetzbar sein. Sobald Kaufpreistraten vollständig gezahlt wurden und/oder weitergehende Ansprüche gegen den Verkäufer entstehen (z. B. Schadenersatzansprüche wegen eingetretener

Verzögerungsschäden, Mängel nach vorbehaltener Abnahme etc.) tragen die Käuferinnen und Käufer das Risiko der fehlenden Leistungsfähigkeit des Verkäufers.

e. Kündigung und Rücktritt

Das Recht zur Kündigung, d. h. auch zur Teilkündigung des Bauträgervertrags, ist kraft Gesetzes ausgeschlossen. Verkäufer sowie Käuferinnen und Käufer können sich jedoch entsprechend den gesetzlichen Vorschriften durch einen Rücktritt vom Bauträgervertrag lösen. Dies ist nur dann möglich, wenn sich die andere Vertragspartei vertragswidrig verhält. Der Verkäufer kann z. B. vom Bauträgervertrag zurücktreten, wenn die Käuferinnen und Käufer den Kaufpreis oder einen Teil des Kaufpreises auch nach einer Nacherfüllungsfrist eine fällige Zahlung nicht erbringen (§ 323 Abs. 1 BGB), wobei die Pflichtverletzung der Käuferinnen und Käufer nicht unerheblich sein darf. In diesem Fall muss der Verkäufer eine Bürgschaft stellen, um die Rückzahlung der erhaltenen Abschlagszahlungen abzusichern. Die Käuferinnen und Käufer können z. B. den Rücktritt erklären, wenn der Verkäufer ihnen erhebliche Mängel der Immobilie verschwiegen hat. Einseitige Gründe, die in der Person der Käuferinnen und Käufer liegen, wie beispielsweise Finanzierungsschwierigkeiten oder einseitige Motive (z. B. Änderungen des Investitionsziels), berechtigen die Käuferinnen und Käufer nicht zum Rücktritt vom Vertrag.

Der Rücktritt führt zu einer Rückabwicklung des Vertrages, sodass empfangene Leistungen zurückgewährt werden müssen. Bisher noch nicht erfüllte Ansprüche erlöschen. Die Käuferinnen und Käufer verlieren ihren Anspruch auf Übereignung der Pflegeappartements und haben im Gegenzug einen Anspruch gegen den Verkäufer auf Rückerstattung der gezahlten Kaufpreistraten. Dieser Rückforderungsanspruch ist nicht abgesichert. Bei Zahlungsunfähigkeit/Insolvenz des Verkäufers besteht deshalb das Risiko, dass die Käuferinnen und Käufer ihre Rückforderungsansprüche ganz oder teilweise verlieren.

Bei einer Rückabwicklung des Bauträgervertrags werden außerdem die zwingende Mitgliedschaft in einer bereits entstandenen Eigentümergemeinschaft und andere bereits abgeschlossene vertragliche Verhältnisse nicht rückwirkend aufgehoben. Die Beendigung richtet sich nach den jeweiligen Verträgen bzw. nach den gesetzlichen Bestimmungen.

2. Mietvertrag und dauerhafte gemeinschaftliche Vermietung

a. Risiken der dauerhaften gemeinschaftlichen Vermietung

In Teil I § 1.3, Teil II § 5 und Teil III § 16 der Teilungserklärung ist die gemeinsame und einheitliche Vermietung des Pflegedomizils Balingen an einen Betreiber verbindlich festgelegt. Jegliche eigene Nutzung oder eigene Vermietung und Verpachtung der Pflegeappartements durch die Eigentümerinnen und Eigentümer ist ausgeschlossen. Eine eigene Nutzung der Pflegeappartements ist nur möglich, soweit der Mieter diese den Eigentümerinnen und Eigentümern in dem Mietvertrag einräumt, s. hierzu die nachfolgende Darstellung zu Ziff. V. Eine Änderung der vorbeschriebenen Nutzungsverpflichtung ist erst nach Ablauf des mit einem Betreiber geschlossenen

Mietvertrags und nur mit einer Mehrheit von 75 % aller in der Eigentümerversammlung vertretenen Stimmen möglich.

Die Rechte aus dem Mietvertrag können die einzelnen Eigentümerinnen und Eigentümer gegenüber dem Mieter nicht unmittelbar geltend machen, da sie nicht Vertragspartei des Mietvertrags sind. Dies gilt beispielsweise für das Verlangen nach Mieterhöhung, Abmahnungen und Kündigung. Einzelne Eigentümerinnen und Eigentümer können den Mietvertrag daher z. B. nicht in Bezug auf ihr eigenes Pflegeapartment kündigen. Die Vermietung des Pflegedomizils Balingen wird über die Eigentümergemeinschaft koordiniert und organisiert. Diese tritt in den Mietvertrag ein, den der Verkäufer mit dem Mieter geschlossen hat. Der Verwalter vertritt die Eigentümergemeinschaft gegenüber dem Mieter.

Die Eigentümerinnen und Eigentümer stimmen über die Belange der gemeinschaftlichen Vermietung in der Eigentümerversammlung ab. Dabei hat jede Eigentümerin und jeder Eigentümer so viele Stimmen, wie sein Miteigentumsanteil Anteile umfasst. Beschlüsse über die Kündigung, die Änderung, die Ergänzung, die Aufhebung oder den Neuabschluss eines Mietvertrags bedürfen der einfachen Mehrheit aller in der Eigentümerversammlung vertretenen Stimmen. Beschlüsse können auch gegen oder ohne die Stimme der einzelnen Eigentümerinnen und Eigentümer gefasst werden. Auch wenn diese für sie nachteilig sind, sind sie an diese Beschlüsse gebunden.

b. Risiken des Mietvertrags

aa. Haftung der Eigentümerinnen und Eigentümer für Verbindlichkeiten aus dem Mietvertrag

Die Eigentümergemeinschaft tritt in den Mietvertrag ein, den der Verkäufer mit dem Mieter geschlossen hat, und wird damit Vertragspartner des Mieters. Es gibt daher keine unmittelbaren vertraglichen Beziehungen zwischen den einzelnen Eigentümerinnen und Eigentümer und dem Mieter, die zu vertraglichen Ansprüchen des Mieters gegen diese führen könnten. Jede Eigentümerin und jeder Eigentümer ist jedoch Mitglied der Eigentümergemeinschaft, die den Mietvertrag mit dem Mieter geschlossen hat, und haftet als solches gegenüber dem Mieter wie nachfolgend unter Ziff. VI dargestellt.

bb. Lange vertragliche Bindung an den Mieter

Das Betreibermodell „steht und fällt“ mit der Qualität des Mieters. Er ist derjenige, der das Pflegedomizil Balingen bewirtschaftet.

Der Mietvertrag hat eine vertragsgemäße Dauer von 30 Jahren beginnend mit der Übergabe des Objektes an den Mieter. Während der vereinbarten Vertragsdauer kann der Mietvertrag nicht ordentlich gekündigt werden. Eine außerordentliche fristlose Kündigung ist nur dann möglich, wenn die andere Vertragspartei einen schwerwiegenden Vertragsverstoß begangen hat. Gemäß § 5 des Mietvertrags kann die Eigentümergemeinschaft den Mietvertrag z. B. außerordentlich fristlos kündigen, wenn der Mieter mit zwei Monatszahlungen im Rückstand ist. Der Mieter ist u.a. zur außerordentlichen fristlosen Kündigung berechtigt, wenn der Vermieter das Mietobjekt nicht zu dem Termin übergibt, den er dem Mieter zuvor entsprechend den Regelungen des

Mietvertrags benannt hat. Der Mieter muss dem Vermieter die außerordentliche fristlose Kündigung zuvor angedroht und ihm eine angemessene Nachfrist für die Übergabe gesetzt haben. Die Möglichkeit, den Mietvertrag zu kündigen, ist für die Eigentümerinnen und Eigentümer dadurch erschwert, dass die Kündigung von ihnen mit einfacher Mehrheit aller in der Eigentümerversammlung vertretenen Stimmen beschlossen werden muss, s. hierzu die vorstehenden Ausführungen zu Ziff. IV.2.a.

Auf Grund der vereinbarten festen Laufzeit sowie der eingeschränkten Kündigungsmöglichkeiten sind die Eigentümerinnen und Eigentümer sehr lange an den Mieter gebunden. Die Käuferinnen und Käufer müssen sich bewusst sein, dass während dieser Zeit die Eigennutzung, die individuelle Vermietung bzw. Verpachtung und Eigenverwaltung durch die einzelnen Eigentümerinnen und Eigentümer ausgeschlossen ist. Die gesamte wirtschaftliche Entwicklung des Investments hängt für mindestens 30 Jahre sehr stark von dem Mieter ab.

Es besteht das Risiko, dass der Mieter seinen Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten (Erhaltungspflichten) nicht nachkommt. Das kann zu einem Instandhaltungsstau führen, der von den Eigentümerinnen und Eigentümern - z. B. nach Vertragsbeendigung - auf eigene Kosten beseitigt werden müsste.

cc. Anlaufphase/Indexierung der Miete/Vertragsstrafe

Bei der Vermietung von Pflegeheimen ist es üblich, eine Anlaufphase zu vereinbaren, in der der Mieter keine Miete, sondern nur die Nebenkosten zahlt (sog. Pre-Opening-Phase). In § 2 des Mietvertrags ist vereinbart, dass der Mieter in dem ersten Monat ab Übergabe keine Miete zahlt. Der Mieter ist berechtigt, einen Mietbeginn zwischen dem 15.11. und dem 15.01. eines Jahres zu verweigern, so dass sich die Pflicht zur Zahlung der Miete trotz Übergabereife des Mietobjektes um weitere zwei Monate verschieben kann. In den ersten 18 Monaten ab Beginn der Mietzahlungspflicht zahlt der Mieter lediglich eine auslastungsabhängige Miete. Ist die Belegung in einem Monat geringer als 70 %, reduziert sich die Miete entsprechend dem Belegungsstand. Ist zum Beispiel die Belegung in einem Monat bei 69 %, reduziert sich die geschuldete Miete in diesem Monat um 31 % auf 69 % der vertraglich vereinbarten Miete. Liegt in einem Monat eine Auslastung über 70 % vor, schuldet der Mieter in diesem Monat die Miete in voller Höhe. Bei der Ermittlung der Auslastung wird die Verhinderungspflege und Kurzzeitpflege nicht mit einberechnet.

Der Verkäufer verpflichtet sich in dem Bauträgervertrag, in den ersten acht Monaten – gerechnet ab Beginn der Mietzahlungspflicht – einen pauschalen Mietzuschuss in Höhe der Hälfte der vereinbarten Miete an die Eigentümergemeinschaft zu zahlen. Ob sich der Anspruch auf Ausgleichszahlung gegen den Verkäufer realisieren lässt, hängt von seiner Bonität ab. Eine Sicherung dieser Zahlungsverpflichtung des Verkäufers etwa durch Bankbürgschaft, Grundschulden oder teilweisen Einbehalt des Kaufpreises ist nicht vereinbart. Die Erwerberinnen und Erwerber müssen daher bei ihrer Finanzplanung, insbesondere bei einer etwaigen Finanzierung, berücksichtigen, dass sie für die Dauer von einem Monat nach Übergabe keine Miete und für die Dauer von weiteren 18 Monaten nach Übergabe ggfls. nur eine reduzierte Miete erhalten.

Wenn der Vermieter das Mietobjekt nicht zu dem Termin übergibt, den er dem Mieter zuvor benannt hat, kann der Mieter vom Vermieter für jeden Tag der verschuldeten Überschreitung eine Vertragsstrafe in Höhe von 2 % der vereinbarten Bruttomonatsmiete verlangen, es sei denn, die weitere Verzögerung wurde mindestens sechs Monate zuvor bekannt gegeben. Dies gilt auch für jede weitere Verzögerung. Die Vertragsstrafe ist begrenzt auf die Höhe von zwei Monatsbruttomieten und wird auf einen möglichen Schadensersatzanspruch angerechnet. Wenn die Vertragsstrafe entstanden ist und der Verkäufer sie zu dem Zeitpunkt, in dem die Eigentümergemeinschaft in den Mietvertrag eintritt, gleich aus welchem Grunde nicht gezahlt hat, schuldet die Eigentümergemeinschaft die Zahlung der Vertragsstrafe. Zwar hat sie in diesem Fall entsprechende Regressansprüche gegen den Verkäufer. Ob sich diese realisieren lassen, hängt jedoch von dessen Bonität ab. Daneben ist der Mieter unter den im vorstehenden Absatz dargestellten Voraussetzungen zur außerordentlichen fristlosen Kündigung des Mietvertrags berechtigt.

Wenn der Verkäufer die Mängel, die in dem Übergabeprotokoll festgehalten sind, nicht binnen acht Wochen auf seine Kosten beseitigt, kann der Mieter die Eigentümergemeinschaft als Vermieter auf Mängelbeseitigung in Anspruch nehmen. Die Eigentümergemeinschaft hat in diesem Fall einen Regressanspruch gegen den Verkäufer als ehemaligen Vermieter. Ob sich dieser realisieren lässt, hängt von dessen Bonität ab.

Die Höhe der Miete ist vertraglich festgelegt und bleibt für die Dauer von fünf Jahren ab Übergabe an den Mieter unverändert. Danach ist sie indexiert. Die Indexierung führt jedoch nicht dazu, dass die Inflation voll ausgeglichen wird. Die Miete steigert sich vielmehr lediglich um einen bestimmten Prozentsatz des Verbraucherpreisindex, vgl. hierzu die Darstellung in dem Kapitel B „Rechtliche Grundlagen“ zu Ziff. V.6. Wenn sich die Miete, die allgemein bei der Vermietung von Pflegeheimen erzielt werden kann, auf Grund gesteigerter Nachfrage erhöht oder auf Grund verminderter Nachfrage sinkt, hat dies wegen der vertraglich fest vereinbarten Miete trotz der Indexierung de facto keine Auswirkungen auf die Miethöhe.

Der Mieter ist verpflichtet, zur Absicherung der Pflicht zur Zahlung der Miete und möglicher Ansprüche aus der Bauphase dem Vermieter bei Baubeginn eine Patronatserklärung seitens seiner Muttergesellschaft, der Servicehaus Sonnenhalde MSG GmbH, zu übergeben. Die Servicehaus Sonnenhalde MSG GmbH, ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung mit einem Stammkapital von 171.500,00 €. Die Patronatserklärung liegt vor. Die Haftungshöhe der Servicehaus Sonnenhalde MSG GmbH ist auf 12 Monatsmieten begrenzt. Die Laufzeit der Patronatserklärung ist befristet und endet sechs Jahre nach Übergabe des Mietobjektes. Durch die Befristung werden Verbindlichkeiten ausgeschlossen, die erst nach Ablauf der sechs Jahre entstehen.

dd. Risiko des Ausfalls bzw. der Insolvenz des Mieters

Der Mieter ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH), die im Jahre 2018 gegründet wurde; ihr Stammkapital beträgt 25.000,00 €.

Die Kosten für das Leben in einem Pflegeheim setzen sich aus verschiedenen Posten zusammen. Pflegeheimbetreiber können Entgelte für die Kosten für Pflege und Betreuung (sogenannte Pflegekosten), Kosten für Verpflegung und Unterkunft (sogenannten Hotelkosten), Kosten für Investitionen, Kosten für die Ausbildung und für etwa vereinbarte Zusatzleistungen verlangen. Ein Teil der Pflegekosten wird je nach Pflegegrad der Bewohnerinnen und Bewohner direkt mit der zuständigen Pflegekasse als sogenannte Pflegesachleistung abgerechnet. Den überschießenden Teil müssen die Bewohnerinnen und Bewohner ebenso aus eigenen Mitteln aufbringen, wie die Hotel- und die Investitionskosten, soweit letztere nicht staatlich gefördert werden. Nur so weit die Bewohnerinnen und Bewohner nicht leistungsfähig sind, tritt der Sozialhilfeträger ein. Obwohl der Mieter daher zumindest einen Teil seiner Einnahmen von staatlicher Seite erhält, ist nicht gewährleistet, dass er die vertraglich vereinbarte Miete tatsächlich auch erwirtschaften kann. Er trägt zudem das Risiko, dass sich die gesetzlichen Rahmenbedingungen ändern.

Trotz der vertraglichen Verpflichtung zur Zahlung der Miete besteht das Risiko, dass der Mieter die Miete – sei es wegen mangelnder Auslastung des Pflegeheims, wirtschaftlicher Schwierigkeiten, Insolvenz oder aus sonstigen Gründen – nicht, nicht rechtzeitig und/oder nicht in der vereinbarten Höhe zahlt.

Im Falle der Insolvenz oder eines sonstigen Ausfalls des Mieters müssen die Erwerberinnen und Erwerber einen neuen Mieter suchen, der das Pflegedomizil Balingen betreibt. Die damit verbundenen Schwierigkeiten bei der Beschlussfassung über den Abschluss eines neuen Mietvertrags sind vorstehend unter Ziff. IV.2.a. dargestellt, die weiteren, mit der Beendigung des Mietvertrags verbundenen Risiken nachfolgend unter Ziff. IV.2.b. ee) „Risiken bei vorzeitiger Beendigung des Mietvertrags“.

ee. Risiken bei vorzeitiger Beendigung des Mietvertrages

Wenn der Mietvertrag mit Servicehaus Sonnenhalde Pflegeheim Balingen GmbH vor Ablauf der Mietzeit – gleich aus welchem Grund – endet, sind die Eigentümerinnen und Eigentümer verpflichtet, einen neuen Mieter für das Objekt zu finden. Ob und zu welchen Konditionen ein neuer Mieter gefunden werden kann, ist ungewiss. Die Eigentümerinnen und Eigentümer müssen auch damit rechnen, dass mit einem neuen Mieter eine branchenübliche Anlaufphase (vgl. obige Darstellung unter Ziff. IV.2.b.cc) von mehreren Monaten vereinbart wird. In dieser Zeit erhalten sie keine Mieteinnahmen und müssen etwaige Kreditraten und Zinsen aus ihrem übrigen Vermögen bedienen.

V. Nutzung der Pflegeappartements

Das Objekt muss nach den verbindlichen Vorgaben der Teilungserklärung und der Gemeinschaftsordnung dauerhaft gemeinsam an einen einzigen Betreiber zur Nutzung als stationäres Pflegeheim vermietet werden. Eine andere Nutzung kann erst nach Ablauf des mit einem Betreiber geschlossenen Mietvertrags mit Zustimmung von 75 % aller in der Eigentümerversammlung vertretenen Stimmen von den Eigentümerinnen und Eigentümer beschlossen werden. Eine andere Nutzung könnte auch dadurch erschwert werden, dass das Objekt speziell auf die Bedürfnisse eines

stationären Pflegeheims zugeschnitten. Dies zeigt sich nicht nur an der Größe der Pflegeappartements, sondern auch daran, dass ein erheblicher Teil der Gebäudeflächen für Sondernutzungen, wie beispielsweise eine Großküche, Aufenthalts- und Speiseräume sowie überbreite Flure, benötigt wird.

Der Mieter räumt den Eigentümerinnen und Eigentümern ein bevorzugtes Belegungsrecht ein. Im Bedarfsfall werden die Eigentümerinnen und Eigentümer, ihre Ehe- oder eingetragenen Lebenspartner, ihre Angehörigen in gerader Linie oder ihre Geschwister bei der Erstbelegung des Pflegedomizils Balingen sofort aufgenommen, soweit die Pflegeappartements noch nicht vollständig belegt sind und keine Belegungsrechte Dritte vorrangig zu berücksichtigen sind. Ein Anspruch auf ein bestimmtes Appartement besteht jedoch nicht. Bei einem späteren Bedarf sichert der Mieter den Eigentümerinnen und Eigentümern eine schnellstmögliche Aufnahme zu mit Priorität gegenüber der sonstigen Warteliste. Voraussetzung für die Belegung ist das Vorliegen eines Pflegegrades, mind. Pflegegrad 2. Das bevorzugte Belegungsrecht gilt für alle Einrichtungen, die die Mieterin oder ein Tochterunternehmen im Konzernverbund betreibt.

Darüber hinaus gewährt die DI Deutschland.Immobilien AG ein bevorzugte Belegungsrecht, wenn die von DI Deutschland.Immobilien AG vorgegebenen Voraussetzungen hierfür erfüllt sind. Letzteres erstreckt sich auf alle Einrichtungen von Betreibern, die sich dem Verbund „Bevorzugtes Belegungsrecht PLUS“ angeschlossen haben. Ein Anspruch auf ein bestimmtes Pflegeappartement besteht bei der bevorzugten Belegung nicht. Auch wenn die Voraussetzung für eine bevorzugte Belegung vorliegen, ist dies keine Garantie dafür, dass eine sofortige Aufnahme erfolgt, da z.B. sämtliche Pflegeappartements bereits belegt sein oder vorrangige Belegungsrechte bestehen können. Es kann daher trotz des bevorzugten Belegungsrechts zu Wartezeiten kommen.

VI. Gemeinschaftseigentum und Verwaltung, Gefahr der Majorisierung

Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und nach den Regelungen der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung auch des Sondereigentums ist Aufgabe der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Eigentümergeinschaft). Der Verwalter ist das zentrale Organ der Eigentümergeinschaft. Er hat u. a. die Aufgabe, die Beschlüsse der Eigentümerinnen und Eigentümer durchzuführen sowie die Belange der Eigentümergeinschaft gegenüber Dritten zu vertreten.

Die Eigentümerinnen und Eigentümer fassen ihre Beschlüsse – so nicht in der Teilungserklärung ausdrücklich etwas anderes geregelt ist – mit einfacher Mehrheit, s. die vorstehende Darstellung zu Ziff. IV.2.a. Beschlüsse können gegen oder ohne die Stimme einzelner Eigentümerinnen und Eigentümer gefasst werden. Auch wenn diese für sie nachteilig sind, müssen sie diese Beschlüsse wirtschaftlich mittragen (sogenannte Gefahr der Majorisierung).

Als Mitglied einer Eigentümergemeinschaft haften die Eigentümerinnen und Eigentümer im Außenverhältnis auch gegenüber Dritten (z.B. Ansprüche des Mieters aus dem Mietvertrag, Handwerkerrechnungen) für Verbindlichkeiten der Eigentümergemeinschaft quotal beschränkt auf ihren Miteigentumsanteil. Grundsätzlich haften die Eigentümerinnen und Eigentümer untereinander auch im Innenverhältnis quotal beschränkt auf ihren jeweiligen Miteigentumsanteil. Allerdings bleibt ihre Beitragspflicht im Innenverhältnis so lange bestehen, bis die letzte Außenverbindlichkeit getilgt ist. Im Ergebnis müssen die Eigentümerinnen und Eigentümer deswegen so lange Sonderumlagen beschließen und auch leisten, bis ihre Eigentümergemeinschaft über ausreichende Finanzmittel verfügt. Wenn einzelne Eigentümerinnen und Eigentümer ihrer Beitragspflicht nicht nachkommen können, erhöht sich die Beitragspflicht der anderen Eigentümerinnen und Eigentümer entsprechend anteilig.

Das Gemeinschaftseigentum und das Sondereigentum verursachen Kosten (Bewirtschaftung, Erhaltung in Form der Instandhaltung und -setzung). Alle Eigentümerinnen und Eigentümer sind verpflichtet, diese Kosten anteilig zu tragen.

Die monatlich zu zahlenden Vorschüsse auf die Kostentragung (Hausgeld) und die Erhaltungsrücklagen, die in dem Wirtschaftsplan festgelegt werden, dienen der Erhaltung des Gemeinschaftseigentums und nach den Regelungen der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung auch des Sondereigentums. Über diese Vorschüsse rechnet der Verwalter im Rahmen der Jahresabrechnung ab. Solange die Mietzahlungen planmäßig erfolgen, wird das Hausgeld von dem Anteil der Miete, der den einzelnen Eigentümerinnen und Eigentümern zusteht, abgezogen. Wenn der Mieter die Miete nicht oder nicht in vereinbarter Höhe zahlt und einzelne Eigentümerinnen und Eigentümer nicht in der Lage sind, die Beiträge zur Bewirtschaftung des jeweiligen Objekts aus ihrem eigenen Vermögen zu leisten, müssen letztendlich die anderen Eigentümerinnen und Eigentümer die ausstehenden Beiträge tragen. Es kann vorkommen, dass einzelne Eigentümerinnen und Eigentümer die Grundlagen der Eigentümergemeinschaft (Gemeinschaftsordnung, Beschlüsse, etc.) missachten und dadurch anderen Eigentümerinnen und Eigentümern oder Dritten Nachteile zufügen. Die rechtlichen Hürden für die Entziehung des Eigentums an einem Pflegeappartement sind in derartigen Fällen sehr hoch.

Die Kosten der WEG-Verwaltung können nicht auf den Mieter umgelegt werden.

VII. Erhaltung und Erneuerung

Die Erhaltung und die Erneuerung des Gemeinschaftseigentums ist Aufgabe der Eigentümerinnen und Eigentümer, soweit diese nicht dem Mieter übertragen sind. Nach Teil § 8.2 der Teilungserklärung obliegt der Eigentümergemeinschaft auch die Erhaltung und Veränderung des Sondereigentums und etwaiger Sondernutzungsrechte und Bestandteile sowie des Zubehörs, soweit diese nicht dem Mieter übertragen ist. De facto tragen die Eigentümerinnen und Eigentümer daher auch die Erhaltungskosten des Sondereigentums ihrer Miteigentümerinnen und Miteigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile.

Hierzu dient die Erhaltungsrücklage, die von Gesetzes wegen für das Gemeinschaftseigentum gebildet wird. Nach den Regelungen der Teilungserklärung wird für die Dauer der gemeinschaftlichen Vermietung auch für das Sondereigentum eine Erhaltungsrücklage gebildet. Diese werden von allen Eigentümerinnen und Eigentümern anteilig im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile getragen. Wenn keine ausreichenden Erhaltungsrücklagen bestehen, kann dies zu Sonderumlagen führen. In der Regel steigt die Höhe des Beitrags zur Erhaltungsrücklage mit fortschreitendem Alter des Gebäudes.

Das Seniorendomizil Balingen soll spätestens 31.05.2027 vollständig fertiggestellt werden. Nach Ablauf einer bestimmten Zeit, die u. a. von dem Nutzungsgrad der Immobilie abhängt und deshalb nicht konkret vorherbestimmt werden kann, kann eine grundlegende Erneuerung der Immobilie notwendig sein. Die Kosten für derartige Maßnahmen sind möglicherweise von der Erhaltungsrücklage nicht gedeckt. Sie können den Ertrag mindern.

VIII. Veräußerbarkeit eines Pflegeappartements

Die Eigentümerinnen und Eigentümer können ihr Pflegeappartement jederzeit veräußern. Für die Eigentümerinnen und Eigentümer kann es schwierig sein, Käuferinnen und Käufer für eine Pflegeappartement zu finden; auch kann es längere Zeit dauern, bis eine Käuferin oder ein Käufer zu dem von der Eigentümerin oder dem Eigentümer aufgerufenen Kaufpreis gefunden wird. Der Kaufpreis richtet sich nach Angebot und Nachfrage. Wenn die Eigentümerinnen und Eigentümer ihr Pflegeappartement kurzfristig verkaufen möchten oder müssen, erhöht dies das Risiko, dass sie für das Pflegeappartement nicht den von ihnen gewünschten Kaufpreis erhalten.

Beim Verkauf müssen die Eigentümerinnen und Eigentümer dafür Sorge tragen, dass die Käuferinnen und Käufer die sich aus der vereinbarten Nutzung der dauerhaften gemeinschaftlichen Vermietung ergebenden Einschränkungen sowie die weiteren Verpflichtungen übernehmen, die sich aus dem Konzept ergeben.

IX. Faktoren für die Wertentwicklung/Lage der Immobilie

Die Rendite der Pflegeappartements hängt maßgeblich von den laufenden Mieteinnahmen (siehe zur Indexierung der Miete die vorstehende Ausführung zu Ziff. IV.2.b.cc) und den zukünftigen Kosten für die Erhaltung (Instandhaltung und Instandsetzung) der Immobilie ab.

Die Wertentwicklung der Pflegeappartements und damit der erzielbare Verkaufspreis hängen neben den erzielbaren Mieteinnahmen von verschiedenen Faktoren ab. Dazu zählen neben der Lage auch die Qualität und Erhaltung des Bauwerks, die Entwicklung des Immobilienmarktes im Allgemeinen und diejenige von Pflegeappartements im Besonderen, konjunkturelle Schwankungen sowie die Entwicklung des Kreditmarktes und des allgemeinen Zinsniveaus. Bei der Lage der Immobilie kommt es nicht nur auf die Stadt oder Gemeinde an, in der sich die Immobilie befindet, sondern auf den Stadtteil und die konkrete Adresse. Entscheidend ist auch, ob es sich um eine Gegend handelt, in die mehr Menschen umziehen oder aus der mehr

Menschen wegziehen. Das Umfeld des Gebäudes kann sich nachteilig verändern; dies kann sich negativ auf die Rendite und die Wertentwicklung auswirken.

X. Prognoserisiko

Die zukünftige Entwicklung der Wirtschaft bzw. des Immobiliensektors sicher zu prognostizieren oder gar individuelle Gewinn- oder Ertragsprognosen über einen längeren Zeitraum hinweg abzugeben ist nicht möglich. Eine entsprechende Betrachtung ist stets nur eine Momentaufnahme.

Künftige Mieteinnahmen bei Neuvermietung des Gebäudes und künftige Einnahmen eines Mieters bei der Neubelegung der Pflegeappartements sowie Wertentwicklungen von Pflegeappartements können nicht sicher vorhergesagt werden. Angaben über die Wertentwicklung etc. sind daher Prognosen, deren Eintritt weder garantiert noch sicher ist. Auch die in dem Ihnen überreichten Exposé und die in weiteren Vertriebsunterlagen genannten Zahlen sind Prognosen.

XI. Regulatorische Eingriffe in den Vermietungsmarkt

Der Wohnungsmietmarkt ist stark von dem Gedanken des Mieterschutzes geprägt. Es gibt seit Jahren Bestrebungen seitens des Gesetzgebers, die Möglichkeit, Mieten in unbestimmter Höhe und/oder Mieterhöhungen zu verlangen, einzuschränken (z. B. durch die sogenannte Kappungsgrenze oder Mietpreisbremse). Im Zeitpunkt der Prospekterstellung beschränken sich diese Eingriffe auf die Vermietung von Wohnraum. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass vergleichbare regulatorische Eingriffe auch bei der Vermietung von Gewerbeobjekten und Pflegeheimen umgesetzt werden. Hinsichtlich des Mieters Servicehaus Sonnenhalde Pflegeheim Balingen GmbH bleibt es allerdings bei den im Mietvertrag getroffenen Regelungen zur Miethöhe und zur Indexierung.

XII. Allgemeine Risiken einer Fremdfinanzierung

Wenn die Käuferinnen und Käufer den Erwerb durch ein Darlehen finanzieren, haften sie persönlich für die fristgerechte Bedienung von Zinsen und die Tilgung. Dies bedeutet insbesondere, dass sie Zins und Tilgung unabhängig von den Mieteinnahmen erbringen müssen. Das gilt auch, wenn sie Ansprüche gegen den Verkäufer (z. B. wegen Mängeln bei der Bauausführung) haben, da sie diese nicht gegenüber dem Kreditgeber einwenden können. Die Verpflichtungen aus einem Darlehensvertrag bestehen unabhängig davon, ob und inwieweit sich das Immobilieninvestment planmäßig entwickelt.

Die Konditionen (insbesondere Zins und Tilgung) eines Kredits sind in der Regel befristet. Nach Ablauf der Zinsbindungsfrist kann es zu einer höheren Zinsbelastung für die Käuferinnen und Käufer kommen.

XIII. Änderung der (steuer-)rechtlichen Rahmenbedingungen/Abweichende Beurteilung durch die Justiz oder Verwaltung

Die einschlägigen Gesetze, die Verwaltungsauffassung und die Rechtsprechung, die diesem Angebot zu Grunde liegen, können sich ändern. Auf nationaler, europäischer und internationaler Ebene werden die Finanzmärkte und die Kapitalanlagen zudem seit Jahren immer stärker reguliert; es ist nicht abzusehen, wann dieser Prozess abgeschlossen sein wird. Daher kann auch nicht abgesehen werden, ob, und wenn ja, welche Auswirkungen eine künftige Regulierung auf das Investment hat. Geänderte Verwaltungsauffassungen und/oder neue Regulierungen können z. B. zu einem höheren administrativen Aufwand und höheren Kosten für die Eigentümergemeinschaft führen; dies könnte wiederum die Rendite der Eigentümerinnen und Eigentümer schmälern.

Steuerliche Aspekte können ein zusätzlicher Gesichtspunkt einer Immobilieninvestition sein, sollten aber nicht der einzige Grund für die Kaufentscheidung sein. Die in dem Kapitel „Steuerliche Auswirkungen“ enthaltenen Ausführungen zu den steuerlichen Folgen des Immobilienerwerbs basieren auf der aktuellen Rechtslage. Auch hier gilt, dass sich die im Zeitpunkt der Prospekterstellung geltenden Steuergesetze, die Verordnungen, die Finanzrechtsprechung und Verwaltungspraxis ändern können. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Finanzbehörden bzw. die Finanzgerichte die anzuwendenden Gesetze abweichend von der Darstellung in diesem Prospekt interpretieren.

XIV. Häufung von Risiken

Die vorstehend dargestellten und/oder weiteren Risiken können gehäuft auftreten (z. B. Ausfall des Mieters bei höheren Finanzierungszinsen und/oder steigenden Kosten der Erhaltung der Immobilie). Bei einer Häufung von Risiken kann es zu Vermögensverlusten der Erwerberinnen und Erwerber auch über das investierte Kapital hinauskommen, siehe hierzu auch die Darstellung des Verlustrisikos oben unter II.

XV. Erforderlichkeit einer zusätzlichen individuellen Beratung

Der Prospekt beschreibt einen komplexen Sachverhalt, dem komplizierte rechtliche und steuerliche Rahmenbedingungen zu Grunde liegen. Er kann daher nicht alle persönlichen Bedürfnisse, Umstände und Möglichkeiten berücksichtigen, die für die individuelle Kaufentscheidung der Interessentinnen und Interessenten von Bedeutung sind oder werden. Vor der Kaufentscheidung sollte daher in jedem Fall eine fachkundige Person (z. B. Steuerberatungskanzlei oder Rechtsanwaltskanzlei) für die individuelle Prüfung, Information, Aufklärung und Beratung hinzugezogen werden.

D. Darstellung der steuerlichen Auswirkungen: Einkommensteuer, Grundsteuer sowie Grunderwerbsteuer

In diesem Kapitel werden die steuerlichen Auswirkungen des Immobilienerwerbs auf die Einkommensteuer, Grundsteuer sowie Grunderwerbsteuer für die Käuferinnen und Käufer dargestellt, die natürliche Personen sind, die Immobilie im Privatvermögen halten und in der Bundesrepublik Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind. Wenn diese Voraussetzungen nicht erfüllt sind (z. B., weil eine Gesellschaft ein Pflegeappartement erwirbt oder weil die Erwerberinnen bzw. die Erwerber im Ausland ansässig sind oder die Immobilie im Betriebsvermögen halten), können sich Abweichungen von den nachfolgend beschriebenen Steuerfolgen ergeben.

Die Darstellung beschränkt sich auf die wesentlichen steuerlichen Aspekte des Immobilienerwerbs. Sie berücksichtigt die im April 2025 geltende Rechtslage, die sich aus den maßgebenden Steuergesetzen, Gerichtsentscheidungen und Verwaltungsanweisungen ergibt. Gesetzgebung, Rechtsprechung und die Auffassung der Finanzverwaltung zu einzelnen Besteuerungsfragen können sich allerdings ändern. Die dargestellten steuerlichen Folgen müssen daher nicht zwingend eintreten.

Individuelle Besonderheiten der Erwerberinnen und Erwerber können nicht berücksichtigt werden. Bitte besprechen Sie die individuellen steuerlichen Folgen des Immobilienerwerbs mit Ihrer Steuerberaterin bzw. Ihrem Steuerberater.

I. Einkommensteuer

1. Einkommensteuer bei Vermietung und Verpachtung

Die Erwerberinnen und Erwerber erzielen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, § 21 EStG. Die Höhe der Einkünfte entspricht dem Überschuss der Einnahmen (insbesondere Mieteinnahmen) über die Werbungskosten (Zufluss-/Abflussprinzip). Zu den Werbungskosten zählen insbesondere auch die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, die jährlich in Teilbeträgen als Absetzungen für Abnutzung (AfA) berücksichtigt werden.

a. Absetzung für Abnutzung (AfA)/ sofort abziehbare Werbungskosten

aa. Lineare AfA

Die Herstellungs- oder Anschaffungskosten für Gebäude, die nach dem 31.12.2022 fertiggestellt werden, können linear mit 3 % pro Jahr abgeschrieben werden und diejenigen für Gebäuden, die vor dem 1. Januar 2023 und nach dem 31. Dezember 1924 fertiggestellt worden sind, linear mit jährlich 2 Prozent, § 7 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 Buchst. a und Buchst. b EStG. Im Jahr der Fertigstellung kann die lineare AfA nur nach angefangenen Monaten vorgenommen werden, § 7 Abs. 1 Satz 4 EStG.

Ob alternativ zu der linearen AfA die degressive Abschreibung in Höhe von 5 % für Immobilien, die zu Wohnzwecken dienen, gemäß § 7 Abs. 5b, 5a EStG in Anspruch genommen werden, kann im Zeitpunkt der Prospekterstellung nicht abschließend beurteilt werden, da die degressive AfA erst kürzlich eingeführt wurde. Dagegen spricht, dass der Bundesfinanzhof als höchstes deutsches Finanzgericht bereits mit Blick auf die Vorgängerregelung des § 7 Abs. 5 a, 5 b EStG geurteilt hat, dass Pflegeappartements nicht zu Wohnzwecken dienen.

bb. Sofort abziehbare Werbungskosten

Neben der AfA können individuelle Werbungskosten i.S.v. § 9 Abs. 1 EStG (z. B. Fremdkapitalzinsen, sonstige Finanzierungskosten, Immobilienbetriebskosten, Verwaltungskosten, Fahrtkosten zu Wohnungseigentümersversammlungen, anteilige Steuerberatungskosten, etc.) bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung als sofort abziehbare Werbungskosten geltend gemacht werden. Bei Abschluss eines Annuitätendarlehens ist in diesem Zusammenhang zu berücksichtigen, dass sich der Zinsanteil der Darlehensrate Jahr für Jahr verringert. Dies führt wiederum dazu, dass sich die Werbungskosten verringern, da nur der Zinsanteil geltend gemacht werden kann.

b. Verlustausgleich und Verlustverrechnung

aa. Verlustausgleich und Liebhaberei

Wenn sich in einem Veranlagungsjahr negative Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung ergeben, können diese unbegrenzt mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten verrechnet werden (sogenannter Verlustausgleich). Dies gilt jedoch nicht, wenn die Vermietungstätigkeit als Liebhaberei einzustufen ist.

Eine Tätigkeit wird steuerrechtlich als Liebhaberei eingestuft, wenn sie ohne die Absicht durchgeführt wird, einkommensteuerbare Einkünfte zu erzielen. Rechtsprechung und Finanzverwaltung gehen bei einer auf Dauer angelegten Vermietungstätigkeit grundsätzlich von einer Überschusserzielungsabsicht aus.

bb. Verlustverrechnung

Negative Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, die in einem Veranlagungsjahr nicht mit anderen positiven Einkünften verrechenbar sind, können im Rahmen der Beschränkungen des § 10d EStG bis zu zwei Jahre zurückgetragen (Verlustrücktrag, begrenzt auf 1.000.000 € bei Ledigen und 2.000.000 € bei Verheirateten) oder zeitlich unbegrenzt in die nachfolgenden Veranlagungszeiträume vorgetragen werden (Verlustvortrag, unbegrenzt je Veranlagungszeitraum möglich bis zu 1.000.000 € bei Ledigen und 2.000.000 € bei Verheirateten; darüber hinausgehende Verluste sind zu 60 % des Gesamtbetrags der Einkünfte im jeweiligen Jahr verrechenbar; in den Veranlagungszeiträumen 2025, 2026 und 2027 erhöht sich der Verlustvortrag auf 70 %. Nicht erfasst ist die Gewerbesteuer).

Voraussichtliche verrechenbare Verluste eines Jahres aus Vermietung und Verpachtung können grundsätzlich bei entsprechendem Nachweis bei der Festsetzung von

Einkommensteuervorauszahlungen berücksichtigt werden, § 37 EStG. Im Falle des Erzielens von Einkünften aus nichtselbständiger Arbeit ist die Berücksichtigung bei den Lohnsteuervorauszahlungen in Form eines Freibetrags im Rahmen der Lohnsteuerabzugsmerkmale (bisher: Lohnsteuerkarte) möglich, § 39a Abs. 1 Nr. 5b EStG.

c. Abgrenzung zwischen Vermögensverwaltung und Gewerbebetrieb/Drei-Objekt-Grenze

Eine weitere für die Erwerberinnen und Erwerber relevante Frage ist, ob sie Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, § 21 EStG, oder Einkünfte aus Gewerbebetrieb, § 15 EStG, erzielen. Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung liegen vor, wenn die Steuerpflichtigen die Immobilie dauerhaft an Fremde zur Nutzung vermieten, weil dann die Fruchtziehung aus der Nutzung des eigenen Vermögens im Vordergrund steht. Die Grenze zur Gewerblichkeit wird dann überschritten, wenn nach dem Gesamtbild der Verhältnisse im Einzelfall besondere Umstände hinzutreten, die der Tätigkeit als Ganzem das Gepräge einer gewerblichen Tätigkeit geben. Ob dies der Fall ist, ist eine Frage des Einzelfalls. Alle Dienstleistungen der Vermieterinnen und Vermieter, die über die reine Vermietungstätigkeit hinausgehen, werden für die Entscheidung zwischen „vermögensverwaltend“ und „gewerblich“ herangezogen. Derartige Dienstleistungen sind im Zeitpunkt der Prospekterstellung für das Pflegedomizil Balingen nicht vorgesehen.

Gewerblichkeit liegt aber dann vor, wenn die Nutzung von Vermögenswerten durch Umschichtung (An- und Verkauf von Immobilien) nach dem Gesamtbild der Betätigung unter Berücksichtigung der Verkehrsauffassung entscheidend in den Vordergrund tritt. Zur Konkretisierung dieser Abgrenzung hat die Finanzverwaltung die sog. Drei-Objekt-Grenze eingeführt, die von der Rechtsprechung weiter konkretisiert wird. Gewerblicher Grundstückshandel liegt danach vor, wenn mehr als drei Immobilienzählobjekte in zeitlicher Nähe zur Anschaffung innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren verkauft werden. Ein vermietetes Pflegeappartement ist in der Regel ein Zählobjekt. Auch bei Unterschreitung der Drei-Objekt-Grenze kann ein gewerblicher Grundstückshandel vorliegen, beispielsweise wenn von Anfang an die Absicht besteht, durch einen kurzfristigen Verkauf der Objekte Einkünfte zu erzielen. In Einzelfällen kann nach Auffassung der Finanzverwaltung der Zeitraum für die Berücksichtigung von Zählobjekten auch zehn Jahre betragen. Der Bundesfinanzhof hat seine Rechtsprechung zur Drei-Objekt-Grenze in neueren Urteilen weiter relativiert, sodass bezüglich des gewerblichen Grundstückshandels zurzeit keine eindeutige Rechtslage besteht.

Bei Annahme eines gewerblichen Grundstückshandels würde die Immobilie zu steuerlichem Betriebsvermögen mit der Folge, dass ein Verkauf der Besteuerung mit Einkommen- und Gewerbesteuer unterliegt. Auch die weiteren steuerlichen Wirkungen wären dann im Rahmen des bestehenden gewerblichen Grundstückshandels zu würdigen.

d. Verkauf der Pflegeappartements

Der Verkauf einer im steuerlichen Privatvermögen gehaltenen Immobilie, die nicht selbst genutzt wird, wird nur dann besteuert, wenn der Zeitraum zwischen der Anschaffung und der Veräußerung nicht mehr als zehn Jahre beträgt. Diese Zehn-Jahresfrist wird taggenau nach Maßgabe der notariellen Kaufverträge berechnet. Zu versteuern ist der Veräußerungsgewinn (Überschuss des Veräußerungserlöses der Immobilie über die Anschaffungskosten abzüglich Absetzungen für Abnutzung nach § 7 EStG). Veräußerungen außerhalb der Zehn-Jahresfrist werden nicht besteuert.

2. Einheitliche Vermietung durch die Eigentümergemeinschaft

Die einheitliche Vermietung als Gesamtobjekt erfolgt durch die Eigentümergemeinschaft, deren Mitglieder die Eigentümerinnen und Eigentümer sind.

Da hier gemeinschaftlich erzielte steuerpflichtige Einkünfte erzielt werden, ergibt sich eine Verpflichtung zur Abgabe einer gesonderten und einheitlichen Feststellungserklärung. In Rahmen dessen sind sowohl sämtliche Einnahmen als auch sämtliche Aufwendungen zu erfassen. Dies gilt auch für solche, die den einzelnen Eigentümerinnen und Eigentümern individuell entstanden sind, wie Finanzierungsaufwendungen oder Kosten für die Teilnahme an einer Eigentümerversammlung. Der Verwalter wird einen Steuerberater mit der Durchführung des steuerlichen Feststellungsverfahrens beauftragen. Hierbei wird die beauftragte Steuerberatungskanzlei die jeweiligen Eigentümerinnen und Eigentümer zur Übersendung der benötigten Informationen auffordern. Dies betrifft sowohl die entsprechenden Aufwendungen als auch benötigte persönliche Angaben, wie steuerliche Identifikationsnummer und Anschrift.

Das zuständige Finanzamt stellt das auf die einzelnen Eigentümerinnen und Eigentümer entfallende individuelle Ergebnis fest und teilt dies dem jeweiligen Wohnsitzfinanzamt mit. Einwendungen gegen die festgesetzten Besteuerungsgrundlagen können nur im Feststellungsverfahren geltend gemacht werden.

Eine unmittelbare Besteuerung der Eigentümergemeinschaft erfolgt nicht. Vielmehr haben die einzelnen Eigentümer die auf sie entfallenden Einkünfte im Rahmen der persönlichen Besteuerung zu berücksichtigen.

II. Grunderwerbsteuer

Der Erwerb inländischer Grundstücke unterliegt der Grunderwerbsteuer. Der Steuersatz beträgt in Baden-Württemberg im Zeitpunkt der Prospekterstellung 5 % der Bemessungsgrundlage. Bei Erwerbsvorgängen wie dem vorliegenden ist Bemessungsgrundlage in der Regel der Kaufpreis.

III. Grundsteuer

Die Grundsteuer ist eine Steuer auf das Eigentum an Grundstücken und deren Bebauung. Sie wird von den Städten und Gemeinden erhoben, die unterschiedliche Hebesätze anwenden.

IV. Umsatzsteuerliche Behandlung des Mietvertrags

Die Vermietung der Pflegeappartements an den Mieter unterliegt aktuell nicht der Umsatzbesteuerung.

E. Vertragsabwicklung und Prospektverantwortung

I. Hinweise zur Vertragsabwicklung

Wenn Sie sich nach dem Studium aller Unterlagen zum Erwerb eines Pflegeappartements entschließen, ist eine notarielle Beurkundung des Bauträgervertrags notwendig. Der Bauträgervertrag wird erst durch die notarielle Beurkundung verbindlich. Es ist wichtig, die vom Notariat vorbereiteten und übersandten Dokumente sorgfältig durchzulesen. Das Notariat muss kraft Amtes unparteiisch sein und steht für die Erläuterung des Bauträgervertrags und der weiteren Dokumente zur Verfügung.

II. Prospektverantwortung

Prospektherausgeber ist die Ten Brinke Projektentwicklung GmbH & Co. KG. Sie ist Eigentümerin des Grundstücks. Andere, ggfls. auch zukünftige Vertragspartner haben ausschließlich im Auftrag und Interesse der Ten Brinke Projektentwicklung GmbH & Co. KG an der Erstellung dieses Prospektes und der weiteren Vertriebsunterlagen mitgewirkt. Ihre Tätigkeit richtet sich nach den Angaben in dem vorliegenden Prospekt und den abgeschlossenen bzw. noch abzuschließenden Verträgen. Soweit in diesem Prospekt Namen von Gesellschafterinnen und Gesellschaftern, Organen oder gesetzlichen Vertreterinnen und Vertretern beteiligter Unternehmen genannt werden, geschieht dies ausschließlich zur Information über die Vertretungs- und Beteiligungsverhältnisse. Mit der Namensnennung ist keine persönliche Vertrauenswerbung verbunden.

Sämtliche in diesem Prospekt und in den weiteren Vertriebsunterlagen enthaltenen Angaben, einschließlich der Zahlenbeispiele und Prognosen, sind mit Sorgfalt und nach bestem Wissen erstellt worden. Sie sind nach Auffassung des Prospektherausgebers diejenigen Umstände, die zum Zeitpunkt der Prospekterstellung von wesentlicher Bedeutung für eine Kaufentscheidung sind. Bei der Prospekterstellung können nur Angaben und Sachverhalte berücksichtigt werden, die dem Prospektherausgeber zum Zeitpunkt der Prospektherausgabe bekannt oder für diesen erkennbar waren. Im weiteren Zeitverlauf kann es zu Änderungen und Abweichungen kommen. Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass z. B. die steuerliche oder rechtliche Behandlung von Pflegeheimen unverändert bleibt.

Die wirtschaftliche und auch die steuerliche Entwicklung eines erworbenen Pflegeappartements fällt in den typischen Risikobereich der Erwerberinnen und Erwerber. Der Prospektherausgeber übernimmt keine Haftung für den Eintritt der in dem

Prospekt und den weiteren Vertriebsunterlagen prognostizierten Ergebnisse oder für das Erreichen der mit dem Erwerb einer Pflegeappartement verfolgten wirtschaftlichen und steuerlichen Ziele.

Die Vermittlung der angebotenen Pflegeappartements erfolgt auch über Anlagevermittlerinnen und Anlagevermittler sowie Vertriebsgesellschaften. Diese haben das vorliegende Angebot nicht konzipiert und initiiert. Der Prospekt und die weiteren Angebotsunterlagen werden dem Vertrieb vom Prospektherausgeber zur Verfügung gestellt. Der Prospektherausgeber übernimmt im Rahmen der in diesem Abschnitt formulierten Vorbehalte die ausschließliche Verantwortung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der in den Angebotsunterlagen enthaltenen Tatsachen und Angaben.

Angaben oder Zusicherungen, die vom Inhalt dieses Prospekts abweichen, sind für keinen der Prospektbeteiligten verbindlich, wenn sie nicht vom Prospektherausgeber schriftlich bestätigt worden sind. Die mit der Vermittlung der angebotenen Pflegeappartements beauftragten Unternehmen und Personen sind nicht berechtigt, den Prospektherausgeber zu vertreten. Sie können keine verbindlichen Zusagen machen oder Nebenabreden vereinbaren.

Prospektherausgeber:

Ten Brinke Projektentwicklung GmbH & Co. KG, Dinxperloer Straße 18 – 22, 46399

Rechte:

Sämtliche Verwertungsrechte, auch für Auszüge dieses Prospektes, liegen bei der Ten Brinke Projektentwicklung GmbH & Co. KG. Der Nachdruck und die Verbreitung dieses Prospekts, auch in anderer Form und Aufmachung oder nur in Teilen kann nur mit ausdrücklicher Genehmigung der Ten Brinke Projektentwicklung GmbH & Co. KG erfolgen.

Datum der Prospekterstellung: 06.05.2025