

INVESTIEREN SIE IN IHRE ZUKUNFT

Seniorenresidenz und Pflegeimmobilie Sonnenwald



Exklusives Wohnen im Alter

mitten im Herzen der Natur von Kriescht

Renditestarke Kapitalanlage mit 25-jährigem Mietvertrag oder als Ihr neues Zuhause

Inhalt

Allgemeine Beschreibung	2
Statistik	4
Gesellschaft im Wandel	5
Investitionsbeschreibung	7
Sachwerte, Inflation, Wertzuwachs	10
Lage und Ort	11
Umweltstand	13
Warum Polen	19
Die Qualifikation der Pflegekräfte	25
Pflegesituation in Polen	27
Investition mit hohen Renditen	34
Betreiber und Pflegeleitbild	36
Die Seniorenresidenz Sonnenwald	37
Die Pflegeimmobilie	54
Pflegeheim-Atlas Deutschland	59
Pflegeapartments oder Wohnung	63
Renditeberechnung	64
Zusammenfassung	86
Steuerlich Grundlagen	87
Liquiditätsprognose Pflegeresidenz	89
Baubeschreibung	90
Pachtvertrag	97
Kaufvertrag	112



Auf rund 55.000 m² entsteht zurzeit eine moderne Seniorenresidenz mit 125 Pflegeplätzen, 250m² großer Restaurantfläche mit großzügiger Terrasse, separates Wirtschaftsgebäude sowie Wohnungen für betreutes Wohnen. Der Standort liegt knapp 30 Kilometer hinter der deutsch-polnischen Grenze. Hier entstehen auch 8 lichtdurchflutete, exklusive Bungalows a 100 m² (mit Garage), 39 Barrierefreie Wohnungen in den Größen 30 m² bis 121 m² für Betreutes Wohnen (mit Balkon oder eigener Terrasse mit Garten), 12 Apartments a 35 m² für Tagespflege sowie 125 großzügig geschnittene (32m²) und hochwertig ausgestattete Apartments für deutsche Senioren, die eine umfassende Betreuung für vergleichsweise geringe Kosten wünschen.



In traumhafter Lage, umgeben von einer wunderschönen Landschaft, auf 55.000 m² entsteht die neue Seniorenresidenz in dem polnischen Kriescht. Rund 30 km von der deutsch-polnischen Grenze entfernt sollen deutsche Senioren in der Modernen Seniorenresidenz mitten in der Natur zur Ruhe kommen und sich erholen.

Rund um das Gebäude befindet sich eine herrliche Landschaft mit einem See und einem Fluss, die zum Angeln einladen. Das riesige Naturschutzgebiet bietet mit vielen Wanderwegen ein großartiges Gebiet für lange Spaziergänge. Außerdem soll unmittelbar neben der Residenz eine weitläufige Parkanlage entstehen.



Neben lichtdurchfluteten Bungalows (100 m²), Drei- und Zweizimmerappartements sowie Einzelappartements (ab 35m²) bietet die Residenz auch ein Rehaszentrum mit regelmäßigen Therapien an. So können die Bewohner zum Beispiel Krankengymnastik und Ergotherapie in Anspruch nehmen. Auch Wellness, Kosmetik und Pflege kommt nicht zu kurz. Die Residenz bietet Räume für Massage, Fußpflege, Maniküre und Haarpflege an. Außerdem wird in dem hauseigenen Schwimmbad Wassergymnastik angeboten. Für Bewohner, die gerne Bücher lesen, entsteht eine interne Bibliothek. Bewohner mit einem grünen Daumen finden ihr Glück in den eigenen kleinen Gärten, die Plätze zum Bepflanzen und Bewirtschaften dienen. Das Wohnen ist selbstverständlich ein wichtiger Teil der Residenz. 125 helle und moderne Apartments bieten mit einer hochwertigen Ausstattung ein Zuhause zum Wohlfühlen. Alle Einzelappartements in den Größen 32 m² verfügen über ein eigenes Badezimmer, Die 8 Bungalows inkl. Garage werden auf Grundstücken in den Größen 600 bis 650 m² gebaut. 2 und 3 Zimmer Apartments werden in Größen 65m² bis 121m² angeboten. Desweiteren bietet die Residenz 12 Apartments mit der Tagespflege (Ambulante Pflege). Die Residenz soll alle Sinne der Bewohner ansprechen. Durch die ruhige und erholsame Umgebung und das gute Preis-Leistungsverhältnis bietet die Residenz eine hohe Lebensqualität zum Wohlfühlen. **Somit hat man sich zum Motto gemacht, dem Leben nicht nur Jahre, sondern den Jahren Leben zu geben.**

Der Geschäftsbetrieb der Pflegeeinrichtung erfolgt in Eigenregie, und wir nutzen die im Nachbarland Polen im Vergleich zu Deutschland niedrigeren Kosten, um den Senioren einen hohen Standard und eine fürsorgliche Betreuung bieten zu können.

Es ist von einer stark zunehmenden Nachfrage nach stationärer Pflege auszugehen, und wir laden die Anleger der Vermögensanlage – Seniorenresidenz Sonnenwald – ein, von den erwarteten demografischen Entwicklungen sowie der Konjunktur unabhängigen und den Standortvorteilen einer modernen Seniorenresidenz in Polen zu profitieren.

Die Pflegeappartements werden gemäß den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes aufgeteilt. Im Grundbuch des Amtsgerichts Sulecin erhält jedes Appartement ein separates Grundbuchblatt. Im Fall eines Wiederverkaufs ist weder die Zustimmung der Miteigentümer, noch die des Betreibers, erforderlich. Das jeweils erworbene Appartement kann jederzeit frei veräußert oder vererbt werden...



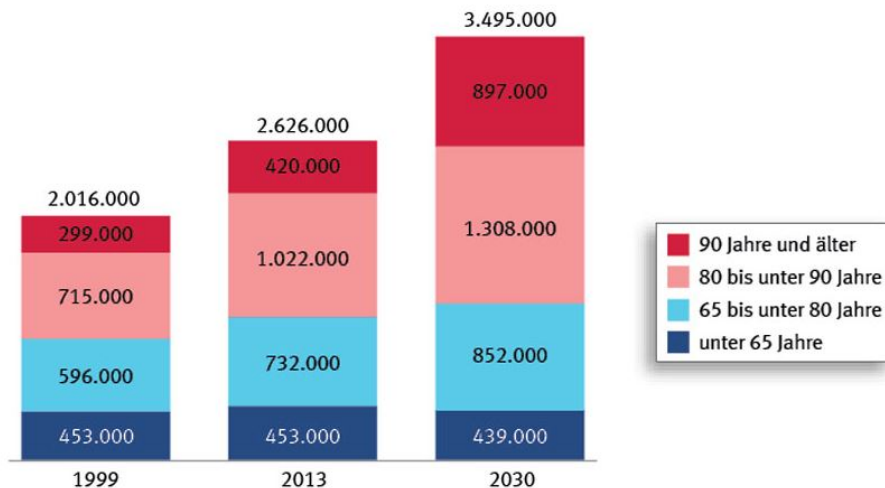
Investoren erwerben in Zeiten unsicherer Kapitalmärkte qualitativ hochwertige Sachwertanlagen und gleichzeitig eine Sorglos-Immobilie. Der Generalmieter kümmert sich allein um Vermietung, Abrechnung, Unterhalt und Schönheitsreparaturen.



Seniorenimmobilien - ein Wachstumsmarkt

Der Markt - Ihre Sicherheit

Pflegebedürftige nach Altersgruppen
(Anzahl pflegebedürftiger Personen für die Jahre 1999, 2013 und 2030*)



* Annahme für 2030: konstante alters- und geschlechtsspezifische Pflegequote des Jahres 2013; Bevölkerungsentwicklung gemäß Variante 2 der 13. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung

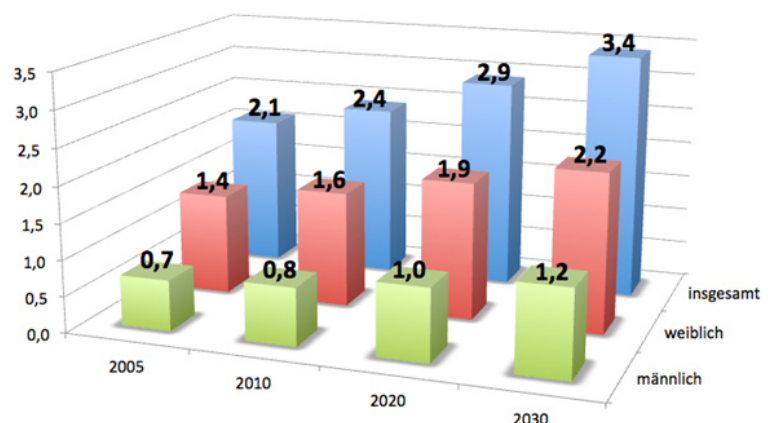
Die Bevölkerung in Deutschland wird immer älter

Bereits heute leben in Deutschland gut 15 Millionen Senioren, die älter als 65 Jahre sind. Im Jahre 2017 wird es nach Schätzungen des Statistischen Bundesamts bereits 17,5 Millionen sein. Noch dramatischer wird diese Entwicklung, wenn man die Senioren betrachtet, die 80 Jahre und älter sind, also potentiell pflegebedürftig werden. Im Jahre 2014 wird es gut 4 Millionen, also rund $\frac{1}{4}$ der über 65-Jährigen sein. Laut Statistik sind über 21 % dieser Altersgruppe als stationär pflegebedürftig einzustufen.

Weitere Gründe für die Zunahme der Pflegebedürftigkeit sind:

- Dementielle Störungen, die die selbständige Lebensführung unmöglich machen
- Veränderungen in den Haushalts- und Familienstrukturen und einer zunehmenden Erwerbstätigkeit der Frauen, die zu einer Verringerung der häuslichen Pflege führen
- Einführung des DRG-Systems führt dazu, dass weitere Pflegeplätze benötigt werden, da die Krankenhäuser ihre Patienten früher entlassen.

Entwicklung Pflegebedürftigkeit in Deutschland



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

Investitionsbedarf steigt

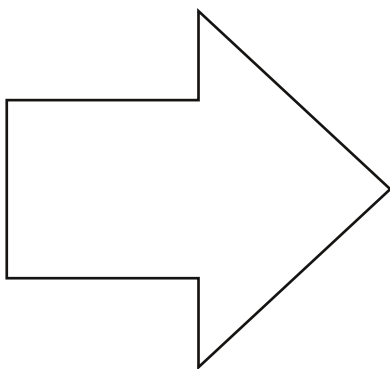
Es besteht langfristig ein beachtliches Wachstumspotential am Pflegemarkt. Allein die Erstellung dringend benötigter Wohnformen für ältere Menschen erfordert in den nächsten 20 Jahren Investitionen in Höhe von rund 25 Milliarden Euro, die im Wesentlichen nur noch von privaten Investoren erbracht werden können. Der Markt für Seniorenimmobilien ist ein Bereich, der einerseits konjunkturunabhängig ist, andererseits über Jahrzehnte hinaus ein echtes Wachstum generieren kann.



Sie investieren in diesen konjunkturunabhängigen Wachstumsmarkt!

Langfristige Ertragssicherheit

Sie investieren als Investor ausschließlich in Sozialimmobilien, die vom Gesetzgeber als förderungswürdig eingestuft sind und sich über den Pflegesatz refinanzieren. Deshalb bietet Ihnen die Anlage



- kontinuierliche, monatliche Einkünfte*
- automatische Erhöhung der Miete bei Inflation*
- Anlagesicherheit durch langfristige Pachten eines einzigen Generalmieters, die über öffentlich geregelte Bewohnerentgelte refinanziert werden*
- Stabiler Wertzuwachs aus einer professionell gemanagten Immobilie*
- Sachwert – Sicherheit in Zeiten der Währungskrisen*
- historisch günstige Zinsen bei einer Finanzierung grundbuchamtliche Absicherung*



***Starke Gründe für eine Investition mit Weitblick in
die Seniorenresidenz Sonnenwald.***



1. 25-Jahres-Mietvertrag mit einem leistungsstarken Generalmieter

- Mieter übernimmt sämtliche Unterhalts- und Wartungskosten
- Hohe, stabile Miete mit eingebautem Inflationsschutz durch Indexierung
- Sorglos-Immobilie: Mieter übernimmt Verwaltung, Unterhalt und Pflege
- Kein Leerstands-Risiko einzelner Apartments durch Generalmieter
- Hohe Sicherheit durch staatliche Refinanzierung der Mieten

2. Weitestgehend steuerfreie Mieteinnahmen

- Steuerliche Abschreibungen mit Mieteinkünften aufrechenbar
- Veräußerungsgewinne nach 10 Jahren steuerfrei
- Abgeltungsteuerfrei
- Stabile Netto-Mietrendite
- Sonder-Abschreibung 10 Jahre auf Einrichtung und Außenanlagen

3. Renditestarke Kapitalanlage

- Investition in einen der stärksten Wachstumsmärkte Deutschlands
- Wertsteigerungspotential durch Sachwert-Anlage
- ortsübliche Vergleichspreise – jedoch incl. kompletter Innenausstattung und Möblierung
- Investition in eine hochwertige moderne Immobilie in sehr guter Lage
- erstklassige Lage 30 Km hinter der Deutsch-Polnischen Grenze

4. Seniorenimmobilien-Investition in den Mega-Markt der Zukunft

- Unabhängigkeit von konjunkturellen Schwankungen
- Enormes Wachstumspotential durch demografische Entwicklung
- Langfristig stabiles Ertragspotential
- Bis zu 40% höhere Pachterträge als bei vermieteten Eigentumswohnungen

5. Immobilienanlage \equiv Sachwert \equiv Inflationsschutz

- Effektiver Schutz vor Eurokrise und Geldentwertung
- Sicherheit durch Sachanlage in Immobilien
- Finanzierung mit Fremdmitteln – Verringerung der Rückzahlung durch Inflation

6. Günstige Finanzierungskosten durch historisch niedriges Zinsniveau

- Finanzierung bis 85% des Kaufpreises möglich (Bonität vorausgesetzt)
- Entschuldung

Der besondere Anreiz für Investoren besteht in der Kombination von langfristig indexiertem Mietvertrag und stabiler Sachwert-Anlage



7. Qualitativ hochwertige Investition

- gutachterliche Qualitätskontrolle während der Bauzeit
- Schlussabnahme durch einen Bau-Sachverständigen
- Hohe Bau- und Ausstattungsqualität
- komplette Einrichtung bereits im Kaufpreis enthalten

8. Projektsicherheit durch erfahrene Partner

- Über 35 Jahre Projekterfahrung des Bauträgers
- notarieller Festpreis
- Fertigstellungssicherheit durch bonitätsstarkes Unternehmen

9. Direktinvestment

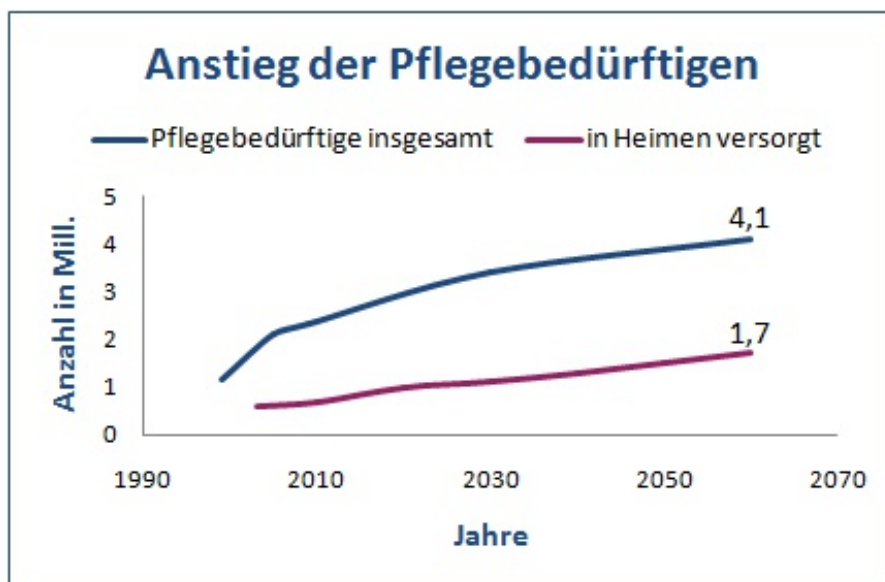
- Teileigentum mit Grundbucheintrag jederzeit vererbbar und übertragbar
- Bevorzugtes Belegungsrecht für den Investor und seine Angehörigen

Resumée:

- einmalige Kombination aus einer Direktinvestition in den Wachstumsmarkt der Zukunft
- Nutzen Sie die Pflegeimmobilie für Ihre Altersvorsorge oder zum Vermögensaufbau.

Die Alternative zu Anlagen in Rentenversicherung, Fonds und anderen Niedrigzinsanlagen.

- Stabile und langfristige Erträge bei gleichzeitiger Sicherheit und Flexibilität.



Gründe für eine Investition in eine Immobilie

Die Sicherheit von Geldanlagen rund um den Globus ist fraglich geworden. Die Renditen vermeintlich sicherer Kapitalanlagen oder Staatsanleihen sinken.

In der heutigen Zeit der Finanz- und Währungskrisen, in der die Vermögenssicherung und das Setzen auf echte Werte mehr denn je zählen, ist die inflationsgeschützte und krisenfeste Immobilie einer der wesentlichen Grundpfeiler einer sinnvollen Kapitalanlage.

Die Immobilie ist für die meisten Deutschen nach wie vor die eigentlich beliebteste Form der Altersvorsorge.

Folglich rücken Themen wie Vermögenssicherung und Inflationsschutz in den Fokus.

–Noch sind die Kaufpreise für hochwertig hergestellte neue Immobilien vergleichsweise günstig.

–Eine Immobilie stellt eine sichere Kapitalanlage dar, weil ein Dach über dem Kopf ein menschliches Grundbedürfnis ist. In der Vergangenheit haben Immobilien immer eine hervorragende Wertsteigerung und Rendite erzielt, im Langzeitvergleich sind Immobilien sogar die bessere Anlageform als Aktien gewesen.

–Die Immobilie als Investition erfährt gerade durch die aktuelle Währungskrise einen wahren Boom.

–Anleger legen aktuell mehr Wert auf die Sicherheit der Anlage, spekulative Anlageformen werden aktuell kaum nachgefragt. Hinzu kommt der zu erwartende deutliche Anstieg der Inflationsrate, der einer Sachwertanlage natürlich zu Gute kommt. Diese erhöhte Nachfrage kann und wird dazu führen, dass das Angebot am Markt knapper und damit teurer wird.

–Der polnische Immobilienmarkt ist im internationalen Vergleich noch unterbewertet.

–Die Kreditzinsen sind historisch günstig, der Mietertrag und die steuerliche Förderung dieser Immobilienform führen außerdem dazu, dass der zu zahlende Eigenaufwand des Investors gering ausfällt. Die schleichende Geldentwertung reduziert auch die spätere Schuldentilgung.

–Ein Investment in Immobilien ist eine sichere Anlage in Sachwerte. Hierdurch wird in einen realen Wert investiert, der für jeden greifbar ist. Dieser ist nicht wie andere Anlageformen den Inflations- und Währungsrisiken ausgesetzt.



Resumée

Die Euro-Krise zeigt, Papiergeld ist flüchtig, Sachwerte bleiben!

Sachwerte, Inflationsschutz und Wertzuwachs

Inflation und Währungsreform

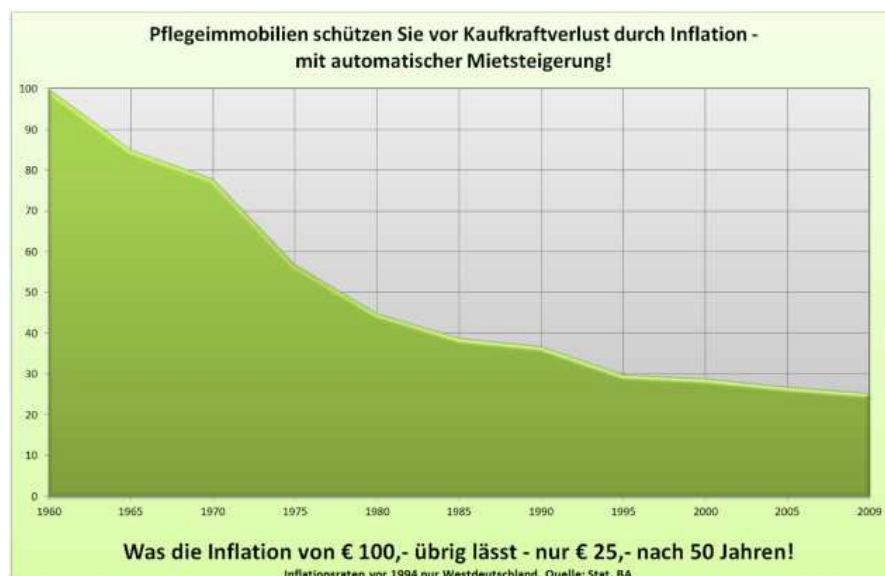
Ein großer Feind des privaten Vermögens ist der schleichende Verlust an Kaufkraft, die Inflation. Diesem Kaufkraftverlust unterliegen bei der Inflation Kapitalanlagen wie Tages- und Festgeld, Lebensversicherungen, Anleihen, Bausparverträge und sonstige liquide Anlagen. Demgegenüber sind die Immobilien und andere Sachwertanlagen Gewinner beim Inflationsszenario. Die Angst vor Inflation steigt in Deutschland. In der Presse kursieren die Worte „Staatspleite“ und „Hyper-Inflation“. Nach den jüngsten negativen Beispielen in Griechenland und Zypern fürchten auch in Deutschland viele Menschen um die Entwertung oder Verlust ihres gesparten Vermögens.

Steuern

Die Abgabenlast in Deutschland wird in den nächsten Jahren aufgrund der Staatsdefizite weiter steigen. Damit zählen Steuern und Sozialabgaben zu den weiteren, negativ beeinflussten Faktoren auf das private Geldvermögen der Deutschen. Die Anlageform einer Sachwertimmobilie bietet dem Kapitalanleger eine der wenigen Möglichkeiten, seine private Einkommenssteuer in sein Privatvermögen zurück zu führen. Die besonderen Vorteile bei der privaten Immobilienanlage liegen in der kontinuierlichen Gebäudeabschreibung, als auch in der Sonderabschreibung auf Inventar und Außenanlagen, die bei diesem Objekt gewährt wird.

Finanzkrise

Die Immobilie hat sich über viele Jahrzehnte als wertstabile und sichere Kapitalanlage erwiesen. Die Finanzkrise verunsichert nicht nur deutsche Anleger, sondern auch Besitzer von Geldvermögen. In Zeiten von Inflation und turbulenten Kapitalmärkten empfiehlt sich eine sichere Investition in Sachwerte. Der Vorteil liegt darin, dass Anleger von den langfristigen kontinuierlichen Mieteinnahmen und den zu erwartenden Wertsteigerungen profitieren.



Kriescht (Krzeszyce) - die Lage und der Ort

Grenznaher Standort in Polen

– Standort rund 50 km von Frankfurt an der Oder und rund 120 km von Berlin entfernt

– Rund 30 km hinter der deutsch-polnischen Grenze bei Küstrin gelegen

– Nächstgelegener Fernbahnhof in 34 Kilometer Entfernung mit nahezu stündlicher Bahnverbindung nach Berlin.

– Auf einem fast 55000 m² großen Grundstück entsteht eine Seniorenresidenz die im Preis-Leistungsverhältnis ihres gleichen sucht.

Die Seniorenresidenz wird den Bewohnern durch ihre Lage und das gemäßigte Klima eine hohe Lebensqualität bieten. Das von weiten Waldflächen umgebene Grundstück befindet sich zwischen einem öffentlichen Gemeindeweg und der Postomia, einem Zufluss zur Warthe. Es ist vorgesehen, auf dem Grundstück einen Erholungspark mit Parkplätzen, einen Demenzgarten und Wege mit Brücken entlang der Postomia und drüber anzulegen, so dass die Bewohner in einer schön gestalteten weitläufigen Parkanlage Spaziergänge unternehmen, sich erholen und im Freien aufhalten können, selbst wenn sie nur noch eingeschränkt mobil sind.

EIN UMFELD MIT HOHEM ERHOLUNGSWERT

Vor allem wegen der weitreichenden Waldflächen und des Naturschutzgebietes und Landschaftssparks ist die Region Kriescht ein beliebtes Erholungsgebiet. Im Ort sind Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Cafes und ein Restaurant vorhanden. Das nahegelegene Gorzow Wielkopolski lädt zu Besichtigungen beispielsweise der historischen Altstadt, der gotischen Marienkathedrale, Kirchen und Museen ein. Die dortige Uferpromenade an der Warthe mit zahlreichen Geschäften ist zum Aushängeschild von Gorzow Wielkopolski geworden. Ein Theater, Musikfestivals, zahlreiche Restaurants und Cafes sowie ein Sport- und Erholungszentrum gehören ebenfalls zum Angebot der Stadt.

Fazit:

Moderne Pflegeeinrichtungen, die ihren Bewohnern ein selbstbestimmtes und aktives Leben ermöglichen, werden in Zukunft immer gefragter sein.

Die Investition in unsere Residenz ist somit nicht nur eine solide Kapitalanlage – sondern zeigt auch soziales und gesellschaftliches Engagement.

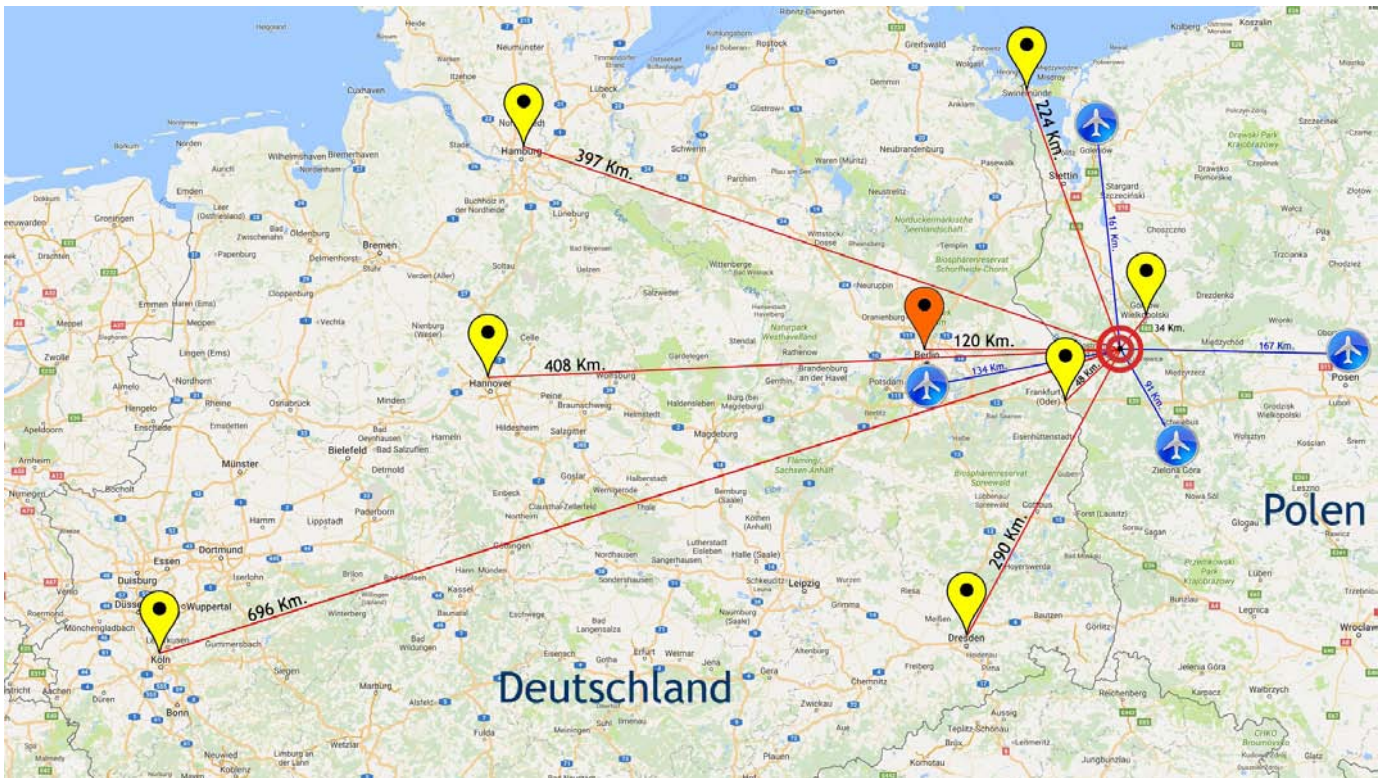
Für die aktiveren Bewohner finden sich direkt auf dem Grundstück ein kleiner See und ein wunderschöner Fluss, die zum Angeln einladen. Das Angeln selbst kann sowohl zur seelischen als auch körperlichen Genesung beitragen. Des weiteren sind auf dem Grundstück Minigärten vorgesehen, die die Bewohner selbst bepflanzen und bewirtschaften können.

Das Grundstück wird zudem über ca. 25 Außenstellplätze für PKW sowie über 2 Stellplätze für Busse verfügen. Das Grundstück ist vollständig umzäunt und wird mit einer Außenbeleuchtung und einer Notfallbeleuchtung ausgestattet sein.



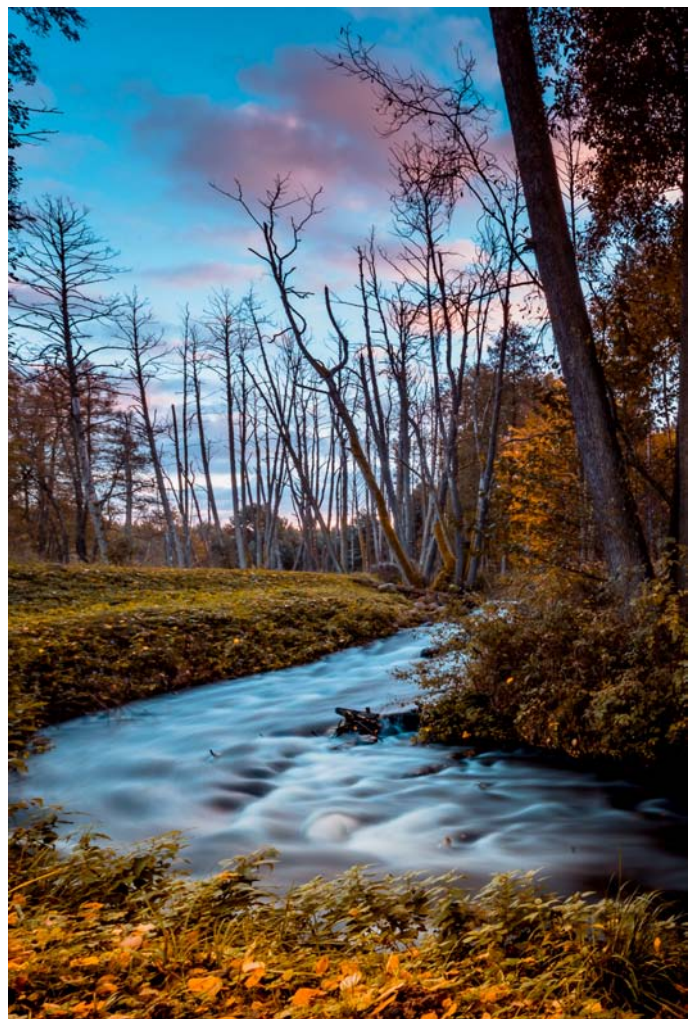
Das Projekt

50 Kilometer von Frankfurt an der Oder und rund 120 Kilometer von Berlin entfernt befindet sich hinter der deutsch-polnischen Grenze bei Küstrin die Seniorenresidenz Sonnenwald.



Sieben gute Gründe für Polen

- **Geringe Lohn- und Betriebskosten**
- **Geringe Unterhaltskosten**
- **Dadurch kann ein Pflegeschlüssel 1:3 gewährleistet werden (1 Pflegekraft auf 3 Bewohner)**
- **Steuerbefreiung auf Grundsteuer in Polen für 10 Jahre**
- **Polen gehört zu den Top 10 Ländern für Immobilieninvestitionen**
- **Kriescht liegt nur 30 Km von der deutschpolnischen Grenze entfernt**
- **Dadurch das die Gemeinde von vielen Wäldern umgeben ist, herrscht in dieser Gegend eine saubere Luft. Die hier entstehenden Harzdämpfe aus den Bäumen haben sehr reinigende Eigenschaften, welches eine sehr gute Luftqualität mit sich bringt.**
- **Untersuchungen haben ergeben, dass in einigen Teilen der noch jungen Wälder die Luft eine höhere Sterilität (Sauberekeit) aufweist, als in einem Operationssaal.**



CHARAKTERISTIK DES UMWELTSTANDES IN DER GEMEINDE KRIESCHT



Dezember, 2015

Anlage Nr. 1

Zum Programm des Umweltschutzes für die Gemeinde Kriescht für die Jahre 2016-2017
Mit der Perspektive für die Jahre 2018-2020

Auftraggeber:
Bürgermeister der Gemeinde Kriescht

Ausführender:
mgr Krystyna Dziwiałowska-Gintowt
mgr inż. Halina Bytow

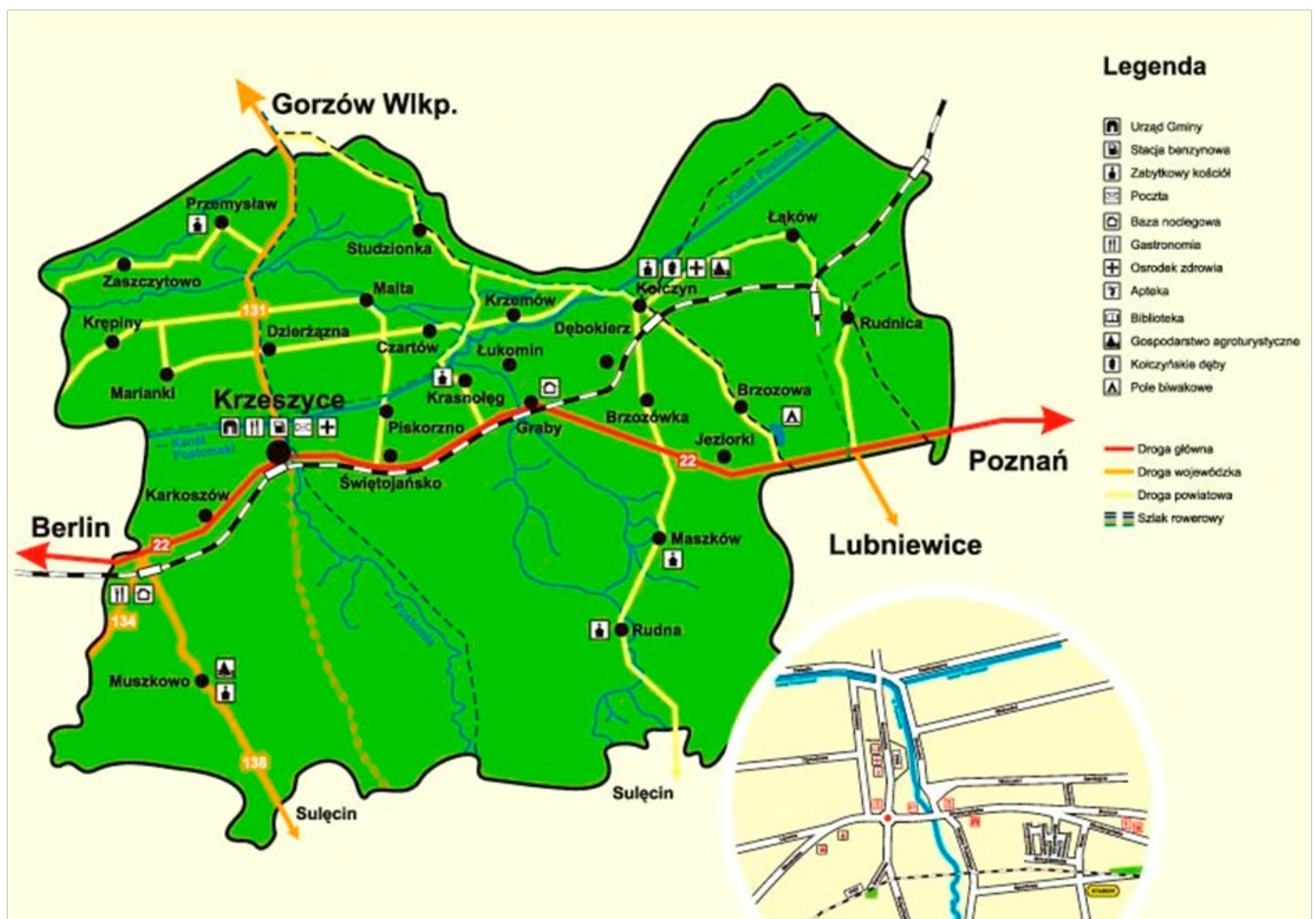


2. Charakteristik der Gemeinde

2.1. Grunddaten zur Gemeinde

Die Gemeinde Kriescht ist eine der 5 Gemeinden des Kreises Zielenzig im Lebuser Bezirk. Sie liegt im Nordteil, im Bereich des breiten Fußtals der Warthe. Kriescht befindet sich ca. 33 km entfernt von Landsberg an der Warthe und ca. 100 km von Grünberg – den 2 Hauptverwaltungszentren des Bezirks. Nach Berlin sind es 100 km und zum Grenzübergang in Küstrin 30 km. In der Entfernung von ca. 50 km befinden sich die Grenzübergänge in Dammvorstadt und in Schwetig (Autobahn A2/ A12). In der Nachbarschaft liegen die Gemeinden: Dühringshof, Dechsel, Königswalde, Zielenzig, Drossen, Schlesien, Vietz. Der größte Ort ist Kriescht, wo sich die Sitze der Gemeindeverwaltung und die Grundobjekte des Schulwesens, des Gesundheitswesens, des Handels, der Gastronomie und der Produktion vorfinden. Die Gemeinde ist mit einem Straßennetz versehen, welches günstige Verkehrsbedingungen ermöglicht. Hauptstrecken sind die Landstrasse Nr. 22: Landsberg an der Warthe – Küstrin und die zweite Strecke Nr. 131 Kriescht – Döllensradung. Zusätzlich verlaufen durch die Gemeinde auch die Strecken Nr. 134: Mauskow – Drossen – Reppen und Nr. 138 Mauskow – Zielenzig – Sternberg – Juben.

Die Gemeinde hat überwiegend Landwirtschafts – und Forstcharakter. Im Bezug auf Ihre Lage, die bestehende Infrastruktur und die Nähe von Grenzübergängen, schafft Sie gute Bedingungen für Landwirtschaft, Agrarprodukte, Handel, sowie Touristik und Erholung.



2.2. Geographische Lage

Die Gemeinde Kriescht liegt im nord-westlichen Teil des Lebuser Bezirks, im Südteil des Warthetals und am Rande der Schweriner Wartha Wälder.

Sie grenzt an:

Von Süden Gemeinde Zielenzig

Von Südwesten Gemeinde Drossen

Von Westen Gemeinde Sonnenburg

Von Nordwest Gemeinde Vietz

Von Norden Gemeinde Dühringshof

Von Nordosten Gemeinde Dechsel

Von Osten Gemeinde Königswalde

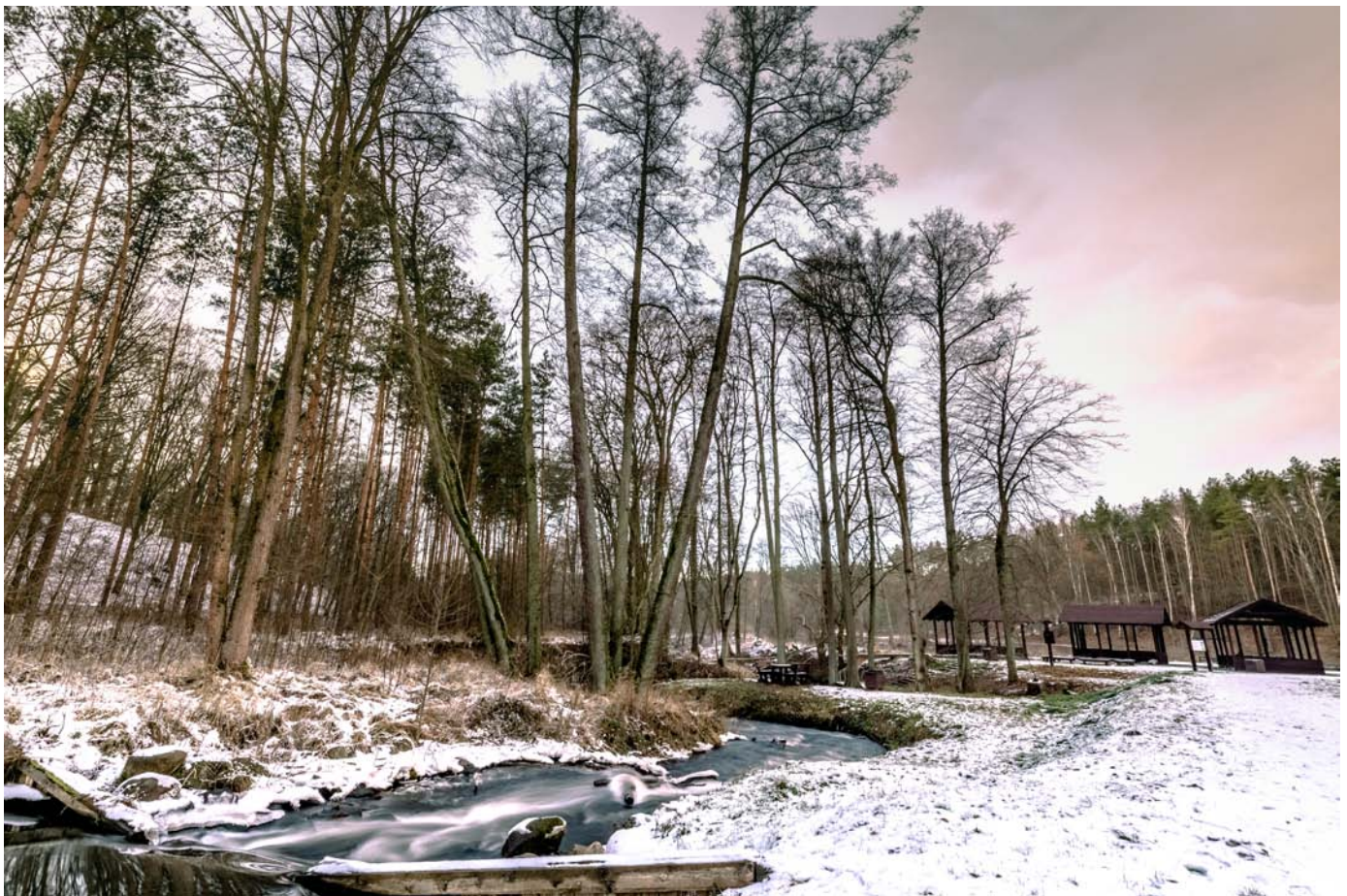


2.3. Klimatische Bedingungen

Das Gebiet Kriescht liegt in der Klimaregion Schlesien und Großpolen. Charakteristisch für diese Region ist der beherrschende Einfluss der polaren Luftmassen aus dem Atlantik, welche weit weniger von der Kontinentalluft beeinflusst werden. Dies wirkt sich auf die Verteilung von Temperatur und de Niederschlag im Jahr aus. Die Winter sind mild und kurz, mit einer Durchschnittstemperatur von – 10 Grad Celsius im kältesten Monat Januar. Die Sommer beginnen früh, sind lang und warm. Die relativ milden klimatischen Bedingungen erlauben gute Erholung fast das ganze Jahr über. Besonders attraktiv sind hierbei die letzten Monate des Frühlings und des Sommers.

In den letzten Jahren ist durch den Klimawandel die Herbst Jahreszeit sehr attraktiv und mild geworden. Dieses garantiert nicht nur warmes und sonniges Wetter sondern auch viele reizvolle Landschaften. Selbst die Winter Jahreszeit ist relativ warm und die Zahl der Tage mit Temperaturen unter 0 Grad Celsius ist weniger als in anderen Regionen des Landes. Der Wind weht meistens aus Westen und Nordwesten.

In der Gegend um Kriescht und in Kriescht herrschen gute klimatische Bedingungen, wobei die Durchschnittstemperatur ca. 7,8 Grad Celsius beträgt. Der Juli und der August sind mit durchschnittlich + 17,7 Grad Celsius die wärmeren Monate und der Januar dagegen mit – 1,5 Grad Celsius der durchschnittlich kälteste Monat. Zusammengefasst gibt es die Temperatur unter 0 Grad Celsius 60 Tage im Jahr und über 15 Grad Celsius 90 Tage im Jahr. Dadurch das die Gemeinde von vielen Wäldern umgeben ist, herrscht in dieser Gegend eine saubere Luft. Die hier entstehenden Harzdämpfe aus den Bäumen haben sehr reinigende Eigenschaften, welches eine sehr gute Luftqualität mit sich bringt. Die aus den Bäumen fallenden Mikroelemente verbinden sich mit den biologischen Verschmutzungen, indem das Waldvlies bereichert wird. Untersuchungen haben ergeben, dass in einigen Teilen der noch jungen Wälder die Luft eine höhere Sterilität (Sauberkeit) aufweist, als in einem Operationssaal.



2.4. Forstwirtschaft

In der Gemeinde Kriescht überwiegen die Waldgebiete welche eine Fläche von 96% ausmachen. Die Baumart Kiefer 90,2% bildet hierbei den größten Teil des Waldes. Dazu kommen noch Fichte 2,3%, schwarze Erle 3%, Eiche 1,1% und die Birke 3,4%.

2.5. Touristik

Die Gemeinde Kriescht liegt im Gebiet der Warthemündung welches durch die Natur und die Landschaft sehr attraktiv ist. Dieses Gebiet ist umgeben von Naturschutzgebieten und Landschaftsparks. Das Warthetal dessen Flussbett mit Deichen begrenzt ist, ist die Nordgrenze der Gemeinde. In der direkten Nachbarschaft befinden sich die Flüsse Postumfließ und Fließ, wobei hier auch die Landschaft zum Tourismus und zur Erholung einladen. Dieses Gemeindegebiet ist sehr attraktiv für viele verschiedene Formen von Erholung und Tourismus. Auf die Zukunft bezogen, kann man festhalten, dass der Tourismus eine ergänzende Funktion im Verhältnis zu der sich entwickelnden Landwirtschaft haben wird.

2.6. Touristische Anreize

Für die Erholung oder sportliche Betätigung liegt das Gemeindestadion direkt im Herzen von Kriescht. Dazu gibt es auch noch mehrere Sportstätten in den umliegenden Dörfern. Dazu ist es geplant in Kriescht ein Sport – und Rehabilitationszentrum zu errichten. Ein großer Park und dazu eine Freilichtbühne sollen auch gebaut werden. Für Aktivtouristen wurde im Jahr 2009 ein Komplex von Tennisplätzen errichtet.



2.7. Naturschutz in der Nachbarschaft

In der näheren Nachbarschaft der Gemeinde findet man die Nationalparks und Landschaftsparks vor, die im Gebiet Warthemündung liegen, welches als Naturschutzgebiet geschützt wird. Hier leben auch ca. 250 Gattungen von Vögeln.

2.8. Landschaftspark

Der Landschaftspark Warthemünde wurde mit der Verordnung des Bezirksleiters vom 18.12.1996 gegründet und geschützt. Der Zweck des Schutzes ist die Erhaltung des Natur – und landwirtschaftlichen Charakters, welcher sehr typisch für diese Umgebung ist. Der Park hat eine Fläche von 20533 Ha. In diesem Bezug auf die hohen Naturwerke in diesem Gebiet wurde im Jahr 2001 der Nationalpark Warthemündung gegründet, welcher an der westlichen Grenze zur Gemeinde Kriescht liegt.

2.9. Nationalpark

Der Nationalpark Warthemündung wurde am 01.07.2001 mit der Verordnung des Ministerrats vom 19.06.2001 auf dem Gebiet mit einer Fläche von 7955,86 Ha (jetzt 8037,93 Ha) errichtet. Er umfasst die breite Herabsetzung der Mündung der Warthe in der Oder, was heute ein Mosaik von Wassergebieten bildet. Wiesen, Weiden, Weidenpflanzen, Mulden, Dämme und Kanäle liegen in diesem Muster. In der Mitte des Parks fließt die Warthe, welche dem Park in einen Nord und Südteil gliedert. Der Nationalpark Warthemündung ist eines der wertvollsten Gebiete in Polen. Einmalige Mooregebiete, zahlreiche Wiesen und Weiden sind eine der wichtigsten Standorte für Wasser und Sumpfvögel in Polen.

Der östliche Teil des Nationalparks Warthemündung befindet sich 1,5 km entfernt von der Gemeinde Kriescht.



Warum Polen?

Länderanalyse Polen – Gewerblicher Immobilienmarkt

Kleiner Gewerbeimmobilienmarkt mit großer Wachstumsdynamik



Es gibt kaum ein europäisches Land, das ein so lang anhaltendes, positives Wirtschaftswachstum verzeichnen konnte, wie Polen. Das Land wird nicht zu Unrecht als „Wirtschaftswunder an der Weichsel“ bezeichnet. Polen hat im Zuge der Transformation zur Marktwirtschaft einen gewaltigen Aufholprozess durchlaufen und ist mit einem BIP in Höhe von US\$ 514,5 Mrd. (2011) mittlerweile die siebtgrößte Volkswirtschaft der EU sowie im weltweiten Vergleich auf Platz 23.1 Gerade in unsicheren Zeiten an den Finanz- und Kapitalmärkten gewinnt das wirtschaftlich und politisch stabile Land als Investitionsstandort zunehmend an Attraktivität. Im Zuge des wirtschaftlichen Wandels hat sich in Polen ein liquider, international ausgerichteter Investmentmarkt herausgebildet. Der Wert der Gewerbeimmobilien in Polen, die in den Händen professioneller Immobilieninvestoren gehalten werden, wurden seitens der Investment Property Datenbank 2011 auf rund EUR 15,2 Mrd. geschätzt. Polen zählt damit zwar zu den kleineren, aber auch zu den am schnellsten wachsenden Gewerbeimmobilienmärkten Europas. Ziel der vorliegenden Studie ist es, Antworten auf folgende Fragen zu liefern: Welche strukturellen Besonderheiten weist der Gewerbeimmobilienmarkt auf? Wo besteht noch Wachstumspotenzial? Welche Risiken sind ggf. zu beachten? Im Folgenden werden zunächst die sozioökonomischen Rahmenbedingungen beleuchtet, bevor der polnische Gewerbeimmobilienmarkt mit seinen Teilsegmenten Büro, Einzelhandel und Logistik im Einzelnen näher dargestellt wird.

Quelle: Deutsche/Hypo

Der Bedarf nach Pflegeimmobilien steigt kontinuierlich.

Das liegt insbesondere am Zuwachs der hochbetagten Menschen mit 80 und mehr Jahren. Der erschienene Altenbericht der Sachverständigenkommission, welcher im Auftrag der Bundesregierung erstellt wurde, geht davon aus, dass 2020 bereits 5,1 Mio. Menschen dieser Altersgruppe in Deutschland leben werden.

2050 sollen es 7,9 Mio. sein, was etwa 11 % der gesamtdeutschen Bevölkerung ausmacht. Mit der Zahl der hochbetagten Menschen steigt auch die Zahl der Pflegebedürftigen durch das zunehmende Auftreten chronischer Krankheiten. In den kommenden zehn Jahren soll die Zahl der pflegebedürftigen Menschen von unter 2.400.000 Fällen auf ca. 3.000.000 Fälle anwachsen. In den folgenden 30 Jahren, also bis 2050, wird sich die Zahl noch einmal verdoppeln, so dass es etwa 4.600.000 Pflegefälle allein in Deutschland gibt.

Diesem wachsendem Bedarf steht kaum ein Angebot gegenüber.

Eine Vielzahl der heute im Betrieb befindlichen Pflegeheime sind 30 Jahre oder älter. In den nächsten 10 Jahren müssen aufgrund des steigenden Bedarfs etwa 4.300 Pflegeheime neu errichtet werden. Dieser Bedarf ergibt sich aus etwa über 2000 vollständig neu zu errichtenden Pflegeimmobilien. Somit droht ein dramatischer Notstand.

So z.B. droht der bpa (Bundesverband privater Anbieter sozialer Dienste e. V.) im Landtag vor eklatantem Mangel an vollstationären Pflegeplätzen.

"Bereits in maximal 4 Jahren werden Heimplätze in bislang ungeahntem Ausmaß fehlen", warnte Stefan Kraft, Landesbeauftragter der bpa-Landesgruppe Baden-Württemberg, bei der öffentlichen Anhörung der Enquete-Kommission Pflege vom (24.7.2015) im Landtag. "Neben einem überproportional wachsenden Bedarf an Heimplätzen aufgrund der demografischen Entwicklung, droht paradoxerweise der größte Platzabbau in der Geschichte des Landes."

Ursache ist die Landesheimbauverordnung, die von den Bestandseinrichtungen ab 2019 umgesetzt werden soll. Sie sieht neben dem Einzelzimmergebot eine Reihe von Anforderungen an die Größe und die Breite von Zimmern, Wohngruppengröße u.a. vor, die ein erheblicher Teil der bestehenden Einrichtungen nicht erfüllen kann. Dadurch droht ein massiver Platzabbau.

Allein durch das Doppel-zimmerverbot könnten rund 17.000 Plätze wegfallen. Hinzu kommen - in erheblichem Maße - weitere Plätze, die aufgrund anderer Anforderungen der Landesheimbauverordnung nicht mehr genutzt werden dürfen. "Wenn jetzt der Ernst der Lage nicht erkannt wird, werden bereits in vier Jahren zig-tausende Heimplätze fehlen", so Kraft. "Wir fordern Politik und Verwaltung eindringlich auf, ihrer gesellschaftlichen Verantwortung nachzukommen und umgehend gegenzusteuern", warnt er!

Wenn die Struktur der Pflegehäufigkeiten gleich bleibt, wird die Zahl der Pflegebedürftigen in Deutschland bis zum Jahr 2030 um etwa die Hälfte steigen

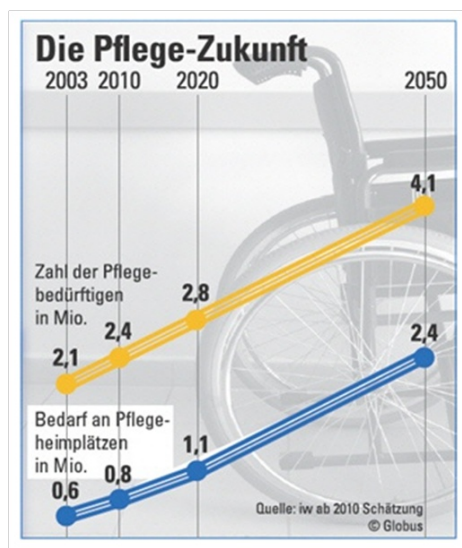
- Prognose für das Jahr 2030: 1.138.000 benötigte vollstationäre Pflegeplätze in Deutschland. Bei konstanten Pflegewahrscheinlichkeiten steigert sich die Anzahl der Pflegebedürftigen auf knapp über 4 Mio. im Jahr 2050. Der Zusatzbedarf fällt regional stark unterschiedlich aus. Der Hauptgrund hierfür ist die regional unterschiedliche demographische Entwicklung. Zudem gibt es - regional betrachtet - stark abweichende Pflegequoten sowie Heimquoten (der Anteil der Pflegebedürftigen, die dauerhaft in Heimen versorgt werden).

Bis 2020 werden in Deutschland zusätzlich über 210.000 stationäre Pflegeheimplätze und bis 2030 sogar über 320.000 neue Pflegeheimplätze benötigt. Beispielsweise muss Berlin bis 2020 seine Pflegeplatzzahl um über 31% (bis 2030 sogar um 47%) steigern. Die regional abweichenden Bedarfe sind auf Unterschiede in der Bevölkerungsentwicklung sowie regionalen Pflege- und Heimquoten zwischen den Städten und Regionen zurückzuführen.

Dies sind Ergebnisse der Pflegeheim-Marktstudie 2012 mit Bedarfsprognose der Wüest & Partner AG und Ottenströer Immobilienwirtschaft I Regionalökonomie. Aktuell erreichen die östlichen Bundesländer sowie das Ruhrgebiet hohe durchschnittliche Auslastungsgrade. Das Auseinanderdriften von bundesweitem Pflegeangebot in Form von Pflegeimmobilien und Pflegenachfrage durch immer mehr ältere Menschen wird für einen Nachfrageüberhang sorgen. Schon im Jahr 2009/10 lag der durchschnittliche Auslastungsgrad der verfügbaren Pflegeplätze in Deutschland bei 86,6% und dieser steigt kontinuierlich weiter.

Somit sind Pflegeheime bei Immobilieninvestoren weiterhin wegen des demografisch bedingten Bedarfswachstums sehr begehrt und auch von großem Interesse für Investoren!

Auch in diesem Bereich, steht der Nachfrage momentan kaum Angebot gegenüber.



Zusätzlich steigen die Pflegekosten deutschlandweit stetig an. Dabei können sich viele Menschen die Zuzahlungen für die Pflege ihrer Angehörigen nur noch gerade so eben leisten oder riskieren dabei die finanzielle Überschuldung. Die deutschen Pflegeheime sind nahezu ausgelastet, wenn nicht teilweise sogar überlastet und auch die Qualität der Pflege wird dort immer wieder bemängelt. Dabei wird die Anzahl der Pflegebedürftigen in Deutschland zukünftig weiter stark ansteigen.

Wenn Pflegebedürftige in einem Pflegeheim hier zu Lande untergebracht sind, müssen sie die Kosten aus eigenen Mitteln bestreiten, die über dem Leistungsbetrag der sozialen Pflegeversicherung liegen. Die durchschnittlichen monatlichen Heimkosten in Deutschland betragen inklusive Investitionskosten in der:

Pflegegrad 1: Geringe Beeinträchtigung der Selbständigkeit: **2038.14 EUR**

Pflegegrad 2: Erhebliche Beeinträchtigung der Selbständigkeit: **2311.92 EUR**

Pflegegrad 3: Schwere Beeinträchtigung der Selbständigkeit: **2798.64 EUR**

Pflegegrad 4: Schwerste Beeinträchtigung der Selbständigkeit: **3315.78 EUR**

Pflegegrad 5: Schwerste Beeinträchtigung der Selbständigkeit mit besonderen Anforderungen an die pflegerische Versorgung: **3528.72 EUR**

Aus diesen Gründen suchen immer mehr Angehörige nach bezahlbaren Alternativen. Bezahlbar sollten sie natürlich sein und trotzdem eine qualitativ hochwertige Pflege gewährleisten; immerhin geht es in den meisten Fällen ja um die eigenen Eltern bzw. Familienangehörigen.

In unserer Seniorenresidenz sind z.B. Folgende Leistungen im Preis mit enthalten:

- Die 24-Stunden Betreuung: inklusive aller dazugehörigen Leistungen wie Anziehen, Waschen, Lagern oder die Pflege in der Nacht.
- Die intensivere Betreuung bei beispielsweise Demenz, Depression, Schlaganfall, MS oder Parkinson.
- Verschiedene Freizeitangebote, beispielsweise Ausflüge mit dem hauseigenen Transportbus.
- 5 Mahlzeiten am Tag, individuell nach der jeweiligen Ernährung.
- Regelmäßige Therapien, wie beispielsweise Krankengymnastik oder Ergotherapie durch ausgebildete Therapeuten.
- Regelmäßig stattfindende deutschsprachige Gottesdienste.
- Zimmerreinigung, Hausmeisterservice und Wäscheservice.
- Internet / TV / Telefon (oft unter deutscher Festnetznummer erreichbar).
- Eigenes Besucher - Hotel
- Massagen, Fußpflege, Maniküre und Haarpflege in der Residenz möglich.

Hierbei fällt insbesondere auf, dass die Therapien im Preis bereits mit enthalten sind. Der Grund dafür liegt im polnischen Gesundheitssystem, in welchen Therapien nicht extra abgerechnet werden, wie es beispielsweise hierzulande der Fall ist.

Die Deutsche Versicherung gilt in Polen weiter, da Sie nur eine Art Wohnungswechsel durch führen. Der Rentenanspruch für die in Deutschland gearbeiteten Jahre bleibt grundsätzlich auch bei einem Umzug in ein anderes EU – Land weiter bestehen. Somit wird die Rente auch weiter in gleicher Höhe ausbezahlt, wenn Sie in ein Pflegeheim nach Polen ziehen.

Die Gründe dafür, dass Pflegeheime in Polen ihre Leistungen im Vergleich zu deutschen Seniorenheimen so günstig anbieten können, sind volkswirtschaftlicher Natur. Im Folgenden sollen dabei die wichtigsten Faktoren erläutert werden:

Die deutlich geringeren Lohnkosten:

Der durchschnittliche Bruttolohn für alle Arbeitnehmer in Polen lag im Jahr 2012 bei 851 Euro im Monat. Dieser liegt dabei mit einer Differenz von 1516 € unter dem deutschen Durchschnitt im gleichen Jahr von 2413 €.

Zum Vergleich: eine ausgebildete Krankenschwester verdient dort durchschnittlich um die 400 € pro Monat, in Deutschland aber mindestens 1705 Euro.

Die niedrigen Nebenkosten:

Auch die Lebenshaltungskosten sind dort noch deutlich günstiger als in Deutschland. So kosten dort Wasser, Strom, Internet, Telefon und Lebensmittel viel weniger als hierzulande.

Der starke Währungsunterschied:

Ebenfalls ein Grund, warum die Kosten für ein Pflegeheim in Polen so viel geringer sind, ist der im Vergleich zum Zloty sehr starke Euro. So bekommt man für einen Euro durchschnittlich ca. 4 Zloty, was dazu führt, dass man in Polen für einen Euro umgerechnet wesentlich mehr kaufen kann als in Deutschland.

Betrachtet man allerdings unabhängig von den geringeren Kosten das Leistungsangebot unserer Residenz in bestimmten Bereichen wie Ausstattung, Pflegeschlüssel, Personal oder Freizeitangebot, lässt sich mit Bestimmtheit feststellen, dass dies eine überdurchschnittliche gute Alternative zu deutschen Heimen ist.

Gerade in Sachen Pflegequalität sowie Kosten können Pflegeheime in Polen punkten.

Beachtet man die aktuelle Entwicklung der deutschen Nachfrage nach Plätzen in osteuropäischen Pflegeheimen, insbesondere nach Plätzen in Pflegeheimen in Polen, lässt sich für das kommende Jahr in diesem Zusammenhang eine eindeutige Entwicklung prognostizieren.

Aussichten in den nächsten Jahren

So steigt die Anzahl an Internetpräsenzen von Pflegeheimen in Polen, welche ihre Leistungen speziell für deutsche Patienten anbieten, stetig weiter an. Dazu passend werden in Polen – insbesondere in den begehrten grenznahen Gebieten – ebenfalls neue Altenheime geplant und errichtet..

Ebenso der Umstand, dass diese oft schon vor Fertigstellung nahezu ausgebucht sind, deutet darauf hin, dass die Nachfrage von deutscher Seite aus auch im Jahr 2017 weiter steigen wird und immer mehr Menschen ihre pflegebedürftigen Angehörigen in einem polnischen Pflegeheim unterbringen werden. Eine weitaus größere Nachfrage an Pflegeplätzen in grenznahen Objekten, die in nur wenigen km von Deutschland aus erreichbar sind, zeichnet sich immer mehr ab.

Wo früher Zweckmäßigkeit die Grenze des Machbaren darstellte, bestimmen heute architektonische und planerische Aktivitäten im Sterne -Niveau - Segment. Gehobener Pflegekomfort, erstklassige Grundstückslagen und exklusive Ausstattungen müssen zu den Standards der neuen Seniorenresidenzen gehören. Die modernen, luxuriösen Seniorenresidenzen berücksichtigen heute jeden Wunsch nach Größe, Ambiente und barrierefreiem Wohn – Pflege Komfort.

Diesem Trend folgen auch die Standorte neuer Seniorenresidenzen. War es früher üblich, diese gehobenen Immobilien für die goldene Zeit des Lebens nur in Stadtrandlagen zu bauen, sind inzwischen alle auch sonst begehrten Residenzen mit Traum-Grundstücks-Lagen zum Wohl der Anleger noch eine Ausnahme, jedoch in Zukunft für die Anleger und Bewohner das sichere Fundament einer noch qualitativ höheren Pflegesituation und gleichzeitiger konjunkturunabhängiger Kapitalanlagensicherheit.

Die Seniorenresidenz Sonnenwald wird den Bewohnern durch ihre Lage und das gemäßigte Klima eine hohe Lebensqualität bieten.

Das von weiten Waldflächen umgebene Grundstück befindet sich zwischen einem öffentlichen Gemeindeweg und der Postomia, einem Zufluss zur Warthe. Es ist vorgesehen, auf dem Grundstück einen Erholungspark mit Parkplätzen, einen Demenzgarten und Wege mit Brücken entlang der Postomia und darüber anzulegen, so dass die Bewohner in einer schön gestalteten weitläufigen Parkanlage Spaziergänge unternehmen, sich erholen und im Freien aufhalten können, selbst wenn sie nur noch eingeschränkt mobil sind.

Für die aktiveren Bewohner finden sich direkt auf dem Grundstück ein kleiner See und ein wunderschöner Fluss, die zum Angeln einladen. Das Angeln selbst kann sowohl zur seelischen als auch körperlichen Genesung beitragen. Des Weiteren sind auf dem Grundstück Minigärten vorgesehen, die die Bewohner selbst bepflanzen und bewirtschaften können.

Das Grundstück wird zudem über ca. 25 Außenstellplätze für PKW sowie über 2 Stellplätze für Busse verfügen. Das Grundstück ist vollständig umzäunt und wird mit einer Außenbeleuchtung und einer Notfallbeleuchtung ausgestattet sein.



EIN UMFELD MIT HOHEM ERHOLUNGSWERT

Vor allem wegen der weitreichenden Waldflächen und des Naturschutzgebietes und Landschaftssparks ist die Region Kriescht ein beliebtes Erholungsgebiet. Im Ort sind Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, **Cafés und ein Restaurant** vorhanden. Das nahegelegene Gorzow Wielkopolski lädt zu Besichtigungen beispielsweise der historischen Altstadt, der gotischen Marienkathedrale, Kirchen und Museen ein. Die dortige Uferpromenade an der Warthe mit zahlreichen Geschäften ist zum Aushängeschild von Gorzow Wielkopolski geworden. Ein Theater, Musikfestivals, zahlreiche Restaurants und Cafés sowie ein Sport- und Erholungszentrum gehören ebenfalls zum Angebot der Stadt.

Bei der Qualität der Pflege in polnischen Seniorenheimen sowie auch bei der Ausstattung und den Räumlichkeiten der Altenheime sollte man nicht vergessen, dass diese fast alle speziell deutsche Patienten als Zielgruppe haben. So ist dort alles auf pflegebedürftige Deutsche ausgerichtet. Angefangen von deutschsprachigem Personal geht dies sogar soweit, dass einige Pflegeheime ihre komplette Einrichtung – von Tassen bis zu Betten und Schränken – aus Deutschland haben importieren lassen.



Die Qualifikation der Pflegekräfte in den Pflegeheimen:

Qualifizierte und fürsorgliche Pflegerinnen in polnischen Pflegeheimen

Die Pflegekräfte in Pflegeheimen in Polen sind ausgebildete sowie vom polnischen Staat anerkannte Krankenschwestern und Krankenpfleger.

Aber was zeichnet in der konkreten Situation aus der Sicht der pflegebedürftigen Menschen eine „bessere“ alltägliche Grundpflege aus? Kommt es dabei darauf an, welche Handgriffe effizienter sind oder wie man einen Patienten in möglichst kurzer Zeit gründlich wäscht? Oder ist es für die Pflegebedürftigen eigentlich viel wichtiger, dass man sich genügend Zeit für sie nimmt, sich für sie interessiert und eine persönliche Beziehung aufbaut?

Hierbei spielt der Personalschlüssel des Pflegeheims eine sehr wichtige Rolle. Dieser ist dabei oft in einem Pflegeheim in Polen geringer als in einem deutschen Seniorenheim.

Der Personalschlüssel:

Der Personalschlüssel bei Pflegeheimen wirkt sich entscheidend auf die Qualität der Pflege dort aus. Umso kleiner dieser ist, umso mehr Zeit haben die Pflegekräfte für die Pflege und besonders den individuellen Umgang mit den Patienten. So bestimmt dieser entscheidend, ob die Pflegekräfte „im Akkord“ die Patienten nacheinander schnell anziehen und waschen müssen oder ob sie sich dabei Zeit lassen und auf die individuellen Bedürfnisse des Patienten eingehen sowie sich mit diesem dabei beispielsweise unterhalten können.

Auch, wenn dieser in deutschen Pflegeheimen teilweise gesetzlich vorgegeben ist, so sieht die Realität dabei nicht selten etwas anders aus: Es kann dabei durchaus vorkommen, dass sich eine Pflegekraft um 8-10 Patienten kümmern muss.

Im Gegensatz dazu ist der Personalschlüssel bei Pflegeheimen in Polen oft wesentlich besser aufgestellt. Das dabei eine Pflegekraft auf 3 - 4 deutsche Patienten kommt ist nicht unüblich. Berücksichtigt man dabei die Lohnkosten des Landes, ist dieser geringe Personalschlüssel durchaus nachvollziehbar:

Allein von dem Geld, was ein Pflegeheim dort durch einen Patienten bekommt (gehen wir von 1400€ für ein Einzelzimmer aus) kann es theoretisch 2-3 Krankenschwestern (Durchschnittsverdienst liegt hier bei rund 400 € im Monat) einstellen, welche sich bei einem Schlüssel von 1:4 schon wieder um 8 – 12 neue Pflegebedürftige intensiv kümmern können. Ein deutsches Pflegeheim hat dazu im Vergleich schon Glück, wenn es theoretisch von dem Geld für einen Patienten (angenommen 2000 – 3000 Euro) eine Krankenschwester neu einstellen kann.





- Behindertengerecht
- Terrasse/Balkon
- Restaurant
- Schwimmbad
- Wellnessbereich mit Sauna
- Gartenanlage/Demenzgarten
- Bibliothek
- Gemeinschaftsraum
- Kapelle
- Fernsehraum
- W-LAN im ganzen Haus/Deutsches TV
- Minigolfanlage
- Anglerteich
- Internetkurse
- Krankengymnastik
- Wäscheservice
- Allgemeinmediziner
- Theater für Aufführungen
- Massage, Friseur, Fußpflege
- Hausmeisterservice

PFLEGESITUATION POLEN

Die Pflegekosten steigen deutschlandweit stetig an. Dabei können sich viele Menschen die Zuzahlungen für die Pflege ihrer Angehörigen nur noch gerade so eben leisten oder riskieren dabei die finanzielle Überschuldung. Die deutschen Pflegeheime sind nahezu ausgelastet, wenn nicht teilweise sogar überlastet und auch die Qualität der Pflege wird dort immer wieder bemängelt. Dabei wird die Anzahl der Pflegebedürftigen in Deutschland zukünftig weiter stark ansteigen.

Aus diesen Gründen suchen immer mehr Angehörige nach Alternativen: Günstig sollten sie natürlich sein und trotzdem eine qualitativ hochwertige Pflege gewährleisten – immerhin geht es in den meisten Fällen ja um die eigenen Eltern bzw. Familienangehörigen.

Oft sind dabei folgende Leistungen im Preis mit enthalten:

- * Die 24-Stunden Betreuung: inklusive aller dazugehörigen Leistungen wie anziehen, waschen, lagern oder die Pflege in der Nacht.
- * Die intensivere Betreuung bei beispielsweise Demenz, Depression, Schlaganfall, MS oder Parkinson.
- * Verschiedene Freizeitangebote, beispielsweise Ausflüge mit dem hauseigenem Transportbus.
- * 3 – 5 Mahlzeiten am Tag, individuell nach der jeweiligen Ernährung.
- * Regelmäßige Therapien wie beispielsweise Krankengymnastik oder Ergotherapie durch ausgebildete Therapeuten.
- * Regelmäßig stattfindende deutschsprachige Gottesdienste.
- * Zimmerreinigung, Hausmeisterservice und Wäscheservice.
- * Internet / TV / Telefon (oft unter deutscher Festnetznummer erreichbar).
- * Eigenes Besucher – Hotel
- * Massagen, Fußpflege, Maniküre und Haarpflege in der Residenz möglich.

Hierbei fällt insbesondere auf, dass die Therapien im Preis bereits mit enthalten sind. Der Grund dafür liegt im polnischen Gesundheitssystem, in welchen Therapien nicht extra abgerechnet werden, wie es beispielsweise hierzulande der Fall ist.

Wieso ist ein Pflegeheim in Polen so günstig?

Die Gründe dafür, dass Pflegeheime in Polen ihre Leistungen im Vergleich zu deutschen Seniorenheimen so günstig anbieten können, sind volkswirtschaftlicher Natur. Im Folgenden sollen dabei die wichtigsten Faktoren erläutert werden:

Die deutlich geringeren Lohnkosten:

Der durchschnittliche Bruttolohn für alle Arbeitnehmer in Polen lag im Jahr 2015 bei 851 Euro im Monat. Dieser liegt dabei mit einer Differenz von 1516 € unter dem deutschen Durchschnitt im gleichen Jahr von 2413 €.

Zum Vergleich: eine ausgebildete Krankenschwester verdient dort durchschnittlich um die 400 € pro Monat, in Deutschland aber **mindestens** 1705 Euro.

Die niedrigen Nebenkosten:

Auch die Lebenshaltungskosten sind dort noch deutlich günstiger als in Deutschland. So kosten dort Wasser, Strom, Internet, Telefon und Lebensmittel viel weniger als hierzulande.

Der starke Währungsunterschied:

Ebenfalls ein Grund, warum die Kosten für ein Pflegeheim in Polen so viel geringer sind, ist der im Vergleich zum Zloty sehr starke Euro. So bekommt man für einen Euro durchschnittlich ca. 4 Zloty, was dazu führt, dass man in Polen für einen Euro umgerechnet wesentlich mehr kaufen kann als in Deutschland.

WIE IST DIE PFLEGEQUALITÄT IN PFLEGEHEIMEN IN POLEN?

Bei der Qualität der Pflege in polnischen Seniorenheimen sowie auch bei der Ausstattung und den Räumlichkeiten der Altenheime sollte man nicht vergessen, dass diese fast alle speziell deutsche Patienten als Zielgruppe haben. So ist dort alles auf pflegebedürftige Deutsche ausgerichtet. Angefangen von deutschsprachigem Personal geht dies sogar soweit, dass einige Pflegeheime ihre komplette Einrichtung – von Tassen bis zu Betten und Schränken – aus Deutschland haben importieren lassen.

Die Qualifikation der Pflegekräfte in den Pflegeheimen:

Die Pflegekräfte in Pflegeheimen in Polen sind großteils ausgebildete sowie vom polnischen Staat anerkannte Krankenschwestern und Krankenpfleger.

Aber was zeichnet in der konkreten Situation aus der Sicht der pflegebedürftigen Menschen eine „bessere“ alltägliche Grundpflege aus? Kommt es dabei darauf an, welche Handgriffe effizienter sind oder wie man einen Patienten in möglichst kurzer Zeit gründlich wäscht? Oder ist es für die Pflegebedürftigen eigentlich viel wichtiger, dass man sich genügend Zeit für sie nimmt, sich für diese interessiert und eine persönliche Beziehung aufbaut?

Hierbei spielt der Personalschlüssel des Pflegeheims eine sehr wichtige Rolle. Dieser ist dabei oft in einem Pflegeheim in Polen geringer als in einem deutschen Seniorenheim (siehe „Personalschlüssel“ weiter unten).

Die deutschen Sprachkenntnisse der Pflegekräfte in den Pflegeheimen:

Da Pflegeheime in Polen sehr oft ausschließlich auf deutsche Besucher ausgerichtet sind, gibt es in fast allen Altenheimen ebenfalls deutschsprachiges Pflegepersonal. Dies ist auch ein sehr wichtiges Qualitätsmerkmal, da Pflegebedürftige nur so eine Möglichkeit haben, mit den Pflegekräften zu kommunizieren. Natürlich gibt es in nahezu jedem Seniorenheim in Polen noch viele weitere Patienten aus Deutschland mit denen man sich unterhalten kann, allerdings spielt im Alltag oft auch gerade die Kommunikation mit dem Personal eine große Rolle.

Der Personalschlüssel:

In deutschen Pflegeheimen kann es sein das sich eine **Pflegekraft um 8 – 10 Patienten kümmern muss.**

Im Gegensatz dazu ist dies **in Polen besser aufgeteilt da dort eine Krankenschwester auf 3-4 deutsche Patienten kommt.** Berücksichtigt man dabei die Lohnkosten des Landes, ist diese Situation der Pflege nachvollziehbar.

Allein von dem Geld, was ein Pflegeheim dort durch einen Patienten bekommt (gehen wir von 1400€ für ein Einzelzimmer aus) kann es theoretisch 2-3 Krankenschwestern (Durchschnittsverdienst liegt hier bei rund 400 € im Monat) einstellen, welche sich bei einem Schlüssel von 1:4 schon wieder um 8 – 12 neue Pflegebedürftige intensiv kümmern können.

Ein deutsches Pflegeheim hat dazu im Vergleich schon Glück, wenn es theoretisch von dem Geld für einen Patienten (angenommen 2000 – 3000 Euro) eine Krankenschwester neu einstellen kann.

Die ärztliche Versorgung in den polnischen Pflegeheimen:

Nahezu alle Pflegeheime in Polen bieten regelmäßige Besuche und Sprechstunden von staatlich anerkannten deutschsprachigen Ärzten an. In einigen Seniorenheimen gibt es dabei sogar eine fachärztliche Versorgung, beispielsweise durch Neurologen. In bestimmten Altersheimen in Polen gibt es ebenfalls eine 24-Stunden Anwesenheit von Ärzten.

Der Weg in das nächste polnische Krankenhaus ist oft nicht weit. Wer dabei lieber im Ernstfall in ein deutsches Krankenhaus möchte, muss sich allerdings dazu am besten eine Grenznahe Seniorenresidenz aus suchen !!!

Therapien und Freizeitangebote in den Altenheimen in Polen:

Anders als hierzulande sind regelmäßige Therapien durch Physiotherapeuten oder Ergotherapeuten in polnischen Pflegeheimen mit im Preis enthalten und werden nicht extra mit der Krankenkasse abgerechnet. Weiter verfügen viele Altenheime in Polen über Sporträume sowie Schwimmbäder, in welchen die Patienten täglich selbst sowie mit Hilfe des Personals angemessene Übungen machen können.

Folgende Freizeitaktivitäten werden dabei von vielen Einrichtungen ebenfalls ohne Aufpreis angeboten:

- * Gruppenausflüge in die Natur oder zu Sehenswürdigkeiten mit dem hauseigenem Kleinbus
- * Spielgruppen / Bastelgruppen / Handwerks-Gruppen (beispielsweise Stricken oder Häckeln)
- * Massagen / Kosmetik / Maniküre / Pediküre / Haarpflege
- * Deutschsprachige Gottesdienste
- * Senioren-Bewegungsgärten / Bewegungsparcours im Freien
- * Gemeinsames Kochen in der Gemeinschaftsküche

WIE IST DIE RÄUMLICHE AUSSTATTUNG DER PFLEGEHEIME IN POLEN?

Viele der Pflegeheime in Polen verfügen über eine umfassende Ausstattung: So sind beispielsweise oft Wechsedruckmatratzen, Lifter, Lagerungskissen, Toilettenstühle sowie Notrufsysteme in den Zimmern vorhanden. In Pflegeheimen, welche auch eine Intensivpflege anbieten, findet man dementsprechend auch medizinische Geräte wie beispielsweise Beatmungsgeräte.

Die Patientenzimmer sowie auch die Häuser selbst sind behindertengerecht und barrierefrei gebaut – sehr viele der Pflegeheime in Polen wurden zudem erst in den Jahren 2011 bis 2013 errichtet und sind dementsprechend modern eingerichtet.

Bei den Zimmern für die Pflegebedürftigen ist ein Einzelzimmer mit der Größe von 20 – 30 Quadratmetern sowie eigenem Badezimmer nicht ungewöhnlich. Aktuellste Bauprojekte setzen hinsichtlich des höheren Komforts meist schon auf größere Zimmer bis zu 40 Quadratmeter. Die Gesamteinrichtung geht dabei angefangen von gehobenem Hotelstandard bis hin zu einer sehr luxuriösen Ausstattung.

Fast alle Zimmer sind dabei voll möbliert, es ist oft aber auch kein Problem, wenn der Angehörige seine eigenen Möbel mitbringen möchte. Ein Internet-, Telefon- sowie Fernsehanschluss ist in so gut wie jedem Zimmer vorhanden. Dabei wird natürlich deutsches Fernsehen empfangen und auch das Telefon ist oft über eine deutsche Festnetznummer zu erreichen, wodurch hohe Kosten bei längeren Telefonaten mit den Angehörigen gespart werden.

Da sehr viele der Zimmer ebenfalls über moderne Flachbildfernseher sowie Internetanschluss verfügen, kann man so beispielsweise auch gut mit seinen Angehörigen per Video-Live-Chat Programmen wie Skype persönlich reden.

Die Reparatur und Wartung der Zimmer inkl. Einrichtung sowie des Hauses wird dabei oft vom hausinternen Hausmeisterdienst für die Bewohner kostenlos übernommen.

Grundsätzlich besteht sogar in einigen Altersheimen in Polen die Möglichkeit, Haustiere mitzubringen. Dabei muss allerdings im Vorfeld abgeklärt werden, ob und in welchem Umfang dies aufgrund der Hygiene sowie von den anderen Hausbewohnern möglich ist.

Viele Pflegeheime in Polen verfügen dabei neben den Patientenzimmern über folgende Räumlichkeiten:

- * Gemeinschaftsräume
- * eine Wohnküche für die Bewohner
- * einen Fernsehraum
- * eine Cafeteria
- * Terrassen / Balkons
- * eine Bibliothek
- * ein Schwimmbad
- * eine Kapelle
- * ein Restaurant
- * Gymnastik- und Fitnessräume
- * Gartenanlagen
- * öffentliche Internetstationen
- * und vieles mehr ...



WAS IST MIT MEINER KRANKENVERSICHERUNG, WENN ICH IN EIN PFLEGEHEIM NACH POLEN ZIEHE?

Die deutsche Versicherung gilt in Polen weiter, da Sie nur eine Art Wohnungswechsel durch führen.

BEKOMME ICH IN EINEM PFLEGEHEIM IN POLEN WEITER MEINE RENTE?

Ihr Rentenanspruch für die in Deutschland gearbeiteten Jahre bleibt grundsätzlich auch bei einem Umzug in ein anderes EU-Land weiter bestehen. Somit wird Ihnen Ihre Rente auch weiter in gleicher Höhe ausgezahlt, wenn Sie in ein Pflegeheim nach Polen ziehen.

GIBT ES AUCH BETREUTES WOHNEN IN POLNISCHEN PFLEGEHEIMEN?

Betreutes Wohnen in einem polnischen Seniorenheim stellt eine gute Alternative für Angehörige dar, die noch größere Teile ihres Alltags selbstständig organisieren können. Einige Pflegeheime in Polen bietet dieses in Einzelzimmern oder Apartments sowie Bungalows für mehrere Personen an.

Beim dem Konzept des betreuten Wohnen ist es wichtig, dass die Betroffenen genau in den Punkten unterstützt werden, in welchen Sie Hilfe benötigen – in allen anderen Tätigkeiten jedoch selbständig und unabhängig ihren Tag gestalten können. Weiter sollte das Pflegepersonal dabei immer als qualifizierter Ansprechpartner und Helfer in Notsituationen vor Ort sein.

WAS SIND DIE VORTEILE VON EINEM PFLEGEHEIM IN POLEN?

Die vollstationäre Pflege im Pflegeheim in Polen ist mit ca. 1000 bis 1500 Euro wesentlich günstiger als in Deutschland

Die Pflegeheime sind fast alle erst im Zeitraum 2011-2016 gebaut worden und dadurch sehr modern eingerichtet

Die räumliche Ausstattung ist oft sehr hochwertig, beispielsweise mit Schwimmbädern oder Fitnessräumen

Sie verfügen oft über ein abwechslungsreiches Freizeitprogramm

Die Altenheime sind fast alle speziell auf die Bedürfnisse deutscher Patienten ausgerichtet

Der Personalschlüssel ist meist wesentlich niedriger, wodurch eine individuellere Betreuung möglich ist.

Die Pflegekräfte dort sprechen oft Deutsch

Einige liegen an sehr attraktiven Standorten, beispielsweise in der Nähe von Kurgebieten oder Wäldern

Der Wechsel in ein Seniorenheim in Polen ist meistens einfach und unbürokratisch

Das Pflegegeld wird fast immer weiter bezahlt

Die Zimmer sind oft größer als in deutschen Seniorenheimen

FAZIT: LOHNT ES SICH IN EIN PFLEGEHEIM IN POLEN ZU ZIEHEN?

Es ist unrealistisch zu behaupten, jedes Pflegeheim in Polen sei im Vergleich mit den Einrichtungen hierzulande die besser Variante. Die Qualität variiert dort je nach Einrichtung und auch in Deutschland gibt es sicherlich eine nicht unerhebliche Anzahl von qualitativ hochwertigen Pflegeeinrichtungen.

Betrachtet man allerdings unabhängig von den geringeren Kosten das Leistungsangebot vieler polnischer Einrichtungen in bestimmten Bereichen wie Ausstattung, Pflegeschlüssel, Personal oder auch Freizeitangebot, lässt sich mit Bestimmtheit feststellen, dass dies eine überdurchschnittliche gute Alternative zu Deutschen Heimen ist.

Gerade in Sachen Pflegequalität sowie Kostenfaktor können Pflegeheime in Polen „punkten“ .

Wenn man sich jedoch umfassend über die konkreten Angebote und Leistungen der verschiedenen polnischen Pflegeheime informiert sowie auch bereit ist, die Qualität dort anschließend mit einem etwas höherem Zeitaufwand zu kontrollieren, besteht durchaus die Möglichkeit, eine qualitativ hochwertige Pflegeeinrichtung zu niedrigen Kosten zu finden.

Eine Möglichkeit, die bei diesem Prozess helfen kann, ist das sog. „Probewohnen“, welches von vielen Altenheimen dort auch angeboten wird: Dabei kann man recht unkompliziert für ca. eine Woche zusammen mit dem Betroffenen in der jeweiligen Einrichtung wohnen und diese so „im Alltag“ testen.



INVESTITION MIT HOHEN RENDITEN

Investoren sind vor allem an der zukunftsorientierten Rendite interessiert, die sie mit Pflegeheimen erzielen können. Die bisher bevorzugten Investitionen in Bürogebäude oder in Ladengeschäfte des Einzelhandels werfen nicht mehr den Ertrag ab, den die Anleger noch vor einigen Jahren erzielen konnten. Die auf den Rentenmärkten erzielten Erträge befinden sich auf einem historischen Tiefstand. Daher sind Anleger auf der Suche nach renditestarken Alternativen, die sie vor allem in Gesundheitsimmobilien finden. So konnten professionelle Investoren im Jahr 2014 mit Altenheimen eine Rendite von bis zu 6,25 Prozent erzielen. Damit lag der erzielte Ertrag nur 0,75 Prozent unter dem Wert des Vorjahres. Die Erträge moderner Pflegeheime in guter Lage und mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten lagen im letzten Jahr zwischen 1,75 Prozent und 2,15 Prozent über den Renditen für Spitzenimmobilien aus dem Einzelhandel oder dem Bürogebäudesegment. Auch im Vergleich zu erstklassigen Hotels erzielten Pflegeheime einen höheren Ertrag. Daher rechnen Finanzexperten damit, dass professionelle Anleger in Zukunft verstärkt in Pflegeheime und Seniorenresidenzen investieren werden. Durch diesen demographischen Wandel können Anleger dadurch mit einer erheblich höheren Verzinsung ihrer Geldanlage rechnen, als durch klassische Immobilieninvestments.

Überdies sind Ihre Investitionen in Immobilien für Senioren steuerbegünstigt. Ihre Investition in Seniorenresidenzen wird vom Staat als Investition in eine förderungswürdige Sozialimmobilie anerkannt.

Doch das ist nur die eine Seite der Chancen, die Sie sich mit einer Beteiligung an einer Residenz für Senioren sichern.

Investitionen als Baustein für Ihre Altersversorgung.

Wie möchten Sie leben, wenn Sie selbst zur Gruppe der Senioren oder „Golden Ager“, wie sie von der Werbung genannt werden, gehören? Sorgen Sie dafür, dass Sie keine Abstriche machen müssen.

Frühzeitige Investitionen in zukunftsorientierte Seniorenresidenzen sind derzeit eine der attraktivsten Vorsorgemöglichkeiten in Ihre ganz private Zukunft. Insbesondere die Investition in die Luxusgattung der neuen Altersresidenzen gilt als Geheimtipp; einem Trend folgend, der enorme Wachstumsraten verspricht.

Für Sie als Anleger bedeutet das eine Zukunftssicherung mit sonnigen und sorglosen Aussichten auf eine sichere Rendite und verdienten Luxus. Entweder als Selbstnutzer,

(Option durch Ihr Eigenbelegungsrecht)

oder als Nutznießer Ihres klug investierten Kapitals. Oder in beiden Bereichen, je nachdem wie Sie Ihr Leben planen.

Wo früher Zweckmäßigkeit die Grenze des Machbaren darstellte, bestimmt heute architektonische und planerische Aktivitäten im Sterne -Niveau – Segment. Gehobener Pflegekomfort, erstklassige Grundstückslagen und exklusive Ausstattungen müssen zu den Standards der neuen Seniorenresidenzen gehören. Die modernen, luxuriösen Seniorenresidenzen berücksichtigen heute jeden Wunsch nach Größe, Ambiente und barrierefreiem Wohn – Pflege Komfort.

Soviel Luxus und Komfort hat natürlich auch seinen Preis, von dem Sie als vorausschauender Kapitalanleger profitieren.

Diesem Trend folgen auch die Standorte neuer Seniorenresidenzen. War es früher üblich diese gehobenen Immobilien für die goldene Zeit des Lebens nur in Stadtrandlagen zu bauen, sind inzwischen alle auch sonst begehrten Residenzen mit Traum-Grundstücks-Lagen zum Wohl der Anleger noch eine Ausnahme, jedoch in Zukunft für die Anleger die sicherste Fundamentstütze einer noch qualitativ höheren Kapitalanlagensicherheit.



Betreiber und Pflegeleitbild

Das ist das Pflegeleitbild nach Dr. Monika Krohwinkel, was unter den Fachleuten als eins der besten tituiert wird. Nach genau diesem Leitbild haben wir unsere Seniorenresidenz ausgerichtet.

Entsprechend diesem Modell orientieren sich die Pflegemitarbeiter der Seniorenresidenz Sonnenwald an den körperlichen, seelischen und geistigen Bedürfnissen jedes einzelnen Patienten. Diese entwickeln sich laut Krohwinkel aus den „Aktivitäten und der existentiellen Erfahrungen des Lebens“:

- Kommunizieren können
- Sich bewegen können
- Vitale Funktionen des Lebens aufrecht erhalten können
- Sich pflegen können
- Essen und trinken können
- Ausscheiden können
- Sich kleiden können
- Ruhen und schlafen können
- Sich beschäftigen können
- Sich als Mann oder Frau fühlen und verhalten können
- Für eine sichere Umgebung sorgen können
- Soziale Bereiche des Lebens sichern können
- Mit existentiellen Erfahrungen des Lebens umgehen können
- ein Beratungsgespräch, wo die individuellen Bedürfnisse in seiner Gesamtheit (Körper, Geist , Seele) ermittelt werden
- ein Pflegeverständnis, dass unabhängig vom Glauben, dem Alter, der Biographie, der sozialen Stellung oder der physischen oder psychischen Einschränkungen Anwendung findet
- vorhandene Ressourcen zu erhalten und solche die verloren gegangen sind zu reaktivieren
- dass geistig und seelisch behinderte Menschen, psychisch Kranke und geistig verwirrte Menschen sich in ihrer Umgebung und auch zeitlich zurecht finden
- dass regelmäßig der Plan-Do-Check-Akt Zyklus überprüft und Anwendung findet
- eine Kontinuität zu behandelnden Ärzten, Therapeuten und Angehörigen

Der Betrieb erfolgt in Eigenregie, da die meisten Betreiber nicht unserer Vorstellung entsprochen haben, wie der Pflegeschlüssel oder auch die Umsetzung des Pflegeleitbilds. Die Aufgaben der Leitung übernehmen qualifizierte Personen die in Deutschland über 10 Jahre in ihren Positionen arbeiten. Eine Heimleitung aus Berlin, Leitung des Bereichs für Betreutes Wohnen übernehmen Fachkräfte aus Dortmund und Die Tagespflege aus dem Sauerland.

Die Seniorenresidenz und Pflegeimmobilie Sonnenwald

Die Seniorenresidenz Sonnenwald GmbH & Co.KG lässt derzeit in Polen ein knapp 5,5 ha großes Grundstück erschließen, um darauf eine moderne Seniorenresidenz zu errichten, die höchste Ansprüche an eine Pflegeeinrichtung erfüllen wird.

Der Standort liegt nur knapp 30 Kilometer hinter der deutsch-polnischen Grenze. Hier entstehen 8 lichtdurchflutete Bungalows a 100 m²(mit Garage), 39 Barrierefreie Wohnungen in den Größen 35 m² bis 121 m² für Betreutes Wohnen (mit Balkon oder eigener Terrasse mit Garten), 12 Barrierefreie Appartements a 35 m² mit Balkon für Ambulante Pflege sowie 125 großzügig (32m²) geschnittene und hochwertig ausgestattete Appartements für deutsche Senioren, die eine umfassende Betreuung für vergleichsweise geringe Kosten Wünschen.

Der Geschäftsbetrieb der Pflegeeinrichtung erfolgt in Eigenregie, und wir nutzen die im Nachbarland Polen im Vergleich zu Deutschland niedrigeren Kosten, um den Senioren einen hohen Standard und eine fürsorgliche Betreuung bieten zu können.

Es ist von einer stark zunehmenden Nachfrage nach stationärer Pflege auszugehen, und wir laden die Anleger der Vermögensanlage – Seniorenresidenz Sonnenwald – ein, von den erwarteten demografischen Entwicklungen sowie der Konjunktur unabhängigen und den Standortvorteilen einer modernen Seniorenresidenz in Polen zu profitieren.

Der Bau erfolgt in 2 Bauabschnitten.

Der erste Bauabschnitt umfasst 8 Bungalows auf Grundstücken zwischen 600 und 660 m². Hier entstehen barrierefreie, architektonisch sehr ansprechende Bungalows mit einer Freistehenden Garage und einem großen Abstellraum. Die Häuser sind wahlweise mit einem Ankleideraum oder zweitem Schlafzimmer. Die Gesamtfläche Wohnfläche beträgt 100 m².

39 Barrierefreie Wohnungen in den Größen 35m² bis 121m² für Betreutes Wohnen (mit Balkon oder eigener Terrasse mit Garten), 12 Barrierefreie Appartements a 35 m² mit Balkon für Ambulante Pflege.



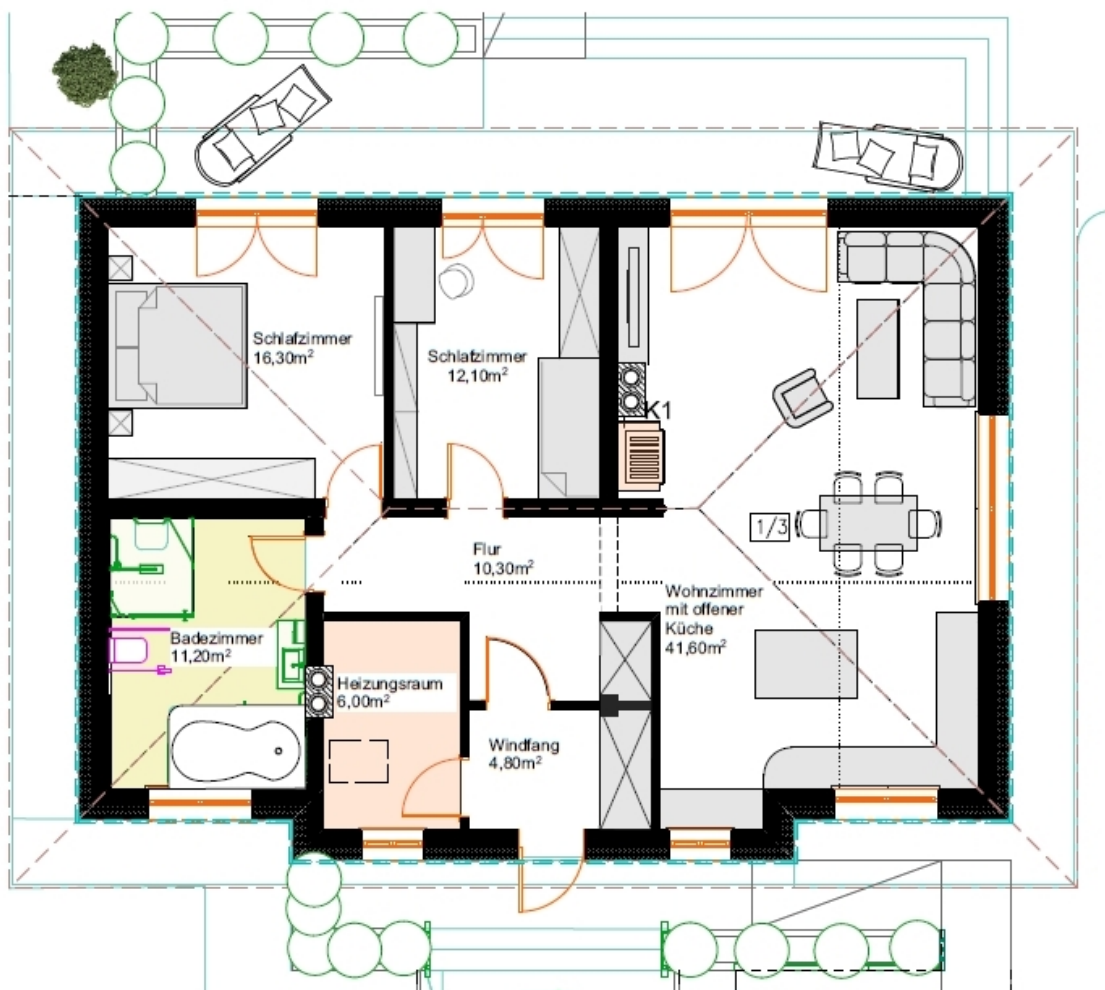


Der geplante Bungalow ist in der gemauerten Technologie aus Keramik-Ziegel ohne Keller mit mehrflächigem Dach ausgeführt. Die Fundamente und Decken sind aus Stahlbeton. Das Dach ist mit Keramik-Dachziegel bedeckt, der Dachstuhl aus Holz. Die Isolierung der Wände und der Fundamente mit Styropor; die Isolierung des Daches und der Decke mit Mineralwolle. Die Isolierung besitzt einen niedrigen Wärmeübergangskoeffizient. Die Fassade ist gemäß Visualisierung ausgeführt – die gewählten Farben aus RAL-Palette zugänglich. Die Heizung und Kühlung des Gebäudes wird durch Luft-Wasser Wärmepumpen stattfinden. Dank der Verwendung von Gebläsekonvektoren kann man die Räume während der warmen Tage kühlen. Zusätzlich zu der Wärmepumpe werden Solarpaneele integriert, sowohl für die Heizung als auch für die Erlangung des warmen Wassers. Das Gebäude wird ohne architektonische Barrieren ausgeführt. Im Wohnzimmer wird ein traditioneller Kamin stehen. Der Bungalow wird Löffelfertig übergeben.



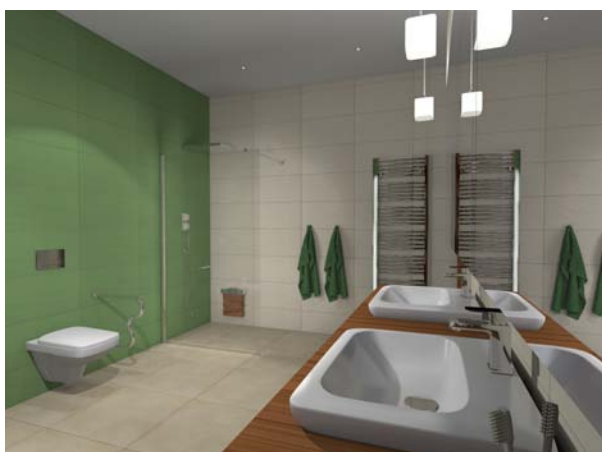


Der Grundriss zeigt ein Beispiel mit zwei Schlafzimmern.





Die 3 Mehrfamilienhäuser werden jeweils mit 13 Wohnungen in den Größen von 35-121m² gebaut. Diese werden wie auch die Bungalows Barrierefrei konzipiert. Unter jedem Haus wird sich eine große Tiefgarage erstrecken, die sehr großzügig gebaut wird, um das einparken zu erleichtern. Mit dem Fahrstuhl gelangen Sie bequem in die Etage um dann die Wohnungen betreten zu können. Alle Wohnungen werden entweder mit einem Garten der direkt vom Wohnzimmer erreichbar ist oder einen großen Balkon, der an das Wohnzimmer, die Küche oder das Schlafzimmer angrenzt. Sie können zwischen 35m² bis 121m² großen Wohnungen wählen. Die 30m² großen Wohnungen verfügen über Ein Wohn- Schlafzimmer mit offenen Küche, Bad mit Tageslicht sowie einen Flur. Die 80m² großen Wohnungen werden mit 2 Schlafzimmern angeboten, wenn Sie Gäste empfangen möchten, eignet sich ein drittes großes Schlafzimmer sehr gut dafür, oder auch als ein Ankleiderraum der bequem auch mit einem Rollstuhl, was das anziehen erheblich erleichtert erkundet werden kann. Ein Wohnzimmer mit offener Küche, ein Bad mit Fenster runden die Wohnung ab. Die 121m² großen Wohnungen verfügen über 3 Schlafzimmer, bzw. 2 Schlafzimmer und einen Ankleiderraum oder auch Lese- entspannungsraum. Das Großzügige Wohnzimmer mit einer offenen Küche, ein lichtdurchflutetes, großes Bad, ein Abstellraum sowie ein großer Garten oder eine umlaufende Terrasse runden hier die Wohnung ab. Die meisten Wohnungen werden mit einem Kamin versehen, was in den kälteren Jahreszeiten für beharrliche Wärme sorgen wird.



Ausschlaggebend für eine verbesserte Lebensqualität, ob psychisch oder physisch ist die Kombination aus Immobilie und erholsamer ruhiger Umgebung.



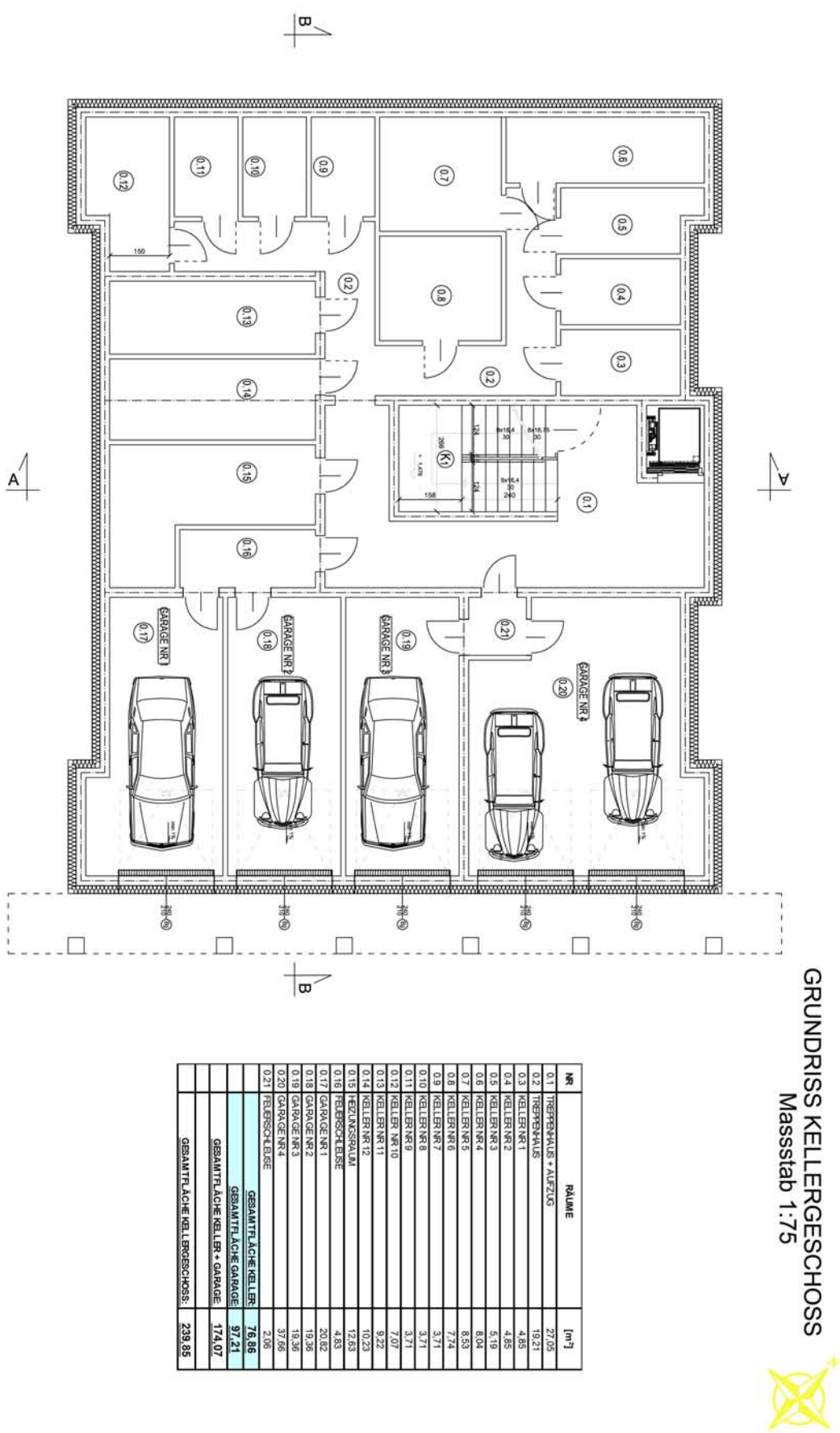
Das Wohnzimmer mit einer offenen Küche und einem Kamin der im Winter eine beharrliche Wärme spendet.



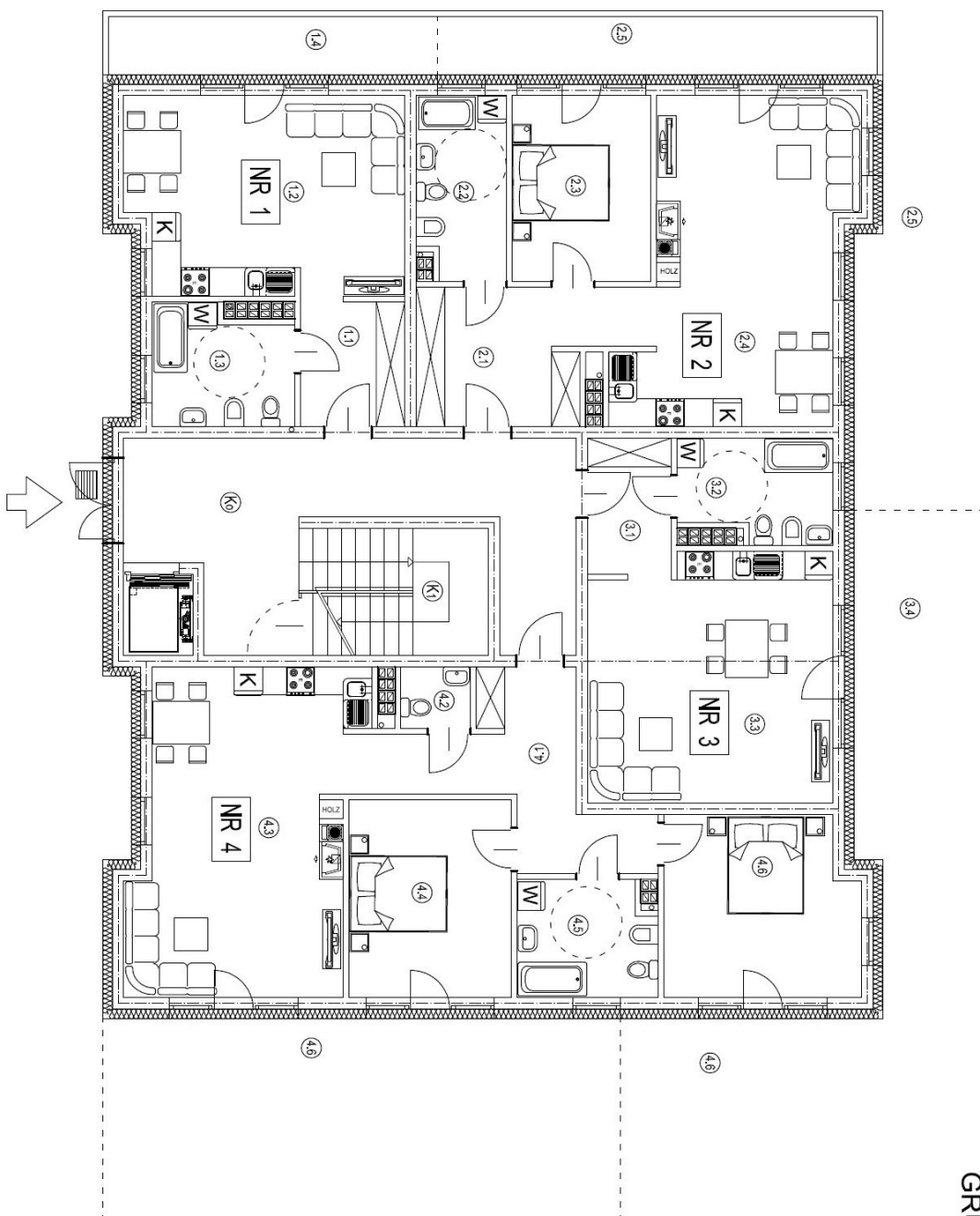
Die Schlafzimmer, wie alle anderen Räume sind sehr geräumig und so mit auch mit einem Rollstuhl spielerisch befahrbar. Mit viel Licht durchflutet bieten Sie morgens ein perfektes Aufwachen. Lassen Sie sich von der Natur inspirieren.



Kellergeschoss Haus
"Meine Unabhängigkeit"



Erdgeschoss Haus "Meine Freiheit"

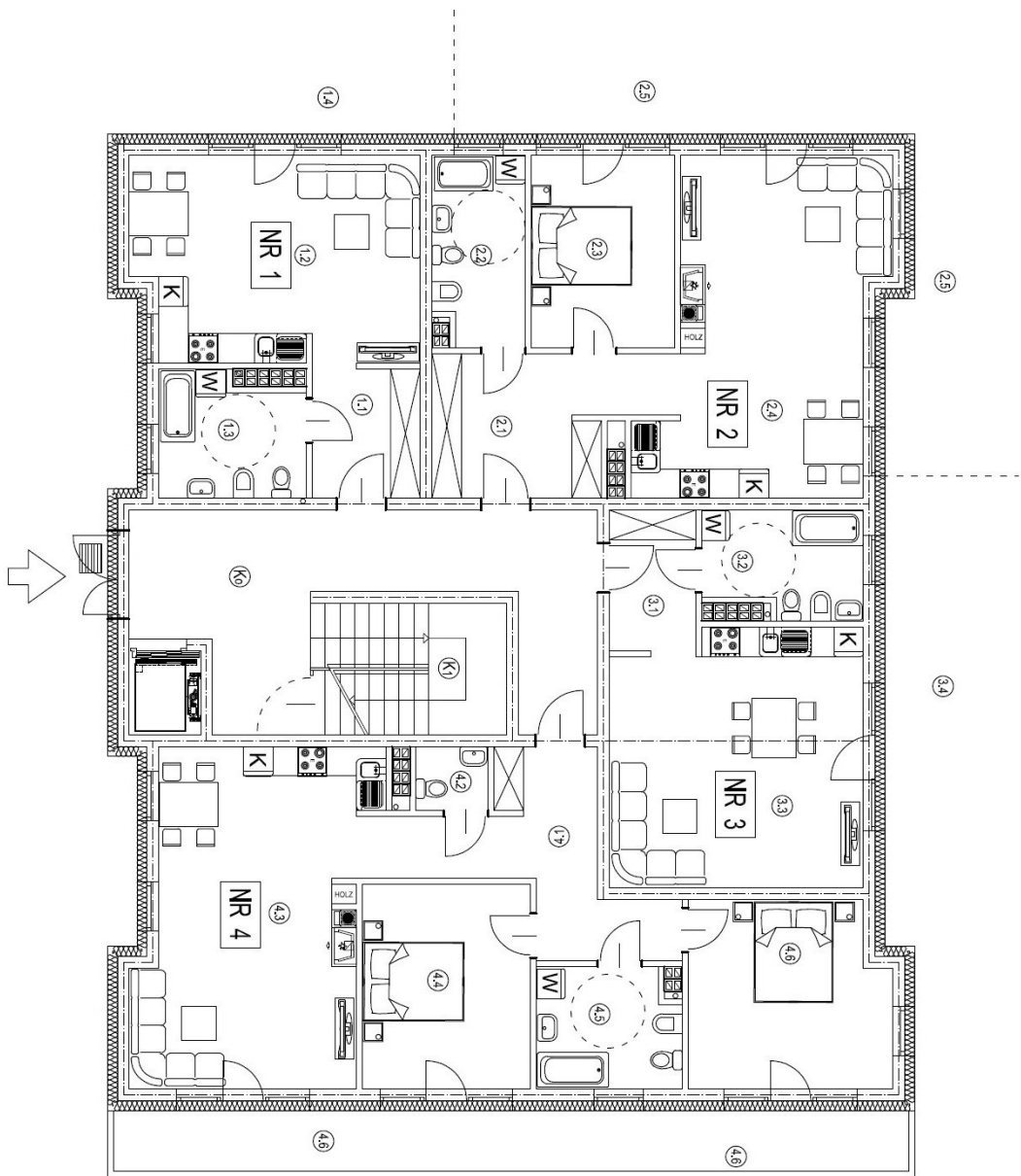


GRUNDRISS ERDGESCHOSS

Massstab 1:75

GRUNDRISS WOHNUNG NR 1		
NR	RÄUME	[m²]
1.1	FLUR MIT EINGANGS-RANK	5,64
1.2	WOHNZIMMER MIT OFFENER KÜCHE	23,35
1.3	BADZIMMER	6,97
1.4	GESAMTFLÄCHE OHNE BALKON	35,96
1.5	BALKON	8,40
GRUNDRISS WOHNUNG NR 2		
NR	RÄUME	[m²]
2.1	FLUR MIT EINGANGS-RANK	11,80
2.2	BADZIMMER	7,08
2.3	SCHLAFZIMMER	11,08
2.4	WOHNZIMMER MIT OFFENER KÜCHE	28,35
2.5	GESAMTFLÄCHE OHNE BALKON	58,31
2.6	BALKON	11,00
GRUNDRISS WOHNUNG NR 3		
NR	RÄUME	[m²]
3.1	FLUR MIT EINGANGS-RANK	4,08
3.2	BADZIMMER	6,54
3.3	WOHNZIMMER MIT OFFENER KÜCHE	28,74
3.4	GESAMTFLÄCHE OHNE BALKON	37,34
3.5	TERRASSE	
GRUNDRISS WOHNUNG NR 4		
NR	RÄUME	[m²]
4.1	FLUR MIT EINGANGS-RANK	13,10
4.2	GÄSTE WC	1,86
4.3	WOHNZIMMER MIT OFFENER KÜCHE	29,83
4.4	SCHLAFZIMMER 1	13,89
4.5	BADZIMMER	6,97
4.6	SCHLAFZIMMER 2	14,97
4.7	GESAMTFLÄCHE OHNE BALKON	80,29
4.8	TERRASSE	
4.9	GESAMTFLÄCHE OHNE BALKONE:	211,90
K1	TREPPENHAUS	10,40
K2	TREPPENHAUS + AUFZUG	30,80
	GESAMTFLÄCHE:	252,90

Erdgeschoss Haus
"Meine Unabhängigkeit"

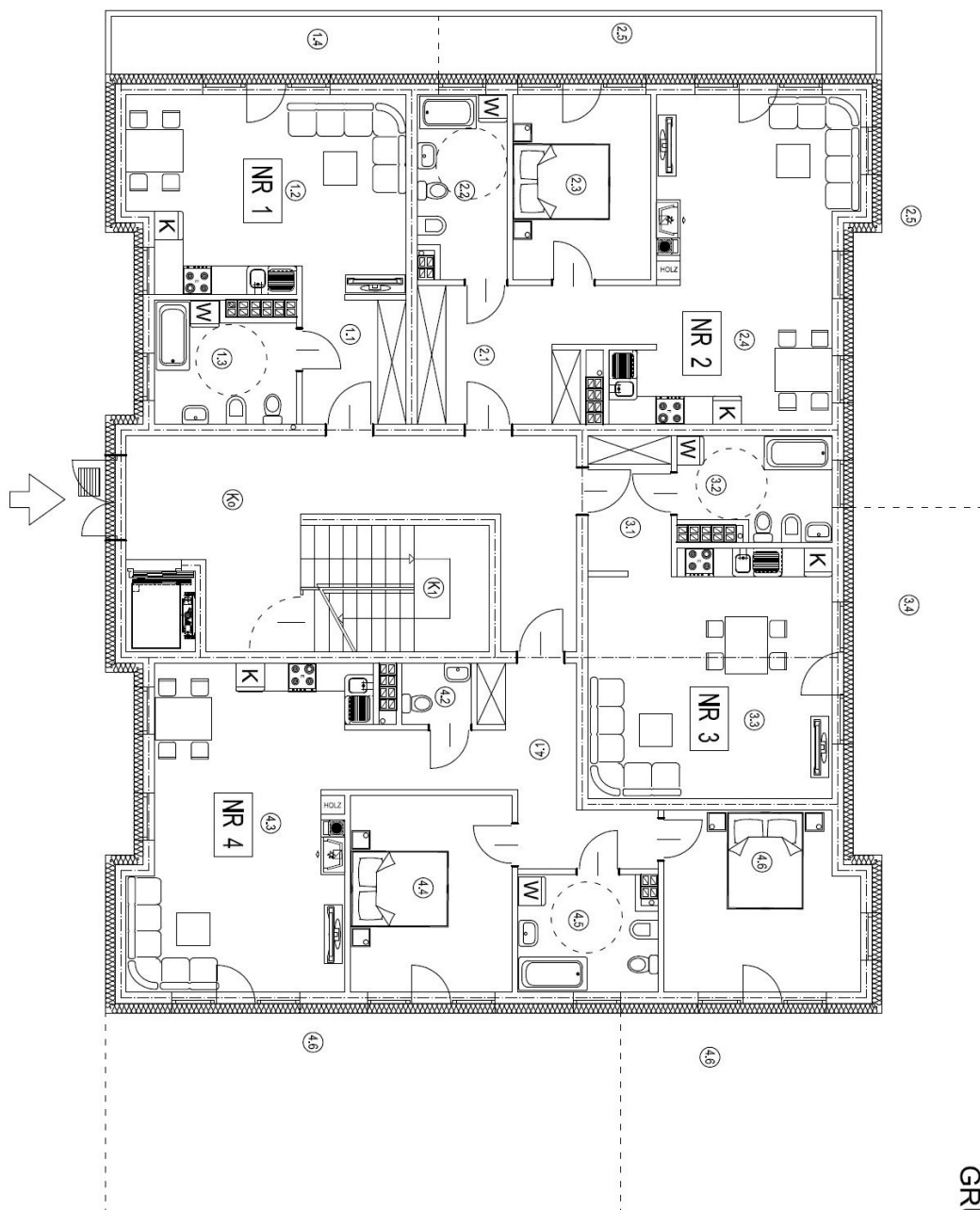


GRUNDRISS ERDGESCHOSS

Massstab 1:75

GRUNDRISS WOHNUNG NR 1		
NR	RÄUME	[m²]
1.1	FLUR MIT EINGANGSRANK	5.64
1.2	WOHNZIMMER MIT OFFENER KÜCHE	23.35
1.3	BADZIMMER	6.97
	GESAMTFLÄCHE OHNE BALCON	35.96
1.4	TERRASSE	
GRUNDRISS WOHNUNG NR 2		
NR	RÄUME	[m²]
2.1	FLUR MIT EINGANGSRANK	11.80
2.2	BADZIMMER	7.08
2.3	SCHLAFZIMMER	11.08
2.4	WOHNZIMMER MIT OFFENER KÜCHE	28.35
	GESAMTFLÄCHE OHNE BALCON	58.31
2.5	TERRASSE	
GRUNDRISS WOHNUNG NR 3		
NR	RÄUME	[m²]
3.1	FLUR MIT EINGANGSRANK	4.06
3.2	BADZIMMER	6.54
3.3	WOHNZIMMER MIT OFFENER KÜCHE	26.74
	GESAMTFLÄCHE OHNE BALCON	37.34
3.4	TERRASSE	
GRUNDRISS WOHNUNG NR 4		
NR	RÄUME	[m²]
4.1	FLUR MIT EINGANGSRANK	13.10
4.2	GÄSTE WC	1.86
4.3	WOHNZIMMER MIT OFFENER KÜCHE	29.63
4.4	SCHLAFZIMMER 1	13.89
4.5	BADZIMMER	6.91
4.6	SCHLAFZIMMER 2	14.91
	GESAMTFLÄCHE OHNE BALCON	80.29
4.6	BALCON	19.40
	GESAMTFLÄCHE OHNE BALCON + K1	211.90
K1	TREPPENHAUS	10.40
K0	TREPPENHAUS + AUFZUG	30.60
	GESAMTFLÄCHE	252.90

Erdgeschoss Haus "Waldfrieden"

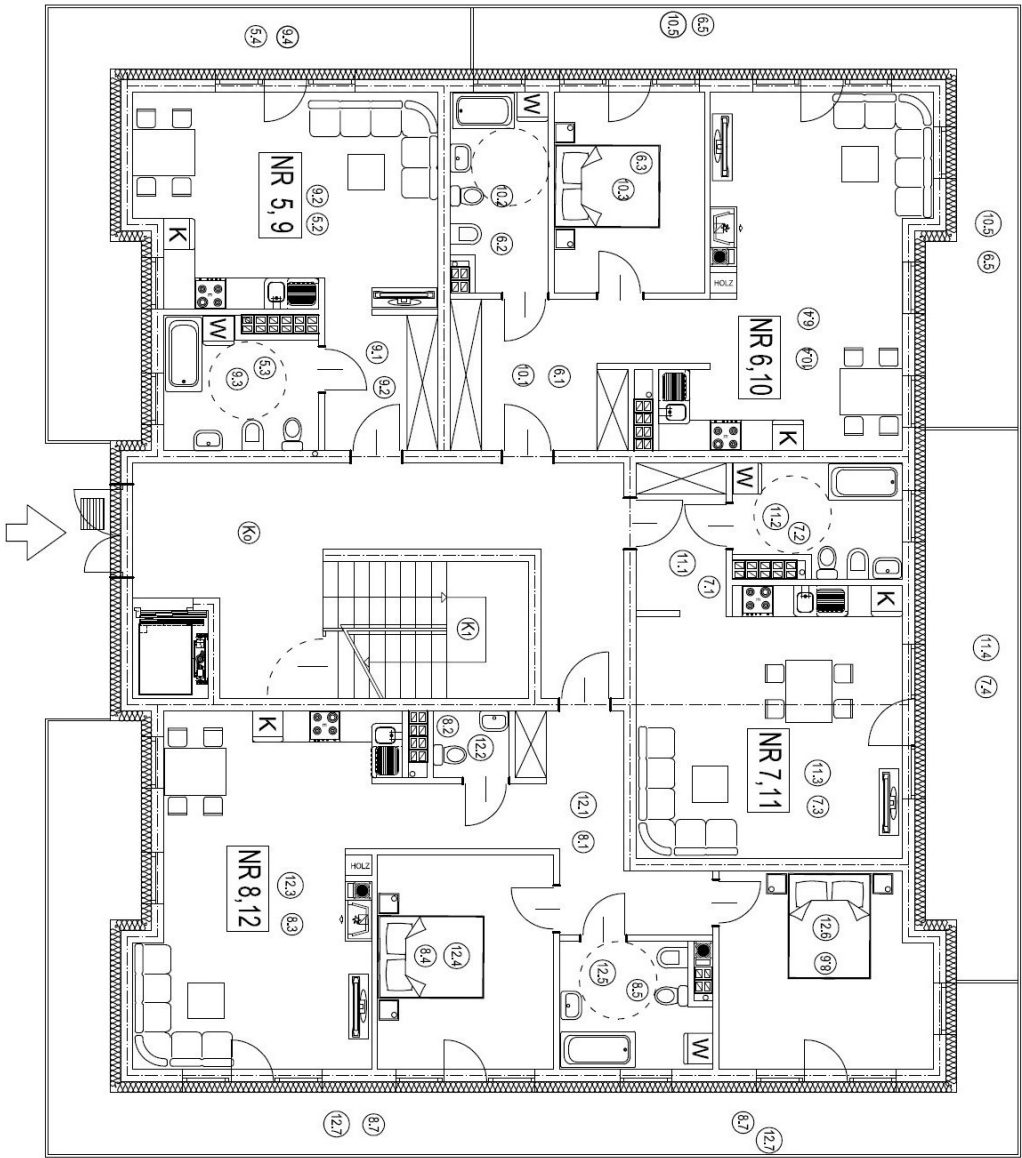


GRUNDRISS ERDGESCHOSS

Massstab 1:75

GRUNDRISS WOHNUNG NR 1			
NR	RAUME	in ²	
1.1	FLUR MIT EINBAUSCHRANK	5,64	
1.2	WOHNZIMMER MIT OFFENER KÜCHE	23,35	
1.3	BADZIMMER	6,97	
	GESAMTFLÄCHE OHNE BALCON	35,96	
1.4	BALCON	8,40	
GRUNDRISS WOHNUNG NR 2			
NR	RAUME	in ²	
2.1	FLUR MIT EINBAUSCHRANK	11,80	
2.2	BADZIMMER	7,08	
2.3	SCHLAFZIMMER	11,08	
2.4	WOHNZIMMER MIT OFFENER KÜCHE	28,35	
	GESAMTFLÄCHE OHNE BALCON	58,31	
2.5	BALCON	11,00	
GRUNDRISS WOHNUNG NR 3			
NR	RAUME	in ²	
3.1	FLUR MIT EINBAUSCHRANK	4,06	
3.2	BADZIMMER	6,54	
3.3	WOHNZIMMER MIT OFFENER KÜCHE	26,74	
	GESAMTFLÄCHE OHNE BALCON	37,34	
3.4	TERRASSE		
GRUNDRISS WOHNUNG NR 4			
NR	RAUME	in ²	
4.1	FLUR MIT EINBAUSCHRANK	13,10	
4.2	GÄSTE WC	1,86	
4.3	WOHNZIMMER MIT OFFENER KÜCHE	29,63	
4.4	SCHLAFZIMMER 1	13,89	
4.5	BADZIMMER	6,91	
4.6	SCHLAFZIMMER 2	14,91	
	GESAMTFLÄCHE OHNE BALCON	80,29	
4.6	TERRASSE		
GESAMTFLÄCHE OHNE BALCON			
K1	TREPPENHAUS	10,40	
K0	TREPPENHAUS + AUFLUG	30,60	
	GESAMTFLÄCHE	252,90	

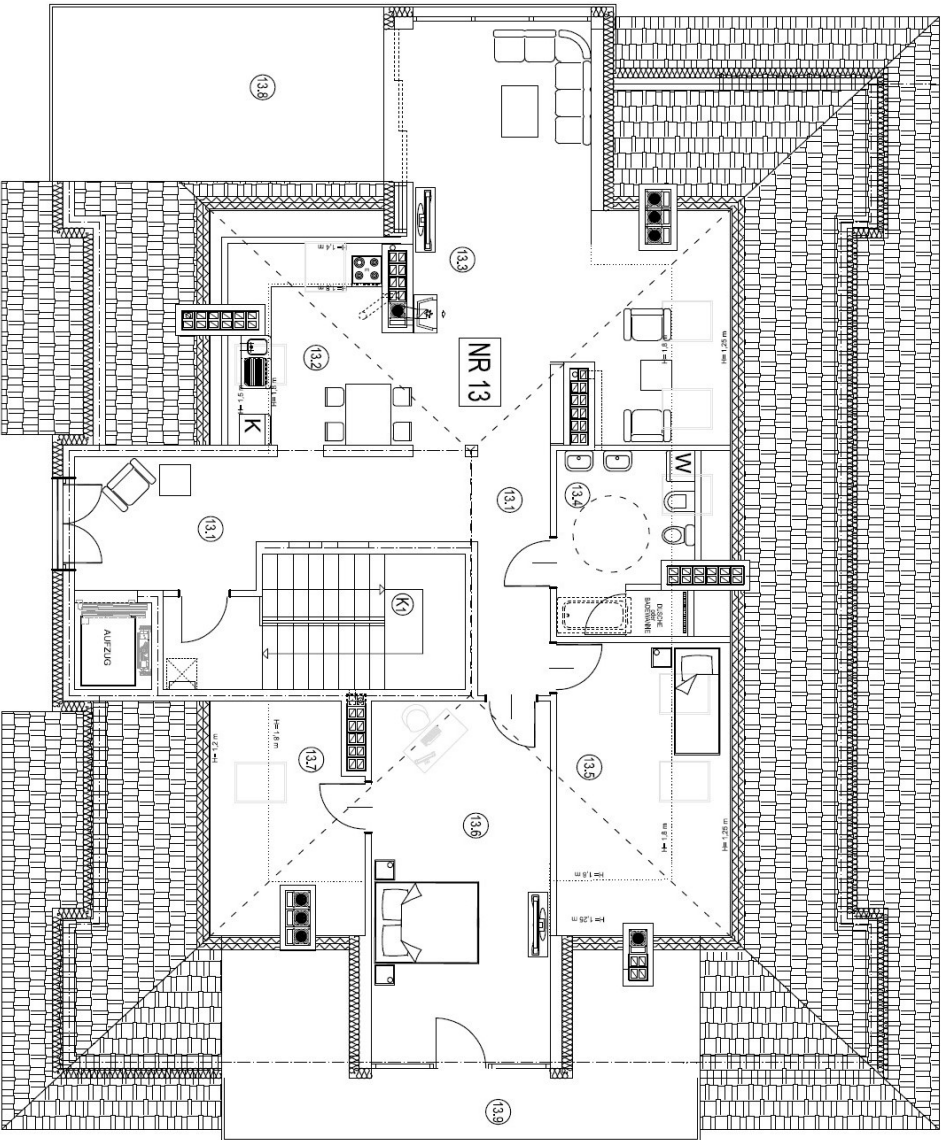
Erstes und Zweites Obergeschoss Häuser:
"Meine Freiheit", "Meine Unabhängigkeit", "Waldfrieden"



GRUNDRISS ERSTES UND ZWEITES OBERGESCHOSS
Masstab 1:75

GRUNDRISS WOHNUNG NR 5, 9		
NR	RÄUME	[m ²]
5.1.9.1	FLUR MIT EINBAUSCHRANK	5,64
5.2.9.2	WOHNZIMMER MIT OFFENER KÜCHE	23,35
5.3.9.3	BADZIMMER	6,97
GESAMTFLÄCHE OHNE BALKON		35,96
5.4.9.4	BALKON	19,00
GRUNDRISS WOHNUNG NR 6, 10		
NR	RÄUME	[m ²]
6.1.10.1	FLUR MIT EINBAUSCHRANK	11,80
6.2.10.2	BADZIMMER	7,09
6.3.10.3	SCHLAFZIMMER	11,09
6.4.10.4	WOHNZIMMER MIT OFFENER KÜCHE	28,35
GESAMTFLÄCHE OHNE BALKON		58,31
6.5.10.5	BALKON	21,00
GRUNDRISS WOHNUNG NR 7, 11		
NR	RÄUME	[m ²]
7.1.11.1	FLUR MIT EINBAUSCHRANK	4,06
7.2.11.2	BADZIMMER	6,54
7.3.11.3	WOHNZIMMER MIT OFFENER KÜCHE	26,74
GESAMTFLÄCHE OHNE BALKON		37,34
7.4.11.4	BALKON	16,00
GRUNDRISS WOHNUNG NR 8, 12		
NR	RÄUME	[m ²]
8.1.12.1	FLUR MIT EINBAUSCHRANK	13,10
8.2.12.2	BADSTE W.C.	1,86
8.3.12.3	WOHNZIMMER MIT OFFENER KÜCHE	29,63
8.4.12.4	SCHLAFZIMMER 1	13,89
8.5.12.5	BADZIMMER	6,97
8.6.12.6	SCHLAFZIMMER 2	14,91
GESAMTFLÄCHE OHNE BALKON		80,29
8.7.12.7	BALKON	32,00
GESAMTFLÄCHE OHNE BALKONE		211,90
K1	TREPPENHAUS	10,40
Ko	TREPPENHAUS + AUFZUG	30,60
GESAMTFLÄCHE		252,90

Dachgeschoss Häuser: "Meine Freiheit", "Meine Unabhängigkeit", "Waldfrieden"

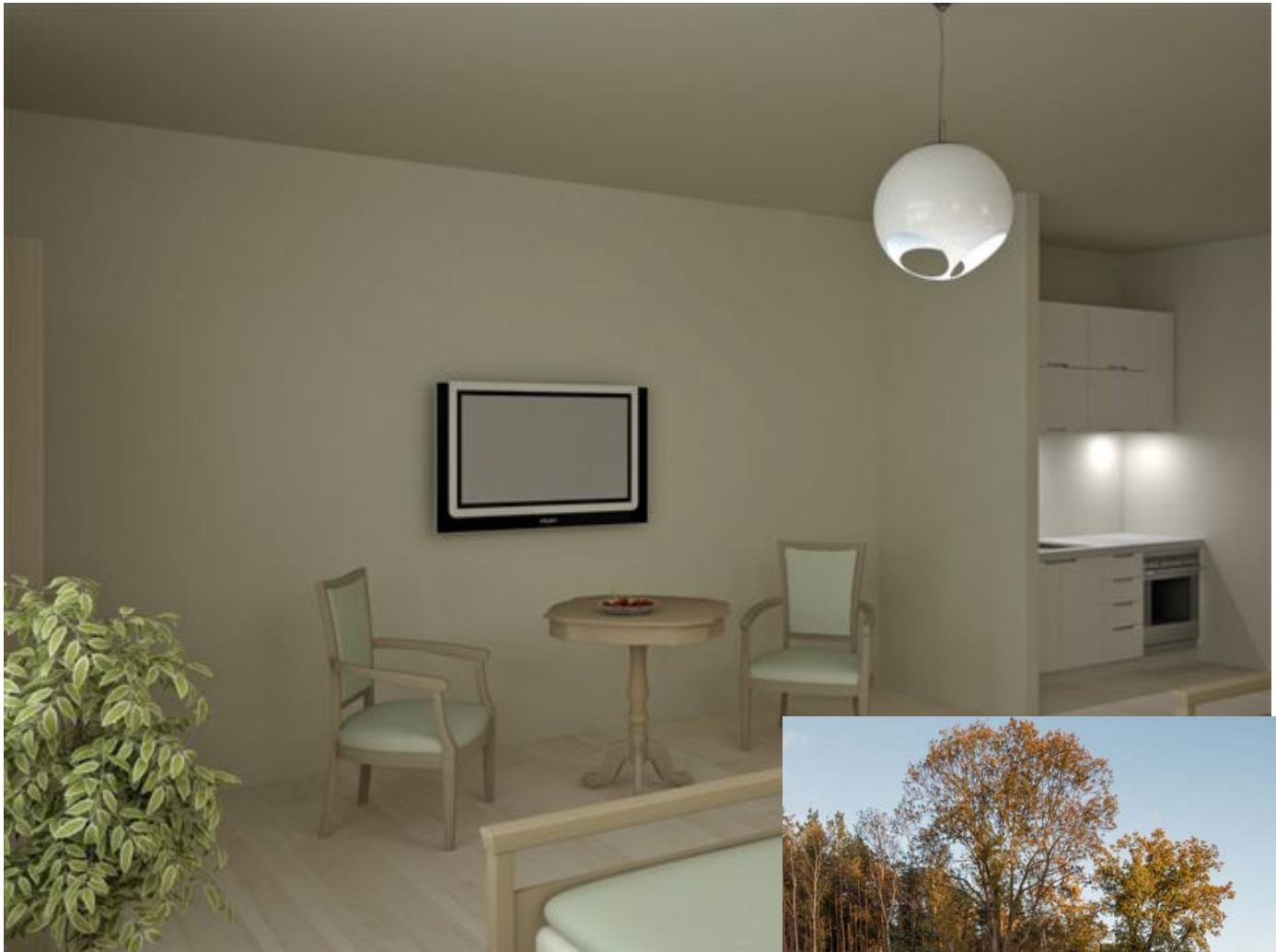


GRUNDRISS WOHNUNG NR 13			
NR	RÄUME	1H-1,8m [m²]	Fussboden [m²]
13.1	VORZIMMER-AUFZUG	30,00	30,00
13.2	KÜCHE	8,70	12,90
13.3	WOCHENZIMMER + LESERALUM	23,80	30,00
13.4	BADZIMMER	8,10	9,30
13.5	SCHLAFZIMMER 1	10,50	19,50
13.6	SCHLAFZIMMER 2	24,30	24,30
13.7	GARDEROBE	6,00	12,60
K	TREPPENHAUS	10,50	10,50
13.8	BALKON	22,00	
13.9	BALKON	23,00	
GESAMTFLÄCHE OHNE BALKONE		121,90	149,10

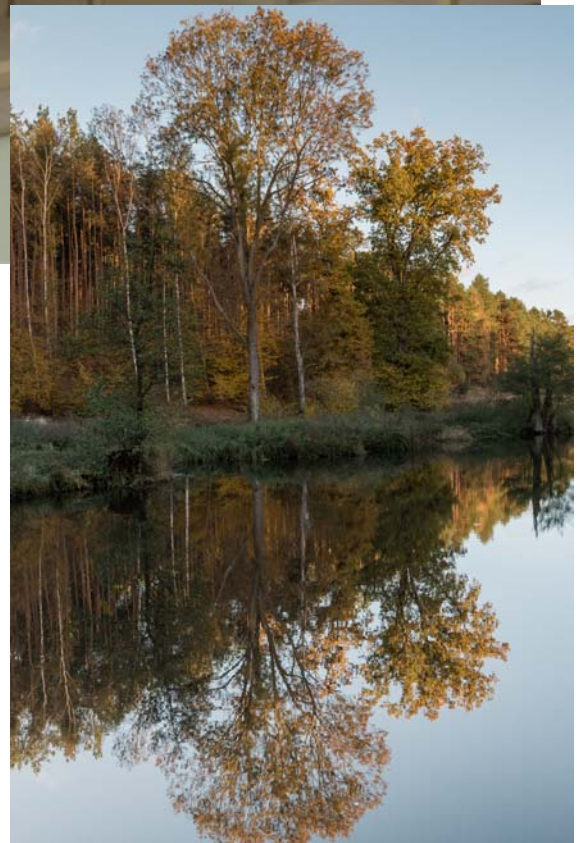
DACHGESCHOSS
Massstab 1:75



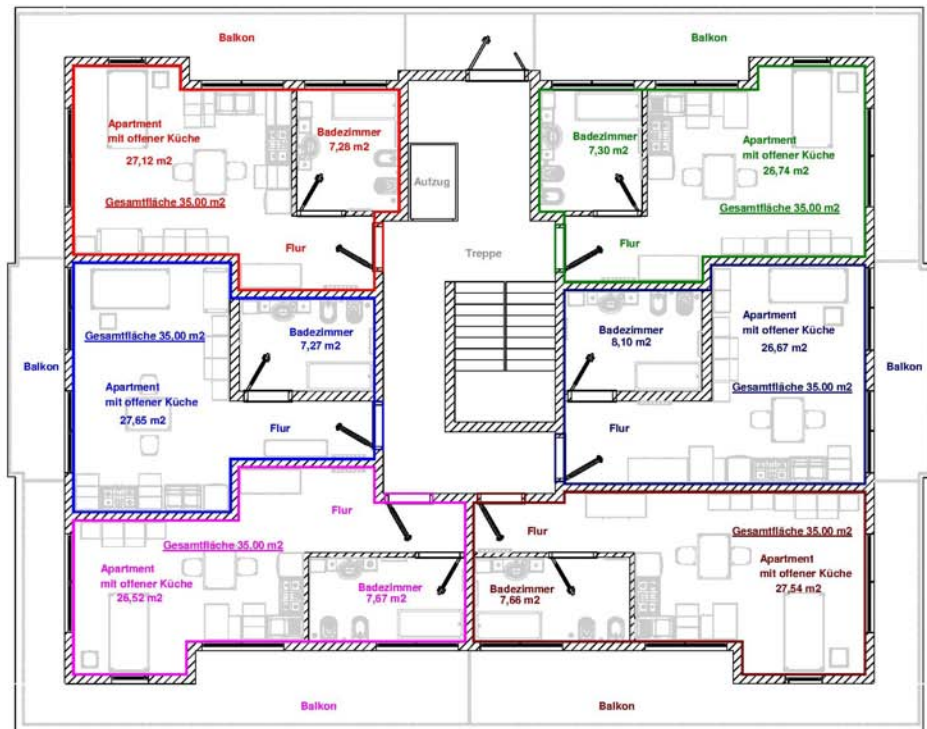
Alle Anleger die ein kleines Investment suchen werden mit den 12 Barrierefreien Appartements a 35 m2 mit Balkon für Ambulante Pflege sicher ein ansprechendes Angebot finden. Die Appartements werden ebenfalls über einen Fahrstuhl zu erreichen sein.



Das von weiten Waldflächen umgebene Grundstück befindet sich zwischen einem öffentlichen Gemeindeweg und der Postomia, einem Zufluss zur Warthe.



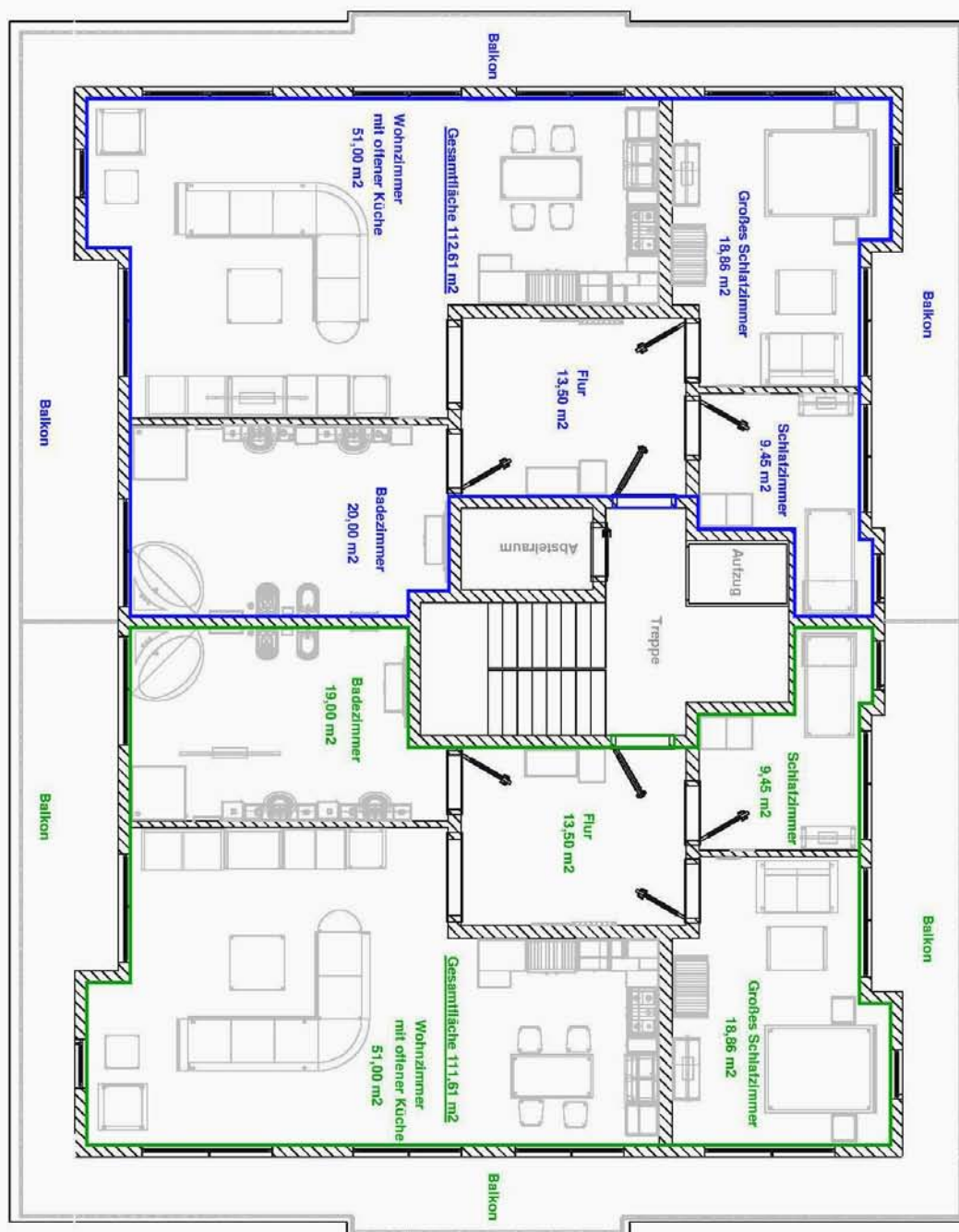
Erdgeschoss Haus "Liebe"



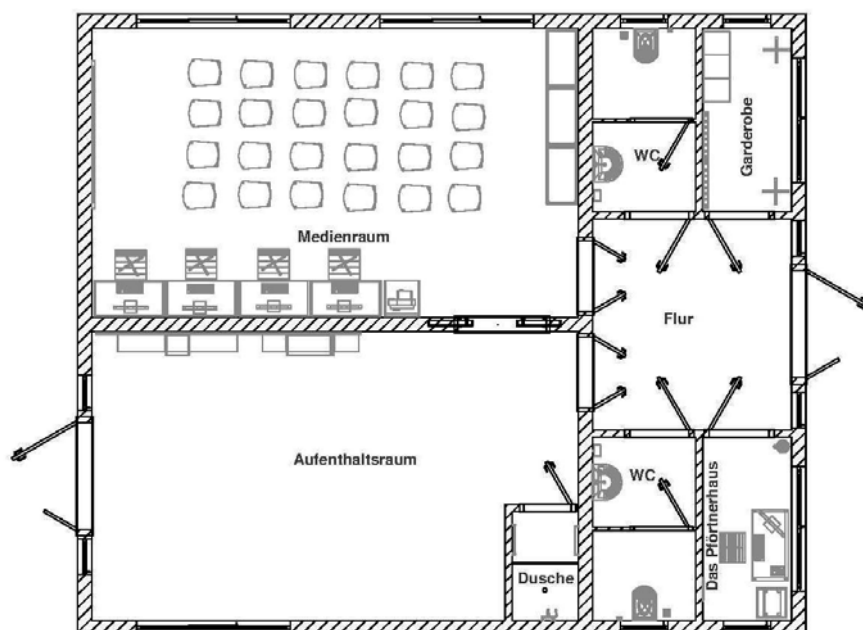
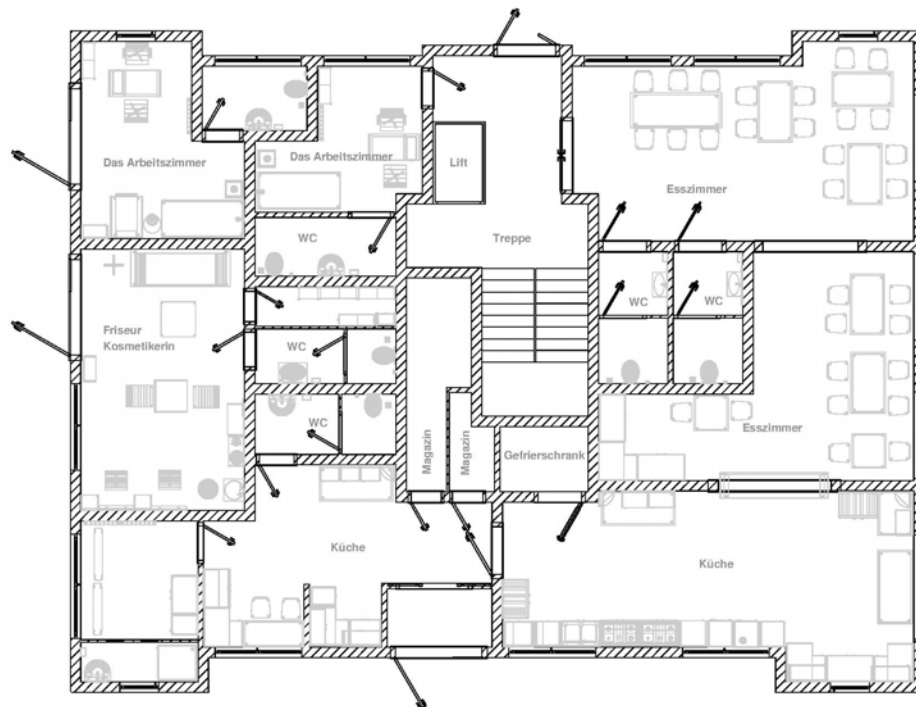
1 Obergeschoss Haus "Liebe"



2 Obergeschoss Haus "Liebe"



Gemeinschaftsräume



Lageplan Bauabschnitt I



Die Pflegeimmobilie

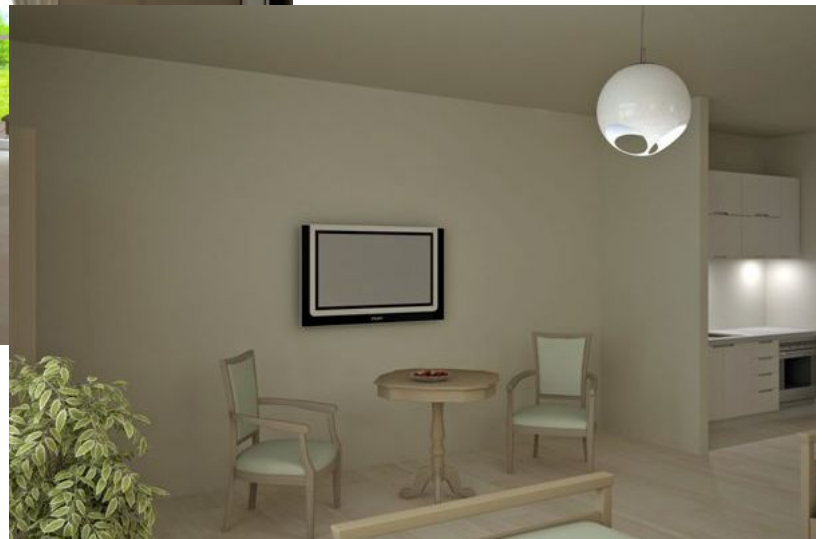
Ein Lichtdurchfluteter großer Empfangsraum, ein Kino, ein Theater für eigene Aufführungen, eigene Gärten, Internetkurse für Einsteiger, einen Gemeinschaftsraum, Besucherzimmer für Angehörige, ein Rehasentrum mit regelmäßiger Therapie wie beispielsweise Krankengymnastik und Ergotherapie durch ausgebildete Therapeuten sowie Massagen, Fußpflege, Maniküre und Haarpflege – Räume, ein Schwimmbad für Wassergymnastik, 24 Stunden Betreuung : inklusive aller dazugehörigen Leistungen, Intensive Betreuung bei beispielsweise Demenz, Depressionen, Schlaganfall etc., einen Demenz Garten, eine Kapelle mit regelmäßig stattfindende deutschsprachige Gottesdienste, einen kleinen Teich für Angelkurse, eine Bibliothek, Hausmeister und 24 Stunden Security – Service, zahlreiche Wanderwege durch das Naturschutzgebiet,

Alle 125 Einzelzimmer haben eine Größe von 32 m² inkl. Balkon. Zimmer im Erdgeschoß einen Garten, der an das Zimmer angrenzt. All diese Zimmer besitzen ein eigenes Badezimmer. Zusätzlich bekommen 20 Zimmer eine kleine eigene Küche.

Ausschlaggebend für eine verbesserte Lebensqualität, ob psychisch oder physisch ist die Kombination aus Immobilie und erholsamer ruhiger Umgebung.

Daher war es uns der, Internationalen Pflegeheimentwicklungsgesellschaft, sehr wichtig dies in Einklang mit einer Traumhaften Standortsituation zu projektieren.





Ausstattung der Seniorenresidenz:

- Komfortable Zimmer
- Schwimmbad
- Sauna
- Rehasentrum
- Bibliothek
- Theater für eigene Aufführungen
- Demenzgarten/eigene Gärten
- Kapelle
- Wanderwege
- Friseur+Kosmetik
- Allgemeinmediziner
- Security überwachte Anlage
- Besucherhotel
- Internetkurse
- Deutsches TV
- Aquagymnastik
- Minigolfanlage
- W-Lan im ganzen Haus
- Snoezelen Therapie für seelische Entspannung (Lichttherapie)
- Tanzabende
- Shuttle Bus für Ausflüge



Die Heizungsanlage, modern, sparsam und ökologisch

Für die Warmwasseraufbereitung für Wohn- und sanitäre Zwecke sowie die Sicherstellung einer angemessenen Temperatur im Winter und im Sommer ist die Montage folgender Anlagen im Objekt vorgesehen.

Als Hauptanlage wird eine Wärmepumpe mit einer Leistung von 320 kW eingesetzt. Ihre Aufgabe wird die Aufrechterhaltung der Temperatur in den Hauptobjekten sowie den Sozial- und Aufenthaltsbereichen (entsprechend 7000 m² und 310 m² Fläche) sein. Es wird geschätzt, dass der Energiebedarf des Objekts für Zentralheizung und Warmwasseraufbereitung jährlich 100 MW nicht übersteigt (vorgesehen ist eine gewisse Überkapazität für den Fall einer notwendigen Erweiterung des Objekts). Um einen ordnungsgemäßen Betrieb der Pumpe sicherzustellen, wird es erforderlich sein, 56 Bohrungen mit einer Tiefe von 200 m für die Erdwärmesonden vorzunehmen. Darüber hinaus wird die Kesselanlage mit einer Gruppe von Pufferspeichern (rund 5000 l) ausgestattet, die eine ständige Verfügbarkeit von Warmwasser und Zentralheizung sicherstellen. Ein zusätzliches System zur Warmwasseraufbereitung wird eine Anlage mit Solarmodulen (40 Stück mit einer Gesamtfläche von 95,6 m² auf dem Dach des Objekts) sein. Während des Großteils des Jahres wird das System dank der hohen Sonneneinstrahlung in der Region so ergiebig sein, dass es bis zu 100 % des Energiebedarfs für die Warmwasseraufbereitung deckt (rund neun Monate im Jahr). In den Wintermonaten, wenn die Leistungsfähigkeit der Module auf etwa 10-15 % sinkt, wird die Wärmepumpe die Hauptheizungsanlage bilden.

In dem Teil des Grundstücks, in dem die Bohrungen vorgenommen werden, werden wegen der deutlichen Senkung der Bodentemperatur keine Bedingungen für das Wachstum hochstämmiger Pflanzen gegeben sein. Deshalb ist geplant, an dieser Stelle ein Feld mit Solarzellen zu schaffen, die eine jährliche Leistung von mindestens 15,27 MWh besitzen. In einer weiteren Phase soll die Anzahl der Solarzellen durch die Inanspruchnahme von EU-Förderprogrammen auf ein Leistungsniveau von rund 40 MWh jährlich erhöht werden. Es soll eine Zwangslüftung mit Energierückgewinnung geschaffen werden. Vorgesehen ist eine moderne, natürliche Klimaanlage, die im Sommer die Wärmepumpe als Gerät zur Luftkühlung nutzen wird. Es laufen bereits Gespräche mit einer Firma, die in der Lage ist, die Planung und Ausführung dieser Installation zu übernehmen. Als Ersatzheizquelle wird ein Gas-Brennwertkessel dienen, der an das gemeindliche Gasversorgungsnetz angeschlossen wird. Für die Aufrechterhaltung einer angemessenen Wärme in den Wintermonaten werden in den Zimmern Niedertemperatur-Heizkörper und in den allgemein zugänglichen Räumen eine Fußbodenheizung sorgen. Erwähnt werden muss, dass eine Fußbodenheizung in den Räumen der Bewohner nicht geeignet ist (aufgrund der Elektrostatik sowie der Form der Wärmeeinwirkung während des Schlafs).

Das Objekt wird (soweit dies energietechnisch begründet sein wird) als Passivhaus errichtet, eine eigene Wasserentnahme sowie ein Notstromaggregat besitzen. Die Beleuchtung wird auf LED-Technologie beruhen. Das Regenwasser wird von den Dächern in unterirdische Behälter geleitet. Anschließend wird es nach einer entsprechenden Vorreinigung (über eine gesonderte Installation) für sanitäre Zwecke sowie zur Bewässerung der Grünflächen verwendet.

Das Gesamtsystem wird technologisch sehr fortschrittlich sein. Das wird sich sehr vorteilhaft auf die wirtschaftliche und ökologische Bilanz auswirken. Im Vergleich mit einer konventionellen Gaskesselanlage werden die Kosten für die Wärmepumpenheizung, die von Solartechnik unterstützt wird, etwa 30 % der Heizkosten ausmachen, die bei Einsatz eines klassischen Gaskessels anfallen würden.





In Zahlen umgerechnet, bedeutet das, dass sich die monatlichen Durchschnittskosten einer Gasheizung auf rund 4500 Euro belaufen würden. Bei Nutzung einer Wärmepumpe sind es nur etwa 1250 Euro. Die Amortisationszeit beträgt bei dieser modernen Installation 12 Betriebsjahre.

Darüber hinaus werden alle Anlagen, aus denen die Installation zur Warmwasseraufbereitung und die Zentralheizung bestehen wird, aus Europa, und zwar überwiegend aus Deutschland, stammen, was eine gute Qualität garantiert und einen Beleg für die innere Integration bildet.



Pflegeheim-Atlas Deutschland

Bis 2030 wird eine Viertel Million zusätzlicher Pflegeplätze benötigt.

Neuer Pflegeimmobilienatlas prognostiziert künftigen Bedarf an Pflegeheimplätzen in Deutschland

Nachfrageboom bis 2060 zu erwarten

Spätere Nachnutzung wird zum Erfolgsfaktor

In 14 Jahren werden in Deutschland rund 3,6 Millionen Menschen pflegebedürftig sein. Dies sind rund 930.000 mehr als 2014. Von den 3,6 Millionen Menschen werden voraussichtlich ein Drittel und damit etwa 1,2 Millionen stationäre Pflege in einer Pflegeeinrichtung benötigen.

Demgegenüber stehen heute ca. 13.030 Pflegeheime mit aktuell rund 900.000 Plätzen. Die entstehende Angebotslücke muss bis dahin durch Neubau und Revitalisierung von Pflegeheimen gefüllt werden.

Hinzu kommt der Erneuerungs- und Modernisierungsbedarf, da einige Einrichtungen aufgrund von überalterter Bausubstanz, neuen Regulierungen oder betriebswirtschaftlich nicht sinnvollen Größen schließen müssen. Im Jahr 2030 werden in Deutschland rund 3,6 Millionen Menschen pflegebedürftig sein. Dies sind rund 930.000 mehr als 2014. Ein Drittel dieser 3,6 Millionen wird voraussichtlich in einer Pflegeeinrichtung leben, das sind 1,2 Millionen Pflegebedürftige.

Demgegenüber stehen heute rund 13.030 Pflegeheime mit aktuell rund 900.000 Plätzen. Dies ist ein Ergebnis des "Pflegeheim-Atlas 2016", den Wüest & Partner Deutschland zusammen mit Ottenströer Immobilienwirtschaft/Regionalökonomie erstellt hat. Um die entstehende Lücke von 300.000 Pflegeplätzen zu füllen, müssten Pflegeheime neu gebaut und bestehende Einrichtungen erneuert und modernisiert werden, fordern die Studienmacher. Demnach müssten bis zum Jahr 2030 rund 2.550 weitere Pflegeheime mit je rund 100 Betten geschaffen werden, allein um den kommenden demografischen Zusatzbedarf decken zu können. Die Studie beschreibt auf Landkreisebene Prognosen zum Bedarf an Pflegeheimen und Pflegeplätzen in den Jahren 2025 und 2030. In absoluten Zahlen ergibt sich der höchste Zusatzbedarf in Berlin mit 11.800 und in Hamburg mit 4.100 zusätzlich benötigten Pflegeplätzen 2030. Auch die Städte München und Köln mit je mehr als 2.000 zusätzlich benötigten Betten sowie Bremen, Dresden und Leipzig mit einem Zusatzbedarf von 1.500 bis 1.700 Pflegeplätzen müssten ihren Bestand erheblich aufstocken, um die zu erwartende Nachfrage decken zu können. Auf Landesebene bestehe vor allem in Nordrhein-Westfalen, Bayern und in Baden-Württemberg

Entwicklungsbedarf. Betrachtet man den künftigen Bedarf im Verhältnis zur heute bereits vorhandenen Zahl an Pflegeplätzen steche vor allem Brandenburg mit hohem Aufholpotenzial hervor: In den Landkreisen Barnim, Potsdam-Mittelmark und Havelland im so genannten Speckgürtel von Berlin müsse der aktuelle Bestand an Pflegeplätzen bis 2030 um rund die Hälfte aufgestockt werden.

Wachsendem Bedarf steht ein unzureichendes Angebot an Pflegeplätzen gegenüber

Eine Vielzahl der heute in Betrieb befindlichen Pflegeheime sind 30 Jahre alt oder älter. In den nächsten zehn Jahren müssen aufgrund des steigenden Bedarfs und wegen notwendiger Ersatzinvestitionen insgesamt etwa 4300 Pflegeheime neu errichtet werden. Der konstatierte Nachfrageüberhang wird in den kommenden Jahren und Jahrzehnten exponentiell zunehmen.

Dieser Bedarf besteht und entwickelt sich weitgehend unabhängig von konjunkturellen Schwankungen, da hier ein Marktsegment bedient wird, dass im weitesten Sinne der Daseinsvorsorge zuzurechnen ist, die allerdings von staatlichen Akteuren unzureichend abgedeckt wird. Hier eröffnet sich ein riesiger Markt für private Investitionen, da der Staat weder willens noch in der Lage ist die Bedarfsdeckung anzugehen.

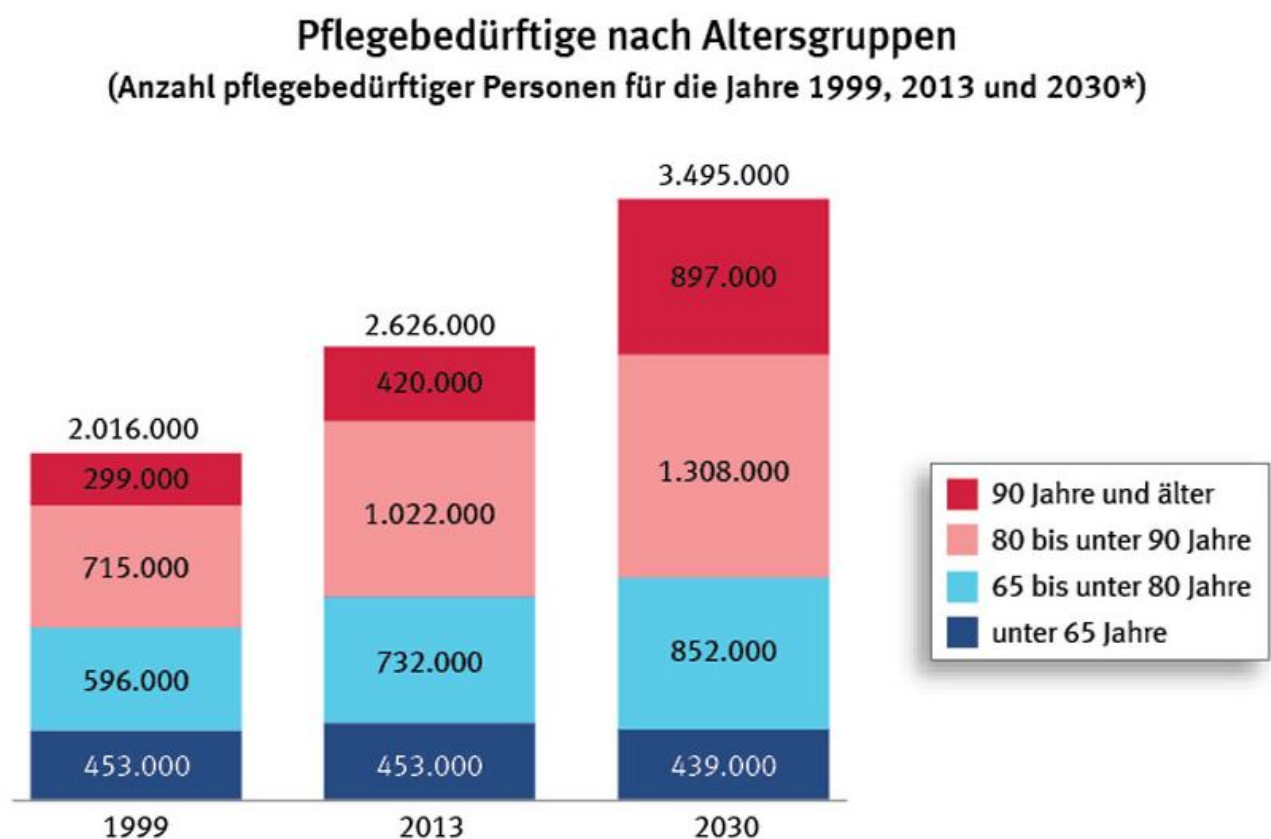
Dazu z.B.:

Marktstudie Wüest und Partner AG:

Projektleiter Ottenströer: „In Deutschland werden bis zum Jahr 2020 zusätzlich mehr als 210.000 Plätze und bis zum Jahr 2030 mehr als 320.000 Pflegeplätze benötigt. Das ergab eine Marktstudie. Allein Berlin muss seine Pflegeplätze um mehr als 31% ausweiten. Bis zum Jahre 2030 sogar um 47%.“

Pestel Institut Studienleiter Matthias Günther:

„Bereits 2035 wird es 3,5 Millionen Pflegebedürftige geben. Der Anteil steigt von 2,9% auf 4,5% in der Bevölkerung. Die Ausgaben in der Pflege werden explodieren. 2035 erwartet das Pestel Institut knapp 33 Milliarden Euro an Kosten bei der Pflege. Ein Plus von 50% gegenüber heute. Es dauert nicht mehr allzu lange und es wird einen Pflegenotstand geben.“



* Annahme für 2030: konstante alters- und geschlechtsspezifische Pflegequote des Jahres 2013; Bevölkerungsentwicklung gemäß Variante 2 der 13. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung

Warum ein Pflegeheim in Polen?

Alleinstellungsmerkmal der Seniorenresidenz Sonnenwald ist sicher zu allererst die luxuriöse sachliche und personelle Ausstattung, die nur wenige Kilometer von den Ballungsgebieten Berlin und Frankfurt entfernt zu einem überragenden Preis-Leistungs-Verhältnis angeboten werden kann.

Da staatliche Akteure weder willens noch in der Lage sind, eine kostendeckende Pflegeversicherung anzubieten, wird sich bei dem überwiegenden Teil der Seniorenheime der Kostendruck insbesondere in den nächsten Jahren durch Einsparungen bei der Ausstattung und im Pflegeschlüssel niederschlagen.

Schon jetzt sind sich die Fachleute einig, dass sich der Anteil der der Finanzierung über die Pflegeversicherung dramatisch reduzieren wird. Auch das in diesem Jahr beschlossene Pflegestärkungsgesetz lässt nur den ernüchternden Schluss zu, dass die Leistungen der Pflegeversicherung auch in Zukunft immer weniger ausreichen werden, um die Kosten allein für die Pflegeplätze auch nur annähernd zu decken.

So äußern sich zum Beispiel:

Deutsche Stiftung Patientenschutz ; Vorstand Herr Brysch:

„Der Regierung fehlt der Mut für eine zukunftsweisende Reform. Es werden lediglich die Baustellen geschlossen die alle Politischen Vorgänger hinterlassen haben. Es wird nicht mehr Personal in der Pflege geben, und dadurch sind die Entlastungen minimal. Obendrein wird in 7 Jahren das Geld ausgehen.“

Caritas Geschäftsleiter Frank Polixa:

„Das Ende der Fahnenstange ist so langsam erreicht. Es besteht eine unzureichende Finanzierung in der Pflege, und ob durch das neue Gesetz sich etwas ändern wird, ist sehr fraglich.“

Diakonie Geschäftsbereichsleiter Ulrich Christofzik:

„Für die Einrichtungen und Pflegedienste ist das von der Regierung auf den Weg gebrachte Gesetz eine reine Mogelpackung.“

IW Institut Köln:

Durch das neue Gesetz wird es keine gravierenden Verbesserungen geben, allerdings kann man aus unserer Sicht festhalten, dass die Beiträge weiter konstant ansteigen werden. Zurzeit gibt es 2,5 Millionen pflegebedürftige Menschen, im Jahr 2050 werden es 4,2 Mill. sein. Das neue Gesetz verschärft unnötig das Problem der künftigen Finanzierung. Der entstehende Pflegefonds ist viel zu klein dimensioniert. Bereits ab 2040 wird nur ein Viertel des Pflegeaufwands gedeckt werden.

Das als luxuriöse Seniorenresidenz konzipierte Anlageprojekt in Polen nimmt die Antworten auf diese Entwicklungen vorweg. Es ist schon jetzt in der Nähe zu den oben genannten Ballungsräumen die Antwort auf die Frage, die viele ältere Menschen umtreibt: wo bekomme ich einen bezahlbaren gut ausgestatteten Pflegeplatz?

Ohne Berücksichtigung der heute noch von der Pflegekasse gezahlten Pflegesachleistung ergibt sich schon jetzt in der Pflegeklasse 1 gegenüber vergleichbaren Einrichtungen in Deutschland ein monatlicher Kostenvorteil von 1400 €.

Dies wird in Zukunft umso relevanter, als davon ausgegangen werden muss, dass bei der Größe des Bedarfs und der zur Verfügung stehenden Summe im staatlichen Pflegefonds die Pflegesachleistung einen Jahr für Jahr geringeren Anteil an den Kosten der Pflege ausmachen wird. Das bedeutet, dass der Selbstzahler (deutsches Pflegegeld gibt es auch für Heimbewohner in Polen) in Zukunft eher der Regelfall, als die Ausnahme darstellen wird. In diesem Markt wird sich das angebotene Anlageobjekt ohne Frage behaupten können.

Hohe Rendite für Investoren und Anleger

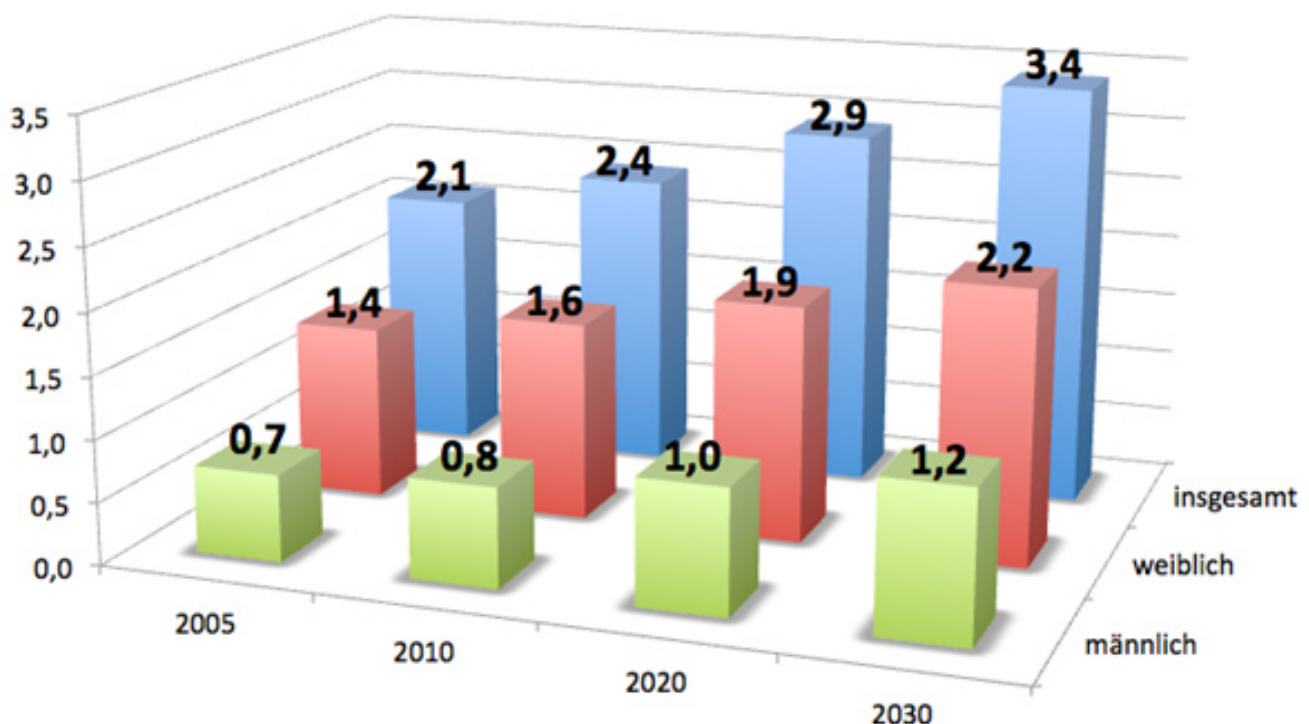
Investoren sind vor allem an der dauerhaften Rendite interessiert, die sie mit der Investition in Pflegeimmobilien erzielen können. Wegen der relativen Konjunkturunabhängigkeit bietet die Anlage in Pflegeimmobilien eine von den Schwankungen des übrigen Marktes unabhängige sichere Rendite. Anleger sind in Zeiten niedriger Zinsen auf der Suche nach renditestarken Alternativen, die sie vor allem auch in Gesundheits- und Pflegeimmobilien finden. So konnten professionelle Investoren im Jahr 2014 mit Pflegeimmobilien eine Rendite von bis zu 6,25 % erzielen. Die Erträge moderner Pflegeheime in guter Lage und mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten lagen im letzten Jahr zwischen 1,75 % und 2,15 % über den Renditen für Spitzenimmobilien aus dem Einzelhandel oder dem Bürogebäudesegment.

Ärzteblatt schreibt dazu:

„Durch den demografischen Wandel der Gesellschaft bilden Pflegeimmobilien im Vergleich zu Bürogebäuden einen neuen Zukunftsmarkt. Die Zahl der Büroarbeitsplätze wird langfristig aufgrund des steigenden Alters der Bevölkerung zurückgehen, dagegen wird in den nächsten Jahren die Zahl der pflegebedürftigen Menschen konstant ansteigen.“

Die Investition in das hier von uns angesprochene Luxussegment des Marktes für Pflegeimmobilien verspricht insbesondere steigende Renditen.

Entwicklung Pflegebedürftigkeit in Deutschland



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

Investition in Pflegeimmobilie oder Eigentumswohnung?

Klassische Eigentumswohnung

Pflegeappartement Sonnenwald

Die Kaufpreise einer neuen Eigentumswohnung in der Region liegen bei ca. € 2.850 bis 1800/qm. Hierfür erhält man die Wohnung einschließlich Treppenhaus und Keller.

Kosten

+ Ein Appartement im Senioren-Park kostet ca. € 1650/qm inkl. hochwertiger, langlebiger Einrichtung. Weiterhin erhält man Anteile an der Empfangshalle, dem Restaurant, der Großküche, Pflegebädern und der hochwertig gestalteten Außenanlage.

Die Mieteinnahmen liegen zwischen € 8,00 und 9,20 je qm und sind in der Regel nicht indexiert.

Erträge

+ Die Miete liegt bei ca. € 9,00 je qm (Pflegeappartement) bzw. € 11,25 je qm für die Wohnungen und steigt automatisch mit dem Inflationsanstieg

Die Bruttorendite bei vermieteten Eigentumswohnungen liegt zwischen 3,5 – 4 %. Hiervon sind die Kosten für Vermietung, Renovierungen, Verwalterkosten und ggf. Leerstand abzuziehen.

Rendite

+ Die Bruttorendite liegt anfänglich bei 6,7 % und damit deutlich höher als bei vergleichbaren Eigentumswohnungen. Hinzu kommen geringe Instandhaltungsrücklagen und sehr geringe Verwalterkosten.

Um die Vermietung der Wohnung muss sich der Eigentümer kümmern. Das Risiko eines Mieterwechsels ist hoch.

Während der Vermietung

+ Mietvertrag über 25 Jahre + 5-jährige Option mit einem solventen und bankengeprüften Betreiber ist vorhanden und wird mit erworben.

Störungen innerhalb der Wohnung oder Probleme mit den Mietern sind Sache des Vermieters.

+ Kein aufwändiger Mieterkontakt = Die Vermietung Ihres Appartements ist Betreibersache.

Bei Wohnungsleerstand entstehen unter Umständen erhebliche Mietausfälle.

+ Monat für Monat sichere Mieteinnahmen ohne Mietausfälle, 100 % Mietzahlung auch bei eventuellem Leerstand Ihres Appartements.

Der Vermieter ist für die Nebenkostenabrechnung selbst verantwortlich. Nicht alle Kosten sind umlegbar.

+ Die Nebenkosten sind vom Betreiber zu zahlen. Aufwändige Abrechnungen entfallen

Mit wenigen Ausnahmen sind alle Schönheitsreparaturen durch den Vermieter zu tragen.

+ Der Betreiber trägt alle Schönheitsreparaturen innerhalb des Gebäudes und die Unterhaltung sowie Erneuerung der Einrichtungsgegenstände

Wartungskosten und Instandhaltungskosten sind zu einem erheblichen Teil durch den Vermieter zu tragen.

+ Alle Wartungs- und Instandsetzungskosten einschließlich der Instandhaltung der Haustechnik werden vom Betreiber bis zu Höhe einer Monatsmiete pro Jahr übernommen.

Durch negative Standortentwicklungen sinken Mietpreise oder wird die Vermietung schwieriger.

+ Der Standort wurde sowohl durch den Betreiber als auch von Banken geprüft und liegt absolut wettbewerbsfähig.

Eigennutzung im Einzelfall möglich.

- Keine unmittelbare Eigennutzung möglich, jedoch Vorbelegungsrecht für Käufer und Angehörige.

Urteilen Sie selbst, bei welcher Immobilie für Sie die Vorteile liegen.

Investieren Sie in eine SORGLOS- IMMOBILIE in einem STETIG WACHSENDEN ZUKUNFTSMARKT!

Rendite-Berechnung eines Senioren-Appartements

25 Jahre stabile und indexierte Mieteinkünfte

Vereinfachte Beispielrechnungen

Vergleich Seniorenresidenz Sonnenwald und Seniorenresidenz Elsdorf

Seniorenresidenz Sonnenwald
Wohnung 35,96 m²

Seniorenresidenz Elsdorf
Wohnung 21.93 m²

<u>Kaufpreis Wohnung</u>	58.435 €	140.227 €
Nebenkosten (Notar, Grundbuch, Grunderwerbst)	1753 €	12.320 €
Gesamtkosten	60.188 €	152.284 €

Renditeberechnung-Mieteinnahmen

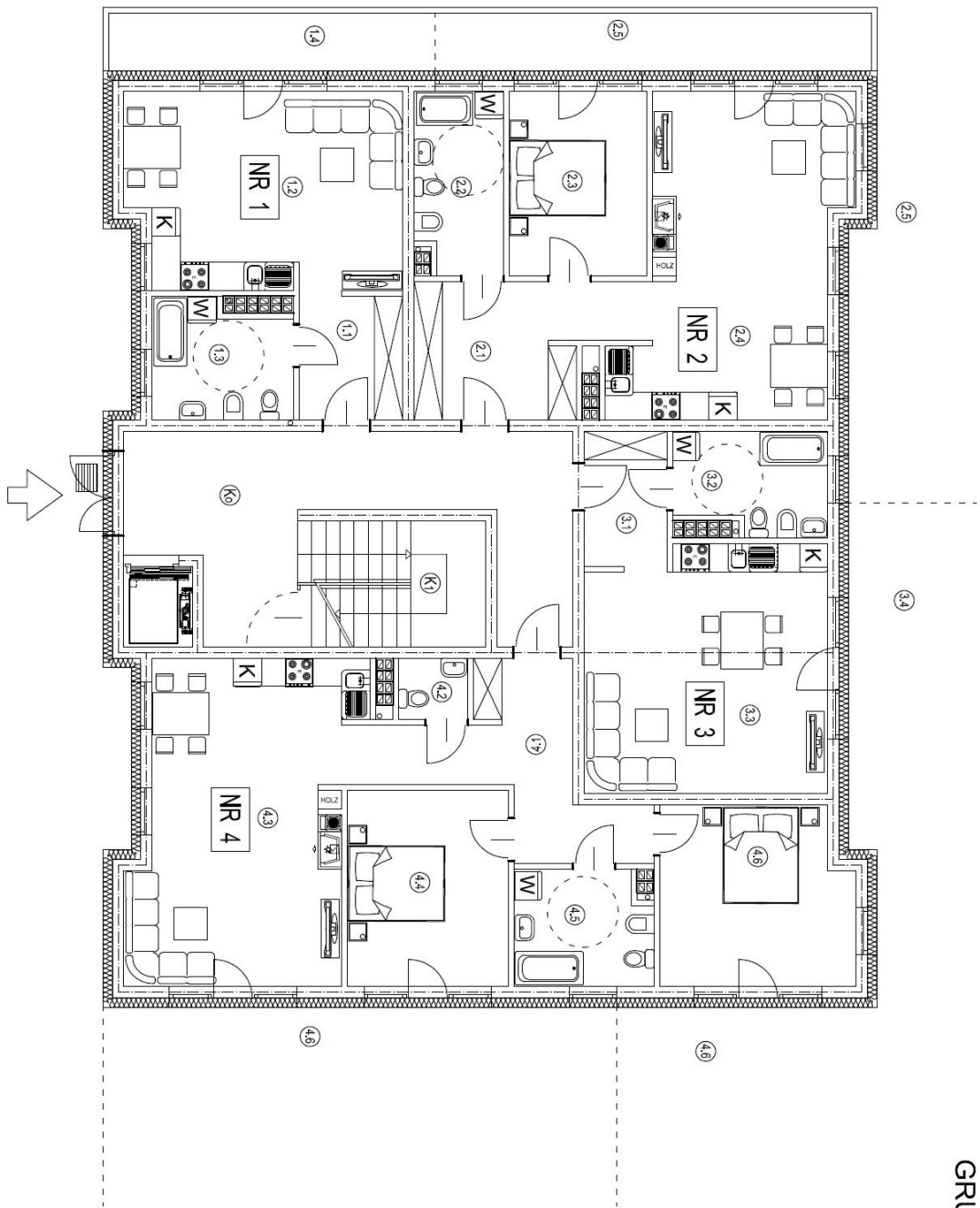
Einnahmen

Jährliche Mieteinnahmen Brutto	6792 €	7513 €
--------------------------------	--------	--------

<u>Anfängliche Rendite auf das Eingesetzte Eigenkapital:</u>	<u>7.31 %</u>	<u>5 %</u>
--	---------------	------------



Erdgeschoss Haus
"Meine Freiheit"



GRUNDRISS ERDGESCHOSS

Massstab 1:75

GRUNDRISS WOHNUNG NR 1		
NR	RAUME	[m²]
1.1	FLUR MIT EINBAUSCHRAUK	5,64
1.2	WOHNZIMMER MIT OFFENER KÜCHE	23,35
1.3	BADZIMMER	6,97
GESAMTFLÄCHE OHNE BALCON		35,96
1.4	BALCON	8,40
GRUNDRISS WOHNUNG NR 2		
NR	RAUME	[m²]
2.1	FLUR MIT EINBAUSCHRAUK	11,80
2.2	BADZIMMER	7,08
2.3	SCHLAFZIMMER	11,08
2.4	WOHNZIMMER MIT OFFENER KÜCHE	28,35
GESAMTFLÄCHE OHNE BALCON		58,31
2.5	BALCON	11,00
GRUNDRISS WOHNUNG NR 3		
NR	RAUME	[m²]
3.1	FLUR MIT EINBAUSCHRAUK	4,06
3.2	BADZIMMER	6,54
3.3	WOHNZIMMER MIT OFFENER KÜCHE	28,74
GESAMTFLÄCHE OHNE BALCON		37,34
3.4	TERRASSE	
GRUNDRISS WOHNUNG NR 4		
NR	RAUME	[m²]
4.1	FLUR MIT EINBAUSCHRAUK	13,10
4.2	GASTEWING	1,86
4.3	WOHNZIMMER MIT OFFENER KÜCHE	29,63
4.4	SCHLAFZIMMER 1	13,89
4.5	BADZIMMER	6,91
4.6	SCHLAFZIMMER 2	14,91
GESAMTFLÄCHE OHNE BALCON		80,29
4.6	TERRASSE	
GESAMTFLÄCHE OHNE BALKONE:		211,90
KIT	TREPPENHAUS	10,40
KO	TREPPENHAUS + AUFGANG	30,60
GESAMTFLÄCHE:		282,90

Hohe Rendite mit Potenzial.

Rendite-Berechnung eines Senioren-Appartements (Betreutes Wohnen): 25 Jahre stabile und indexierte Mieteinkünfte

Vereinfachte Beispielrechnungen für Wohnung Nummer 1, Unverbindliche Beispiel-Berechnungen für: Alfred und Anita Mustermann

Kaufpreis Wohnung 35,96 m²	58.435 €
Nebenkosten (Notar, Grundbuch, Grunderwerbsteu.)	1.753 €
Gesamtkosten	60.188 €
Renditeberechnung-Mieteinnahmen	
Einnahmen	
Jährliche Mieteinnahmen Brutto	6.792 €
Verwaltungskosten inkl. Rücklagen sowie alle Nebenkosten	2.520 €
Mieteinnahmen Netto	4.272 €
Anfängliche Rendite	7,31 %



Rendite-Berechnung eines Senioren-Appartements (Betreutes Wohnen): 25 Jahre stabile und indexierte Mieteinkünfte

Vereinfachte Beispielrechnungen für Wohnung Nummer 2 Unverbindliche Beispiel-Berechnungen für: Alfred und Anita Mustermann

Kaufpreis Wohnung 68,90 m²	111.963 €
Nebenkosten (Notar, Grundbuch, Grunderwerbsteu.)	3.359 €
Gesamtkosten	115.322 €
Renditeberechnung-Mieteinnahmen	
Einnahmen	
Jährliche Mieteinnahmen Brutto	11.088 €
Verwaltungskosten inkl. Rücklagen sowie alle Nebenkosten	2.903 €
Mieteinnahmen Netto	8.185 €
Anfängliche Rendite	7,31%

Rendite-Berechnung eines Senioren-Appartements (Betreutes Wohnen): 25 Jahre stabile und indexierte Mieteinkünfte

Vereinfachte Beispielrechnungen für Wohnung Nummer 3
Unverbindliche Beispiel-Berechnungen für: Alfred und Anita Mustermann

Kaufpreis Wohnung 40,48 m ²	65.780 €
Nebenkosten (Notar, Grundbuch, Grunderwerbst)	1.973 €
Gesamtkosten	67.753 €
Renditeberechnung-Mieteinnahmen	
Einnahmen	
Jährliche Mieteinnahmen Brutto	6.864 €
Verwaltungskosten inkl. Rücklagen	
sowie alle Nebenkosten	2.055 €
Mieteinnahmen Netto	4.809 €
Anfängliche Rendite	7,31 %

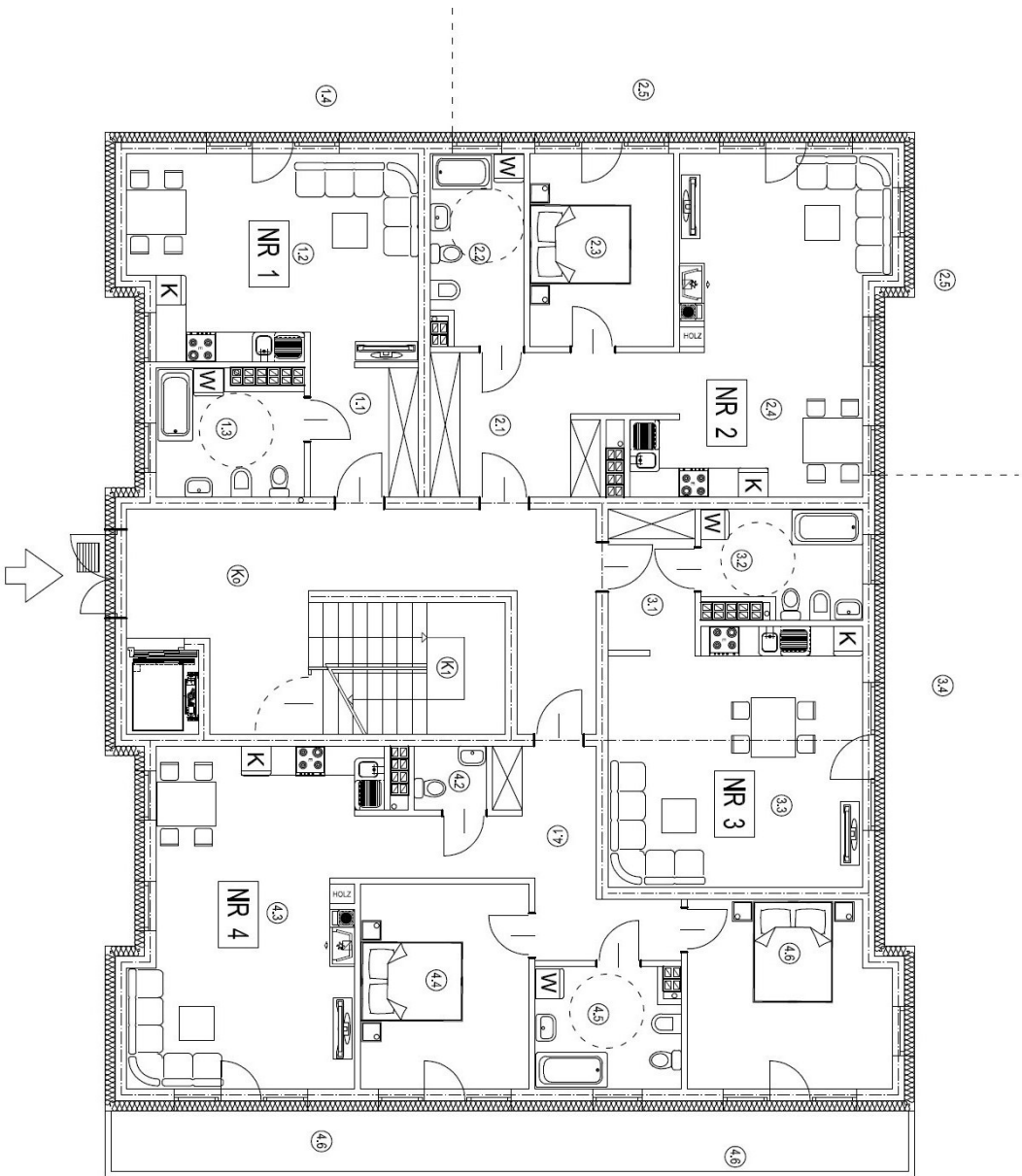


Rendite-Berechnung eines Senioren-Appartements (Betreutes Wohnen): 25 Jahre stabile und indexierte Mieteinkünfte

Vereinfachte Beispielrechnungen für Wohnung Nummer 4
Unverbindliche Beispiel-Berechnungen für: Alfred und Anita Mustermann

Kaufpreis Wohnung 65,32 m ²	106.145 €
Nebenkosten (Notar, Grundbuch, Grunderwerbst)	3.184 €
Gesamtkosten	109.329 €
Renditeberechnung-Mieteinnahmen	
Einnahmen	
Jährliche Mieteinnahmen Brutto	10.560 €
Verwaltungskosten inkl. Rücklagen	
sowie alle Nebenkosten	2.800 €
Mieteinnahmen Netto	7.760 €
Anfängliche Rendite	7,31%

Erdgeschoss Haus
 "Meine Unabhängigkeit"



GRUNDRISS ERDGESCHOSS

Massstab 1:75

GRUNDRISS WOHNUNG NR 1			
NR	RÄUME	IN?	
1.1	FLUR MIT EINBAUSCHRANK	5,64	
1.2	WOHNZIMMER MIT OFFENER KÜCHE	23,35	
1.3	BADZIMMER	6,97	
	GESAMTFLÄCHE OHNE BALCON	35,96	
1.4	TERRASSE		
GRUNDRISS WOHNUNG NR 2			
NR	RÄUME	IN?	
2.1	FLUR MIT EINBAUSCHRANK	11,80	
2.2	BADZIMMER	7,08	
2.3	SCHLAFZIMMER	11,08	
2.4	WOHNZIMMER MIT OFFENER KÜCHE	28,35	
	GESAMTFLÄCHE OHNE BALCON	58,31	
2.5	TERRASSE		
GRUNDRISS WOHNUNG NR 3			
NR	RÄUME	IN?	
3.1	FLUR MIT EINBAUSCHRANK	4,06	
3.2	BADZIMMER	6,54	
3.3	WOHNZIMMER MIT OFFENER KÜCHE	26,74	
	GESAMTFLÄCHE OHNE BALCON	37,34	
3.4	TERRASSE		
GRUNDRISS WOHNUNG NR 4			
NR	RÄUME	IN?	
4.1	FLUR MIT EINBAUSCHRANK	13,10	
4.2	GÄSTE WC	1,86	
4.3	WOHNZIMMER MIT OFFENER KÜCHE	29,63	
4.4	SCHLAFZIMMER 1	13,89	
4.5	BADZIMMER	6,91	
4.6	SCHLAFZIMMER 2	14,91	
	GESAMTFLÄCHE OHNE BALCON	80,29	
4.6	BALCON	19,40	
	GESAMTFLÄCHE OHNE BALNONE:	211,90	
K1	TREPPENHAUS	10,40	
K0	TREPPENHAUS + AUFZUG	30,60	
	GESAMTFLÄCHE:	252,90	

Rendite-Berechnung eines Senioren-Appartements (Betreutes Wohnen): 25 Jahre stabile und indexierte Mieteinkünfte

Vereinfachte Beispielrechnungen für Wohnung Nummer 1
Unverbindliche Beispiel-Berechnungen für: Alfred und Anita Mustermann

Kaufpreis Wohnung 35,96 m ²	58.435 €
Nebenkosten (Notar, Grundbuch, Grunderwerbst)	1.753 €
Gesamtkosten	60.188 €
Renditeberechnung-Mieteinnahmen	
Einnahmen	
Jährliche Mieteinnahmen Brutto	6.792 €
Verwaltungskosten inkl. Rücklagen	
sowie alle Nebenkosten	2.520 €
Mieteinnahmen Netto	4.272 €
Anfängliche Rendite	7,31 %



Rendite-Berechnung eines Senioren-Appartements (Betreutes Wohnen): 25 Jahre stabile und indexierte Mieteinkünfte

Vereinfachte Beispielrechnungen für Wohnung Nummer 2
Unverbindliche Beispiel-Berechnungen für: Alfred und Anita Mustermann

Kaufpreis Wohnung 58,31 m ²	94.754 €
Nebenkosten (Notar, Grundbuch, Grunderwerbst)	2.842 €
Gesamtkosten	97.596 €
Renditeberechnung-Mieteinnahmen	
Einnahmen	
Jährliche Mieteinnahmen Brutto	9.516 €
Verwaltungskosten inkl. Rücklagen	
sowie alle Nebenkosten	2.589 €
Mieteinnahmen Netto	6.927 €
Anfängliche Rendite	7,31%

Rendite-Berechnung eines Senioren-Appartements (Betreutes Wohnen): 25 Jahre stabile und indexierte Mieteinkünfte

Vereinfachte Beispielrechnungen für Wohnung Nummer 3
Unverbindliche Beispiel-Berechnungen für: Alfred und Anita Mustermann

Kaufpreis Wohnung 37,34 m ²	60.678 €
Nebenkosten (Notar, Grundbuch, Grunderwerbst)	1.820 €
Gesamtkosten	62.498 €
Renditeberechnung-Mieteinnahmen	
Einnahmen	
Jährliche Mieteinnahmen Brutto	6.396 €
Verwaltungskosten inkl. Rücklagen sowie alle Nebenkosten	1.960 €
Mieteinnahmen Netto	4.436 €
Anfängliche Rendite	7,31 %

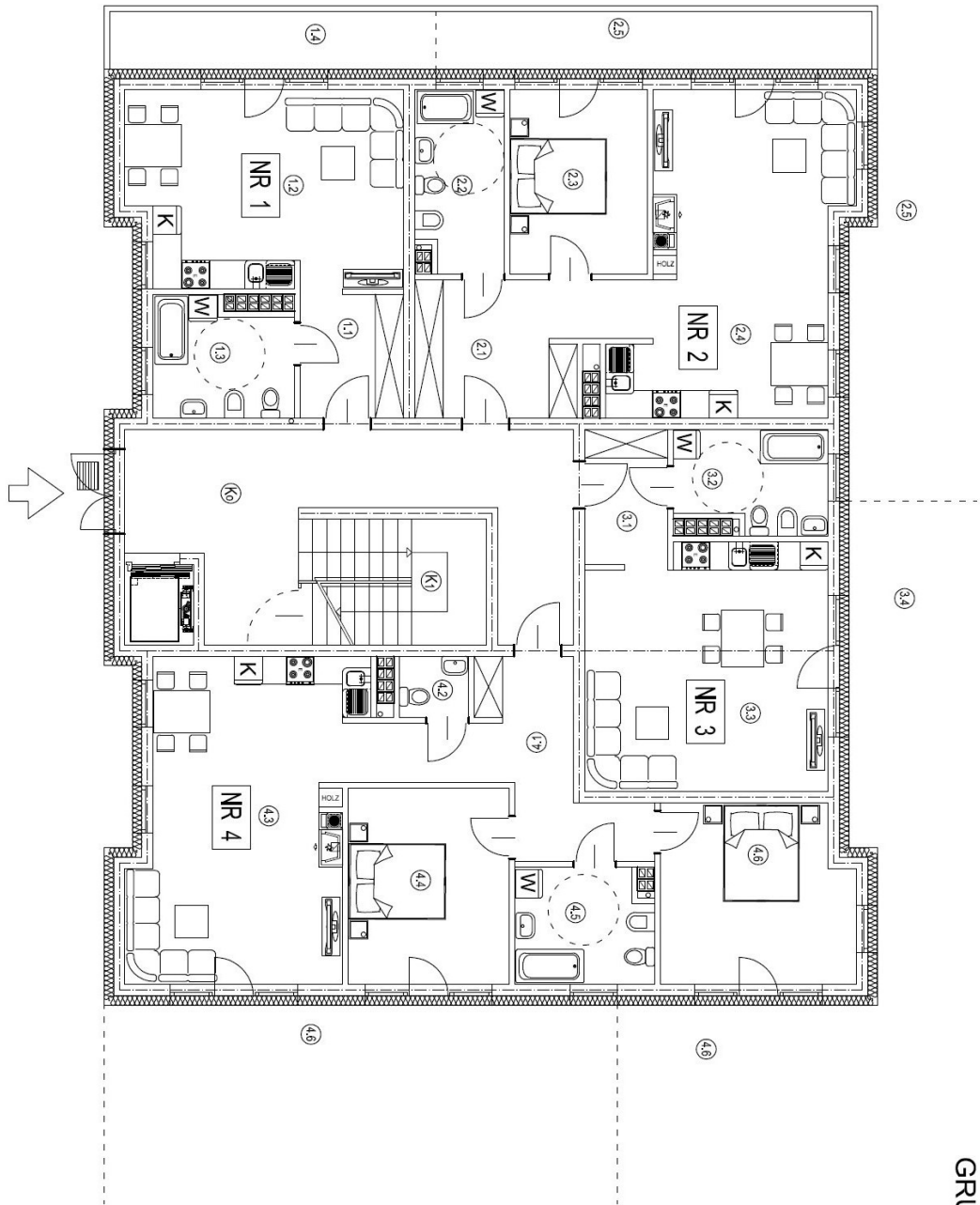


Rendite-Berechnung eines Senioren-Appartements (Betreutes Wohnen): 25 Jahre stabile und indexierte Mieteinkünfte

Vereinfachte Beispielrechnungen für Wohnung Nummer 4
Unverbindliche Beispiel-Berechnungen für: Alfred und Anita Mustermann

Kaufpreis Wohnung 80,29 m ²	130.471 €
Nebenkosten (Notar, Grundbuch, Grunderwerbst)	3.914 €
Gesamtkosten	134.385 €
Renditeberechnung-Mieteinnahmen	
Einnahmen	
Jährliche Mieteinnahmen Brutto	12.792 €
Verwaltungskosten inkl. Rücklagen sowie alle Nebenkosten	3.254 €
Mieteinnahmen Netto	9.538 €
Anfängliche Rendite	7,31%

Erdgeschoss Haus
"Waldfrieden"



GRUNDRISS ERDGESCHOSS

Massstab 1:75

GRUNDRISS WOHNUNG NR 1			
NR	RÄUME	[m²]	
1.1	FLUR MIT EINGANGSFRANK	5,64	
1.2	WOHNZIMMER MIT OFFENER KÜCHE	23,35	
1.3	BADZIMMER	6,97	
	GESAMTFLÄCHE OHNE BALCON	35,96	
1.4	BALCON	8,40	
GRUNDRISS WOHNUNG NR 2			
NR	RÄUME	[m²]	
2.1	FLUR MIT EINGANGSFRANK	11,80	
2.2	BADZIMMER	7,08	
2.3	SCHLAFZIMMER	11,08	
2.4	WOHNZIMMER MIT OFFENER KÜCHE	28,35	
	GESAMTFLÄCHE OHNE BALCON	58,31	
2.5	BALCON	11,00	
GRUNDRISS WOHNUNG NR 3			
NR	RÄUME	[m²]	
3.1	FLUR MIT EINGANGSFRANK	4,06	
3.2	BADZIMMER	6,54	
3.3	WOHNZIMMER MIT OFFENER KÜCHE	26,74	
	GESAMTFLÄCHE OHNE BALCON	37,34	
3.4	TERRASSE		
GRUNDRISS WOHNUNG NR 4			
NR	RÄUME	[m²]	
4.1	FLUR MIT EINGANGSFRANK	13,10	
4.2	GÄSTE WC	1,86	
4.3	WOHNZIMMER MIT OFFENER KÜCHE	29,63	
4.4	SCHLAFZIMMER 1	13,89	
4.5	BADZIMMER	6,91	
4.6	SCHLAFZIMMER 2	14,91	
	GESAMTFLÄCHE OHNE BALCON	80,29	
4.6	TERRASSE		
GESAMTFLÄCHE OHNE BALKONE:			
K1	TREPPENHAUS	211,90	
Ko	TREPPENHAUS + AUFGANG	10,40	
		30,60	
	GESAMTFLÄCHE	262,90	

Rendite-Berechnung eines Senioren-Appartements (Betreutes Wohnen): 25 Jahre stabile und indexierte Mieteinkünfte

Vereinfachte Beispielrechnungen für Wohnung Nummer 1
Unverbindliche Beispiel-Berechnungen für: Alfred und Anita Mustermann

Kaufpreis Wohnung 35,96 m ²	58.435 €
Nebenkosten (Notar, Grundbuch, Grunderwerbst)	1.753 €
Gesamtkosten	60.188 €
Renditeberechnung-Mieteinnahmen	
Einnahmen	
Jährliche Mieteinnahmen Brutto	6.792 €
Verwaltungskosten inkl. Rücklagen sowie alle Nebenkosten	2.520 €
Mieteinnahmen Netto	4.272 €
Anfängliche Rendite	7,31 %



Rendite-Berechnung eines Senioren-Appartements (Betreutes Wohnen): 25 Jahre stabile und indexierte Mieteinkünfte

Vereinfachte Beispielrechnungen für Wohnung Nummer 2
Unverbindliche Beispiel-Berechnungen für: Alfred und Anita Mustermann

Kaufpreis Wohnung 58,31 m ²	94.754 €
Nebenkosten (Notar, Grundbuch, Grunderwerbst)	2.842 €
Gesamtkosten	97.596 €
Renditeberechnung-Mieteinnahmen	
Einnahmen	
Jährliche Mieteinnahmen Brutto	9.516 €
Verwaltungskosten inkl. Rücklagen sowie alle Nebenkosten	2.589 €
Mieteinnahmen Netto	6.927 €
Anfängliche Rendite	7,31%

Rendite-Berechnung eines Senioren-Appartements (Betreutes Wohnen): 25 Jahre stabile und indexierte Mieteinkünfte

Vereinfachte Beispielrechnungen für Wohnung Nummer 3
Unverbindliche Beispiel-Berechnungen für: Alfred und Anita Mustermann

Kaufpreis Wohnung 37,34 m ²	60.678 €
Nebenkosten (Notar, Grundbuch, Grunderwerbst)	1.820 €
Gesamtkosten	62.498 €
Renditeberechnung-Mieteinnahmen	
Einnahmen	
Jährliche Mieteinnahmen Brutto	6.396 €
Verwaltungskosten inkl. Rücklagen	
sowie alle Nebenkosten	1.960 €
Mieteinnahmen Netto	4.436 €
Anfängliche Rendite	7,31 %

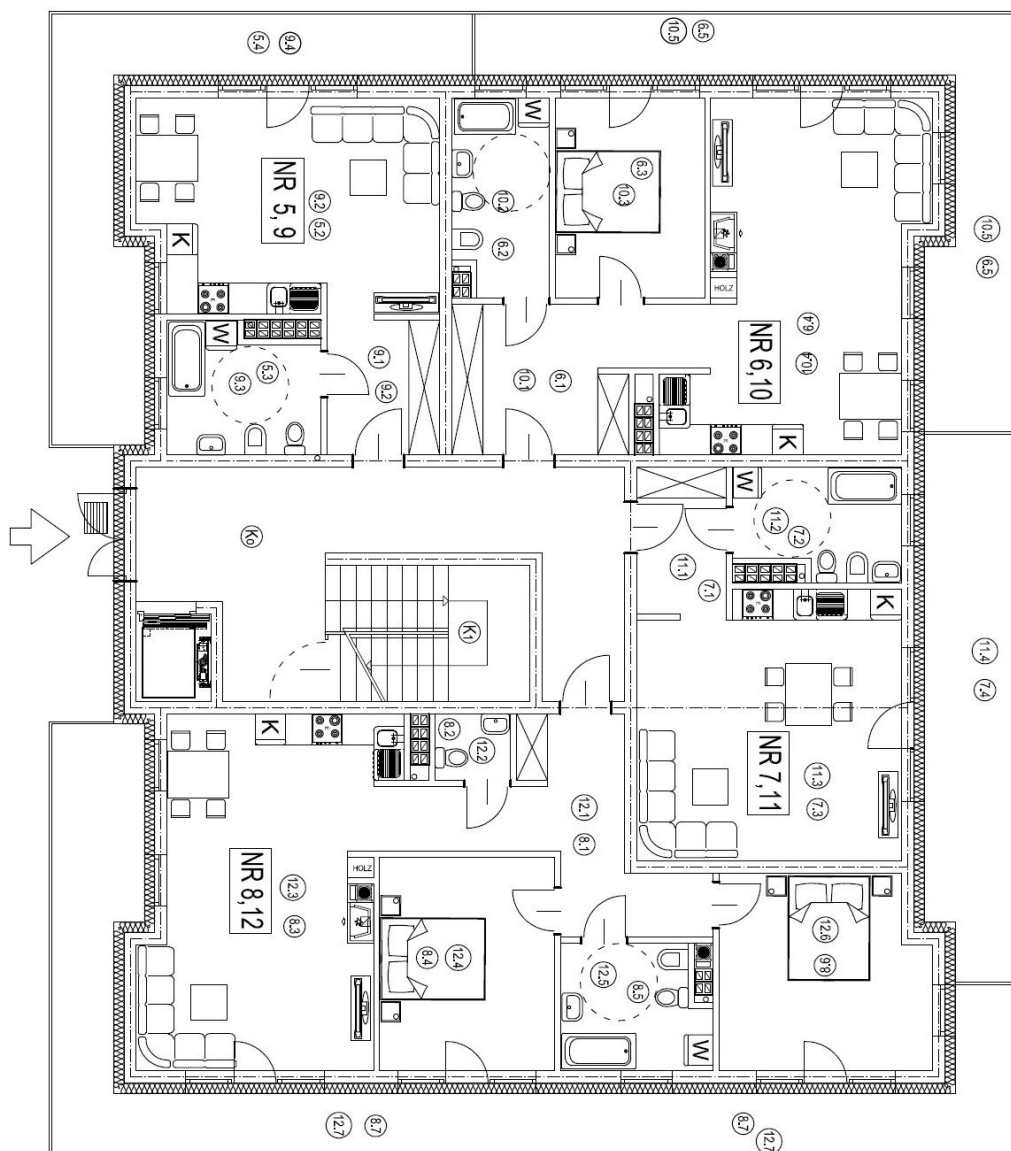


Rendite-Berechnung eines Senioren-Appartements (Betreutes Wohnen): 25 Jahre stabile und indexierte Mieteinkünfte

Vereinfachte Beispielrechnungen für Wohnung Nummer 4
Unverbindliche Beispiel-Berechnungen für: Alfred und Anita Mustermann

Kaufpreis Wohnung 80,29 m ²	130.471 €
Nebenkosten (Notar, Grundbuch, Grunderwerbst)	3.914 €
Gesamtkosten	134.385 €
Renditeberechnung-Mieteinnahmen	
Einnahmen	
Jährliche Mieteinnahmen Brutto	12.792 €
Verwaltungskosten inkl. Rücklagen	
sowie alle Nebenkosten	3.254 €
Mieteinnahmen Netto	9.538 €
Anfängliche Rendite	7,31%

Erstes und Zweites Obergeschoss Häuser: "Meine Freiheit", "Meine Unabhängigkeit", "Waldfrieden"



GRUNDRISS ERSTES UND ZWEITES OBERGESCHOSS
Masstab 1:75

GRUNDRISS WOHNUNG NR 5, 9		
NR	RÄUME	in m²
5.1 9.1	FLUR MIT EINBAUSCHRANK	5,64
5.2 9.2	WOHNZIMMER MIT OFFENER KÜCHE	23,35
5.3 9.3	BADZIMMER	6,97
5.4 9.4	GESAMTFLÄCHE OHNE BALCON	35,96
5.4 9.4	BALCON	19,00
GRUNDRISS WOHNUNG NR 6, 10		
NR	RÄUME	in m²
6.1 10.1	FLUR MIT EINBAUSCHRANK	11,80
6.2 10.2	BADZIMMER	7,08
6.3 10.3	SCHLAFZIMMER	11,08
6.4 10.4	WOHNZIMMER MIT OFFENER KÜCHE	28,35
6.5 10.5	GESAMTFLÄCHE OHNE BALCON	58,31
6.5 10.5	BALCON	21,00
GRUNDRISS WOHNUNG NR 7, 11		
NR	RÄUME	in m²
7.1 11.1	FLUR MIT EINBAUSCHRANK	4,06
7.2 11.2	BADZIMMER	6,54
7.3 11.3	WOHNZIMMER MIT OFFENER KÜCHE	28,74
7.4 11.4	GESAMTFLÄCHE OHNE BALCON	37,34
7.4 11.4	BALCON	16,00
GRUNDRISS WOHNUNG NR 8, 12		
NR	RÄUME	in m²
8.1 12.1	FLUR MIT EINBAUSCHRANK	13,10
8.2 12.2	GÄSTE WC	1,86
8.3 12.3	WOHNZIMMER MIT OFFENER KÜCHE	29,63
8.4 12.4	SCHLAFZIMMER 1	13,89
8.5 12.5	BADZIMMER	6,97
8.6 12.6	SCHLAFZIMMER 2	14,91
8.7 12.7	GESAMTFLÄCHE OHNE BALCON	80,29
8.7 12.7	BALCON	32,00
K1	GESAMTFLÄCHE OHNE BALKONE	211,90
K1	TREPPENHAUS	10,40
K1	TREPPENHAUS + AUFZUG	30,60
GESAMTFLÄCHE		282,90

Rendite-Berechnung eines Senioren-Appartements (Betreutes Wohnen): 25 Jahre stabile und indexierte Mieteinkünfte

Vereinfachte Beispielrechnungen für Wohnung Nummer 5, 9
Unverbindliche Beispiel-Berechnungen für: Alfred und Anita Mustermann

Kaufpreis Wohnung 35,96 m²	58.435 €
Nebenkosten (Notar, Grundbuch, Grunderwerbst)	1.753 €
Gesamtkosten	60.188 €
Renditeberechnung-Mieteinnahmen	
Einnahmen	
Jährliche Miteinnahmen Brutto	6.792 €
Verwaltungskosten inkl. Rücklagen	
sowie alle Nebenkosten	2.520 €
Mieteinnahmen Netto	4.272 €
Anfängliche Rendite	7,31 %



Rendite-Berechnung eines Senioren-Appartements (Betreutes Wohnen): 25 Jahre stabile und indexierte Mieteinkünfte

Vereinfachte Beispielrechnungen für Wohnung Nummer 6,10
Unverbindliche Beispiel-Berechnungen für: Alfred und Anita Mustermann

Kaufpreis Wohnung 58,31 m²	94.754 €
Nebenkosten (Notar, Grundbuch, Grunderwerbst)	2.842 €
Gesamtkosten	97.596 €
Renditeberechnung-Mieteinnahmen	
Einnahmen	
Jährliche Miteinnahmen Brutto	9.516 €
Verwaltungskosten inkl. Rücklagen	
sowie alle Nebenkosten	2.589 €
Mieteinnahmen Netto	6.927 €
Anfängliche Rendite	7,31 %

Rendite-Berechnung eines Senioren-Appartements (Betreutes Wohnen): 25 Jahre stabile und indexierte Mieteinkünfte

Vereinfachte Beispielrechnungen für Wohnung Nummer 7,11
Unverbindliche Beispiel-Berechnungen für: Alfred und Anita Mustermann

Kaufpreis Wohnung 37,34 m²	60.678 €
Nebenkosten (Notar, Grundbuch, Grunderwerbst)	1.820 €
Gesamtkosten	62.498 €
Renditeberechnung-Mieteinnahmen	
Einnahmen	
Jährliche Mieteinnahmen Brutto	6.396 €
Verwaltungskosten inkl. Rücklagen	
sowie alle Nebenkosten	1.960 €
Mieteinnahmen Netto	4.436 €
Anfängliche Rendite	7,31%

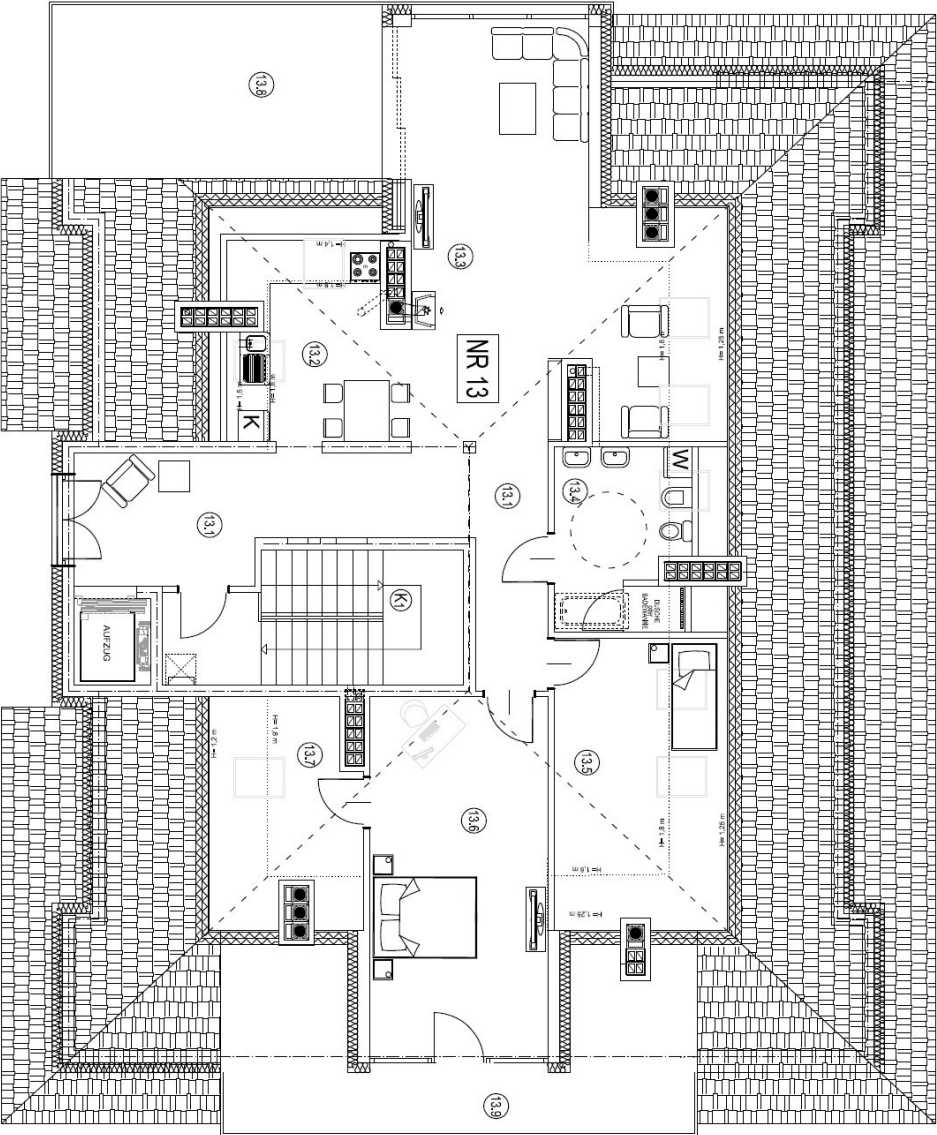


Rendite-Berechnung eines Senioren-Appartements (Betreutes Wohnen): 25 Jahre stabile und indexierte Mieteinkünfte

Vereinfachte Beispielrechnungen für Wohnung Nummer 8,12
Unverbindliche Beispiel-Berechnungen für: Alfred und Anita Mustermann

Kaufpreis Wohnung 80,29 m²	130.471 €
Nebenkosten (Notar, Grundbuch, Grunderwerbst)	3.914 €
Gesamtkosten	134.385 €
Renditeberechnung-Mieteinnahmen	
Einnahmen	
Jährliche Mieteinnahmen Brutto	12.792 €
Verwaltungskosten inkl. Rücklagen	
sowie alle Nebenkosten	3.254 €
Mieteinnahmen Netto	9.538 €
Anfängliche Rendite	7,31 %

Dachgeschoss Häuser:
"Meine Freiheit", "Meine Unabhängigkeit", "Waldfrieden"



GRUNDRISS WOHNUNG NR 13			
NR	RÄUME	H=1,8m [m ²]	Fussboden [m ²]
13.1	VORZIMMER/AUFZUG	30,00	30,00
13.2	KÜCHE	8,70	12,80
13.3	WOCHENZIMMER + LEBESRAUM	23,80	30,00
13.4	BADZIMMER	8,10	9,30
13.5	SCHLAFZIMMER 1	10,50	19,50
13.6	SCHLAFZIMMER 2	24,30	24,30
13.7	GARDEROBE	6,00	12,60
K	TREPPENHAUS	10,50	10,50
GESAMTFLÄCHE OHNE BALKONE		121,90	149,10
13.8	BALKON	22,00	
13.9	BALKON	23,00	
GESAMTFLÄCHE OHNE BALKONE		121,90	149,10

DACHGESCHOSS
Massstab 1:75



Rendite-Berechnung eines Senioren-Appartements (Betreutes Wohnen): 25 Jahre stabile und indexierte Mieteinkünfte

Vereinfachte Beispielrechnungen für Wohnung Nummer 13
Unverbindliche Beispiel-Berechnungen für: Alfred und Anita Mustermann

Kaufpreis Wohnung 121,90 m ²	198.088 €
Nebenkosten (Notar, Grundbuch, Grunderwerbst)	5.942 €
Gesamtkosten	204.030 €

Renditeberechnung-Mieteinnahmen

Einnahmen

Jährliche Mieteinnahmen Brutto	19.860 €
--------------------------------	----------

Verwaltungskosten inkl. Rücklagen sowie alle Nebenkosten	4.501 €
---	---------

Mieteinnahmen Netto	15.359 €
---------------------	----------

Anfängliche Rendite	7,75 %
----------------------------	---------------



Rendite-Berechnung für Bungalow (Betreutes Wohnen): 25 Jahre stabile und indexierte Mieteinkünfte

Vereinfachte Beispielrechnungen für Bungalow Nummer 1-8
Unverbindliche Beispiel-Berechnungen für: Alfred und Anita Mustermann

Kaufpreis Bungalow 100 m ²	172.500 €
Nebenkosten (Notar, Grundbuch, Grunderwerbst)	5.175 €
Gesamtkosten	177.675 €

Renditeberechnung-Mieteinnahmen
Einnahmen

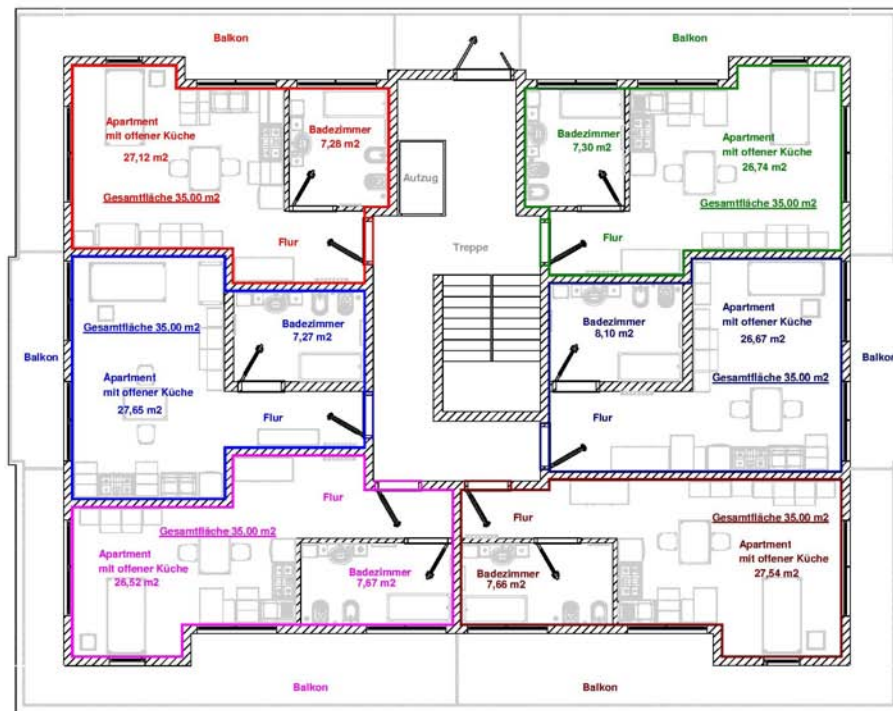
Jährliche Mieteinnahmen Brutto	17.340 €
Verwaltungskosten inkl. Rücklagen sowie alle Nebenkosten	3.840 €

Mieteinnahmen Netto	13.500 €
---------------------	----------

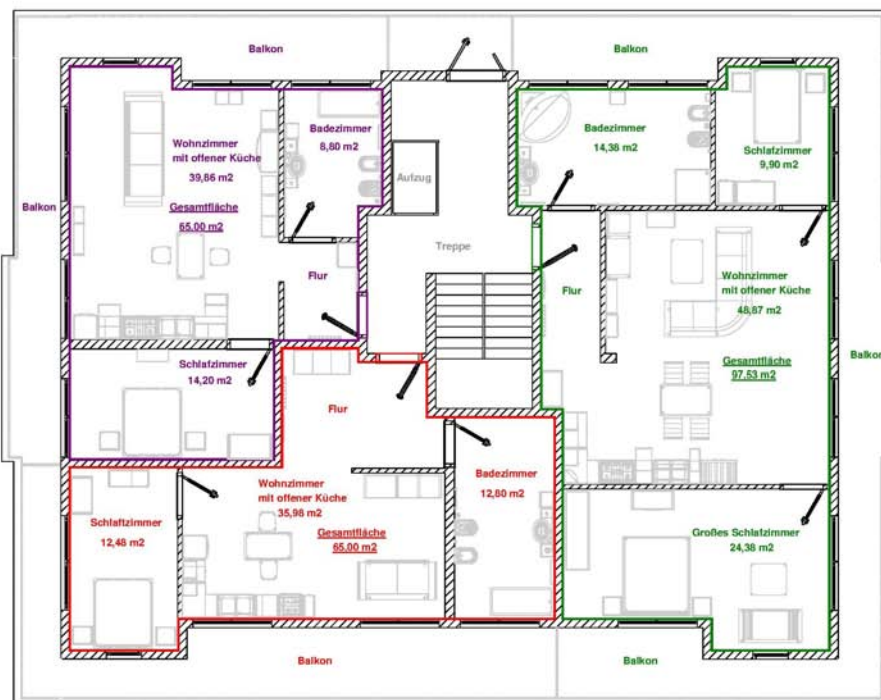
Anfängliche Rendite
auf das Eingesetzte Eigenkapital: **7,83 %**



Erdgeschoss Haus "Liebe"



Erstes Obergeschoss Haus "Liebe"



Rendite-Berechnung eines Senioren-Appartements (Tagespflege): 25 Jahre stabile und indexierte Mieteinkünfte

Vereinfachte Beispielrechnungen für Wohnung Nummer 1,2,3,4,5,6
Unverbindliche Beispiel-Berechnungen für: Alfred und Anita Mustermann

Kaufpreis Wohnung 35 m ²	47.250 €
Nebenkosten (Notar, Grundbuch, Grunderwerbst)	1.417 €
Gesamtkosten	48.667 €
Renditeberechnung-Mieteinnahmen	
Einnahmen	
Jährliche Miteinnahmen Brutto	5.040 €
Verwaltungskosten inkl. Rücklagen	
sowie alle Nebenkosten	1.890 €
Mieteinnahmen Netto	3.150 €
Anfängliche Rendite	6,67 %



Rendite-Berechnung eines Senioren-Appartements (Betreutes Wohnen): 25 Jahre stabile und indexierte Mieteinkünfte

Vereinfachte Beispielrechnungen für Wohnung Nummer 7
Unverbindliche Beispiel-Berechnungen für: Alfred und Anita Mustermann

Kaufpreis Wohnung 97,53 m ²	158.486 €
Nebenkosten (Notar, Grundbuch, Grunderwerbst)	4.754 €
Gesamtkosten	163.240 €
Renditeberechnung-Mieteinnahmen	
Einnahmen	
Jährliche Miteinnahmen Brutto	15.348 €
Verwaltungskosten inkl. Rücklagen	
sowie alle Nebenkosten	3.761 €
Mieteinnahmen Netto	11.587 €
Anfängliche Rendite	7,31%

Rendite-Berechnung eines Senioren-Appartements (Betreutes Wohnen): 25 Jahre stabile und indexierte Mieteinkünfte

Vereinfachte Beispielrechnungen für Wohnung Nummer 8,9
Unverbindliche Beispiel-Berechnungen für: Alfred und Anita Mustermann

Kaufpreis Wohnung 65 m ²	105.625 €
Nebenkosten (Notar, Grundbuch, Grunderwerbsteu.)	3.168 €
Gesamtkosten	108.793 €

Renditeberechnung-Mieteinnahmen

Einnahmen

Jährliche Mieteinnahmen Brutto	10.512 €
--------------------------------	----------

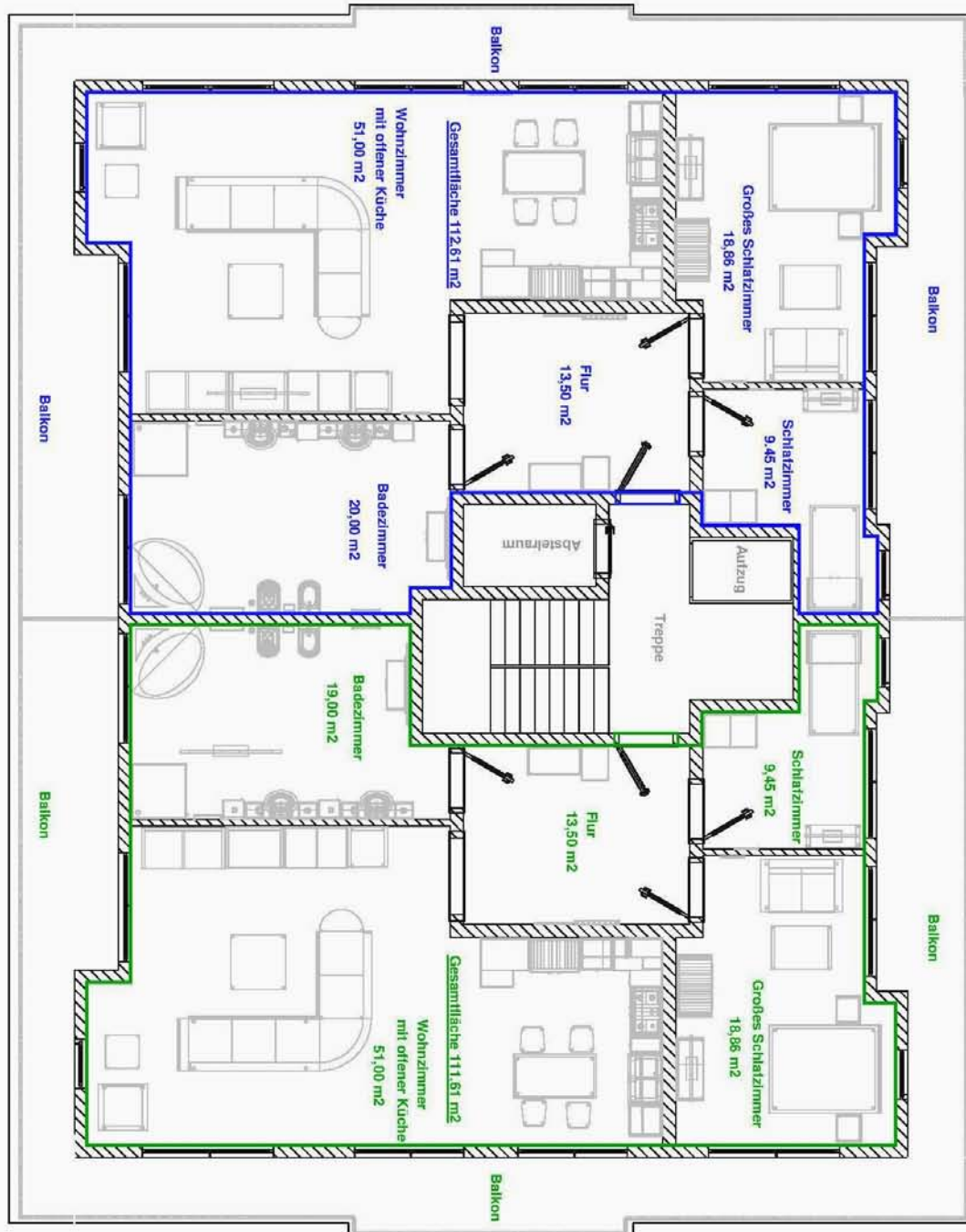
Verwaltungskosten inkl. Rücklagen sowie alle Nebenkosten	2.790 €
---	---------

Mieteinnahmen Netto	7.722 €
---------------------	---------

Anfängliche Rendite	7,31 %
----------------------------	---------------



Zweites Obergeschoss Haus "Liebe"



Rendite-Berechnung eines Senioren-Appartements (Betreutes Wohnen): 25 Jahre stabile und indexierte Mieteinkünfte

Vereinfachte Beispielrechnungen für Wohnung Nummer 9
Unverbindliche Beispiel-Berechnungen für: Alfred und Anita Mustermann

Kaufpreis Wohnung 111,61 m ²	181.366 €
Nebenkosten (Notar, Grundbuch, Grunderwerbst)	5.440 €
Gesamtkosten	186.806 €
Renditeberechnung-Mieteinnahmen	
Einnahmen	
Jährliche Mieteinnahmen Brutto	17.448 €
Verwaltungskosten inkl. Rücklagen	
sowie alle Nebenkosten	4.189 €
Mieteinnahmen Netto	13.259 €
Anfängliche Rendite	7,31 %



Rendite-Berechnung eines Senioren-Appartements (Betreutes Wohnen): 25 Jahre stabile und indexierte Mieteinkünfte

Vereinfachte Beispielrechnungen für Wohnung Nummer 10
Unverbindliche Beispiel-Berechnungen für: Alfred und Anita Mustermann

Kaufpreis Wohnung 112,61 m ²	182.991 €
Nebenkosten (Notar, Grundbuch, Grunderwerbst)	5.489 €
Gesamtkosten	188.480 €
Renditeberechnung-Mieteinnahmen	
Einnahmen	
Jährliche Mieteinnahmen Brutto	17.592 €
Verwaltungskosten inkl. Rücklagen	
sowie alle Nebenkosten	4.214 €
Mieteinnahmen Netto	13.378 €
Anfängliche Rendite	7,31 %

Vergleich Seniorenresidenz & Pflegeimmobiliare Sonnenwald und verschiedene Residenzen in Deutschland

	Kriescht	Berlin	Niedersachsen	Nordrhein-Westfalen	Baden-Württemberg
	Seniorenresidenz Sonnenwald	Seniorenpflegeheim Spreetalhof	Seniorenresidenz Südbrookmerland	Küpper-Caree Hiesfeld	Wilhelmspark Plochingen
	Wohnung 35,96 m²	Wohnung 21,93 m²	Wohnung 20,09 m²	Wohnung 19,96 m²	Wohnung 21,50 m²
Miete:	356 €	506 €	541 €	533 €	558 €
Kaufpreis:	58.435 €	143.997 €	125.979 €	128.000 €	146.900 €
Rendite:	7,31 %	4,6 %	5 %	5 %	4,6 %

	Nordrhein-Westfalen	Niedersachsen	Sachsen	Hessen
	Seniorenquartier Elsdorf	Seniorenresidenz im Bürgerpark	Residenz am Pohlplatz	Seniorenpflegeheim Herstein
	Wohnung 21,93 m²	Wohnung 20,72 m²	Wohnung 19,75 m²	Wohnung 20,90 m²
Miete:	626 €	502 €	437 €	529 €
Kaufpreis:	140.227 €	120.571 €	104.956 €	127.150 €
Rendite:	5 %	5 %	5 %	5 %

Durch Kombination von

- + 25-jähriger Mietvertrag mit erstklassigem Betreiber
- + historisch niedrigem Zinsniveau
- + Sorglos-Immobilie, ohne eigenen Aufwand
- + inflationsgeschützter Sachwert
- + Standortvorteile
- + Sehr Geringe Erwerbsnebenkosten
- + Geringe Lohn - und Betriebskosten
- + Geringe Unterhaltskosten
- + Die Lage
- + Pflegeschlüssel 1:3
- + Abwicklung durch einen deutschen Notar
- + 10 Jahre Steuerbefreiung auf die Grundsteuern
- + Zahlungsweise nach Makler- und Bauträgerverordnung
- + Betreibergesellschaft nach dem deutschen Recht
- + Sitz der Gesellschaft in Berlin
- + Pflegeleibbild nach Dr. Monika Krohwinkel
- + Eigenbelegungsrecht nach Verfügbarkeit

= Top - Investition



Steuerliche Grundlagen

I. Vorbemerkungen

. Die Darstellung beruht auf der am 5.6.2015 geltenden Rechtslage, die sich aus den zu diesem Zeitpunkt gültigen Steuergesetzen, veröffentlichten Verwaltungsanweisungen und Gerichtsentscheidungen und dem geltenden Doppelbesteuerungsabkommen zwischen Deutschland und Polen ergibt. Geplante Gesetzesänderungen, nicht offiziell veröffentlichte Verwaltungsanweisungen zum deutschen wie auch zum polnischen Steuerrecht wurden nicht berücksichtigt.

Den steuerlichen Hinweisen zu der Beteiligung von Kapitalanlegern liegen die folgenden Annahmen zugrunde:

- es handelt sich bei den Kapitalanlegern um in der Bundesrepublik Deutschland ansässige, unbeschränkt einkommensteuerpflichtige natürliche Personen,
- der Kapitalanleger ist weder in Polen ansässig noch polnischer Staatsbürger oder er gilt auch nicht aus anderen Gründen für Steuerzwecke als in Polen ansässig,
- die Kapitalanleger beziehen keine weiteren Einkünfte aus Polen,

Einkommensbesteuerung

1. Allgemeines

Sie unterliegt daher in keinem der beiden Staaten der Einkommen- oder Körperschaftsteuer.

2. Doppelbesteuerungsabkommen Deutschland – Polen

Zwischen der Bundesrepublik Deutschland und Polen wurde am 14.5.2003 ein Doppelbesteuerungsabkommen (im Folgenden auch: DBA PL) geschlossen, welches am 19.12.2004 in Kraft trat und auf Besteuerungszeiträume ab dem 1.1.2005 anzuwenden ist. Aufgrund des geplanten Pflegebetriebes, der über die reine Vermietung einer Immobilie hinausgeht, erzielen die Anleger sog. Unternehmensgewinne im Sinne des Art. 7 DBA PL. Nach dem Doppelbesteuerungsabkommen zwischen Deutschland und Polen können die Gewinne eines Unternehmens nur im Ansässigkeitsstaat des Steuerpflichtigen (hier: Deutschland) besteuert werden, es sei denn, das Unternehmen übt im anderen Staat, dem Quellenstaat (hier: Polen), seine Tätigkeit durch eine dort belegene Betriebsstätte aus. In diesem Fall können die Gewinne, sofern sie wirtschaftlich der Betriebsstätte in Polen zuzurechnen sind, dort besteuert werden (Art. 7 DBA PL). Der auf Deutschland entfallende Teil unterliegt der Besteuerung in Deutschland. Im Zuge der Betriebsstättenenergebnisermittlung erfolgt eine Aufteilung des Ergebnisses der operativen Betriebsstätte in Polen und der Geschäftsleitungs- und Betriebsstätte in Deutschland, hierfür ist eine Zuordnung der „Teilergebnisse“ gegenüber dem Ansässigkeitsstaat Deutschland einerseits und dem Betriebsstättenstaat andererseits notwendig. Durch die Errichtung und den Betrieb eines Pflegeheims wird in Polen eine Betriebsstätte begründet, deren Gewinne insoweit in Polen besteuert werden dürfen. **Deutschland stellt die Einkünfte aus der polnischen Betriebsstätte von der Besteuerung im Inland frei** (Art. 24 Abs. 1 Buchstabe a DBA PL). Deutschland hat jedoch das Recht, die freigestellten Einkünfte bei der Festsetzung des Steuersatzes zu berücksichtigen.

Die Freistellung der Einkünfte setzt voraus, dass nachgewiesen wird, dass die Unternehmensgewinne aus Tätigkeiten stammen, die zu den so genannten aktiven Tätigkeiten des § 8 Abs. 1 Nr. 1 bis 6 AStG gehören. Die Gesellschaft wird durch die Erbringung von gewerblichen Dienstleistungen in ihrer polnischen Betriebsstätte in Form des Betriebs eines Pflegeheims aktiv im Sinne des § 8 Abs. 1 Nr. 5 AStG tätig, da diese Tätigkeiten konzeptionsgemäß ohne Mitwirkung der deutschen Gesellschafter oder denen nahestehende Personen ausgeübt werden.

3. Keine Abweichung vom DBA nach deutschem Recht

Die Freistellung der Einkünfte der Gesellschaft von der Besteuerung in Deutschland aufgrund der Regelungen des DBA PL wird auch nicht durch andere Vorschriften des deutschen Steuerrechts einseitig aufgehoben.

3.1. Investmentsteuergesetz

Die Gesellschaft stellt ein operativ tätiges Unternehmen außerhalb des Finanzsektors im Sinne des § 1 Abs. 1 des Kapitalanlagegesetzbuchs dar, da sie konzeptionsmäßig sonstige Dienstleistungen außerhalb des Finanzsektors anbieten wird. Sofern zusätzlich Investitionen zu Anlagezwecken getätigt werden, kommt es entscheidend darauf an, welche Tätigkeit die Haupttätigkeit darstellt. Da die Haupttätigkeit konzeptionsgemäß der Betrieb eines Pflegeheims sein soll, liegt kein Investmentvermögen im Sinne des Investmentsteuergesetzes vor und das Investmentsteuergesetz sollte für die Besteuerung der Einkünfte aus der Gesellschaft nicht anwendbar sein.

3.2. Steuersubjekt und Steuersatz

Die deutsche Gesellschaft wird in Polen steuerlich als transparent behandelt. Die Ergebnisanteile werden den Gesellschaftern entsprechend ihrer im Gesellschaftsvertrag dargelegten Gewinnverteilungsabrede zugewiesen. Hierfür wird in Polen in der Regel auf die zivilrechtliche Gesellschafterstellung und nicht auf das wirtschaftliche Eigentum an der Beteiligung an der Gesellschaft abgestellt.

Da zivilrechtliche Gesellschafterin der Gesellschaft in Polen wird sie als Kapitalgesellschaft in Polen beschränkt körperschaftsteuerpflichtig. Die Einkünfte aus der polnischen Betriebsstätte unterliegen daher der Körperschaftsteuer in Polen. Die Einkünfte unterliegen in Polen einem Körperschaftsteuersatz in Höhe von 19 %. Der Gewinnanteil ist in Polen unabhängig von dessen Entnahme zu versteuern.

In Deutschland fällt keine Grundsteuer für die polnische Immobilie an.

3.3. Progressionsvorbehalt

Nach Maßgabe des § 32b Abs. 1 EStG sind die ausländischen Einkünfte, die in einem Veranlagungszeitraum erzielt werden, aber gemäß DBA nicht der Besteuerung unterworfen worden sind, in die Ermittlung des individuellen Steuersatzes einzubeziehen (sog. Progressionsvorbehalt). Der unter Einbeziehung der steuerfreien Einkünfte errechnete Durchschnittssteuersatz wird auf die steuerpflichtigen Einkünfte angewendet. Dadurch erhöhen Unternehmensgewinne aus der Gesellschaft die Steuerbelastung auf das übrige in Deutschland steuerpflichtige Einkommen des Kapitalanlegers. Für Zwecke des Progressionsvorbehalts sind die Einkünfte nach den deutschen Gewinnermittlungsvorschriften zu ermitteln. Die individuellen Auswirkungen des Progressionsvorbehalts kann der jeweilige Kapitalanleger nur in Abstimmung mit seinem persönlichen Steuerberater ermitteln.



Renditeprognose II Bauabschnitt. Seniorenresidenz und Pflegeimmobilie Sonnenwald (Belegung 80%)

Liquiditätsprognose Sonnenwald GmbH & Co. KG (PROGNOSE)

		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Eskalation Einnahmen	2,00%	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02
Eskalation Kosten	1,50%	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,015	1,015	1,015	1,015	1,015	1,015	1,015	1,015
Einnahmen		0	0	0	2.001	2.041	2.082	2.124	2.166	2.210	2.254	2.299	2.345
Einnahmen aus Pflegebetrieb		0	0	0	1.866	1.903	1.941	1.980	2.020	2.060	2.101	2.143	2.186
Einnahmen aus Hotelbetrieb		0	0	0	135	138	141	144	147	149	152	155	159
Ausgaben Ebene Pflegebetrieb PL		0	0	0	1.331	1.440	1.461	1.574	1.598	1.622	1.646	1.671	1.696
Material- und Energieverbrauch		0	0	0	284	288	292	297	301	306	310	315	320
Fremdleistungen		0	0	0	254	258	262	265	269	274	278	282	286
Steuern und Gebühren		0	0	0	32	32	33	33	34	34	35	35	36
Löhne und Gehälter		0	0	0	381	386	392	398	404	410	416	423	429
Leistungen an Arbeitnehmer		0	0	0	247	251	255	259	263	267	271	275	279
Instandhaltungsaufwand		0	0	0	0	72	73	148	151	153	155	157	160
Versicherungen		0	0	0	10	10	10	10	11	11	11	11	11
Immobiliensteuer		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
nichtabzugsfähige Vorsteuer Polen		0	0	0	124	142	144	163	166	168	171	173	176
Ergebnis operativer Betrieb Polen		0	0	0	670	602	621	549	568	588	608	628	649
Auszahlungen an Anleger in %		0,00%	0,00%	0,00%	10,09%	6,44%	6,48%	6,34%	6,37%	6,78%	6,82%	6,86%	6,90%

Baubeschreibung der Seniorenresidenz Sonnenwald



Das Wohnviertel grenzt teilweise an den Fluss Postomia und den Wald. In dem geplanten bebauten Teil ist der Boden eineinhalb Meter über den Wasserspiegel erhoben. Zusätzlich ist der Fluss gegen den eventuellen Stau und das Risiko des Wasseraustrittes aus dem Flussbett mit den natürlichen Poldern und mit dem Hochwasser-Bypass-System (Hochwasserschutzkanäle) gesichert.

Zum Gebäudekomplex gehören acht Einfamilienhäuser (Bungalow) mit einer Fläche von je 100m² und drei Mehrfamilienhäuser (Appartement-Hochhäuser) mit einer Fläche von jeweils ca. 650 m². Im Wohnviertel befinden sich Fußwege. Den Großteil der Fußwege bilden Holzbrücken, die über dem Boden erhoben sind und sich entlang des Flusses auf dem bewaldeten Teil des Gebietes schlängeln. Hier sieht man perfekt das mäanderte Flussbett. Darüber hinaus besitzen die Holzbrücken eine LED-Beleuchtung, der Fluss ist ebenfalls beleuchtet. Auf den Holzbrücken stehen Bänke und eine Laube, um sich dort zu erholen. Bei jeder Bank und jeder Laube sind Steckdosen. Auf dem anderen Teil des Grundstücks stehen zwei Lauben, wo man ein Lagerfeuer veranstalten kann oder grillen, die traditionelle Räucherei sowie Fußwege.

Alle Gebäude sind im Mauersystem aus Keramik-Ziegel ausgeführt. Bungalows befinden sich auf den für jedes individuell abgegrenzte Grundstück. Die Vorderfassaden sind parallel zur Innenstraße gerichtet. Sie sind in hellen Farben ausgeführt, um harmonisch zu der Natur zu passen. Das Gebäude hat eine sehr gute energetische Charakteristik (gemäß den restriktiven Anforderungen des Baurechtes). Für die Heizung und Kühlung sind moderne Systeme verantwortlich: die hoch effektiven Wärmepumpen, die mit den Solarpaneelen auf den Dächern der Gebäude integriert sind. Die Konstruktionen der Fundamente, der Decke, Säulen, Kränze und Unterzüge sind aus Stahlbeton ausgeführt. Die mehrflächigen Dächer mit der Holzkonstruktion sind mit Keramik-Dachziegel bedeckt. In jeden Bungalow ist außer der Wärmepumpenheizung auch ein traditioneller Kamin.

Die Fläche der einzelnen Räume sind folgend aufgeteilt: Wohnzimmer mit der offenen Küche – 41,6m², Hauptschlafzimmer – 16,3m², das zweite Schlafzimmer – 12,1m², Bad – 11,2m², Flur – 10,3m², Eingangsbereich – 4,8m² und der technische Raum – 6m². Auf dem Grundstück steht auch ein Gartenhaus (Fläche ca. 35m²) mit einem überdachten Parkplatz für das Auto.

Die Dachbedeckung ist aus Blechdachziegel ausgeführt, die farblich zum Dach des Bungalows passt. In der Holzüberdachung ist die elektrische Installation verlegt. Auf dem Grundstück befindet sich eine Terrasse mit Pfaden und Zufahrt zum Gartenhaus(Terrasse, Pfade und Zufahrt sind aus Betonplatten oder Spitzenplatten ausgeführt). Darüber hinaus sind die Bäumchen, Sträucher, Blumen und Qualitätsgras platziert. Das ganze Grundstück wird durch stilvolle Lampen beleuchtet. Die Grünflächen in der Nähe von Bungalow, Appartementhäusern und den Gemeinschaftsräumen sind mit einem automatischen Bewässerungssystem ausgestattet. Die einzelnen Bungalows sind sieben Meter voneinander und sechs Meter von der Innenstraße entfernt. Die Umzäunung zwischen den Grundstücken ist mit der Hecke ausgeführt. Die Ergänzung des ökologischen Aspektes von Wohnviertel sind die Behälter, die das Regenwasser sammeln.

In unmittelbarer Nähe von Bungalow (auf der anderen Innenstraßenseite) befinden sich drei Appartementhäuser, die parallel zur Kommunalstraße (Grundstück Nr. 840/4) lokalisiert sind. Die Kommunalstraße ist gleichzeitig die Zufahrtsstraße. Jedes Appartementhaus besitzt drei oberirdischen Stockwerke und ein unterirdische Tiefgarage. Krönender Abschluss ist das mehrflächige Dach mit der Holzkonstruktion, das mit Keramik-Dachziegel bedeckt ist (Bautechnologie identisch wie bei den Bungalows). In den oberirdischen Teilen sind die Appartements mit differenzierten Flächen lokalisiert (von ca. 35 bis ca. 125m²).Alle Appartements besitzen ein Balkon. Für jedes Appartement kann man ein Parkplatz kaufen (Fläche gemäß entsprechenden Vorschriften), der sich in der Tiefgarage oder auf dem Grundstück des Wohnviertels befindet. In der Tiefgarage befinden sich zusätzliche Haushaltsräume mit einer Fläche von ca. 2 bis 4m². Bei jedem Parkplatz und Haushaltsraum befindet sich eine Steckdose. Das Ganze ist mit den modernen Wärmepumpen erwärmt, die mit den Solarpaneelen auf dem Dach ergänzt werden. Die Appartementhäuser sind ca. 10m voneinander entfernt. Im Erdgeschoss eines Appartements ist zusätzlich ein Gemeinschaftsraum. Zum gemeinschaftsraum gehören: Küche, Esszimmer, Behandlungsraum, Reharaum und ein Friseur und Kosmetikerin.

Darüber hinaus ist bei der Einfahrt zum Wohnviertel die Pförtnerhaus, wo ein Gemeinschaftsraum zum verweilen einlädt.

Die Innenstraße ist für Fußgänger als auch für Autos mit einer Breite von 8m bequem befahrbar, diese besteht aus Betonsteinen, am der Straße befindet sich eine Wendemöglichkeit. In der Nähe vom Pförtner ist der Parkplatz für die Mitarbeiter und Gäste. Das Wohnviertel besitzt im urbanisierten Teil eine LED-Beleuchtung. Das Ganze hat die Kanalisation, Energie (Notstromversorgung mit dem unabhängigen stromerzeugenden Aggregat), Wasser (inkl. Anlagen, die das Wasser enthärten), Fernsehen (auch deutschsprachig), Internet. Das ganze Grundstück ist außen mit einem Zaun abgegrenzt. Alle Wohnungen und Verkehrsstränge sind ohne architektonische Barrieren. Die Gebäude besitzen modernen Steuerung, die das bedienen wie: Heizung, Verriegelung der Eingangstür oder die Steuerung der Außenbeleuchtung ermöglichen.

Auflistung der Grundstücke:

1. Für Bungalow:
 - 948/1 – Fläche 635m²,
 - 948/2 - Fläche 608m²,
 - 948/3 - Fläche 610m²,
 - 948/4 - Fläche 607m²,
 - 948/5 - Fläche 640m²,
 - 948/6 - Fläche 718m²,
 - 948/7 - Fläche 595m²,
 - 948/8 - Fläche 721m².
2. Für Appartmenthäuser:
 - 948/9 - Fläche 3733m².
3. Die Gemeinschaftsgebäude:
 - 948/10 - Fläche 8502m².
4. Innenstraße:
 - 948/11 - Fläche 2672m².
5. Das Grundstück ist zum weiteren Bebauen (maximal ein Appartment plus zusätzliche Gemeinschaftsräume) -446/8 3888m².

In der Anlage erhalten Sie einen Raumordnungsplan mit den angegebenen Objekten, Grundstücknummern und Visualisierung.



Beschreibung des Appartementhauses



Das geplante Mehrfamilienhaus (Appartementhaus) ist im Mauersystem aus Keramik-Ziegel mit dem mehrflächigen Dach ausgeführt. Teilweise oder im Gesamten (abhängig von der Lokalisierung der Garage und der Haushaltsräume) besitzt das Gebäude eine unterirdische Etage. Die Wände der unterirdischen Etage, Fundamente und Decken sind aus Stahlbeton ausgeführt. Das Dach ist mit Keramik-Dachziegel bedeckt, Dachstuhl aus Holz. Die Isolierung der Wände und der Fundamente ist mit Styropor, das Dach und die Decke mit Mineralwolle ausgeführt. Die Isolierungsmaterialien besitzen einen niedrigen Wärmeübergangskoeffizienten gemäß den geltenden Vorschriften des Baurechts. Die Fassade ist gemäß der Visualisierung ausgeführt: die ausgewählten Farben aus RAL-Palette zugänglich. Die Heizung und Kühlung des Gebäudes ist mit einer Wärmepumpe Luft-Wasser ausgeführt. Dank der Verwendung von Gebläsekonvektoren besteht die Möglichkeit für die Kühlung der Zimmer während warmer Tage. Die Wärmepumpe wird zusätzlich durch Solarpaneele mit Strom versorgt, sowohl für die Heizung als auch für warmes Wasser. Das Gebäude ist Barrierefrei konzipiert. Jedes Appartement besitzt einen eigenen Balkon. Der Eingang zu einzelnen Wohnungen ist durch das Treppenhaus zugänglich, und auch über einen Fahrstuhl. Der Fahrstuhl bedient alle Etagen. Die Innenausstattung bilden das Verlegen des Bodenbelags in Zimmern, Fluren, in der Küche und im Bad; Spachteln und Tapezieren der Wände; Montage der elektrischen und sanitären Installation. Das Bad mit Weißwarenmontage und Duschkabine. Die Küche mit den individuell entworfenen Möbeln inkl. Haushaltgeräte (Geschirrspülmaschine, Kühlschrank, Backofen, Induktionsplatte). Im Untergeschoss werden zusätzlich Trockner und Waschmaschinen montiert. Das Gebäude besitzt eine Schwerkraftlüftung. Auf Wunsch besteht die Möglichkeit, den Parkplatz in der Tiefgarage oder auf dem Grundstück des Wohnviertels zu erwerben. Das Appartementhaus steht im entworfenen Wohnviertel, ist mit dem Wald und Fluss Postomia umgeben und Barrierefrei konzipiert.

Ausführung

1. Vorbereitung des Grundstücks

- geodätische Arbeiten.
- Abreißen der Humusschicht.

2. Fundamentarbeiten bis Nullzustand.

- Erdaushübe für Streifenfundamenten, Tiefgarage und der Boden inkl. Verdickung des Unterbaus mit Kies 0-2mm,
- Ausführung der Kanalisation,
- Ausführung des Unterbetons für Streifenfundament; Betonklasse C8/10,
- Ausführung des Unterbetons für Fußbodenplatte der Tiefgarage; Betonklasse C8/10,
- Ausführung der Streifenfundamenten aus Stahlbeton; Betonklasse C25/30,
- Ausführung der Fußbodenplatte; Betonklasse C25/30,
- Ausführung der Wände aus Stahlbeton; Betonklasse C25/30,
- Ausführung der Masten und Kränze aus Stahlbeton; Betonklasse C25/30,
- Ausführung der Belüftung und Elektrik im Keller,
- Ausführung der Isolation und Wärmeisolation der Fundamente und Wände,
- Ausführung der Decke aus fertigen Elementen.

3. Mauerarbeiten

- Ausführung der Außenwände und Tragwände aus Ziegel Porotherm 24cm,
- Ausführung der Trennwände aus Ziegel Porotherm 12cm,
- Ausführung der Säule und Unterzüge aus Stahlbeton – Betonklasse C20/25,
- Ausführung der Treppe aus Stahlbeton und des Schachtes für Fahrstuhl (Treppenhaus),
- Ausführung der Stahlbetondecken aus fertigen Elementen,
- Ausführung der Stahlbetonkränze – Betonklasse C20/25,
- Ausführung der Ventilationskammine,
- Ausführung des Kniestockes,
- Ausführung der Säulen aus Stahlbeton; Betonklasse C20/25,
- Ausführung des zusammengefügt Kranzes; Betonklasse C20/25,
- Ausführung der Fußböden; Betonklasse C12/16,
- Ausführung der Isolation und Wärmeisolation der Fußböden,
- Ausführung der Schwerkraftlüftung.

4. Konstruktion und Dachdeckung

- Montage der fertigen Dachkonstruktion aus Holz,
- Ausführung der Kammine,
- Verlegen des Keramik-Dachziegels Fa. Braas (oder äquivalent) inkl. benötigten Feinarbeiten,
- Ausführung der Isolation des Dachs inkl. Isolation der Decke

5. Tischlerhandwerk

- Montage der PVC-Fenster, 5-Kammer-Profil, Dreifachverglasung,
- Montage der Außentür; Standard Fa. Gerda oder äquivalent,
- Montage der Innentür; Standard Fa. Porta oder äquivalent,

6. Sanitärinstallation innen

- Ausführung des Gravitationskanalisationsnetzes,
- Ausführung des Warmwassernetzes,
- Ausführung des Kaltwassernetzes,
- Ausführung des Netzes für die Zirkulation des Warmwassers,

7. Sanitärinstallation außen

- Ausführung der Sanitärkanalisation-Anschlüsse von Gebäude bis äußeres Gully,
- Ausführung des äußeren Anschlusses für Wasser.

8. Installation der Zentralheizung und des Nutzwarmwassers.

- Montage der Wärmepumpe mit Wärmeträger, Behälter für Warmwasser und Speicher für Warmwasser (Pumpe Fa. Panasonic Aquarea oder äquivalent),
- Montage der Solarpaneele für Nutzwarmwasser und Zentralheizung,
- Ausführung der Installation für Zentralheizung (Montage des Paneelheizkörper, im Schlafzimmer und Wohnzimmer – Gebläsekonvektoren).
- Ausführung der Fußbodenheizung in der Diele, in Fluren und im Bad,
- Montage des Badheizkörpers mit zusätzlicher elektrischer Heizung,
- Montage der Ventile und Verteiler,
- Montage der Systemsteuerung in der Diele,

9. Elektrik und Installationen mit niedriger Leistung und Unterputzinstallationen

- Ausführung der Elektrik 230 V im Gebäude und Montage der Steckdosen gemäß geltenden Standards,
- Ausführung der Installation 400 V und Montage der Steckdosen gemäß geltenden Standards,
- Ausführung der Beleuchtungsinstallation inkl. Schalter im Gebäude – Beleuchtungskörper, Wandlampen, Kronleuchter im Standard gut +,
- Ausführung der Steckdosen, spritzwasserdichte Schalter im Bad und außen,
- Ausführung der Installation 230 V außen,
- Ausführung der Installation 400 V außen,
- Ausführung der Beleuchtungsinstallation und Steckdosen 230 V in Haushaltsraum und auf den Parkplätzen in der Tiefgarage,
- Ausführung der Beleuchtungsinstallation außen; Beleuchtungskörper im Standard gut +,
- Ausführung der LAN-Installation im Gebäude inkl. Router kabellose Vernetzung,
- Ausführung der Radio und TV-Installation und Anschluss des Kabelfernsehens (auch deutschsprachig),
- Ausführung des Internetanschlusses,
- Ausführung des äußeren elektrischen Anschlusses inkl. Verbrauchserfassung,
- Montage des Schaltkastens am Rande des Grundstücks.

10. Fertigungsarbeiten im Gebäude,

- Verputzen der Wände und Decken mit Gipsputz, in „nassen“ Räumen – Zementputz
- Fertigstellung der Wände und Decken mit Feinputz,
- Tapezieren der Räumen wie gewünscht (Farben der Fa. Beckers oder äquivalent),
- Verlegen der Beläge – im Wohnzimmer: Holzparkett, in der Küche: Steinfliese, im Schlafzimmer: Fußbodenpaneele im Standard gut +, im Bad: Terrakotta, in Dielen und Fluren: Paneele oder Terrakotta,
- Ausführung der Einbauküche, im Standard: Spanplatte, Paneele im Standard gut +. Die Gesamtlänge der Bebauung bis 9 lfd. Meter, Schubladen: Führungsschienen der Fa. Blum (oder äquivalent),
- Ausführung des fertigen Bads inkl. Verkleidung (Keramikfliesen, Terrakotta, Weißwaremontage, Duschkabine, Möbel, Spiegel),
- Montage der Haushaltsgeräte– elektrischer Backofen, Kühlschrank, Geschirrspülmaschine Breite 40cm, Induktionsplatte, Abzugshaube,
- Montage des Fahrstuhls,

- Innenausstattung des Treppenhauses (auf Treppen, Podeste und Fluren: Anti-Rutsch-Terrakotta), Wände und Decken mit Feinputz, Tapezieren der Räume in neutraler Farbe.

11. Fertigungsarbeiten draußen

- Ausführung der äußeren Isolierung aus Styropor(Dicke ca. 20cm).
- Ausführung der Außenwand in einer Farbe aus Visualisierung, teilweise vorn die Fassadenfliese, welches Holz oder Stein imitiert,
- Fertigstellung des Sockels mit Kunstharzputz,
- Ausführung der Balkone aus Beton C20/25 inkl. Isolation und Fliesenbelag,
- Ausführung der Eingangstreppe aus Beton C20/25 inkl. Isolationen und Fliesenbelag,

12. Dekoration des Hofes.

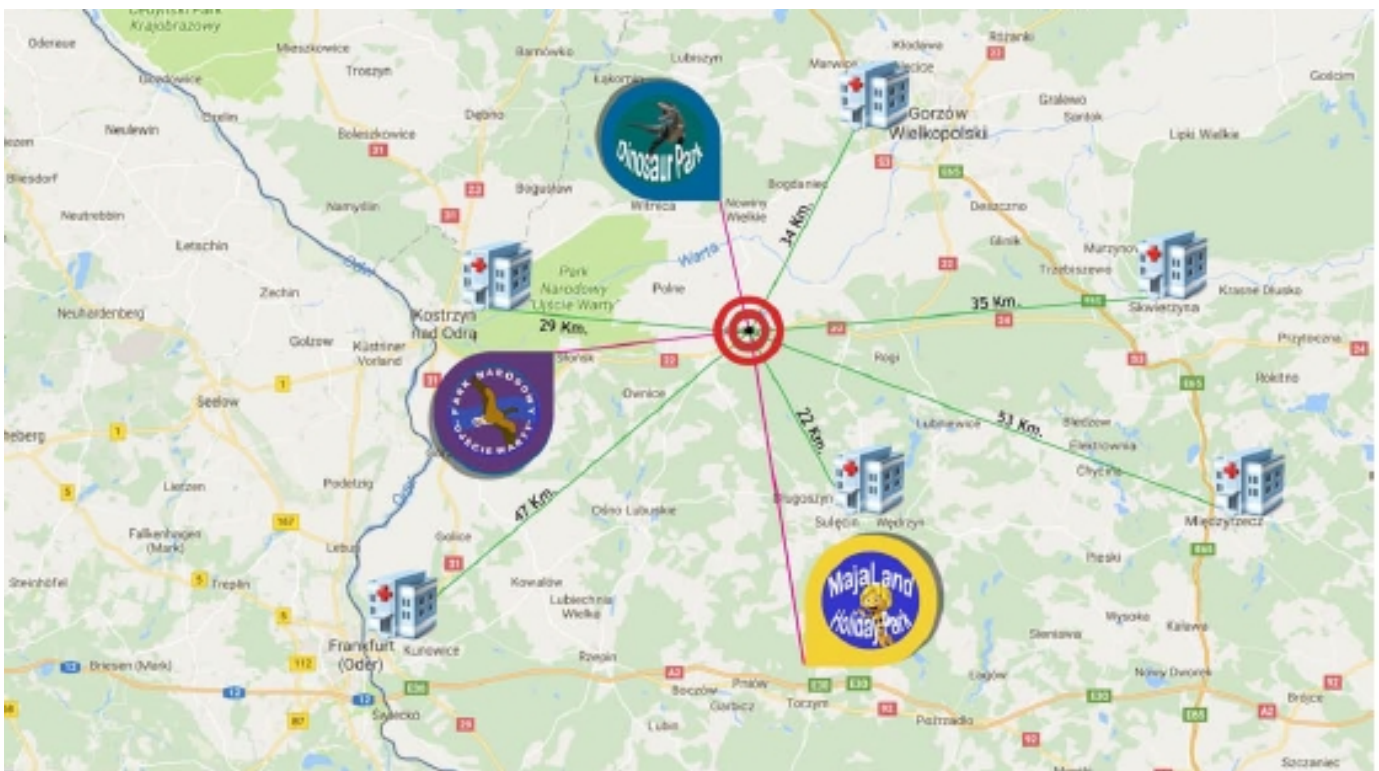
- Ausführung der Bürgersteige,
- Ausführung der Installation für das automatische Gießen des Rasens,
- Grünbepflanzung – Pflanzen, Blumen, Bäumchen, Gewächse gemäß Entwurfsplan.

Der Ausführende garantiert die Ausführung der oben genannten Arbeiten inkl. alle notwendigen Abnahmen und Dokumentationen für Nutzungserlaubnis. Alle Zusatzarbeiten unterliegen den individuellen Verhandlungen und Festlegungen.

Um den Standort herum befinden sich Zahlreiche Krankenhäuser sowie Möglichkeiten der zusätzlichen Freizeitgestaltung.

Der National Park lädt Sie herzlich ein, Natur ganz Nah zu erleben.

Mit den Kindern oder Enkelkindern können Unsere Bewohner im Maja Land die Zeit entspannt genießen oder auch das Dinosaurierland welches eine große Vielfalt an sehenswerten Pflanzen- und Fleischfressern bittet.



**Seniorenresidenz Sonnenwald mit 8 barrierefreien Bungalows und 39 Seniorenwohnungen
sowie 12 Apartments für ambulante Pflege**

Pachtvertrag
Zwischen

Seniorenresidenz Sonnenwald GmbH,
vertreten durch den Geschäftsführer Radomir Sucholas
Plac Batorego 3
70207 Stettin/Polen

nachfolgend „Verpächter“ genannt

und

Seniorenresidenz Sonnenwald GmbH & Co. KG,
vertreten durch den Geschäftsführer Artur Maszej
Hindenburgdamm 50
12203 Berlin

nachfolgend „Pächter“ genannt

Präambel

Der Verpächter beabsichtigt die Errichtung des nachstehend beschriebenen Pachtobjekts auf einem Grundstück in 66439 Kriescht/Polen, Sulecinska 1.

der Bauantrag ist eingereicht.

Die Baugenehmigung liegt vor. Sie legt den Parteien vor. Mit dem Bau wird spätestens am 25.10.2017 begonnen.

Der Verpächter beabsichtigt, auf dem Grundbesitz ein Ensemble mit insgesamt 12 Apartments sowie 39 Seniorenwohnungen und 8 Bungalows zu erstellen. Die Seniorenresidenz soll nach dem WEG-Modell aufgeteilt und anschließend an Anleger veräußert werden. Der Pächter erteilt hierzu bereits seine Zustimmung.

§ 1 Pachtobjekt

(1) Der Verpächter hat das folgende Grundstück

Gemarkung Kriescht, Flurstück 948/1, 948/2, 948/3, 948/4, 948/5, 948/6, 948/7, 948/8 sowie 948/11, groß ca. 20.000 qm, jeweils eingetragen beim Amtsgericht Sulecin im Grundbuch von Kriescht

erworben und wird hieraus eine Fläche von ca. 25.000 m², welche in der Anlage 1 mit roter Farbe umrandet dargestellt und nachfolgend „Grundstück“ genannt ist, aus diesem zuvor genannten Grundstück parzellieren.

(2) Der Verpächter verpachtet an den Pächter dass nach Maßgabe des Abs. 3 auf dem Grundstück zu errichtende Gebäude nebst Stellplätzen („Pachtobjekt“).

(3) Der Verpächter ist verpflichtet, das Pachtobjekt gemäß den Angaben im Bauantrag und der Baugenehmigung und nach den Vorgaben der Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu errichten.

(4) Das Pachtobjekt wird zum Zweck der Nutzung als Einrichtung des betreuten Wohnens sowie den damit verbundenen Nebenzwecken verpachtet.

(5) Änderungen des Nutzungszwecks bedürfen der vorherigen Zustimmung des Verpächters

(6) Das Pachtobjekt ist von dem Verpächter an den Pächter dergestalt zu übergeben, dass das Pachtobjekt den für den vereinbarten Pachtzweck zum Zeitpunkt der Übergabe geltenden bauordnungsrechtlichen Vorschriften, dem Gesetz über Selbstbestimmung und Teilhabe in betreuten gemeinschaftlichen Wohnformen (Wohneteilhabegesetz-WTG) des Landes Berlin, den Bestimmungen des polnischen Rechts sowie dem geltenden Sicherheits- und Technischen Standard, insbesondere nach der DIN entspricht. Für den Zeitraum nach Übergabe gilt die Regelung in Abs. 8.

(7) Die erforderliche Detailplanung des noch zu errichtenden Pachtobjekts erfolgt in Abstimmung mit dem Pächter. Änderungswünsche des Pächters im Rahmen der Bauausführung und in Abweichung zur Baubeschreibung werden, soweit sie kostenneutral sind oder die dadurch entstehenden Kosten gegen andere, entfallende Leistungen, aufgerechnet werden können, bei Planung und Bauausführung berücksichtigt. Mehrkosten können vom Verpächter nur geltend gemacht werden, wenn zuvor zwischen den Parteien auf der Grundlage einer vom Verpächter vorzulegenden Kostenkalkulation eine schriftliche Einigung über die Tragung der Mehrkosten im Einzelfall getroffen wurde.

(8) Nach Übergabe des Pachtobjekts ist die Einholung und Aufrechterhaltung behördlicher Genehmigungen sowie die Erfüllung behördlicher Anordnungen und Auflagen einschließlich der hiermit verbundenen Kosten

(a) Sache des Verpächters, wenn und soweit sie ausschließlich die allgemeine (bauliche) Beschaffenheit und/oder die Lage des Pachtobjektes und/oder dessen allgemeine Nutzbarkeit für den Pachtzweck betreffen;

(b) Sache des Pächters, wenn und soweit sie die besonderen persönlichen oder betrieblichen Verhältnisse des Pächters oder seines Gewerbebetriebes betreffen oder der Pächter Änderungen an genehmigungsrelevanten Umständen nach Pachtbeginn vornimmt. In diesem Fall hat der Pächter behördliche Anordnungen und Auflagen auch dann auf eigene Kosten zu erfüllen und den Verpächter freizustellen, wenn derartige Anordnungen und Auflagen gegen den Verpächter gerichtet sein sollten. Dies gilt insbesondere auch im Fall einer nachträglichen Änderung des Pachtzwecks (§ 1 Abs. 4), für die Einholung und Aufrechterhaltung der diesbezüglichen behördlichen (Änderungs-) Genehmigungen sowie für die Erfüllung diesbezüglicher behördlicher Anordnungen und Auflagen.

§ 2 Inventar

(1) Die Inventarisierung des Pachtobjekts obliegt dem Verpächter.

(2) Das Inventar soll nach deutschen Maßstäben gehobenem Ausstattungsstandard entsprechen. Verpächter und Pächter erstellen in enger Abstimmung einen Inventarisierungsplan.

(3) Dem Pächter wird ein Mitsprache- und Vetorecht eingeräumt. Sollte in Einzelfällen keine Einigung erzielt werden, beauftragen die Parteien einen Architekten mit der Entscheidung, ob das streitige Inventar dem o.g. Standard entspricht. Die Kosten dieses Gutachtens tragen Verpächter und Pächter gemeinsam.

(4) Die Inventarisierung ist bis zur Abnahme abzuschließen. Beide Vertragsparteien werden hierzu die notwendigen Voraussetzungen schaffen. Der Pächter hat dazu sämtliche Lieferungen der betriebsnotwendigen Erstaussstattungen sowie die damit verbundenen erforderlichen Einbauten zu koordinieren und die Möblierung gemäß der Möblierungspläne vorzunehmen und zu kontrollieren. Hierzu ist der Pächter berechtigt, das Pachtobjekt innerhalb von 10 Wochen vor dem Fertigstellungstermin zur Inbetriebnahme bzw. in Einzelabstimmung mit dem Verpächter für Teilbereiche des Gebäudes auch früher vorzubereiten, soweit hierdurch die vom Verpächter zu erbringenden Restarbeiten nicht beeinträchtigt werden. Die vom Verpächter zu erbringenden Restarbeiten haben Vorrang. Vorbereitungsarbeiten bedürfen daher der Zustimmung des vom Verpächter noch zu benennenden verantwortlichen Bauleiter bzw. der beauftragten Baufirma. Vor Eröffnung des Pachtobjekts findet eine weitere gemeinsame Begehung statt in der der Pächter und der Verpächter das komplette Inventar in einem Inventarverzeichnis festhalten werden. Pächter und Verpächter werden in einem nach § 20 zu schließenden Nachtrag dieses Inventarverzeichnis als Anlage zum Pachtvertrag nehmen.

(5) Der Pächter hat das Inventar zu erhalten und entsprechend den Regeln einer ordnungsgemäßen Wirtschaft gleichwertig zu ersetzen. Er trägt auch die Gefahr des zufälligen Untergangs. Die ersatzweise angeschafften Inventarstücke gehen bei Beendigung des Pachtverhältnisses entschädigungslos in das Eigentum des Verpächters über. Der Pächter hat dem Verpächter auf Verlangen eine aktualisierte Inventarliste zu übergeben.

(6) Der Pächter ist verpflichtet, das gesamte Inventar in ausreichender Höhe gegen Feuer, Einbruchdiebstahl einschließlich Vandalismus, Leitungswasserschäden zu versichern und eine Betriebshaftpflichtversicherung abzuschließen. Der Nachweis der abgeschlossenen Verträge gegenüber dem Verpächter erfolgt jährlich durch Vorlage des Versicherungsscheins und einem Nachweis der Prämienzahlung.

(7) Der Verpächter ist verpflichtet, das Pachtobjekt mit dem in Anlage 4 genannten Inventar auszustatten. Dieses Inventar geht mit der Übergabe in das Eigentum des Pächters über und wird in die Inventarliste aufgenommen. Klargestellt wird, dass auch das vom Verpächter angeschaffte Inventar zusammen mit dem vom Pächter angeschafften Inventar als Inventar im Sinne dieses Pachtvertrages gilt und daher die vorstehenden Abs. 3, 5 und 6 auch für dieses gelten.

§ 3 Fertigstellungstermin, Abnahme

(1) Als Fertigstellungstermin des Pachtobjekts wird der 01.12.2019, einschließlich der benutzungsfähigen Außenanlagen und Parkplätze in Aussicht gestellt. Der genaue Fertigstellungstermin wird spätestens zum 01.06.2019 durch den Verpächter mitgeteilt. Bei verspäteter Fertigstellung dieses bezeichneten Termins zahlt der Verpächter als kommen zu nahe Strafe eine Bruttomonatspacht gemäß § 6 an den Pächter. Weiterer Schadenersatz bleibt ausdrücklich vorbehalten, wobei die zuvor genannte Konventionalstrafe darauf angerechnet wird. § 9 Abs. 4 bleibt davon unberührt. Eine Übernahme hat zum Monatsersten zu erfolgen. Für den Fall, dass eine Übergabe in den Zeitraum vom 1. November bis 31. Januar fällt, verlängert sich die Pachtfreiheit um jeweils einen ganzen Monat für die Zeiträume welche zwischen dem 1. November und dem 31. Januar fallen.

(2) Nur wegen wesentlicher Mängel kann die Abnahme verweigert werden. Als wesentlicher Mangel ist anzusehen, wenn dem Pachtobjekt ein beachtlicher Fehler anhaftet, der die Tauglichkeit des Pachtobjekts zu dem vertraglich vorausgesetzten Gebrauch aufhebt oder wesentlich mindert.

(3) Eine förmliche Abnahme hat stattzufinden. Jede Partei kann auf ihre Kosten einen Sachverständigen hinzuziehen. Der Befund ist in gemeinsamer Verhandlung schriftlich niederzulegen. In der Niederschrift sind etwaige Vorbehalte wegen bekannter Mängel aufzunehmen, ebenso etwaige Einwendungen des Pächters. Eine Teilabnahme ist ausgeschlossen.

(4) Einreden gegen die Fertigstellung können wegen geringfügiger Nachhol- und Ausbesserungsarbeiten nicht geltend gemacht werden, es sei denn, der Bezug ist dem Pächter nicht zuzumuten. Der Verpächter ist jedoch verpflichtet, diese von ihm zu erbringenden Restarbeiten innerhalb von 30 Werktagen nachzuholen.

(5) Die Bautätigkeit auf den übrigen Teilen des Grundstücks darf den Betrieb der Pflegeeinrichtung im Pachtobjekt nicht wesentlich beeinträchtigen. Es darf insbesondere nicht zu Geräusch-Staub- oder sonstigen Beeinträchtigungen kommen, die den ordnungsgemäßen Pflegebetrieb wesentlich einschränken oder verhindern. Bei einem Verstoß steht es dem Pächter frei, die Pacht zu mindern bzw. Schadenersatz zu verlangen.

§ 4 Übergabe

(1) Mit der Abnahme des Pachtgegenstandes nach § 3 wird das Pachtobjekt an den Pächter übergeben. Mit der Übergabe geht die Verkehrssicherungspflicht auf den Pächter über.

(2) Bis zur Übergabe steht das Hausrecht auf der Baustelle ausschließlich dem Verpächter zu. Im Zeitraum der 10 Wochen vor dem Fertigstellungstermin ist der Pächter berechtigt, die Baustelle zu betreten. Das Betreten der Baustelle durch den Pächter geschieht auf eigene Gefahr. Der Pächter ist nicht berechtigt, auf der Baustelle Weisungen zu erteilen oder in den Bauablauf einzugreifen.

(3) Der Verpächter haftet bis zur Übergabe für den Untergang/Verlust und jegliche Sachbeschädigung des Inventars.

(4) Bei der Übergabe werden die Parteien ein Übergabeprotokoll erstellen in dem insbesondere

etwaige Mängel und Restarbeiten aufzunehmen sind sowie das Datum des Mietbeginns festgehalten wird. Das Übergabeprotokoll ist von beiden Parteien zu unterzeichnen und mit dem gemäß § 20 zu schließenden Nachtrag zum Pachtvertrag zu nehmen. Soweit das Übergabeprotokoll keine wesentlichen Mängel und/oder Restarbeiten enthält, die den Fachbetrieb in unzumutbarer Weise einschränken, erkennt der Pächter den Zustand des Pachtobjekts mit Unterzeichnung des Übergabeprotokolls als vertragsgemäß an. Für den Fall, dass wesentliche Mängel/Restarbeiten vorhanden sind, erfolgt nach Fertigstellungsanzeige des Verpächters eine Nachbegehung, in deren Ergebnis der vertragsgemäße Zustand dokumentiert wird.

§ 5 Pachtvertrag, Pachtzeit, Verlängerungsoption, Betriebspflicht

(1) Der Pachtvertrag beginnt mit der Unterzeichnung dieses Vertrages, die Pachtzeit beginnt mit der Übergabe. Vor dem Beginn der Pachtzeit ist das Recht der ordentlichen Kündigung des Pachtvertrages ausgeschlossen.

(2) Unter der Voraussetzung der Übergabe zum angestrebten Fertigstellungstermin am 01.12.2019 beginnt die Verpflichtung zur Pachtzahlung erstmalig zum 15.12.2019.

(3) Die Pachtzeit dauert 25 Jahre. Innerhalb der Pachtzeit ist das Recht zur ordentlichen Kündigung ebenfalls ausgeschlossen.

(4) Dem Pächter wird über die Pachtzeit hinaus eine Verlängerungsoption von einmal 5 Jahren zu den Bedingungen dieses Pachtvertrages eingeräumt. Die maximale Pachtzeit beträgt demnach 30 Jahre. Will der Pächter von der Option Gebrauch machen, so hat er dies dem Verpächter 12 Monate vor Ablauf der Festpachtzeit mit eingeschriebenem Brief bekanntzugeben.

(5) Wird das Pachtverhältnis nicht mit einer Frist von 12 Monaten vor Ablauf der ordentlichen Pachtzeit bzw. der Optionszeit von einer der Vertragsparteien durch eingeschriebenem Brief gekündigt, so verlängert es sich auf unbestimmte Zeit und kann mit einer Frist von 12 Monaten jeweils zum Quartalsende durch eingeschriebenem Brief gekündigt werden.

(6) Der Pächter ist verpflichtet während der gesamten Pachtzeit den Betrieb gemäß dem Pachtzweck aufrechtzuerhalten. Die Betriebspflicht gilt auch für Teilbereiche, sofern diese entsprechend dem Nutzungszweck wirtschaftlich nutzbar sind.

(7) Im Falle der völligen Zerstörung oder der Zerstörung eines Teils des Pachtobjektes durch ein weder vom Verpächter noch vom Pächter verschuldetes Ereignis, wie etwa Feuer oder ein anderes Naturereignis, ist der Verpächter zur Wiederherstellung des Pachtobjekts ohne schuldhaftes Zögern verpflichtet, soweit die Schäden durch eine Versicherung abgedeckt sind.

Die Verpflichtung des Pächters zur Entrichtung der Pacht ruht bis zur Errichtung des Pachtobjekts, soweit dies nicht dem Pachtzweck entsprechend genutzt werden kann.

Weder der Verpächter noch der Pächter ist zur Kündigung dieses Vertrages aus Anlass der in Satz 1 genannten Ereignisse berechtigt, es sei denn, das Pachtobjekt kann nicht innerhalb von 15 Monaten wiederhergestellt werden. Weitergehende Ansprüche auf Schadenersatz sind in diesem Fall ausgeschlossen. Falls das Pachtobjekt nicht innerhalb der genannten Frist wiederhergestellt werden kann, sind beide Parteien zur Kündigung des Pachtverhältnisses berechtigt.

Beträgt zum Zeitpunkt der(Teil) -Zerstörung die verbleibende Pachtzeit weniger als 10 Jahre, ist der Verpächter nur zur Wiederherstellung des Pachtobjekts verpflichtet, wenn der Pächter dem Verpächter schriftlich eine Verlängerung der Pachtzeit um den für eine zehnjährige Restlaufzeit nach Fertigstellung der Wiederherstellung notwendigen Zeitraum anbietet und einen diesbezüglichen Nachtrag zum Pachtvertrag unterzeichnet.

§ 6 Pacht; Betriebs-und Nebenkosten

(1) Mit dem Beginn der Pachtzeit zahlt der Pächter an den Verpächter in der Pachtzeit eine jährliche Pacht in Höhe von 410.511,00 €. Die Pacht setzt sich wie folgt zusammen:

12 Apartments für ambulante Pflege

12 x 280 € monatlich x 12 Monate= 40.320 €

8 Bungalows je 11,25 € je Monat und m² bei 800 m² Gesamtfläche

11,25 € x 800 m² x 12 Monate= 108.000 €

39 Seniorenwohnungen je 9,90 € je Monat und m² bei 2207 m² Gesamtfläche

9,90 € x 2207 m² x 12 Monate= 262.191 €

Die monatliche Pacht für das Pachtobjekt beträgt somit 34.209 €.

Für den Fall, dass eine Änderung der Nutzung oder tatsächlichen Verwendung umsatzsteuerpflichtige Leistungen bewirken, die es dem Verpächter ermöglichen, die Option zum Verzicht auf die Umsatzsteuerbefreiung nach Paragraph 9 Umsatzsteuergesetz auszuüben, wird der Pächter dies dem Verpächter unverzüglich anzeigen. Der Pächter verpflichtet sich in diesem Fall zuzüglich zu den geschuldeten monatlichen Pachtzahlungen den hierauf entfallenden Umsatzsteuerbetrag, der sich nach Anwendung des jeweils aktuell gültigen gesetzlichen Steuersatzes ergibt, zu zahlen. Die Parteien verpflichten sich hierüber einen schriftlichen Nachtrag zum Pachtvertrag zu schließen, der den gesetzlichen Anforderungen einer vollständigen Rechnung im Sinne des Umsatzsteuergesetzes entspricht. Der zusätzliche Umsatzsteuerbetrag ist auf ein vom Verpächter zu benennendes Konto zu überweisen.

(2) Die Pacht ist in Höhe eines Zwölftels der jährlichen Pacht monatlich im Voraus bis zum 15. eines jeden Monats porto- und spesenfrei an den Verpächter oder auf ein von ihm zu benennendes Konto zu zahlen. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf den Zeitpunkt der Absendung, sondern der Ankunft des Geldes an. Bei verspäteter Zahlung ist der Verpächter berechtigt, Verzugszinsen in Höhe von 5 % über dem Basiszinssatz zu beanspruchen entsprechend den Regelungen in §§ 288, 247 BGB.

(3) Der Pächter trägt mit Beginn der Pachtzeit sämtliche für und auf das Pachtobjekt sowie die sonstigen Bestandteile und Zubehör des Grundstücks, auf dem das Gebäude aufsteht, und für das Gebäude selbst anfallenden Betriebs-und sonstigen Nebenkosten.

Betriebskosten sind die Kosten im Sinne von § 2 der Betriebskostenverordnung. Nebenkosten sind die im Abs. 4 bestimmten Kosten. Der Pächter hat soweit möglich, das Recht, die entsprechenden Verträge mit Vertragspartnern seiner Wahl auf eigene Rechnung abzuschließen. Der Verpächter kann entsprechende Nachweise verlangen.

(4) Der Pächter trägt ferner während der Laufzeit des Pachtverhältnisses die folgende Nebenkosten:

(a) Die Kosten der Bedienung und der technischen Überwachung der Anlage, der Wartung einschließlich der TÜV Prüfungen;

insbesondere

der Heizungs-und Lüftungsanlagen, der Sanitäranlagen, der Elektroanlagen, der maschinellen Personen-und Lastenaufzüge, der Beleuchtung, der Türen und Tore, der Brandmeldeanlage, der Aufzüge und der Notruf Weiterschaltung und der damit verbundenen Verbindungskosten, der Hydranten und Feuerlöscher, der Rauchwarn- und Notstromanlagen, der Transformatoren, der Blitzschutzanlagen, der Sicherheitsbeleuchtung, der Jalousien/Rollläden, der Warmwasser-und Wasseraufbereitungsanlagen.

- (b) Die Kosten der Schnee- und Eisbeseitigung, sowie die Pflege und Reinigung sämtlicher Außenanlagen, wie Grünpflege (außen und innen), Gehwege, Außenparkplätze, die Kosten der Reinigung des Hauses einschließlich der Gemeinschaftsflächen, Räume und technischen Räume, der inneren und äußeren Glasflächen und der Schädlingsbekämpfung.
- (c) Die Kosten des Ersetzens oder Ergänzens der Bepflanzung (mit Ausnahme der Bäume), des Aufstellens und der Pflege von Hydrokulturen und Topfpflanzen in den allgemeinen Bereichen, sowie dies erforderlich ist. Der Verpächter übergibt dem Pächter eine entsprechende Pflanzenliste.
- (d) Die Kosten der für den Grundbesitz erforderlichen Versicherungen in ausreichendem Umfang gegen Sturm und Feuer sowie Leitungswasserschäden und Grundstückspflichtversicherung, Gebäude- und Gebäudehaftpflichtversicherung, die auch einem Miet-/Pachtverlustversicherung enthalten, und eine Elementarschäden Versicherung. Der Verpächter schließt diese Versicherungen im eigenen Namen ab; die Kosten sind vom Pächter zu tragen. Gleiches gilt für eine Unfallgefahrdeckung zur Gebäudeversicherung, die im Rahmen einer Altenheimpolis geboten wird. Der Pächter hat hierzu erforderlichen Nachweise zu erbringen. Der Pächter kann dem Verpächter zum Ende der Versicherungsperiode Angebote anderer Versicherungsunternehmen vorliegen. Sollte ein solches Angebot eine günstigere Versicherungsprämie als die bisher vom Verpächter abgeschlossene Versicherung enthalten und das Angebot im Hinblick auf die übrigen Konditionen (zum Beispiel Deckungssumme, Bonität der Versicherung) zumindest gleichwertig sein, ist der Verpächter verpflichtet, diese Versicherung abzuschließen. Weitere für den Gewerbebetrieb erforderliche Versicherungen sind vom Pächter abzuschließen und mit Betriebsbeginn erstmalig vollständig nachzuweisen. Das Glasbruchrisiko trägt der Pächter. Die Höhe der Versicherungssumme muss dem tatsächlichen Werteverhältnis entsprechen. Die Versicherungsnachweise und Prämienzahlungen sind gegenseitig jährlich unaufgefordert, bis jeweils zum 31. Januar eines Jahres, vorzulegen.
- (e) Die Kosten der Betriebsunterbrechungsversicherung, die vom Pächter abzuschließen und während der Vertragslaufzeit aufrechtzuerhalten ist. Der Bestand der Versicherung sowie die jährliche Prämienzahlung ist dem Verpächter auf Verlangen nachzuweisen.
- (f) Die Kosten des Betreibens von Gemeinschaftsantennen- und Musikübertragungsanlagen, inklusive der Kosten für Energie, ihre Lieferung und Lagerung, Betriebsstrom, Bedienung, Wartung und Pflege, auch der Betriebsräume, Gebühren, Zähler mieten, Ables- Mess- und Prüfkosten, et cetera.
- (5) Der Pächter trägt alle mit dem Gewerbebetrieb verbundenen Steuern und Abgaben. Werden öffentliche Abgaben neu eingeführt oder entstehen Kosten, die mit der Bewirtschaftung des Pachtobjekts unmittelbar oder mittelbar zusammenhängen, neu, oder erhöhen sich diese, können diese Kosten ebenfalls von dem Verpächter vom Zeitpunkt ihrer Entstehung an entsprechend der in diesem Vertrag getroffenen Regelungen dem Pächter in Rechnung gestellt werden. Dies gilt nicht für Erschließungskosten.
- (6) Der Pächter wird, soweit es möglich ist, direkt Versorgungsverträge mit den jeweiligen Versorgungsträgern im eigenen Namen und auf eigene Rechnung abschließen.
- (7) Der Pächter hat die Heizungskosten zu tragen. Dies umfasst auch die Kosten der Bedienung, der Wartung und der technischen Überwachung der Anlage.
- (8) Sofern eine Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang nach der örtlichen Satzung über Abfallbeseitigung möglich ist, wird der Pächter die Entsorgung der Abfälle selbst organisieren und anfallende Gebühren direkt bezahlen. Der Pächter verpflichtet sich, nur geschlossenen Container zu verwenden.
- (9) Für den Zeitraum des Pre-Openings (§ 18) ruht der Anspruch auf Pacht. Betriebs- und Nebenkosten sind auch in diesem Zeitraum zu zahlen.

§ 7 Abrechnung der Neben-und Betriebskosten

- (1) Der Pächter ist, soweit in diesem Vertrag nicht anders vereinbart, verpflichtet, alle Neben-und Betriebskosten mit dem jeweiligen Vertragspartner direkt abzurechnen und an diesen zu bezahlen. Sollten Kosten gegenüber dem Verpächter abgerechnet werden, hat der Pächter den jeweiligen Gläubiger rechtzeitig zu befriedigen bzw. muss den jeweiligen Betrag an den Verpächter erstatten. Der Verpächter ist berechtigt vom Pächter für diese Sonderfälle Vorschüsse zu verlangen.
- (2) Die Abrechnung der Neben-und Betriebskosten, die nicht bereits direkt zwischen dem Pächter und dem jeweiligen Vertragspartner abgerechnet wurden oder betreffend derer der Pächter auf an ihn weitergeleitete Rechnungen direkte Zahlungen an den jeweiligen Vertragspartner geleistet hat, ist von dem Verpächter oder einer von diesem beauftragten Verwaltungsgesellschaft bis zum 31. Dezember des folgenden Kalenderjahres zu erstellen und dem Pächter zu übergeben. Die vorgenannte Frist gilt nicht für das 1. Jahr nach Beginn der Pachtzeit. Dem Pächter ist auf Verlangen Einsicht in die Berechnungsunterlagen zu gewähren. Einwendungen gegen die Abrechnung muss der Pächter innerhalb von 2 Monaten nach Zugang der Abrechnung schriftlich bei dem Verpächter geltend machen; ansonsten gilt die Abrechnung als anerkannt, wenn der Verpächter bei Übersendung der Abrechnung auf diese Rechtsfolge hingewiesen hat.

§ 8 Aufrechnung und Zurückbehaltung

- (1) Der Pächter kann gegenüber der Pacht sowie Ansprüche auf Vorauszahlung und Erstattung von Neben-Betriebskosten somit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Gegenforderungen aufrechnen oder wegen solcher Forderungen ein Zurückbehaltungsrecht geltend machen. Die vorstehenden Einschränkungen der Aufrechnung und des Zurückbehaltungsrechts gelten auch nach der Beendigung der Pachtzeit bis zur Übergabe des Pachtobjekts an den Verpächter.
- (2) Unabhängig von den Regelungen des Satzes 1 kann der Pächter im Fall des Verzuges (nach ordnungsgemäßer Anzeige und Fristsetzung) des Verpächters hinsichtlich der dem Verpächter obliegenden Instandhaltungspflichten diese im Zuge der Ersatzvornahme vornehmen und gegen die Pachtforderungen des Verpächters aufrechnen.
- (3) Zur Minderung der Pacht ist der Pächter bei Vorliegen eines zur Minderung berechtigenden Mangels des Pachtobjekts nur nach vorheriger Anzeige und ergebnisloser Fristsetzung zur Beseitigung des Mangels von mindestens 10 Werktagen berechtigt.

§ 9 außerordentliche Kündigung

- (1) Der Pachtvertrag ist sowohl vor als auch nach Beginn der Pachtzeit nicht ordentlich kündbar. Der Verpächter ist innerhalb der Pachtzeit berechtigt, das Pachtverhältnis fristlos kündigen, wenn
- (a) der Pächter länger als 2 Monate mit der Entrichtung der Pacht einschließlich zu erstattender neben-und Betriebskosten und neben-/Betriebskostenvorauszahlungen in Höhe eines Betrages in Verzug gekommen ist der höher ist als die Nettopacht für 3 Monate;
 - (b) der Pächter das Pachtobjekt nicht dem Pachtzweck entsprechend nutzt und den vertragswidrigen Gebrauch auch nach Abmahnung durch den Verpächter fortsetzt;
 - (c) die Eröffnung des Insolvenzverfahrens, insbesondere die Konkurs-oder Vergleichseröffnung, mangels Masse abgelehnt wird.
- (2) Im Falle von 1 (a) wird die Kündigung unwirksam, wenn der Pächter spätestens 30 Tage nach Zugang des Kündigungsschreibens den Pachtrückstand in voller Höhe bezahlt oder mit einer von dem Verpächter anerkannten oder rechtskräftig festgestellten Gegenforderungen aufrechnet.

(3) Der Pächter hat nur dann ein außerordentliches Kündigungsrecht, wenn der Verpächter aus von ihm zu vertretenden Gründen trotz schriftlicher Aufforderung seinen Instandhaltungspflichten nicht nachkommt und dadurch der Gebrauch des Pachtobjekts nicht nur unwesentlich eingeschränkt wird, der voraussichtliche Fertigstellungstermin um mehr als 6 Monate überschritten wird oder er bei einer Zerstörung des Objekts seinen Verpflichtungen aus § 5 nicht nachkommt.

(4) Die Partei, die den Eintritt des zur fristlosen Kündigung berechtigenden Umstandes zu vertreten hat, haftet jeweils gegenüber der anderen Partei für den aus diesem Umstand entstandenen Schaden.

§ 10 Untervermietung bzw. Unterverpachtung

(1) Der Pächter ist ohne die vorherige schriftliche Zustimmung des Verpächters nicht berechtigt, den Gebrauch des Mietobjekts ganz oder teilweise einem Dritten zu überlassen, insbesondere das Mietobjekt unterzuvermieten. Jede Form der Überlassung des Mietobjekts an einen Dritten gilt im Sinne dieses Vertrages als Untervermietung. Der Pächter hat dem Verpächter mit dem Ersuchen um Zustimmung über die Person des Untermieters Unterlagen über die Person des Untermieters vorzulegen.

(2) Der Verpächter darf die Zustimmung zur Untervermietung nur aus wichtigem Grund verweigern. Ein solcher wichtiger Grund liegt insbesondere auch vor, wenn die Untervermietung zu einem anderen Mietzweck als dem in diesem Vertrag genannten oder gegebenenfalls geänderten Nutzungszweck erfolgen soll.

(3) Der Verpächter darf eine erteilte Zustimmung zu Untervermietung nur aus wichtigem Grunde widerrufen. Ein solcher wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn

- (a) ein wichtiger Grund im Sinne von Abs. 2 nachträglich Eintritt oder dem Verpächter bekannt wird, nachdem er seine Zustimmung erteilt hat oder
- (b) in der Person oder in dem Verhalten des Untermieters ein Grund vorliegt, der, würde er in der Person oder in dem Verhalten des Pächters vorliegen, den Verpächter zur außerordentlichen Kündigung des Pachtvertrages aus wichtigem Grund berechtigen würde.

(4) Vor Ausspruch einer Kündigung wegen Verweigerung oder Widerrufs der Zustimmung zu Untervermietung hat der Pächter dem Verpächter binnen einer Frist von 3 Wochen Gelegenheit zu geben, die Zustimmung unter Hinweis auf die beabsichtigte Kündigung zu erteilen. Eine Kündigung des Pächters ohne Einhaltung dieses Vorverfahrens ist unwirksam. Verweigert oder widerruft der Verpächter die Zustimmung aus wichtigem Grund, ist der Pächter in keinem Fall zur Kündigung des Mietvertrages berechtigt.

(5) Der Verpächter erteilt hiermit bereits seine Zustimmung zu einer Untervermietung des Pachtobjekts an Unternehmen deren Anteile vollständig von den derzeitigen und zukünftigen Gesellschaftern des Pächters gehalten werden, unter der Voraussetzung, dass die Untermietverträge so gestaltet sind, dass sie den wirtschaftlichen und rechtlichen Verpflichtungen des Pächters aus diesem Vertrag nicht widersprechen, insbesondere im Hinblick auf die Nutzung des Objekts.

§ 11 Instandhaltung, Schönheitsreparaturen

(1) Instandhaltung im Sinne dieses Pachtvertrages umfasst alle Maßnahmen, die erforderlich sind, um das Pachtobjekt in vertragsgemäßem Zustand zu halten, Schäden vorzubeugen sowie Folgen der Abnutzung, Alterung, Witterung oder Verschleiß zu beheben oder deren Entstehen vorzubeugen (Wartung).

Instandsetzung im Sinne des Pachtvertrages umfasst die Reparatur von Schäden des Pachtobjekts und/oder erforderliche Ersatzbeschaffung. Dies umfasst insbesondere die Ersatzbeschaffung für solche Gegenstände, die ein vernünftig wirtschaftlich denkender Grundstücksverwalter im Rahmen eines langfristigen Pachtverhältnisses unter Berücksichtigung der Nutzungsdauer und der Schwere des Schadens und der Kosten der Reparatur nicht mehr reparieren würde.

(2) Der Verpächter übernimmt auf seine Kosten die Instandhaltung und Instandsetzung des Gebäudes hinsichtlich Dach und Fach sowie der Außenanlagen. Unter „Dach“ ist in diesem Zusammenhang die Dachkonstruktion mit Eindeckung (zum Beispiel auch Wärmeisolierung, Abdichtungsbahnen und Feuchtigkeitssperre und sonstige Belege) und dazugehörigen Klempnerarbeiten und äußerer Blitzschutzanlage einschließlich aller Vor- und Nebendächer des Gebäudes zu verstehen; „Fach“ bezeichnet die tragende Rohbaukonstruktion sowie die das Gebäude gegen die Außenluft abschließenden Teile und Schornsteine, die Fassade nebst Fassadenverkleidung (inklusive Anstrich), Glasflächen und die Türanlagen (Ein/Ausgänge) einschließlich außen liegender Sonnenschutzanlagen, Jalousien/Rollläden und deren Motoren sowie einschließlich der beweglichen Teile und Dichtungen der Fenster sowie die innerhalb der Wände (tragende und nicht tragende Wände) verlegten technischen Gebäudeeinrichtungen bis zum Austritt aus den Wänden. Ausgenommen von den Instandhaltungspflichten des Verpächters sind Schäden durch grobe Gewalteinwirkung sowie unsachgemäßen Gebrauch.

(3) Im Übrigen führt der Pächter auf seine Kosten die Instandhaltung und Instandsetzung des Pachtobjekts durch. Der Pächter ist verpflichtet beschädigte Fensterscheiben im Pachtobjekt auf eigene Kosten zu erneuern sowie Fensterscheiben (innen und außen) zu reinigen. Klarstellend wird darauf hingewiesen dass die Instandhaltung und Instandsetzung der im Gebäude befindlichen technischen Anlagen und Installationen Sache des Pächters ist. Abweichend ist jedoch der Verpächter und nicht der Pächter zu Ersatzbeschaffung der folgenden Anlagen verpflichtet:

Lüftungsanlage,
Aufzüge,
Heizungsanlage und
zentrale Notstromanlage inklusive Batterien exklusive Leuchtmittel

(4) Wenn und soweit dem Verpächter unverjährte Ansprüche gegen Dritte auf Beseitigung zustehen, die Instandhaltung-Instandsetzungsmaßnahmen ersetzen, so wird der Verpächter den oder die Dritten in Anspruch nehmen.

(5) Der Pächter hat, sofern dies für technische Anlagen in- oder außerhalb des Pachtobjekts erforderlich ist, für die Dauer der Pachtzeit Wartungsverträge mit Fachbetrieben zu schließen. Dies gilt nicht für die Bereiche, nach § 11 Abs. 2 im Verantwortungsbereich des Verpächters liegen. Die Wartungsverträge müssen die üblichen Leistungsverzeichnisse der einschlägigen Fachgewerke enthalten (zum Beispiel regelmäßige Funktionsprüfung, Reinigung, Austausch bzw. Reparatur von Verschleißteilen).
Verpächter und Pächter sind sich darüber einig, dass der Pächter für nachfolgende Anlagen zwingend Wartungsverträge abschließen muss:

automatische Schiebetüren, Brand- und Rauchschutzanlage, motorisch betriebene Türen, Lüftungsanlage, BMA, Aufzüge, Notstromanlagen, RWA Anlage.

Hinsichtlich der Wartungsverträge schließen Pächter bzw. Verpächter, je nach Verantwortlichkeit, die notwendigen Verträge innerhalb von 3 Monaten ab Übergabe und übergeben der jeweils anderen Partei eine Übersicht über die abgeschlossenen Verträge und auf Verlangen Kopien der Verträge und Beratungsprotokolle.

(6) Weist der Pächter dem Verpächter den Abschluss bzw. Fortbestand vorgenannter Wartungsverträge nicht innerhalb von 4 Wochen nach dem Zugang des Ersuchens des Verpächters nach, so ist der Verpächter berechtigt, die Wartungsverträge selbst auf Kosten des Pächters abzuschließen. Die entstehenden Kosten werden dem Pächter direkt in Rechnung gestellt oder im Zuge der Betriebskostenabrechnung geltend gemacht.

(7) Dem Pächter obliegt darüber hinaus die Einhaltung der sich aus der Betriebssicherheitsverordnung ergebenden Verpflichtungen. Betriebsbezogene Prüfungen, einschließlich Hygieneprüfungen und wiederkehrende Prüfungen technischer Anlagen und Einrichtungen sind von dem Pächter auf eigene Kosten und eigenes Risiko durchzuführen.

(8) Der Pächter ist verpflichtet, das Pachtobjekt mit allen Bestandteilen schonend und pfleglich zu behandeln.

(9) Der Pächter ist verpflichtet, die laufenden und, abhängig von den individuellen Abnutzungserscheinungen, erforderlichen Schönheitsreparaturen innerhalb des Pachtobjekts auf seine Kosten auszuführen. Die Schönheitsreparaturen sind fachgerecht auszuführen. Sie schließen, je nach Erforderlichkeit, das Streichen von Wänden und Decken, der Heizkörper, einschließlich der Heizrohre, der Verkleidungen, der Innentüren und Innenfenster, der Einbauschränke sowie der Fenster und Außentüren, jeweils von innen, ein. Der Pächter bleibt, eine fachgerechte Ausführung vorausgesetzt, zur Eigenvornahme berechtigt.

(10) Sämtliche Schäden, welche die Bausubstanz des Pachtobjekts betreffen, hat der Pächter unverzüglich dem Verpächter anzuzeigen. Für durch verspätete Anzeige verursachte Schäden haftet der Pächter. Bei Gefahr im Verzug hat der Pächter selbst die notwendigen Maßnahmen zu ergreifen, um den Schaden zu mindern. Die Kostentragung für Schadenminderungsmaßnahmen bei Gefahr in Verzug erfolgt entsprechend des in § 11 vereinbarten Verantwortungsbereiches der Instandhaltung- und Instandhaltungspflichten der Parteien.

(11) Für die Beschädigung des Pachtobjekts sowie der zugehörigen Anlagen ist der Pächter ersatzpflichtig, soweit sie von ihm, seinen Angestellten, Unterpächtern, Untermietern oder Kunden verursacht worden sind. Dies gilt auch für Schäden, die von Besuchern, Lieferanten, Handwerkern usw. verursacht worden sind, soweit sie Erfüllung- oder Verrichtungsgehilfen des Pächters sind. Der Pächter hat Schäden, für die er einstehen muss, sofort zu beseitigen. Kommt er dieser Verpflichtung auch nach schriftlicher Mahnung sowie Setzung einer weiteren angemessenen Nachfrist nicht nach, so kann der Verpächter die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Pächters vornehmen lassen.

§ 12 Gewährleistung und Haftung des Verpächters

(1) Der Pächter kann Schadensersatzansprüche, gleich aus welchem Rechtsgrund, nur geltend machen, wenn und soweit sie

- (a) auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit des Verpächters oder seiner Erfüllungsgehilfen oder
- (b) auf der fahrlässigen Verletzung einer wesentlichen Vertragspflicht durch den Verpächter oder seiner Erfüllungsgehilfen oder
- (c) auf einer zu einer Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit führenden fahrlässigen Pflichtverletzung des Verpächters oder seiner Erfüllungsgehilfen oder
- (d) auf dem Fehler einer zugesicherten Eigenschaft des Pachtobjekts oder
- (e) auf einer zwingenden gesetzlichen Haftung des Verpächters oder seiner Erfüllungsgehilfen beruhen.

(2) Der Verpächter haftet nicht

- (a) für das unternehmerische Risiko des Pächters;
- (b) dafür, dass dem Pächter eventuell zur Ausübung seines Gewerbes notwendige Konzessionen, Genehmigungen oder Erlaubnisse erteilt werden oder solche aufrechterhalten bleiben, soweit sich diese nicht auf die Beschaffenheit oder Lage des Pachtobjekts beziehen;
- (c) für die Lieferung von Energie, (Heizung, Strom) und Wasser durch die entsprechenden Versorgungsträger, es sei denn, dass er den Ausfall der vor genannten der Lieferungen zu vertreten hat;
- (d) für durch Feuer, Rauch, Schnee, Wasser, Schwamm und allmählicher Einwirkung von Feuchtigkeit entstandene Schäden an den Sachen des Pächters, es sei denn, dass die Schäden durch Vernachlässigung des Grundstücks und von Dach und Fach entstanden sind und der Verpächter trotz rechtzeitiger Anzeige und Aufforderung durch den Pächter es unterlassen hat den Mangel zu beseitigen.

(3) Die verschuldensunabhängige Haftung des Verpächters auf Ersatz für Schäden aufgrund anfänglicher Mängel ist in jedem Fall abbedungen.

§ 13 bauliche Veränderungen während der Pachtzeit

(1) Der Pächter ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Verpächters berechtigt, auf eigene Kosten bauliche Veränderungen des Pachtobjekts vorzunehmen und/oder das Pachtobjekt mit Einbauten und/oder fest installierten Einrichtungen (insgesamt **„Ein- und Umbauten“**) zu versehen.

(2) Mit seinem Gesuch um Zustimmung hat der Pächter dem Verpächter geeignete Pläne für die von ihm geplanten Ein- und Umbauten vorzulegen. Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund verweigert werden; als wichtiger Grund ist unter anderem die Einschränkung einer späteren Nutzung bzw. Verpachtung des Pachtobjekts durch den Verpächter anzusehen.

(3) Die Beantragung von behördlichen Genehmigungen für bauliche Veränderungen sowie deren Kosten ist Sache des Pächters. Sämtliche mit der Veranlassung von baulichen Maßnahmen verbundenen Gefahren und Risiken trägt der Pächter. Nach Durchführung der baulichen Veränderungen sind dem Verpächter vom Pächter Revisionspläne zu übergeben, aus denen die bauliche Veränderung erkennbar ist.

(4) Der Verpächter darf Ausbesserungen, Reparaturen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Pachtobjekts und des Gesamtobjekts oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden erforderlich oder zweckmäßig sind, auch ohne Zustimmung des Pächters vornehmen; er hat dabei jedoch die berechtigten Interessen des Pächters zu berücksichtigen. Pächter und Verpächter werden dabei nach Möglichkeit Zeitpunkt und Ausführung der Arbeiten unter Berücksichtigung der gegenseitigen Interessen abstimmen. Der Pächter darf wegen der vorgenannten Maßnahmen die Pacht nur dann mindern oder ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, wenn es sich um Maßnahmen handelt, die den Gebrauch des Pachtobjekts zu dem vereinbarten Zweck ganz oder teilweise ausschließen oder erheblich beeinträchtigen.

§ 14 Beschilderung, Werbeanlagen

Die Beschilderung und Werbung des Pächters kann in üblicher Art und Weise angebracht werden. Eventuelle diesbezügliche Genehmigungen sind vom Pächter einzuholen und die dadurch entstehenden Kosten durch ihn zu tragen.

§ 15 Betreten des Pachtobjekts durch den Verpächter

(1) Der Verpächter und von ihm beauftragte Personen dürfen zur Ausübung des gesetzlichen Pfandrechts unter den Voraussetzungen des § 561 BGB, zur Prüfung des baulichen Zustandes des Pachtobjekts sowie der Funktionsfähigkeit und Sicherheit von technischen Anlagen im Pachtobjekt, zur Weiterverpachtung oder Vermietung oder Veräußerung sowie in anderen ähnlichen Fällen das Pachtobjekt mit Beteiligten, Sachverständigen oder Zeugen während der üblichen Geschäftszeiten und nach Vorankündigung betreten. Die Anmeldung zum Besuch gilt hiermit 2 Wochen im Voraus als vereinbart. Sofern es sich um Räume handelt, die von Bewohnern angemietet und benutzt werden, ist hierfür eine separate Zustimmung der Bewohner notwendig. Der Pächter wird einen entsprechenden Besichtigungswunsch an die jeweiligen Bewohner herantragen und die Besichtigung befürworten, er ist jedoch nicht verantwortlich dafür, dass die Bewohner auch tatsächlich die Zustimmung erteilen.

Bei Betreten des Hauses hat sich der jeweilige Verpächter oder von ihm beauftragte Personen bei der Heimleitung anzumelden und zu legitimieren.

(2) Der Verpächter ist weiter berechtigt, das Pachtobjekt einmal pro Jahr zu begehen. Bezüglich der Anmeldefristen, der Zustimmung der Bewohner und der Legitimation gilt das zuvor Gesagte.

(3) Der Pächter hat sicherzustellen, dass der Verpächter und dessen Beauftragter das Pachtobjekt bei Gefahr in Verzug zu jeder Tages- und Nachtzeit betreten können.

§ 16 Beendigung des Pachtverhältnisses

(1) Der Pächter hat bei Beendigung des Pachtverhältnisses das Pachtobjekt in vertragsgemäßen Zustand unter Berücksichtigung der vertragsgemäßen Abnutzung an den Verpächter zurückzugeben. Vertragsgemäß ist der Zustand dann, wenn

- (a) sämtliche Räume besenrein sind,
- (b) alle fälligen Schönheitsreparaturen und die von dem Pächter nach diesem Vertrag geschuldeten Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt sind,
- (c) Schäden am Pachtobjekt, die über die Abnutzung durch gewöhnlichen Gebrauch hinausgehen, beseitigt sind,
- (d) sämtliche Schlüssel und Codekarten an den Verpächter zurückgegeben worden sind,
- (e) der Pächter von dem Verpächter überlassenes Zubehör, Inventar und überlassene Einrichtung gebrauchsfähig und gereinigt vollständig zurückgegeben hat.

(2) Bei Auszug des Pächters ist ein gemeinsames, schriftliches Rückgabeprotokoll zu fertigen in welchem etwa vorhandene oder nicht beseitigte Mängel und Schönheitsreparaturen aufgeführt werden. Der Pächter wird bei der Erstellung des Protokolls persönlich mitwirken oder sich durch einen schriftlich Bevollmächtigten vertreten lassen. Ohne eine solche Mitwirkung des Pächters ist der Verpächter zur Zurücknahme des Pachtobjekts nicht verpflichtet.

(3) Eventuell von dem Pächter durchgeführte bauliche Veränderungen des Pachtobjekts gemäß § 13 sind bei Beendigung des Pachtverhältnisses zu beseitigen, es sei denn, der Verpächter hat ausdrücklich seine Zustimmung nach § 13 mit dem Zusatz erteilt, dass eine Rückbauverpflichtung entfällt.

Werden bauliche Veränderungen belassen, steht dem Pächter ein Entschädigungsanspruch entsprechend den Zeitwert der baulichen Veränderungen zum Zeitpunkt der Beendigung des Pachtverhältnisses zu.

(4) Innerhalb einer Frist von 2 Monaten vor Beendigung des Pachtverhältnisses hat der Pächter die Anbringung von Vermietungsschildern oder ähnlichen Hinweisen auf die Anmietbarkeit der Pachtsache zu dulden. Interessenten, die sich an den Pächter wenden, hat dieser an den Verpächter oder dessen Bevollmächtigten zu verweisen.

(5) Werbe- und andere besondere Anlagen und Betriebseinrichtungen, die vom Pächter außerhalb des Pachtobjekts angebracht oder eingerichtet worden sind, hat der Pächter bei Beendigung des Pachtverhältnisses entschädigungslos und unter Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes zu beseitigen. Wird die Beseitigung ohne Zustimmung des Verpächters unterlassen, so haftet der Pächter auch nach Beendigung des Pachtverhältnisses für alle Risiken im Zusammenhang mit diesen Anlagen und Einrichtungen. Der Verpächter ist auch berechtigt, diese Anlagen und Einrichtungen auf Kosten des Pächters beseitigen zu lassen, falls der Pächter seiner Verpflichtung zur Beseitigung trotz entsprechender Aufforderung durch den Verpächter nicht innerhalb angemessener Frist nachkommt. Vom Pächter in dem Pachtobjekt zurückgelassene Gegenstände kann der Verpächter auf Kosten des Pächters einlagern, falls dieser seiner Abholungspflicht trotz Aufforderung des Verpächters nicht nachkommt. Nach einer Wartefrist von 3 Monaten können diese Gegenstände anschließend durch einen öffentlichen Versteigerer unabhängig davon veräußert werden, ob der Verpächter noch Forderungen gegenüber dem Pächter geltend macht. Der hieraus entstehende Erlös steht zur Verrechnung.

§ 17 Rechtsnachfolge, Informationspflichten, gesellschaftsrechtliche Veränderungen

(1) Soweit Verpflichtungen aus diesem Vertrag nicht kraft Gesetzes auf den jeweiligen Rechtsnachfolger übergehen, verpflichtet sich jeder Vertragspartner, die Verpflichtungen auch seinen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen.

- (2) Der Pächter ist verpflichtet, dem Verpächter folgende Informationen auf Anforderung zu übersenden:
- (a) Die Auslastung des Pachtobjekts nach Pflegestufen.
 - (b) Kopien der jeweils gültigen Fassungen des Versorgungsvertrages, der Entgeltvereinbarungen/Pflegesatzvereinbarungen und der Investitionskostenvereinbarung.
 - (c) Kopien etwaiger weiterer Berichte der zuständigen Behörden, sofern sich daraus eine Einschränkung der Belegungsmöglichkeit der Einrichtung ergibt, unmittelbar nach ihrem Vorliegen.
 - (d) Berichte stattgefundene Begutachtungen/Heimbegehungen seitens des TÜVs oder der Krankenkassen.
 - (e) Informationen über etwaige für den Betrieb des Pflegeheims wesentlichen Vorkommnisse (Schließungsandrohung-oder Verfügung, Androhungen oder Verfügungen von Belegungsstopps), unmittelbar nach Kenntniserlangung durch den Pächter.

Der Verpächter ist verpflichtet, die erhaltenen Informationen vertraulich zu behandeln.

- (3) Der Pächter hat dem Verpächter unverzüglich schriftlich Änderungen seiner Firma mitzuteilen sowie ihn über jegliche Art von gesellschaftsrechtlichen Veränderungen, insbesondere Maßnahmen nach dem Umwandlungsgesetz, zu unterrichten. Der Verpächter behält sich alle Ansprüche und Rechte, insbesondere auf Leistung einer Sicherheit, vor.
- (4) Der Pächter wird den Verpächter im Rahmen der jährlichen technischen Begehung über im letzten Jahr durchgeführte und für die Zukunft geplante Instandhaltung- und Instandsetzungsmaßnahmen unter Angabe der jeweiligen Kosten gegebenenfalls im Rahmen einer Schätzung informieren. Der Verpächter wird dem Pächter den Termin für die Begehung mit einer Frist von 6 Wochen anzeigen. Beide Parteien verpflichten sich, ausreichend qualifiziertes Personal am Termin teilnehmen zu lassen.

§ 18 Pre-Opening

- (1) Dem Pächter wird seitens des Pächters eine Pre-Opening-Phase von 3 Monaten eingeräumt. In dieser Zeit ruht der Anspruch des Verpächters auf die Zahlung der monatlichen Pacht.
- (2) Der Verpächter zahlt dem Pächter vor Übergabe einen Einrichtungskostenzuschuss in Höhe von 100.000 €. Dem Pächter soll damit Gelegenheit gegeben werden, geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um eine möglichst vollständige Vermietung des Pachtobjektes zu gewährleisten. Da dem Pächter bereits zu Beginn der Pachtzeit mit erst beginnender Vermietung erhebliche Kosten entstehen, ist diese Phase zur Aufrechterhaltung des Betriebes des Pachtobjektes und zur Vermeidung eines Liquiditätsausfalls notwendig.

§ 19 Wertsicherung

- (1) Bis 31. 12. 2021 ist die Pacht eine Festpacht.
- (2) Ändert sich der vom Amt für Statistik Berlin-Brandenburg amtlich festgestellte und veröffentlichte Preisindex für -Bauleistungen am Bauwerk- in Berlin für Wohngebäude um 5 oder mehr Prozent gegenüber dem Stand zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses (Basisjahr ist das Jahr des Vertragsschlusses), so ändert sich die Pacht um 30% dieser Erhöhung. Diese Änderung wird ab dem Januar des Folgejahres wirksam, ab dem die 5 und mehr Prozent erreicht worden sind. Der Index wird alle drei Monate aktualisiert.
- (3) In jedem Fall einer erneuten Änderung des Index um 5 oder mehr Prozent, gegenüber dem Stand, auf dem die vorangegangene Anpassung beruhte, ist eine erneute Anpassung auf der Grundlage des jeweils letzten Pachtzinses vorzunehmen.
- Abs. 1 gilt entsprechend.

(4) Wird während der Laufzeit des Vertrages eine Indexneuberechnung veröffentlicht, so muss auf die neue Originalberechnung übergegangen werden. Der Zeitpunkt des Übergehens ist der Monat, ab dem letztmalig der Euro-Betrag der Indexentwicklung angepasst wurde. Zahlungsverpflichtungen der Vergangenheit sind als abgeschlossen zu betrachten, aufgrund einer Indexneuberechnung werden die gezahlten Geldbeträge nicht nochmals rückwirkend neu berechnet.

§ 20 Nachträge

(1) Nach Erteilung der Baugenehmigung werden die Parteien einen Nachtrag zu diesem Pachtvertrag abschließen, in dem

- (a) die Errichtung des Pachtobjekts nach Maßgabe der Baugenehmigung und
- (b) der endgültige Termin für die Fertigstellung des Pachtobjekts

festgehalten wird.

(2) Nach Übergabe des Pachtobjektes an den Pächter wenn die Parteien einen Nachtrag zu diesem Pachtvertrag abschließen, in dem

- (a) der Übergabetag,
- (b) die mangelfreie Übergabe des Pachtobjektes bzw. die im wesentlichen mangelfreie Übergabe des Pachtobjekts und die vom Verpächter noch zu erbringenden Restarbeiten,
- (c) etwaige nicht nur unwesentliche Abweichungen des errichteten Pachtobjekts von der Baubeschreibung,
- (d) das Inventar mittels Inventarverzeichnis

festgehalten wird.

§ 21 Aufteilung, Wohnungseigentümergeinschaft

Die Wohnanlage wird gegebenenfalls in Wohnungseigentum aufgeteilt. Für den jeweiligen Wohnungseigentümer wird ein bevorzugtes Belegungsrecht in folgender Form eingeräumt:

Dieses Belegungsrecht gilt für die Wohnungseigentümer und deren nächste Familienangehörige (bis zum 3. Grad). Im Bedarfsfall können die Berechtigten bei der Erstbelegung, wenn das gewünschte Pflegezimmer noch nicht anderweitig vergeben wurde, sofort in den Pflegebereich aufgenommen werden. Voraussetzung ist das Vorliegen einer Pflegestufe des Betroffenen und die Gewährleistung der Pflege laut jeweils gültigem Heimvertrag. Bei einem späteren Pflegebedarf wird dem Berechtigten eine schnellstmögliche Aufnahme zugesichert, ohne Rücksicht auf eventuell bestehende Wartelisten.

§ 22 Schlussbestimmungen

(1) Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag sind nicht getroffen worden. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform; dies gilt auch für die Aufhebung der Schriftform.

(2) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so bleiben die übrigen Bestimmungen davon unberührt. Dies gilt auch für wesentliche oder grundlegende Bestimmungen dieses Vertrages. Die Parteien sind verpflichtet, anstelle der unwirksamen Bestimmungen eine Regelung zu treffen, die dem rechtlich und tatsächlich gewollten Ergebnis und dem wirtschaftlich erstrebten Erfolg am nächsten kommt.

(3) Den Vertragsparteien sind die besonderen gesetzlichen Schriftformerfordernisse der §§ 556 Satz 1, 126 BGB bekannt. Sie verpflichten sich hiermit gegenseitig, auf jederzeitiges Verlangen einer Partei alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, die erforderlich sind, um dem gesetzlichen Schriftformerfordernis Genüge zu tun und diesen Vertrag nicht unter Berufung auf die Nichteinhaltung der gesetzlichen Schriftform vorzeitig zu kündigen. Dies gilt nicht nur für den Abschluss des Ursprungsvertrages/Hauptvertrages, sondern auch für die Nachtrags-, Änderungs- und Ergänzungsverträge.

(4) Der Pächter ist damit einverstanden, dass die von ihm freiwillig angegebenen Daten von dem Verpächter elektronisch verarbeitet, gespeichert und übermittelt werden. Rechtsgrundlage für den Umgang mit diesen Daten ist das Bundesdatenschutzgesetz. Der Verpächter verpflichtet sich, den besonderen Anforderungen des Datenschutzes zu entsprechen.

(5) Bei Widersprüchen zwischen den Regelungen dieses Vertrages einerseits und den angeführten Unterlagen und Anlagen andererseits gelten in erster Linie die Regelungen dieses Vertrages, in zweiter Linie die aufgeführten Unterlagen und Anlagen.

(6) Der Gerichtsstand ist Berlin. Alle Streitigkeiten aus und im Zusammenhang mit diesem Vertrag einschließlich seiner Wirksamkeit unterliegen deutschem Recht.

(7) Sollte nicht gemeinsam unterschrieben werden, gilt nachfolgendes:
die zuerst unterschriebene Partei hält sich an ihr Angebot zum Abschluss eines Pachtvertrages für einen Zeitraum von 4 Wochen gebunden.

§ 23 Anlagen

Folgende Anlagen sind Vertragsbestandteil:

1. Lageplan (Anlage 1)
2. Baugenehmigung (Anlage 2)
3. Bau- und Ausstattungsbeschreibung (Anlage 3)
4. Abgrenzungsliste Inventar (Anlage 4)
5. Flächenübersicht (Anlage 5)

Verpächter, Ort und Datum

Pächter, Ort und Datum

AKT NOTARIALNY

Dnia [■] przed Notariuszem Janem BORSKIM -
Notariuszem w Szczecinie w siedzibie jego Kancelarii
Notarialnej w Szczecinie przy Alei Niepodległości numer
30/1 stawili się:-----

1. Pan Radomir SUCHOLAS, syn [■], legitymujący się
polskim dowodem osobistym numer [■] jak oświadcza
zamieszkały: [■], posiadający PESEL [■], ---
dalej zwany „Stawającym ad. 1“-----
- działający przy tym akcie w imieniu i na rzecz Spółki:
Seniorenresidenz Sonnenwald Spółka z ograniczoną
odpowiedzialnością z siedzibą w Szczecinie, adres ul. Pl.
Stefana Batorego numer 3, 70-207 Szczecin, wpisanej
do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd
Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie, XIII Wydział
Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod
numerem KRS 0000544965,-----
jako Spółki zwanej dalej również „Sprzedającą“, jako
Prezes Zarządu tej Spółki uprawniony do jej
samodzielnej reprezentacji co wynika okazanej
Informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z
Rejestru Przedsiębiorców pobranej na podstawie art. 4
ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym
Rejestrze Sądowym (Dz.U. z 2007 roku, Nr 168,
poz.1186 z późn. zm.) z dnia [■] roku, Identyfikator
wydruku RP/
[■].-----

Stawający ad. 1 oświadcza ponadto, że reprezentowana
przez niego Spółka nie utraciła osobowości prawnej, nie
toczy się w stosunku do niej postępowanie
upadłościowe, nie został zgłoszony wniosek o wszczęcie
postępowania upadłościowego, nie jest ona w likwidacji,
ani nie toczy się w stosunku do niej postępowanie
układowe ani naprawcze ani restrukturyzacyjne, a
ponadto, że reprezentowana Spółka jest cudzoziemcem
w rozumieniu ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o
nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (t.j. Dz.
U. 2004 Nr 167 poz. 1758 z późn. zm.), a on nie został
odwołany z funkcji Prezesa Zarządu, ani nie został
pozbawiony uprawnienia do jej samodzielnej
reprezentacji. Stawający ad. 1 oświadczył, że dane
zawarte w tym Rejestrze nie uległy zmianie.-

2. Pan [■], syn [■] legitymująca się dowodem osobistym
[■], ważnym do dnia [■] zamieszkały: [■], posiadający
PESEL [■],----

NOTARIELLE URKUNDE

Am [■] sind vor dem Notar Jan BORSKI – Notar in
Szczecin, im Sitz seiner notariellen Kanzlei in Szczecin in
der Aleja Niepodległości 30/1, erschienen:-----
1. Herr Radomir SUCHOLAS, Sohn von [■], ausgewiesen
durch den polnischen Personalausweis Nummer [■],
wohnhaf in: [■], der die PESEL-Nr. [■] besitzt,-----
im weiteren auch „der Erschienene zu 1“ genannt,-----
handelnd bei dieser Beurkundung im Namen und
zugunsten der Gesellschaft:-----
Seniorenresidenz Sonnenwald Spółka z ograniczoną
odpowiedzialnością (Gesellschaft mit beschränkter
Haftung) mit Sitz in Szczecin, die Adresse: Stefana-
Batorego-Platz Nummer 3, 70-207 Szczecin, eingetragen
unter der Nr. KRS 0000544965 im Unternehmerregister,
das vom Amtsgericht in Szczecin – Zentrum in Szczecin,
die XIII. Wirtschaftsabteilung des Landesgerichtsregisters
geführt wird,-----
- als Gesellschaft, die im weiteren auch als „Verkäuferin“
genannt wird als der Geschäftsführer dieser Gesellschaft
berechtigt diese Gesellschaft allein zu vertreten, was sich
aus den folgenden vorgelegten Auskunft ergibt, die dem
aktuellen Auszug aus dem Unternehmerregister entspricht
und die aufgrund des Art. 4 Abs. 4aa des Gesetzes vom
20. August 1997 über das Landesgerichtsregister (Dz.U.
z 2007, Nr.168, poz.1186 z późn. zm.) am [■] unter dem
Ausdruckszeichen RP/ [■], erhoben worden ist.

Der Erschienene zu 1 erklärt weiterhin, dass die von ihm
vertretene Gesellschaft ihre Rechtspersönlichkeit nicht
verloren hat, sowie, dass gegen sie kein
Konkursverfahren geführt wird, kein Antrag auf Eröffnung
des Konkursverfahrens gestellt wurde, dass sie sich nicht
in der Liquidation befindet und, dass gegen sie kein
Vergleichs- und kein Sanierungs- und kein
Restrukturierungsverfahren geführt wird, und, dass die
von ihm vertretene Gesellschaft der Ausländer im Sinne
des Gesetzes vom 24. März 1920 über den Erwerb von
Immobilien durch Ausländer (einh. Text Gesetzesblatt vom
2004 J. Nr. 167 Pos. 1758) ist, und erklärt, dass er von
der Funktion des Geschäftsführers nicht abberufen
worden ist und die Berechtigung zur alleinigen Vertretung
der Gesellschaft nicht verloren hat.

Der Erschienene zu 1 erklärte, dass die in
diesem Register enthaltenen Angaben nicht
geändert worden sind.

2. Herr [■], Sohn von [■] ausgewiesen durch den
Personalausweis der Nr. [■], gültig bis zum [■],
wohnhaf in: [■], der die PESEL Nr. [■] besitzt,-----

Stawający ad. 2 działający przy niniejszym akcie w imieniu i na rzecz [■], syna [■], urodzonego dnia [■], zamieszkałego: [■] – jak Pełnomocnik, a to na podstawie okazanego „Pełnomocnictwa” z dnia [■] roku sporządzonego w formie aktu notarialnego przez [■] – Notariusza w [■] (Republika Federalna Niemiec) za numerem [■], opatrzonego Klauzulą Apostille numer [■] przez Prezesa Sądu Krajowego w [■].
przy czym [■] zwany dalej „Kupującym”, Stawający ad. 2 oświadcza, że jego Mocodawca żyje, a powyższe pełnomocnictwo nie zostało zmienione ani odwołane, a także nie wygasło w żaden inny sposób.
Tożsamość Stawających Notariusz ustalił na podstawie okazanych dowodów tożsamości, których numery wpisano obok ich nazwisk.--
Stawający oświadczyli, że w obrocie prawnym używają swoich pierwszych imion.

UMOWA SPRZEDAŻY

§ 1

Oświadczenia Sprzedającej

Stawający Pan Radomir SUCHOLAS działając w imieniu i na rzecz spółki Seniorenresidenz Sonnenwald Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Szczecinie oświadczył, że:

1) reprezentowana przez niego spółka jest właścicielem nieruchomości składającej się między innymi z niezabudowanej działki gruntu numer: [■] (Id.dz: [■]) o obszarze [■] ha ([■]), obrębu ewidencyjnego [■] ([■]), położonej w miejscowości Krzeszyce, gmina Krzeszyce, powiat Sulęciński, województwo lubuskie, przy czym działka ta powstała w wyniku podziału nieruchomości składającej się z działek: 446/3, 446/4, 446/5 i 446/6,-----

2) dla powyższej nieruchomości Sąd Rejonowy w Sulęcinie – IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw numer GW1U/00027403/7, przy czym podział w/w działek nie został dotychczas ujawniony w Dziale I-O tej księgi wieczystej, a ponadto w Dziale II tej księgi wieczystej jako właściciel nadal wpisana jest spółka pod firmą: TWI spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Szczecinie, REGON 360833037, ale Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników tej Spółki Uchwałą numer [■], z dnia [■], objętą aktem notarialnym z dnia [■] sporządzoną przez Notariusza [■] – Notariusza w [■] za numerem Rep. A nr [■] zmienili firmę tej spółki na: Seniorenresidenz Sonnenwald spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Szczecinie, ale do dnia dzisiejszego nie został złożony wniosek o zmianę tego wpisu,-----

der Erschienene zu 2 handelnd bei dieser Beurkundung im Namen und zugunsten von [■], Sohn von [■], geboren am [■], wohnhaft: [■], als Bevollmächtigter – und zwar aufgrund der vorgelegten „Vollmacht“, die in Form der notariellen Urkunde vom Notar [■] – Notar in [■] (Bundesrepublik Deutschland) am [■] unter der Urkundenrolle Nr. [■] ausgefertigt worden ist und mit der Apostilleklausel Nummer [■] vom Präsidenten des Landgerichts in [■] versehen ist. wobei [■] im weiteren auch als „Käufer“ genannt.

Der Erschienene zu 2 erklärt, dass sein Vollmachtgeber lebt und die obige Vollmacht weder geändert oder widerrufen, noch auf eine andere Weise erloschen ist. Die Identität der Erschienenen hat der Notar anhand der vorgelegten Personalausweise festgestellt, deren Nummern neben ihren Namen eingetragen worden sind. Die Erschienenen erklären, dass sie im Rechtsverkehr ihren ersten Vornamen verwenden.

KAUFVERTRAG

§ 1

Erklärungen der Verkäuferin

Der Erschienene Herr Radomir SUCHOLAS handelnd im Namen und zugunsten der Gesellschaft Seniorenresidenz Sonnenwald Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością mit dem Sitz in Szczecin erklärt, dass:

1) die von ihm vertretene Gesellschaft - die Eigentümerin des Grundstücks ist, das unter anderem aus der Parzelle Nummer [■] (Id.dz.: [■]), mit der Fläche von [■] ha ([■]) besteht, die Gemarkung [■] ([■]), gelegen in der Ortschaft Krzeszyce, Gemeinde Krzeszyce, Landkreis Sulęciński, Woiwodschaft lubuskie, wobei dieser Parzelle aus der Teilung des Grundstücks, das aus der Parzellen 446/3, 446/4, 446/5 i 446/6, besteht, gebildet worden ist,

2) für das oben genannte Grundstück das Amtsgericht in Sulęcin – die IV. Grundbuchabteilung das Grundbuch Nummer GW1U/00027403/7 führt, wobei die Teilung der oben beschriebenen Parzellen bis zum jetzigen Zeitpunkt in der Abteilung I-O des Grundbuches nicht eingetragen worden ist, und außerdem in der II. Abteilung dieses Grundbuches als der Eigentümerin die Gesellschaft unter der Firma TWI spółka z ograniczoną odpowiedzialnością mit Sitz in Szczecin, REGON 360833037 eingetragen ist, aber die Außerordentliche Gesellschafterversammlung dieser Gesellschaft mit dem Beschluss Nummer [■], vom [■], davon der notariellen Urkunde umfasst ist, die am [■] von dem Notar [■] – Notar in [■], unter der Urkundenrolle A-Nr. [■] ausgefertigt worden ist, die Firma dieser Gesellschaft in Seniorenresidenz Sonnenwald spółka z ograniczoną odpowiedzialnością mit Sitz in Szczecin geändert, aber bis zum heutigen Tag den Antrag auf die Änderung der Firma nicht eingetragen worden ist,

- 3) Działy III i IV księgi wieczystej numer GW1U/00027403/7 nie wykazują żadnych wpisów obciążeń, ani wzmianek o nierozpatrzonej wnioskach wieczysto-księgowych,-----
 - 4) od chwili sporządzenia wydruku treści księgi wieczystej numer GW1U/00027403/7, o którym mowa w § 3 Pkt. 1) niniejszego aktu do chwili obecnej wpisy w powołanej księdze wieczystej do chwili obecnej nie uległy zmianie,-----
 - 5) powyższa nieruchomość nie jest obciążona żadnymi długami ani prawami czy roszczeniami na rzecz osób trzecich, nieujawnionymi w księdze wieczystej, w tym zwłaszcza nieruchomość ta nie jest przedmiotem dzierżawy, -----
 - 6) reprezentowana przez niego spółka nie zawierała żadnych umów z osobami trzecimi, z których wynikałoby jakiegokolwiek ograniczenie do zbywania przedmiotowej nieruchomości,-----
 - 7) w stosunku do reprezentowanej przez niego spółki nie toczy się żadne postępowanie sądowe, ani administracyjne, w tym w szczególności postępowanie egzekucyjne, albo zabezpieczające,-----
 - 8) nieruchomość ta nie leży w obszarze zdegradowanym i obszarze rewitalizacji, do których zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 09 października 2015 r o rewitalizacji (Dz.U. z 2015 r., poz. 1777), albowiem Gmina Krzeszyce nie podjęła stosownej uchwały w tym zakresie,-----
 - 9) opłaty z tytułu podatku od nieruchomości oraz podatku rolnego od przedmiotowej nieruchomości za okres do [■] r. łącznie zostały zapłacone w całości i reprezentowana przez niego spółka nie zalega z zapłatą tych podatków,--

 - 10) wyżej opisana działka gruntu posiada dostęp do drogi publicznej poprzez teren działki numer 948/11,-----

 - 11) dla terenu, na którym znajduje się przedmiotowa działka nie obowiązuje aktualny plan zagospodarowania przestrzennego gminy,-----
 - 12) wyżej opisaną nieruchomość składającą się z działek 446/3, 446/4, 446/5 i 446/6, reprezentowana przez niego spółka nabyła na podstawie „Warunkowej umowy sprzedaży” sporządzonej w formie aktu notarialnego dnia 18 listopada 2016 roku przez Notariusza Annę SULSKĄ–Notariusza w Gorzowie Wielkopolskim, za numerem Rep. A Nr 6933/2016 oraz na podstawie „Umowy przeniesienia własności nieruchomości – sporządzonej w formie aktu notarialnego dnia 13 grudnia 2016 roku przez Notariusza Annę SULSKĄ–Notariusza w Gorzowie Wielkopolskim, za numerem Rep. A Nr 7455/2016,
- 3) es in den Abteilungen III und IV des Grundbuchs Nummer GW1U/00027403/7 keine Eintragungen von Belastungen oder Vormerkungen über offene Grundbuchanträge gibt,-
 - 4) die Eintragungen in diesem Grundbuch vom Zeitpunkt der Ausfertigung des Ausdruckes des Inhalts des Grundbuches Nummer. GW1U/00027403/7, von dem in § 3 Pkt. 1) der vorliegenden Urkunde die Rede ist, bis zum jetzigen Zeitpunkt unverändert bleiben,-----
 - 5) das oben beschriebene Grundstück frei von irgendwelchen Belastungen, Rechten oder Ansprüche von Dritten ist, die im Grundbuch nicht eingetragen worden sind, darin insbesondere es keinen Gegenstand eines Pachtvertrages bildet, -----
 - 6) die von ihm vertretene Gesellschaft keine Verträge mit Dritten abgeschlossen haben, aus denen sich irgendwelche Beschränkung zur Veräußerung des gegenständlichen Grundstücks ergeben würde,-----
 - 7) gegen die von ihm vertretene Gesellschaft kein Gerichts- und kein Verwaltungsverfahren geführt wird, darin insbesondere kein Zwangsvollstreckungs- oder Sicherungsverfahren geführt wird,-----
 - 8) dieses Grundstück auf keinem degradierten und sanierungsbedürftigen Gelände gelegen ist, an welches die Vorschriften des Gesetzes vom 09. Oktober 2015 über die Sanierung (Dz.U. vom 2015, Pos. 1777) die Anwendung finden, weil die Gemeinde Krzeszyce diesbezüglich keinen Beschluss gefasst hat,
 - 9) die Grundsteuer und die Agrarsteuer, die mit dem gegenständlichen Grundstück verbunden sind, für den Zeitraum bis zum 1.Vierteljahr des Jahres [■] vollständig entrichtet worden sind und sie sich nicht im Rückstand mit der Zahlung dieser Steuern befinden,
 - 10) die oben genannte Parzelle den n Zugang zur öffentlichen Straße durch die Parzelle Nummer 948/11 besitzt,
 - 11) für das Gelände, auf dem die betroffene Parzelle gelegen ist kein aktueller örtlicher Raumbewirtschaftungsplan der Gemeinde gilt,
 - 12) das oben beschriebene Grundstück, das aus den Parzellen 446/3, 446/4, 446/5 i 446/6 besteht, die von ihm vertretene Gesellschaft aufgrund des „Bedingten Kaufvertrages“, der in Form der notariellen Urkunde, am 18. November 2016 durch die Notarin Anna SULSKA – Notarin in Gorzów Wielkopolski unter der Urkundenrolle A-Nr. 6933/2016 ausgefertigt worden ist und aufgrund des „Vertrages über die Eigentumsübertragung des Grundstücks“, der in Form der notariellen Urkunde, am 13. Dezember 2016 durch die Notarin Anna SULSKA – Notarin in Gorzów Wielkopolski unter der Urkundenrolle A-Nr. 7455/2016 ausgefertigt worden ist,

13) wyżej wymienioną nieruchomość składająca się z działek gruntu 446/3, 446/4, 446/5 i 446/6, uległa podziałowi na działki gruntu o numerach 948/1, 948/2, 948/3, 948/4, 948/5, 948/6, 948/7, 948/8, 948/9, 948/10 i 948/11, w tym między innymi na działkę gruntu numer [■] o obszarze [■] ha ([■]) będącą przedmiotem niniejszej umowy sprzedaży, z zastrzeżeniem działka numer 948/11 stanowi drogę wewnętrzną.

§ 2

Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych. Ordynacja podatkowa

1. Notariusz poinformował Stawających o obowiązującej zasadzie rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych i zwrócił ich uwagę na treść art. 5-11 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. Nr 19, poz. 147 z późn. zm.), a zwłaszcza na to, że w interesie Kupujących leży sprawdzenie treści księgi wieczystej, po czym [■] działając w imieniu i na rzecz Kupującego oświadczyli że zarówno treść księgi wieczystej jak i stan prawny nieruchomości jest Kupującemu znany.

2. Po poinformowaniu Stawających o treści art. 112 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 1997 roku, Nr 137, poz. 926 z późn. zm.) oraz art. 31 ustawy z dnia 13 października 1998 roku o systemie ubezpieczeń społecznych (Dz. U. z 1998 roku, Nr 137 poz. 887), Pan Radomir SUCHOLAS działając w imieniu i na rzecz spółki Seniorenresidenz Sonnenwald Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Szczecinie oświadczył, że przedmiotowa nieruchomość nie stanowi i nie stanowiła zorganizowanej części przedsiębiorstwa reprezentowanej przez niego Spółki, a ponadto, że reprezentowana przez niego Spółka nie zalega z zapłatą należności, wobec których stosuje się przepisy Ordynacji podatkowej, ani z zapłatą składek na rzecz zakładu ubezpieczeń społecznych.

§ 3

Dokumenty

Stawający przedłożyli i okazali następujące dokumenty:--

1) wydruk treści księgi wieczystej numer GW1U/00027403/7 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Sulęcinie – IV Wydział Ksiąg Wieczystych z przeglądarki ksiąg wieczystych zamieszczonej na stronie internetowej Ministra Sprawiedliwości Rzeczypospolitej Polskiej www.ms.gov.pl, sporządzone w dniu [■] roku,-----

13) das oben beschriebene Grundstück, das aus der Parzellen 446/3, 446/4, 446/5 i 446/6 besteht, in die Parzellen mit den Nummern 948/1, 948/2, 948/3, 948/4, 948/5, 948/6, 948/7, 948/8, 948/9, 948/10 und 948/11 geteilt worden ist, darin unter anderen die Parzelle Nummer [■] mit der Fläche von [■] ha ([■]), die den Gegenstand der vorliegenden Kaufvertrages bildet, unter dem Vorbehalt, dass die Parzelle Nummer 948/11 die Innenstraße bildet.

§ 2

Das Prinzip des öffentlichen Glaubens der Grundbücher. Die Abgabenordnung

1. Der Notar hat die Erschienenen vom geltenden Prinzip des öffentlichen Glaubens der Grundbücher informiert und belehrte sie vom Inhalt der Art. 5-11 des Gesetzes vom 06. Juli 1982 über die Grundbücher und die Hypothek (Gesetzesblatt Nr. 19 Pos. 147 mit späteren Ä.), besonders darüber, dass es im Interesse der Käufer liegt, den Inhalt des Grundbuches zu prüfen, wonach [■] handelnd im Namen und zugunsten des Käufers erklärte, dass sowohl der Inhalt des Grundbuches als auch der rechtliche Stand des Grundstücks dem Käufer bekannt ist.

2. Der Notar hat die Erschienenen über den Inhalt des Art. 112 des Gesetzes vom 29. August 1997 - Die Abgabenordnung (GBl. vom 1997, Nr. 137, Pos. 926 mit späteren Ä) und Art. 31 des Gesetzes vom 13. November 1998 - Die Abgabenordnung (GBl. vom 1998, Nr. 137 Pos. 887), wonach die Herr Radomir SUCHOLAS handelnd im Namen und zugunsten der Gesellschaft Seniorenresidenz Sonnenwald Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością mit dem Sitz in Szczecin erklärt, dass das gegenständliche Grundstück keinen organisierten Teil des Unternehmens der von ihm vertretene Gesellschaft bildet und auch nicht bildete, und dass sich die von ihm vertretene Gesellschaft weder im Rückstand mit der Zahlung von Gebühren, an die die Vorschriften der Abgabenordnung die Anwendung finden, befindet noch im Rückstand in Bezug auf die Zahlung von Sozialversicherungsabgaben befindet.

§ 3

Dokumente

Die Erschienenen haben folgende Dokumente vorgezeigt und vorgelegt:

1) den Ausdruck des Inhalts des Grundbuches Nummer GW1U/00027403/7, das durch das Amtsgericht in Sulęcín - die IV. Grundbuchabteilung geführt wird - aus dem Browser der Grundbücher, auf der Internetseite des Justizministers der Republik Polen www.ms.gov.pl, ausgefertigt am [■],--

2) wypis aktu notarialnego z dnia 18 listopada 2016 roku sporządzonego przez Notariusza Annę SULSKĄ – w Notariusza w Gorzowie Wielkopolskim za numerem Rep. A nr 6933/2016, zawierającego „Warunkową umowę sprzedaży”, 3) wypis aktu notarialnego z dnia 13 grudnia 2016 roku sporządzonego przez Notariusza Annę SULSKĄ – w Notariusza w Gorzowie Wielkopolskim za numerem Rep. A nr 7455/2016, zawierającego „Umowę przeniesienia własności nieruchomości

4) wypis z rejestru gruntów wraz z wrysem z mapy ewidencyjnej wydany dnia [■] roku z up. Starosty Sulęcińskiego [■], dotyczący działek nr 948/1 (Id.dz: [■]), obrębu [■], o powierzchni [■]ha oznaczonej symbolem „[■]”, nr 948/2 (Id.dz: [■]), obrębu [■], o powierzchni [■]ha oznaczonej symbolem „[■]”, nr 948/3 (Id.dz: [■]), obrębu [■], o powierzchni [■]ha oznaczonej symbolem „[■]”, nr 948/4 (Id.dz: [■]), obrębu [■], o powierzchni [■]ha oznaczonej symbolem „[■]”, nr 948/5 (Id.dz: [■]), obrębu [■], o powierzchni [■]ha oznaczonej symbolem „[■]”, nr 948/6 (Id.dz: [■]), obrębu [■], o powierzchni [■]ha oznaczonej symbolem „[■]”, nr 948/7 (Id.dz: [■]), obrębu [■], o powierzchni [■]ha oznaczonej symbolem „[■]”, nr 948/8 (Id.dz: [■]), obrębu [■], o powierzchni [■]ha oznaczonej symbolem „[■]”, nr 948/9 (Id.dz: [■]), obrębu [■], o powierzchni [■]ha oznaczonej symbolem „[■]”, nr 948/10 (Id.dz: [■]), obrębu [■], o powierzchni [■]ha oznaczonej symbolem „[■]”, nr 948/11 (Id.dz: [■]), obrębu [■], o powierzchni [■]ha oznaczonej symbolem „[■]” – położonych w miejscowości Krzeszyce, gmina Krzeszyce, powiat Sulęciński, województwo lubuskie, opatrzone klauzulą, iż dokumenty te przeznaczone są dokonywania wpisów w księdze wieczystej,-

5) odpis ostatecznej Decyzji o warunkach zabudowy i warunkach zagospodarowania terenu wydanej dnia [■] roku, przez [■], znak: [■], dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących oraz budynków mieszkalnych wielorodzinnych (apartamentowców) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach numer [■] położonych w obrębie 0010 Krzeszyce w gminie Krzeszyce,

2) die Ausfertigung der notariellen Urkunde, die am 18. November 2016 von der Notarin Anna SULSKA – Notarin in Gorzów Wielkopolski, unter der Urkundenrolle A-Nr. 6933/2016 ausgefertigt worden ist, und die den „Bedingten Kaufvertrag” umfasst

3) die Ausfertigung der notariellen Urkunde, die am 18. November 2016 von der Notarin Anna SULSKA – Notarin in Gorzów Wielkopolski, unter der Urkundenrolle A-Nr. 6933/2016 ausgefertigt worden ist, und die den „Vertrag über die Übertragung des Eigentum am Grundstück” umfasst,

4) den Katasterauszug samt dem Ausschnitt aus der Flurkarte, die am [■] im Auftrag des Landrats in Sulęcín [■], für die Parzellen: Nr. 948/1 (Id.dz: [■]), die Gemarkung [■], mit der Fläche von [■]ha gekennzeichnet mit dem Symbol „[■]”, Nr. 948/2 (Id.dz: [■]), die Gemarkung [■], mit der Fläche von [■]ha gekennzeichnet mit dem Symbol „[■]”, Nr. 948/3 (Id.dz: [■]), die Gemarkung [■], mit der Fläche von [■]ha gekennzeichnet mit dem Symbol „[■]”, Nr. 948/4 (Id.dz: [■]), die Gemarkung [■], mit der Fläche von [■]ha gekennzeichnet mit dem Symbol „[■]”, Nr. 948/5 (Id.dz: [■]), die Gemarkung [■], mit der Fläche von [■]ha gekennzeichnet mit dem Symbol „[■]”, Nr. 948/6 (Id.dz: [■]), die Gemarkung [■], mit der Fläche von [■]ha gekennzeichnet mit dem Symbol „[■]”, Nr. 948/7 (Id.dz: [■]), die Gemarkung [■], mit der Fläche von [■]ha gekennzeichnet mit dem Symbol „[■]”, Nr. 948/8 (Id.dz: [■]), die Gemarkung [■], mit der Fläche von [■]ha gekennzeichnet mit dem Symbol „[■]”, Nr. 948/9 (Id.dz: [■]), die Gemarkung mit der Fläche von [■]ha gekennzeichnet mit dem Symbol „[■]”, Nr. 948/10 (Id.dz: [■]), die Gemarkung [■], mit der Fläche von [■]ha gekennzeichnet mit dem Symbol „[■]”, Nr. 948/11 (Id.dz: [■]), die Gemarkung [■], mit der Fläche von [■]ha gekennzeichnet mit dem Symbol „[■]”, gelegen in der Ortschaft Krzeszyce, Gemeinde Krzeszyce, Landkreis Sulęciński, Woiwodschaft lubuskie ausgefertigt worden sind, versehen mit der Klausel, dass diese Dokumente zur Vornahme von Eintragungen im Grundbuch bestimmt sind,-

5) die Abschrift des endgültigen Bescheides über die Bebauungs- und Bewirtschaftungsbedingungen, [■], der am [■] durch den Bürgermeister von [■] für die Investition, die im Bau des Komplexes der Wohngebäuden: der freistehenden Einfamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser (Appartmentsgebäuden) samt der notwendigen technischen Infrastruktur auf die Parzelle Nr. [■], gelegen in der Gemarkung 0010 Krzeszyce, Gemeinde Krzeszyce, erteilt worden ist,-

- 6) odpisy ostatecznej Decyzji Nr [■] wydanej dnia [■] roku 6) die Abschrift des endgültigen Bescheides Nr. [■] des Landrates in [■] vom [■], der das Bauprojekt genehmigt durch Starostę [■] zatwierdzającej projekt budowlany i und die Baugenehmigung für den Bau der o.g. udzielającej spółce Seniorenresidenz Sonnenwald spółka Wohngebäude für die Gesellschaft Seniorenresidenz z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Sonnenwald spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Szczecinie, pozwolenia na budowę ww/w budynków mit Sitz in Szczecin erteilt, mieszkalnych,
- 7) odpis ostatecznej decyzji [■] z dnia [■] roku, znak [■] 7) die Abschrift des endgültigen Bescheides Nr. [■] vom [■], der das Teilungsprojekt des Grundstücks, das aus zatwierdzającej projekt podziału nieruchomości składającej się z działek gruntu nr: 446/3, 446/4, 446/5 i den Parzellen Nr. 446/3, 446/4, 446/5 i 446/6 mit der 446/6 o łącznej pow. [■] ha, na działki o nr: 948/1,948/2, Gesamtfläche [■] ha besteht, in die Parzellen Nr.: 948/1,948/2, 948/3, 948/4, 948/5, 948/6, 948/7, 948/3, 948/4, 948/5, 948/6, 948/7, 948/8,948/9, 948/10 i 948/11, genehmigt, 948/8,948/9, 948/10 i 948/11,
- 8) wykaz zmian danych ewidencyjnych sporządzony 8) das Verzeichnis der Grundstücksänderungen, das am przez [■], nr upr. [■] dnia [■] r., z którego wynika, że [■], durch [■], Nr. der Berecht. [■], ausgefertigt worden ist, nieruchomość składająca się z działek 446/3, 446/4, aus dem sich ergibt, dass das Grundstück, das aus den 446/5 i 446/6 uległa podziałowi na działki: 948/1 o pow. Parzelle 446/3, 446/4, 446/5 i 446/6 besteht, in die [■], 948/2 o pow. [■], 948/3 o pow. [■], 948/4 o pow. [■], Parzellen 948/1 mit der Fläche von [■], 948/2 mit der 948/5 o pow. [■], 948/6 o pow. [■], 948/7 o pow. [■], 948/8 Fläche von [■], 948/3 mit der Fläche von [■], 948/4 mit o pow. [■],948/9 o pow. [■], 948/10 o pow. [■] i 948/11 o der Fläche von [■], 948/5 mit der Fläche von [■], 948/6 mit der Fläche von [■], 948/7 mit der Fläche von [■], 948/8 mit der Fläche von [■], 948/9 mit der Fläche von [■], 948/10 mit der Fläche von [■] und 948/11 mit der Fläche von [■],gezeichnet mit dem Symbol „[■]“, pow. [■], oznaczonych symbolem użytku „[■]“, geteilt worden ist,
- 9) Zaświadczenie wydane przez Burmistrza Krzeszyc [■], 9) die Bescheinigung, die durch den Bürgermeister von znak: [■] dnia [■] roku, z którego wynika, że działka [■] Krzeszyce [■], Az: [■] vom [■], aus der sich ergibt, dass położone w obrębie geodezyjnym [■], gm. Krzeszyce nie die Parzelle [■], gelegen in der Gemarkung [■], Gemeinde są ujęte w programie rewitalizacji terenów w Gminie Krzeszyce nicht im Sanierungsprogramm der Gemeinde Krzeszyce umfasst ist, Krzeszyce,
- 10) Protokół z Nadzwyczajnego Zgromadzenia 10) das Protokoll der Außerordentlichen Gesellschafter- Wspólników spółki Seniorenresidenz Sonnenwald spółka versammlung der Gesellschaft Seniorenresidenz z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Sonnenwald spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Szczecinie, odbytego dnia [■] roku, z którego między mit Sitz in Szczecin, erstellt am [■], welches den innymi wynika, że Uchwałą numer [■] Zgromadzenie to Beschluss Nummer [■] enthält, aus dem sich ergibt, dass wyraziło zgodę na sprzedaż przez spółkę diese Gesellschafterversammlung die Genehmigung für Seniorenresidenz Sonnenwald spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Szczecinie den Verkauf durch die Gesellschaft Seniorenresidenz Sonnenwald spółka z ograniczoną odpowiedzialnością mit Sitz in Szczecin des Grundstücks, das aus den nieruchomości składającej się z działek opisanych w § 1 Parzellen, die in § 1 der vorliegenden Urkunde niniejszego aktu, beschrieben sind,
- 11) aktualny odpis zupełny z Krajowego Rejestru 11) die aktuelle vollständige Abschrift aus dem Sądowego dla spółki Seniorenresidenz Sonnenwald Landesgerichtsregister für die Gesellschaft spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Seniorenresidenz Sonnenwald spółka z ograniczoną w Szczecinie. odpowiedzialnością mit Sitz in Szczecin.

§ 4

Umowa sprzedaży

Stawający Pan Radomir SUCHOLAS działając w imieniu i na rzecz spółki Seniorenresidenz Sonnenwald Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Szczecinie oświadcza, że sprzedaje na rzecz na rzecz Kupującego:

1) niezabudowaną działkę gruntu numer [■] ([■]) opisaną szczegółowo w § 1 niniejszego aktu, za cenę w kwocie netto [■] powiększoną o VAT w stawce 23%, co daje cenę brutto w kwocie [■], oraz

2) udział do [■] ([■]) części w nieruchomości stanowiącej działkę gruntu numer 948/11 – za cenę w kwocie netto [■] powiększoną o VAT w stawce 23%, co daje cenę brutto w kwocie [■],

t.j. za łączną cenę brutto w kwocie brutto [■], a [■] działając w imieniu i na rzecz Kupującego oświadcza, że powyższą nieruchomość oraz udział do [■] w nieruchomości stanowiącej działkę gruntu numer 948/11 za podaną cenę łączną brutto na rzecz Kupującego kupuje oraz oświadcza, że jego Mocodawca jest [■] (stanu wolnego/żonaty).-----

§ 5

Cena sprzedaży. Sposób zapłaty ceny

1. Całą łączną cenę sprzedaży, o której mowa w § 4 niniejszego aktu, tj. kwotę [■] - [■] działając w imieniu i na rzecz Kupującego zobowiązuje się zapłacić na rzecz Sprzedającej - ze środków własnych Kupującego, w terminie do dnia [■] (14 dni), przelewem na konto Sprzedającej, nr rachunku [■], na co Pan Radomir SUCHOLAS działając w imieniu i na rzecz spółki Seniorenresidenz Sonnenwald Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Szczecinie wyraża zgodę.

2. [■] działając w imieniu i na rzecz Pana [■] oświadcza, że odnośnie wykonania powyższego zobowiązania Pana [■] do zapłaty kwoty [■] na rzecz spółki Seniorenresidenz Sonnenwald Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Szczecinie w terminie do [■] – poddaje swojego Mocodawcę wprost z niniejszego aktu egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 4) Kodeksu postępowania cywilnego. Notariusz pouczył Stawających o skutkach prawnych wynikających z tego artykułu Kodeksu postępowania cywilnego.

3. Pan Radomir SUCHOLAS działając w imieniu i na rzecz spółki Seniorenresidenz Sonnenwald Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Szczecinie oświadcza, iż reprezentowana przez niego Spółka z

§ 4

Kaufvertrag

Der Erschienene Herr Radomir SUCHOLAS handelnd im Namen und zugunsten der Gesellschaft Seniorenresidenz Sonnenwald Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością mit dem Sitz in Szczecin erklärt, dass er an den Käufer:

1) die unbebaute Parzelle Nummer [■] ([■]), die im § 1 vorliegenden Urkunde beschrieben worden sind, zum Kaufpreis netto in Höhe von [■], d.h. vergrößert um die VAT im Satz vom 23%, d.h. zum Kaufpreis brutto in Höhe von

2) den Anteil in Höhe von [■] ([■]) an der Parzelle Nummer 948/11 - zum Kaufpreis netto in Höhe von [■], d.h. vergrößert um die VAT im Satz vom 23%, d.h. zum Kaufpreis brutto in Höhe von [■], d.h. für den Gesamtkaufpreis brutto in Höhe von [■],----- verkauft, und [■] erklären, dass sie dieses Grundstück und den Anteil in Höhe von [■] ([■]) an der Parzelle Nummer 948/11, zu diesem Gesamtkaufpreis brutto kaufen und erklären, dass sie [■].

§ 5

Zahlung des Kaufpreises.

1. Den Gesamtkaufpreis, von dem in § 4 der vorliegenden Urkunde die Rede ist, d.h. den Betrag in Höhe von [■], verpflichtet sich [■] handelnd im Namen und zugunsten des Käufers, aus eigenen Geldmitteln des Käufers an die Verkäuferin, bis zum [■] (14 Tage), per Überweisung auf das Konto der Verkäuferin - die Konto-Nr. [■], zu entrichten, womit Herrn Radomir SUCHOLAS handelnd im Namen und zugunsten der Gesellschaft Seniorenresidenz Sonnenwald Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością mit dem Sitz in Szczecin einverstanden ist.

2. [■] handelnd im Namen und zugunsten von Herrn [■] erklärt, dass in Bezug auf die Erfüllung der obigen Verpflichtung von Herrn [■] zur Zahlung des Betrages in Höhe von [■] an der Gesellschaft Seniorenresidenz Sonnenwald Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością mit dem Sitz in Szczecin, bis zum [■] – seinen Vollmachtgeber direkt aus dieser Urkunde gemäß Art. 777 § 1 Pkt. 4) des Zivilverfahrensgesetzbuches der sofortigen Zwangsvollstreckung unterwirft. Der Notar hat die Erschienenen über die Rechtsfolgen informiert, die sich aus diesem Artikel des Zivilverfahrens-gesetzbuches ergeben.

3. Herr Radomir SUCHOLAS handelnd im Namen und zugunsten der Gesellschaft Seniorenresidenz Sonnenwald Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością mit dem Sitz in Szczecin erklärt,

tytułu niniejszej umowy jest podatnikiem podatku od towarów i usług (VAT) o numerze identyfikacyjnym NIP [■]

§ 6

Wydanie.

1. Pan Radomir SUCHOLAS działając w imieniu i na rzecz spółki Seniorenresidenz Sonnenwald Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Szczecinie oświadcza, że wydanie działki gruntu numer [■] ([■]) (Id.dz: [■]) i działki gruntu numer [■] ([■]) (Id.dz: [■]) – w posiadanie i współposiadanie zależne Kupujących w stanie wolnym od osób i rzeczy - już nastąpiło (a to na podstawie umowy użyczenia), co potwierdzają . Strony oświadczają, że wydanie przedmiotowej nieruchomości w posiadanie i we współposiadanie samoistne Kupujących następuje w trybie art. 351 Kodeksu cywilnego, poprzez zawarcie niniejszej umowy

2. Strony oświadczają, że z chwilą wydania nieruchomości w posiadanie i we współposiadanie zależne Kupujących przeszły na Kupujących wszelkie korzyści ciężary związane z przedmiotową nieruchomością oraz udziałem w nieruchomości

3. Stawający oświadczają, że od chwili wydania nieruchomości we współposiadanie zależne Kupujących opłaty eksploatacyjne związane z przedmiotem niniejszej umowy ponoszą Kupujący.

4. [■] działając w imieniu i na rzecz Kupującego oświadczył, że stan techniczny i prawny przedmiotu niniejszej umowy jest Kupującemu znany.

Wersja z rygorem:

1. Pan Radomir SUCHOLAS działając w imieniu i na rzecz spółki Seniorenresidenz Sonnenwald Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Szczecinie oświadcza, że zobowiązuje się wydać działkę gruntu numer [■] ([■]) (Id.dz: [■]) oraz działkę gruntu numer [■] ([■]) (Id.dz: [■]) – w posiadanie i współposiadanie Kupującego w stanie wolnym od osób i rzeczy - w terminie do dnia [■], na co [■] działając w imieniu i na rzecz Kupującego wyraża zgodę.

dass die von ihm vertretene Gesellschaft auf Grund des vorliegenden Vertrages Steuerzahler der Umsatzsteuer (VAT) mit der Identifikationsnummer NIP [■], ist.

§ 6

Herausgabe.

1. Herr Radomir SUCHOLAS handelnd im Namen und zugunsten der Gesellschaft Seniorenresidenz Sonnenwald Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością mit dem Sitz in Szczecin erklärt, dass die Herausgabe der Parzelle Nummer [■] ([■]) und die Herausgabe der Parzelle Nummer [■] ([■]) - in den abhängigen Besitz und in den Mitbesitz der Käufer, in dem von Personen und Sachen freien Zustand – schon erfolgt ist (und zwar auf Grund des Nutzungsvertrages), was [■] bestätigen Die Parteien erklären, dass die Herausgabe des gegenständigen Grundstückes in den eigenhändigen Besitz und in den Mitbesitz der Käufer gem. art. 351 des polnischen Zivilgesetzbuches, durch den Abschluss des vorliegenden Vertrages, erfolgt.

2. Die Parteien erklären, dass zum Zeitpunkt der Herausgabe des Grundstückes in den abhängigen Besitz und Mitbesitz der Käufer, alle Vorteile und Belastungen, die mit den betroffenen Grundstück und Anteil am Grundstück verbunden sind, an die Käufer übergegangen sind

3. Die Erschienenen beschließen, dass die Kosten die mit der Nutzung des Gegenstandes des vorliegenden Vertrages verbunden sind, vom Zeitpunkt der Herausgabe in den abhängigen Mitbesitz der Käuferi - die Käufer belasten

4. Handelnd im Namen und zugunsten des Käufers erklären, dass dem Käufer der rechtliche und der technische Zustand der Gegenstandes des vorliegenden Vertrages bekannt ist.

Die Fassung mit der Unterwerfung des Zwangsvollstreckung:

1. Herr Radomir SUCHOLAS handelnd im Namen und zugunsten der Gesellschaft Seniorenresidenz Sonnenwald Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością mit dem Sitz in Szczecin erklärt, dass er sich verpflichtet, die Parzelle Nummer [■] ([■]) und der Parzelle Nummer [■] ([■]) - in den Besitz und in den Mitbesitz des Käufers, in dem von Personen und Sachen freien Zustand – bis zum [■] herauszugeben, womit [■] handelnd im Namen und zugunsten des Käufers einverstanden ist.

2. Pan Radomir SUCHOLAS działając w imieniu i na rzecz spółki Seniorenresidenz Sonnenwald Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Szczecinie oświadcza, że odnośnie wykonania zobowiązania reprezentowanej przez niego spółki co do wydania działki gruntu numer [■] ([■]) (Id.dz: [■]) i działki gruntu numer [■] ([■]) (Id.dz: [■]) w posiadanie i we współposiadanie [■] ([■]) w terminie do dnia [■] roku, poddaje reprezentowaną przez siebie Spółkę wprost niniejszego aktu egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 4) Kodeksu postępowania cywilnego.

3. Strony oświadczają, że z chwilą wydania nieruchomości w posiadanie i we współposiadanie Kupującego przejdą na Kupującego wszelkie korzyści ciężary związane z przedmiotową nieruchomością.

4. [■] działając w imieniu i na rzecz Kupującego oświadczył, że stan techniczny i prawny przedmiotów niniejszej umowy jest Kupującemu znany.

§ 7

Pouczenia

1. Notariusz poinformował [■] działając w imieniu i na rzecz Kupującego o skutkach podatkowych wynikających

z art. 6 ustawy z dnia 09 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych i z art. 56 kodeksu karnego skarbowego odnośnie określenia wartości przedmiotu umowy zgodnie z wartością rynkową oraz o przysługującym Naczelnikowi Urzędu Skarbowego prawie do określenia, podwyższenia, bądź obniżenia wartości przedmiotu tej czynności oraz o obowiązku zapłaty zaległości podatkowej przez Kupującego wraz z odsetkami za zwłokę w przypadku podwyższenia wartości przedmiotu umowy, a także o odpowiedzialności karnej za podawanie wartości czynności cywilnoprawnej niezgodnie z jej wartością rynkową, po czym [■] działając w imieniu i na rzecz Kupującego podał wartość przedmiotu niniejszej umowy na kwotę równą łącznej cenie sprzedaży.-----

2. Notariusz poinformował Stawających o obowiązku uiszczania podatku od nieruchomości i podatku rolnego, po czym Pan Radomir SUCHOLAS działając w imieniu i na rzecz spółki Seniorenresidenz Sonnenwald Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Szczecinie oświadczył, że podatki te za okres do [■] r. łącznie

2. Herr Radomir SUCHOLAS handelnd im Namen und zugunsten der Gesellschaft Seniorenresidenz Sonnenwald Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością mit dem Sitz in Szczecin erklärt, dass die von ihm vertretene Gesellschaft bezüglich der Erfüllung der Verpflichtung zur Herausgabe der Parzelle Nummer [■] ([■]) Und der Parzelle Nummer [■] ([■]) in den Besitz und in den Mitbesitz von [■] bis zum [■] an [■], die von ihm vertretene Gesellschaft der Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde gemäß Art. 777 § 1 Pkt 4) der Zivilprozessgesetzbuchs unterwirft.

3. Die Parteien erklären, dass zum Zeitpunkt der Herausgabe des Grundstücks in den Besitz und in den Mitbesitz der Käufer, alle Vorteile und Belastungen, die mit den betroffenen Grundstück verbunden sind, an die Käufer übergegangen werden. Die Käufer erklären, dass ihnen der rechtliche und der technische Zustand der Gegenständen des vorliegenden Vertrages bekannt ist.

§ 7

Belehrungen

1. Der Notar hat [■] handelnden im Namen und zugunsten des Käufers über die steuerrechtlichen Folgen informiert, die sich aus dem Art. 6 des Gesetzes vom 09. September 2000 über die Steuer von zivilrechtlichen Rechtsgeschäften sowie aus dem Art. 56 des Finanzstrafgesetzbuches ergeben, und zwar in Bezug auf die Bestimmung des Wertes des Vertragsgegenstandes gemäß dem Marktwert sowie über das dem Vorsteher des Finanzamtes zustehende Recht, solchen Wert zu bestimmen, zu erhöhen, bzw. herabzusetzen und über die Pflicht des Käufers, die steuerlichen Rückstände samt Verzugszinsen, im Falle der Erhöhung des Wertes des Vertragsgegenstandes, zu entrichten, und außerdem über die strafrechtliche Haftung für das Angeben des Wertes des Gegenstandes eines zivilrechtlichen Rechtsgeschäfts, der dem Marktwert nicht entspricht - informiert, wonach [■] handelnd im Namen und zugunsten des Käufers erklärt hat, dass der Marktwert des Gegenstandes dieses Kaufvertrages dem oben genannten Gesamtkaufpreis entspricht.-----

2. Die Erschienenen wurden von dem Notar über die Pflicht der Entrichtung der Grundsteuer sowie der Agrarsteuer belehrt, wonach Herr Radomir SUCHOLAS handelnd im Namen und zugunsten der Gesellschaft Seniorenresidenz Sonnenwald Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością mit dem Sitz in Szczecin erklärt, dass

został zapłacony uiszczony, a [■] działając w imieniu i na rzecz Kupującego oświadczył, że Kupujący zobowiązuje się uiszczać te podatki poczynawszy od dnia dzisiejszego.

§ 8

Wniosek wieczystoksięgowy

Na podstawie umowy objętej niniejszym aktem i załączonych dokumentów, Stawający żądają, aby Notariusz Jan BORSKI – Notariusz w Szczecinie - wykonując obowiązek złożenia wniosku wieczystoksięgowego – działając na podstawie art. 79 pkt 8a ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie – w związku z umową objętą niniejszym aktem notarialnym złożył, za pomocą systemu teleinformatycznego do Sądu Rejonowego w Sulęcinie – IV Wydział Ksiąg Wieczystych – wniosek:

1) o sprostowanie Działu I-O księgi wieczystej GW1U/00027403/7 poprzez ujawnienie podziału geodezyjnego działek gruntu numer 446/3, 446/4, 446/5 i 446/6 o łącznym obszarze [■] ha na działki: 948/1, 948/2, 948/3, 948/4, 948/5, 948/6, 948/7, 948/8, 948/9, 948/10 i 948/11,-----

2) o ujawnienie w Dziale II księgi wieczystej GW1U/00027403/7 nowej nazwy spółki Seniorenresidenz Sonnenwald spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Szczecinie

3) o odłączenie z księgi wieczystej numer GW1U/00027403/7 działki gruntu numer [■] (Id.dz: [■]) o obszarze [■] ha ([■]) położonej w miejscowości Krzeszyce, gmina Krzeszyce, powiat Sulęciński, województwo lubuskie, szczegółowo opisanej w § 1 niniejszego aktu i założenie dla niej nowej księgi wieczystej i wpisanie w dziale II tej nowozałożonej księgi wieczystej własności na rzecz: [■],-----

4) o odłączenie z księgi wieczystej numer GW1U/00027403/7 działki gruntu numer 948/11 (Id.dz: [■]) o obszarze [■] ha ([■]) położonej w miejscowości Krzeszyce, gmina Krzeszyce, powiat Sulęciński, województwo lubuskie i założenie dla niej nowej księgi wieczystej i wpisanie w Dziale II tej nowozałożonej księgi wieczystej współwłasności na rzecz:

a) spółki Seniorenresidenz Sonnenwald spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Szczecinie – w udziale do [■] części,-----

diese Steuern für den Zeitraum bis zum [■] entrichtet worden sind, und [■] handelnd im Namen und zugunsten des Käufers erklärt hat, dass sich der Käufer verpflichtet, diese Steuern ab dem heutigen Tage zu entrichten.-----

§ 8

Grundbuchantrag

Aufgrund des Vertrages, der von der vorliegenden Urkunde umfasst ist und der beigefügten Dokumente fordern die Erschienenen, dass der Notar Jan BORSKI – Notar in Szczecin - in der Erfüllung der Pflicht zur Stellung des Grundbuchantrages – handelnd aufgrund des Art. 79 Pkt. 8a des Gesetzes vom 14. Februar 1991 - Die Notariatsordnung – im Zusammenhang mit dem Vertrag, der von der vorliegenden Urkunde umfasst ist, mit Hilfe des elektronischen Systems beim Amtsgericht in Sulęcin – die IV. Grundbuchabteilung folgendem Antrag stellt:-

1) auf die Berichtigung der Abteilung I-O des Grundbuches GW1U/00027403/7 durch die Eintragung der geodätischen Teilung der Parzellen Nummern 446/3, 446/4, 446/5 und 446/6 mit der Gesamtfläche von [■] in die Parzelle: 948/1, 948/2, 948/3, 948/4, 948/5, 948/6, 948/7, 948/8, 948/9, 948/10 und 948/11,-----

2) auf die Eintragung in der Abteilung II des Grundbuches GW1U/00027403/7 die neue Firma der Gesellschaft Seniorenresidenz Sonnenwald spółka z ograniczoną odpowiedzialnością mit Sitz in Szczecin,--

3) die Abschreibung vom Grundbuch Kw-Nr. GW1U/00027403/7 der Parzelle Nummer [■] (Id. dz: [■]) mit der Fläche von [■] Ha ([■]), gelegen in der Ortschaft Krzeszyce, Gemeinde Krzeszyce, Landkreis Sulęciński, Woiwodschaft lubuskie, die ausführlich im § 1 der vorliegenden Urkunde beschrieben worden ist und auf die Anlegung für diese Parzelle des neuen Grundbuches und die Eintragung in der II. Abteilung dieses neuangelegten Grundbuches des Eigentums zugunsten von: [■],

4) die Abschreibung vom Grundbuch Kw-Nr. GW1U/00027403/7 der Parzelle Nummer [■] (Id. dz: [■]) mit der Fläche von [■] Ha ([■]), gelegen in der Ortschaft Krzeszyce, Gemeinde Krzeszyce, Landkreis Sulęciński, Woiwodschaft lubuskie und auf die Anlegung für diese Parzelle des neuen Grundbuches und die Eintragung in der II. Abteilung dieses neuangelegten Grundbuches des Miteigentums zugunsten von: -----

a) der Gesellschaft Seniorenresidenz Sonnenwald spółka z ograniczoną odpowiedzialnością mit Sitz in Szczecin-im Anteil von [■],-----

b) [■] - w udziale do [■] części.-----

§ 9

Koszty i wypisy

1. Koszty sporządzenia niniejszego aktu i opłaty sądowe ponoszą solidarnie Kupujący.-----

2. Wypisy niniejszego aktu można wydawać Stronom w dowolnej liczbie egzemplarzy

§ 10

Opłaty

Pobrano następujące opłaty opłaty:-----

a) opłaty sądowe za wpis do księgi wieczystej na podstawie art. 42 ust. 2, art. 43, art. 44 ust. 1 i art. 46 Ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. 167, poz. 1398 z późniejszymi zmianami)-----[■] zł

b) takse notarialną na podst. § 3 i § 6 oraz § 17 rozp. Min. Spraw. z dnia 28 czerwca 2004 r. w sprawie maksym. stawek taksy notarialnej (Dz. U. nr 148 poz. 1564 z późniejszymi zmianami) w zw. z art. 2 § 3 Ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku - Prawo o notariacie (tj. Dz. U. z 2002 roku Nr 42 poz. 369 z późniejszymi zmianami)--- [■] zł

c) 23 % podatku VAT od powyższej kwoty na podst. art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2004 r. nr 54, poz. 535) – [■]zł

d) takse notarialną za wniosek o wpis do księgi wieczystej, na podstawie § 16 cytowanego Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej wpisaną pod odrębnym numerem Repertorium A-----200,00 zł

e) 23 % podatku VAT od powyższej kwoty na podst. art. 41 ust. 1 Ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2004 r. nr 54, poz. 535 z późniejszymi zmianami)-----46,00 zł

g) takse notarialną na podst. § 12 rozp. Min. Spraw. z dnia 28 czerwca 2004 r. w sprawie maksym. stawek taksy notarialnej, za wydanie 8 wypisów----- [■]zł,

h) 23 % podatku VAT od powyższej kwoty na podst. art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2004 r. nr 54, poz. 535)--- [■]zł
Łącznie pobrano:----- [■]zł ([■])

Podatku od czynności cywilnoprawnych nie pobrano na podst. art. 4 ust. 1 Ustawy z dnia 09 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (tekst jedn. Dz. U. z 2010 r. nr 101, poz. 649 z późniejszymi zmianami) Powyższej czynności notarialnej Notariusz dokonał na żądanie Stawających dodatkowo w języku niemieckim,

b) [■]- im Anteil von [■].-----

§ 9

Kosten und Ausfertigungen

1. Die Kosten dieser Beurkundung und die Gerichtsgebühren tragen gesamt-schuldnerisch die Käufer.-----

2. Die Ausfertigungen dieser Urkunde dürfen den Parteien in beliebiger Anzahl ausgehändigt werden

§ 10

Gebühren

Einbehalten wurden folgende Gebühren:-----

a) die Gerichtsgebühren für die Eintragung im Grundbuch gem. Art. 42 Abs. 2, Art. 43, Art. 44 Abs. 1 und Art. 46 des Gesetzes vom 28. Juli 2005 über die Gerichtsgebühren in Zivilsachen (Dz. U. Nr. 167, Pos. 1398 mit sp. Ä.)----- [■]PLN

b) unter dem Titel der Notarvergütung gemäß § 3 und § 6 als auch § 17 der Verordnung des Justizministers vom 28. Juni 2004 betreffend die maximalen Vergütungssätze für Notare (Gesetzesblatt Nr. 138 Pos. 1564 mit späteren Änderungen) in V. m. Art. 2 § 3 des Gesetzes vom 14. Februar 1991 – Die Notariatsordnung (einh. Text Dz.U. vom 2002, Nr. 42 Pos. 369 mit. sp. Änd.)----- [■] PLN

c) erhöht um 23 % Mehrwertsteuer gemäß Art. 41 Abs. 1 des Gesetzes vom 11. März 2004 über die Steuer auf Waren und Dienstleistungen (Gesetzesblatt Nr. 54, Pos. 535) in Höhe von ----- [■]PLN

d) für den Grundbuchantrag gemäß § 16 der oben genannten Verordnung des Justizministers vom 28. Juni 2004 betreffend die maximalen Vergütungssätze für Notare eingetragen unter andere Urkundenrolle A Nummer-----200,00PLN

e) erhöht um 23 % Mehrwertsteuer gemäß Art. 41 Abs. 1 des Gesetzes vom 11. März 2004 über die Steuer auf Waren und Dienstleistungen (Gesetzesblatt Nr. 54, Pos. 535) in Höhe von-----46,00 PLN

g) für die Ausfertigung von 8 Ausfertigungen gemäß § 12 der oben genannten Verordnung----- [■]PLN

h) erhöht um 23 % Mehrwertsteuer gemäß Art. 41 Abs. 1 des Gesetzes vom 11. März 2004 über die Steuer auf Waren und Dienstleistungen (Gesetzesblatt Nr. 54, Pos. 535) in Höhe von----- [■]PLN

Insgesamt wurden vereinnahmt: ----- [■]PLN ([■]).

Die Steuer auf zivilrechtliche Rechtsgeschäfte wurde gem. Art. 4 Abs.1 des Gesetzes vom 09. September 2000 über die Steuer auf zivilrechtliche Rechtsgeschäfte (einh. Text Dz. U. vom 2010 Nr. 101, Pos. 649 mit sp. Ä.).

tłumacząc treść powyższego aktu na ten język,
wykorzystując przy tym własną znajomość tego języka
obcego wykazaną w sposób określony dla tłumaczy
przysięgłych – w trybie art. 2 § 3 Ustawy z dnia 14 lutego
1991 roku - Prawo o notariacie (tj. Dz. U. z 2002 roku Nr
42 poz. 369 z późniejszymi zmianami) w związku z

art. 5 ust. 1 i 2 Ustawy z dnia 25 listopada 2004 roku o
zawodzie tłumacza przysięgłego (Dz. U. Nr 293 poz. 2702
z późniejszymi zmianami), co wynika z Zaświadczenia o
wpisie na Listę tłumaczy przysięgłych w zakresie języka
niemieckiego pod numerem TP/76/09.-----

**AKT TEN ODCZYTANO I PO
PRZETŁUMACZENIU GO PRZEZ
NOTARIUSZA NA JĘZYK NIEMIECKI –
PRZYJĘTO I PODPISANO**

Auf Verlangen der Erschienenen wurde diese
Beurkundung zusätzlich in deutscher Sprache
vorgenommen, indem der Notar die obige Urkunde in
diese Sprache übersetzt hat, wobei der Notar über die
Kenntnisse der deutschen Sprache verfügt,
die auf die für vereidigte Dolmetscher vorgeschriebene
Weise – gem. Art. 2 § 3 des Gesetzes vom 14. Februar
1991 – Die Notariatsordnung (einh. Text Dz. U. vom
2002, Nr. 42 Pos 369 mit. sp. Änd.) in Verbindung mit Art.
5 Abs. 1 und 2 des Gesetzes vom 25. November 2004
über den Beruf des vereidigten Dolmetschers (Dz. U. Nr.
293 Pos. 2702 mit sp. Änd.) nachgewiesen worden sind,
was sich aus der Bescheinigung über die Eintragung auf
der Liste der vereidigten Dolmetscher für die deutsche
Sprache unter der Nr. TP/76/09 ergibt.-----

**DIESE URKUNDE WURDE VORGELESEN
UND NACH DER ÜBERSETZUNG DURCH
DEN NOTAR IN DIE DEUTSCHE SPRACHE
GENEHMIGT UND UNTERSCHRIEBEN**

PEŁNOMOCNICTWO

§ 1

Pan/Stawająca Pani [■] – zwana/zwany dalej „Mocodawcą” udziela niniejszym Panu [■], synowi [■], urodzonemu [■] w [■] - zwanej/zwanemu dalej „Pełnomocnikiem” - pełnomocnictwa do następujących czynności:

1) do kupna na rzecz Mocodawcy od Spółki Seniorenresidenz Sonnenwald Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Szczecinie:

a) nieruchomości stanowiącej niezabudowaną działkę gruntu numer: [■] (Id.dz: [■]) o obszarze [■] ha ([■]), obręb ewidencyjny [■] ([■]), położoną w miejscowości Krzeszyce, gmina Krzeszyce, powiat Sulęciński, województwo lubuskie, z wchodzącej obecnie w skład nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Sulęcinie – IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw numer GW1U/00027403/7,

b) udziału w nieruchomości stanowiącej niezabudowaną działkę gruntu numer: [■] (Id.dz: [■]) o obszarze [■] ha ([■]), obręb ewidencyjny [■] ([■]), położoną w miejscowości Krzeszyce, gmina Krzeszyce, powiat Sulęciński, województwo lubuskie, mającej pełnić funkcję drogi wewnętrznej, a wchodzącej obecnie w skład nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Sulęcinie – IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw numer GW1U/00027403/7

za cenę łączną w kwocie [■] brutto i na pozostałych warunkach - według uznania Pełnomocnika,

2) do zawierania – w powyższym zakresie – umów przedwstępnych i umów przyrzeczonych, w tym umów warunkowych oraz umów przeniesienia dotyczących wymienionej powyżej nieruchomości, do zmiany oraz rozwiązywania tych umów w powyższym zakresie,

3) do poddawania Mocodawcy – w powyższym zakresie – w trybie art. 777 § 1 pkt 4), 5) i 6) kodeksu postępowania cywilnego, względnie w trybie § 800 ZPO - egzekucji odnośnie wykonania obowiązku zapłaty ceny sprzedaży,

VOLLMACHT

§ 1

Frau/Der Erschienene Herr [■] – im weiteren „Vollmachtgeber“ genannt erteilt hiermit - Herrn [■], dem Sohn von [■], geboren [■] in [■] - im weiteren „Bevollmächtigter“ genannt - die Vollmacht für folgende Rechtsgeschäfte:

1) für den Kauf zugunsten des Vollmachtgebers von der Gesellschaft Seniorenresidenz Sonnenwald Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością mit Sitz in Szczecin:

a) des Grundstücks, das die unbebaute Parzelle Nummer [■] (Id.dz.: [■]), mit der Fläche von [■] ha ([■]), der Gemarkung [■] ([■]) bildet, gelegen in der Ortschaft Krzeszyce, Gemeinde Krzeszyce, Landkreis Sulęciński, Woiwodschaft lubuskie, das aktuell zu dem Grundstück gehört, für welches Grundstück das Amtsgericht in Sulęcin – die IV. Grundbuchabteilung das Grundbuch Nummer GW1U/00027403/7 führt,

b) des Anteils am Grundstücks, das die unbebaute Parzelle Nummer [■] (Id.dz.: [■]), mit der Fläche von [■] ha ([■]), der Gemarkung [■] ([■]) bildet, gelegen in der Ortschaft Krzeszyce, Gemeinde Krzeszyce, Landkreis Sulęciński, Woiwodschaft lubuskie, das die Funktion des Innenweges spielen soll, und das aktuell zu dem Grundstück gehört, für welches Grundstück das Amtsgericht in Sulęcin – die IV. Grundbuchabteilung das Grundbuch Nummer GW1U/00027403/7 führt – zum Gesamtkaufpreis in Höhe von [■] brutto ([■]), und zu den sonstigen Bedingungen – nach dem Ermessen des Bevollmächtigten,

2) für den Abschluss – im obigen Umfang – von Vorverträgen sowie von versprochenen Verträgen, darunter von bedingten Verträgen und Übertragungsverträgen über das vorbezeichnete Grundstück, sowie für die Änderung und Auflösung in diesem Bereich dieser Verträge,

3) für die Unterwerfung des Vollmachtgebers – im obigen Umfang – der Zwangsvollstreckung nach Artikel 777 § 1 Pkt. 4), 5) und 6) des polnischen Zivilverfahrensgesetzbuches, beziehungsweise nach § 800 ZPO in Bezug auf die Zahlung des Kaufpreises,

- | | |
|--|--|
| <p>4) do ustanawiania - w powyższym zakresie – na nieruchomości stanowiącej powyższą działkę gruntu ograniczonych praw rzeczowych, jednakże z wyłączeniem ustanawiania hipotek, a w szczególności do ustanawiania służebności przesyłu na rzecz dostawców mediów oraz niezbędnych służebności gruntowych – na warunkach- według uznania Pełnomocnika,</p> | <p>4) für die Bestellung - im obigen Umfang – auf dem Grundstück, das die oben beschriebene Parzelle bildet der erforderlichen beschränkten dinglichen Rechte, allerdings unter Ausschluss der Bestellung von Hypotheken, darin insbesondere für die Bestellung von Leitungsrechten zugunsten von den Medienlieferanten, sowie der notwendigen Grunddienstbarkeiten - zu den Bedingungen-nach dem Ermessen des Bevollmächtigten,</p> |
| <p>5) do składania – w powyższym zakresie – odpowiednich wniosków wieczysto księgowych i do reprezentowania w postępowaniu wieczystoksięgowym, z uprawnieniem do żądania od Notariusza sporządzającego akt notarialny złożenia przez Notariusza wniosków wieczystoksięgowych za pomocą systemu teleinformatycznego,</p> | <p>5) für die Stellung – im obigen Umfang – von entsprechenden Grundbuchanträgen und für die Vertretung im Grundbuchverfahren mit der Berechtigung, von dem beurkunden Notar die Stellung von den Grundbuchanträgen mit Hilfe des elektronischen Systems verlangen zu dürfen,</p> |
| <p>6) do reprezentowania – w powyższym zakresie – we wszelkich sprawach ubezpieczeń społecznych oraz ubezpieczeń prywatnych, w szczególności z uprawnieniem do składania oraz do odbioru wszelkich dokumentów,</p> | <p>6) für die Vertretung – im obigen Umfang – in allen Sozial- und Privatversicherungsangelegenheiten, insbesondere mit der Berechtigung, alle Dokumente einreichen zu dürfen und entgegennehmen zu dürfen,</p> |
| <p>7) do reprezentowania – w powyższym zakresie – przed organami skarbowymi, w tym do składania deklaracji oraz regulowania wszelkich spraw podatkowych, w szczególności do uiszczania podatku od nieruchomości, względnie podatku rolnego,</p> | <p>7) für die Vertretung – im obigen Umfang – vor den Finanzbehörden, darunter für die Einreichung von Steuererklärungen und für die Vertretung in allen steuerrechtlichen Angelegenheiten, insbesondere für die Entrichtung der Grundsteuer beziehungsweise der Agrarsteuer,</p> |
| <p>8) do prowadzenia na wyżej opisanej działce gruntu budowy domu jednorodzinnego, wg projektu budowlanego zaakceptowanego przez Mocodawcę w formie pisemnej, w tym do reprezentowania - w powyższym zakresie – przed Gminą Krzeszyce i Powiatem Sulęcińskim, w szczególności do dokonania wszelkich niezbędnych czynności związanych z uzyskaniem:-----</p> | <p>8) für die Führung auf der oben beschriebenen Parzelle des Baus des Einfamilienhauses nach dem durch den Vollmachtgeber in der Schriftform akzeptierten Bauprojekt, darin für die Vertretung - im obigen Umfang - vor der Gemeinde Krzeszyce vor dem Landkreis Sulęciński, insbesondere für die Vornahme von allen notwendigen Rechtsgeschäften für die Erlangung:-----</p> |
| <p>a) warunków dla przyłączenia mediów,-----
b) decyzji o warunkach zabudowy u zagospodarowania terenu,
c) pozwolenia na budowę,-----
d) innych niezbędnych uzgodnień urzędowych,</p> | <p>a) der Anschlussbedingungen von Medien,--
b) des Bescheides über die Bebauungs- und Bewirtschaftungsbedingungen,
c) der Baugenehmigung,-----
d) von anderen notwendigen behördlichen Abstimmungen,</p> |
| <p>9) do reprezentowania - w powyższym zakresie – przed organami nadzoru budowlanego, w szczególności do dokonania czynności mających na celu odbiór budynków, względnie lokali posadowionych na nieruchomości i uzyskania pozwolenia na użytkowanie tych budynków, względnie lokali</p> | <p>9) für die Vertretung – in dem obigen Umfang - vor den Organen der Bauaufsicht, insbesondere für die Vornahme von allen Rechtsgeschäften, die die Abnahme der auf dem Grundstück platzierten Gebäude, bzw. Lokalen und die Erlangung der Nutzungsgenehmigung für diese Gebäude, bzw. Lokale zum Ziel haben,</p> |

10) do zawierania, zmiany, rozwiązywania i wypowiedzania – w powyższym zakresie – umów na dostawę mediów (z dostawcami energii elektrycznej, gazu- wody i sieci teleinformatycznych) - z osobami i na warunkach według uznania Pełnomocnika,	10) für den Abschluss, die Änderung, die Auflösung und die Kündigung – im obigen Umfang – von Verträgen über Lieferung von Medien (mit den Strom- Gas, Wasser- und Telekommunikationsgesellschaften) – mit den Personen und zu den Bedingungen nach dem Ermessen der Bevollmächtigten,
11) do zarządu i administrowania - w powyższym zakresie – wyżej opisaną nieruchomością - na warunkach-według uznania Pełnomocnika	11) für die Verwaltung und Aufsicht - im obigen Umfang – über das oben beschriebene Grundstück - zu den Bedingungen-nach dem Ermessen des Bevollmächtigten,
12) do reprezentowania Mocodawcy – w powyższym zakresie – w sprawach majątkowych i niemajątkowych na terenie Unii Europejskiej przed wszelkiego rodzaju władzami, urzędami, sądami, bankami, osobami fizycznymi i prawnymi, przed Policją, Strażą Pożarną, Sanepidem oraz Okręgowym Inspektorem Pracy, zakładem energetycznym, zakładem gazowniczym, operatorami sieci teleinformatycznych i przed naczelnikiem właściwego urzędu skarbowego, a także przed właściwym urzędem gminy, urzędem miejskim, starostwem powiatowym, Miejskim Ośrodkiem Dokumentacji Geodezyjnej, Kartograficznej i Urzędem Wojewódzkim i urzędem marszałkowskim – na warunkach według uznania Pełnomocnika,	12) für die Vertretung des Vollmachtgebers – im obigen Umfang – in allen vermögensrechtlichen und nichtvermögens-rechtlichen Angelegenheiten auf dem Gebiet der Europäischen Union vor allen natürlichen und juristischen Personen, Behörden, Gerichten, Banken, Staats- und Selbstverwaltungsbehörden, vor der Polizei, vor der Feuerwehr, vor dem Gesundheitsamt, vor den Organen der Arbeitsinspektion vor der Strom- Gas, Wasser- und Telekommunikationsgesellschaften, vor den Organen der Finanzverwaltung, sowie vor der Stadt-, Kreis - und Woiwodschaftsverwaltung – insbesondere vor dem Katasteramt und vor dem Marschallamt - zu den Bedingungen- nach dem Ermessen des Bevollmächtigten,
13) do składania – w powyższym zakresie – wszelkich podań, wniosków, pism i oświadczeń, we wszystkich sprawach objętych zakresem niniejszego pełnomocnictwa	13) für die Stellung – im obigen Umfang – von allen Schreiben, Anträgen und Willenserklärungen, die sich als unentbehrlich zu der Ausführung dieser Vollmacht herausstellen werden,
14) do odbioru – w powyższym zakresie – i kwitowania wszelkich dokumentów i korespondencji, przesyłek (w tym poleconych i sądowych) oraz do wszelkich czynności z Pełnomocnictwem tym związanych,	14) für die Entgegennahme – im obigen Umfang – aller Unterlagen und Korrespondenz, Sendungen (darin Einschreibebriefe und Gerichtssendungen) und für alle Rechtsgeschäfte, die mit dieser Vollmacht verbunden sind,
15) do dokonywania - w powyższym zakresie – wszelkich innych czynności, jakie okażą się konieczne do zrealizowania niniejszego pełnomocnictwa, przy czym Pełnomocnik w zakresie niniejszego pełnomocnictwa umocowany jest do składania – w formie prawem przewidzianej – wszelkich oświadczeń i dokonywania wszelkich czynności jakie okażą się potrzebne.	15) für die Vornahme – im obigen Umfang – von allen Rechtsgeschäften, die notwendig sein werden, um diese Vollmacht zu realisieren, wobei der Bevollmächtigte ist im Rahmen dieser Vollmacht berechtigt, in der vorgeschriebenen Form, alle Erklärungen abzugeben und alle Handlungen vorzunehmen, die sich als notwendig erweisen werden.

§ 2

Mocodawca oświadcza, że Pełnomocnik nie podlega ograniczeniom art. 108 polskiego Kodeksu cywilnego oraz § 181 BGB, tzn. może on być drugą stroną czynności dokonywanych w imieniu Mocodawcy, a także reprezentować obydwie strony czynności.

§ 3

Mocodawca oświadcza, że Pełnomocnik w zakresie udzielonego pełnomocnictwa może udzielać dalszych pełnomocnictw oraz je odwoływać.

§ 4

Mocodawca oświadcza, że w przypadku odwołania niniejszego Pełnomocnictwa Pełnomocnik zostanie o tym powiadomiony przez Mocodawcę na piśmie i Pełnomocnik będzie w takim wypadku obowiązany zwrócić dokument Pełnomocnictwa – niezwłocznie po wezwaniu go do tego przez Mocodawcę.

.....

Unterschrift [■]

§ 2

Der Vollmachtgeber erklärt, dass der Bevollmächtigte von den Einschränkungen des Art. 108 des polnischen Zivilgesetzbuches sowie des § 181 BGB befreit ist, d.h. er darf die andere Partei der im Namen des Vollmachtgebers vorgenommenen Rechtsgeschäfte sein, sowie er darf beide Parteien solcher Rechtsgeschäfte vertreten.-----

§ 3

Der Vollmachtgeber erklärt, dass der Bevollmächtigte im Rahmen der ihr erteilten Vollmacht die Untervollmachten erteilen und widerrufen darf.-----

§ 4

Der Vollmachtgeber erklärt, dass im Falle der Widerrufung dieser Vollmacht, der Bevollmächtigte davon von dem Vollmachtgeber schriftlich informiert wird, wobei der Bevollmächtigte in solchem Falle verpflichtet sein wird, die Ausfertigung dieser Vollmacht dem Vollmachtgeber - nach der Aufforderung durch den Vollmachtgeber – unverzüglich zurückzugeben.

Reservierungs- und Vermittlungsauftrag

Wohnobjekt: Seniorenresidenz und Pflegeimmobilie Sonnenwald

Wohnung-Nr.:

Investitionsvolumen:

Name des Auftraggebers:

(ggf. mit Geburtsname:

Name des Mit-Auftraggebers:

(ggf. mit Geburtsname):

Vorname:

Vorname:

Geburtsdatum:

Geburtsdatum:

Straße / Nr.

Straße / Nr.

PLZ / Ort:

PLZ / Ort:

Beruf:

Familienstand:

Beruf:

Familienstand

Tel.

Fax

Tel.

Fax

Handy

e-mail

Handy

e-mail

A Der/die Auftraggeber beabsichtigen die oben genannte Eigentumswohnung zu erwerben. Zu diesem Zweck wünscht er/sie die verbindliche Reservierung dieser Wohneinheit -! oder in vergleichbarer Größe, bzw. Kaufpreis einer anderen Wohneinheit (! ggf. streichen) und die Übersendung des notariellen Kaufvertrags mit Bezugsurkunde

B Der/die Auftraggeber beschafft/beschaffen die Finanzierung des

Kaufpreises selbst:

! ja ! nein

C Der/die Auftraggeber beauftragt die Internationale Pflegeheimentwicklungsgesellschaft mbH oder einen

Finanzierungsvermittler gegen 1 % Erfolgshonorar, berechnet auf den Kaufpreis, mit der

Beschaffung der Kaufpreisfinanzierung zu beauftragen

! ja ! nein

D Sonstiges:

Der/die Auftraggeber sichert/sichern zu, unverzüglich nach Vorliegen der notariellen Urkunden, einen Notartermin zum Zwecke der Beurkundung des notariellen Kaufvertrages wahrzunehmen. Der/die Auftraggeber übernehmen die Notarkosten auch dann, wenn der Kaufvertrag nicht zustande kommt (z. B. keine Finanzierung). Der Zwischenverkauf bleibt ausdrücklich vorbehalten!

Ein Expose wurde dem/den Auftraggeber/n ausgehändigt, was diese/r hiermit bestätigt.

.....

Ort / Datum

.....

Unterschrift/en des/der Auftraggeber/s

Angaben gemäß § 5 TMG:

Seniorenresidenz Sonnenwald GmbH & Co. KG

Hindenburgdamm 50

12203 Berlin

E-Mail: info@seniorenresidenz-sonnenwald.eu

Umsatzsteuer-ID:

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß §27 a Umsatzsteuergesetz:

DE 296617443

Komanditgesellschaft Sitz Berlin

Amtsgericht Charlottenburg HRB 17871

Steuernummer: 315/5813/2282

Ust-IdNr. : DDE 296617443

Geschäftsführer Artur Maszej

Internationale Pflegeheimentwicklungsgesellschaft mbh

Hindenburgdamm 50

12203 Berlin

Amtsgericht Charlottenburg HRB 185208

Geschäftsführer Artur Maszej

Internationale Pflegeheimentwicklungsgesellschaft mbh
Hindenburgdamm 50
12203 Berlin
Amtsgericht Charlottenburg HRB 185208