

# Käuferinformationsblatt

## Seniorenresidenz und Pflegeimmobilie Sonnenwald GmbH & Co. KG

### Kaufgegenstand

Sondereigentumseinheit in einem vollstationären Pflegeheim(Pflegeappartement)

### Vermittlung/Beratung

Seniorenresidenz Sonnenwald GmbH & Co. KG, Hindenburgdamm 50 12203 Berlin,  
Vermittlungsbeauftragte, die eine Vermittlungsprovision erhalten

### Verkäufer

Seniorenresidenz Sonnenwald GmbH Hindenburgdamm 50 12203 Berlin

### Beschreibung des Kaufgegenstandes

#### Die Käufererwartung

Die Seniorenresidenz Sonnenwald kann für langfristig orientierte Käufer geeignet sein, die Einkünfte aus Vermietung/  
Verpachtung erzielen wollen.

#### Die rechtlichen Grundlagen

Das zu errichtende Pflegeheim, die Seniorenresidenz und Pflegeimmobilie Sonnenwald, wurde durch den Bauträger nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WoEiG) aufgeteilt. Jedes Pflegeappartement bildet eine Sondereigentumseinheit, die einen eigenen Grundbucheintrag erhält. Der Bauträger verkauft die einzelnen Pflegeappartements (Sondereigentumseinheiten) einschließlich anteiliger Gemeinschaftsflächen (z. B. Foyer, Restaurant, Therapie- und Aufenthaltsräume, Büros, Küche, Außenanlagen) im Rahmen der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV). Der Käufer hat gemäß Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung keinen Eigenbedarfsanspruch auf das erworbene Appartement.

#### Die Verpachtung

Der Pflegeheimbereich des Objekts wird für eine fest vereinbarte Laufzeit von 25 Jahren zuzüglich zwei fünfjährigen Verlängerungsoptionen an die Internationale Pflegeheimentwicklungsgesellschaft mbH, verpachtet.

#### Die Verwaltung

Die Internationale Pflegeheimentwicklungsgesellschaft mbH, übernimmt die Verwaltung des Sonder- und Gemeinschaftseigentums (Pacht- und WEG-Verwaltung).

#### Das bevorzugte Belegungsrecht

Jeder Käufer erhält ein bevorzugtes Belegungsrecht für sich und seine Familienangehörigen.

#### Einnahmen und Kosten

Ab dem 3. Monat nach Pachtvertragsbeginn werden laufende monatliche Pachteinahmen erzielt. Das Verhältnis der jährlichen Pacht zum Gesamtkaufpreis der Einheit lt. Preisliste beträgt ohne Berücksichtigung der Kosten 6,8 % pro Jahr (siehe auch: Kosten). Es besteht keine Pachtgarantie.

## **Die Wertentwicklung**

Ein Pflegeappartement bietet als Immobilie (Sachwert) die Chance auf langfristige Wertstabilität. Der Wert einer Immobilie

hängt u. a. vom Bedarf, der Bauqualität, der Nutzungsmöglichkeit und der nachhaltigen Objektpflege ab.

## **Die Kosten beim Erwerb**

- Beurkundungs- und Grundbuchkosten: ca. 2 % des Kaufpreises
- Grunderwerbsteuer: im Kaufpreis enthalten
- ggf. Finanzierungskosten (bei Fremdfinanzierung des Kaufpreises)
- im Kaufpreis enthalten: bis zu 7,14 % Vermittlungsprovision einschl. MwSt.
- im Kaufpreis enthalten: 2,39 % Vergütung für Betreuungsleistungen

## **Die Kosten im Bestand**

- z. Zt. WEG-Verwaltergebühr: 17,60 Euro monatlich zzgl. MwSt. (= 20,94 Euro)
- z. Zt. Pachtverwaltergebühr: 6,60 Euro monatlich zzgl. MwSt. (= 7,85 Euro)
- nicht auf den Pächter umlagefähige Bewirtschaftungskosten
- Zuführung zur Instandhaltungsrücklage

## **Die Kosten bei einer Veräußerung**

- im Einzelfall Vermittlungsprovision
- im Einzelfall Notar- und Grundbuchkosten

## **Verfügbarkeit Die Immobilie**

Die Seniorenresidenz und Pflegeimmobilie Sonnenwald ist als langfristiges Immobilieneigentum konzipiert.

Grundsätzlich ist eine Einheit jederzeit frei handelbar. Ein Wiederverkauf kann jedoch einen längeren Zeitraum von unter Umständen auch mehr als einem Jahr beanspruchen (siehe auch: Der Wiederverkauf).

## **Das bevorzugte Belegungsrecht**

Da der Käufer keinen Pflegeplatz in einer konkreten Pflegeeinrichtung erwirbt, besteht keine Garantie auf den sofortigen Zugriff auf einen bestimmten Pflegeplatz. Trotz bevorzugtem Belegungsrecht könnte eine Wartezeit auf einen geeigneten Pflegeplatz entstehen.

## **Risiken Die Finanzierung des Kaufes**

Die Risiken wachsen mit dem Anteil der Fremdmittel. Die damit verbundenen Kosten können schwanken, weil Finanzierungsaufwendungen marktabhängig sind. Rückzahlungsverpflichtungen bei Finanzierungen bestehen unabhängig von der Wert- und Ertragsentwicklung des Objekts, zum Beispiel auch bei geringeren oder ausbleibenden Pachteinnahmen.

## **Die Fertigstellung**

Dem Käufer können finanzielle Schäden entstehen, wenn der Bauträger während der Bauerrichtung insolvent wird und das Bauwerk nicht oder verspätet fertigstellt.

## **Die Erschließungskosten**

Dem Käufer können durch nach der Bezugsfertigstellung anfallende Erschließungskosten zusätzliche Kosten entstehen.

### **Die Baumängel**

Dem Käufer können Kosten durch Baumängel entstehen, die nicht im Rahmen der Gewährleistung beseitigt werden. Eine wegen Baumängeln eingeschränkte Nutzbarkeit kann auch Pachtkürzungen nach sich ziehen. Der Wert der Immobilie kann durch Mängel negativ beeinflusst werden.

### **Die Pachteinnahme**

Es besteht das Risiko, dass der Pächter seinen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommt oder ausfällt. Der Pächter kann bei Mängeln am Pachtgegenstand die Pacht mindern. Die Pachtindexierung stellt keinen vollen Inflationsausgleich dar. Bei einer Neuverpachtung könnten niedrigere Pachten erzielt werden als im ersten Pachtvertrag vereinbart.

### **Die Reglementierung von Pflegeeinrichtungen durch gesetzliche Vorgaben und Verordnungen**

Durch Änderungen gesetzlicher Vorgaben können zusätzliche Kosten (z. B. für Umbaumaßnahmen) entstehen, die vom Eigentümer zu tragen sind. Neue oder geänderte Gesetze oder Verordnungen können die Wirtschaftlichkeit des Betriebes und ggf. den Pachtzins beeinflussen.

### **Die Nutzung und die Nutzungsdauer**

Bei einer Änderung der Nutzung (z. B. als Hotel, Umbau zu Wohnungen etc.) hat der Eigentümer eine Mitwirkungspflicht. Für evtl. Umbaumaßnahmen können zusätzliche Kosten entstehen. Die Nutzungsdauer des Gebäudes kann im Vergleich zu anderen Wohngebäuden geringer ausfallen.

### **Die Instandhaltungsrücklage**

Der Eigentümer könnte zusätzliche finanzielle Mittel aufbringen müssen, wenn der Instandhaltungs-/setzungsaufwand höher ausfallen sollte, als Rücklagen angesammelt wurden.

### **Der Wiederverkauf**

Für den Wiederverkauf von Immobilien existiert kein geregelter Markt. Unter Umständen kann der beim Kauf eingesetzte Erwerbsaufwand bei einer Veräußerung nicht erzielt werden. Es kann keine Garantie für einen Verkauf bzw. einen zu erzielenden Verkaufspreis abgegeben werden (siehe auch: Verfügbarkeit).

### **Sonstige Risiken**

- finanzielle Nachteile durch Änderungen in der Steuergesetzgebung (siehe auch „Besteuerung“)
- Kosten durch Altlasten und Bodenverunreinigungen
- Kosten durch Brand, Naturkatastrophen oder Krieg

### **Besteuerung**

Die mit einer Seniorenresidenz und Pflegeimmobilie Sonnenwald im Privatvermögen erzielten Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung unterliegen der Einkommensteuer. Die Höhe dieser Steuer ist von den persönlichen Verhältnissen des Käufers abhängig. Die Kosten der Gebäudeherstellung sowie der Anschaffung der Einrichtung und Ausstattung (Einrichtungskostenzuschuss)

können, verteilt auf die Abschreibungszeiträume, steuerlich abgeschrieben werden.

Gewinne aus einem Weiterverkauf sind im Privatvermögen nach Ablauf der zehnjährigen

Spekulationsfrist steuerfrei. Mehr Informationen zur steuerlichen Behandlung finden sich im Verkaufsprospekt.

Käufern wird empfohlen, sich zusätzlich von einem Angehörigen der steuerberatenden

Berufe über die steuerlichen Folgen des Erwerbs, des Haltens und ggf. der Veräußerung unter

besonderer Beachtung der persönlichen Verhältnisse des Käufers beraten zu lassen.

### **Sonstiges**

Der Kauf bedarf der notariellen Beurkundung.



**Weitere wichtige Hinweise:**

Die in diesem Dokument enthaltenen Angaben stellen keine Kaufberatung dar. Sie geben lediglich eine zusammenfassende

Kurzdarstellung wesentlicher Merkmale der Seniorenresidenz und Pflegeimmobilie Sonnenwald GmbH wieder. Die vollständigen Angaben, insbesondere zum Standort, der Planung und der Bauausführung sowie zum Pachtvertrag und die rechtlichen Ausführungen sind dem Verkaufsprospekt Seniorenresidenz und Pflegeimmobilie Sonnenwald GmbH & Co. KG – zu entnehmen. Der Verkaufsprospekt ist bei der Seniorenresidenz Sonnenwald Hindenburgdamm 50 in 12203 Berlin kostenfrei erhältlich oder auf Anfrage per Email als PDF- Datei.

