



BETREUTES WOHNEN IM ZENTRUM VON BORDESHOLM



## Standort Bordesholm

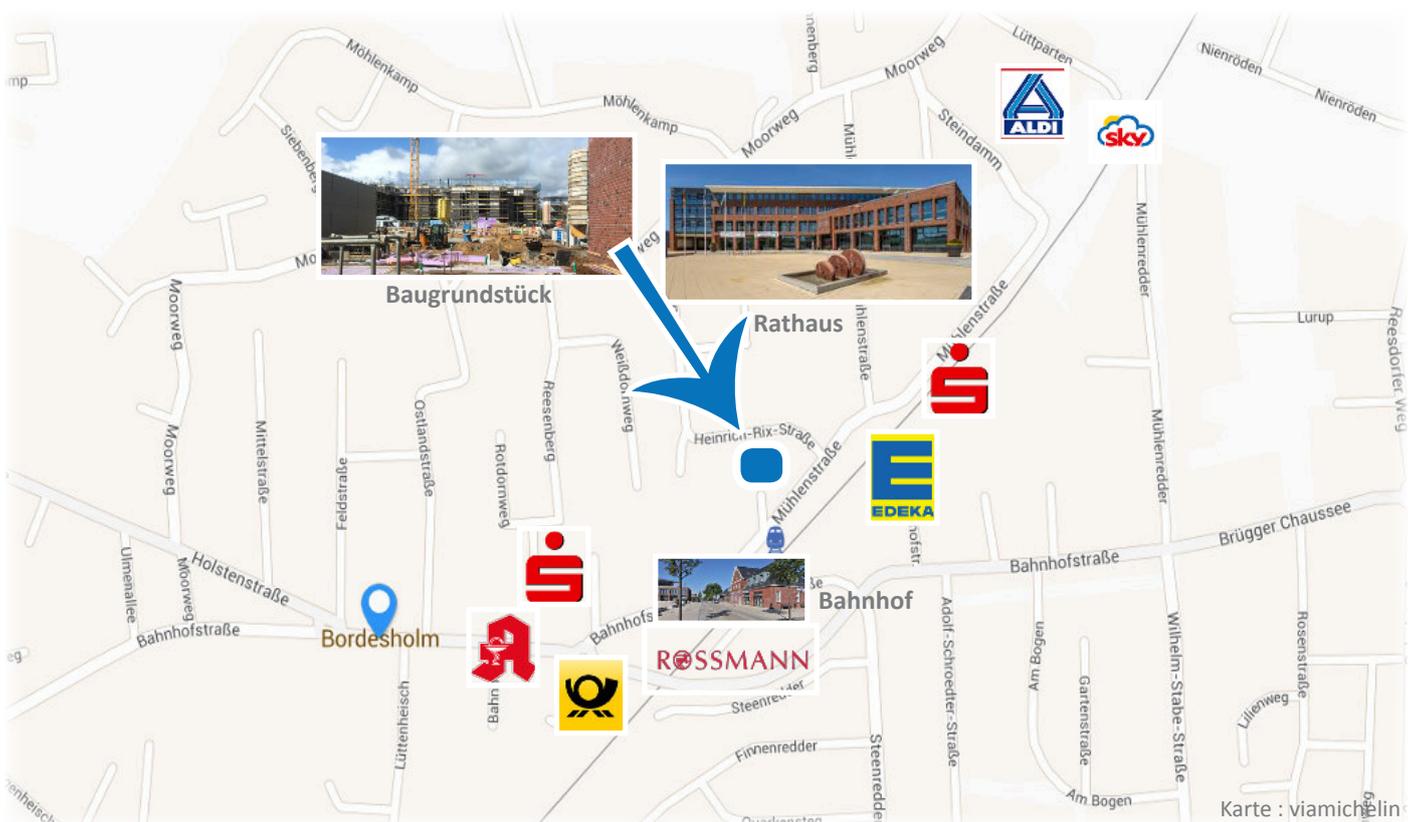
Zwischen der Landeshauptstadt Kiel und Neumünster, umgeben von einem naturbelassenen Landschaftsbild, geprägt von Seen und Wäldern, liegt Bordesholm. Die Kleinstadt mit circa 7.500 Einwohnern bietet viele fußläufig erreichbare Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie.

Das Kleinstadtleben in Bordesholm hat einen ruhigen und ausgeglichenen Charakter und stellt die perfekte Umgebung für ältere Menschen dar.

Das geplante Objekt für betreutes Wohnen liegt zentral im Stadtkern und ermöglicht es den Bewohnern, auch ohne Fahrzeug, am Stadtleben teilzunehmen. Bordesholm verfügt über einen Bahnhof und ist über die L318 gut an Kiel und Neumünster angebunden.

<b>Bordesholm</b>	ca. 7.454	Einwohner
<b>Neumünster</b>	ca. 79.197	Einwohner

<b>Altersstruktur</b>	■ 27%	30-49 Jahre
	■ 22%	50-65 Jahre
	■ 24%	65 Jahre und älter





## Die entspannte Geldanlage - das Konzept

In Zeiten der Niedrigzinspolitik und zunehmend volatilen Aktienmärkten tritt der Immobilienmarkt als Anlagemöglichkeit zunehmend in den Fokus.

Aufgrund hoher Investitionskosten ist der Markt für viele Anleger meist nur über den Weg der Immobilienfonds zugänglich. Die anfallenden Gebühren und intransparente Strukturen schmälern jedoch die Rendite und den Einfluss für Sie als Investor.

Der Sektor der Pflegeimmobilien ist für Anleger ein besonders interessantes Segment. Aufgrund der demographischen Entwicklung steigt der Bedarf an altengerechtem Wohnraum zunehmend.

Die Nachfrage bewegt sich dabei zunehmend weg von den klassischen Seniorenheimen, hin zur eigenen Wohnung mit Serviceangeboten.

Die einzelnen in sich abgeschlossenen Wohnungen erleichtern das Leben im Alter, unterstützt von einem Betreuungskonzept, das auf die individuellen Bedürfnisse der Mieter zugeschnitten ist.

Wir bieten Ihnen in diesem Zusammenhang die Möglichkeit, einzelne Wohnungen als langfristig attraktive Investition direkt zu erwerben. Die Wohnungen, als abgeschlossene Einheiten, sind Bestandteil einer Wohnanlage für Betreutes Wohnen.



Foto : Fotolia

## Ein Generalmieter mit 20jährigem Mietvertrag

Das gesamte Objekt wird hierbei von einem Betreiber als Generalmieter betrieben, der die einzelnen Einheiten zusammen mit seinen Pflegeleistungen weitervermietet. Der Generalmieter garantiert die Vollvermietung über die gesamte Vertragslaufzeit von 20 Jahren. Somit sind die Mieteinnahmen auch bei Leerstand gesichert und der Verwaltungsaufwand minimal. Die Mietzahlungen des Generalmieters sind wiederum durch hohe Kautionsseinlagen und Mietabtretungen vertraglich abgesichert.

Der Generalmieter übernimmt für die Vertragslaufzeit sämtliche Wartungsarbeiten und Reparaturen (gilt nicht für Dach und Fach) und betreibt das Objekt. Insbesondere entfallen für Sie als Investor zeitaufwendige WEG-Versammlungen und aufwendige Einzelabrechnungen. Somit erwerben Sie eine Wohnung mit einem bonitätsstarken Mieter und minimalem Betriebsaufwand.

mit einem attraktiven und indexierten Mietvertrag. Das Gebäude wird nach dem hohen Standard Energieeffizienzhaus KfW 40 Plus errichtet. Bei der Herstellung werden ausschließlich hochwertige Materialien von regionalen Bau- und Handwerksbetrieben verbaut. Unter anderem verfügt das Objekt über eine Photovoltaikanlage mit Energiespeicher, einer besonders hochwertigen Dämmung und ist an das örtliche Fernwärmenetz (Biogas) angeschlossen. Die Photovoltaikanlage wird nicht an die Wohnungseigentümer verkauft. Sie bleibt im Bestand der Projektgesellschaft. Eine evtl. gewerbliche Prägung durch den Verkauf von Strom wird so für die Erwerber ausgeschlossen. Durch den hohen energetischen Standard können Sie als Investor von den attraktiven Konditionen der Förderkredite der KfW Bank profitieren.

- bis zu 100.000 € Darlehen pro Wohnung (ab 1,36 % Zins)
- Tilgungszuschuss von bis zu 15.000 € pro Wohnung



## Der Markt der Zukunft

### Vorteile einer Pflegeimmobilie als Wertanlage gegenüber einer

#### Eigentumswohnung

##### Mietersuche / -wechsel

Die Mietersuche und -auswahl nimmt der Eigentümer meist selber vor, ebenso wie die Mietverwaltung, Auswahl der Mieter und der Bonität und Solidität. Langfristige Verträge sind eher unüblich.

##### Instandhaltungskosten

Eigentümer können nur eingeschränkt die Kosten für Instandhaltungen an die Mieter (über den Mietvertrag) weitergeben. Verpflichtungen am Gemeinschaftseigentum trägt der Eigentümer vollständig.

##### Miete / Mietrendite

Geringe Kalkulationssicherheit durch evtl. wechselnde oder zahlungsunfähige Mieter, Leerstand der Wohnung oder Mietnomaden.

##### Verwaltungsaufwand

Der Eigentümer muss sich persönlich um seine Mieter kümmern, d.h. Mietersuche und -kontakt, Instandhaltung und Reparaturen, Erstellung von Nebenkostenabrechnungen.

# Eigentumswohnung



Fotos : Fotolia

## Pflegeimmobilie

Der Mietvertrag wird zwischen dem Eigentümer und dem Betreiber in der Regel auf 20 Jahre mit Verlängerungsoption geschlossen. Die anteilige Pacht wird unabhängig von der tatsächlichen Belegung gezahlt. Der Eigentümer hat keinen Mieterkontakt. Die Miete wird über ein Mietsonderkonto vereinnahmt und mtl. an sämtliche Eigentümer ausgezahlt.

Die Instandhaltungskosten beschränken sich in der Regel für Eigentümer auf Dach und Fach. Alle weiteren Instandhaltungsmaßnahmen übernimmt der Betreiber laut Mietvertrag. Eine Rücklage ist somit in geringem Umfang notwendig.

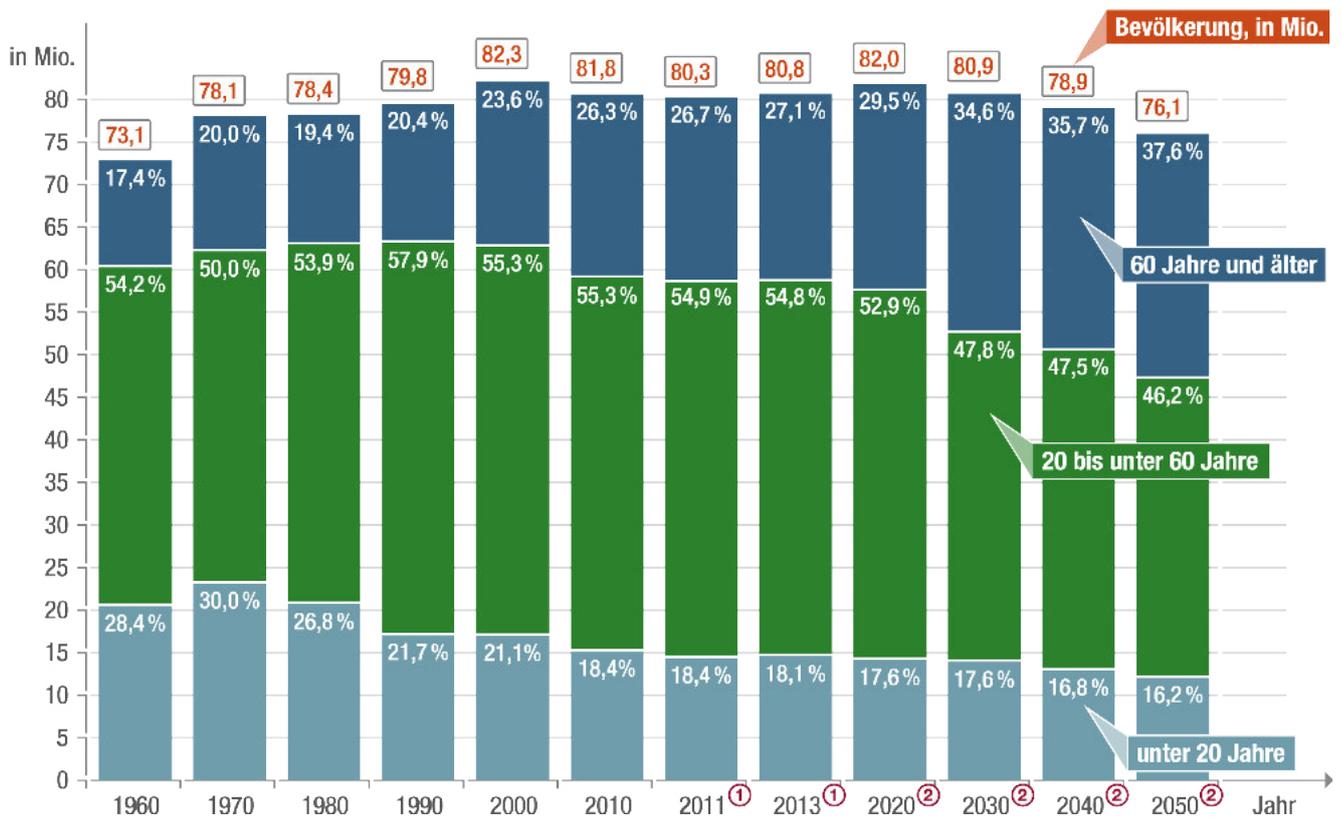
Die Mietrendite liegt momentan zwischen 3,9 % bis 5,5 % und wird in einem langfristigen Mietvertrag vereinbart. Dadurch erhält der Eigentümer Kalkulationssicherheit. Bei Ausfall eines Mieters ist eine hohe Mietsicherheit und die Abtretung der Untermietverträge vorzusehen.

Durch Abgabe aller Aufgaben an den Betreiber und Verwalter der Pflegeimmobilie entsteht kaum Verwaltungsaufwand für den Eigentümer.



Foto : Fotolia

## Mehr Ältere, weniger Jüngere



Quelle : Bundeszentrale für politische Bildung

- Die deutsche Bevölkerung ist die älteste Europas mit einer durchschnittlich steigenden Lebenserwartung von 3 Monaten jährlich.
- Im Jahr 2060 wird schon jeder Dritte in Deutschland über 65 Jahre und jeder Siebte über 80 Jahre alt sein.
- Die Zahl der Pflegebedürftigen steigt bis ins Jahr 2060 auf 4,8 Millionen.



Foto : Ambulante Pflege Bock

## Der Mieter unserer Immobilie »Wohnpark Bordesholm« GmbH

Zu den Grundprinzipien zählen die Schaffung von Abwechslung, sinnvollen und alltagsnahen Beschäftigungen sowie eine liebevolle Begleitung der Bewohner. Zur Philosophie des Unternehmens gehört es zudem, die Seniorenresidenz als einen Bestandteil in das Gemeindeleben zu integrieren. Vereine, Verbände, Schulen und Kindergärten sind jederzeit für gemeinsame Aktivitäten willkommen. Besuch von der Kinderkrippe oder von Schülern, Aufführung von Konzerten und Theaterstücken sind keine Seltenheit.

Das Pflegekonzept sieht für die Mieter eine flexible Gestaltung der Serviceleistungen vor. Abhängig von den individuellen Bedürfnissen der Mieter können neben einem Grundleistungspaket jederzeit weitere Wahlleistungen ergänzt werden.

Diese beinhalten unter anderem nachfolgende Leistungen:

### Grundleistungen

- Bereitstellung einer Notrufanlage mit Tag- und Nachtdienst im Haus
- Unterstützung bei der Bewältigung des Alltags, insbesondere in Krisensituationen
- Seniorengymnastik
- Spielenachmittage
- Klönschnack bei Kaffee und Kuchen
- Hilfestellung beim allgemeinen Schriftwechsel
- Vermittlung von Haushaltshilfen und sonstigen Diensten
- Besorgen von Zeitschriften oder Tageszeitungen



## Wahlleistungen

- Mahlzeiten sowie Kaffee und Kuchen können im Gemeinschaftsraum oder in der Wohnung eingenommen werden
- Friseur und Fußpflege im Haus
- Begleitung bei Spaziergängen, Arztbesuchen, Einkäufen etc.
- Regelmäßige Veranstaltungen wie z.B. Sommerfest, Fasching, Weihnachts- und Silvesterfeier, Geburtstage
- Vorlese- und Bastelnachmittage
- Regelmäßige Tagesausflüge und Kaffeefahrten



**Wohnpark Tannhof GbR**

► 44 Wohneinheiten



**Wohnpark am See GmbH**

► 52 Wohneinheiten



**Wohnpark Bordsesund GmbH**

► 46 Wohneinheiten



Fotos : Fotolia

## Aufgaben des Pflegedienstes im Hause

- Pflegerische Versorgung (z.B. Grundpflege)
- Medizinische Behandlung (z.B. Medikamentengabe)
- Pflegeberatung
- Antragsstellung für Leistungen der Kranken- bzw. Pflegekasse
- Medikamenten- und Hilfsmittelbestellung
- ärztliche und therapeutische Versorgung durch ihren Hausarzt oder Krankengymnasten

Als regionaler Betreiber von Pflegeeinrichtungen in Schleswig Holstein ist die [Ambulante Pflege Bock GmbH](#) mit aktuell 60 Mitarbeitern in jederlei Hinsicht sehr gut aufgestellt.

Die [Ambulante Pflege Bock GmbH](#) vereint modernste Pflege, attraktives Wohnen und einen hohen Anspruch an Menschlichkeit und Lebensqualität unter einem Dach. Die stets sehr gute Note 1 des Medizinischen Dienstes der Krankenkassen (MDK) bestätigt den hohen eigenen Qualitätsanspruch des Unternehmens.

Das Betreiberkonzept ist der Schlüssel zum Erfolg bei einer Seniorenimmobilie. Als Mieter und Betreiber der Pflegeeinrichtung steht die [Ambulante Pflege Bock GmbH](#) für die Qualität ihrer Seniorenresidenzen und deren Pflegeangebote.

*»In unseren Pflegeeinrichtungen entsteht gemeinsam mit den Bewohnern ein Umfeld, in der ein möglichst selbstbestimmtes Leben stattfindet.«*



## Allgemeines zum Objekt

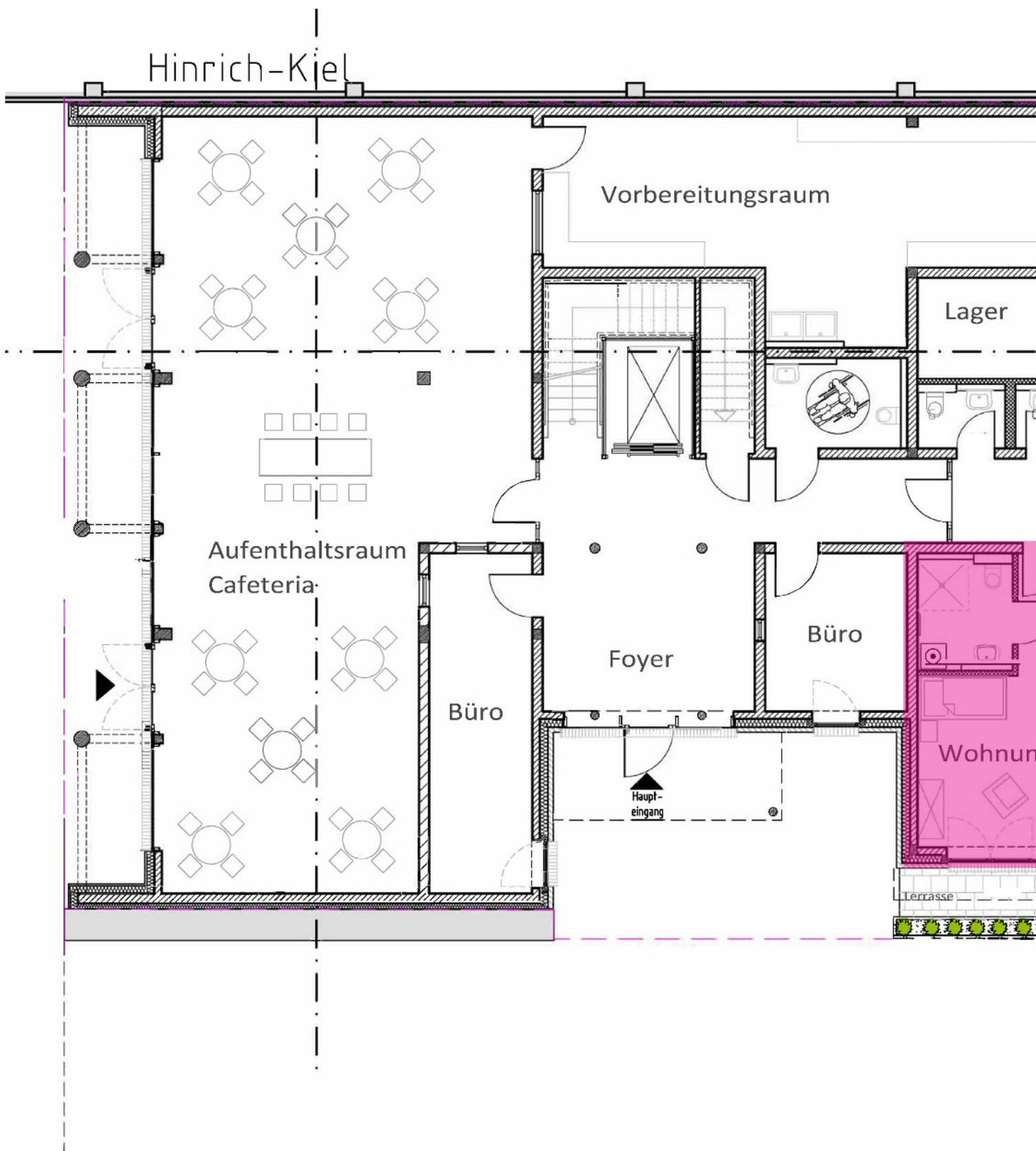


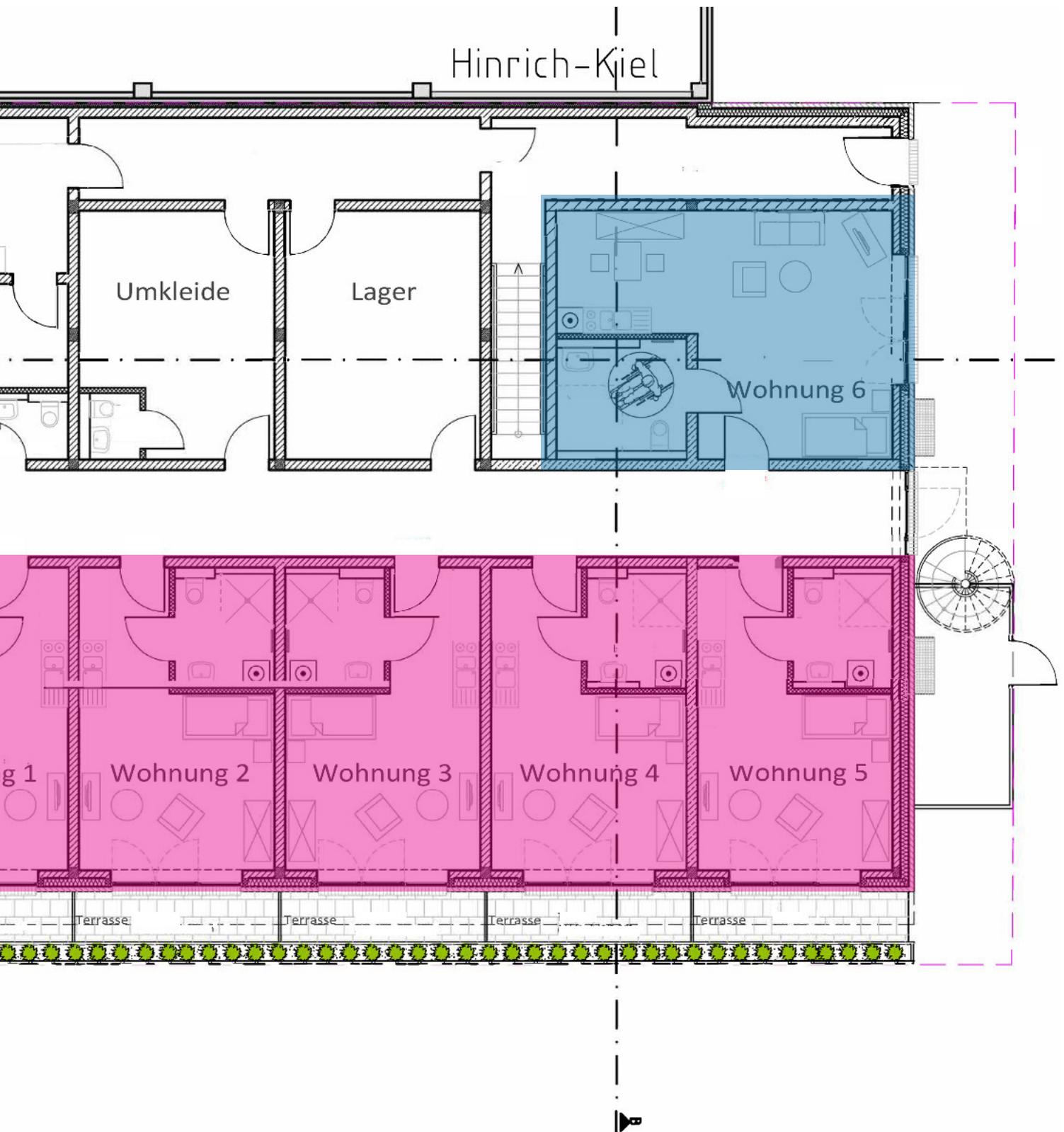
■ Gesamtgrundstück .....	780 m
■ Wohnfläche für Wohnen mit Service .....	ca. 1.775 m
■ Gemeinschaftsflächen .....	ca. 450 m
■ Wohneinheiten .....	ca. 46 Einheiten



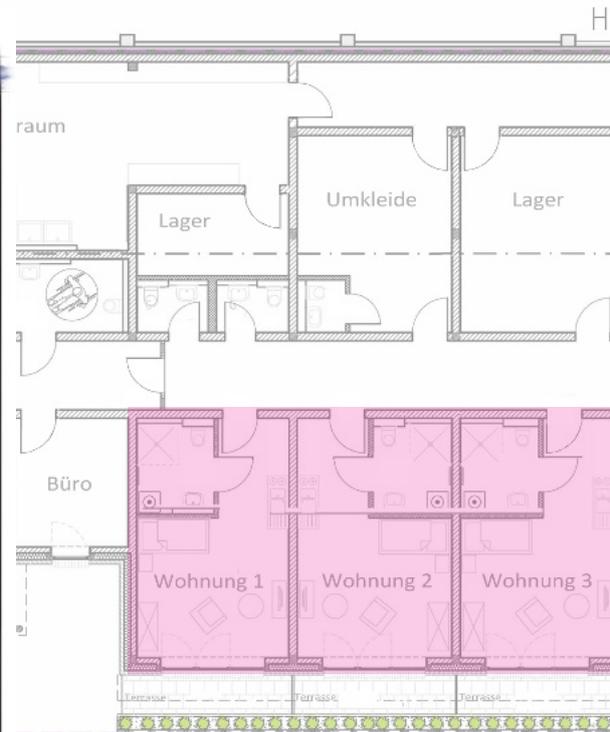
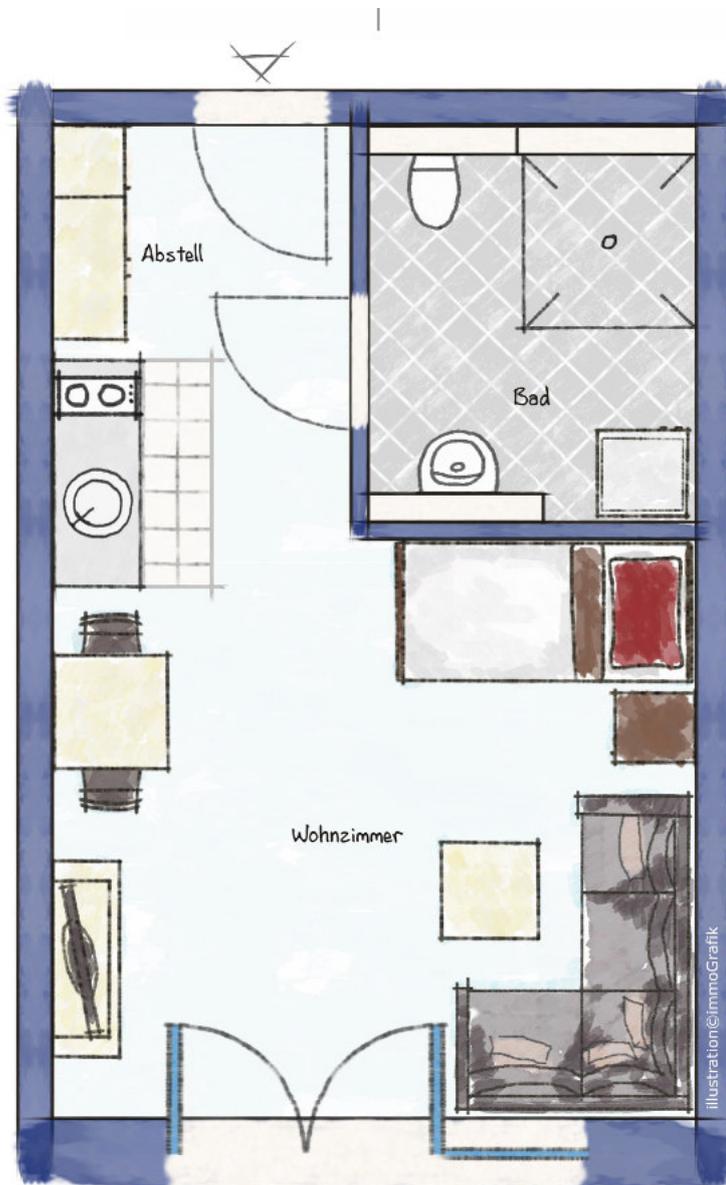
- Baubeginn ..... 1. Quartal 2017
- Fertigstellung ..... 2. Quartal 2018

# Die Wohnungen im Erdgeschoss





# Wohnungen 1-5



## Wohnungen 1-5

■ Wohnfläche .....	ca. 33 m <sup>2</sup>
■ Anteil Gemeinschaftsfläche .....	ca. 20 m <sup>2</sup>
■ Kaufpreis .....	116.000 €
■ möglicher Tilgungszuschuss .....	15.000 €
■ Kaufpreis nach Tilgungszuschuss .....	101.000 €
■ Mieteinnahmen .....	4.223 € p.a
■ Rendite 100% Eigenkapital .....	ca. 4,2 %

# Wohnung 6

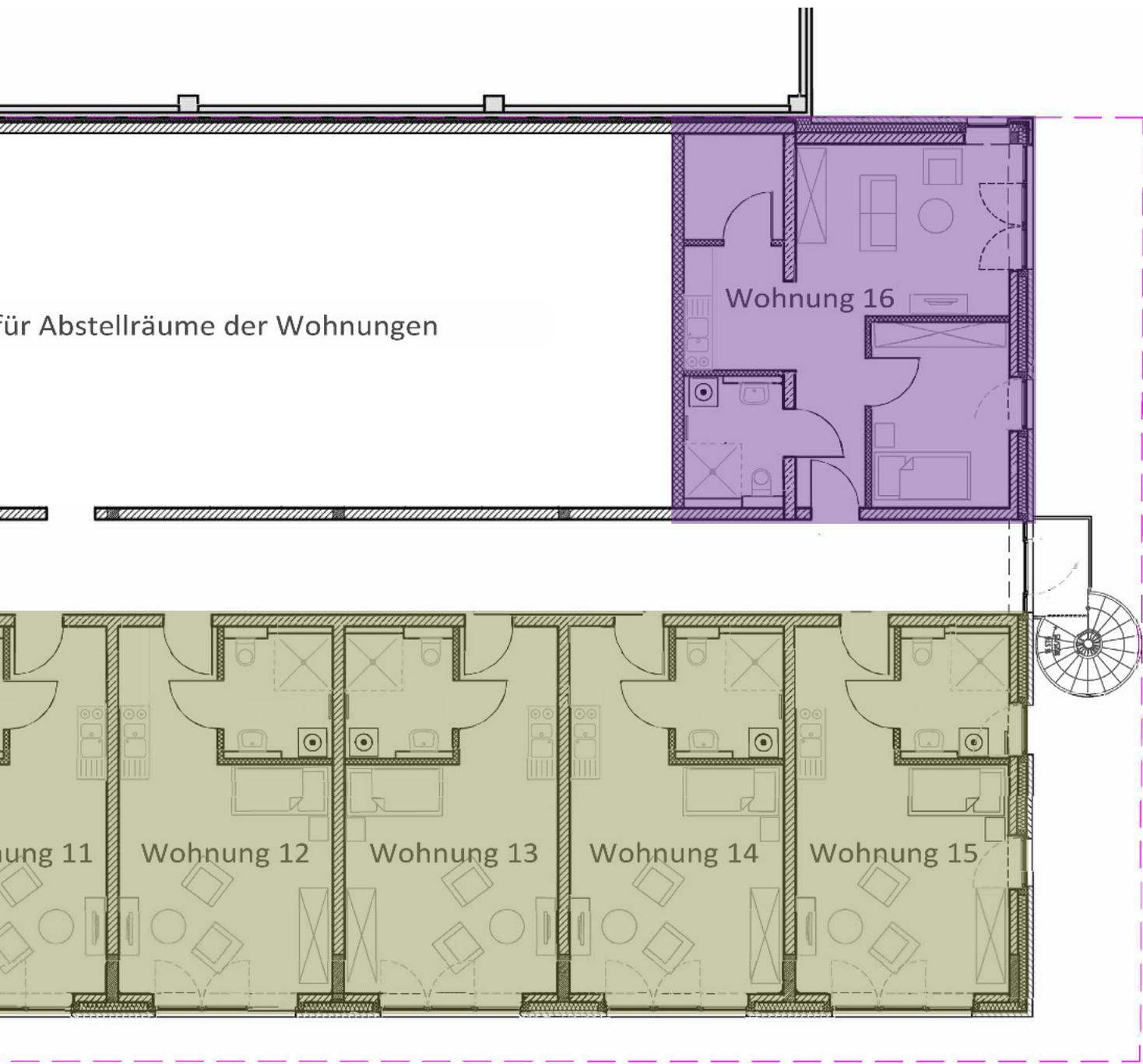


## Wohnung 6

■ Wohnfläche .....	ca. 42 m <sup>2</sup>
■ Anteil Gemeinschaftsfläche .....	ca. 25 m <sup>2</sup>
■ Kaufpreis .....	146.000 €
■ möglicher Tilgungszuschuss .....	15.000 €
■ Kaufpreis nach Tilgungszuschuss .....	131.000 €
■ Mieteinnahmen .....	5.463 € p.a
■ Rendite 100% Eigenkapital .....	ca. 4,2 %

# Die Wohnungen im 1. Obergeschoss



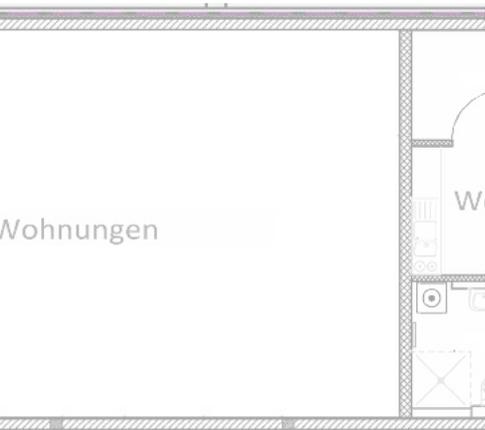


# Wohnung 7



## Wohnung 7

■ Wohnfläche .....	ca. 61 m <sup>2</sup>
■ Anteil Gemeinschaftsfläche .....	ca. 37 m <sup>2</sup>
■ Kaufpreis .....	223.000 €
■ möglicher Tilgungszuschuss .....	15.000 €
■ Kaufpreis nach Tilgungszuschuss .....	208.000 €
■ Mieteinnahmen .....	7.867 € p.a
■ Rendite 100% Eigenkapital .....	ca. 3,8 %



## Wohnung 8

■ Wohnfläche .....	ca. 42 m <sup>2</sup>
■ Anteil Gemeinschaftsfläche .....	ca. 26 m <sup>2</sup>
■ Kaufpreis .....	160.000 €
■ Tilgungszuschuss .....	15.000 €
■ Kaufpreis nach Tilgungszuschuss .....	145.000 €
■ Mieteinnahmen .....	5.481 € p.a
■ Rendite 100% Eigenkapital .....	ca. 3,8 %

# Wohnung 9



## Wohnung 9

■ Wohnfläche .....	ca. 60 m <sup>2</sup>
■ Anteil Gemeinschaftsfläche .....	ca. 36 m <sup>2</sup>
■ Kaufpreis .....	221.000 €
■ möglicher Tilgungszuschuss .....	15.000 €
■ Kaufpreis nach Tilgungszuschuss .....	206.000 €
■ Mieteinnahmen .....	7.795 € p.a
■ Rendite 100% Eigenkapital .....	ca. 3,8 %

# Wohnung 10



## Wohnung 10

■ Wohnfläche .....	ca. 31 m <sup>2</sup>
■ Anteil Gemeinschaftsfläche .....	ca. 19 m <sup>2</sup>
■ Kaufpreis .....	117.000 €
■ möglicher Tilgungszuschuss .....	15.000 €
■ Kaufpreis nach Tilgungszuschuss .....	102.000 €
■ Mieteinnahmen .....	4.059 € p.a
■ Rendite 100% Eigenkapital .....	ca. 4,0 %

# Wohnungen 11-15



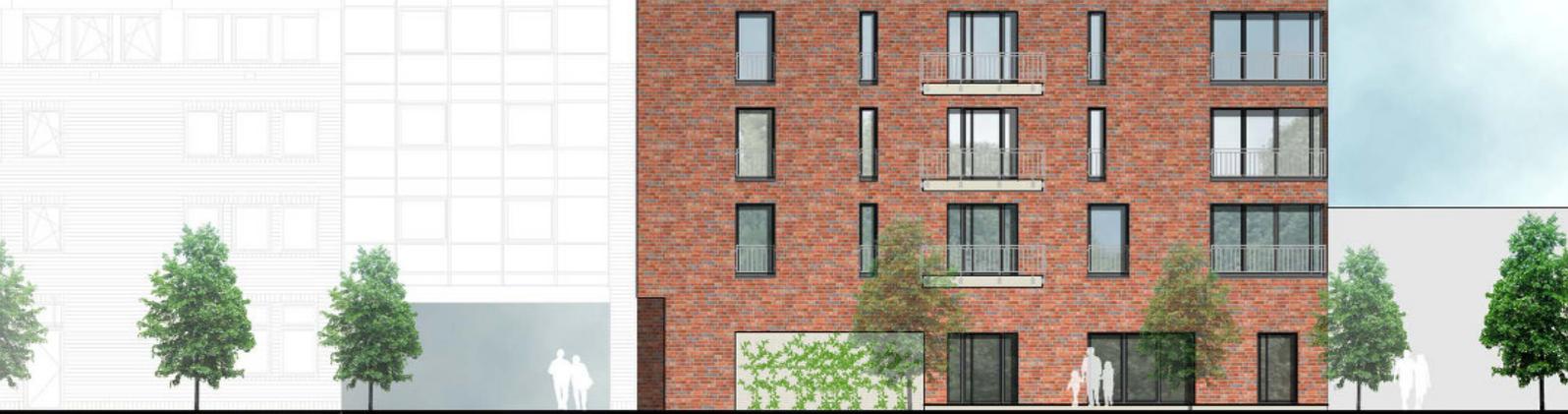
## Wohnungen 11-15

■ Wohnfläche .....	ca. 34 m <sup>2</sup>
■ Anteil Gemeinschaftsfläche .....	ca. 20 m <sup>2</sup>
■ Kaufpreis .....	125.000 €
■ möglicher Tilgungszuschuss .....	15.000 €
■ Kaufpreis nach Tilgungszuschuss .....	110.000 €
■ Mieteinnahmen .....	4.349 € p.a
■ Rendite 100% Eigenkapital .....	ca. 4,0 %



## Wohnung 16

■ Wohnfläche .....	ca. 50 m <sup>2</sup>
■ Anteil Gemeinschaftsfläche .....	ca. 30 m <sup>2</sup>
■ Kaufpreis .....	176.000 €
■ möglicher Tilgungszuschuss .....	15.000 €
■ Kaufpreis nach Tilgungszuschuss .....	161.000 €
■ Mieteinnahmen .....	6.399 € p.a
■ Rendite 100% Eigenkapital .....	ca. 4,0 %



## KfW-40 Plus Effizienzhaus

Für das KfW-Effizienzhaus gibt es verschiedene Stufen, angegeben durch Kennzahlen. Je kleiner die Kennzahl, desto geringer der Energiebedarf und desto höher die Förderung. Beim Neubau werden durch die KfW Bank die Standards KfW-Effizienzhaus 40 Plus, 40 und 55 gefördert. Entscheidend für die Einordnung ist die energetische Qualität der Immobilie. Sie wird mit den Referenzgrößen Primärenergiebedarf und Transmissionswärmeverlust gemessen.

Für beide Größen definiert die Energieeinsparverordnung (EnEV) Höchstwerte, die ein Referenzgebäude einhalten muss.

Ein KfW-Effizienzhaus 100 entspricht zum Beispiel den Vorgaben der EnEV (Grundlage). Ein nach dem besonders anspruchsvollen Standard erbautes KfW-Effizienzhaus 40 benötigt nur 40 % der Energie des Referenzgebäudes.

Für den höchsten Standard KfW-Effizienzhaus 40 Plus wird die Effizienz noch einmal durch technische Komponenten zur Stromerzeugung, Stromspeicherung und Lüftung in einem Gesamtkonzept vorgesehen.

Wie bereits beschrieben, ist das Gebäude nach dem höchsten Standard KfW 40 Plus gebaut. Das Konzept sieht zur Realisierung dieser hohen Qualität unter anderem die folgenden Maßnahmen vor.





**Beim Bau oder Kauf lohnt es sich, auf den KfW-Effizienzhaus-Standard zu achten. Damit können Sie:**

- Energiekosten sparen
- den Wert Ihrer Immobilie steigern
- den Wohnkomfort erhöhen
- von Fördergeldern profitieren

**Das Konzept sieht zur Realisierung dieser hohen Qualität unter anderem die folgenden Maßnahmen vor:**

- Die Wärmeenergie wird über das örtliche Fernwärmenetz eingespeist (Biogas)
- Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung vorrangig für den Eigenverbrauch
- Batteriespeicher für den überschüssigen Strom aus Sonnenenergie
- Hochwertige Dämmung in den Außenwänden und im Dach
- Fenster mit Dreifachverglasung und Spezialrahmen
- Belüftungssystem mit Wärmerückgewinnung



# Chancen und Risiken des Käufers

## ■ Aussagen über Chancen und Risiken des Käufers

Neben den allgemeinen Risiken, die mit jedem Immobilieneigentum verbunden sind, sind nachfolgend einige objektspezifische und modellspezifische Chancen/Risiken beispielhaft - ohne Anspruch auf Vollständigkeit - herausgestellt.

## ■ Werthaltigkeit

Immobilien sind Sachwerte. Sie zeichnen sich gegenüber anderen Kapitalanlagen durch Wertbeständigkeit sowie ein Wertsteigerungspotential aus, das sich in der Regel mittel- bis langfristig realisiert, wie bei dem vorliegenden Objekt. Immobilien bedürfen der Pflege und Erhaltung. Ihre Werthaltigkeit ist unmittelbar von der Qualität der Errichtung, Sanierung bzw. Modernisierung und der laufenden Betreuung abhängig.

Der erzielbare Verkaufserlös hängt von den jeweiligen Gegebenheiten des Marktes ab. Eine Veräußerung kann zu einem Vermögenszuwachs oder - vor allem bei kurzfristiger Veräußerung - zu einer Vermögenseinbuße führen. Der Prospektherausgeber überprüft nicht, ob die Investitionsentscheidung des Erwerbers im Rahmen seiner individuellen Gegebenheiten wirtschaftlich sinnvoll ist.

## ■ Kosten der Investition

Für die Wohnungen ist der vom Verkäufer festgelegte Kaufpreis zu zahlen. Der im Prospekt genannte Kaufpreis ist ein Festpreis.

Nicht im Kaufpreis enthalten sind:

- der Aufwand für die Endfinanzierung.
- Tilgungs- und Zinsbeträge der Endfinanzierung.
- der Mehraufwand, der sich durch eine Erhöhung des zurzeit gültigen Umsatzsteuersatzes für solche Leistungen ergeben kann, die der Umsatzsteuerpflicht unterliegen.
- Erschließungskosten sowie Anliegerbeiträge für eventuell spätere Erweiterungen oder Änderungen von Erschließungsanlagen.
- Kosten, welche nach Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten für Versicherungen, WEG-Verwaltung, Sondereigentumsverwaltung, Bewirtschaftungskosten, Reparaturen, Renovierungen usw. entstehen.
- Die Anschaffungsnebenkosten (Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten).

Im Kaufpreis enthalten sind hingegen:

- die Kosten für Erschließungsmaßnahmen im Sinne des § 127 Abs. 2 und 4 Baugesetzbuch, die Ausbaubeiträge und die Kanalanschlussbeiträge sowie der Kostenersatz für Haus- oder Grundstücksanschlüsse gemäß dem jeweiligen Kommunalabgabengesetz und den entsprechenden städtischen Satzungen, die nach der derzeitigen für die Baumaßnahme maßgebliche Planung der Gemeinde im



Erschließungsabrechnungsgebiet vorgesehen und für die Erschließung notwendig sind, gleichgültig, wann diese anfallen. Weitere Erschließungskosten oder Beiträge sind nicht bekannt oder angefordert.

- die Kosten für Zwischenfinanzierung (Bereitstellungs- und Hypothekenzinsen bis Fertigstellung).

## ■ Finanzierung

Die individuelle Finanzierungsgestaltung liegt beim Käufer. Im Prospekt sind lediglich Beispielrechnungen dargestellt, die die Auswirkungen bei unterschiedlichen Finanzierungshöhen zeigen sollen, ohne jedoch auf die individuellen Verhältnisse (Bonität, Nutzungsart usw.) des Käufers abzustellen. Da zurzeit noch ein sehr niedriges Zinsniveau gegeben ist, besteht die Möglichkeit, dass sich nach Ablauf der Zinsfestschreibungsfrist der Effektivzinssatz mit der Folge erhöht, dass sich eine höhere Unterdeckung bzw. ein geringerer Überschuss (als in den Berechnungen ausgewiesen) ergibt.

## ■ Aussage zur möglichen Renditeberechnung

Eine Aussage zur Rendite der Immobilie ist nur schwer möglich. Zum einen erlangt der Begriff „Rendite“ in den unterschiedlichsten Formen Anwendung. Zum anderen müsste, falls die Renditeberechnung nach finanzmathematischen Methoden erfolgt, eine Annahme über den Marktwert (Verkaufspreis) der Wohnung zu einem bestimmten Stichtag - und somit auch über mögliche Wertsteigerungen - getroffen werden.

Immobilien sind im Regelfall als langfristige Kapitalanlage bestimmt. Abgesehen von einer steuerlichen Erfassung von Spekulationsgewinnen innerhalb der Spekulationsfrist von 10 Jahren bestehen keine Veräußerungsbeschränkungen für die Wohnungseinheiten. Inwieweit und zu welchem Preis das Objekt in Zukunft veräußerbar ist, bestimmt sich nach der zum Zeitpunkt der Veräußerung bestehenden Nachfrage nach Immobilien.

Diese Nachfrage ist, wie bei jeder Immobilie, sowohl von allgemeinen als auch von speziellen wirtschaftlichen Faktoren (z. B. zukünftige Entwicklung des Standortes, Zustand des Objektes) abhängig. Eine Aussage über die Höhe von möglichen Wertsteigerungen oder Wertverlusten wäre rein spekulativ.

Die Prospekt Darstellung - insbesondere die vereinfachten Beispielrechnungen - beschränkt sich auf die Darstellung der Investitionskosten. Für die Ermittlung der Rendite werden die Einnahmen im 2. Mietjahr zugrunde gelegt. Bei Renditeberechnungen mit Beispielfinanzierungen ist die Tilgung als Einnahme berücksichtigt. Durch die sinkenden Zinsbelastungen während der Finanzierungslaufzeit sinken die Aufwendungen aus Zinszahlungen über die Laufzeit.

Der Mietzins ist wertgesichert. Als Maßstab für die Berechnung der Wertsicherung dient der vom statistischen Bundesamt ermittelte und veröffentlichte Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basisjahr 2010 = 100%). Sollte sich der Verbraucherpreisindex mehr als 5% vom Basisjahr abweichen, kann der Mietzins entsprechend angepasst werden. Folglich kann eine Anpassung auch zu einer Reduzierung des Mietzinses führen.

Wie bei jeder Einschätzung der künftigen Entwicklung

# Chancen und Risiken des Käufers

kann die tatsächliche Entwicklung der wirtschaftlichen Daten - insbesondere Zinskonditionen, Miethöhen und Reparaturkosten - von der prognostizierten abweichen. Darüber hinaus müssten Annahmen über die persönlichen Verhältnisse des Käufers (z.B. gleich bleibend hohes Einkommen) und über die Höhe des Steuersatzes getroffen werden. Wegen der hiermit verbundenen Unsicherheit enthält der Prospekt keine Langzeitberechnung.

## ■ Vermietung, Betriebskosten, Wartung

Die Wohnungen sind objektübergreifend an einen Generalmieter vermietet. Der Mietvertrag hat eine Laufzeit von 20 Jahren. Nach Ablauf der 20 Jahre ist der Mieter berechtigt, den Mietvertrag optional um bis zu 2 x 5 Jahre zu verlängern.

Neben der Miete trägt der Mieter sämtliche Betriebs-, Heiz- und Nebenkosten für die Mietsache nach § 2 der Betriebskostenverordnung. Dem Vermieter obliegt die Instandhaltung und Instandsetzung der Mietsache einschließlich seiner tragenden Konstruktion und haustechnischen Einrichtungen bis zum Wandauslass in der Mietsache und aller Fenster und Außentüren sowie der Außenanlagen (Dach und Fach) während der gesamten Mietzeit in dem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand.

Im Übrigen obliegt die Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung der Mietsache dem Mieter. Dies schließt die Verpflichtung des Mieters zur Instandhaltung und Instandsetzung im Inneren der Mietsache sowie aller technischen Einrichtungen und Ausstattungen ein, soweit diese sich in der Mietsache befinden und ausschließlich von dem Mieter genutzt werden. Auch schließt dies die Verpflichtung des Mieters zur

Durchführung sämtlicher Schönheitsreparaturen im Inneren der Mietsache ein. Der Mieter hat folgende Wartungsverträge abzuschließen und nachzuweisen:

- Aufzuganlage
- Dezentrale Lüftungsanlagen
- Rauchmeldeanlage
- Heizungstechnik (insbesondere Wärmetauscher)
- Automatische Türöffnungssysteme
- Flucht- und Rettungswegbeleuchtung

Es besteht während der Mietvertragslaufzeit mit dem Generalmieter die Möglichkeit, dass der Mieter zahlungsunfähig wird. Für diesen Fall werden die Mieteinnahmen zunächst aus der Kautionsbeglichen. Sollte der Mieter darüber hinaus die geschuldeten Mietzahlungen nicht leisten, haben die Vermieter das Recht, eine Mietabtretung der Untermietsverträge zu fordern. Sollte der Generalmieter insolvent gehen, besteht kein Anspruch auf die Mieteinnahmen aus der Vollvermietung. Die Vermieter müssen sich eigenständig um einen Nachmieter für die Wohnungen im einzelnen oder das Objekt im ganzen suchen.

## ■ Steuerliche Hinweise

Die 5. Schwartauer Projektgesellschaft geht davon aus, dass die vom Käufer angestrebten steuerlichen Ziele nicht ausschließlich Geschäftsgrundlage eines eventuell abzuschließenden Kaufvertrages sind.

Die Entscheidung über die Anerkennung, sowohl der geltend zu machenden Werbungskosten und



Abschreibung hinsichtlich deren Höhe als auch deren zeitliche Zuordnung, erfolgt durch die Finanzverwaltung. Aus diesem Grund kann auch keine Gewährleistung für den Eintritt der steuerlichen Auswirkung übernommen werden.

### ■ Grundstücksverhältnisse

Das Gebäude/Grundstück ist eingetragen im Grundbuch von Bordesholm beim zuständigen Amtsgericht Blatt Nr. 3649. Grundbuchstand:

In Abteilung I, Nr. 1 ist als Eigentümer die Fünfte Schwartauer Projektgesellschaft mbH & Co. KG in Bad Schwartau eingetragen.

Die Fünfte Schwartauer Projektgesellschaft mbH & Co. KG hat das Grundstück mit notarieller Urkunde erworben und wurde zum 13.11.2015 als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen.

In Abteilung II, lastenfrei; Rang nach Abteilung III

In Abteilung III 200.000 € Grundschuld; für die Sparkasse zu Lübeck Aktiengesellschaft in Lübeck;

Vollstreckbar nach § 800 ZPO.

Die Grundschuldeintragung wird durch die Verkaufserlöse abgelöst. Das Gebäude wird lastenfrei in Abteilung II übergeben.

### ■ Baurechtliche Situation - Bauzeit - Fertigstellung

Die Baugenehmigung für das Objekt ist erteilt. Der Baubeginn ist im Frühjahr erfolgt und das Objekt wird voraussichtlich bis Mitte 2018 fertiggestellt.

### ■ Bauverzögerungen

Der Beginn war im Februar 2017. Das Objekt befindet sich derzeit im geplanten terminlichen Rahmen.

### ■ Insolvenz des Bauträgers

Im Falle der Insolvenz des Bauträgers vor Baufertigstellung und Eigentumsübertragung auf den Enderwerber sind von diesem bereits geleistete Kaufpreiszahlungen durch die Sicherungsregelungen der Makler- und Bauträgerverordnung abgesichert (Bürgschaft gemäß § 7 MaBV).

Während der Dauer der Gewährleistungsfrist (5 Jahre) wird die Gewährleistungsverpflichtung des Bauträgers durch Stellung von Gewährleistungsbankbürgschaften seines Generalüber- oder Unternehmers oder seiner Subunternehmer bzw. seiner Wahlvertragspartner abgesichert. Die Summe aller Bürgschaften wird 5% der nachträglichen Herstellungskosten betragen.

### ■ Verträge und Vertragspartner

Im Bauträgerbereich werden vorwiegend Renditeobjekte angekauft und mit Hilfe von Vertriebspartnern als Wohneigentum verkauft. Die Herstellung des Objekts erfolgt ausschließlich durch die vertragliche Bindung fremder Baukapazitäten. Der Käufer erwirbt das noch zu errichtende Teileigentum durch einen notariellen Kaufvertrag zu einem Festpreis.

Mit dem Teileigentum verbunden, ist ein entsprechend der Teilungserklärung festgesetzter Anteil am Gemeinschaftseigentum.

Die Baupläne sowie die Baubeschreibung in der bei Kaufvertragsabschluss maßgebenden Form werden

## Chancen und Risiken des Käufers

Gegenstand des Kaufvertrages. Für die Bauausführung ist die Baubeschreibung als Bestandteil der Teilungserklärung maßgeblich. Der Bauträger hat den im Kaufangebot/-vertrag bezeichneten Grundbesitz gemäß § 8 WEG in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt und in die Gemeinschaftsordnung bestimmt. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung ist erteilt. Der grundbuchliche Vollzug der Änderung der Teilung ist noch nicht erfolgt.

Die Fertigstellungstermine gelten nicht für das Gemeinschaftseigentum, die Außenanlagen und Zuwegungen. Diese sind vom Verkäufer entsprechend den jahreszeitlichen Gegebenheiten und nach Maßgabe des Baufortschrittes der Gesamtbaumaßnahme zu erstellen.

Verzögerungen der Baudurchführung, die bedingt sind durch

- a) Streik
- b) höhere Gewalt
- c) vom Arbeitsamt bzw. durch berufsständige Vereinigungen bestimmte oder anerkannte Schlechtwettertage
- d) Baueinstellung aufgrund öffentlich-rechtlicher oder gerichtlicher Entscheidungen, sofern diese nicht durch den Veräußerer verursacht wurden,

verlängern die Bauzeit entsprechend der Dauer der Behinderung.

Die Frist für die Fertigstellung kann sich außerdem verlängern, wenn die Verzögerung durch die Ausführung von Sonderwünschen vom Käufer zu vertreten ist und soweit ein Käufer fällige Kaufpreisraten nicht

gezahlt hat, in letzterem Fall für den Zeitraum, der zwischen dem Eintritt der Fälligkeit und dem Eingang der Kaufpreisrate liegt.

Die Fälligkeit richtet sich nach § 3 der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV). Es gelten die Zahlungsakte gem. § 3 Abs. 2 MaBV, wobei der Gesamtkaufpreis vom Bauträger in maximal sieben bautenstandsbezogenen Raten in Rechnung gestellt wird.

Wenn die Fälligkeitsvoraussetzungen bei Baubeginn nicht erfüllt sein sollten (z.B. weil keine Wohnungsgrundbücher angelegt sind), kann der Bauträger in Höhe der Raten eine selbstschuldnerische einredefreie Bankbürgschaft gem. §§ 7, 2 MaBV stellen und aufgrund dieser Sicherheit die Fälligkeit der Raten herbeiführen. Der Verkäufer teilt dem Käufer die Fälligkeit der übrigen Raten nach Baufortschritt zusammen mit einer Bautenstandsbestätigung des Architekten oder des verantwortlichen Bauleiters schriftlich mit. Der Verkäufer übernimmt keine Gewähr für die Größe, Güte und Beschaffenheit des Grundstückes und haftet nicht dafür, dass es frei von öffentlichen und privaten Lasten ist, die nicht im Grundbuch vermerkt oder nicht zur Eintragung geeignet sind. Dem Prospektherausgeber sind solche Lasten nicht bekannt.

Der Veräußerer haftet für seine eigenen Leistungen und für Sachmängel des Bauwerks nach den Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches zum Werkvertrag. Wegen aller bei der Abnahme festgestellten und später auftretenden Mängel hat der Käufer zunächst einen Anspruch auf Nachbesserung. Bei Fehlschlagen der Nachbesserung kann der Käufer Herabsetzung des Kaufpreises (Minderung) verlangen, während das Recht zum Rücktritt von diesem Vertrag ausgeschlossen ist, es sei denn, der Verkäufer hat



den Rücktrittsgrund zu vertreten oder die Mängel sind, ohne dass den Verkäufer ein Verschulden trifft, so schwer, dass sie den vertragsgemäßen Gebrauch ausschließen oder erheblich mindern.

Der Verkäufer weist den Käufer darauf hin, dass die Gewährleistungshaftung nur für solche Mängel gilt, deren Ursache als Erstellung des Bauwerkes begründet ist.

Sie erstrecken sich daher nicht auf normale Abnutzung, insbesondere nicht auf Teile und Anlagen, die einem besonderen Verschleiß unterliegen, soweit deswegen eine Reparaturbedürftigkeit eintritt. Es ist Sache des Käufers, solche Bauteile und Anlagen durch laufende Wartung in einem ordentlichen Zustand zu erhalten.

Die Gewährleistungspflichten betragen

- für Arbeiten am Bauwerk 5 Jahre
- für Arbeiten am Grundstück 1 Jahr
- für bewegliche Gegenstände, sofern sie nicht zu den wesentlichen Bestandteilen des Gebäudes gehören, 6 Monate.

Sämtliche Fristen beginnen jeweils mit der Abnahme des Werkes.

Die Abnahme beschränkt sich nicht lediglich auf das Sondereigentum, sondern auch auf alle im räumlichen Bereich des Sondereigentums befindlichen Teile und Anlagen des Gemeinschaftseigentums.

Der Käufer wird hierzu von den übrigen Käufern bzw. Miteigentümern ermächtigt, wie auch er die übrigen Käufer bzw. Miteigentümer zur Abnahme des Gemeinschaftseigentums im Bereich des Sondereigentums ermächtigt.

Der Verkäufer ist verpflichtet, den vorgesehenen Abnahmetermin rechtzeitig - mindestens zwei Wochen

vorher - mitzuteilen.

Über die Abnahme wird eine Niederschrift angefertigt, die von beiden Vertragsteilen zu unterzeichnen ist und in welcher alle evtl. Mängel und fehlenden Leistungen aufzunehmen sind.

Für bei der Abnahme sichtbare Mängel oder Fehler haftet der Verkäufer aber nur, wenn sie in der Abnahmeniederschrift aufgenommen worden sind.

Kommt der Käufer einer wiederholten Aufforderung zur Abnahme nicht nach, gilt das Kaufobjekt mit dem vorgesehenen Abnahmetermin als abgenommen, wenn auf diese Rechtsfolge in der wiederholten Aufforderung hingewiesen wurde.

Die Abnahme des Gemeinschaftseigentums erfolgt, soweit es nicht bereits zusammen mit dem Sondereigentum abgenommen ist, nach dessen Fertigstellung für die Wohnungseigentümer (Käufer) durch den Verwalter in einer gleichgearteten förmlichen Abnahme. Bei einer Erhöhung des bei Prospektherausgabe geltenden Umsatzsteuersatzes erhöhen sich die Kaufpreiskraten, die später als einen Monat nach Inkrafttreten der Steuererhöhung fällig werden, um den Prozentsatz der Steuererhöhung. Dies gilt nicht, wenn der betreffende Bauabschnitt innerhalb von 4 Monaten ab Beurkundung des Kaufvertrages erreicht wird.

## ■ Vertrieb

Der Bauträger übernimmt auch die Vertriebskoordination des Projektes. Die mit dem Vertrieb beauftragten Firmen und ihre Mitarbeiter werden durch einen Vertrag für und im Auftrag des Bauträgers tätig. Sie erhalten von diesem eine gesonderte Vergütung, die im Kaufpreis enthalten ist.

# Chancen und Risiken des Käufers

Die Vertriebsbeauftragten haben die steuerlichen, wirtschaftlichen, tatsächlichen und vertraglichen Grundlagen nicht überprüft und übernehmen daher keine Haftung oder Gewähr.

Die Vertriebsbeauftragten haben sich beim Verkauf ausschließlich an dem vom Bauträger herausgegebenen Prospekt zu halten. Der Bauträger übernimmt keine Haftung für abweichende Zusagen und Garantien von Vertriebsbeauftragten oder anderen Dritten, die nicht schriftlich vereinbart wurden.

## ■ Darlehensverträge

Es ist grundsätzlich vorgesehen, dass der Erwerber zur Finanzierung die Kreditverträge mit einem finanzierenden Kreditinstitut seiner Wahl abschließt. Die Absicherung des Kredites erfolgt durch eine Grundschuld, die durch Notariatsangestellte des Zentralnotars aufgrund von erteilten Vollmachten bestellt werden kann. Bei der Bestellung der Grundschuld unterwirft sich der Käufer der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen. Sollte aufgrund des Grundbuchstandes die Eintragung der Grundschuld noch nicht möglich sein, ist der Verkäufer ggf. bereit, bis zur Eintragung der Grundschuld den Käufer mit einer Bürgschaft abzusichern.

## ■ Vorbehalt, Haftung, Abwicklung

### ■ Angabenvorbehalt

Obwohl alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen im Prospekt dem Informationsstand August 2017 sowie den gesetzlichen und den sonstigen Vorschriften und Bestimmungen entsprechen und mit

größter Sorgfalt zusammengestellt wurden, können sich dennoch Änderungen in der Gesetzgebung, der Rechtsprechung sowie in der Auffassung der Finanzverwaltung und der Gerichte bezüglich der steuerlichen und zivilrechtlichen Würdigung des zu Grunde liegenden Sachverhaltes ergeben. Alle Angaben basieren darauf, dass die genannten Vertragspartner weiterhin uneingeschränkt geschäftlich tätig sind.

Die Angaben entsprechen dem gegenwärtigen Stand des Objektes und beruhen auf Angaben der künftigen Vertragspartner des Verkäufers. Eine Gewähr für die Berechnungsbeispiele wegen möglicher Rechenfehler kann nicht übernommen werden. Die Anerkennung der im Prospekt dargestellten steuerlichen Auswirkungen eines Erwerbs durch den Käufer erfolgt durch die Finanzverwaltung. Eine Gewähr für die steuerlichen Auswirkungen beim Käufer kann daher nicht übernommen werden. Diese ist weder Vertragsinhalt noch Geschäftsgrundlage.

## ■ Haftung

Der Prospektherausgeber haftet für die Richtigkeit und die Vollständigkeit der Prospektangaben.

Weiterhin wird vereinbart, dass die Verjährungsfrist für evtl. Schadensersatzansprüche - gleich aus welchem Rechtsgrund - gegen den Prospektherausgeber oder die eingeschalteten Vermittler auf 6 Monate nach Kenntnisnahme, längstens auf 3 Jahre ab dem heutigen Tag verkürzt wird.

Der Käufer nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass der Vertrieb den Prospekt weder erstellt, noch an der Erstellung mitgewirkt und ihn auch nicht überprüft hat



und somit für fehlerhafte Angaben nicht haftet.

## ■ **Abwicklungshinweise**

Sollten Sie weitere Unterlagen wie Grundrisse, Ansichten oder die Baubeschreibung benötigen, senden wir Ihnen diese gerne zu.

Da der Vertrag mit dem Generalmieter bereits geschlossen ist, geben wir Ihnen gerne auf Nachfrage Informationen über die Vertragsinhalte.

Sollten Sie weitere Fragen haben oder Unklarheiten bestehen, vereinbaren wir gerne ein persönliches Gespräch oder sind für Sie telefonisch und per Email erreichbar.

Niemand ist berechtigt, vom Prospekt abweichende Zusagen abzugeben oder zu beurkunden, es sei denn, er ist ausdrücklich und schriftlich vom Prospektherausgeber dazu autorisiert worden.

Prospektstand: August 2017

*Ein Projekt von :*



**alpha**  
PROJEKTENTWICKLUNG

Pariner Straße 7 | 23611 Bad Schwartau  
Telefon: 0451/29 233 19 | Fax: 0451/29 233 28  
info@alpha-projektentwicklung.de  
www.alpha-projektentwicklung.de  
Fotos Deckblatt : Fotolia