# Eine gute Entscheidung

SH GmbH & Co.
Projektentwicklungs
KG

**Pflegezentrum Feichten**

Verkaufsprospekt 11|2021

Eine Investition in das Pflegezentrum Feichten ist eine zukunftsorientierte Anlage mit attraktiver Rendite und hoher Sicherheit.

Diese konservative Wertanlage bietet Ihnen durch ihre hohe Wertbeständigkeit eine Altersvorsorge, mit der Sie sich ein Stück finanzieller und sozialer Unabhängigkeit sichern, falls Sie oder Ihre Angehörigen einmal einen stationären Pflegeplatz in Anspruch nehmen müssen.

PUR VITAL
Lebenswert leben im Alter

Gerne beraten wir Sie ausführlich und beantworten Ihnen alle Fragen, die noch offen geblieben sind.

**Unsere Partner im Vertrieb**
stehen Ihnen auch gerne für Finanzierungsfragen zur Verfügung.

SENIORENIMMOBILIEN PETSCHKO

Sparkasse Rottal-Inn

Sparkassen Immobilien
In Vertretung der

VR-Bank Rottal-Inn eG

GAH
Das Geldanlagehaus

In Kooperation mit weiteren, verbundenen Partnern.

PUR VITAL
Lebenswert leben im Alter

TÜV SÜD
Baubegleitendes Qualitätscontrolling
Standard BC 7

**Baubegleitendes Qualitätscontrolling**

- baubegleitende Baustellenbegutachtungen zur Beurteilung der Bauqualität und des Leistungsstandes
- gutachterliche Betreuung der Abnahme (optional)

www.tuev-sued.de/bt-bauwerke

SH GmbH & Co.
Projektentwicklungs
KG

Kontakt:

SH GmbH & Co.
Projektentwicklungs KG
Gartlbergstr. 1, 84347 Pfarrkirchen
Telefon 08561/988310
Telefax 08561/989 68 54
E-Mail info@sh-projekte.de
www.sh-projekte.de



Alle grafischen Darstellungen des Gebäudes entsprechen dem Stand der Eingabeplanung und können im Detail von der tatsächlichen Ausführung abweichen. Auch auf Veranlassung des Bauamtes des Landkreises Altötting können sich Änderungen ergeben. Alle Angaben und Informationen: Stand September 2021

# Die Zukunft planen.
## Eine sinnvolle Altersvorsorge

Eine gute Vorsorge für das Alter – Eigenständigkeit und finanzielle Unabhängigkeit - ist heute wichtiger denn je.

Eine Investition in eine Immobilie, die speziell für Senioren konzipiert ist, stellt hierbei ein Stück Zukunftssicherheit dar.

Das Pflegezentrum Feichten bietet dafür die optimalen Voraussetzungen – für vitale Menschen, die jetzt schon an eine mögliche Pflegebedürftigkeit denken, genauso wie für Investoren, die eine gute Anlagemöglichkeit suchen.

Wer jetzt investiert, kann gleichzeitig von günstigen Kaufpreisen und niedrigen Zinsen profitieren. Das macht Pflegeimmobilien zu einer sinnvollen Entscheidung, auch im Hinblick auf die private Altersvorsorge.

Die Bauausführung erfolgt in der Erneuerbare-Energien-Klasse „KfW Effizienzhaus 55“. Durch diese zukunftsorientierte Bauweise werden Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit des Pflegezentrums gewährleistet.

KfW-55
Effizienzhaus

# Pflegezentrum Feichten
## Ein zukunftsweisendes Projekt

inhalt

Demografische Entwicklung 6
Immobilien mit sozialer Note 8
Immobilien mit Sicherheitsaspekt, TÜV-geprüft 9
Das Sorglos-Immobilienpaket 11
PUR VITAL – unser Partner 12
Das Pflegekonzept 13
Pflegezentrum Feichten 15
Übersicht bevorzugtes Belegungsrecht 16
Pflegezentrum Feichten – die Lage 17
Feichten an der Alz –
eine Heimat zum Wohlfühlen 18
Das Projekt im Detail 20
- Ansichten 22
- Zimmerbeispiele 26
- Gemeinschaftsräume 28
- Grundrisse 30

Wichtige Informationen ...
- zum Projekt 38
- zu den Verträgen des Objektes 39
  - Was regelt der Kaufvertrag? 41
  - Was regelt der Mietvertrag? 45
  - Was wird im Verwaltervertrag geregelt? 51
  - Was wird im Mietverwaltungsvertrag geregelt? 51

Chancen und Risiken 56
Beispielrechnung 64
Preisliste 66
Referenzen 68
Ihre Vorteile 78
Partner 79
Kontakt, Vertriebspartner 80

*Exemplarische Darstellung des Gebäudes*

*Helmut Stranzinger*
*Geschäftsführer*

*Helmut Stranzinger ist seit über 25 Jahren in der Baubranche tätig. Als Zimmermeister und Mitglied im Bundesverband freier Sachverständiger e.V. ist er umfassend mit der Entwicklung und Realisierung von Bauprojekten vertraut.*

Die Firma SH GmbH & Co. Projektentwicklungs KG, mit Sitz in Pfarrkirchen, Niederbayern, entwickelt und realisiert Pflege-, Wohn- und Gewerbeimmobilien als Investor und Bauträger. Unser Schwerpunkt liegt dabei im Sozialimmobilienbereich. Unter Berücksichtigung wirtschaftlicher und ökologischer Ziele bauen wir Pflegeheime und Apartmenthäuser für Betreutes Wohnen. Nicht der kurzfristige Erfolg, sondern ausgereifte Lösungen stehen bei uns im Vordergrund. Mittlerweile haben wir ca. 1.000 Einheiten mit einem Gesamtvolumen von rund 150 Millionen Euro erstellt und an zufriedene Kunden übergeben.

Mit dem Bau eines stationären Pflegeheims soll ein Ort entstehen, an dem Menschen Halt finden und sich wohlfühlen, kombiniert mit einer guten Rendite für Sie als Investor. Das ist das Ziel von SH Projekte. Gemeinsam mit dem Unternehmen PUR VITAL realisieren wir mit dem Pflegezentrum Feichten ein zukunftsweisendes Gebäude. Durch die Aufteilung in 48 Sondereigentumseinheiten können Sie sich als Investor an diesem Projekt beteiligen. Wir laden Sie herzlichst ein, das Pflegezentrum Feichten und die Firma PUR VITAL als Betreiber auf den folgenden Seiten näher kennen zu lernen.

Ihr Helmut Stranzinger

# Demografische Entwicklung
## Jetzt für die Zukunft vorsorgen

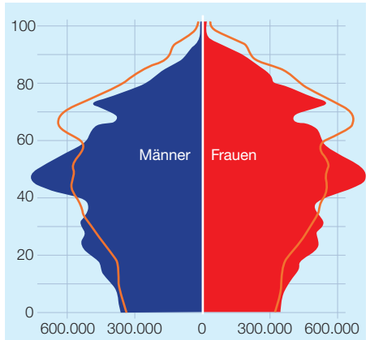
### Richtig investieren – Werte steigern mit eingebauter Sicherheit

Gegenwärtig erleben wir in unserer Gesellschaft einen tiefgreifenden Strukturwandel: Während auf der einen Seite deutlich weniger Kinder geboren werden, steigt andererseits die Zahl der älteren Menschen kontinuierlich an. Altersbedingte Erkrankungen aus dem Bereich der Gerontopsychologie treten häufiger auf und erfordern entsprechende Aufmerksamkeit. Deshalb denken auch wir bei SH Projekte intensiv darüber nach, wie wir für das Miteinander der Generationen künftig eine noch bessere Basis schaffen können.

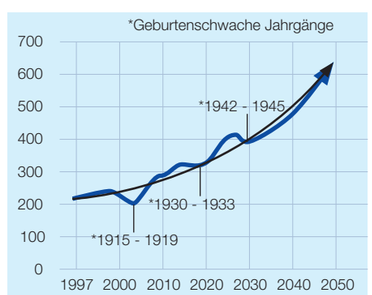
Gerade für Menschen im dritten Lebensabschnitt bilden sich neue Formen des Wohnens heraus, in denen neben individueller Pflege und umfassender Versorgung auch die Nähe zur Familie und zur gewohnten Umgebung gewährleistet ist. Die sogenannte „wohnortnahe Versorgung" wird in Zukunft immer wichtiger werden.

Für ältere Menschen, die in ein Seniorenpflegeheim umziehen, ist es sehr wichtig, dabei möglichst in der bisherigen Region bleiben zu können. Denn mit jedem Kilometer Entfernung nimmt die Besuchshäufigkeit von Verwandten, Bekannten und früheren Nachbarn ab. Es gilt, den Senioren ein Höchstmaß an Freiräumen für eigenverantwortliches Handeln zu schaffen und gemeinschaftliches Erleben zu fördern – auch im Umfeld stationärer Seniorenpflegeheime.

Eine gute Vorsorge für das Alter sollte unter zwei Gesichtspunkten betrachtet werden. Zum einen unter dem sozialen Aspekt. Eine Investition in ein Pflegeapartment im Pflegezentrum Feichten bildet einen idealen Baustein, damit Sie im Alter richtig versorgt sind. Im Pflegefall können Sie oder Ihre Angehörigen mit dem bevorzugten Belegungsrecht schnell einen Pflegeplatz in Anspruch nehmen. Neben der professionellen Pflege werden Sie hier bestens umsorgt und können sich rundum wohlfühlen, weil Ihnen die Gemeinschaft mit anderen Menschen Halt gibt.




*Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung*



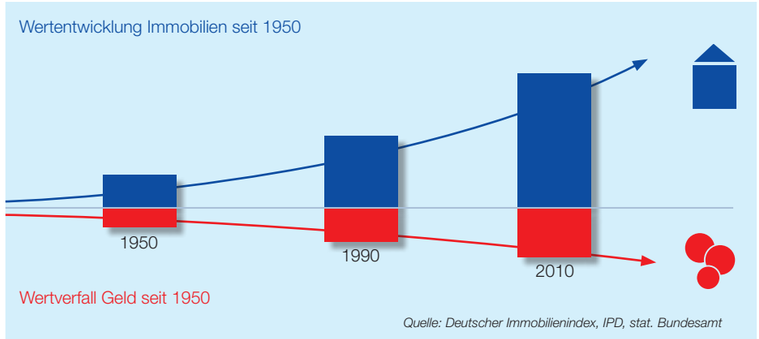

*Prognose der Entwicklung der über 85-Jährigen in Bayern [in Tsd.]*

*Quelle: Bay. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (10. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung 2004)*

Zum anderen, und das ist noch ein viel wichtigerer Aspekt, können Sie mit Ihrer Investition in das Pflegezentrum Feichten schon heute für Ihren Lebensabend vorsorgen. Hier ist eine solide und möglichst sichere Anlage eine wichtige Voraussetzung. Während eine reine, auf Verzinsung basierende Geldanlage dem allgemeinen Wertverfall unterliegt und spekulative Anlagen ein sehr großes Risiko bergen, ist eine Investition in eine Immobilie eine gute Alternative. Durch die monatlichen Mietzahlungen des Betreibers erhalten Sie ein arbeitsunabhängiges Zusatzeinkommen. Dies kann dazu beitragen, Ihren Lebensstandard auch im Alter zu sichern. Der Standort in einer wirtschaftlich starken Region in Bayern wertet die Immobilie zusätzlich auf.

Die beste Lösung ist es jedoch, beide Aspekte miteinander verbinden zu können: Im Alter gut versorgt zu sein und sein Geld in einer wertorientierten Immobilie anzulegen.

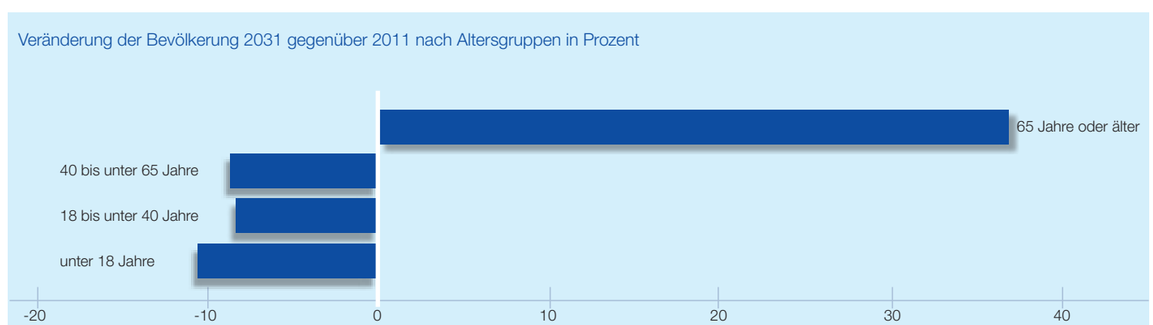
Neben der seit jeher zu beobachtenden steigenden Wertentwicklung von Immobilien, bietet Ihnen eine Investition in das Pflegezentrum Feichten besondere Vorteile. Der langfristig angelegte, indexierte Mietvertrag führt bei einer Steigerung der Lebenshaltungskosten auch zu einer anteiligen Erhöhung der Miete (Einzelheiten vgl. Mietvertrag 8.4). Nicht zuletzt aufgrund der demografischen Entwicklung ist davon auszugehen, dass der analysierte Bedarf ansteigen wird, was das Pflegezentrum als Wertanlage noch attraktiver macht. Zusätzlich bietet SH Projekte mit dem bevorzugten Belegungsrecht im Pflegezentrum Feichten sowie beispielsweise in den PUR VITAL Pflegezentren Garching und Trostberg oder auch in weiteren Pflegeheimen unserer Partner-Betreiber einen ganz besonderen Vorteil.




*Quelle: Deutscher Immobilienindex, IPD, stat. Bundesamt*

### Eine Investition mit hohem Maß an Sicherheit

Gut zu wissen: Während die Kaufkraft des Geldes über längere Zeiträume stetig abnimmt, haben Immobilien seit den 1950er Jahren an Wert gewonnen, Tendenz weiter steigend. Gerade in wirtschaftlich turbulenten Zeiten erweisen sich attraktive Immobilien nach wie vor als solide Basis für die persönliche Vermögensbildung. Immobilien von hoher Bauqualität in guter Lage bleiben im Wert stabil und liefern einen gesicherten Ertrag.




*Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung*

SH GmbH & Co.
Projektentwicklungs
KG

# Immobilien mit sozialer Note

## Eine Investition mit Mehrwert

Das pflegeleichte Sorglos-Immobilienpaket:

- Großer Bedarf in der Verwaltungsgemeinschaft Kirchweidach sowie in den Landkreisen Altötting und Traunstein
- Renommierter und erfahrener Betreiber
- Baubegleitende Qualitätssicherung durch den TÜV SÜD
- Mietvertrag über 20 Jahre
- Bevorzugtes Belegungsrecht für Investoren, auch an anderen PUR VITAL-, Pichlmayr-, BRK- und SH-Standorten
- Interessante Steuervorteile
- Erfahrungsgemäß höhere Sicherheit von Sach- gegenüber Geldwerten
- Ertrags- und Wertentwicklung durch indexierten Mietvertrag
- Attraktive Rendite ohne Leerstandsrisiko

Eine gute Entscheidung, umfassend für Ihre Zukunft vorzusorgen.

### Vorsorgen für eine gute Zukunft

Auch auf dem Immobilienmarkt gilt: Die Nachfrage bestimmt das Angebot. Objekte wie das Pflegezentrum Feichten tragen der demografischen Entwicklung Rechnung, denn immer mehr ältere Menschen werden in den kommenden Jahrzehnten Bedarf auf einen Wohn- und Pflegeplatz anmelden.

Neben den finanziellen Vorteilen einer sicheren Geldanlage genießen Investoren des Pflegezentrums Feichten auch ein bevorzugtes Belegungsrecht. Sichern Sie sich mit Ihrer Investition für den Bedarfsfall einen Pflegeplatz auch an anderen PUR VITAL-, Pichlmayr -, BRK- und SH-Standorten.

Die Investition in ein Seniorenpflegeheim von SH Projekte ist eine gute Entscheidung, mit der Sie vorausschauend für Ihre Zukunft vorsorgen.

PUR VITAL
Lebenswert leben im Alter



# Immobilien mit Sicherheitsaspekt

## Der TÜV SÜD übernimmt das Qualitätscontrolling

Das qualitätssichere Sorglos-Immobilienpaket:

- Das baubegleitende Qualitätscontrolling durch den TÜV SÜD stellt sicher, dass Baubeschreibung, Bauplanung und Bauausführung übereinstimmen
- Die qualifizierten Mitarbeiter besitzen hervorragende Kenntnisse aller relevanten Richtlinien und Normen und sorgen für eine transparente und erfolgreiche Realisierung des Projekts
- Bessere Bauqualität schützt vor Baumängeln und schafft damit hohe Kundenzufriedenheit
- TÜV SÜD – das ist die Sicherheit durch einen neutralen Partner von der Planung bis zur Fertigstellung

Baubegleitendes Qualitätscontrolling durch den TÜV SÜD – Erfahrung ist durch nichts zu ersetzen!

### Qualität hat Vorrang

Ein reibungsloser Betrieb ist das eine, das andere ist der Immobilienwert selbst.

Bei SH Projekte haben Sie auch hier die besten Voraussetzungen:

Die Erstellung des Gebäudes wird während der gesamten Bauphase mit einem baubegleitenden Qualitätscontrolling durch den TÜV SÜD überwacht (ausschließlich Bautechnik, keine Begutachtung der Gebäudetechnik/Elektroeinbauten).

Sie erwerben also eine echte Qualitätsimmobilie!

Den genauen Inhalt der Baubegleitung durch den TÜV SÜD können Sie dem im Verkaufsordner beigelegten Vertrag entnehmen.

Baubegleitendes Qualitätscontrolling
TÜV SÜD
Standard BC 7

**Baubegleitendes Qualitätscontrolling**

- baubegleitende Baustellenbegutachtungen zur Beurteilung der Bauqualität und des Leistungsstandes
- gutachterliche Betreuung der Abnahme (optional)

www.tuev-sued.de/bt-bauwerke

# Pflegeleichtes Sorglos-Immobilienpaket

## Bis zur Hausverwaltung – alles aus einer Hand

Beweisen Sie Weitblick – sorgen Sie schon heute für Ihre Zukunft vor:

- Sicherheit ist Ihnen wichtiger als nur reines Renditedenken
- Niedrige Zinsen für Festgelder auf der Bank stellen Sie nicht zufrieden
- Sie vertrauen einer Geldanlage in Sachwerten mehr als Papiergeld
- Eine Brutto-Rendite von bis zu 3,18% überzeugt Sie (Gesamtkaufpreis nach Abzug des KfW-Zuschusses bezogen auf die Jahresmiete)
- Sie vertrauen einer Investition mit indexiertem Mietvertrag und einer Laufzeit von 20 Jahren
- Sie möchten das bevorzugte Belegungsrecht zu späterer Zeit eventuell selbst nutzen
- Sie haben nicht die Zeit, sich um Mieterwechsel und sonstige Verpflichtungen rund um eine Immobilie zu kümmern
- Sie möchten eine optimale Geldanlage und eine vermögenserhaltende Altersvorsorge kombinieren
- Die Qualität der Immobilie ist Ihnen wichtig, für die der TÜV SÜD als starker Partner mit seinem baubegleitenden Qualitätscontrolling steht

Dann ist eine Investition in das pflegeleichte Sorglos-Immobilienpaket mit 20 Jahren Mietlaufzeit die richtige Entscheidung.

### Durchdachtes Gesamtpaket mit einem Ansprechpartner

Mit der SH GmbH & Co. Projektentwicklungs KG haben Sie einen Bauträger, der nicht nur für den Bau des Objektes verantwortlich ist. Mit der SH Verwaltungs GmbH übernehmen wir die WEG- sowie die Mietverwaltung und kümmern uns auch nach der Fertigstellung weiterhin um Ihr Pflegezentrum. Wir sind sowohl für Sie als Investor als auch für den Betreiber in den nächsten Jahren der Ansprechpartner bei sämtlichen Anliegen und Fragen rund um das Pflegezentrum.

### Das pflegeleichte Immobilien-Sorglospaket

Ihre Immobilieninvestition ist bei SH Projekte gut angelegt. Die SH Verwaltungs GmbH übernimmt die komplette Verwaltung und kümmert sich um alle Belange, die rund um das Objekt entstehen. Durch regelmäßige Begehungen sorgen wir für den Werterhalt des Gebäudes. Sie selbst können sich an pünktlichen Zahlungseingängen erfreuen und einmal im Jahr, falls Sie dies wünschen, dabei sein, wenn in der Eigentümerversammlung auf den Jahresverlauf zurückgeblickt wird.

### Eine Geldanlage, der Sie vertrauen können

Die Entwicklung und Realisierung von Immobilien-Projekten wird immer komplexer, erfordert umfassendes Wissen, Sachverstand und das richtige Gespür für Marktbewegungen. Verlassen Sie sich deshalb ganz auf ausgewiesene Fachleute. Bei SH Projekte sind Sie gut aufgehoben, wenn Sie in zukunftsweisende Immobilien investieren wollen.

Investieren Sie in Ihr pflegeleichtes Sorglos-Immobilienpaket.

SH GmbH & Co.
Projektentwicklungs
KG

# Lebenswert leben im Alter

## PUR VITAL hat für jede Lebenslage das passende Angebot

PUR VITAL ist seit 1997 spezialisiert auf die gesamte Palette der Altenhilfe. Mit viel Erfahrung, hoher Kompetenz und Qualität sowie innovativem Handeln ist PUR VITAL im südostbayerischen Raum tätig. PUR VITAL ist Ansprechpartner und Dienstleister für seine Kunden gemäß seinem Motto „Alles aus einer Hand“, egal ob stationäre Pflege, häusliche Pflege, Betreutes Wohnen, Tagespflege, Physio- & Ergotherapie oder Hilfen für Zuhause wie Essen auf Rädern, Wohnungsreinigung u.v.m.

Den Betreibern war von Anfang an klar, dass nicht nur gut gepflegt und betreut werden muss, sondern die Wohnqualität und moderne Konzepte zum Wohlbefinden aller maßgeblich beitragen. So hat man schon immer auf die Ausstattung und auf Raumprogramme großen Wert gelegt. Früh hat man eine eigene Physio- und Ergotherapiepraxis gegründet, seniorengerechte Fitnessgeräte oder Seniorenbewegungsparcours angeschafft, die die Gesunderhaltung der Bewohner unterstützen. Aber auch Wellnessbäder, hauseigene Friseursalons, Bibliotheken, Snoezelenräume, um nur einiges zu nennen, tragen zum Wohlbefinden der Senioren bei. Früh fing man an, die Pflegeeinrichtungen durch ein unabhängiges Unternehmen zertifizieren zu lassen. Dabei wurden die Qualitätsstandards über die Jahre hinweg immer weiter angepasst und verbessert.

### Schmecken soll es. Und gesund soll es sein.

Und weil Wohlbefinden auch durch den Magen geht, kochen bei PUR VITAL gelernte

Köche, die speziell zu Heimköchen ausgebildet wurden. So kommen täglich aus frischen und gerne auch regionalen Produkten vitamin- und eiweißreiche seniorengerechte Gerichte auf den Tisch. Da serviert der Koch schon mal persönlich, um sich Feedback von den Damen und Herren abzuholen. Denn die Vorlieben der Senioren sind das Rezeptbuch für den Speiseplan.

### So individuell wie möglich

Ein übergestülptes Konzept für alle Einrichtungen gibt es bei PUR VITAL nicht. Jede Einrichtung ist einzigartig, allein schon bedingt durch die örtliche Gegebenheit, aber auch der Größe und damit vorhandenem Raumangebot. Das Leben in einer kleinen Ortschaft ist nicht mit dem in einer Stadt vergleichbar und Südbayern ist nicht Niederbayern. PUR VITAL ist der Meinung, dass diese Unterschiede berücksichtigt werden müssen. Unterschiedliche Traditionen oder örtliche Küche sollte in der gesamten Versorgungs- und Wohnstruktur mit einfließen und das geht nur, wenn jede Einrichtung nach ihrem eigenen Konzept verfahren kann.



# Das Pflegekonzept

## Gemeinsam aktiv den Tag gestalten

### Der Mensch steht im Mittelpunkt

Und doch gibt es vor allem einen Grundsatz, der in jeder PUR VITAL Einrichtung Gültigkeit hat: der Mensch steht im Mittelpunkt mit all seinen liebgewonnenen Gewohnheiten, seinen Interessen, Sehnsüchten und Wünschen. Nur so kann man sich als Mensch wohlfühlen.

Die Bewohner werden im PUR VITAL Pflegezentrum Feichten in drei Wohngruppen über drei Etagen eine auf sie abgestimmte Pflege und Betreuung vorfinden. Dabei wird ein hochqualifiziertes Team aus Pflege- und Betreuungskräften die Eigenständigkeit der Seniorinnen und Senioren größtmöglich unterstützen, aber auch so viel Hilfe geben, wie benötigt oder gewünscht wird. Ein selbstbestimmtes Leben ist die Grundlage allen Handelns. Dazu gehört ein großes Angebot an tollen, abwechslungsreichen Aktivitäten und Erlebnissen: ob Gedächtnis- und Konzentrationstraining, kreatives Gestalten, Senioren-Fitness, gemeinsames Singen und Backen, Erzähl- und Zeitungsrunden oder Ausflüge. Wichtig ist uns, dass

für jeden etwas dabei ist und jeder für sich entscheiden kann, wann und wieviel er sich mit einbringt. Und weil man das Leben genießen soll, wird selbstverständlich auch gefeiert, sei es jahreszeitliche Feste, Geburtstage oder besondere Anlässe. Da die Familie

aber auch Freunde wichtige Ankerpunkte im Leben sind, sind sie immer und jederzeit herzlich willkommen im Pflegezentrum Feichten. Denn feste Besuchszeiten gibt es nicht. Und wer sein geliebtes Haustier noch selbst versorgen kann, kann es selbstverständlich mitbringen.

Damit auch der Kontakt zur Gemeinde erhalten bleibt, wird es ein öffentliches Café im Pflegezentrum Feichten geben, wo sich Jung und Alt treffen, Freundschaften weiterhin gepflegt und vielleicht auch der ein oder andere neue Kontakt geknüpft werden kann. Bei einem kleinen „Dorfratsch“ bleiben auch die Bewohner auf dem Laufenden.

### Zuhause ist, wo man sich wohlfühlt

Ein Haus strahlt die Atmosphäre aus, die man an Liebe zum Detail hineinsteckt. Im Pflegezentrum Feichten legen wir bei der Gestaltung der Innenräume sowie der Außenbereiche großen Wert auf den besonderen Wohlfühlcharakter. Nebst moderner und funktionaler Ausstattung schaffen freundliche Farbgestaltungen, stilvolle Möblierung und dekorative Accessoires eine Atmosphäre der Geborgenheit. Auch wenn jedes Bewohnerzimmer bereits vollständig möbliert ist, soll jeder Bewohner mit eigenen Bildern, liebgewonnenen Erinnerungsstücken oder Möbeln seinem Rückzugsort einen ganz persönlichen Charakter geben. Denn nur da, wo man sich wohl fühlt, ist man auch Zuhause.

### Gute Partnerschaften schaffen Mehrwert

Das Pflegezentrum Feichten wird aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Pflegezentrum Garching/Alz eng mit diesem zusammenarbeiten, um für die Seniorinnen und Senioren bestmögliche Synergieeffekte zu schaffen. Das Pflegezentrum Garching/Alz kann dabei auf einen großen Erfahrungsschatz zurückgreifen. Eröffnet hat es im Jahr 1999 und bietet 115 Seniorinnen und Senioren ein lebenswertes Leben im Alter. Auch war es das Pflegezentrum Garching/Alz, das als

# Pflegezentrum Feichten

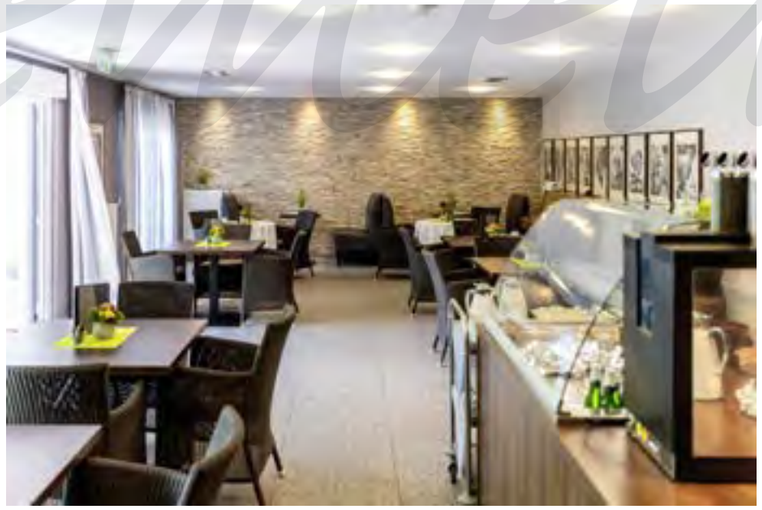
## Ein modernes Seniorenpflegeheim mit vielen Vorteilen

erste Einrichtung in Bayern eine Pflegeoase geschaffen hat und damit ein spezielles Wohn- und Pflegekonzept für an Demenz schwersterkrankte Bewohner bietet und diesen so eine bestmögliche Betreuung und Versorgung ermöglicht. Die Einrichtung ist fest etabliert im Gemeindeleben und hat ein gutes Netzwerk an Partnern in der Umgebung.

### Unsere inneren Werte – die Menschen bei PUR VITAL

Damit sich die Seniorinnen und Senioren rundum gut versorgt und wohl fühlen, bedarf es eines kompetenten, mit Leidenschaft und Herzblut agierenden Teams. Unsere knapp 700 qualifizierten und hochmotivierten Mitarbeiter geben dabei tagtäglich ihr Bestes. Egal ob in der Pflege, sozialen Betreuung, Hauswirtschaft oder Verwaltung – alle arbeiten Hand in Hand, jeder leistet seinen unverzichtbaren Beitrag. Nur gemeinsam können wir unseren Anspruch in die Tat umsetzen: Menschen ein lebenswertes Leben im Alter zu ermöglichen.

Aber auch die Mitarbeiter erfahren bei PUR VITAL ihre verdiente Wertschätzung durch ein gelebtes Unternehmensleitbild und einer wertschätzenden Führung. Dabei wird viel Wert auf ein vertrauensvolles Miteinander mit engagierten Kollegen, Gleichbehandlung und gegenseitigem Respekt in multikulturellen Teams gelegt. Denn PUR VITAL´s Überzeugung ist: Unternehmen sind Menschen. Sie



sind der lebende Kern und formen den unverwechselbaren Charakter eines Unternehmens. Daher bietet PUR VITAL viele Benefits für seine Mitarbeiter, sei es im Rahmen eines

betrieblichen Gesundheitsmanagements, Förderung von Work-Life-Balance oder finanzielle Zusatzleistungen.

Die Zufriedenheit unserer Mitarbeiter bildet das Fundament bester Versorgung, Pflege und Wohlbefinden der Menschen, die in unseren Einrichtungen leben.

### Wohlfühlen im Alter steht im Vordergrund:

- Gemeinsam aktiv den Alltag gestalten
- Ein Zuhause in der Gemeinschaft Gleichgesinnter erleben
- Jederzeit die eigene Privatsphäre genießen können
- In jeder Lebenslage gut gepflegt und umsorgt sein
- Sich auf fachlich und menschlich kompetente Kräfte verlassen können

Das Pflegezentrum Feichten rückt den Menschen mit all seiner Individualität in den Mittelpunkt. Respekt für den Bewohner und seine Bedürfnisse stehen an oberster Stelle. Die gesamte Konzeption des Pflegeheims ist darauf ausgelegt, älteren und pflegebedürftigen Menschen ein Zuhause zu geben, in welchem sie ihre Würde bewahren können und voll in die Gemeinschaft integriert bleiben.

### Ein gutes Zuhause

Das Pflegezentrum Feichten sichert die Versorgung älterer und pflegebedürftiger Mitbürger in der Region. Das neue, 48 Plätze umfassende Seniorenpflegeheim möchte vor allem den Menschen ein Zuhause bieten, die in der näheren Umgebung seit jeher ihren Lebensmittelpunkt hatten. Die Heimbewohner bewegen sich weiterhin in ihrem vertrauten Umfeld und bleiben in der Nähe der Menschen, die ihnen immer lieb und teuer waren. Die Häufigkeit der Besuche von Freunden und Verwandten kann dadurch nachweislich gesteigert werden.

Die Größe des Pflegezentrums lässt es zu, dass Leistungen individuell, aber auch wirtschaftlich erbracht werden können.
Das Haus wird nach neuesten energetischen Gesichtspunkten erbaut und wird durch das örtliche Fernwärmenetz versorgt. Der Betrieb kann dadurch nachhaltig, ökologisch und energieeffizient erfolgen!

Die Plätze der Einrichtung sind auf drei Etagen in Einzelzimmer untergliedert.

PUR VITAL
Lebenswert leben im Alter

**Modernes Wohnen im Pflegezentrum Feichten bietet viele Vorteile:**

– Ideal für aktive Bewohner bis hin zu Pflegebedürftigen mit Pflegegrad 5

– Einbindung in den gemeinsamen Tagesablauf nach Belieben möglich

– Gemeinsam aktiv den Tag gestalten: tägliche Aktivitäten fördern die körperliche und geistige Fitness

– Fachkundige Betreuung im gesamten Tagesablauf durch Hauswirtschafterinnen und Pflegepräsenzkräfte

– Förderung des Gemeinschaftssinns durch Mitgestalten des Tagesablaufs

– Private Rückzugsmöglichkeiten, ganz nach den eigenen Vorlieben

SH GmbH & Co.
Projektentwicklungs
KG

# Übersicht bevorzugtes Belegungsrecht

## Ein überzeugendes Leistungsangebot

Zusätzlich zu Ihrem Pflegeapartment erwerben Sie als SH-Kunde ein bevorzugtes Belegungsrecht für sich selbst oder für Ihre Familienmitglieder. Mittlerweile genießen Sie bei über 4.000 Plätzen in ganz Bayern Einzugspriorität.

Bevorzugtes Belegungsrecht:

**Einrichtungen der Unternehmensgruppe Behrend:**
- Sozialtherapeutisches Wohnheim Haus Am Karwinkel,Grabenstätt
- Seniorenheim proVita, Kolbermoor
- Seniorenheim an der Paar, Aichach

**Einrichtungen der Unternehmensgruppe PUR VITAL:**
- Pflegezentrum Feichten an der Alz
- Pflegezentrum Garching an der Alz
- Pflegezentrum Trostberg
- Pflegezentrum Traunstein
- Pflegezentrum Bergen
- Pflegezentrum Oberaudorf
- Pflegezentrum Straubing

- Pflegeheime des BRK in Bayern
- Pflegeheime und Betreutes Wohnen erbaut durch SH GmbH & Co. Projektentwicklungs KG
- Einrichtungen der Unternehmens-gruppe Behrend
- Einrichtungen der Firmengruppe Pichlmayr
- Einrichtungen der Firmengruppe PUR VITAL



# Pflegezentrum Feichten

## Ideale Lage im Landkreis Altötting

Bevorzugtes Belegungsrecht:

**Seniorenwohn- und Pflegeheime des BRK Tirschenreuth:**
- Haus Mühlbühl, Tirschenreuth
- Haus Ziegelanger, Tirschenreuth
- Haus Falkenstein, Kemnath
- Seniorenzentrum Plößberg, Haus Frohnwiesen

**Seniorenwohn- und Pflegeheime des BRK Südfranken:**
- BRK Seniorenhaus Heideck, Heideck
- BRK Seniorenzentrum Treuchtlingen

**Seniorenwohn- und Pflegeheime des BRK Regensburg:**
- Haus Hildegard von Bingen, Regensburg
- Rotkreuzheim, Regensburg
- Minoritenhof, Regensburg
- Seniorenwohn- und Pflegeheim Regenstauf, Regenstauf

**Senioren- und Pflegeheime des BRK Rottal-Inn:**
- Seniorenheim St. Andreas, Wurmannsquick
- Bürgerheim Sankt Martin, Gangkofen
- Seniorenwohnheim Simbach a. Inn
- Lebenszentrum Gräfin Arco, Bad Birnbach

**Senioren- und Pflegeheime des BRK Kulmbach:**
- Dr. Julius-Flierl-Seniorenheim, Marktleugast
- Haus Rotmaintal, Neudrossenfeld

**Senioren- und Pflegeheime des BRK Forchheim:**
- BRK-Pflegeheim Wiesenttal (Muggendorf), Wiesenttal
- BRK Seniorenzentrum Gößweinstein
- BRK-Seniorenzentrum am Königsbad, Forchheim

**Einrichtungen der Firmengruppe Pichlmayr:**
- Senioren-Zentrum Passau
- Senioren-Zentrum Simbach bei Landau
- Senioren-Zentrum Pfarrkirchen
- Senioren-Zentrum Eggenfelden
- Senioren-Zentrum Massing
- Senioren-Zentrum Wartenberg
- Senioren-Zentrum Moosburg
- Senioren-Zentrum Taufkirchen an der Vils
- Senioren-Zentrum Zolling
- Senioren-Zentrum Erding
- Senioren-Zentrum Isen
- Senioren-Zentrum Hallbergmoos
- Senioren-Zentrum Ebersberg
- Senioren-Zentrum Neufahrn
- Senioren-Zentrum Markt Schwaben
- Senioren-Zentrum Garching
- Senioren-Zentrum Aschheim
- Senioren-Zentrum Odelzhausen
- Senioren-Zentrum Taufkirchen bei München
- Senioren-Zentrum Gilching
- Senioren-Zentrum Landsberg am Lech

= SH Projekte

# Feichten an der Alz – eine Heimat zum Wohlfühlen

Die Verwaltungsgemeinschaft Kirchweidach mit insgesamt knapp 6.000 Einwohnern besteht aus den Gemeinden Feichten an der Alz, Halsbach, Kirchweidach sowie Tyrlaching und verfügt derzeit über keine Pflegeplätze.

Die Gemeinde Feichten an der Alz ist eine dörfliche Gemeinde im südlichen Landkreis Altötting mit 1.269 Einwohnern (Stand 01.09.2021). Die Gemeinde zeichnet ein reges Vereinsleben und eine funktionierende Dorfgemeinschaft aus.

Von den Schützen über die Theatergruppe und den Gartenbauverein bis hin zum Musikverein, gibt es für fast alle Bürger eine Möglichkeit sich in einem Verein zu engagieren.

Die Gemeinde verfügt über eine Sporthalle und einen Fußballplatz und für größere Veranstaltungen steht eine überdachte Festhalle/Stockschützenbahn zur Verfügung.

Diverse Projekte wie zum Beispiel die Erschließung des neuen Baugebietes Mankham I und II, die Erschließung eines neuen Gewerbegebietes in Gigling Süd mit 3,78 ha sind bereits abgeschlossen und werden die Entwicklung der Gemeinde weiter vorantreiben.

Um die bestehende Infrastruktur noch weiter zu verbessern, wurde neben dem bereits bestehenden Kindergarten im Schulgebäude eine neue Kinderkrippe für insgesamt 24 Kinder im Alter zwischen ein und drei Jahren errichtet. Zudem wird gerade das Projekt „Neue Mitte Feichten“ mit Nahversorger, Arztpraxis, Apotheke, Büroflächen und 20 kleinen und mittleren Wohnungen vorangetrieben.

Um dem demografischen Wandel gerecht zu werden, ist es der Gemeinde schon lange ein wichtiges Anliegen vor Ort ein Angebot für die Seniorenbetreuung zu ermöglich. Durch das Neubau-Vorhaben der SH Projekte kann dieser Wunsch nun umgesetzt werden. Es freut uns auch, dass das Seniorenheim mit 48 Pflegeplätzen und 9 Wohneinheiten durch das bestehende Fernwärmenetz mit aktuell 170 Anschlüssen mit regenerativer Energie versorgt werden soll.

Die Gemeinde Feichten an der Alz möchte sowohl jungen wie auch älteren Bürgern ein angenehmes Wohnen und Leben im Einzugsgebiet des Chiemgaus und des Bayerischen Voralpenlandes bieten. Mit der unmittelbaren Nähe des Seniorenprojektes zum Kindergarten, Kinderkrippe und Sportanlagen kann hier eine hervorragende Symbiose zwischen Jung und Alt geschaffen werden.

Ich wünsche dem Projekt viel Erfolg und freue mich auf eine weiterhin gute Zusammenarbeit.

Johann Vordermaier

*Erster Bürgermeister*

Das Projekt

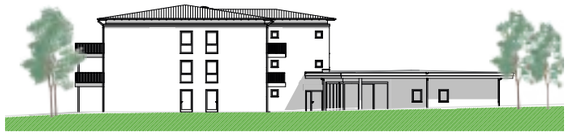
# Das Projekt im Detail
## Ansichten und Lageplan

Ansichten

Eine zeitgemäße Architektur, die sich harmonisch in die Umgebung einfügt, wartet auf Sie.

Direkt neben der Kirche in Feichten gelegen, entsteht ein Pflegezentrum mit moderner und funktionaler Architektur, ausgestattet nach den modernsten Gesichtspunkten zukunftsorientierter Altenpflege. Aufgrund des eleganten Baukörpers und des flach konzipierten Daches ergibt sich eine kompakte, ansprechende Gebäudeform, die sich optimal an die umliegende Bebauung anpasst.

Bodentiefe Fenster sorgen für viel Licht in den Pflegeapartments und schaffen so eine Wohlfühlatmosphäre. Die großen Belichtungsflächen ermöglichen den Bewohnern auch im Liegen einen schönen Blick nach außen. Ein Lasten- und ein Personenaufzug, der auch zum Transport von Betten geeignet ist, verbinden alle Geschossflächen barrierefrei miteinander. Bei der Fassadengestaltung geben zeitgemäße Farben dem Gebäudekomplex eine besondere Note. Das Dach wird mit einer langlebigen und wartungsarmen Dacheindeckung ausgeführt.



*Südansicht*

*Nordansicht*

*Ostansicht*

*Westansicht*

In der Draufsicht lässt sich gut die attraktive Gestaltung des Gesamtkomplexes erkennen. Das moderne Pflegezentrum wird durch die liebevoll angelegten Außenanlagen zusätzlich aufgewertet. Sitzbänke und Hochbeete laden zum Verweilen ein. Schön gestaltete Gartenanlagen und ein eigener Gartenbereich für Bewohner mit speziellen Krankheitsformen runden das Angebot ab.

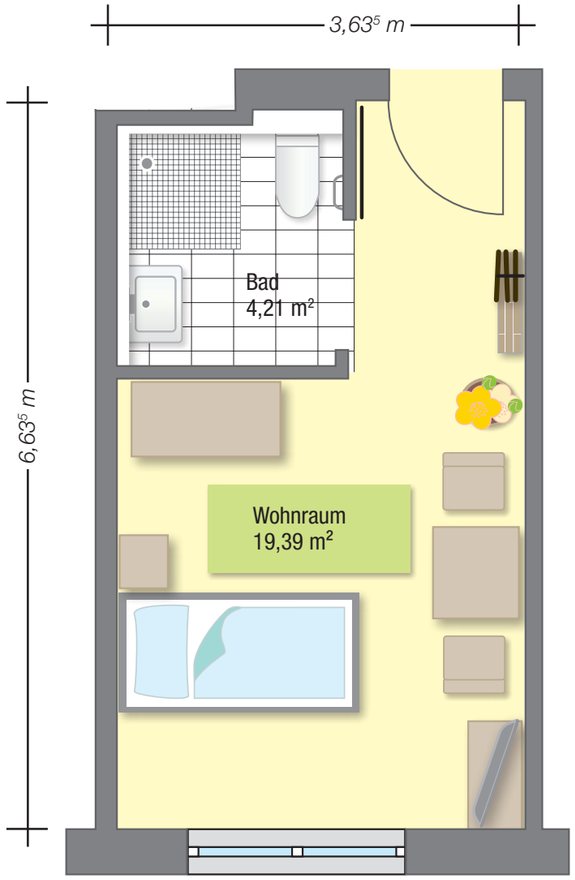
Die überdachte Terrasse bzw. die überdachten Balkone der Aufenthaltsräume ermöglichen es, Tische und Stühle bei jeder Witterung stehen zu lassen und die frische Luft in geselliger Gemeinschaft zu genießen.

Nähere Informationen zur Bauausführung finden Sie in der Bau- und Lieferbeschreibung. Diese ist der Teilungserklärung/ Gemeinschaftsordnung beigefügt und im Verkaufsordner enthalten.

SH GmbH & Co.
Projektentwicklungs
KG

# Das Projekt im Detail
## Grundriss Einzelzimmer

Sie haben als Investor die Wahl zwischen einem normalen Einzelzimmer oder einem Einzelzimmer in „R-Ausführung“. Die detaillierte Aufstellung der jeweiligen Größen finden Sie in der Gesamtansicht auf den Seiten 66 - 67.




### Einzelzimmer

Die Einzelzimmer werden größer ausgeführt als es in der früheren Heim-Mindestbauverordnung vorgeschrieben war, um den Senioren mehr Wohnlichkeit zu bieten. Dadurch haben Bewohner und Betreiber auch mehr Möglichkeiten bei der Einrichtung des Pflegezimmers. In der vom Betreiber eingebrachten Grundausstattung verfügen alle Zimmer über ein modernes Pflegebett samt Nachttisch und einer Notrufanlage.

Das Bad ist barrierefrei gemäß DIN 18040-2 ausgeführt und wird durch eine Schiebetür vom Vorraum getrennt. Jedes Zimmer verfügt über einen Telefon- und Fernsehanschluss sowie über eine Vielzahl an Steckdosen.

Beispiel
Einzelzimmer 0.08

*Ermittlung der Wohnfläche nach DIN 277 (ermittelt nach Rohbaumaßen)*

# Das Projekt im Detail
## Grundriss Einzelzimmer in R-Ausführung

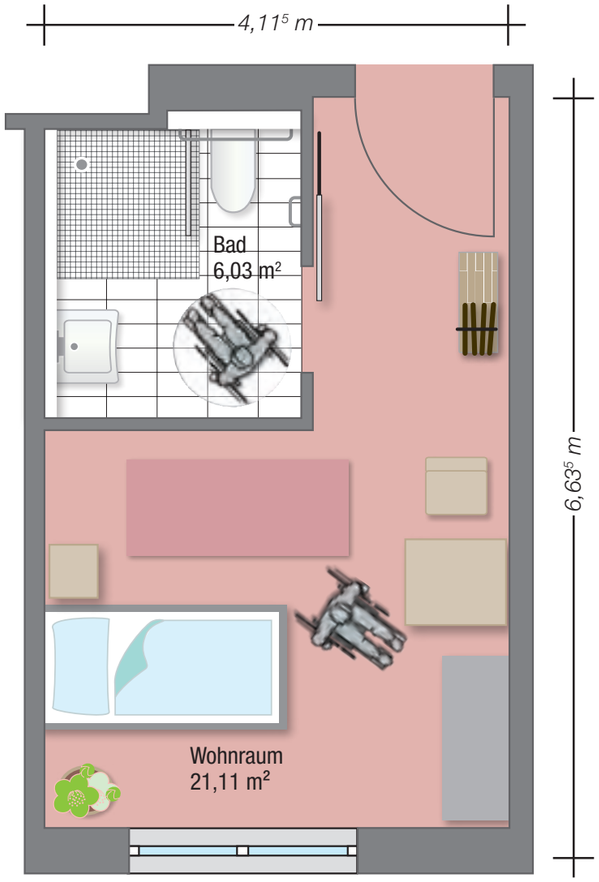
### Einzelzimmer in R-Ausführung

(optimiert für Rollstuhlnutzung)

Einzelzimmer in R-Ausführung (nach DIN 18040-2 R) sind im Prinzip ausgeführt wie die normalen Einzelzimmer, jedoch wird hier besonderen Bewohnerbedürfnissen Rechnung getragen. Je nach Schwere der Behinderung sind teilweise auch größere Bewegungsflächen oder spezielle Hilfsmittel erforderlich. Durch die größere Apartmentfläche kann der Betreiber diese Pflegebereiche optimal nach den gesetzlichen Anforderungen anbieten.

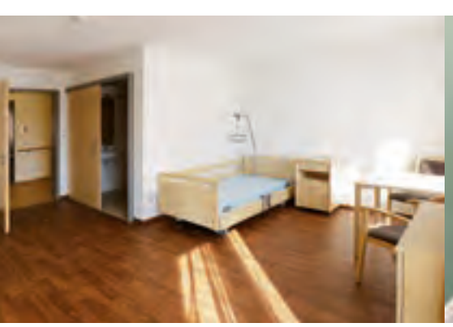
Für den Investor ergeben sich durch die unterschiedlichen Pflegezimmergrößen individuell gestaltbare Möglichkeiten bei seiner Investition.

Die detaillierte Aufstellung der jeweiligen Größen finden Sie in der Gesamtansicht auf den Seiten 66 – 67.




Beispiel
Einzelzimmer 0.10
(R-Ausführung)

*Ermittlung der Wohnfläche nach DIN 277 (ermittelt nach Rohbaumaßen)*

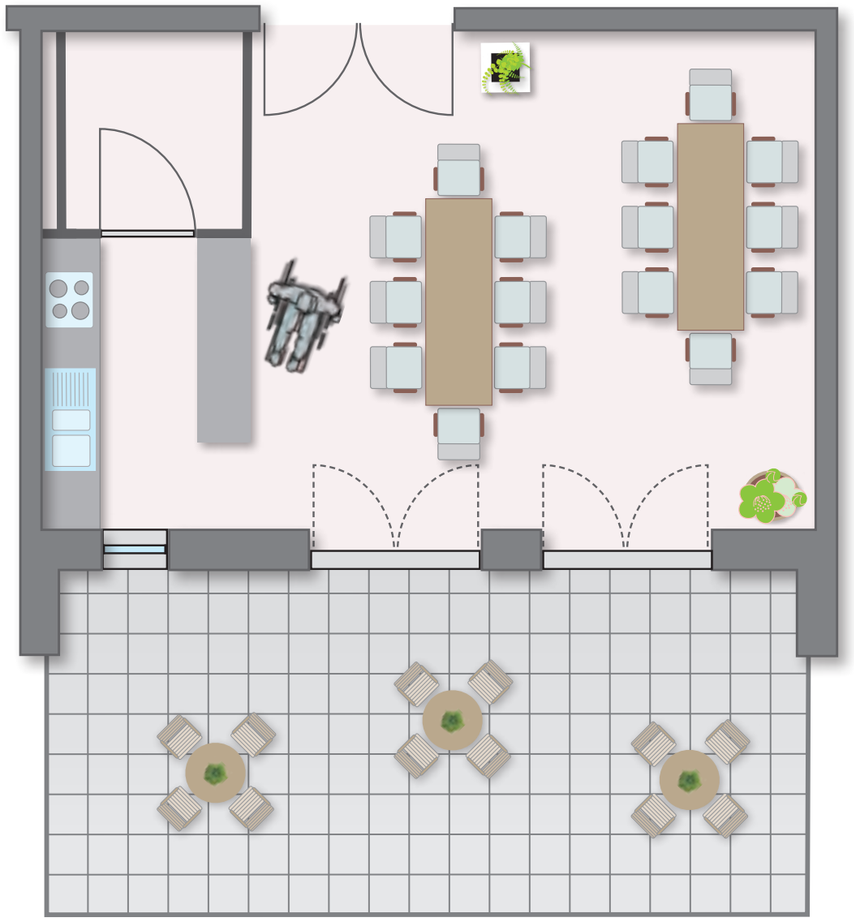


# Das Projekt im Detail

## Grundriss Gemeinschaftsräume

### Beispiel Aufenthaltsraum und Küche

Im Zentrum der großzügig dimensionierten Aufenthaltsräume, die sich in jedem Stockwerk befinden, steht die Küche. Wie früher in den Haushalten üblich, findet hier der Mittelpunkt des Tagesgeschehens statt. Deshalb kommt auch der durchgängig anwesenden Haushalts- und Präsenzkraft eine besondere Bedeutung zu. Ob bei gemeinsamen Aktivitäten wie Spielen oder Gymnastik, für die pro Etage ein Therapieraum zur Verfügung steht, oder beim geselligen Essen wird der Alltag der Senioren möglichst kurzweilig gestaltet.



*Ermittlung der Wohnfläche nach DIN 277*
*(ermittelt nach Rohbaumaßen)*

# Das Projekt im Detail

## Grundriss Erdgeschoss

Am schön gestalteten Empfangsbereich werden die Besucher des Pflegezentrums begrüßt. Im erdgeschossigen Anbau befindet sich der Verwaltungsbereich des Pflegezentrums, der Küchentrakt sowie verschiedene Lager- und Technikräume. Das Gebäude ist an die Fernwärmeversorgung angeschlossen. Dies sorgt für eine zukunftsweisende und umweltfreundliche Art der Wärmeerzeugung.

Weiterhin steht dem Betreiber ein geräumiger Mehrzweckraum zur Verfügung. Dieser kann z. B. für Therapiezwecke oder für Geburtstagsfeiern genutzt werden.

Auch kann er für Veranstaltungen aller Art, wie beispielsweise Vorträge, Filmvorführungen oder die jährliche Eigentümerversammlung verwendet werden. Er lässt sich flexibel bestuhlen und bietet einen direkten Zugang zu einer schönen Terrasse. Ziel ist es, diesen Raum auch ortsansässigen Vereinen und Gemeinschaften zur Verfügung zu stellen, um auf diese Weise das Pflegezentrum als aktiven Bestandteil in die Gemeinde zu integrieren. Ein Frisörbereich und die Pflegebäder sorgen für das Wohlbefinden der Bewohner.

Die 16 Pflegezimmer des Erdgeschosses sind als beschützter Bereich für Senioren mit speziellen Erkrankungen (z.B. psychische oder dementielle Erkrankungen) vorgesehen. Diesen Bewohnern steht auch ein eigener Gartenbereich zur Verfügung.

Einzelzimmer DIN 18040 - 2

Einzelzimmer in „R-Ausführung" DIN 18040 - 2

# Das Projekt im Detail
## Grundriss 1. Obergeschoss

Einzelzimmer DIN 18040 - 2

Einzelzimmer
in „R-Ausführung" DIN 18040 - 2

# Das Projekt im Detail

## Grundriss 2. Obergeschoss

Einzelzimmer DIN 18040 - 2

Einzelzimmer
in „R-Ausführung" DIN 18040 - 2

# Die Zukunft im Blick

## Unabhängigkeit im Alter schaffen

wichtig

## Wichtige Informationen zum Projekt Pflegezentrum Feichten

**Was wird in der Verwaltungsgemeinschaft Kirchweidach gebaut?**

Auf einer noch zu vermessenden Teilfläche von ca. 4.250 m² wird auf dem Vertragsgrundstück, Am Hartberg 4, in Feichten an der Alz ein Pflegezentrum errichtet.

Im gesamten Bereich des dreigeschossigen Gebäudes wird eine stationäre Einrichtung der Altenhilfe gemäß dem Bayerischen Pflege- und Wohnqualitätsgesetz (PfleWoqG) errichtet und unterliegt dessen Vorschriften sowie den dazu ergangenen Begleitgesetzen und Verordnungen. Es werden 48 Sondereigentumseinheiten gebildet und insgesamt 48 Pflegeplätze in Einzelzimmern erstellt.

Es werden vier Stellplätze im Eingangsbereich erstellt. Unterhalb des Pflegeheim-Grundstücks wird die Gemeinde weitere Stellplätze errichten, die auch von den Besuchern und den Mitarbeitern des Pflegezentrums genutzt werden können.

Die Verkehrssicherungspflicht für diese Parkplätze übernimmt die Gemeinde. Die Unterhaltskosten der Stellplätze werden hälftig zwischen der Gemeinde und der Eigentümergemeinschaft aufgeteilt.

**Was ist ein stationäres Seniorenpflegeheim?**

Das Seniorenpflegeheim unterliegt als stationäre Einrichtung der Altenhilfe dem Bayerischen Pflege- und Wohnqualitätsgesetz (PfleWoqG) und somit auch der Kontrolle durch die staatliche Heimaufsichtsbehörde (FQA). Außerdem wird das Seniorenpflegeheim durch die Pflegekassen, den medizinischen Dienst der Krankenkassen und die Gewerbeaufsicht kontrolliert.

Während bei Betreuungsformen wie z. B. dem „Betreuten Wohnen“ das Wohnen im Vordergrund steht, und somit die allgemeinen gesetzlichen Vorschriften für den Wohnungsbau gelten, ist bei stationären Seniorenpflegeheimen das Bayerische Pflege- und Wohnqualitätsgesetz (PfleWoqG) einzuhalten. Hier werden spezielle Anforderungen an das Gebäude bezüglich Ausführung und Ausstattung für die zu erbringende Betreuungs- und Pflegeleistung sowie auch an räumliche Mindestgrößen gestellt.

Das stationäre Seniorenpflegeheim wird insgesamt von einem Betreiber angemietet und betrieben. Dieser überlässt den pflegebedürftigen Bewohnern das jeweilige Pflegezimmer und erbringt die für die Betreuung notwendigen Dienstleistungen. Aus diesem Grund handelt es sich bei einem stationären Seniorenpflegeheim nicht um eine „Wohnimmobilie“, sondern um eine gewerblich genutzte Immobilie. Der Mietvertrag mit dem Seniorenpflegeheim-Betreiber unterliegt nach derzeitiger Rechtslage nicht den Regelungen der Mietgesetzgebung für Wohnräume und deren Einschränkungen.

**Wie können Sie sich an diesem Projekt beteiligen?**

Die Firma SH GmbH & Co. Projektentwicklungs KG realisiert das Pflegezentrum Feichten als Bauträger. Unter Berücksichtigung der gesetzlichen Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) wurde das Seniorenpflegeheim so aufgeteilt, dass die einzelnen Pflegezimmer jeweils eine Sondereigentumseinheit bilden und somit an verschiedene Investoren veräußert werden können. Diese Konzeption geht konform mit dem Pflegeversicherungsgesetz und den dazu erlassenen Begleitgesetzen und Verordnungen.

Der Betreiber ist die PUR VITAL Pflegezentrum Garching/ Alz GmbH, Tassilostraße 1, 84518 Garching an der Alz. Es wurde ein Mietvertrag mit einer Laufzeit von 20 Jahren, zuzüglich zweier Verlängerungsoptionen um jeweils weitere 5 Jahre abgeschlossen. Mit dem Kauf eines Pflegezimmers gehen alle Rechte und Pflichten dieses Mietvertrages auf den jeweiligen Eigentümer der Sondereigentumseinheit über. Dies stellt einen großen Vorteil für die einzelnen Käufer dar, denn sie können bereits vor dem Kauf alle im Mietvertrag getroffenen Vereinbarungen prüfen - so bestehen keine vertraglichen Ungewissheiten.

**Welche Größe hat das Objekt?**

Die Brutto-Grundfläche BGF des Gebäudes beträgt ca. 3.375 m². Die Netto-Raumfläche beträgt ca. 2.745 m².

Davon entfallen auf die Sondereigentumseinheiten (Pflegezimmer) ca. 1.175 m² und auf die gemeinschaftlichen Nutz-, Funktions- und Verkehrsflächen des Seniorenheims (z. B. Verwaltungsräume, Sozialräume, Aufenthaltsräume, Flure, Archiv, Schwesternzimmer, Speisesaal, Lagerräume, Werkstatt, usw.) ca. 1.570 m².

**Gibt es bereits eine Baugenehmigung?**

Die Baugenehmigung wurde bereits erteilt.

**Wann ist Baubeginn?**

Der Baubeginn ist bereits erfolgt. Die Bezugsfertigkeit und Inbetriebnahme des Seniorenpflegeheims ist für den 01.01.2023 angestrebt und wird im Mietvertrag bis spätestens 30.06.2023 zugesichert.

**Wo befindet sich das Baugrundstück?**

Das Vertragsgrundstück befindet sich in Feichten, Nähe Maierweg, direkt neben der Kirche und dem Kindergarten. Es wurde mit notarieller Vertragsunterzeichnung von der Fa. SH GmbH & Co. Projektentwicklungs KG gekauft und ist im Grundbuchamt Altötting, Gemarkung Feichten, Blatt 820 eingetragen.

**Gibt es Rechte und Belastungen auf dem Baugrundstück**

Das Baugrundstück wird mit einem Wohnungsbelegungsrecht/ Mietsicherungsdienstbarkeit zu Gunsten des Mieters, beschränkt auf die Dauer des Mietvertrages belastet. Dieses Recht sichert dem Betreiber die einheitliche Nutzung als Seniorenpflegeheim.

Die Kosten der Bestellung dieser Dienstbarkeit trägt der Betreiber, ebenso die Kosten der Löschung nach Beendigung des Mietverhältnisses.

Das Grundstück ist belastet mit einer Erdgasortsnetzleitung für die Energienetze Bayern GmbH.

Es erfolgt noch eine Abstandsflächenübernahme zugunsten des benachbarten Gebäudes mit 9 seniorengerechten Wohnungen.

Ansonsten ist das Grundstück, mit Ausnahme von Grundpfandrechten für die Bauträgerzwischenfinanzierung, die im Zuge der Kaufvertragsabwicklung wieder zur Löschung gelangt, lastenfrei. Die Kosten für die Löschung dieser Grundpfandrechte trägt die Fa. SH GmbH & Co. Projektentwicklungs KG.

## Wichtige Informationen zu den Verträgen dieses Objektes

Dem Ordner Verkaufsinformationen 10/2021, den jeder Käufer vor Abschluss des Kaufvertrages erhält, liegen in Kopie sämtliche Verträge mit ausführlichen Verkaufsinformationen bei. Trotzdem möchten wir Ihnen einige Punkte aus den Verträgen nachfolgend genauer erörtern.

Welche Regelungen enthalten die Teilungserklärung und die Gemeinschaftsordnung?

**Die Teilungserklärung**

Die Teilungserklärung für das Pflegezentrum Feichten wurde beurkundet. Durch die Teilungserklärung wurde das Gebäude entsprechend den Bestimmungen des § 8 Wohneigentumsgesetz (WEG) in 48 Sondereigentumseinheiten aufgeteilt. Jedes Pflegezimmer bildet eine Sondereigentumseinheit für die im Grundbuchamt Altötting ein eigenes Grundbuchblatt angelegt wird.

Die einzelnen Sondereigentumseinheiten sind gemäß den der Teilungserklärung beiliegenden Plänen in sich abgeschlossen im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes. Die sogenannten Gemeinschaftsflächen wie z. B. die Verwaltungsräume, Sozialräume, Aufenthaltsräume, Flure, Schwesternzimmer, Mehrzweckraum, Lagerräume usw., oder auch der Anteil am Vertragsgrundstück inkl. der errichteten Außenanlagen befinden sich dagegen im Gemeinschaftseigentum aller Eigentümer.

Für das Verhältnis der Wohnungs- bzw. Teileigentümer untereinander und der Rechtsbeziehungen zwischen ihnen und dem Verwalter gelten die Bestimmungen der beigefügten Gemeinschaftsordnung, des Verwaltervertrages sowie die Bestimmungen des WEG.

Die Kosten der Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung trägt die Firma SH GmbH & Co Projektentwicklungs KG.

**Die Gemeinschaftsordnung**

Die Gemeinschaftsordnung für das Pflegezentrum Feichten wurde bereits beurkundet.

In Abschnitt 1 dieser Urkunde wird das Sonder- und Gemeinschaftseigentum in Ergänzung der Bestimmungen des WEG festgelegt. Es wird aufgeführt, welche Bauteile, Flächen und Rechte in den jeweiligen Bereichen zum Sondereigentum und welche zum Gemeinschaftseigentum gehören.

In der Gemeinschaftsordnung wird geregelt, dass für die Rechte und Pflichten der Sondereigentümer untereinander und für die Rechtsbeziehungen zwischen ihnen und dem Verwalter die Vorschriften des WEG und ergänzend des BGB gelten, sofern nichts anderes bestimmt ist.

Außerdem wird der Umfang der Nutzung und die Zweckbestimmung dahingehend geregelt, dass das Seniorenpflegeheim gemäß dem bayerischen Pflege- und Wohnqualitätsgesetz genutzt wird. Eine Änderung dieser Zweckbestimmung kann nur die Eigentümerversammlung mit einer Mehrheit von 90 % sämtlicher existierender Stimmen beschließen.

Des Weiteren wird in der Gemeinschaftsordnung geregelt, dass jeder einzelne Sondereigentümer des Pflegeheimbereichs die Sondereigentumseinheit samt anteiligem Gemeinschaftseigentum einheitlich an einen

Betreiber vermietet. Eine Nutzung des Sondereigentums durch den Eigentümer selbst ist daher – zumindest solange die genannte Zweckbindung besteht – ausgeschlossen.

Wie eine Eigennutzung erfolgen kann und welche Vorteile Ihnen hier das bevorzugte Belegungsrecht bietet, wird im Mietvertrag mit dem Betreiber geregelt und in diesem Prospekt auf Seite 51 erläutert.

Eine vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses mit dem Betreiber durch den einzelnen Sondereigentümer ist nur zulässig, wenn dies, neben dem Vorliegen der mietvertraglichen Voraussetzungen, durch die Eigentümerversammlung mit einer Mehrheit von 90 % sämtlicher existierender Stimmen beschlossen wird. Liegt ein solcher Beschluss vor, sind sämtliche Eigentümer verpflichtet, das Rechtsverhältnis mit dem Betreiber vorzeitig zu beenden.

Nach Beendigung des Mietverhältnisses entscheidet die Eigentümerversammlung mit einer Mehrheit von mehr als 90 % sämtlicher existierender Stimmen, an

welchen Betreiber das Seniorenpflegeheim vermietet wird.

Als erster Betreiber ist die PUR VITAL Pflegezentrum Garching/Alz GmbH mit Mietvertrag vom 12.03.2021 für die Dauer von 20 Jahren zuzüglich zweier Verlängerungsoptionen für den Mieter für jeweils weitere 5 Jahre vertraglich festgelegt. Gemäß WEG wird ein Verwalter bestellt werden. Die Zustimmung des Verwalters ist zur Vermietung des Seniorenpflegeheims grundsätzlich erforderlich, was eine weitere Sicherheit für eine einheitliche Vermietung an einen Betreiber darstellt. Die Teilungserklärung liegt dem örtlichen Grundbuchamt bereits vor. Sobald diese im Grundbuch vollzogen wurde, wird die Firma SH Verwaltungs GmbH vertraglich als WEG-Verwalter verpflichtet. Der jeweilige Käufer einer Sondereigentumseinheit tritt dann in den Verwaltervertrag ein.

Der WEG-Verwalter soll mit dem Mietverwalter identisch sein. Im Rahmen des Mietverwaltungsvertrags wird die Firma SH Verwaltungs GmbH mit der Abwicklung aller Angelegenheiten, die das Mietverhältnis des Seniorenpflegeheims betreffen, insbesondere das Inkasso der Mietzahlungen, beauftragt und bevollmächtigt. Der jeweilige Eigentümer einer Sondereigentumseinheit im Pflegezentrum braucht sich somit nicht um den pünktlichen Eingang der Mietzahlungen und um sämtliche das Mietverhältnis betreffende Erklärungen sowie den damit verbundenen Schriftverkehr zu kümmern. Hierzu ist der Mietverwalter vertraglich verpflichtet.

In der Gemeinschaftsordnung ist auch geregelt, dass das jeweilige Sondereigentum veräußerlich und vererblich ist und wie die Übertragung an den Erwerber erfolgt. Ein Wiederverkauf, eine Schenkung oder eine Vererbung ist somit jederzeit möglich, auch ohne Zustimmung der Eigentümergemeinschaft oder des Verwalters. Solange das Seniorenpflegeheim durch einen Betreiber einheitlich genutzt wird, werden die Kosten für Instandhaltungsarbeiten sowohl für das Sondereigentum, als auch für das Gemeinschaftseigentum von der Eigentümergemeinschaft getragen. Wann und in welcher Höhe die Kosten für Instandhaltung und auch Schönheitsreparaturen vom Mieter getragen werden, ist im Mietvertrag mit dem Betreiber geregelt.

Um das Bauwerk zu schützen, sind von der Eigentümergemeinschaft entsprechende Versicherungen abzuschließen und etwa anfallende Versicherungsleistungen auch zur Wiederherstellung der jeweiligen Bauteile zu verwenden. Welche Versicherungen durch den Verwalter abzuschließen sind, ist ebenfalls in der Gemeinschaftsordnung festgelegt.

In der Gemeinschaftsordnung wird weiter geregelt, wie die Bewirtschaftungskosten, sofern sie nicht durch den Mieter getragen werden, gemäß dem WEG aufgeteilt werden und, dass der Verwalter für jedes Jahr im Voraus einen Wirtschaftsplan aufzustellen hat. Nach Ablauf eines jeden Wirtschaftsjahres hat der Verwalter der Eigentümergemeinschaft über alle seiner Verwaltung unterliegenden Vermögensangelegenheiten der Gemeinschaft Rechnung zu legen und die Abrechnung jedem Teileigentümer noch vor der Eigentümerversammlung zuzustellen.

Wie die Eigentümerversammlungen stattzufinden haben, ist ebenfalls in der Gemeinschaftsordnung festgelegt. Die Versammlung ist mindestens einmal im Jahr vom Verwalter einzuberufen und soll in der Regel am Ort des Seniorenpflegeheims abgehalten werden.

Der Verwalter wird von der Eigentümerversammlung gewählt und abberufen. Zu den Rechten und Pflichten des Verwalters gehört es, das Seniorenpflegeheim im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen und des jeweils gültigen Wirtschaftsplanes ordnungsgemäß zu verwalten und in Erweiterung der gesetzlichen Befugnisse des WEG sich bei der Erfüllung seiner Aufgaben für bestimmte Bereiche auch Dritter zu bedienen. Der Verwalter ist zur Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns verpflichtet und hat die Grundsätze einer ordnungsgemäßen Buchführung zu beachten.

Neben dem Verwalter ist auch ein Verwaltungsbeirat, gemäß §29 WEG einzurichten. Dieser hat die ihm nach dem Gesetz zugewiesenen Befugnisse.

Nähere Einzelheiten können Sie der dem Verkaufsordner beigefügten Teilungserklärung/ Gemeinschaftsordnung entnehmen.

## Was regelt der Kaufvertrag?

Der Kaufvertrag wurde nach den Bestimmungen der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) erstellt. Gemäß diesem Vertrag errichtet die Firma SH GmbH & Co. Projektentwicklungs KG das Pflegezentrum Feichten als Bauträger und veräußert die einzelnen Sondereigentumseinheiten in Teileigentum inkl. dem dazugehörigen Gemeinschaftseigentum zu einem Festpreis. Der Vertrag besteht aus einem befristeten Angebot, das vom Käufer beim Notar unterzeichnet wird und innerhalb der festgelegten Frist vom Bauträger angenommen werden kann. Alternativ wird der Vertrag beim Notartermin direkt von Käufer und Verkäufer unterzeichnet.

Der Käufer verpflichtet sich in diesem Angebot, den Kaufpreis durch eine Bürgschaft oder eine unwiderrufliche Finanzierungszusage einer deutschen oder österreichischen Bank für den Bauträger abzusichern und diese Finanzierungszusage innerhalb von drei Wochen an den Bauträger zu übergeben. Bei einer direkten Unterzeichnung muss die Finanzierungsbestätigung spätestens 7 Tage vor Notartermin übergeben werden.

Diese Finanzierungsbestätigung stellt sicher, dass alle Teileigentümer den in den Kaufverträgen eingegangenen Verpflichtungen nachkommen können. Sie dient somit dem Schutz des gesamten Projektes und stellt auch für jeden einzelnen Investor eine zusätzliche Sicherheit dar. Im Kaufvertrag geht der Bauträger eine Bauverpflichtung ein, wonach er sich verpflichtet, das Gebäude nach den amtlichen Bauplänen, unter Maßgabe der Baubeschreibung und insbesondere den für Seniorenpflegeheime im Sinne des Bayerischen Pflege- und Wohnqualitätsgesetzes geltenden Bauvorschriften, technisch einwandfrei zu erstellen.

Er verpflichtet sich normgerechte Baustoffe zu verwenden und die zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung gültigen DIN-Vorschriften einzuhalten.

Bauträger ist die Firma SH GmbH & Co. Projektentwicklungs KG mit Sitz in Pfarrkirchen. Diese ist im Handelsregister des Amtsgerichts Landshut unter der HRA-Nr. 9878 eingetragen. Die Haftsumme der Firma SH GmbH & Co. Projektentwicklungs KG beträgt EUR 100.000,00.

Persönlich haftende Gesellschafterin der SH GmbH & Co. Projektentwicklungs KG ist die Firma SH Verwaltungs GmbH mit Sitz in Pfarrkirchen, eingetragen im Handelsregister am Amtsgericht Landshut unter HRB-Nr. 6964; deren Stammkapital beträgt EUR 25.000,00, Geschäftsführer ist Herr Helmut Stranzinger.

Kommanditisten der SH GmbH & Co. Projektentwicklungs KG und an dem Haftkapital von EUR 100.000,00 beteiligt sind zum einen die HS Vermögensverwaltungs GmbH (mit Sitz in Pfarrkirchen, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Landshut unter HRB 7621) mit einer Kommanditeinlage von EUR 60.000 und zum anderen die RMI Immobilien GmbH (mit Sitz in Pfarrkirchen, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Landshut unter HRB 4710) mit einer Kommanditeinlage von EUR 40.000.

### Wie setzt sich der Kaufpreis zusammen?

Im Kaufvertrag wird auch der Kaufpreis festgelegt und aufgeschlüsselt in Grundstückskosten sowie die Bauleistungskosten (anteiliger Kaufpreis für die Herstellung des Gebäudes).

Der Kaufpreis ist ein Festpreis. Er enthält die Kosten für die schlüsselfertige Herstellung des Kaufobjektes gemäß Baubeschreibung samt Außenanlagen, die Grundstückskosten und alle Baunebenkosten, die Vermessungskosten, die Kosten für Versorgungs- und Abwasseranlagen, insbesondere die nach dem BauGB geregelten Erschließungsbeiträge und die Herstellungsbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz, sowie alle Anschlusskosten für die Versorgungs- und Entsorgungsleitungen. Außerdem sind die Vertriebskosten bereits im Kaufpreis enthalten.

Nicht enthalten ist die durch den Kauf anfallende Grunderwerbsteuer in Höhe von derzeit 3,5 % des Kaufpreises.

Auch die Kosten, die bei den Behörden, dem Grundbuchamt und beim Notar im Zusammenhang mit dem Kaufvertrag anfallen sind separat zu zahlen.

Die Notarkosten für die grundbuchmäßige Abwicklung der Kaufverträge betragen ca. 1,8 % des Kaufpreises, abhängig davon, ob und in welcher Höhe die Finanzierung des Kaufpreises durch eine Grundschuld/ Hypothek abgesichert wird. Die Zahlungen erfolgen entsprechend den vom Notar erbrachten Leistungen in verschiedenen Schritten, z. B. nach Abschluss des Kaufvertrages, nach Eintragung der Auflassungsvormerkung, nach Eintragung eventueller Grundpfandrechte für die Finanzierung und nach Übergabe und entsprechender Eigentumsumschreibung.

### Wann ist der Kaufpreis fällig?

Die Kaufpreisfälligkeit ist gesetzlich geregelt und erfolgt gemäß der Makler- und Bauträgerverordnung in mehreren Zahlungsraten, entsprechend dem jeweiligen Baufortschritt.



# Wichtige Informationen
## Das sollten Sie wissen

Gemäß § 650 m BGB gewährt der Bauträger einen zusätzlichen Einbehalt von 5 % als Sicherheit für die rechtzeitige Herstellung des Vertragsobjektes ohne wesentliche Mängel.

Demzufolge ist der Kaufpreis wie folgt zur Zahlung fällig:

- 10 % nach Baubeginn/ Erdarbeiten (15% - 5% Einbehalt),
- 43 % nach Fertigstellung Rohbau einschließlich Zimmererarbeiten,
- 11,9 % nach Fertigstellung der Dachflächen und Dachrinnen, der Rohinstallation der Heizungsanlagen, der Rohinstallation der Sanitäranlagen und Herstellung der Rohinstallation der Elektroanlagen,
- 7 % nach Fertigstellung des Fenstereinbaus einschließlich Verglasung,
- 9,1 % nach Fertigstellung der Estricharbeiten, des Innenputzes (ausgenommen Beiputzarbeiten) und der Fliesenarbeiten im Sanitärbereich,
- 10,5 % nach Bezugsfertigkeit und Fertigstellung der Fassadenarbeiten sowie Zug um Zug gegen Besitzübergabe,
- 3,5 % nach vollständiger Fertigstellung.

Der einbehaltene Restbetrag von 5 % des Kaufpreises ist zur Zahlung fällig, wenn das Vertragsobjekt rechtzeitig ohne wesentliche Mängel fertig gestellt ist. Ist dies nicht der Fall, bestimmt sich die Fälligkeit nach den gesetzlichen Bestimmungen.

Die einzelnen Teilbeträge sind innerhalb von 10 Tagen nach Vorlage eines entsprechenden Bautenstandsberichts zu zahlen.

### Wie erfolgt der Verkauf?

Der Vertrieb erfolgt durch die Firma SH GmbH & Co. Projektentwicklungs KG.

Aus diesem Grunde fallen auch keinerlei Verkaufsprovisionen für den Käufer an. Um die mit dem Vertrieb verbundenen Dienstleistungen, wie z. B. Akquisition, Beratung, Absprache von Besichtigungsterminen, Vorbereitung des Beurkundungstermins beim Notar usw. kümmern wir uns persönlich.

Als Partner im Vertrieb stehen uns die Sparkasse Rottal-Inn, die VR-Bank Rottal-Inn eG, die GAH- Geldanlagehaus GmbH & Co. KG, die Petschko Immobilien GmbH, die Firma SH Bau- und Vertriebs GmbH, sowie weitere verbundene Partnerinstitute zur Seite.

Auch bei diesen Partnern können Sie sich über das Projekt und den Verkauf informieren. Soweit hierdurch Verkaufs- bzw. Vermittlungsprovisionen anfallen, trägt diese die SH GmbH & Co. Projektentwicklungs KG, sodass auch in diesem Fall für den Käufer keine zusätzlichen Vertriebskosten anfallen.

Der Kaufvertrag wird beim Notar geschlossen. Der Notar steht Ihnen mit Rat und Tat zur Seite, zumal der Notar schon von Gesetzes wegen verpflichtet ist, den Willen aller Parteien zu erforschen und beider Interessen zu wahren. Lassen Sie sich also ruhig von Ihrem Notar bei allen Fragen im Zusammenhang mit dem Kauf der Immobilie beraten. Mit der notariellen Urkunde haben Sie außerdem einen sicheren und durchsetzbaren Vertrag in der Hand, ein Schutz für alle Beteiligten.

### Wann findet die Abnahme und Übergabe statt?

Der Kaufvertrag regelt auch, zu welchem Zeitpunkt und wie der Ablauf der Übergabe zu erfolgen hat. Demnach wird die Bezugsfertigkeit zum 01.01.2023 angestrebt und den Käufern spätestens zum 31.07.2023 zugesichert.

Bis zu diesem Termin kann der Erwerber auch gemäß Kaufvertrag keine Schadensersatzansprüche oder Rücktrittsrechte herleiten.

Der früheste Termin für eine Übergabe ist, wie auch im Mietvertrag mit dem Betreiber geregelt, der 31.08.2022.

Der Abnahmetermin wird vom Veräußerer bestimmt und wird dem Erwerber mindestens 2 Wochen vorher schriftlich mitgeteilt. Die Abnahme erfolgt durch eine gemeinsame Besichtigung. Dabei wird ein von beiden Vertragspartnern zu unterzeichnendes Abnahme- und Übergabeprotokoll angefertigt, in das alle Vorbehalte über Mängel aufzunehmen sind. Der Veräußerer verpflichtet sich, die festgestellten Mängel in angemessener Frist zu beseitigen.

wichtig

Nimmt der Erwerber den Abnahme- und Übergabetermin nicht wahr, so hat der Veräußerer einen neuen Termin mit einer Ladungsfrist von mindestens zwei Wochen festzulegen. Verweigert der Erwerber die Abnahme nicht unter Angabe mindestens eines Mangels, so gilt die Übergabe und Abnahme als erfolgt. Der Veräußerer hat den Erwerber über die gesetzliche Rechtsfolge vorab schriftlich zu informieren.

Mit der Abnahme gehen Besitz, Lasten und Nutzen auf den Erwerber über und gleichzeitig beginnen die Gewährleistungsfristen zu laufen. Der Veräußerer haftet gegenüber dem Käufer für Sachmängel am Gebäude und der Einrichtung. Die Gewährleistungsfristen sind hinsichtlich der vertragsgegenständlichen Bauleistungen gemäß Werkvertragsrecht des BGB fünf Jahre. Bezüglich der anteilig mitverkauften beweglichen Gegenstände gelten die gesetzlichen Gewährleistungsfristen des Kaufvertragsrechtes mit zwei Jahren.

Die Begutachtung, die zur Abnahme des Gemeinschaftseigentums führt, wird gemeinsam von allen Erwerbern durchgeführt.

Des Weiteren verpflichtet sich der Käufer im Bauträgervertrag, dass er in sämtliche Rechte und Pflichten aus der Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung, aus dem Mietvertrag, dem Mietverwaltungsvertrag und dem Verwaltervertrag an Stelle des Verkäufers mit Besitzübergang eintritt. Im Falle einer Sonderrechtsnachfolge in das Vertragsobjekt (Verkauf, Schenkung) gibt er die sich hieraus ergebenden Verpflichtungen den Rechtsnachfolgern weiter.

Bis zur Bezugsfertigkeit und Besitzübergabe trägt der Veräußerer das gesamte Bauherrenrisiko, insbesondere auch das Kostenrisiko.

**Welchen Vorteil bringt der TÜV SÜD mit dem baubegleitenden Qualitätscontrolling?**

Die Firma SH GmbH & Co. Projektentwicklungs KG verpflichtet sich gegenüber jedem Käufer, ein baubegleitendes Qualitätscontrolling durchzuführen. Ein entsprechender Vertrag hierüber wurde bereits mit dem TÜV SÜD aus München abgeschlossen und liegt dem Verkaufsinformations-Ordner, der Ihnen im Zuge der Verkaufsgespräche übergeben wird, bei.

Auf diese Weise wollen wir Mängel schon während der Bauphase möglichst ausschließen, auch wenn diese grundsätzlich am Bau kaum ganz zu vermeiden sind. Ein hochwertiges baubegleitendes Qualitätscontrolling, wie es der TÜV SÜD anbietet, schafft Vertrauen und steigert die Wertbeständigkeit der Immobilie.

Sämtliche Leistungen des TÜV SÜD dienen dem Ziel, die Nutzungsqualität, Gebrauchstauglichkeit und Dauerhaftigkeit des gesamten Gebäudes, insbesondere durch Minimierung von Baumängeln, vertragsgemäß zu erfüllen. Insgesamt werden mindestens sechs gutachterliche Baustellenbegehungen durch einen Bausachverständigen der Fachrichtung Bautechnik zu folgenden Baustadien stattfinden:

- Vor Verfüllung des Abeitsraumes, nach den Abdichtungsarbeiten
- Im Zuge der Fertigstellung des Rohbaus (gesamter Rohbau, Treppen, Dachstuhl, Fenster ...)
- Im Zuge der Dachabdichtungsarbeiten
- Während der Trockenbauarbeiten

- Während der Arbeiten an der Verbundabdichtung im Spritzwasserbereich der Bäder
- Während der Ausführung der Gewerke Fliesenarbeiten, Bodenbelagsarbeiten und Malerarbeiten

Nach jeder Begehung wird vom TÜV SÜD ein schriftliches Gutachten erstellt, festgestellte Mängel werden dokumentiert und die Beseitigung im Zuge der folgenden Begehungen kontrolliert.

Nach Fertigstellung des Bauvorhabens wird der Bausachverständige die Schlussbegutachtung der Bauteile im Gemeinschaftseigentum im Zuge der Fertigstellung (ausschließlich Bautechnik) im Beisein des Auftraggebers begutachten und ein Protokoll hierzu erstellen. Die Kosten für diese Dienstleistung des TÜV SÜD werden von der Firma SH GmbH & Co. Projektentwicklungs KG getragen. Den Käufern steht es frei, einen anderen Sachverständigen zu beauftragen. Die Kosten tragen dann die beschließenden Erwerber.

## Was regelt der Mietvertrag?

Der Mietvertrag mit der PUR VITAL Pflegezentrum Garching/Alz GmbH wurde bereits am 12.03.2021 geschlossen. Die PUR VITAL Pflegezentrum Garching/Alz GmbH wird gesetzlich vertreten durch den Geschäftsführer Markus Mittermeier. Die PUR VITAL Pflegezentrum Garching/Alz GmbH hat ihren Sitz in der Tassilostraße 1 in 84518 Garching an der Alz.

Im Mietvertrag wurde vereinbart, dass der Betreiber das Seniorenpflegeheim schlüsselfertig mietet, d.h. dass das Seniorenpflegeheim mit Bodenbelägen, Innentüren und Wand- bzw. Deckenoberflächen versehen ist. Die Einrichtung und Ausstattung, das Verbrauchsmaterial und die Verbrauchsartikel zum Betrieb des Seniorenpflegeheims sind vom Betreiber zu stellen. Durch den Betreiber wird das komplette Pflegeheim angemietet, also alle 48 Sondereigentumseinheiten mit 48 Pflegeplätzen, die in der Anlage zum Mietvertrag planmäßig erfasst sind. Zudem wird vom Mieter das Gemeinschaftseigentum mitgemietet. Hier befinden sich insbesondere Stationszimmer, Aufenthaltsräume, Personalräume, Lagerräume, ein Mehrzweckraum und weitere zum Betrieb des Seniorenpflegeheims erforderliche Räume entsprechend der Planung. Als Betriebszweck wurde die ausschließliche Nutzung des Seniorenpflegeheims während der Mietvertragsdauer als Seniorenwohn- und Pflegeheim im Sinne des bayerischen Pflege- und Wohnqualitätsgesetzes festgelegt.

Die Mietfläche beträgt ca. 1.175 $m^2$ und ergibt sich aus der Summe der einzelnen Sondereigentumseinheiten. Die Gesamtmietfläche beträgt ca. 2.745 $m^2$ und ergibt sich aus den Flächen der Sondereigentumseinheiten und den Flächen des Gemeinschaftseigentums.

Die Beschaffenheit des Mietgegenstandes wurde definiert. Die Bau- und Lieferbeschreibung sowie der Lageplan und die Grundrisspläne wurden dem Mietvertrag als Anlage beigelegt.

Außerdem wurden die entsprechenden Genehmigungserfordernisse, die Übergabe des Mietgegenstandes und die Veräußerung bzw. Zusammenfassung und Spaltung des Vertrages der 48 Einzelmietverträge betreffend der jeweiligen Sondereigentumseinheit festgelegt. Die Parteien sind sich darüber einig, dass bei der Veräußerung einzelner Sondereigentumseinheiten der jeweilige Erwerber der Sondereigentumseinheit in sämtliche Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis mit dem Inhalt des Mietvertrages ausschließlich für die erworbene Sondereigentumseinheit eintritt. Im Mietvertrag wurden auch die Gebrauchsüberlassung sowie der Mietzins geregelt.

### Was ist bezüglich der Miete geregelt?

Der Mietzins ergibt sich aus der Summe des Mietzinses für alle Sondereigentumseinheiten. In der Gesamtaufstellung der Einheiten auf den Seiten 66 -67 dieses Prospekts ist der jährliche Mietertrag der jeweiligen Einheiten aufgeführt.

Der Vermieter optiert nicht zur Umsatzsteuer gemäß dem § 9 des Umsatzsteuergesetzes. Aus diesem Grund ist auch in dem vereinbarten Mietzins keine Umsatzsteuer enthalten.

Die Pflicht zur Mietzahlung durch den Mieter beginnt mit dem ersten auf die ordnungsgemäße Übergabe des Mietgegenstandes folgenden Kalendermonats. Die letzten drei Monate vor Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mieter von der Mietzahlung befreit. Die anfallenden Betriebskosten werden während dieser Zeit weiterhin vom Mieter getragen.

Mit dem Preopening- und Organisationskostenzuschuss gewährt der Vermieter dem Mieter einen pauschalen Zuschuss in Höhe von vier Monatskaltmieten, einschließlich einer evtl. anfallenden Umsatzsteuer. Zum Vergleich: in zahlreichen anderen Seniorenpflegeheimen oder auch Hotels und Kliniken wird ein derartiger Zuschuss bis zu einer Höhe von sechs Monatsmieten gewährt.

Der Preopening- und Organisationskostenzuschuss wird vom Mieter für den entstehenden Aufwand vor Betriebseröffnung, der Anschaffung von Betriebsmitteln, den Kosten im Zuge der Personalbeschaffung, der Umsetzung von Werbemaßnahmen sowie zur teilweisen Abdeckung von Anlaufverlusten verwendet.

Der Zuschuss wird fällig in vier gleichen Monatsraten, jeweils zum Ablauf des fünften Werktages des ersten, zweiten, dritten und vierten Monats nach Mietbeginn. Der Mieter ist berechtigt, den Preopening- und Organisationskostenzuschuss mit der Miete für die ersten vier Monate aufzurechnen, so dass im Ergebnis für den Mieter die ersten vier Monate mietfrei sind und der Mieter in den ersten vier Monaten nur die Betriebskosten zu zahlen hat.

### Wer trägt die Betriebskosten?

Zusätzlich zum Mietzins übernimmt der Mieter die anfallenden Betriebskosten gemäß der Betriebskostenverordnung (BetrKV), sowie die Wartungskosten für Anlagen und Einrichtungen. Zu den Betriebskosten zählen z. B. die Heizkosten, die Stromkosten, die Kosten für die Wasserversorgung und Entwässerung, die Gebäudeversicherungen, der Hausmeister, der Schornsteinfeger usw. In den Betriebskosten nicht enthalten sind z. B. die Mietverwaltung, die Hausverwaltung und die Erhaltungsrücklage nach dem WEG. Diese Kosten sind ab dem Zeitpunkt des Besitzüberganges vom Eigentümer zu tragen.

Die Kosten für Telefon/Notruf und für den Empfang von Rundfunk und Fernsehprogrammen trägt der Mieter. Soweit es möglich ist, übernimmt der Mieter die Betriebskosten direkt gegenüber dem jeweiligen Leistungserbringer und nicht über die Hausverwaltung. Auf die Betriebskosten erbringt der Mieter monatliche Vorauszahlungen, die am Jahresende dann mit den tatsächlichen Kosten verrechnet werden.

### Wie erfolgt die Mietzahlung?

Der Mietzins sowie die Betriebskostenvorauszahlungen sind monatlich im Voraus, spätestens zum fünften Werktag des jeweiligen Monats zur Zahlung fällig. Der Mieter wird die Miete für das gesamte Haus an das Mietkonto der Eigentümergemeinschaft bezahlen.

Aufgabe des Mietverwalters ist es unter anderem, den vom Mieter in einer Summe geleisteten Mietzins an die jeweiligen Eigentümer aufzuteilen und bis spätestens zum letzten Werktag des Monats an den jeweiligen Eigentümer weiterzuleiten.

### Was besagt die Wertsicherungsklausel?

Im Mietvertrag ist außerdem eine Wertsicherungsklausel eingebaut. Die ersten drei Jahre sind anpassungsfrei. Für den Fall, dass sich anschließend der veröffentlichte Verbraucherpreisindex des statistischen Bundesamtes der Bundesrepublik Deutschland im Verhältnis zum Monat des Beginns des 4. Mietjahres um mehr als 10% erhöht oder vermindert, wird der Mietzins prozentual um 40 % der Erhöhung oder Verminderung des Verbraucherindex erhöht oder vermindert werden. Steigen also die Lebenshaltungskosten, wovon erfahrungsgemäß ausgegangen werden kann, so steigt auch anteilig die Miete.

Im Mietvertrag werden außerdem die Kosten für Schönheitsreparaturen, sowie die Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung (Erhaltung) geregelt.

### Wer trägt die Kosten für Schönheitsreparaturen?

Der Mieter verpflichtet sich im Mietvertrag, Schönheitsreparaturen innerhalb des Gebäudes auf eigene Kosten zu übernehmen und diese in angemessenen Zeitabständen fachgerecht ausführen zu lassen.

### Was ist mit den Erhaltungskosten?

Die Erhaltung des Mietgegenstandes ist grundsätzlich Sache des Vermieters. Im Mietvertrag ist jedoch geregelt, dass sich der Mieter an diesen Kosten beteiligt.

Bis zu einer Summe von 5.000,– € netto für den gesamten Mietgegenstand und innerhalb eines Jahres, beteiligt sich der Mieter an den Kosten z. B. der Heizungs-, Sanitär-, Aufzugs- und Lüftungsanlagen sowie an anderen technischen Einrichtungen, sofern sie im Einzelfall nicht mehr als 2.500,– € netto überschreiten. Etwaige Beteiligungsbeträge des Mieters werden von ihm auf das vom Verwalter geführte Hausgeldkonto der Eigentümergemeinschaft überwiesen.

Gegenstände, die vom Vermieter zur Ersteinrichtung gestellt werden (z. B. Deckenspots im Bad) sind vom Mieter laufend instand zu halten bzw. auf eigene Kosten zu ersetzen oder zu erneuern.

### Was ist mit den Außenanlagen?

Der Mieter übernimmt auch die Reinigung und Pflege der Außenanlagen auf seine Kosten. Er wird für diese Tätigkeiten einen eigenen Hausmeister anstellen oder diese

Arbeit durch Dritte erfüllen lassen. Im Mietvertrag ist weiter geregelt, unter welchen Umständen bauliche Veränderungen durch den Mieter und auf dessen Rechnung vorgenommen werden können und wann der Mieter eine Zustimmung der Vermieter (Sondereigentum) bzw. der Eigentümergemeinschaft (Gemeinschaftseigentum) verlangen kann.

Bezüglich der Verkehrssicherungspflichten wird im Mietvertrag der Pflichtenumfang des Mieters und des Vermieters festgelegt. So hat der Mieter dafür zu sorgen, dass z. B. die zugänglichen Verkehrsflächen in einem verkehrssicheren Zustand gehalten werden und hinsichtlich der zum Grundstück gehörenden Wege und Plätze der Winterdienst, insbesondere etwaige bestehende Streupflichten, eingehalten werden.

### Wie sind Versicherungsleistungen geregelt?

Es obliegt jeder Vertragspartei, die gemäß dem Mietvertrag oder den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Versicherungen abzuschließen.

So hat der Vermieter insbesondere folgende Versicherungen abzuschließen:

- Gebäudebrandversicherung
- Grundstückshaftpflichtversicherung
- Leitungswasser- und Sturmversicherung
- Elementarversicherung

# Wichtige Informationen
## Das sollten Sie wissen

Die Kosten dieser Versicherungen trägt allerdings der Mieter, sodass hier keine Kosten für den Eigentümer entstehen.

Der Mieter wird für den Betrieb und seinen Zweck insbesondere folgende Versicherungen abschließen:

- Betriebshaftpflichtversicherung
- Betriebsunterbrechungsversicherung
- Inventarversicherung

Bei ganzer oder teilweiser Zerstörung des Bauwerkes sind die Vermieter unter Berücksichtigung der im Mietvertrag geregelten Bestimmungen gegenseitig verpflichtet, das Bauwerk gemeinschaftlich wieder herzustellen. Anfallende Versicherungsleistungen sind zum Wiederaufbau zu verwenden.

### Haben die Eigentümer ein Zutrittsrecht?

Den Vermietern stehen gemäß Mietvertrag sowohl ein allgemeines Zutrittsrecht, als auch weitere besondere Zutrittsrechte zu. Das allgemeine Zutrittsrecht zum Mietgegenstand steht dem Vermieter oder seinem Beauftragten einmal monatlich zu, um dessen Zustand zu prüfen.

Aus Rücksicht auf die Bewohner ist der Zutritt nur montags bis freitags in der Zeit von 10.00 Uhr bis 17.00 Uhr und nach vorheriger einwöchiger Ankündigung möglich.

Besondere Zutrittsrechte stehen dem Eigentümer oder seinem Beauftragten zu, wenn Gefahr in Verzug ist, Arbeiten am Mietgegenstand durchzuführen sind oder ein Verkauf bzw. eine Weitervermietung beabsichtigt ist.

Außerdem ist ein Rücksichtnahmegebot im Mietvertrag festgelegt, wonach bei Ausübung der Zutrittsrechte auf den Betriebszweck Rücksicht zu nehmen ist und Belästigungen der Heimbewohner auf das absolut unvermeidbare Mindestmaß zu beschränken sind.

### Wann ist Vertragsbeginn und Vertragsende?

Der Vertrag ist mit beiderseitiger Unterzeichnung in Kraft getreten. Die Laufzeit des Mietvertrages ist auf die Dauer von 20 Jahren ab dem der Übergabe folgenden Monatsersten fest abgeschlossen.

### Gibt es eine Verlängerungsoption?

Der Mieter ist berechtigt, zweimalig zum Ablauf der 20-jährigen Festmietzeit eine Verlängerung um jeweils weitere 5 Jahre (Optionsrecht) zu verlangen. Der Mieter muss diese Verlängerungsoption spätestens 12 Monate vor Vertragsende schriftlich geltend machen.

Die Option kann nur zusammen für alle Sondereigentumseinheiten des Pflegebereichs ausgeübt werden.

Das Mietverhältnis verlängert sich ungeachtet des vereinbarten Beendigungstermins jeweils um zwei weitere Jahre, wenn es nicht durch den Vermieter mindestens 12 Monate bzw. vom Mieter nicht mindestens 8 Monate vor dem Beendigungstermin entsprechend gekündigt wird.

### Welche Kündigungsrechte/ Rücktrittsrechte bestehen?

Eine ordentliche Kündigung dieses Vertrages während der fest vereinbarten Mietzeit ist grundsätzlich ausgeschlossen und frühestens zum Ablauf der 20-jährigen Festmietdauer möglich.

Eine vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses mit dem Betreiber durch den einzelnen Sondereigentümer ist nur zulässig, wenn neben dem Vorliegen der mietvertraglichen Voraussetzungen die Eigentümerversammlung mit einer Mehrheit von mehr als 90 % sämtlicher existierender Stimmen die vorzeitige Beendigung beschließt.

Die gesetzlichen Rechte einer jeden Partei zur außerordentlichen Kündigung bleiben unberührt. Im Mietvertrag wird beispielhaft aufgelistet, wann der Vermieter zur außerordentlichen Kündigung berechtigt ist.

Ein außerordentliches Kündigungsrecht besteht z. B. falls der Mieter mit der Mietzahlung mit einem Betrag, der dem Mietzins von drei Monaten entspricht, trotz Abmahnung in Verzug ist oder falls die zum Betrieb des Seniorenpflegeheims erforderliche Erlaubnis von dem Mieter nicht beantragt bzw. von der Heimbehörde bestandskräftig zurückgenommen wurde.

Neben den Kündigungsrechten wurden auch Rücktrittsrechte im Mietvertrag vereinbart.

So hat der Vermieter das Recht ohne Angabe von Gründen einseitig zurückzutreten. Dieses Rücktrittsrecht erlischt mit Abschluss des ersten Kaufvertrages einer Sondereigentumseinheit.

Auch der Mieter hat gemäß Mietvertrag Rücktrittsrechte für den Fall, dass der Baubeginn nicht bis spätestens 30.06.2022 erfolgt ist oder aufgrund behördlicher Auflagen das Seniorenpflegeheim nicht zumutbar betrieben oder nicht mit der geplanten Bettenzahl unter Berücksichtigung der Toleranzabweichung von weniger als 10 % gebaut werden kann. Die Rücktrittsrechte des Mieters erlöschen ebenfalls spätestens mit Abschluss des ersten Kaufvertrages für eine Sondereigentumseinheit.

Für den Fall der Ausübung der Rücktrittsrechte bestehen wechselseitig keine Ansprüche wie z. B. Schadenersatz und Aufwendungsersatzansprüche, die Sie als Käufer betreffen könnten.

# Wichtige Informationen
## Das sollten Sie wissen

wichtig

**Was geschieht nach Vertragsbeendigung?**

Der Mieter ist verpflichtet, das Mietobjekt vollständig geräumt und im vertragsgemäßen Zustand zurückzugeben. Über die Rückgabe des Mietgegenstandes ist ein Protokoll anzufertigen, aus dem sich der Zustand zum Rückgabezeitpunkt ergibt.

Wird das Mietverhältnis vor Ablauf der Festmietzeit (Ziffer 16.2) durch den Mieter oder aufgrund eines vom Mieter zu vertretendem Grunde beendet, verpflichten sich die Parteien dazu, die nahtlose Fortsetzung eines Betriebes eines Pflegeheimes in dem Mietobjekt zu ermöglichen und, soweit erforderlich, die entsprechenden Verträge hierzu abzuschließen.

**Gibt es zusätzliche Sicherheiten für Forderungen aus dem Mietverhältnis?**

Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter bis spätestens einen Monat nach Übergabe des Mietgegenstandes eine selbstschuldnerische, unbedingte, unbefristete, unwiderrufliche Bürgschaft einer in der Europäischen Union als Zoll- und Steuerbürgin zugelassenen Bank in Höhe von drei Monatskaltmieten zu übergeben, welche der Absicherung sämtlicher Zahlungsverpflichtungen aus diesem Vertrag dient.

Der Mietverwalter, die SH Verwaltungs GmbH, ist berechtigt die Bürgschaft entgegenzunehmen und zu verwahren sowie im Falle eines Mietrückstandes von mehr als zwei Monaten bzw. bei einem Zahlungsverzug des Mieters von mehr als zwei Monatsmieten für sonstige Forderungen des Vermieters aus diesem Mietvertrag die Bürgschaft für den Vermieter in Anspruch zu nehmen. Der Mieter kann die Rückgabe der Bürgschaft frühestens drei Jahre nach Übergabe des Mietgegenstandes zurückfordern.

**Wie ist das bevorzugte Belegungsrecht geregelt?**

Im Mietvertrag sind bevorzugte Belegungsrechte für die Eigentümer der Sondereigentumseinheiten und deren Familienangehörige vereinbart, die den Zugriff auf einen freiwerdenden Pflegeplatz sichern. An erster Stelle sind die Eigentümer des Pflegezentrums Feichten und deren Angehörige (z. B. Ehegatten, Eltern, Schwiegereltern, Kinder, Enkel, eigene Großeltern, Großeltern des Ehegatten und Geschwisterehegatten) aufzunehmen.

An zweiter Stelle sind die Eigentümer/ Erwerber und deren Angehörige anderer von SH GmbH & Co Projektentwicklungs KG errichteten, initiierten oder projektierten Wohn- und/ oder Pflegeeinheiten zu berücksichtigen.

Das heißt insbesondere für den Investor bzw. Käufer einer Sondereigentumseinheit im Pflegezentrum Feichten, dass er auch in den Genuss eines bevorzugten Belegungsrechts in einem anderen, von der SH GmbH & Co. Projektentwicklungs KG errichteten oder von der PUR VITAL Altenhilfe GmbH, der Pichlmayr Wohn- und Pflegeheime GmbH bzw. von den jeweiligen Kreisverbänden des BRK betriebenen Pflegeheimen in den Landkreisen Forchheim, Kulmbach, Regensburg, Roth, Rottal- Inn, Tirschenreuth, Weißenburg-Gunzenhausen oder der Stadt Regensburg kommt. Zusätzlich genießt man auch Einzugspriorität in den Wohn- bzw. Pflegeheimen der Unternehmensgruppe Behrend in den Landkreisen Aichach und Rosenheim. Erst dann, wenn keine Bewerber aus dem Kreis der Eigentümer vorhanden sind, kann der freie Platz an sonstige Personen vergeben werden.

Zudem räumt die PUR VITAL Altenhilfe GmbH dem Vermieter und dessen Familienangehörigen eine bevorzugte Belegung in allen von ihm derzeit und auch in Zukunft geführten Wohn- und Seniorenpflegeheimen, Seniorenzentren und Behindertenpflegeeinrichtungen ein.

Sollte ein Vermieter des Seniorenpflegeheims Feichten für sich oder für einen Familienangehörigen das bevorzugte Belegungsrecht nicht im Pflegezentrum Feichten, sondern in einem anderen Haus des Mieters geltend machen, geht dieses Recht im Rang nach den jeweiligen für diese Häuser bereits bestehenden bevorzugten Belegungsrechten Dritter.

Die bevorzugten Belegungsrechte beziehen sich nur auf nicht durch die zuständigen Kommunen oder den Freistaat Bayern mit öffentlichen Mitteln geförderte Pflegeplätze. Bei öffentlich geförderten Wohn- und Pflegeplätzen haben ausschließlich die jeweiligen Landkreise ein Belegungsrecht.

**Wie kann eine Eigennutzung erfolgen?**

Für den Fall, dass ein Eigentümer oder einer seiner Familienangehörigen die Eigennutzung beabsichtigt, so ist mit dem Betreiber ein erforderlicher Heimvertrag in der Weise abzuschließen, wie er auch mit einem Bewohner, der nicht Eigentümer im Pflegezentrum Feichten ist, abgeschlossen wird. Der Heimvertrag wird gemäß dem bayerischen Pflege- und Wohnqualitätsgesetz geschlossen.

Der Eigentümer hat somit für die vom Betreiber erbrachten Leistungen gemäß Heimvertrag zu bezahlen, er erhält jedoch im Gegenzug die vom Betreiber zu zahlende Miete gemäß Mietvertrag, sodass er im Ergebnis nur noch die Differenz daraus als Kostenfaktor hat.

Eine Kündigung des Mietvertrages aufgrund einer Eigennutzung ist nicht möglich. Der Eigentümer kann auch nicht verlangen, dass ein Bewohner ausziehen muss, damit er seine Sondereigentumseinheit selbst nutzen kann. Die Eigennutzung kann nur erfolgen, sofern ein Pflegezimmer auch frei ist bzw. frei wird.

Damit der Eigentümer auch kurzfristig Zugriff auf einen freiwerdenden Pflegeplatz hat, kann er das bevorzugte Belegungsrecht z. B. in allen von der SH GmbH & Co. Projektentwicklungs KG realisierten Pflegeheimen nutzen.

## Was wird im Verwaltervertrag geregelt?

Als Verwalter wird die Fa. SH Verwaltungs GmbH mit Sitz in Pfarrkirchen auf die Dauer von drei Jahren bestellt. Der Verwaltervertrag zwischen der Eigentümergemeinschaft Pflegezentrum Feichten, vertreten durch die SH GmbH & Co. Projektentwicklungs KG und der Firma SH Verwaltungs GmbH wird nach grundbuchmäßigem Vollzug der Teilungserklärung geschlossen. Er regelt die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums für das Pflegezentrum. In diesem Verwaltervertrag werden die Aufgaben und Pflichten des Verwalters für die Dauer von drei Jahren ab dem 1. Folgemonat der Übergabe der ersten Sondereigentumseinheit geregelt.

Die Verwaltertätigkeit nach dem WEG umfasst die Feststellung von Gewährleistungsmängeln am Gemeinschaftseigentum sowie ggf. die Veranlassung der Mängelbeseitigung. Außerdem ist in diesem Vertrag die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums, insbesondere in technischer, bestandserhaltender, organisatorischer und kaufmännischer Hinsicht enthalten. Der Vertrag beinhaltet weiterhin die Abhaltung von Eigentümerversammlungen, die Erstellung von Abrechnungen und Wirtschaftsplänen, die Buchführung der Eigentümergemeinschaft, die Verwaltung der Erhaltungsrücklagen, die Beauftragung und Überwachung von Instandhaltungsmaßnahmen usw.

Die Verwaltergebühr beträgt je Sondereigentumseinheit monatlich 18,00 € zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer.

## Was wird im Mietverwaltungsvertrag geregelt?

Der Mietverwaltungsvertrag zwischen der SH GmbH & Co. Projektentwicklungs KG und der Firma SH Verwaltungs GmbH wird

für die Dauer von zwei Jahren beginnend mit dem 1. Folgemonat ab Übergabe der ersten Sondereigentumseinheit geschlossen. Er verlängert sich jeweils um ein weiteres Jahr, wenn er nicht drei Monate vor dem Ende der jeweiligen Vertragslaufzeit gekündigt wird.

Der Mietverwaltungsvertrag regelt die Verwaltung der Sondereigentumseinheiten des Pflegezentrums Feichten. Der Mietverwalter rechnet die Betriebskosten mit dem Mieter, dem Vermieter und der Eigentümergemeinschaft ab. Gemäß dem Mietverwaltungsvertrag hat der Verwalter den pünktlichen Eingang der Mietzahlungen zu überwachen und die vom Mieter gestellte Mietbürgschaft zu verwalten.

Er hat dafür zu sorgen, dass die vom Mieter in einem Betrag zu zahlende Miete nach Abzug der Hausgeldzahlung (Erhaltungsrücklage und sonstiger auf den Mieter nicht umlagefähiger Bewirtschaftungskosten wie Verwaltergebühren und sonstige Verwaltungskosten wie Kontoföh-

rungsgebühren), sowie der Mietverwaltergebühren auf die einzelnen Eigentümer der Sondereigentumseinheiten (Pflegezimmer) aufgeteilt wird. Es gehört außerdem zu seinen Aufgaben, den Verbraucherpreisindex zu Zwecken der Mietanpassung zu überwachen.

Der Mietverwalter hat das Sondereigentum auf erforderliche Instandhaltungsmaßnahmen und Schönheitsreparaturen regelmäßig zu überprüfen, ggf. erforderliche Instandhaltungsarbeiten zu veranlassen und die Ausführung dieser Arbeiten zu überwachen.

Der Mietverwalter wird die bei den Begehungen festgestellten Gewährleistungsmängel gegenüber den am Bau beteiligten Firmen geltend machen. Er wird alle Eigentümer über die Erkenntnisse der Begehungen sowie über alle wichtigen sonstigen Ereignisse rund um die Immobilie in der Eigentümerversammlung informieren. Vor Ablauf der 5-jährigen Gewährleistungsfrist wird er eine Abschlussbegehung des Gebäudes durchführen, eventuell noch bestehende Gewährleistungsmängel an den Sondereigentumseinheiten beanstanden und sich um die Beseitigung kümmern.

Die Mietverwaltungsgebühr beträgt monatlich 8,00 € zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Sowohl der Verwalter als auch der Mietverwalter erbringen die jeweiligen Leistungen in den ersten vier Monaten kostenlos für die Eigentümer eines Pflegeapartments, damit diese während der Preopening-Phase nicht in Vorleistung gehen müssen.

### Wie oft finden Eigentümerversammlungen statt?

Eigentümerversammlungen werden normalerweise 1x jährlich durch den Verwalter einberufen. Die erste Eigentümerversammlung ist eigentlich eine Versammlung zukünftiger Eigentümer oder eine Käuferversammlung, denn der Eigentumsübergang (Eintrag ins Grundbuch) erfolgt erst Zug um Zug mit vollständiger Zahlung des geschuldeten Kaufpreises. Die Zahlung der letzten Kaufpreisrate erfolgt erst nach der Abnahme und Übergabe an den Käufer.

Die erste Eigentümerversammlung bzw. Käuferversammlung findet voraussichtlich am Tag der Abnahme statt.

### Wie hoch ist die Erhaltungsrücklage?

Die Höhe der Erhaltungsrücklage wird in der Eigentümerversammlung bestimmt. Die Höhe kann von den Eigentümern in der jährlichen Eigentümerversammlung jeweils geändert werden. Für das erste Jahr wurden monatlich 1,00 € je 1/1.000 Miteigentumsanteil festgelegt. Insgesamt ergibt sich somit ein Betrag von 12.000 €/ Jahr. Siehe Seite 64.

In der ersten Eigentümerversammlung wird der Verwalter vorschlagen, die Zahlungen der Erhaltungsrücklage für die ersten vier Monate zu verschieben und im fünften Monat dann mit der ersten Mietzahlung zu verrechnen. Der jeweilige Eigentümer muss somit nicht in Vorleistung gehen. Erfahrungsgemäß fallen einige Kosten (z. B. Versicherungsprämien) mit der Übergabe des Objektes an. Zu diesem Zeitpunkt sind auf dem Hausgeldkonto noch keine Guthaben aufgelaufen. Damit die Eigentümergemeinschaft in den ersten Monaten ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen kann, ohne dass die Eigentümer in Vorleistung gehen müssen, ist die Firma SH Verwaltungs GmbH bereit, ein zinsloses Darlehen für 6 Monate ab Übergabe des Mietobjekts zur Verfügung zu stellen. Nach Ablauf der 6 Monate wird das gewährte Darlehen dann vom Hausgeldkonto wieder zurückgeführt.

### Welche Aspekte sind bei der Einkommensteuer zu berücksichtigen?

Bei einer Fremdfinanzierung entstehen Bankkosten für Disagio, Kontoführungsgebühren, Bereitstellungszinsen und laufende Zinsen für den Kredit. Diese fallen während der Bauzeit und auch während der Vermietungsphase (je nach Kreditlaufzeit) an, können jedoch steuerlich berücksichtigt werden.

Sofern Sie das Pflegeheimzimmer im Pflegezentrum Feichten als Privatvermögen erworben haben, stellen die Mieteinnahmen aus der Pflegeeinheit steuerlich Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung dar. Sie können außerdem über einen Zeitraum von bis zu 50 Jahren Abschreibungen für die Gebäudeherstellungskosten in Höhe von 2 % steuerlich geltend machen (nach § 7 Abs. 4 Einkommensteuergesetz).

Die Gebäudeherstellungskosten errechnen sich aus dem Kaufpreis abzüglich des Anteils für die Anschaffungskosten für das Grundstück.

Im Jahr der Anschaffung ist die Abschreibung für das Gebäude zeitanteilig mit je einem 1/12 zu berechnen.

Mit der ersten Hausgeldabrechnung wird jedem Eigentümer eine Aufstellung mit den Objektangaben für die Steuererklärung überreicht. Diese benötigen Sie zur Geltendmachung der Abschreibungsbeträge in Ihrer Einkommensteuererklärung.

Die Ansätze der Anschaffungs- und Herstellungskosten für die Gebäudeabschreibung für die jeweilige Pflegeeinheit können Sie aus der Preisliste ersehen.

Positive Einkünfte, auch anderer Einkunftsarten, können Sie mit eventuellen Verlusten aus Vermietung und Verpachtung verrechnen.

Zudem ist ein Verlustrücktrag bis zu einem Betrag von 1.000.000,– € (Alleinstehende) oder 2.000.000,– € (gemeinsam Veranlagte) möglich. Ferner ist ein Verlustvortrag bis zu einem Gesamtbetrag der Einkünfte von 1.000.000,– € (Alleinstehende) oder 2.000.000,– € (gemeinsam Veranlagte) uneingeschränkt und darüber hinaus noch zu 60 % möglich.

Die Investition in eine Immobilie kann, je nach Ihren Einkommensverhältnissen und Ihrer steuerlichen Situation, attraktive Steuerersparnisse einbringen. Dies ist von der Höhe der Fremdfinanzierung und den Mieteinnahmen abhängig. Aufgrund der guten Mieteinnahmen und der derzeit günstigen Zinsen ist es bei einer Investition in das Pflegezentrum Feichten möglich, dass sich sogar von Anfang an steuerliche Überschüsse ergeben können. Dies richtet

# Wichtige Informationen
## Das sollten Sie wissen

sich aber danach, ob keine oder nur eine sehr geringe Fremdfinanzierung notwendig ist. Einschränkend ist hierzu allerdings festzustellen, je rentabler sich eine Investition darstellt, umso weniger Steuerersparnisse sind realisierbar.

Auf Wunsch des Eigentümers werden die relevanten Objektdaten nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) an ihn direkt oder an seinen Steuerberater durch den Verwalter übermittelt.

**Welcher Zusammenhang besteht zur Kirchensteuer?**

Die Höhe der Kirchensteuer ist von der Einkommensteuer abhängig und beläuft sich auf 8 Prozent bzw. 9 Prozent der Einkommensteuer (der Prozentsatz ist abhängig vom Bundesland). Durch eine Ersparnis bei der Einkommensteuer ergibt sich somit auch eine Ersparnis bei der Kirchensteuer.

Was ist bei Weitervererbung bzw. Schenkung zu berücksichtigen?

Der Erbschaft- und Schenkungsteuer unterliegen alle Vermögensübertragungen, die auf einem Erwerb von Todes wegen oder auf einer Schenkung unter Lebenden beruhen. Steuerpflichtig ist dabei die „Bereicherung“ des Erben oder des Beschenkten. Die „Bereicherung“ ist der Betrag, der sich aus dem steuerlichen Wert des Nachlasses bzw. der Schenkung abzüglich derjenigen Verbindlichkeiten, die vom Erben bzw. Beschenkten übernommen worden sind, errechnet.

Bei Geld oder Wertpapieren ist der steuerlich anzusetzende Wert in der Regel der tatsächliche (Nominal-) Wert oder der zum Zeitpunkt des Todes bzw. der Schenkung entsprechende Börsenkurs.

Grundvermögen (z. B. unbebaute oder bebaute Grundstücke, Erbbaurechte, Wohnungseigentum) ist seit dem 1. Januar 2009, vor allem dann, wenn die Immobile vermietet wird, für schenkungs- und erbschaftsteuerliche Zwecke mit dem „Verkehrswert“ zu bewerten.

Für Wohnungs- und Teileigentum wird regelmäßig der sogenannte „Vergleichswert“ ermittelt. Der Vergleichswert wird aus den Kaufpreisen für gleichartige Grundstücke gebildet. Grundlage sind vorrangig die von den Gutachterausschüssen der Städte und Landkreise mitgeteilten Vergleichspreise. Dabei werden aber wertbeeinflussende Belastungen des konkreten Einzelfalles nicht berücksichtigt. Dies kann nur über ein Sachverständigengutachten erfolgen. Es können aber auch zeitnahe Kaufpreise aus der Umgebung oder innerhalb eines Immobilienobjekts berücksichtigt werden.

Da seit dem 1. Januar 2009 auch die Freibeträge für Erbschaften und Schenkungen im Bereich von Ehegatten (500.000,– €) und Kindern (400.000,– € pro Kind und Elternteil) deutlich angehoben worden sind, wird in den meisten Fällen eine Steuer nicht entstehen oder bei geschickter Gestaltung vermieden werden können. Die Freibeträge gelten im Übrigen für alle Vermögensübertragungen durch dieselbe Person innerhalb von 10 Jahren, sie können also im Laufe eines Lebens mehrfach genutzt werden.

**Wie erfolgt die Besteuerung von Gewinnen aus Wertzuwächsen bei privaten Immobilienveräußerungen?**

Nach einem Ablauf einer zehnjährigen Spekulationsfrist (§ 23 Einkommensteuergesetz) sind Veräußerungsgewinne, die aus dem Verkauf privater Immobilien entstehen, steuerfrei.

**Haben Sie weitere steuerliche Fragen?**

Wir stellen Ihnen gerne den Kontakt zu einem fachkundigen Steuerberater her, der Sie in allen Fragen und Anliegen zu den steuerlichen Auswirkungen berät.

**Welche Angaben müssen wir uns vorbehalten?**

Alle in diesem Prospekt gemachten Angaben entsprechen dem Stand Oktober 2021 und wurden mit größter Sorgfalt und nach bestem Wissen getätigt. Es wurden keine wesentlichen Umstände ausgelassen.

Technische Änderungen oder Abweichungen von der Bau- und Lieferbeschreibung aus wichtigen oder sachlich gerechtfertigten Gründen bleiben vorbehalten. Dies gilt auch für die Auswahl der Baustoffe, sowie Abweichungen gegenüber den gezeigten Plänen und Perspektiven.

Die gezeigten Einrichtungen und Möblierungen sind, bis auf die Ersteinrichtung (vgl. Mietvertrag 9.3), nicht im Liefer- und Leistungsumfang enthalten und werden durch den Betreiber gestellt.

Die beschriebenen steuerlichen Auswirkungen sind nicht Gegenstand des Vertrages, somit kann auch keine Gewährleistung für die Richtigkeit übernommen werden.

Die namentliche Nennung einzelner Personen in diesem Prospekt dient der besseren Information für die Interessenten, nicht aber, um eine persönliche Vertrauensbildung zu beabsichtigen. Maßgeblich sind ausschließlich die im notariellen Kaufvertrag und den sonstigen bereits geschlossenen Verträgen enthaltenen Angaben.

Verantwortlich für diesen Prospekt ist die Firma SH GmbH & Co. Projektentwicklungs KG.

Von diesem Prospekt abweichende Angaben oder Zusagen bedürfen der schriftlichen Bestätigung der Firma SH GmbH & Co. Projektentwicklungs KG.

**Wann ist die Haftung ausgeschlossen?**

Ansprüche aus dem Prospekt gegen die Firma SH GmbH & Co. Projektentwicklungs KG wegen fahrlässiger Pflichtverletzung sind ausgeschlossen. Dies gilt nicht für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung der Firma SH GmbH & Co. Projektentwicklungs KG oder einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen der Firma SH GmbH & Co. Projektentwicklungs KG beruhen. Der Haftungsausschluss gilt ferner nicht für sonstige Schäden, die auf einer grob fahrlässigen Pflichtverletzung der Firma SH GmbH & Co. Projektentwicklungs KG oder auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen der Firma SH GmbH & Co. Projektentwicklungs KG beruhen.

Die Haftung für fahrlässige Pflichtverletzungen der Firma SH GmbH & Co. Projektentwicklungs KG ist darüber hinaus auch dann nicht ausgeschlossen, soweit es sich um die Haftung der Firma SH GmbH & Co. Projektentwicklungs KG wegen Verletzung von wesentlichen Vertragspflichten (Kardinalspflichten), der Inanspruchnahme besonderen Vertrauens handelt oder der Haftungsausschluss eine unangemessene Benachteiligung des Eigentümers darstellen würde. Im Übrigen gelten die gesetzlichen Haftungsregeln.

**Wie ist die Vertragsabwicklung geregelt?**

Zum Kauf einer Sondereigentumseinheit (Pflegeapartment) im Pflegezentrum Feichten ist lediglich der Kaufvertrag beim Notar abzuschließen. Alle weiteren Verträge, wie z. B. der Mietvertrag mit Bau- und Lieferbeschreibung, der Verwaltervertrag, der Mietverwaltungsvertrag, die Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung usw., wurden bereits durch die Firma SH GmbH & Co. Projektentwicklungs KG abgeschlossen und mit Abschluss des Kaufvertrages durch den Käufer übernommen.

Sämtliche Verträge sind im Ordner Verkaufsinformationen 10/2021 enthalten, welchen jeder Interessent vor dem Notartermin ausgehändigt bekommt. So ist eine Prüfung der Verträge bereits frühzeitig möglich. Der Kaufvertrag besteht aus einem unwiderruflichen Kaufangebot, das der Bauträger innerhalb 4 Wochen annehmen kann. Alternativ wird der Vertrag beim Notartermin direkt von Käufer und Verkäufer unterzeichnet.

Der Notar wird dem Käufer mindestens 14 Tage vor dem Beurkundungstermin das Kaufvertragsangebot direkt zusenden. Dadurch wird Ihnen die Möglichkeit gegeben, den Vertragstext ausführlich zu prüfen und ggf. Fachleute Ihres Vertrauens wie z. B. Steuerberater/Rechtsberater oder Bankberater hinzuzuziehen.

Sollten Sie noch Fragen haben, so können Sie sich auch direkt an den Notar oder gerne auch an uns wenden. Haben Sie sich für den Kauf eines Pflegeapartments im Pflegezentrum Feichten entschieden, dann kontaktieren Sie uns einfach und wir vereinbaren kurzfristig einen Beurkundungstermin im Notariat.

# Chancen und Risiken
## Das sollten Sie bedenken

Risiken & Chancen

### Risiken

### Chancen

## Was ist generell bei einer Immobilieninvestition zu beachten?

Der Wert einer Immobilie kann grundsätzlich von verschiedenen Faktoren, wie der politischen, (steuer-)rechtlichen und wirtschaftlichen Lage, beeinflusst werden. Bei schlechten Rahmenbedingungen besteht das Risiko von Wertverlusten in nicht vorhersehbarer Höhe bis hin zum Totalverlust inklusive Verlust der Erwerbsnebenkosten und etwaiger Finanzierungskosten.

Die durchschnittliche Wertentwicklung von Immobilien ist seit Jahrzehnten nur durch kleine Schwankungen gekennzeichnet und entwickelt sich im Mittel überdurchschnittlich positiv.

Die immer noch nicht vollständig überwundene Finanzkrise zeigt eindeutig, welche Vorteile in Sach- gegenüber Geldwerten stecken: höhere Sicherheit und eine enorme Wertbeständigkeit.

## Wie attraktiv ist eine Spezialimmobilie?

Falls die Nachfrage nach stationären Pflegeplätzen stark sinkt, kann es möglich sein, dass aufgrund mangelnder Auslastung ein Betrieb und damit eine Anmietung des Objekts unattraktiv wird.

Reduzierte Mieteinnahmen und im schlechtesten Fall eine Kündigung des Mietvertrages können eintreten. Darüber hinaus ist die Spezialimmobilie geprägt von der erheblich eingeschränkten Nutzungsmöglichkeit im Gesamten und der einzelnen Einheit. Eine sinnvolle Nutzung ist nur durch die Vermietung/Verpachtung im Gesamten an einen Betreiber möglich, sodass eine Änderung der Nutzung des Objekts oder der einzelnen Sondereigentumseinheit zunächst nur mit einem Eigentümerbeschluss mit einer Mehrheit von 90 % sämtlicher existierenden Stimmen möglich ist. Unabhängig hiervon ist eine Änderung der Nutzung voraussichtlich mit erheblichem Umbau- und Kostenaufwand für die einzelnen Eigentümer und die Eigentümergemeinschaft verbunden.

Die langjährige demografische Entwicklung zeigt, dass der Bedarf an Pflegeplätzen, unabhängig von regionalen Gegebenheiten, überproportional steigt. Dies wird sich zukünftig auch nicht ändern.

Das Bayerische Landesamt für Statistik hat den „Demographie-Spiegel für Bayern“ veröffentlicht. Diese Statistik beleuchtet die Bevölkerungsentwicklung der einzelnen Orte von 2017 bis zum Jahr 2037. Hierbei ergibt sich für die Verwaltungsgemeinschaft Kirchweidach ein Anstieg der über 65- Jährigen von derzeit ca. 3.110 auf 3.331 Personen im Jahr 2037. Dies bedeutet für die Gemeinde Feichten einen prozentualen Anstieg dieser Bevölkerungsgruppe um 38% verglichen mit dem Jahr 2017. Das Durchschnittsalter von Feichten steigt von 43,2 Jahren im Jahr 2017 auf 46,5 Jahre im Jahr 2037.

Die Bewohnerplätze im Erdgeschoss sind auf spezielle Erkrankungen ausgerichtet, um den zu erwartenden Anstieg an z. B. psychischen oder demenziellen Erkrankungen zu begegnen. Neben den statistischen Ergebnissen ist dadurch, und auch durch die attraktive Lage in Feichten, von einer sehr guten Belegungsquote und somit auch von einem erfolgreichen Betrieb des Pflegezentrums auszugehen.



### Risiken

### Chancen

## Wie sicher sind die Mieteinnahmen?

Wirtschaftliche Risiken von Mietern sind ein generelles Risiko, das vom Vermieter nicht beeinflussbar ist. Es besteht die Gefahr, dass der Mieter aufgrund wirtschaftlicher Probleme nicht in der Lage ist, die Mietzahlungen zu leisten. Dies kann dazu führen, dass Mietzahlungen verspätet, reduziert oder überhaupt nicht erbracht werden können. Hat der Erwerber das Objekt finanziert, kann dies bedeuten, dass die Finanzierung nicht mehr aus den Mieteinnahmen erfolgen kann, sondern weitere Eigenmittel notwendig sind.

Das Betreiberunternehmen ist seit vielen Jahren etabliert und weist umfassende Kenntnisse in der Altenpflege auf. Bei Betrachtung der Bilanzen zeigt sich der Betreiber bonitätsstark. Zusätzlich wurde im Mietvertrag eine Sicherheit von drei Monatskaltmieten vereinbart. Diese Bürgschaft, die von der SH Verwaltungs GmbH verwahrt wird, kann bei Mietrückständen bzw. Zahlungsverzug von mehr als zwei Monatsmieten in Anspruch genommen werden.

## Wie geht es nach Ablauf des Mietvertrages weiter?

Der Mietvertrag mit dem Betreiber ist auf die Dauer von 20 Jahren geschlossen. Es ist möglich, dass dieser Vertrag nach Ablauf nicht verlängert wird oder auch, dass (siehe vorherige Anmerkung zur Sicherheit der Mieteinnahmen) aus anderen Gründen eine vorzeitige Beendigung des Mietvertrages erfolgt. Es besteht dann das Risiko, dass ein Vertrag mit einem neuen Betreiber nicht unmittelbar im Anschluss, sondern erst zu einem späteren Zeitpunkt oder auch mit geringeren Mieteinnahmen oder anderen Zugeständnissen (kostenlose Umbauarbeiten, Renovierung etc.) geschlossen oder überhaupt kein neuer Betreiber gewonnen werden kann. Im Fall einer Betreibersuche kann daher zusätzlicher Aufwand für Dienstleister, Berater oder Makler entstehen und darüber hinaus ein Mietausfall in nicht vorhersehbarer Höhe eintreten, sodass letztlich die Eigentümergemeinschaft auch gezwungen sein kann, eine Änderung der Nutzung mit weiterem Kostenaufwand zu beschließen.

Nach Ablauf der 20-jährigen Festmietzeit kann der Betreiber durch die im Mietvertrag enthaltene Verlängerungsoption die Mietdauer zweimal um je weitere 5 Jahre ausweiten. Das Unternehmen PUR VITAL selbst ist seit Jahrzehnten in der Versorgung pflegebedürftiger Menschen stark engagiert. Statistisch gesehen wächst der Anteil älterer Menschen in der Bevölkerung stark an, was einen überdurchschnittlich hohen Bedarf an Pflegeplätzen zur Folge hat.

Aus diesem Grund ist das Pflegezentrum Feichten sowohl für das Unternehmen PUR VITAL als auch für vergleichbare Betreiber ein sehr interessantes Objekt – heute und in Zukunft.

Risiken & Chancen

## Wie stellt sich die Wertentwicklung der Immobilie dar?

### Risiken

Die Wertentwicklung einer Immobilie, insbesondere auch einer Spezialimmobilie, ist im Wesentlichen geprägt von der Qualität der Immobilie, dem Standort und der Lage der Immobilie, von der allgemeinen Kostenentwicklung (Baukosten/Grundstückskosten), dem Bedarf an Immobilien konkret dieser Art, den Nutzungsmöglichkeiten und nicht zuletzt dem Zeitpunkt des Verkaufs und der dann vorherrschenden allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Die Wertentwicklung ist darüber hinaus gerade bei Spezialimmobilien, die nicht zur Eigennutzung erworben werden, stark geprägt von dem durch die Immobilie erzielbaren Ertrag, also den Miet-/ Pachteinnahmen. Alle diese Faktoren, die zum Zeitpunkt der Tätigung der Immobilieninvestition nicht sicher prognostizierbar sind, können dazu führen, dass der Wert der Immobilie sich negativ entwickelt und auch erheblich unter dem Einstandspreis liegen kann. Daneben ist die Wertentwicklung auch abhängig von dem Angebot vergleichbarer Immobilien, was das Risiko birgt, dass die Errichtung weiterer Seniorenpflegeheime, insbesondere im näheren Einzugsbereich des Objekts in Feichten, zur Verringerung der Nachfrage und damit der Mieten und letztlich auch des Werts der Immobilie selbst führt. Auch kann ein Fallen der Grundstücks- und Baupreise zu einem Wertverfall der Immobilie führen.

### Chancen

Erfahrungsgemäß kann bei der Veräußerung einer Immobilie unter günstigen Bedingungen ein Verkaufspreis erzielt werden, der den Erwerbsaufwand erheblich übersteigt. Dies ist vor allem dann der Fall, wenn die Immobilie als langfristige Investition betrachtet wird. Im Gegensatz zu vielen anderen Branchen ist der Pflegebereich ein Wachstumsmarkt, der eher steigen wird als rückläufig zu sein. Darüber hinaus ist der Mietvertrag mit dem Betreiber indexiert, sodass bei einer Steigerung der Lebenshaltungskosten, wie in der Vergangenheit kontinuierlich zu beobachten, sich die vertraglich vereinbarte Miete anteilig (für nähere Einzelheiten siehe Mietvertrag) erhöht.

## Was ist bei dem Verkauf der Immobilie zu beachten?

### Risiken

Eine Immobilie stellt eine langfristige Anlageform dar. Dennoch ist der Verkauf der Immobilie rechtlich jederzeit möglich. Der potenzielle Erwerber ist in diesem Falle über die Teilungserklärung/ Gemeinschaftsordnung und Verträge verpflichtet, in die bestehenden Verträge einzutreten, kann also keine Eigennutzung des Objekts geltend machen, sondern ist an die Nutzung durch einen einheitlichen Betreiber gebunden. Es besteht weiter das Risiko, dass bei einem Verkauf zu einem ungünstigen Zeitpunkt Verluste entstehen oder aufgrund der Tatsache, dass es sich um eine Spezialimmobilie handelt, die Käufersuche längere Zeit (auch über ein Jahr hinweg) andauert. Der Wert der Immobilie kann daher eventuell nicht kurzfristig in Barmittel umgesetzt werden. Zusätzlich kann ein Verkaufsdruck zu erheblichen Preisreduzierungen führen.

### Chancen

Eine Immobilie als langfristige Anlageform hat grundsätzlich eine positive Wertentwicklung. Bei einem Verkauf besteht deshalb die Chance, dass ein Gewinn erzielt wird und somit der Verkaufspreis den Einstandspreis übersteigt. Aufgrund der Tatsache, dass Pflegeheimplätze durch die demografische Entwicklung an sich und durch den wohnortnahen Standort in Feichten im Speziellen, eine dauerhaft hohe, stetig steigende Nachfrage haben werden, ist von einer überproportionalen Preisentwicklung und damit Wertsteigerung auszugehen.

## Was passiert, wenn der Bauträger insolvent wird?

### Risiken

Durch eine Insolvenz des Bauträgers besteht das Risiko, dass das Objekt nicht fertiggestellt wird. Trotz der Zahlung nach Baufortschritt gemäß Makler- und Bauträgerverordnung besteht die Gefahr, dass die geleisteten Zahlungen des Käufers wertlos sind, da bei einer Fertigstellung des Objekts durch die Eigentümergemeinschaft oder Dritte weitere Kosten (z. B. durch neue abzuschließende Werkverträge mit höheren Preisen) entstehen oder geleistete Zahlung ganz oder teilweise wertlos sind, so dass sich letztlich der Kaufpreis deutlich erhöhen kann. Wird das Objekt im Falle einer Insolvenz rückabgewickelt und das Eigentum am Baugrundstück nicht den Käufern übertragen, so könnte es sein, dass geleistete Kaufpreisraten wertlos sind, da Rückforderungsansprüche unter Umständen nur zur Insolvenztabelle angemeldet werden können.

### Chancen

Die Finanzierung der Gesamtmaßnahme ist mit entsprechenden Eigenmitteln und Sicherheiten durch den Bauträger gesichert. Außerdem wird von allen Käufern bei Vertragsabschluss eine Finanzierungsbestätigung der kreditgebenden Bank verpflichtend vorgelegt. Dadurch wird eine hohe Finanzierungssicherheit erreicht, sowohl für den Bauträger als auch für den einzelnen Käufer. Damit ist zumindest weitgehend sichergestellt, dass jeder Käufer sein Pflegeheimzimmer finanzieren kann. Alle Zahlungen erfolgen nur nach entsprechenden Bautenstandsberichten, die den Käufern den tatsächlichen Baufortschritt dokumentieren.



## Was passiert, wenn sich die Fertigstellung verzögert?

### Risiken

Sollte sich die Fertigstellung des kompletten Gebäudes verzögern – egal ob durch oder ohne Verschulden des Bauträgers oder der von ihm beauftragten Unternehmen bzw. durch unbekannte Einflüsse von außen– kann dies, falls sich die Fertigstellung solange verzögert und so die Frist zur Übergabe des Seniorenpflegeheims an den Mieter nicht eingehalten werden kann, dazu führen, dass der Mieter vom Mietvertrag zurücktritt und/ oder Schadensersatzansprüche geltend macht. Im Falle eines Vertragsrücktritts ist es erforderlich, einen neuen Betreiber für das Seniorenpflegeheim zu finden. Gelingt dies nicht, würden die Mieteinnahmen komplett ausfallen. Darüber hinaus führt die Verzögerung der Fertigstellung zu einer Verschiebung der Mietzahlungspflicht und damit, je nach Finanzierungsvereinbarung, ggf. zu erhöhten Finanzierungskosten.

### Chancen

Die komplette Abwicklung zur Herstellung des Gebäudes unterliegt einer umfassenden Planung und einer professionellen Projektsteuerung. Durch Controllingmaßnahmen ist es möglich, Fehlentwicklungen rechtzeitig zu erkennen und frühzeitig gegensteuern zu können.

## Können Baumängel eintreten, die den Wert der Immobilie mindern?

### Risiken

Gravierende Baumängel können den Eigentümern erhebliche Kosten verursachen, was nicht nur den Wert der Immobilie negativ beeinflusst, sondern auch zu Mietausfällen bzw. Kürzungen führen kann, wenn wegen dieser Mängel nur eine eingeschränkte Nutzung möglich ist. Dabei ist zu beachten, dass Baumängel nicht nur während der Gewährleistungszeit auftreten können, sondern auch nach Ablauf der Gewährleistungsfrist. Dies kann zu hohen Sanierungskosten für die Eigentümergemeinschaft bzw. die einzelnen Eigentümer führen, die auch die Rücklagen aus der Erhaltungsrücklage bei Weitem übersteigen können. Während der Gewährleistungszeit besteht zudem das Risiko, dass die ausführenden Unternehmer oder der Bauträger insolvent werden und deswegen die Gewährleistungsansprüche nicht realisiert werden können und damit die Kosten der Beseitigung der Mängel den Eigentümern zur Last fallen.

### Chancen

Qualitätskontrollen und die richtigen Baufirmen sind bei der Umsetzung von Bauwerken ein wichtiger Aspekt, um Baumängel oder schlechte Ausführungen zu vermeiden. Bei der Auswahl der ausführenden Baufirmen wird deshalb größter Wert auf hohe Qualität und entsprechende Referenzen gelegt. Alle Gewerke werden detailliert projektiert und dokumentiert.
Die ausführenden Firmen werden entsprechend verpflichtet, die geforderten Qualitätsansprüche einzuhalten. Zusätzlich wird mit dem TÜV SÜD eine unabhängige und anerkannte Institution verpflichtet, durch ein baubegleitendes, lückenloses Qualitätscontrolling für eine einwandfreie Bauausführung zu sorgen. Um das Insolvenzrisiko der ausführenden Firmen während der Gewährleistungszeit zu minimieren, werden von den Unternehmen Bürgschaften angefordert, die erst nach der Gewährleistungszeit zurückgegeben werden.

## Was passiert, wenn es zu Schäden durch äußere Einflüsse kommt?

### Risiken

Es können durch nicht vorhersehbare äußere Einflüsse Schäden entstehen, wie beispielsweise Brand- und Wasserschäden, sowie Elementarschäden, die durch Naturkatastrophen wie Stürme oder sogar Erdbeben hervorgerufen werden können. Dies kann im schlimmsten Fall dazu führen, dass die Immobilie nicht mehr nutzbar ist und es damit zu dauerhaften Mietausfällen kommt bzw. die Immobiliensubstanz im Gesamten verlustig geht. Dabei besteht auch das theoretische Risiko, dass ein solcher Schaden nicht versichert bzw. nicht versicherbar ist und damit der Anleger einen Totalverlust erleidet.

### Chancen

Mögliche Brand- und Wasserschäden sowie Schäden aus Naturkatastrophen sind, sofern diese versicherbar sind, bereits in der Bauphase durch entsprechende Versicherungen abgedeckt. Es werden eine Elementarversicherung, eine Leitungswasser- und Sturmversicherung, eine Grundstückshaftpflichtversicherung sowie eine Gebäudebrandversicherung abgeschlossen.

Risiken & Chancen

| Risiken | Chancen |
|---|---|
| **Welchen Einfluss nimmt die Qualität auf die Investition?** | |
| Gebäudequalität und -zustand haben direkte Auswirkungen auf die Ertragskraft und die Wertentwicklung der Immobilie. Baumängel, die ungeplante Instandhaltungs- oder Instandsetzungsaufwendungen erforderlich machen, beeinflussen unweigerlich die Rendite und die Prognosen negativ. | Potenzielle Qualitätsmängel werden durch das baubegleitende Qualitätscontrolling des TÜV SÜD frühzeitig bemerkt. Er prüft, ob die Bauausführungen den Plänen, den Normen, den allgemein anerkannten Regeln der Technik und der Baubeschreibung entsprechen. Somit würden eventuelle Qualitätsprobleme sofort erkannt und Schäden vermieden. |
| **Wie beeinflussen mögliche Steuergesetzänderungen die Investition?** | |
| Bei den kalkulierten Kosten wurde unter anderem die derzeitige steuerliche Behandlung von Sozialimmobilien in Form eines stationären Seniorenpflegeheims gemäß dem Bayerischen Pflege- und Wohnqualitätsgesetz berücksichtigt. Die derzeit gültigen Steuergesetze könnten jedoch jederzeit durch den Gesetzgeber verändert werden und somit die Ertragssituation maßgeblich beeinflussen. | Eine Immobilie ist ein langfristiges Anlagegut, sodass davon auszugehen ist, dass die Wertentwicklung, die sich durch die Steuergesetzgebung und steuerliche Behandlung ergeben, Schwankungen nach oben und unten aufweisen kann. Aus diesem Grund ist eine Investition in eine Immobilie dann von großem Vorteil, wenn sie sich für den Anleger auch ohne steuerliche Vorteile bereits rechnet.<br><br>Mögliche steuerliche Vorteile sind am Ende dann eine erfreuliche Zugabe. |
| **Welche weiteren Kosten können zukünftig zu Lasten des Eigentümers anfallen?** | |
| Wie aus den oben angeführten Risikodarstellungen ersichtlich, ist eine Immobilie eine langfristige Anlageform, sodass Höhe und Art von zusätzlich anfallenden Kosten nicht absehbar sind. Neben Kosten, die aus der Herstellung oder der Bausubstanz der Immobilie entstehen können, können z. B. zusätzliche Kosten durch geänderte Finanzierungskonditionen entstehen. Darüber hinaus können bei Immobilien auch grundstücks- oder objektbezogene Kosten für zukünftige Erschließungen (Straßenerrichtung, Straßenverbesserung, Kanalisation, Beleuchtung etc.), die nach Bezugsfertigstellung durch die Kommune erfolgen, anfallen, die dann durch die Eigentümer zu übernehmen sind. Darüber hinaus haften die Eigentümer auch neben dem Bauträger für die anfänglich entstehenden Erschließungskosten – die im Kaufpreis enthalten sind – gegenüber der Kommune.<br><br>Der Eigentümer trägt die Kosten der laufenden Erhaltung und notwendiger Instandsetzungsarbeiten. Dies betrifft sowohl planmäßige Arbeiten (z. B. Erneuerung des Anstrichs, Reparaturen und Erneuerungen von technischen Anlagen nach Ablauf der regulären Nutzungsdauer) als auch unplanmäßige Arbeiten, insbesondere nach Ablauf der Gewährleistungsfristen (z. B. bei einem Defekt technischer Einrichtungen). Auch Kosten für die Erfüllung baulicher Anforderungen durch neue Gesetzesvorgaben im Pflegebereich gehen zu Lasten der Eigentümer. | Die Immobilie wird – unter Beaufsichtigung des TÜV SÜD – mit hohen Qualitätsanforderungen in der baulichen Umsetzung erstellt. Daher ist nicht mit außerplanmäßigen Kosten aus der Bausubstanz zu rechnen. Anfängliche Erschließungskosten sind mit dem Kaufpreis abgedeckt.<br><br>Der Käufer kann je Sondereigentumseinheit 1.500 € vom Kaufpreis einbehalten, bis der Bauträger einen Nachweis vorgelegt hat, dass alle anfänglichen Erschließungskosten bezahlt wurden. |

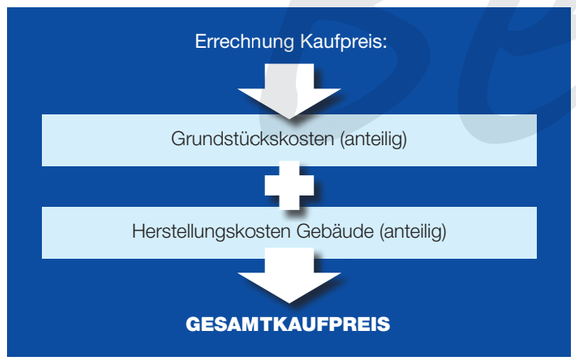
| Risiken | Chancen |
|---|---|
| **Ist eine Beeinflussung durch gesetzliche Vorgaben und Verordnungen möglich?** | |
| In Deutschland ist die Trägerschaft für Pflegeheimeinrichtungen durch gesetzliche Vorgaben und Verordnungen, insbesondere durch das Bayerische Pflege- und Wohnqualitätsgesetz, Pflegeversicherungsgesetz und die hierzu erlassenen Begleitgesetze reglementiert. Dies bedeutet, dass Änderungen in der Gesetzeslage auch direkten Einfluss auf den Betrieb des Pflegezentrums in Feichten haben können. Sind z. B. zukünftig zusätzliche bauliche Maßnahmen bei einem stationären Seniorenpflegeheim erforderlich, kann dies zu einer Belastung der Eigentümer oder zu einer negativen Rentabilität für den Betreiber führen, sodass dieser von einer Fortsetzung des Mietverhältnisses absehen kann. | Die Reglementierung in der stationären Pflege hat einen ausgeprägten sozialen Aspekt und soll die Pflegequalität sowie die Wahrung der Menschenwürde gewährleisten. Es soll sichergestellt werden, dass pflegebedürftige Menschen nicht etwa durch rein ertragswirtschaftliches Handeln benachteiligt, sondern angemessen und vergleichbar gut versorgt werden.<br>Durch diese starke Reglementierung übernimmt der Staat eine entsprechend hohe Verantwortung für die Träger und Betreiber und hat vor allem Eingriffs- und Kontrollmöglichkeit, die jedem Bewohner zugutekommen. |

# Zukunft im Blick haben

## Unabhängigkeit im Alter schaffen

# Beispielrechnung
## Aufstellung Mietausschüttung

Beispiel




## Beispielrechnung

| | Einbett-Zimmer | Einbett-Zimmer „R“ |
|---|---|---|
| Fläche Zimmer | 23,54 m² | 27,14 m² |
| + anteilige Nutz-, Funktions- und Verkehrsfläche am Pflegeheimbereich | 31,45 m² | 36,26 m² |
| **Gesamtfläche** | **54,99 m²** | **63,40 m²** |
| **Miteigentumsanteil** | 20,0415 | 23,1066 |
| **Gesamtkaufpreis** | **195.590,46 €** | **225.503,61 €** |
| + Grunderwerbsteuer (3,5 % v. Kaufpreis) | 6.845,67 € | 7.892,63 € |
| + Notar- u. Grundbuchkosten (+ 1,8 % v. Gesamtkaufpreis) | 3.520,63 € | 4.059,06 € |
| **abzüglich Tilgungszuschuss KfW-Bank*** | **-26.250,00 €** | **-26.250,00 €** |
| Erwerbsaufwand | 179.706,76 € | 211.205,30 € |
| **jährliche Miete** | **5.378,74 €** | **6.201,35 €** |
| **./. Verwaltergebühr (WEG) jährlich** (monatl. 18,00 € zzgl. gesetzl. MwSt.) | 257,04 € | 257,04 € |
| **./. Mietverwaltungsgebühr jährlich** (monatl. 8,00 € zzgl. gesetzl. MwSt.) | 114,24 € | 114,24 € |
| **./. Sonst. Verwaltungskosten jährlich** (monatl. ca. 0,24 € je 1/1.000 MEA inkl. MwSt.) | 57,72 € | 66,55 € |
| Mietüberschuss vor AfA (Abschreibungen) | 4.949,74 € | 5.763,52 € |
| **./. Erhaltungsrücklage jährlich** (monatl. 1,00 € je 1/1.000 MEA inkl. MwSt.) | 240,50 € | 277,28 € |
| **Mietausschüttung jährlich** | 4.709,24 € | 5.486,24 € |
| **Mietausschüttung monatlich** | 392,44 € | 457,19 € |

Aufgrund von Rundungsdifferenzen können sich Änderungen im Centbereich ergeben.
*derzeitiger Zuschuss der KfW; für eventuelle Änderungen können wir keine Gewähr übernehmen.
KfW-Anträge müssen bis 27.01.2022 bei der KfW eingereicht werden.

Das Pflegezentrum Feichten ist in doppelter Hinsicht eine zukunftsweisende Investition:

- Wohnen im Alter nach neuesten Erkenntnissen
- Investieren mit attraktiver Rendite und bevorzugtem Belegungsrecht

SH GmbH & Co.
Projektentwicklungs
KG

# Übersicht und Preisliste

## Gesamtaufstellung aller Pflegeeinheiten

| Einheit Nr. | Anzahl der Wohn-plätze | Fläche der Sondereigen-tumseinheit ($m^2$) | anteil. gemein-schaftl. Nutz-, Funktions- und Verkehrsfläche ($m^2$) | Gesamtfläche einschl. anteil. gemeinschaftl. Flächen ($m^2$) | Kosten Grundstücks-anteil (EURO)[1] | Herstellungs-kosten Gebäude (EURO) | Gesamt-kaufpreis der Einheit (EURO) | Miteigentums-anteil (1/1000) | jährlicher Mietertrag (EURO) | Mietertrag im Verhältnis zum Kaufpreis (%) | KfW-Zuschuss | Gesamtkaufpreis abzgl. KfW | Brutto-Rendite nach Abzug KfW-Zuschuss (%) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0.01 | 1 | 23,54 | 31,45 | **54,99** | 5.370,01 € | 190.220,45 € | **195.590,46 €** | 20,0415 | 5.378,74 € | 2,75% | abzüglich KfW-Zuschuss von 26.250 Euro[2] | **169.340,46 €** | 3,18% |
| 0.02 | 1 | 23,60 | 31,53 | **55,13** | 5.383,70 € | 190.705,46 € | **196.089,16 €** | 20,0926 | 5.392,45 € | 2,75% | | **169.839,16 €** | 3,18% |
| 0.03 | 1 | 23,70 | 31,66 | **55,36** | 5.406,53 € | 191.514,12 € | **196.920,65 €** | 20,1778 | 5.415,32 € | 2,75% | | **170.670,65 €** | 3,17% |
| 0.04 | 1 | 23,70 | 31,66 | **55,36** | 5.406,53 € | 191.514,12 € | **196.920,65 €** | 20,1778 | 5.415,32 € | 2,75% | | **170.670,65 €** | 3,17% |
| 0.05 | 1 | 23,60 | 31,53 | **55,13** | 5.383,70 € | 190.705,46 € | **196.089,16 €** | 20,0926 | 5.392,45 € | 2,75% | | **169.839,16 €** | 3,18% |
| 0.06 | 1 | 23,54 | 31,45 | **54,99** | 5.370,01 € | 190.220,45 € | **195.590,46 €** | 20,0415 | 5.378,74 € | 2,75% | | **169.340,46 €** | 3,18% |
| 0.07 | 1 | 23,54 | 31,45 | **54,99** | 5.370,01 € | 190.220,45 € | **195.590,46 €** | 20,0415 | 5.378,74 € | 2,75% | | **169.340,46 €** | 3,18% |
| 0.08 | 1 | 23,60 | 31,53 | **55,13** | 5.383,70 € | 190.705,46 € | **196.089,16 €** | 20,0926 | 5.392,45 € | 2,75% | | **169.839,16 €** | 3,18% |
| 0.09 | 1 | 23,60 | 31,53 | **55,13** | 5.383,70 € | 190.705,46 € | **196.089,16 €** | 20,0926 | 5.392,45 € | 2,75% | | **169.839,16 €** | 3,18% |
| 0.10 R | 1 | 27,14 | 36,26 | **63,40** | 6.191,28 € | 219.312,33 € | **225.503,61 €** | 23,1066 | 6.201,35 € | 2,75% | | **199.253,61 €** | 3,11% |
| 0.11 R | 1 | 27,04 | 36,12 | **63,16** | 6.168,48 € | 218.504,62 € | **224.673,10 €** | 23,0215 | 6.178,51 € | 2,75% | | **198.423,10 €** | 3,11% |
| 0.12 R | 1 | 27,04 | 36,12 | **63,16** | 6.168,48 € | 218.504,62 € | **224.673,10 €** | 23,0215 | 6.178,51 € | 2,75% | | **198.423,10 €** | 3,11% |
| 0.13 R | 1 | 27,14 | 36,26 | **63,40** | 6.191,28 € | 219.312,33 € | **225.503,61 €** | 23,1066 | 6.201,35 € | 2,75% | | **199.253,61 €** | 3,11% |
| 0.14 | 1 | 23,60 | 31,53 | **55,13** | 5.383,70 € | 190.705,46 € | **196.089,16 €** | 20,0926 | 5.392,45 € | 2,75% | | **169.839,16 €** | 3,18% |
| 0.15 | 1 | 23,60 | 31,53 | **55,13** | 5.383,70 € | 190.705,46 € | **196.089,16 €** | 20,0926 | 5.392,45 € | 2,75% | | **169.839,16 €** | 3,18% |
| 0.16 | 1 | 23,54 | 31,45 | **54,99** | 5.370,01 € | 190.220,45 € | **195.590,46 €** | 20,0415 | 5.378,74 € | 2,75% | | **169.340,46 €** | 3,18% |
| 1.01 | 1 | 23,54 | 31,45 | **54,99** | 5.370,01 € | 190.220,45 € | **195.590,46 €** | 20,0415 | 5.378,74 € | 2,75% | | **169.340,46 €** | 3,18% |
| 1.02 | 1 | 23,60 | 31,53 | **55,13** | 5.383,70 € | 190.705,46 € | **196.089,16 €** | 20,0926 | 5.392,45 € | 2,75% | | **169.839,16 €** | 3,18% |
| 1.03 | 1 | 23,70 | 31,66 | **55,36** | 5.406,53 € | 191.514,12 € | **196.920,65 €** | 20,1778 | 5.415,32 € | 2,75% | | **170.670,65 €** | 3,17% |
| 1.04 | 1 | 23,70 | 31,66 | **55,36** | 5.406,53 € | 191.514,12 € | **196.920,65 €** | 20,1778 | 5.415,32 € | 2,75% | | **170.670,65 €** | 3,17% |
| 1.05 | 1 | 23,60 | 31,53 | **55,13** | 5.383,70 € | 190.705,46 € | **196.089,16 €** | 20,0926 | 5.392,45 € | 2,75% | | **169.839,16 €** | 3,18% |
| 1.06 | 1 | 23,54 | 31,45 | **54,99** | 5.370,01 € | 190.220,45 € | **195.590,46 €** | 20,0415 | 5.378,74 € | 2,75% | | **169.340,46 €** | 3,18% |
| 1.07 | 1 | 23,54 | 31,45 | **54,99** | 5.370,01 € | 190.220,45 € | **195.590,46 €** | 20,0415 | 5.378,74 € | 2,75% | | **169.340,46 €** | 3,18% |
| 1.08 | 1 | 23,60 | 31,53 | **55,13** | 5.383,70 € | 190.705,46 € | **196.089,16 €** | 20,0926 | 5.392,45 € | 2,75% | | **169.839,16 €** | 3,18% |
| 1.09 | 1 | 23,60 | 31,53 | **55,13** | 5.383,70 € | 190.705,46 € | **196.089,16 €** | 20,0926 | 5.392,45 € | 2,75% | | **169.839,16 €** | 3,18% |
| 1.10 R | 1 | 27,14 | 36,26 | **63,40** | 6.191,28 € | 219.312,33 € | **225.503,61 €** | 23,1066 | 6.201,35 € | 2,75% | | **199.253,61 €** | 3,11% |
| 1.11 R | 1 | 27,04 | 36,12 | **63,16** | 6.168,48 € | 218.504,62 € | **224.673,10 €** | 23,0215 | 6.178,51 € | 2,75% | | **198.423,10 €** | 3,11% |
| 1.12 R | 1 | 27,04 | 36,12 | **63,16** | 6.168,48 € | 218.504,62 € | **224.673,10 €** | 23,0215 | 6.178,51 € | 2,75% | | **198.423,10 €** | 3,11% |
| 1.13 R | 1 | 27,14 | 36,26 | **63,40** | 6.191,28 € | 219.312,33 € | **225.503,61 €** | 23,1066 | 6.201,35 € | 2,75% | | **199.253,61 €** | 3,11% |
| 1.14 | 1 | 23,60 | 31,53 | **55,13** | 5.383,70 € | 190.705,46 € | **196.089,16 €** | 20,0926 | 5.392,45 € | 2,75% | | **169.839,16 €** | 3,18% |
| 1.15 | 1 | 23,60 | 31,53 | **55,13** | 5.383,70 € | 190.705,46 € | **196.089,16 €** | 20,0926 | 5.392,45 € | 2,75% | | **169.839,16 €** | 3,18% |
| 1.16 | 1 | 23,54 | 31,45 | **54,99** | 5.370,01 € | 190.220,45 € | **195.590,46 €** | 20,0415 | 5.378,74 € | 2,75% | | **169.340,46 €** | 3,18% |
| 2.01 | 1 | 23,54 | 31,45 | **54,99** | 5.370,01 € | 190.220,45 € | **195.590,46 €** | 20,0415 | 5.378,74 € | 2,75% | | **169.340,46 €** | 3,18% |
| 2.02 | 1 | 23,60 | 31,53 | **55,13** | 5.383,70 € | 190.705,46 € | **196.089,16 €** | 20,0926 | 5.392,45 € | 2,75% | | **169.839,16 €** | 3,18% |
| 2.03 | 1 | 23,70 | 31,66 | **55,36** | 5.406,53 € | 191.514,12 € | **196.920,65 €** | 20,1778 | 5.415,32 € | 2,75% | | **170.670,65 €** | 3,17% |
| 2.04 | 1 | 23,70 | 31,66 | **55,36** | 5.406,53 € | 191.514,12 € | **196.920,65 €** | 20,1778 | 5.415,32 € | 2,75% | | **170.670,65 €** | 3,17% |
| 2.05 | 1 | 23,60 | 31,53 | **55,13** | 5.383,70 € | 190.705,46 € | **196.089,16 €** | 20,0926 | 5.392,45 € | 2,75% | | **169.839,16 €** | 3,18% |
| 2.06 | 1 | 23,54 | 31,45 | **54,99** | 5.370,01 € | 190.220,45 € | **195.590,46 €** | 20,0415 | 5.378,74 € | 2,75% | | **169.340,46 €** | 3,18% |
| 2.07 | 1 | 23,54 | 31,45 | **54,99** | 5.370,01 € | 190.220,45 € | **195.590,46 €** | 20,0415 | 5.378,74 € | 2,75% | | **169.340,46 €** | 3,18% |
| 2.08 | 1 | 23,60 | 31,53 | **55,13** | 5.383,70 € | 190.705,46 € | **196.089,16 €** | 20,0926 | 5.392,45 € | 2,75% | | **169.839,16 €** | 3,18% |
| 2.09 | 1 | 23,60 | 31,53 | **55,13** | 5.383,70 € | 190.705,46 € | **196.089,16 €** | 20,0926 | 5.392,45 € | 2,75% | | **169.839,16 €** | 3,18% |
| 2.10 R | 1 | 27,14 | 36,26 | **63,40** | 6.191,28 € | 219.312,33 € | **225.503,61 €** | 23,1066 | 6.201,35 € | 2,75% | | **199.253,61 €** | 3,11% |
| 2.11 R | 1 | 27,04 | 36,12 | **63,16** | 6.168,46 € | 218.503,66 € | **224.672,12 €** | 23,0214 | 6.178,48 € | 2,75% | | **198.422,12 €** | 3,11% |
| 2.12 R | 1 | 27,04 | 36,12 | **63,16** | 6.168,46 € | 218.503,66 € | **224.672,12 €** | 23,0214 | 6.178,48 € | 2,75% | | **198.422,12 €** | 3,11% |
| 2.13 R | 1 | 27,14 | 36,26 | **63,40** | 6.191,28 € | 219.312,33 € | **225.503,61 €** | 23,1066 | 6.201,35 € | 2,75% | | **199.253,61 €** | 3,11% |
| 2.14 | 1 | 23,60 | 31,53 | **55,13** | 5.383,70 € | 190.705,46 € | **196.089,16 €** | 20,0926 | 5.392,45 € | 2,75% | | **169.839,16 €** | 3,18% |
| 2.15 | 1 | 23,60 | 31,53 | **55,13** | 5.383,70 € | 190.705,46 € | **196.089,16 €** | 20,0926 | 5.392,45 € | 2,75% | | **169.839,16 €** | 3,18% |
| 2.16 | 1 | 23,54 | 31,45 | **54,99** | 5.370,01 € | 190.220,45 € | **195.590,46 €** | 20,0415 | 5.378,74 € | 2,75% | | **169.340,46 €** | 3,18% |

Der Kaufpreis erhöht sich um 2,0 % für den Fall, dass der Kaufvertrag mit einem Käufer erst nach der Bezugsfertigkeit des Seniorenpflegeheims geschlossen wird. Somit haben diejenigen Käufer, die sich als Erstes zu einem Kauf einer Einheit im Pflegezentrum Feichten entscheiden, auch einen preislichen Vorteil den anderen gegenüber.

Bevor Sie sich für eines der Seniorenpflegeheimzimmer entscheiden, können Sie sich mit dieser Übersicht ausführlich informieren. Gerne beraten wir Sie bei konkreten Fragen auch persönlich.

PUR VITAL
Lebenswert leben im Alter

Baubegleitendes Qualitätscontrolling
TÜV SÜD Standard BC 7
Baubegleitendes Qualitätscontrolling
- baubegleitende Baustellenbegutachtungen zur Beurteilung der Bauqualität und des Leistungsstandes
- gutachterliche Betreuung der Abnahme (optional)

www.tuev-sued.de/bt-bauwerke

Berechnung der Wohnfläche nach DIN 277. Ermittelt nach Rohbaumaßen.
Durch Rundungsdifferenzen können sich geringfügige Abweichungen ergeben.

[1] Entspricht dem Bodenrichtwert laut Auskunft der Gemeinde Feichten und weicht vom tatsächlichen Kaufpreis ab.

[2] Für die oben gemachten Angaben und eventuelle Änderungen durch die KfW können wir keine Gewähr übernehmen.
Bitte informieren Sie sich hierzu direkt auf der Internetseite der KfW oder bei Ihrem Bankberater.
KfW-Anträge müssen bis 27.01.2022 bei der KfW eingereicht werden.

Bayerisches
Rotes
Kreuz

## BRK-Seniorenpflegeheim Wurmannsquick

Auf einer Brutto-Grundfläche von 3.236 m² wurden in Wurmannsquick, Landkreis Rottal-Inn, 48 Plätze für die Langzeitpflege in 32 Einzelzimmern, 4 Doppelzimmern und 4 Doubletten umgesetzt. Auch hier ist jedes Bewohnerzimmer barrierefrei ausgestattet und verfügt über ein eigenes Bad. Die Brüstungshöhen sind niedriger gestaltet, dadurch werden die Fenster größer und somit auch die Belichtungsflächen vergrößert. Der gemütliche Aufenthaltsraum und die große Küche sind der Mittelpunkt für gemeinsame Aktionen der Senioren.

Ein freundliches und funktionelles Gebäude ergänzt durch einen attraktiven Garten im Innenhofbereich bilden das neue Zuhause der Bewohner. Das bevorzugte Belegungsrecht gilt auch für dieses Pflegeheim und die weiteren Pflegeheime des BRK im Landkreis Rottal-Inn.

## BRK-Pflegeheim, betreutes Wohnen und Stadthotel Bernstein in Regensburg

Das Seniorenpflegeheim in Regensburg schloss eine Lücke in der Versorgung älterer bzw. pflegebedürftiger Senioren mit einem modernen Konzept häuslich orientierter Lebensgemeinschaften. Auf einer Brutto-Grundfläche von 6.324 m² wurde ein Gebäude mit 97 barrierefreien Plätzen in Einzel- und Doppelzimmern sowie die dazugehörigen Funktionsräume erbaut. Auch im Pflegeheim Regensburg und den BRK Heimen im Landkreis Regensburg haben Sie ein bevorzugtes Belegungsrecht. Im Erdgeschoß des Pflegeheims wurde ein Hotel realisiert. Hier können auch Besucher der Pflegeheimbewohner eine Übernachtung buchen. Das Hotel erfreut sich ebenso bei Geschäftsreisenden oder Besuchern des benachbarten Ärztezentrums großer Beliebtheit.
Direkt angrenzend entstand ein weiterer Gebäudekomplex mit 27 Apartments mit Größen zwischen 45 m² und 70 m², die dem Betreuten Wohnen vorbehalten sind. Hier können Senioren selbstbestimmt und privat leben – auf Wunsch mit einer großen Auswahl an Dienst- und Pflegeleistungen des BRK.

.

Bayerisches
Rotes
Kreuz

## BRK-Seniorenzentrum Plößberg, Haus Frohnwiesen

Auf einer Fläche von 8.000 m² wurde das Senioren-Zentrum Plößberg mit 60 Pflegeplätzen in 52 Einzelzimmern und vier Doubletten errichtet und im Juni 2014 an den Betreiber übergeben. Trotz der unmittelbaren Nähe zum Ortskern kann man den unverbauten Ausblick ins Grüne genießen. Die moderne architektonische Gestaltung und die zeitgemäße Farbgebung des Gebäudes fügen sich gut in die Umgebung ein. Eine Wohlfühlatmosphäre für die Bewohner wird auch hier durch die tiefer gesetzten Fensterbrüstungen geschaffen, die viel Licht in die Räumlichkeiten bringen und auch im Liegen einen besseren Blick nach außen ermöglichen. Neben einem überdachten Balkon und der schönen Terrasse im Innenhof gibt es eine mit Bäumen bepflanzte Grünfläche, die zu Spaziergängen einlädt. Mit dem hauseigenen Streichelzoo und dem „Barfuß-Erlebnispfad“ will der BRK Kreisverband Tirschenreuth neue therapeutische Wege beschreiten. Natürlich gilt Ihr bevorzugtes Belegungsrecht auch im Senioren-Zentrum Plößberg, sowie den anderen Einrichtungen des Kreisverbandes Tirschenreuth.

## BRK Seniorenwohn- und Pflegeheim Heideck am Schloßberg

Im fränkischen Seenland wurde im Juli 2014 das Seniorenwohn– und Pflegeheim Heideck eröffnet. Hier wurden 60 neue Pflegeplätze in 52 Einzelzimmern und vier Doubletten mit einer Brutto-Grundfläche von knapp 4.000 m² geschaffen.

Entlang eines schön gestalteten Rundweges im Innenhof mit Duftpflanzen, Hochbeeten und einem Quellstein laden Bänke zum Verweilen ein. Das U-förmige Gebäude wird umsäumt von Streuobstwiesen.

Ein optisch ansprechendes Atrium – der sogenannte „Hof der Stille“ grenzt an die künstlerisch gestaltete Kapelle, in der regelmäßig Gottesdienste abgehalten werden.

Bayerisches
Rotes
Kreuz

## BRK Seniorenwohn – und Pflegeheim Regenstauf

Mitten im Herzen des Marktes Regenstauf, an der Stelle des früheren Kreiskrankenhauses, wurde im Juli 2015 das neue Seniorenwohn- und Pflegeheim Regenstauf eröffnet. Mit seinen 60 Pflegeplätzen leistet das neue Pflegeheim des BRK Kreisverbandes Regensburg einen wichtigen Beitrag zur Versorgung der Landkreisbürger. Zeitgemäße Architektur, die sich harmonisch in das Umfeld einfügt, kombiniert mit modernster Ausstattung ist charakteristisch für diese Einrichtung.

Im Erdgeschoss befindet sich eine Allgemeinarztpraxis und gewährleistet so kurze Wege bei der medizinischen Versorgung. Außerdem wurden vier barrierefreie Pflegewohnungen realisiert, die viele Wahlleistungen für ihre Bewohner bieten.

## BRK Seniorenheim Neudrossenfeld, Haus Rotmaintal

Das BRK Seniorenheim Neudrossenfeld wurde im Juli 2016 eröffnet. Eingebettet in das schöne Rotmaintal im Herzen Oberfrankens bietet dieser Ort die beste Grundvoraussetzung für das Konzept des Hauses: Pflegebedürftigen Menschen ein echtes Zuhause und nicht nur eine Wohnstatt zu geben. Nach dem Motto „Zurück zu den Wurzeln“ ermöglicht die Einrichtung regional ansässigen Senioren oder solchen, die ihre Kindheit in einer ländlichen Umgebung verbracht haben, eine Rückkehr zur bereits erlebten Tradition und Kultur.

Das frühere Landleben zeichnete sich durch Großfamilien aus. Genau an diesen Erinnerungen setzt das Konzept der familienähnlichen Hausgemeinschaft an. Hierbei bilden je 15 Bewohner eine kleine Wohngruppe, deren Zentrum und „Herz“ die große Wohnküche darstellt. Die pflegebedürftigen Menschen verrichten weiterhin ihre Alltagstätigkeiten und können sich so, trotz ihrer Einschränkungen, ein hohes Maß an Normalität in ihrem Leben erhalten.

Bayerisches
Rotes
Kreuz

## BRK-Seniorenzentrum Forchheim am Königsbad Pflegeheim, Servicewohnen, Tagespflege und seniorengerechtes Wohnen

Eingebettet in einen Park mit altem Baumbestand wurde im Oktober 2016 das BRK-Seniorenpflegeheim Forchheim mit 96 Pflegeplätzen eröffnet. Sieben zusätzliche Servicewohnungen im Erdgeschoss mit separatem Zugang über einen Laubengang und jeweils individuellem Gartenanteil stehen Personen zur Verfügung, die in einer eigenen Wohnung mit intensiver Betreuung durch das BRK leben möchten.

In der benachbarten Tagespflege haben Senioren im integrierten Ruheraum, im lichtdurchfluteten Atrium oder auf der Terrasse mit eigenem Garten ausreichend Rückzugs- und Erholungsmöglichkeiten. Der Multifunktionsraum oder der große Aufenthaltsraum mit Küche laden zu gemeinsamen Aktivitäten und viel Geselligkeit ein.

Im rückwärtigen Teil des Grundstücks befinden sich 36 seniorengerechte Wohnungen mit guter Anbindung an die Forchheimer Innenstadt. Jede Wohnung verfügt über die Möglichkeit, ein Notrufsystem zu installieren und sorgt so für das nötige Stück Sicherheit.

Bayerisches
Rotes
Kreuz

## Seniorenzentrum Treuchtlingen und seniorengerechtes Wohnen an der Altmühltherme

Das Seniorenzentrum Treuchtlingen bietet seit April 2019 für alle Lebenslagen die optimale Voraussetzung: direkt gegenüber der Altmühltherme wurde ein vollstationäres Pflegeheim mit 60 Plätzen, Penthouse-Wohnungen sowie eine Tagespflege mit ambulantem Dienst verwirklicht. Eine Arztpraxis und eine Apotheke im Erdgeschoss runden das Angebot ab und gewährleisten kurze Wege bei der medizinischen Versorgung.

Zusätzlich wurden 42 ansprechende, barrierefreie Apartments erstellt. Jede Wohnung verfügt über die Möglichkeit ein Notrufsystem oder AAL-System zu installieren, dass gegebenenfalls mit der 24-Stunden-Servicezentrale des BRK verbunden ist - ein Lebens- und Wohnkonzept, das den Vorstellungen und Sicherheitsbedürfnissen vieler Senioren entspricht.

Durch die Vielzahl der Angebote können Senioren auch bei steigendem Pflege- und Hilfebedarf am Wohnort bleiben. Das umfassende Betreuungs-, Wohn- und Pflegeangebot bietet passgenaue Leistungen für jede Situation.

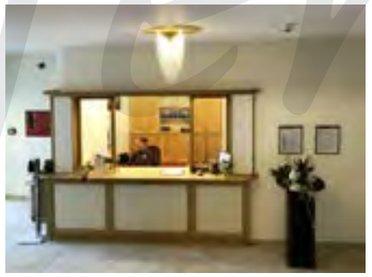
# Referenzen
# im Bereich Sozialimmobilien
## der SH GmbH & Co. Projektentwicklungs KG

Pichlmayr
Wohn- und Pflegeheime

## Senioren-Zentrum Eggenfelden

Zentral in Eggenfelden gelegen, direkt neben dem Theater an der Rott, entstand das neue Senioren-Zentrum Eggenfelden. In diesem zukunftsweisenden Gebäude finden 84 Senioren in 72 Einzelzimmern und 6 Doubletten seit August 2021 ihre neue Heimat.

Herzlichkeit, Qualität und Verlässlichkeit sind die Eckpunkte der Pflege-Philosophie des Betreibers, der Unternehmensgruppe Pichlmayr. Zum persönlichen Wohlbefinden gehört aber nicht nur fachkundige Pflege mit Herz und Qualität, sondern auch ein familiäres Ambiente und Wohlfühl-Atmosphäre. Freundliche Farben, hochwertige Materialien und eine gehobene Ausstattung geben dem Senioren-Zentrum Eggenfelden einen heimeligen, aber dennoch stilvollen, hotelähnlichen Charakter.



Pichlmayr
Wohn- und Pflegeheime

## Senioren-Zentrum Pfarrkirchen

An der traditionellen Trabrennbahn und zugleich zentrumsnah entsteht derzeit das neueste Pflegeheim-Projekt. 109 Seniorinnen und Senioren werden dort bald modernste Pflege in einem stilvollen Ambiente genießen. Auch hier wird das Unternehmen Pichlmayr mit einem umfangreichen Therapie- und Freizeitangebot für das Wohlbefinden der Bewohner sorgen und Abwechslung in den Alltag bringen. Liebevoll angelegte Gartenbereiche mit Rundwegen, Sitzbänke und ein Pavillon laden zum gemütlichen Plauschen ein.

Der für das Senioren-Zentrum benötigte Strom kann durch ein Blockheizkraftwerk im eigenen Haus erzeugt werden. Die dabei entstehende Wärme wird für die Beheizung verwendet und gewährleistet eine umweltfreundliche Wärmeversorgung.

SH GmbH & Co. Projektentwicklungs KG

# Ihre Vorteile

## Die wichtigsten Argumente im Überblick

Vorteile für Investoren:

Investition mit attraktiver Rendite, bevorzugtem Belegungsrecht und pflegeleichtem Sorglos-Immobilienpaket:

- Nutzen Sie die demografische Entwicklung für sich: Studien gehen davon aus, dass die Zahl der Pflegebedürftigen bis 2030 um mehr als 20% steigt. Der Markt für Seniorenwohnformen gehört zu den interessantesten Wachstumsmärkten in Deutschland
- Großer Bedarf der Verwaltungsgemeinschaft Kirchweidach und ihrem Umland, auch durch die demografische Entwicklung ist eine Steigerung des Bedarfs zu erwarten – dies bedeutet perspektivisch eine gute Auslastung
- Renommierter Betreiber mit umfangreichen Erfahrungen in der ambulanten und stationären Pflege
- Die baubegleitende Qualitätssicherung durch den TÜV SÜD während der Bauphase sorgt für eine hohe Qualität der Immobilie
- Attraktive Rendite: Immobilien sind als Sachwerte grundsätzlich eine der attraktivsten und sichersten Wertanlagen – interessante Steuervorteile miteingeschlossen
- Ertrags- und Wertentwicklung durch indexierten Mietvertrag mit einer vertraglich vereinbarten Mietlaufzeit von 20 Jahren
- Sie investieren nicht in einen Fonds, sondern in sicheres Grundbucheigentum, das Sie jederzeit beleihen, verkaufen oder vererben können
- Komplette und zuverlässige Verwaltung der Immobilie verschafft eine sorgenfreie Investition ohne organisatorischen Aufwand. Regelmäßige Begehungen sorgen für den Werterhalt des Gebäudes
- Erwerben Sie ein Stück Sicherheit für sich und Ihre Familie: Bevorzugtes Belegungsrecht auch an anderen PUR VITAL-, Pichlmayr-, BRK- sowie SH-Standorten im Bedarfsfall

Eine gute Entscheidung, für Ihre Zukunft hervorragend zu sorgen.



# Zuverlässige Partner

## Gemeinsam für ein gutes Projekt

### Bauträger

SH GmbH & Co. Projektentwicklungs KG

Die SH GmbH & Co. Projektentwicklungs KG entwickelt und realisiert Pflege-, Wohn- und Gewerbeimmobilien. Wir berücksichtigen dabei sowohl wirtschaftliche und ökologische Ziele genauso wie planungs- und baurechtliche Möglichkeiten. Von der ersten Idee über die Konzeptfindung bis hin zur wirtschaftlichen Realisierung sind wir der kompetente Partner für alle Projektbeteiligten.

### Notarielle Abwicklung

Dr. Peter Fahr

Immobilieninvestitionen müssen rechtssicher geregelt sein. Der Notar Dr. Peter Fahr in Pfarrkirchen kümmert sich um die notariellen Aspekte. Für die Beurkundung und Abwicklung der Kaufverträge stehen er und seine Mitarbeiter Ihnen gerne zur Verfügung.

Dr. Peter Fahr hat auch die Teilungserklärung sowie die Gemeinschaftsordnung beurkundet.

**Dr. Peter Fahr**
Gartlbergstr. 1, 84347 Pfarrkirchen
Telefon 08561/96550

### Pflegeheimbetreiber und Mieter

PUR VITAL

Das Unternehmen PUR VITAL ist seit 1997 in der Altenhilfe und -pflege leidenschaftlich engagiert und kann umfangreiche Erfahrungen und hohe Kompetenz in allen Bereichen der Pflege vorweisen. Die Mitarbeiter/-innen kümmern sich mit viel Herz und modernsten Methoden um das Wohl der Senioren.

### Immobilienverwaltung

SH Verwaltungs GmbH

Die SH Verwaltungs GmbH ist Ihr Ansprechpartner für alle Fragen, die sich rund um die Verwaltung Ihres Objekts ergeben. Sie kümmert sich zuverlässig um den Ablauf der Immobilienverwaltung wie z. B. der Abrechnung der Bewirtschaftungskosten, der Instandhaltung und Instandsetzung.

### Kommune

Feichten an der Alz

Die Gemeinde Feichten unterstützt dieses Projekt tatkräftig, damit die Feichtener Bürger auch im Alter weiterhin die Möglichkeit haben, in ihrer vertrauten „Heimat" zu bleiben und ihren Lebensabend dort verbringen zu können.

### Baubegleitendes Qualitätscontrolling

TÜV SÜD

Der TÜV SÜD schafft für seine Kunden „Mehr Sicherheit. Mehr Wert." Der technische Dienstleistungskonzern ist mehr als eine reine, anerkannte Prüfinstitution. Als engagierte und verantwortungsbewusste Prozesspartner mit umfassenden Branchenkenntnissen begleiten die Sachverständigen von TÜV SÜD den gesamten Bauprozess und erfüllen die Aufgaben des baubegleitenden Qualitätscontrollings. Somit werden Planungs- und Ausführungsfehler, die zu Baumängeln führen können, vermieden bzw. bereits in der Bauphase beseitigt.

### Partner im Vertrieb

VR-Bank Rottal-Inn eG
Sparkasse Rottal-Inn
Sparkassen Immobilien
SENIORENIMMOBILIEN PETSCHKO
GAH Das Geldanlagehaus

In Kooperation mit weiteren, verbundenen Partnern.

Mit der VR-Bank Rottal-Inn eG, der Sparkasse Rottal-Inn, der Petschko Immobilien GmbH, der GAH- Geldanlagehaus GmbH & Co. KG sowie weiteren regionalen Partnern sorgen eng mit ihrer Region verwurzelte Geldinstitute für einen aktiven und reibungslosen Vertrieb. Neben den erfahrenen Beratern von SH Projekte sind die Mitarbeiter dort Ihre Ansprechpartner, beantworten Ihnen alle Fragen und beraten Sie direkt über die besten Finanzierungsmöglichkeiten.