

Gesundheits- und Lebenszentrum Ötigheim



Schwetlick Bauträgergesellschaft

Wir bauen Zukunft



Gesundheits- und Lebenszentrum Ötigheim

Zum Projekt Bis zu 5,26% Rendite

Der Bauträger Udo Schwetlick plant eine Seniorenimmobilie mit 30 Pflegeplätzen mit spezieller Demenzausrichtung, 20 Betreuten Wohnungen sowie einer Arztpraxis und einer Apotheke.

Betreiber des Pflegeheims und des betreuten Wohnens wird die Curatio GmbH, die auch Betreiber des bestehenden Seniorenzentrums ist.

Bestandteil ist eine Arztpraxis im ersten Obergeschoss.

Im Erdgeschoss wird eine Apotheke mit einem örtlichen Apotheker entstehen.



Zum Projekt

Die Immobilie wird in einem WEG-Modell konzipiert.

Jede der 30 Pflegeeinheiten und der 20 betreuten Wohnungen kann somit als Objekt erworben werden.

Möchten auch Sie in eine zukunftssichere Branche eine lukrative Investition mit einer guten Rendite und Altersabsicherung tätigen?

Dann möchten wir Ihnen auf den folgenden Seiten dieses Projekt detailliert in seinen Aspekten und seiner Wirtschaftlichkeit darstellen.





Gesundheits- und Lebenszentrum Ötigheim

Zum Projekt

Sie werden Eigentümer eines „Leuchtturmprojektes“ welches seines Gleichen sucht: Hier verbinden sich Wohnen, Versorgung, Pflege und Kultur!

In der Symbiose der betreuten Wohnungen, der Arztversorgung, der Apotheke, nahe gelegener Versorgungsstrukturen und der Kultur von Ötigheim lässt es sich einzigartig leben!

Die Versorgung und Verwaltung erfolgt über die angeschlossenen Pflegeeinheiten und deren Teams nebst Büro und Empfang.

Es gibt viele Gründe für Sie, als Investor bei uns einzusteigen!





Die bevorzugte Belegung

Pflegeplätze werden immer stärker nachgefragt, Wartelisten sind schon heute nicht mehr die Ausnahme, sondern der Regelfall. Um so wichtiger wird es in der Zukunft sein, sich abzusichern.

Der jeweilige Sondereigentümer wird bei der Belegung bevorzugt berücksichtigt. Dies gilt auch für Ehe-/Lebenspartner, Kinder, Eltern oder Geschwister.

Voraussetzung

- mindestens der Pflegegrad 2 in der Person des Betroffenen
- Gewährleistung der Pflege laut jeweils gültigem Heimvertrag
- Freies Zimmer sonst:
 - Aufnahme zum nächstmöglichen Zeitpunkt
 - Angebot der Aufnahme in einer der anderen Curatio-Häuser



Wohnungseigentümer können ihre Wohnung bei Erstvermietung selbst anmieten. Dazu müssen Sie den Wunsch sechs Monate vor Übergabe an den Pächter melden und bis 3 Monate vor Inbetriebnahme den Mietvertrag unterzeichnet haben.



Gesundheits- und Lebenszentrum Ötigheim

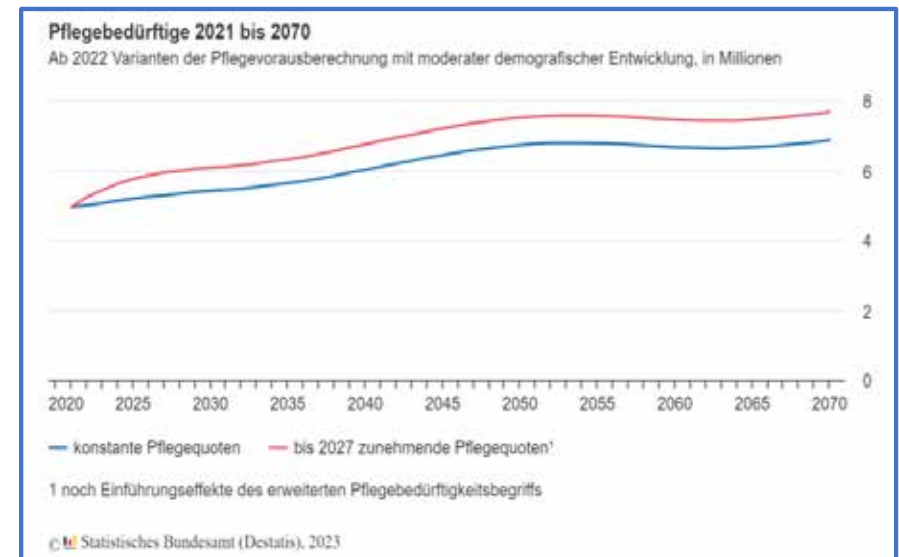
Die Bevölkerung in Deutschland wird immer älter

Die Zahl der pflegebedürftigen Menschen in Deutschland wird allein durch die zunehmende Alterung bis 2055 um 37 % zunehmen.

Laut den Ergebnissen der Pflegevorausberechnung des Statistischen Bundesamtes (Destatis) wird ihre Zahl von rund 5,0 Millionen Ende 2021 auf etwa 6,8 Millionen im Jahr 2055 ansteigen.

Dabei werden bereits 2035 etwa 5,6 Millionen (+14 %) erreicht.

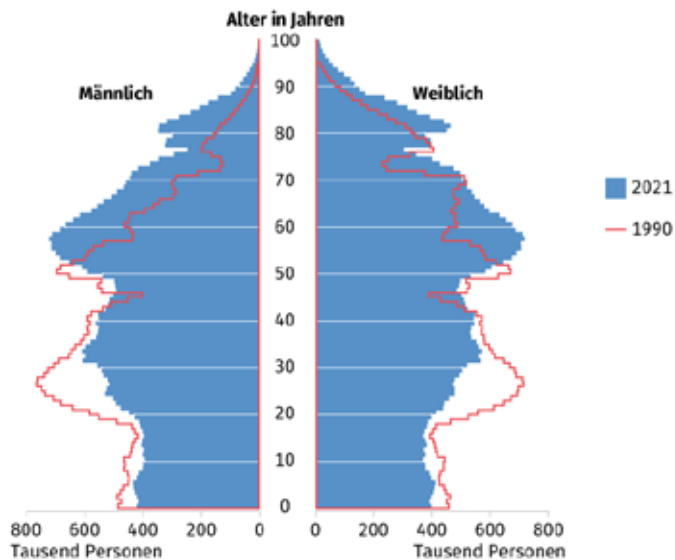
Die Pflegequote berechnet sich als Anteil der Pflegebedürftigen an der Bevölkerung nach Alter und Geschlecht. Sie zeigt das Risiko, in einem bestimmten Alter pflegebedürftig zu sein.





Gründe für die Zunahme der Pflegebedürftigkeit

Altersaufbau der Bevölkerung 2021
im Vergleich zu 1990



© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2022

- Dementielle Störungen, welche die selbstständige Lebensführung unmöglich machen.
- Veränderungen in den Haushalts- und Familienstrukturen und eine zunehmende Erwerbstätigkeit der Frauen, die zu einer Verringerung der häuslichen Pflege führen.
- Krankenhäuser entlassen ihre Patienten immer früher. Gerade ältere Menschen sind dann auf eine Versorgung angewiesen.



Gesundheits- und Lebenszentrum Ötigheim

Vorteile einer Investition

25 Jahre Mietvertrag mit leistungsstarkem Gesamtmieter

- Hohe stabile Miete mit Inflationsschutz
- Kein Leerstandsrisiko
- Mieter übernimmt Unterhalts- und Wartungskosten

Weitestgehend steuerfreie Mieteinnahmen

- Steuerliche Abschreibung mit Mieteinkünften aufrechenbar
- Veräußerungsgewinne nach 10 Jahren steuerfrei
- Sonderabschreibung 10 Jahre auf Einrichtungskosten und Außenanlage

Renditestarke Kapitalanlage

- Investition in einen der stärksten Wachstumsmärkte
- Wertsteigerungspotential durch Sachwertanlage
- Investition in eine hochwertige Immobilie in sehr guter Lage

Investition in den Markt der Zukunft

- Unabhängig von konjunkturellen Schwankungen
- Langfristig stabiles Ertragspotential
- Enormes Wachstumspotential durch demographischen Wandel





Vorteile einer Investition



Direktinvestment

- Teileigentum mit Grundbucheintrag
- Jederzeit vererbbar und übertragbar
- Jederzeit frei veräußerbar



Inflationsschutz durch Sachwertanlage

- Effektiver Schutz vor Eurokrise und Geldentwertung
- Sicherheit durch Sachanlage in Immobilien
- Indexierter Mietvertrag



Einkauf ohne Aufschlag

- Kauf ohne Provision – direkt vom Bauträger



Ökologisches Investment

- Innovative Gebäudetechnikschon Ressourcen
- Zeitgemäße Wärmedämmung



Ötigheim



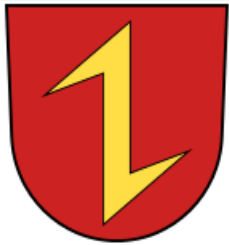
Schwetlick Bauträgergesellschaft

Wir bauen Zukunft

Gesundheits- und Lebenszentrum Ötigheim



Ötigheim – Der Standort



Koordinaten: 48° 53' N, 8° 14' O |

Basisdaten

Bundesland:	Baden-Württemberg
Regierungsbezirk:	Karlsruhe
Landkreis:	Rastatt
Höhe:	124 m ü. NHN
Fläche:	10,98 km ²
Einwohner:	5017 (31. Dez. 2021)
Bevölkerungsdichte:	457 Einwohner je km ²
Postleitzahl:	76470
Vorwahl:	07222
Kfz-Kennzeichen:	RA, BH
Website:	www.oetigheim.de
Bürgermeister:	Frank Kiefer



Wikipedia Stand 26.5.2023

Ötigheim liegt rund fünf Kilometer nordöstlich von Rastatt in der Oberrheinischen Tiefebene. Der Federbach durchfließt die Gemeinde am Westrand der Siedlungsfläche.

Die unmittelbaren Nachbargemeinden sind Rastatt, Steinmauern, Bietigheim und Muggensturm, alle Landkreis Rastatt.

Das „Telldorf“ oder auch Etje, wie es im Volksmund genannt wird, wurde im Jahre 788 zum ersten Mal urkundlich erwähnt und ist somit über 1200 Jahre alt. Ötigheim ist besonders durch sein 1906 gegründetes Freilichttheater bekannt. Der Spielort des Theaters heißt Tellplatz, nach Wilhelm Tell benannt, einem der ersten aufgeführten Stücke. Ein Teil der Gemeinde wirkt noch immer als Laienschauspieler mit.

Ötigheim ist durch die Bundesstraße 36 (Mannheim–Lahr/Schwarzwald) an das überregionale Straßennetz angebunden. Auf der Bahnstrecke Karlsruhe–Dürmersheim–Rastatt verkehren die Linien S 7 und S 8 der Stadtbahn Karlsruhe. Die Bundesstraße 3 passiert ebenfalls die Gemeindegemarkung.

Schwetlick Bauträgersgesellschaft

Wir bauen Zukunft



Gesundheits- und Lebenszentrum Ötigheim

Außenansicht



Schwetlick Bauträgergesellschaft

Wir bauen Zukunft

Gesundheits- und Lebenszentrum Ötigheim



Lageplan



Wir werden ein verkehrsgünstig gelegenes Gesundheitszentrum schaffen, das eine optimale Anbindung für Besucher aber auch für die Bewohner bietet.

Der Ortseingang wird aufgewertet durch einen modernen Baukörper, der auch seiner ökologischen Verantwortung gerecht wird zum Beispiel durch Photovoltaik, E-Ladestationen etc.

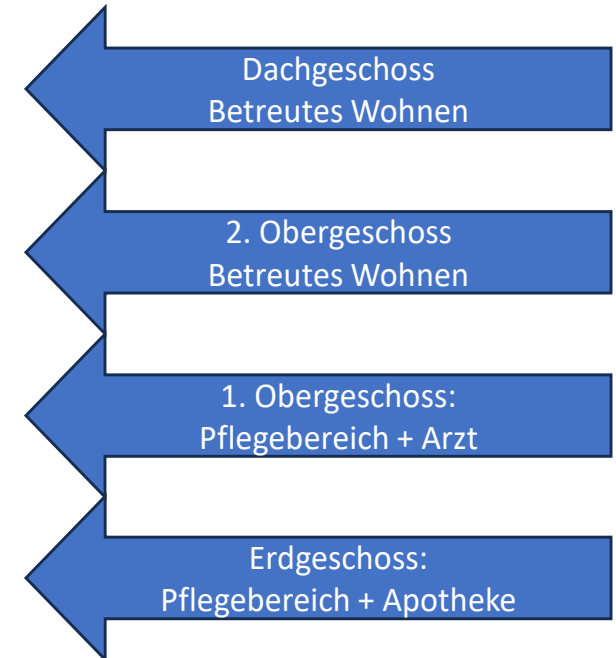
Maximale Effizienz wird durch die Nutzung von Synergien mit dem Bestandsbau erreicht werden.

Die nahe gelegenen Einkaufsmöglichkeiten, wie Bäcker, Metzger, Discounter, Tankstelle, die Apotheke und der Arzt direkt im Haus: Besser kann man die Nahversorgung nicht gewährleisten.



Gesundheits- und Lebenszentrum Ötigheim

Struktur des Gebäudes





Struktur des Gebäudes

Im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss haben wir 2 Pflegebereiche für dementiell veränderte Personen geplant. In zwei Wohngruppen mit 15 Plätzen sorgt ein sicheres Umfeld für eine größtmögliche Entfaltungsmöglichkeit bei gleichzeitig individueller und stets familiärer Pflegeversorgung.

In beiden Etagen stehen für die pflegebedürftigen Personen mehrere wohnlich und gemütlich gestaltete Aufenthaltsbereiche zur Verfügung.

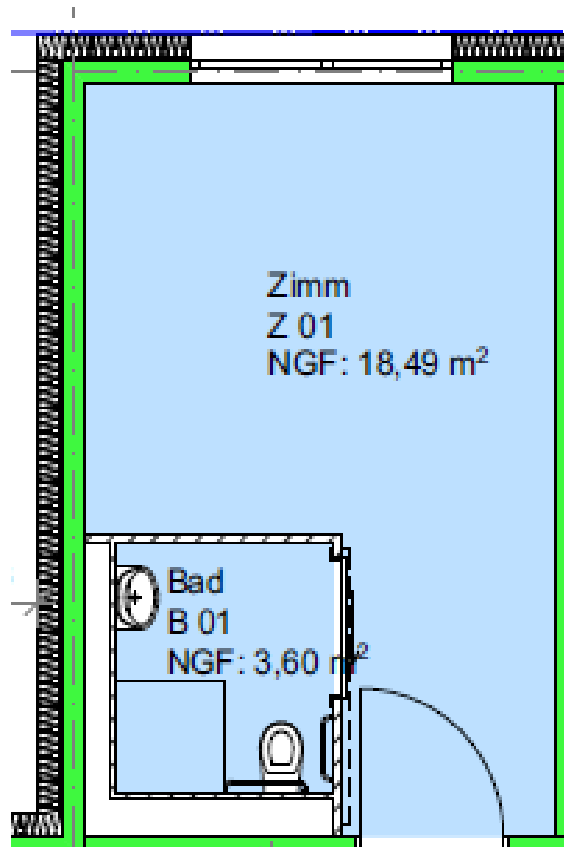
Des Weiteren wird sich im Erdgeschoss die Apotheke befinden, die mit lichtdurchfluteter Verkaufsfläche und einem freundlichen Ambiente überzeugen wird.

Im 2. Obergeschoss sowie im Dachgeschoss entstehen 20 betreute Wohnungen mit individuellem und wohnlichem Schnitt und einem eigenen Gemeinschaftsraum.

Eine moderne Arztpraxis komplettiert das 1. Obergeschoss und rundet die Struktur des Lebens- und Gesundheitszentrums Ötigheim perfekt ab.



Grundriss Pflegeeinheit mit Rechenbeispiel



Standard-Pflegezimmer

Grundfläche	22,09 m ²
Anteilige Gemeinschaftsfläche	40,71m ²
Gesamt:	62,80 m²
Kaufpreis	209.831,95 €
Jahresmiete gesamt	9.880,61 €
Rendite	4,71 %



Schwetlick Bauträgersgesellschaft



Ravenstein – Juli 2021

Die Schwetlick Gruppe wurde Mitte der 1990er Jahre gegründet und ist seitdem sehr erfolgreich in der Konzeption und Errichtung von Seniorenzentren tätig.

Die Seniorenzentren sind heute besser als je zuvor auf die Wünsche und Bedürfnisse unserer Senioren eingestellt, denn gerade im Alter sollten man in puncto Wohnen keine Kompromisse machen.



Leidersbach – April 2022

Unsere Seniorenzentren legen neben der optimalen Betreuung - durch etablierte Betreiber dieser Zentren – auch umfangreiche Kompetenzen an den Tag, die in keinem Alter vernachlässigt werden sollten.

So bieten unsere Einrichtungen ihren Bewohnern unter anderem kulturelle Attraktionen, gemütliche öffentliche Cafeterias und unterbreiten spezielle Serviceangebote.



Wir bauen Zukunft

Die Schwetlick Gruppe zeichnet sich besonders durch exzellente Baustellenlogistik und dadurch resultierende kurze Bauzeiten aus, sodass die Fertigstellung gesamter Objekte binnen 8 Monaten Bauzeit angestrebt werden kann. Das Unternehmen besitzt eine hohe Kompetenz in der Entwicklung und Realisierung der verschiedensten Wohnformen für ältere Menschen mit und ohne Pflegebedarf. Aufgrund der langjährigen ausschließlichen Branchenerfahrung können Sie ein ausgereiftes, funktionales und qualitativ hochwertiges Gebäude erwarten.

Die Schwetlick Gruppe zeichnet besonders aus:

- Absolute Termintreue und Fertigstellungssicherheit
- Garantierte Festpreise
- Kundenfreundliche Zahlungsmodalitäten
- Maßgeschneiderte Lösungen für die Sozialimmobilie



Schwetlick Bauträgersgesellschaft

Wir bauen Zukunft



Gesundheits- und Lebenszentrum Ötigheim

Curatio GmbH

Im Jahr 1995 wurde die Curatio Alten- und Pflegeheime GmbH gegründet. Das Wohlergehen anvertrauter pflegebedürftiger Menschen steht im Mittelpunkt unserer Arbeit.

Wir setzen und hohe Unternehmensziele, für die alle Führungskräfte bei der täglichen Umsetzung mitverantwortlich sind. Durch soziale Nähe zu Hausgästen und Mitarbeitern schaffen wir eine familiäre Atmosphäre.

Unser primäres Ziel ist, dass sich alle uns anvertrauten Menschen pflegerisch in besten Händen wissen und sich ideal umsorgt und versorgt fühlen. Das erreichen wir.

Wir halten uns an unseren Leitgedanken „Stagnation ist Rückschritt“, richten uns nach den aktuellen Qualitätsanforderungen in der Pflege und geben pflegebedürftigen Menschen Lebensqualität. Durch neuste medizinische und pflegerische Methoden entwickeln wir uns stetig fort und bieten dadurch höchste Pflegequalität.



Schwetlick Bauträgersgesellschaft

Wir bauen Zukunft

Gesundheits- und Lebenszentrum Ötigheim



Curatio GmbH

Profitieren Sie durch unser ideales Netzwerk ambulanter Pflege, Tagespflege, Betreutes Wohnen und stationärer Pflege an 5 Standorten in der Region.

Mit über 400 Pflegeplätzen, über 150 Patienten in der ambulanten Betreuung und etwa 100 Betreuten Wohnungen sind wir ein erfahrener Partner in Sachen Pflege und Wohnen.

Ob Essen auf Rädern benötigt wird oder eine spezielle Pflege bei demenziell veränderten Menschen: Durch unser Versorgungsnetzwerk sind wir in der Lage, individuelle Wünsche und Bedürfnisse optimal zu erfüllen.

Sie als Eigentümer profitieren von einem exquisiten Vorbelegungsrecht in sämtlichen Leistungsbereichen der Curatio – und das egal wie lang die Warteliste ist.

Gehen Sie mit uns diesen Weg!



Schwetlick Bauträgersgesellschaft

Wir bauen Zukunft



Gesundheits- und Lebenszentrum Ötigheim

Die Immobilie im Überblick

Das Projekt

In der Gemeinde Ötigheim entsteht ein 4-geschossiges Gebäude mit 30 Pflegeplätzen, 20 Apartments, sowie einer Arztpraxis und einer Apotheke. Der Gebäudekomplex befindet sich in einer belebten Umgebung nahe des Ortszentrums. Der Betreiber Curatio bietet in seinem Haus einen vollumfänglichen Pflege- und Wohnservice an. Die 30 Pflegezimmer verteilen sich im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss des Gebäudes, auch im Erdgeschoss ist die Apotheke angegliedert. In den beiden oberen Etagen des Gebäudes sind die 20 betreuten Wohneinheiten als auch die Arztpraxis untergebracht.

Diverse Parkmöglichkeiten sind in Form von Parkplätzen und einer Tiefgarage vorhanden.

Kaufangebot

Die Pflegezimmer und die betreuten Wohneinheiten können von Investoren nach dem WEG-Modell erwerben. Sie erhalten von uns als Betreiber einen 25-Jahres-Mietvertrag mit Indexierung und 5-jähriger Mietverlängerungsoption. Der Betreiber zahlt dem Investor eine anfängliche Mietrendite von 4,1 % je Einheit. Das Haus wird nach der Fertigstellung an den Investor übergeben. Der restliche Rahmen der Altenpflege bezieht sich auf das Pflegegesetz des Sozialgesetzbuches sowie die daraus abgeleiteten Durchführungsbestimmungen der Pflegekassen.

Bauvorhaben

Der attraktive Neubau fügt sich nahtlos in die örtliche Umgebung ein. Das Objekt wird energieeffizient und in enger Abstimmung mit dem Betreiber errichtet. Bei der Planung wurden die speziellen Belange des Betreibers berücksichtigt. In dem Neubau ist durch die Gestaltung eine optimale Betriebsführung unter allen Gesichtspunkten möglich. Der Kaufpreis ist ein Festpreis und beinhaltet neben der schlüsselfertigen Erstellung auch die kompletten Erschließungskosten, die Gestaltung der Außenanlage sowie die Kosten der Pre-Opening-Phase.





Die Immobilie im Überblick



Kaufpreis

Der Kaufpreis in Relation zur Miete bringt eine interessante Rendite mit sich. Diese verbessert sich in Zukunft weiter durch den indexierten Mietvertrag. Durch ein für jedes Teileigentum bzw. Wohnungseigentum angelegtes Grundbuch und die steigende Miete wird es auch möglich sein, jederzeit Pflegeeinheiten an andere Investoren weiter zu veräußern. Jedoch sollte aus steuerlichen Gründen eine Mindesthaltedauer von 10 Jahren der Immobilie kalkuliert werden.



Mietvertrag

Das Objekt wird mit einem 25-Jahres-Mietvertrag mit Indexierung (75 % der Anpassung des Lebenshaltungsindex innerhalb des Verbraucherpreisindex) und anschließender Mietverlängerungsoption fest an den Betreiber vermietet. Der Betreiber trägt sämtliche Kosten, die durch den Betrieb der Einrichtung und durch die Unterhaltung des Gebäudes zur Mietbewirtschaftung und Verwaltung des Grundstückes entstehen, wie zum Beispiel alle laufenden öffentlichen Abgaben einschließlich der Grundsteuer. Die Curatio trägt ebenso alle Kosten für Wasser, Abwasser, Müllabfuhr, Heizung, Strom, Gas und weitere Energieversorgung, Versicherung und so weiter (siehe Mietvertrag). Die Investoren haben somit keinen Verwaltungsaufwand. Sie müssen sich nicht um Vermietung / Mieter kümmern, um die laufende Instandhaltung des Gebäudes, Schönheitsreparaturen etc. Lediglich die Gewerke Dach und Fach obliegen den Erwerbern.



Der Erwerber erhält die Pacht unmittelbar nach Pachtbeginn. Erwerbsnebenkosten

5 % Grunderwerbssteuer und ca. 1,5 % Notar- und Gerichtskosten entstehen vom Kaufpreis als Erwerbsnebenkosten.



Gesundheits- und Lebenszentrum Ötigheim

Die Immobilie im Überblick



Steuerliche Aspekte

Investoren können das gewerblich genutzte Gebäude hinsichtlich der Baukosten mit 3,00 % auf 33 Jahre abschreiben. Interessant ist die Abschreibung der Außenanlagen. Diese können im Rahmen einer Sonderabschreibung auf 10 Jahre mit jährlich 10 % abgeschrieben werden. Für etwa 5 % des Gesamtvolumens kann diese Sonder-Afa in Anspruch genommen werden. Investitions- und Einrichtungszuschuss bis zu 25.000 Euro steuerlich nutzbar.



Angebotsvorbehalt

Für die beiden folgenden Unterlagen zugrunde liegenden Annahmen und Berechnungen wurde größte Sorgfalt angewandt. Sämtliche Daten und Angaben entsprechen dem Stand der Planung bzw. dem aktuellen Bautenstand. Sie besteht unter dem Vorbehalt grundsätzlich unveränderter Planungs- und Berechnungsgrundlagen und gleichbleibender rechtlicher Verhältnisse einschließlich der Sprachpraxis der Gerichte, Verwaltungs- und Finanzbehörden.

Eine Haftung für die Richtigkeit der Zahlenangaben und das Erreichen der steuerlichen Vorteile kann nicht übernommen werden. Diese Verkaufsunterlage wird dem Käufer nur nach Maßgabe des vorstehenden Angaben-Vorbehalts sowie der aufgeführten Haftungsvorbehalte zur Verfügung gestellt. Vom Inhalt abweichende Angaben haben nur Gültigkeit, wenn diese vor notarieller Beurkundung des Kaufvertrages durch die Verkäufer schriftlich bestätigt worden sind. Ansonsten gilt der Inhalt des zu schließenden Kaufvertrages.



Die Immobilie im Überblick

Wertentwicklung / Rendite

Investitionen in Sachwerte sind in der Regel weniger risikobehaftet als beispielsweise Investitionen in Aktien. Wertsteigerungen sind wahrscheinlich, können aber auch ausbleiben. In seltenen Fällen sind auch Wertminderungen möglich. Wenn man jedoch die letzten dreißig Jahre betrachtet so gab es im Bereich der Immobilien fast nur kontinuierliche Wertsteigerungen. Ausschlaggebend für die Wertstabilität sind Lage, Nutzungszweck, Bauqualität und Wiederverkäuflichkeit. Die Rentabilität einer Immobilie ist nicht ausschließlich abhängig von konjunkturellen Faktoren, sondern wird auch beeinflusst von der demografischen Entwicklung unserer Gesellschaft. Momentan herrscht im gesamten Bundesgebiet eine Unterversorgung an stationärer Pflege. Die und die Tatsache, dass die Gesellschaft immer älter wird, sollten den Bedarf der stationären Pflegeeinrichtung in der Zukunft weiter steigen lassen. Die im Grundbuch abgesicherte Zweckbestimmung einer Pflegeeinrichtung schränkt ihre Nutzbarkeit zwar eher ein, jedoch lässt die Vermietung an einen Betreiber eine kalkulierbare und dauerhafte Rendite erwartet. Der Nachteil für den Käufer, dass das Gemeinschaftseigentum nicht selbst genutzt werden kann, wird durch das Sonderbelegungsrecht für Käufer und Verwandte ausgeglichen. Somit ist eine Investition in eine neuwertige Senioreneinrichtung wertbeständig und kalkulierbar.



Bonitätsrisiko Bauherr

Bonitätsschwierigkeiten können bei jedem Unternehmen auftreten. Durch die Art der Kaufpreiszahlung (nach MaBV) zahlen die Käufer jedoch nach Baufortschritt. Auch wenn es sich bei dem Bauträger um einen renommierten, solventen und erfahrenen Geschäftsmann handelt, so könnte es bei einem theoretischen Ausfall der Schwetlick Projekt Hügelsheim GmbH zu einer Kostensteigerung für die endgültige Fertigstellung kommen. Des Weiteren könnten Gewährleistungsansprüche für bis dahin erbrachte Leistungen möglicherweise verloren gehen.





Gesundheits- und Lebenszentrum Ötigheim

Die Immobilie im Überblick

Betreiberrisiko

Eine Pflegeeinrichtung steht und fällt mit dem Betreiber. Die Curatio ist schon seit fast 30 Jahren in der Pflege älterer Menschen in der Region tätig. Das bonitätsstarke Unternehmen betreibt mittlerweile knapp 400 stationäre Pflegeplätze sowie 80 betreute Wohnungen und 2 Tagespflegestätten und zwei ambulante Dienste. Durch die kurzen Entfernungen zwischen den Einrichtungen des Betreibers können Synergieeffekte genutzt werden. Außerdem hat sich der Betreiber über die Jahre eine ausgezeichnete Reputation erarbeitet, kennt die Situation vor Ort und kann den Bedarf an benötigten Pflegeplätzen bestens einschätzen.

Baumangelrisiko

Bestimmte Unregelmäßigkeiten lassen sich beim Bauen nicht vermeiden. So lange dies die Nutzbarkeit einer Immobilie nicht einschränken, sind sie jedoch absolut zulässig. Daher sind Verbrauchererwartungen wie bei einem Massenprodukt nicht angebracht. Baumängel hingegen schränken die Immobilie in ihrer Nutzbarkeit ein und müssen schnellst möglich behoben werden.

Die Schwetlick Gruppe kann auf langjährige Erfahrung in der Errichtung von Pflegeimmobilien zurückblicken und setzt alles daran, den Käufern ein weitestgehend mängelfreies Objekt zu übergeben. Später auftretende Mängel während der Gewährleistungsphase werden ebenso durch die Schwetlick Gruppe behoben.

Lediglich wenn nach der Gewährleistungspflicht Mängel am Gebäude auftreten, müssen die Käufer anteilig ihrer Miteigentumsanteile an der Finanzierung der Mängelbeseitigung mitwirken.





Die Immobilie im Überblick

Grundlage



Die Realisierung des Seniorenzentrum Ötigheim erfolgt nach den anerkannten Regeln der Technik, den neuesten Erkenntnissen für den Bau von Senioreneinrichtungen, insbesondere unter Beachtung aller einschlägigen DIN-Normen, der einschlägigen Heimgesetzte und Heimverordnungen, der Baugenehmigung und sämtlicher gesetzlicher Bestimmungen, die zum Zeitpunkt der Planung Gültigkeit haben. Die Einrichtung hat vier Geschosse sowie eine Teilunterkellerung. Die im Pachtvertrag und damit in der Grundlagenurkunde enthaltene Baubeschreibung inklusive der Raumbücherumfassen mehrere Seiten und können daher nur hinsichtlich der technischen Vorgaben angerissen werden. Die Einsicht der kompletten Baubeschreibung und die Raumbücher ist jeder Zeit möglich.

Geplante Fertigstellung: März 2024

Rechtliche Grundlagen



Nachfolgend lesen Sie zusammengefasst alles Wissenswerte rund um das Projekt, über die Rechte und Pflichten der Käufer, Vertragsgrundlagen, Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung sowie über den Kaufvertrag selbst. Die Ausführungen basieren auf dem derzeitigen Verhandlungsstand. Änderungen sind zwar nicht geplant jedoch aufgrund möglicher bauaufsichtlicher Auflagen bzw. sinnvoller technischer Änderungen möglicherweise denkbar. Änderungen können, sofern sie technisch notwendig beziehungsweise wirtschaftlich keinen Nachteil für den Erwerb darstellen, jeder Zeit erfolgen, darauf sei ausdrücklich hingewiesen.



Gesundheits- und Lebenszentrum Ötigheim

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Das Grundstück

Das zu bebauende Grundstück befindet sich in 76470 Ötigheim. Im Zuge zur Finanzierung dieses Projektes kann es zur Eintragung von Globalgrundpfandrechten kommen. Bei Eigentumsübergang auf den Erwerber sind diese zu löschen oder das Teileigentum ist aus der Pfandhaft zu entlassen. Sofern einer derartigen Globalgrundschuld der Vorrang vor der Auflassungsvormerkung für den Erwerber eingeräumt wird, wird in der Regel der beurkundende Notar Zug um Zug gegen Einräumung des Rangvorbehaltes eine entsprechende Freistellungsverpflichtungserklärung gemäß §3 Abs. 2MaBV bei der Globalgläubigerin anfordern und dem Käufer hiervon eine Abschrift aushändigen. Soweit in dem Zusammenhang zur Sicherung von Ver- und Entsorgungsanlagen des Baugrundstücks und der Gebäude Leitungen, Kanäle, Kanalschächte und anderes verlegt werden müssen beziehungsweise technische Anlagen installiert sind oder werden und zur Sicherung solcher Anlagen von dem jeweiligen Ver- und Entsorgungsunternehmen die Eintragung entsprechender Grunddienstbarkeiten oder beschränkte persönliche Dienstbarkeiten im Grundbuch gefordert wird, werden solche Rechte ebenfalls übernommen. Der Verkäufer ist berechtigt, solche Dienstbarkeiten zur Eintragung in das Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen und deren näheren schuldrechtlichen Inhalt festzulegen sowie etwa Rangänderungen zuzustimmen.



Die Kaufimmobilie

Die Pflegeeinrichtung wird von der Schwetlick Bauträgergesellschaft Ötigheim mbH nach den vertraglichen, gesetzlichen und behördlichen Vorgaben sowie nach den Vorgaben der anerkannten und bewährten Regeln der Technik errichtet. Der Käufer erwirbt von der Schwetlick Projekt Ötigheim GmbH das Teileigentum an einem Pflegezimmer, einer Wohnung oder eines Büros, verbunden mit dem zugehörigen Anteil am Gemeinschaftseigentum. Hinsichtlich der Beschaffenheit und Ausstattung der Kaufimmobilie wird auf die ausführliche und jederzeit gesondert einsehbare Baubeschreibung sowie Raumbücher verwiesen. Die Pflegeeinrichtung ist noch nicht errichtet. Mit den Bauarbeiten wird nach der Vorlage der geprüften Unterlagen begonnen. Das zu erstellende Objekt soll nach den Vorgaben des Pachtvertrages voraussichtlich bis spätestens 01.03.2024 fertiggestellt sein.

Gesundheits- und Lebenszentrum Ötigheim



Der Kaufpreis

Im Kaufpreis enthalten ist:

- Die schlüsselfertige Erstellung
- Sämtliche Baunebenkosten
- Sämtliche Erschließungs- und Anschlusskosten für die erstmalige Herstellung
- Alle Herstellungsbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz

Der Kaufpreis ist in folgenden Raten fällig:

- 25 % nach Beginn der Erdarbeiten
- 28 % nach Rohbaufertigstellung
- 12,6 % nach Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen, nach Fenstereinbau einschließlich Verglasung
- 14,7 % nach Innenputz, ausgenommen Beiputzarbeiten, nach Fertigstellung Rohinstallation der Heizungs-, der Sanitär- und der Elektroanlagen und nach Fertigstellung der Estrich- und Fassadenarbeiten.
- 2,8 % nach Fertigstellung der Fliesenarbeiten im Sanitärbereich
- 8,4 % nach Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergabe
- 3,5 % nach vollständiger Fertigstellung, zusätzlich 5 % Sicherheits-Einbehalt aus der ersten Rate.
- Gemäß den gesetzlichen Vorgaben (§632 a BGB) ist der Käufer berechtigt, 5% des Kaufpreises bei der ersten Abschlagszahlung einzubehalten. Die einbehaltenen 5 % sind zur Zahlung fällig, wenn der Vertragsgegenstand vertragsgemäß ohne wesentliche Mängel fertiggestellt ist. Im Übrigen gelten hier die gesetzlichen Vorschriften.

Die Kaufpreiszahlungen sind unabhängig des Baufortschritts nur fällig, wenn u.a. folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Rechtswirksamkeit des Vertrages und Vorliegen aller zu seinem Vollzugerforderlichen Genehmigungen
- Der grundbuchrechtliche Vollzug der Teilungserklärung und die Eintragung der Vormerkung zur Sicherung des Anspruches auf Eigentumsübertragung für den Käufer im Grundbuch erfolgt ist.
- Sicherstellung der Fertigstellung des Vertragsobjektes von allen Belastungen und Beschränkungen, die in der Vormerkung im Rangvorgehen oder gleichstehen, soweit sie nicht nach dem Kaufvertrag vom Käufer übernommen werden und mit zu übertragen sind.
- Vorliegen der Baugenehmigung

Im Kaufpreis nicht enthalten und daher vom Käufer zu tragen:

- Kosten für Notar, Grundbuchamt und sonstige Behörden für den Kaufvertrag
- Grunderwerbssteuer (derzeit 5 %)
- Finanzierungskosten für den Kaufpreis, Grundschuldbestellung
- Zwischenfinanzierung des Kaufpreises



Gesundheits- und Lebenszentrum Ötigheim

Verwaltung

Es wird ein WEG-Verwalter bestellt, der sich um die Verwaltung, Überwachung der Mieteinnahmen und Verteilung an die einzelnen Sondereigentümer sowie Instandhaltung und Instandsetzung der Immobilie kümmert, soweit dies der Eigentümergemeinschaft obliegt. Mit diesem Verwalter wurde ein Verwaltungsvertrag über die Pachtverwaltung des Sondereigentums im Auftrag der Eigentümer geschlossen.

Der Käufer erwirbt das Sondereigentum an einem Pflegezimmer, oder einer Einheit im betreuten Wohnen, verbunden mit einem Anteil am Gemeinschaftseigentum. Die Rechte und Pflichten aus dem Pachtvertrag mit dem Betreiber werden anteilig vom Käufer übernommen. Das Gleiche gilt für den Vertrag über die WEG – Verwaltung und die Miet- und Pachtverwaltung. Der Käufer erhält den aus seinen Miteigentumsanteil entfallenden Pachtzins abzüglich der anteiligen Kosten, wie zum Beispiel die Kosten der WEG-Verwaltung und Instandhaltungsrücklage. Die Schwetlick Projekt Hügelsheim GmbH ist Eigentümerin des bezeichneten Grundstücks. Bauträger ist die Schwetlick Projekt Hügelsheim mbH, Im Alberbach 64b, 77654 Offenburg. Die Gesellschaft ist unter der HRB 371981 im Handelsregister des Amtsgerichts Freiburg i.Br. eingetragen.





Teilungserklärung

Die Teilungserklärung wird mit Urkunde des Notars ausgefertigt. Weiterführende Details entnehmen Sie den Kaufunterlagen. Insgesamt werden bei dem Objekt 52 Teil- bzw. Sondereigentumseinheiten geschaffen. Alle Sondereigentumseinheiten erhalten im Grundbuch des Amtsgerichts jeweils ein eigenes Grundbuchblatt. Im Gemeinschaftseigentum der Anlage (und somit im Gemeinschaftseigentum aller Miteigentümer) befinden sich all die Einrichtungen, die auch bei herkömmlichen Wohnungseigentümergeinschaften im Gemeinschaftseigentum stehen, wie zum Beispiel die Außenanlage inklusive Stellplätze, das Dach und so weiter sowie alle für den Betrieb der Einrichtung erforderlichen Gemeinschaftsräume, wie zum Beispiel der Eingangsbereich mit der Rezeption, der gemeinschaftliche Speiseraum, Verwaltungsbüro, Küche und so weiter. In der Gemeinschaftsordnung ist die einheitliche Nutzung aller Sondereigentumseinheiten als Pflegezimmer, Seniorenwohnungen bzw. Büros bestimmt worden. Diese Zweckbestimmung ist Grundlage für das gesamte Verhältnis der Teileigentümer untereinander, sowohl nach dem Gesetz als auch nach getroffenen Vereinbarungen und allem sonstigen Verträgen. Die Eigentümer sind verpflichtet, alles zu tun und nichts zu unterlassen, damit die Nutzung sowohl der Sondereigentumseinheit als auch der Räume im Gemeinschaftseigentum reibungslos erfolgen kann und der Charakter als Seniorenwohnanlage erhalten bleibt. Diese besondere Gebrauchsregelung kann erst nach Ablauf des Mietvertrages mit dem Betreiber im Beschlusswege mit einer qualifizierten Mehrheit von $\frac{3}{4}$ aller in einer Wohnungseigentümersammlung vertretenen Stimmen geändert werden. Die einzelnen Eigentümer haben kein Recht ihr Sondereigentum zu bewohnen bzw. selbst zu vermieten, sondern müssen in die Nutzung ihres Sondereigentums an die vom Betreiber ausgewählten Personen einwilligen. Dem Veräußerer (der teilende Eigentümer) ist vorbehalten, in der Zeit solange er noch Eigentümer ist, Änderungen der Teilungserklärung vornehmen zu dürfen. Dies betrifft sämtliche Bereiche des Sondereigentums, des Gemeinschaftseigentums und etwaig zugewiesener beziehungsweise noch zuzuweisender Sondernutzungsrechte.





Gesundheits- und Lebenszentrum Ötigheim

Die Bauabnahme



Der Verkäufer wird vor der Übergabe sämtlichen Sondereigentumseinheiten das Objekt an den Pächter, den Betreiber des Objektes, übergeben. Das Objekt wird zunächst durch den Pächter und Betreiber des Objektes also durch die Curatio abgenommen. Erst danach werden sämtliche Sondereigentumseinheiten an die einzelnen Käufer, also die gekaufte Sondereigentumseinheit auch an den Käufer angeboten und übergeben. Der Verkäufer wird nach Fertigstellung des Sondereigentums mit einer Frist von mindestens 14 Tagen zur Abnahme aufgefordert. Erscheint der Käufer zu diesem Termin nicht, so setzt ihm der Verkäufer eine weitere Frist von mindestens 12 Tagen zur Abnahme. Kommt es innerhalb dieser Frist zu keiner förmlichen Abnahme, so gilt das Objekt als ab-genommen, wenn der Käufer die Abnahme nicht unter Angabe mindestens eines Mangels verweigert hat. Diese Abnahmeoption tritt nur dann ein, wenn der Verkäufer den Käufer zusammen mit der Aufforderung zur Abnahme auf die Folge einer nicht erklärten oder Angabe von Mängeln verweigerten Abnahme in Textform hingewiesen hat. Die Abnahme des Sondereigentums führt zur Übergabe des Kaufgegenstandes.

In einem von beiden Seiten zu unterzeichnenden Abnahmeprotokoll werden die noch ausstehenden Leistungen sowie die sichtbaren Mängel aufgenommen.



Die Bauabnahme

Hinsichtlich des Gemeinschaftseigentums wird der Verkäufer dem Käufer den Abnahmetermin mindestens 12 Tage im Voraus schriftlich mitteilen. Für den Fall, dass der Käufer an diesem Termin nicht persönlich teilnimmt, gilt widerruflich folgendes: Das gemeinschaftliche Eigentum der Teileigentümer wird dann nicht durch jeden Erwerber einzeln, sondern durch den Pächter und Betreiber des Objektes und den Sondereigentumsverwalter abgenommen. Dem Käufer ist sodann nach der Abnahme eine Abschrift des Abnahmeprotokolls zu übersenden mit der Aufforderung, sich zu der Abnahme zu erklären. Die Zustimmung zu der Abnahme gilt als vom Käufer erteilt, wenn er sich nicht innerhalb von 12 Werktagen nach Erhalt des Abnahmeprotokolls dem Verkäufer gegenüber erklärt und der Verkäufer bei der Übersendung des Abnahmeprotokolls auf die Folgen einer nicht erklärten oder ohne Angabe von Mängeln verweigerten Abnahme in Textform ausdrücklich auf diese Rechtsfolgen hingewiesen hat. Mit Übergabe des Kaufgegenstandes gehen Besitz und Nutzen auf den Käufer über. Die Lasten gehen im Fall einer vorzeitigen Nutzung ab Nutzungsbeginn, sonst ab Übergabe des Kaufgegenstandes auf den Käufer über. Die Verkäuferin haftet jedem Käufer gegen-über für Sachmängel am Bauwerk und der Errichtung (soweit verkäuferseitig eingebracht) nach den Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches. Die Gewährleistungsfrist für Mängel am Bauwerk beträgt 5 Jahre, für Arbeiten am Grundstück sowie etwaige Einrichtungsgegenstände beträgt diese Frist zwei Jahre.





Gesundheits- und Lebenszentrum Ötigheim

Der Pachtvertrag

Dauer

Für die Dauer von 25 Jahren, mit 1x5 Jahren Verlängerung, ist die Senioreneinrichtung an den Betreiber verpachtet. Mit der Erstellung der notariellen Kaufurkunde treten die Erwerber der einzelnen Appartements in den Mietvertrag mit ein. Die maximale Mietlaufzeit beträgt 30 Jahre.

Mietzins

Der Mietzins für die einzelnen Appartements ist der Preisliste zu entnehmen. Dieser wird monatlich nach dem 15. des betreffenden Monats im Voraus entrichtet. Um keine Wartezeit für die Erwerber aufkommen zu lassen, wurde keine Pre-Opening-Zeit vereinbart.

Sicherheiten

Der Betreiber tritt im Rahmen einer stillen Zession alle seine Mietforderungen gegenüber Bewohnern und Sozialträgern zur Sicherheit ab.

Betriebs- und Nebenkosten

Der Betreiber hat alle Neben-, Verwaltungs- und Betriebskosten, sowie die Versicherung der Senioreneinrichtung übernommen. Lediglich Instandhaltungsrücklagen für die Unterhaltung von Dach und Fach und Kosten der Hausverwaltung sind vom Erwerber zu tragen.





Der Pachtvertrag



Instandsetzung

Die Kosten für Wartungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten einschließlich der Instandhaltung der Haustechnik werden vom Betreiber vollständig übernommen. Die von der Curatio gestellte Einrichtung ist laufend zu unterhalten und auf die Kosten der Curatio zu ersetzen oder zu erneuern.

Wertsicherung

Jeder der Vertragspartner ist berechtigt, eine Anpassung des Mietzinses zu verlangen, wenn sich ab dem 01.01.2025 (und dann alle 2 Jahre) die allgemeinen Lebenshaltungskosten nach gesetzlicher Festlegung inflationsabhängig ändern. Das Anpassungsverlangen ist auf 75% der Änderung der Lebenshaltungskosten beschränkt und gilt dann ab dem 01.01. eines jeweils ungeraden Kalenderjahres.

Versicherungspflicht

Vor der Übergabe des Mietgegenstandes werden die notwendigen Versicherungen abgeschlossen, wie verbundene Gebäudeversicherung mit Brand-, Erdbeben- und Betriebshaftpflichtversicherung und Betriebsunterbrechungsversicherung. Die Kosten der Versicherungen werden vom Betreiber übernommen.

Schönheitsreparaturen

Der Betreiber ist verpflichtet, alle während der Dauer des Mietvertrages erforderlich werdenden Schönheitsreparaturen, wie Bodenreinigung, Innenanstrich, Tapezier- und Streicharbeiten, in angemessenen Zeiträumen zu übernehmen



Gesundheits- und Lebenszentrum Ötigheim

Notizen



Gesundheits- und Lebenszentrum Ötigheim

Impressum und Disclaimer

Bauherr

Schwetlick Projekt Hügelsheim GmbH
Im Albersbach 64b
77654 Offenburg

Handelsregisternummer: HRB 37198

Visualisierung

Schwetlick Projekt Hügelsheim GmbH

Bildnachweis

Adobe Stock
Schwetlick Bauträger Gesellschaft mbH
Wikipedia
Pixabay
Stat. Bundesamt

Prospekthinweis

Dieses Prospekt stellt kein Verkaufsangebot dar. Es dient allein Informationszwecken. Alle Angaben und Darstellungen in diesem Prospekt wurden zwar mit größter Sorgfalt geprüft und zusammengestellt, können sich aber jederzeit ändern. Weder der Bauträger noch die übrigen Verantwortlichen sind verpflichtet den Empfänger dieses Prospekt über etwaige Änderungen zu informieren. Bei technischen Angaben, wie z. B. Wohnungsgrößen, sind Abweichungen möglich. Bilder sind Interpretationen. Planungsvarianten können gegen Aufpreis erhältliche Sonderausstattungen enthalten. Bei den abgebildeten Grundrissvarianten und Innenraumdarstellungen handelt es sich um unverbindliche Einrichtungsbeispiele. Maßgeblich für die geschuldete Ausstattung und Ausführung der betreffenden Eigentumswohnung sowie deren Grundriss sind allein der notarielle Kaufvertrag und die diesem beigefügten Baubeschreibungen, Pläne und Grundrisse. Weder der Bauträger noch die übrigen Verantwortlichen übernehmen eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Prospekt. Die Haftung für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit sowie für die Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit bleibt unberührt.

Disclaimer

Alle im Exposé angebrachten Beispielberechnungen unterliegen der gemachten Annahmen, die sich ändern können. Alle visuellen Darstellungen der Seniorenwohnanlage in Hügelsheim können in der tatsächlichen Ausführung abweichen. Sämtliche Angaben in diesem Exposé dienen lediglich einer Vorabinformation und stellen den Planungsstand zum Zeitpunkt der Druckfertigstellung dar. Änderungen bleiben daher vorbehalten, insbesondere auch auf die Inhalte der Baubeschreibung, Grundrisse, Größen- und Preisangaben sowie die mit Grundrissplänen, Detailzeichnungen und der Projektübersicht verbundenen Angaben. Das Exposé stellt kein Vertragsangebot dar. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Abbildungen können Sonderausstattungen enthalten. Für die Ausstattung, Art und Umfang aller Ausführungen sowie Grundrisse sind vertraglich maßgebend allein die geschlossenen Verträge nebst deren Anlagen, wie zum Beispiel Baubeschreibung, die wir Ihnen gerne überreichen.

Schwetlick Bauträgersgesellschaft

Wir bauen Zukunft



6 Schritte zum Kauf

1. Beratung

Wir stellen Ihnen die für Sie passende Investition vor.



2. Finanzierung

Wir beraten Sie gerne hinsichtlich der zu erwartenden Kosten egal ob Sie den Kauf Ihrer Pflegeimmobilie finanzieren oder mit Eigenmitteln planen.

3. Reservierung

Sie können Ihre Wunschimmobilie für 14 Tage reservieren, in dieser Zeit können Sie sich mit den Kaufunterlagen beschäftigen und die Finanzierung planen.



4. Notartermin

Nachdem Sie sich für den Kauf entschieden haben, teilen Sie uns entweder Ihren Wunschnotar mit oder die Beurkundung kann auch ganz einfach beim Zentralnotar stattfinden. Nachdem wir den Notar für Sie beauftragt haben, erstellt dieser die Kaufunterlagen und sendet Ihnen diese zu. Nach einer Wartezeit von mindestens 14 Tagen, in dieser Zeit können Sie die Kaufvertragsunterlagen prüfen, findet der Notartermin statt.

5. Grundbuch

Nach dem Kaufabschluss veranlasst der Notar alles weitere, sowie auch die Eintragung Ihrer Pflegeimmobilie ins Grundbuch.



6. Überweisung

Nach der Beurkundung erhalten Sie sechs Rechnungen, entsprechend dem Baufortschritt angepasst. Ihr finanzierendes Kreditinstitut bzw. Sie überweisen den fälligen Kaufpreis an den Verkäufer. Nach der vollständigen Kaufpreiszahlung erfolgt Ihre Eintragung ins Grundbuch als rechtmäßiger Eigentümer der Pflegeimmobilie.



Prospekt

Es handelt sich bei diesem Prospekt um Werbematerial des Bauträgers Schwetlick Bauträgergesellschaft. Dieses Prospekt wird weder Vertragsbestandteil, noch wird es notariell mitbeurkundet. Flächenangaben, Grafiken und Visualisierungen als auch das Raumbuch und die Baubeschreibung entnehmen Sie den vertraglichen Unterlagen die Sie im Rahmen der Kaufvorbereitungen erhalten.

Schwetlick Bauträgergesellschaft
Wir bauen Zukunft