



Im Folgenden werden wichtige/ prägnante Regelungen aus den Vertragswerken in einer Kurzübersicht zusammengefasst. Bitte beachten Sie, dass diese Übersicht nicht vollständig die vertraglichen Regelungen des Projektes abbildet. Sie dient lediglich Ihrer Orientierung. Es gelten einzig und allein die beurkundeten Verträge/ die Bezugsurkunde. Darüber hinaus wird die Haftung für Fehler in der nachfolgenden Übersicht ausgeschlossen.

## TEILUNGSERKLÄRUNG/ GO

<b>TEILUNGSERKLÄRUNG ANHANG</b>	Anlage 1: Aufteilungspläne Anlage 2: Wohn- und Nutzflächenberechnung/ Miteigentumsanteilsberechnung Anlage 3: Baubeschreibung Anlage 4: Verwaltervertrag Anlage 5: Umsatzpachtvertrag Anlage 6: Verwaltungsgemeinschaftsvertrag Anlage 7: Baulastenverzeichnis
<b>GEMEINSCHAFTSORDUNG PRÄAMBEL/ (2) GEBRAUCH UND NUTZUNG</b>	Präambel/ 2.3/ 2.4 <u>Definition Nutzungskonzept:</u> Der Gebrauchszweck „Apartmentanlage für Senioren/pflegebedürftige Menschen mit ambulanter pflegerischer Versorgung“ ist für die Dauer der gemeinschaftlichen Verpachtung zu berücksichtigen. Hierzu schließen sich die Sondereigentümer der 245 Apartments zu einer Verwaltungsgemeinschaft zusammen (siehe Vertrag Verwaltungsgemeinschaft) = Zweck: einheitliche Verpachtung.  „Öffnung“ für einen anderweitigen Gebrauch ist möglich.  2.5 Bevorzugte Vermietung der Apartments an Eigentümer und nahe Angehörige. Voraussetzung: mind. Pflegegrad 1 und Sicherstellung der Versorgung durch einen ambulanten Dienst

## VERWALTERVERTRAG

<b>ART DER VERWALTUNG</b>	WEG-Verwaltung (Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums)	
<b>BESTELLUNG/ ABBERUFUNG</b>	Beginn ist der 01.08.2022 Laufzeit 3 Jahre	
<b>ABSCHLUSS/ BEENDIGUNG</b>	Verlängerung um 1 Jahr, falls nicht gekündigt (3 Monate vorher); eine längere Laufzeit kann per Beschluss festgelegt werden Kündigung während der LZ nur aus wichtigem Grund	
<b>VERGÜTUNG</b>	<u>Vergütung je Sondereigentumseinheit:</u> Grundpauschale (je Einheit inkl. 1 Kfz-Stellplatz) <span style="float: right;">25,00 EUR</span> MwSt. (derzeit 19%) <span style="float: right;">4,75 EUR</span> <hr/> <b>Gesamt monatlich</b> <span style="float: right;"><b>29,75 EUR</b></span>	

<u>Für jeden weiteren KfZ-Stellplatz:</u>	
Grundpauschale (je Einheit)	7,48 EUR
MwSt. (derzeit 19%)	1,42 EUR
<b>Gesamt monatlich</b>	<b>8,90 EUR</b>

## UMSATZPACHTVERTRAG

<b>ANLAGEN ZUM PACTHVERTRAG</b>	Anlage A1: Geschosspläne Anlage A2: Einzelauflistung Apartments Anlage A3: Inventarauflistung Anlage A4: Baubeschreibung
<b>PACTHGEGENSTAND</b>	Verpächter verpachten die 245 Apartments plus Gemeinschaftsflächen auf den Etagen „G1“ inkl. Ausstattung und Einrichtung als Gesamtpachtgegenstand an die PURES Leben Holding GmbH
	Nutzungsart: Service-Apartmentanlage für Senioren und/ oder pflegebedürftige Menschen
<b>PACTHBEGINN</b>	Monatserster, der auf die Bezugsfertigkeit folgt, spätestens 31.12.2022 – genauer Beginn wird durch Nachtrag fixiert (vollständige Fertigstellung ist 4 Monate später geschuldet)
<b>PACTHDAUER</b>	20 Jahre Grundpachtzeit 2* 5 Jahre Verlängerungsoption (Optionsrecht)
<b>KÜNDIGUNG</b>	Ordentlich nach Ablauf der Pachtzeit Außerordentlich aus wichtigem Grund, z.B. bei „Schlechtleistung“
<b>PACTH</b>	Monatspacht + Ausschüttung NK-Pauschale: a) Nettomieteinnahmen aus der Apartmentvermietung - 10 % (Vergütung für Pächter) brutto = auszahlender Umsatzpachtbetrag  b) Nebenkostenpauschale aus der Apartmentvermietung (vermietete Quadratmeterfläche aus der Apartmentvermietung x mind. 4,50€/qm) = auszahlende Nebenkostenpauschale
<b>KONTROLLRECHTE VERPÄCHTER/ REPORTING PÄCHTER</b>	Folgende Informationen müssen monatlich zur Verfügung gestellt werden: - Informationen Gesamtvermietungs- und Einzelvermietungsstand der Apartments Darüber hinaus auf Anfordern Pflicht zur Überreichung von Unterlagen (wie Mietverträge o.Ä.), um dies prüfen zu können.
<b>BETRIEBSKOSTEN</b>	Pächter muss für die vermieteten Einheiten 4,50 Euro pro QM an Verpächter zahlen, Leerstandskosten verbleiben somit beim Verpächter (analog Mietpool)

<b>INSTANDHALTUNG</b>	Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten und –kosten obliegen dem Verpächter (gilt natürlich nicht für Schäden, die durch unsachgemäßen Gebrauch durch Pächter oder dessen Mieter entstehen)
<b>PFLICHTEN DES PÄCHTERS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vermietung der Apartments an Senioren/pflegebedürftige Menschen inkl. Besichtigung, Mieterauswahlprozess, Abschluss Mietvertrag</li> <li>- Gesamtheitliche Vermarktung der Apartments u.a. durch Erstellung notwendiger Marketingunterlagen/ Werbemaßnahmen Printmedien/ Internetportalen</li> <li>- Ansprechpartner für die Mieter vor Ort</li> <li>- Pfllegliche Behandlung des Pachtgegenstands</li> <li>- Anzeigepflicht von Schäden</li> <li>- Ausreichende Belüftung (Weitergabe an Mieter)</li> </ul>
<b>VERPÄCHTERMEHRHEIT, SONDERREGELUNGEN</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verzicht auf eigenständige Verwaltung des Sondereigentümers zugunsten einer gemeinschaftlichen Verwaltung / Verwaltungsgemeinschaft</li> <li>- Bevorzugte Berücksichtigung des Eigentümers und seiner nahen Angehörigen bei der Vermietung der Apartments (analog bevorzugtem Belegungsrecht bei Seniorenzentren)</li> </ul>

## VERWALTUNGSGEMEINSCHAFTSVERTRAG

<b>ANLAGEN</b>	Anlage 1: Verteilschlüssel Apartments Anlage 2: Vollmacht Geschäftsführer
<b>GEGENSTAND DES VERTRAGS</b>	<p>Gegenstand der Verwaltungsgemeinschaft ist die <b>gemeinsame Verwaltung der Apartments Nr. A 101 bis A 623</b> sowie der diesen Sondereigentumseinheiten zugeordneten Sondernutzungsflächen „G 1“ sowie die Mitbenutzung des sonstigen gemeinschaftlichen Eigentums gemäß Teilungserklärung (im Folgenden insgesamt auch „Pachtgegenstand“ genannt).</p> <p>Die Bewirtschaftung dieser Einheiten erfolgt im Wesentlichen durch die gemeinsame Verpachtung an einen Pächter, der das Nutzungskonzept des Pachtgegenstandes (Apartmentanlage) gemäß der näheren Beschreibung in der Präambel zur Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung umsetzt.</p>
<b>VERTRAGSZWECK</b>	Der Zweck der Verwaltungsgemeinschaft ist die Koordination und gemeinschaftliche Ausübung der Rechte der Mitglieder gegenüber dem jeweiligen Pächter (PURES Leben Holding GmbH)
<b>PACHTEINNAHMEN/ BEWIRTSCHAFTUNG</b>	Die vom Pächter vereinnahmte Pacht (Summe aller Einnahmen aus dem Pachtverhältnis über die Apartments A 101 bis A 623) wird monatlich nach Abzug der Kosten nach dem in der Anlage 1 festgelegten Verteilungsschlüssel den Mitgliedern zugeordnet und nach Abzug der individuellen Wohnlasten (nach WEG z. B. monatliche Vorschüsse, Abrechnungsergebnisse und

	Sonderumlagen) bis zum <b>20. eines Kalendermonats</b> an diese ausgezahlt.						
<b>MITWIRKUNG/ WILLENSBILDUNG</b>	<p>Die Ausübung der Rechte und Pflichten der Mitglieder erfolgt einheitlich nach den Vorgaben, die die Verwaltungsgemeinschaft unter Berücksichtigung des Nutzungskonzeptes gemäß Präambel der Gemeinschaftsordnung festlegt, durch den Geschäftsführer.</p> <p>Verpflichtung aller Mitglieder untereinander zur ordnungsmäßigen Instandhaltung und Instandsetzung ihres Apartments inklusive des eingebrachten Inventars, so dass eine Vermietbarkeit des jeweiligen Apartments jederzeit gegeben ist.</p> <p>Die Kosten für die Unterhaltung des Sondereigentums – mit Ausnahme des Inventars – werden in voller Höhe auf alle Mitglieder verteilt und im Rahmen der Verteilung der Pachteinahmen berücksichtigt.</p> <p>Die Kosten für die Unterhaltung des Inventars werden bis zu € 500,00 netto zzgl. Umsatzsteuer pro Einzelfall und bis zu € 1.000,00 netto zzgl. Umsatzsteuer pro Geschäftsjahr auf alle Mitglieder verteilt und ebenfalls im Rahmen der Verteilung der Pachteinahmen berücksichtigt. Darüberhinausgehende Kosten gehen zu Lasten des einzelnen Mitglieds und werden individuell berücksichtigt. (Hintergrund: steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten)</p>						
<b>BEGINN</b>	Die Verwaltungsgemeinschaft beginnt mit Besitzübergang der ersten Sondereigentumseinheit.						
<b>VERÄUßERUNG</b>	Bei Veräußerung muss Eintritt des Nachfolgers in das Konzept und die Verträge sichergestellt werden.						
<b>GESCHÄFTSFÜHRUNG</b>	<p>Der Geschäftsführer ist zur Führung der Geschäfte der Verwaltungsgemeinschaft und ihrer Mitglieder berechtigt und verpflichtet. Hierzu gehört z.B.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vereinnahmung der Pacht</li> <li>- Auszahlung der Pacht an die einzelnen Eigentümer</li> <li>- Kontrolle der Pachtingänge</li> <li>- Überprüfung der Abrechnungen des Pächters</li> <li>- Gesamte Kommunikation mit dem Pächter</li> <li>- Stichprobenartige Überprüfung des Zustands der Apartments</li> <li>- Beauftragung von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen für das Sondereigentum und das Inventar</li> </ul>						
<b>VERGÜTUNG</b>	<p><u>Vergütung je Sondereigentumseinheit:</u></p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">Pauschale</td> <td style="text-align: right;">10,00 EUR</td> </tr> <tr> <td>MwSt. (derzeit 19%)</td> <td style="text-align: right;">1,90 EUR</td> </tr> <tr> <td><b>Gesamt monatlich</b></td> <td style="text-align: right;"><b>11,90 EUR</b></td> </tr> </table>	Pauschale	10,00 EUR	MwSt. (derzeit 19%)	1,90 EUR	<b>Gesamt monatlich</b>	<b>11,90 EUR</b>
Pauschale	10,00 EUR						
MwSt. (derzeit 19%)	1,90 EUR						
<b>Gesamt monatlich</b>	<b>11,90 EUR</b>						