

Umsatz-Pachtvertrag

Zwischen

PRO URBAN Projekt in Düsseldorf „Hansaallee“ GmbH mit dem Sitz in Meppen (HR B 204540 Amtsgericht Osnabrück), Geschäftsanschrift: Auf der Herrschwiese 15, 49716 Meppen, vertreten durch den Geschäftsführer Raphael Wellen

- nachstehend **Verpächter** genannt -

und

der **PURES Leben Holding GmbH** mit dem Sitz in Meppen (HR B 214 049 Amtsgericht Osnabrück), Geschäftsanschrift: Auf der Herrschwiese 15, 49716 Meppen, vertreten durch die Geschäftsführerin Marisa Möller

- nachstehend **Pächter** genannt -

wird nachstehender Pachtvertrag über die vom Verpächter noch zu errichtende Apartmentanlage „Hansaallee“, Düsseldorf geschlossen:

§ 1 Gegenstand des Pachtvertrages

- 1.1 Der Verpächter ist alleiniger Eigentümer des im Grundbuch des Amtsgerichts Düsseldorf, Gemarkung Heerdt, Blatt 25779, Flur 22, Flurstücke 146 und 158 eingetragenen Grundstücks (Postanschrift: Hansaallee 251-261/Hildegard-Knef-Str. 49 a-d, 40549 Düsseldorf) zur Größe von 5.328 m². Der Verpächter wird auf dem vorbezeichneten Grundbesitz ein Wohn- und Geschäftshaus mit insgesamt 245 Apartments; 2 Laden- bzw. Gewerbeflächen im Erdgeschoss und 104 Tiefgaragenstellplätzen nach näherer Maßgabe der diesem Pachtvertrag als **Anlage A1** beigefügten Plänen errichten. Die Bezugsfertigkeit erfolgt bis spätestens zum 31.12.2022.
- 1.2 Gegenstand dieses Pachtvertrages (Pachtobjekt) sind die vom Verpächter auf dem im Abs. 1 näher bezeichneten Grundstück zu errichtenden 245 Apartments (A 101 bis A 146; A 201 bis A 246; A 301 bis A 346; A 401 bis A 446; A 501 bis A 538 und A 601 bis A 623), gelegen im 1. Ober- bis 5. Obergeschoss sowie dem Staffelgeschoss des Gebäudes nebst zugehörigen Gemeinschaftsflächen „G 1“ in den vorgenannten Geschossen (wie z.B. Gemeinschaftsräume, Wash Points usw.). Klarstellend wird an dieser Stelle festgehalten, dass das gesamte Erdgeschoss sowie die 104 Tiefgaragenstellplätze nicht zum Gegenstand des Pachtvertrages gehören. Die genaue Lage der insgesamt 245 Apartments nebst dazugehörigen Gemeinschaftsflächen ergibt sich im Einzelnen ebenfalls aus den der in **Anlage A1** beigefügten Plänen. Die der **Anlage A1** beigefügten Planunterlagen nebst Lageplan sind zugleich rechtlicher Bestandteil dieses Pachtvertrages und dienen einer weiteren Beschreibung und Konkretisierung des Pachtobjektes. Darüber hinaus geben die Parteien dieses Pachtvertrages die Größe der Pachtflächen des Pachtobjektes wie folgt an, ohne dass damit eine Beschaffenheit des Objektes vereinbart wird:

Die Gesamtfläche (Wohn- und Nutzfläche) der 245 Apartments (A 101 bis A 146; A 201 bis A 246; A 301 bis A 346; A 401 bis A 446; A 501 bis A 538 und A 601 bis A 623), gelegen im 1. Ober- bis 5. Obergeschoss sowie dem Staffelgeschoss des Gebäudes

nebst zugehörigen Gemeinschaftsflächen umfasst ca. 8.714,01 m². Die Einzelaufteilung der jeweiligen Apartmentflächen ist der **Anlage A2** zu entnehmen.

Der Verpächter verpachtet an den dies annehmenden Pächter hiermit den in § 1 bezeichneten Pachtgegenstand sowie alle sonstigen wesentlichen Bestandteile und dem Zubehör im Folgenden insgesamt und zusammen auch kurz „Pachtgegenstand“ genannt. Gegenstand dieses Pachtvertrages ist darüber hinaus auch die gesamte Einrichtung und Ausstattung der Apartments nebst Gemeinschaftsflächen der Geschosse 1 – 5. Obergeschoss plus Staffelgeschoss lt. beigefügter Inventarliste (vgl. **Anlage A3**). Das in der Anlage aufgeführte Inventar der Apartments und der Gemeinschaftsflächen ist daher von diesem Pachtvertrag mit umfasst und wird vom Verpächter dem Pächter zur Nutzung zur Verfügung gestellt. Es ist daher nach dem übereinstimmenden Willen beider Vertragsparteien Bestandteil des Pachtgegenstandes.

§ 2 Nutzung des Pachtobjektes

2.1 Die Verpachtung erfolgt zur Nutzung des Pachtgegenstandes als Service-Apartmentanlage für Senioren und/oder pflegebedürftige Menschen. Der Verpächter gewährleistet gegenüber dem Pächter, dass das Pachtobjekt während der gesamten Dauer des Pachtvertrages

- den für den Pachtzweck maßgeblichen technischen Anforderungen sowie den gesetzlichen und behördlichen Vorschriften;
- in baurechtlicher, bauordnungsrechtlicher, bautechnischer sowie sonstiger baulicher Hinsicht sämtlichen öffentlich-rechtlichen Rechtsvorschriften einschließlich etwaiger aus solchen Rechtsvorschriften ergangener DIN-Normen sowie allen öffentlich-rechtlichen Bestimmungen des baulichen Brandschutzes, die für Grundstücke und Gebäude im allgemeinen gelten,

entspricht.

Zugleich stellt der Verpächter den Pächter auf erstes Anfordern hin von sämtlichen Auflagen Dritter frei, soweit solche Auflagen während der Dauer des Pachtvertrages aufgrund entsprechender baurechtlicher, bautechnischer sowie auch sonstiger baulicher Bestimmungen des öffentlichen Baurechts einschließlich der öffentlich-rechtlichen Bestimmung des baulichen Brandschutzes gegenüber dem Pächter ergehen.

2.2 Eine Änderung der Nutzung im Sinne von Abs. 1 bedarf der vorherigen, schriftlichen Zustimmung des Verpächters.

§ 3 Pachtbeginn, Pachtdauer, Optionsrecht, Fertigstellung, Übergabe

3.1 Das Pachtverhältnis beginnt ab dem Monatsersten, der auf die Bezugsfertigkeit des Pachtgegenstandes folgt. Die Bezugsfertigkeit erfolgt spätestens bis zum 31.12.2022. Als bezugsfertig gilt das Vertragsobjekt auch dann, wenn die Außenanlagen, das Treppenhaus und der Keller noch nicht restlos fertiggestellt oder noch geringfügige Nachhol- und Ausbesserungsarbeiten zu erbringen sind. Die Gebrauchsfertigkeit darf dadurch jedoch nicht beeinträchtigt werden.

3.2 Die vollständige Fertigstellung des Pachtgegenstandes ist spätestens vier Monate später geschuldet. Unter Fertigstellung verstehen die Parteien die Vollendung des vollständig fertig gestellten Pachtgegenstandes entsprechend der Planungsunterlagen

und der Bau- und Ausstattungsbeschreibung gemäß der **Anlage A4** dieses Vertrages unter Berücksichtigung etwaiger vereinbarter Änderungen. Der genaue Pachtbeginn wird bei Übergabe durch beide Parteien in einem Nachtrag fixiert und zu diesem Pachtvertrag genommen.

- 3.3 Der Pachtvertrag wird auf die Dauer von 20 Jahren fest abgeschlossen (Grundpachtzeit).
- 3.4 Der Pächter ist berechtigt, die Grundpachtzeit durch einseitige schriftliche Erklärung zweimal um jeweils weitere fünf Jahre zu den in diesem Vertrag vereinbarten Bedingungen zu verlängern (Optionsrecht). Für die rechtzeitige Ausübung des Optionsrechts ist es ausreichend, wenn die Ausübungserklärung mindestens 12 Monate vor Ablauf der Grundpachtzeit / ersten Verlängerungsperiode abgegeben wird; entscheidend ist das Datum der Absendung der schriftlichen Optionsausübungserklärung.
- 3.5 Die in Ziffer 3.3 vereinbarte Pachtdauer (Grundpachtzeit) sowie die - für den Fall, dass die Option(en) gemäß Ziffer 3.4 ausgeübt wurde(n) - durch die Ausübung der Option(en) verlängerte Pachtzeit, wird im Folgenden insgesamt „**vereinbarte Pachtzeit**“ genannt.

Wird das Pachtverhältnis zum Ablauf der "vereinbarten Pachtzeit" nicht von einer der Parteien mit einer Frist von 10 Monaten auf den Ablauftermin gekündigt, verlängert sich das Pachtverhältnis auf unbestimmte Zeit und kann sowohl vom Verpächter als auch vom Pächter unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten gekündigt werden.

- 3.6 § 545 BGB ist ausgeschlossen und findet keine Anwendung. Alle Kündigungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.
- 3.7 Der Verpächter hat dem Pächter 4 Monate vorher die voraussichtliche Bezugsfertigkeit schriftlich zu benennen. Der genaue und damit der verbindliche Termin für die förmliche Übergabe wird dem Pächter vom Verpächter mit einer Frist von 8 Wochen vorab schriftlich mitgeteilt. Die Vereinbarung des spätesten Übergabetermins nach § 1.1 bleibt unberührt.
- 3.8 Die förmliche Übergabe des Pachtgegenstandes erfolgt mit Bezugsfertigkeit des Pachtgegenstandes. Als bezugsfertig gilt das Vertragsobjekt auch dann, wenn die Außenanlagen, das Treppenhaus und der Keller noch nicht restlos fertiggestellt oder noch geringfügige Nachhol- und Ausbesserungsarbeiten zu erbringen sind. Die Gebrauchsfertigkeit darf dadurch jedoch nicht beeinträchtigt werden.
- 3.9 Die förmliche Übergabe selbst setzt insbesondere voraus, dass der Verpächter bzgl. des Pachtgegenstandes alle einschlägigen öffentlich-rechtlichen Abnahmen und sämtliche Freigabeerklärungen, die bauliche und/oder technische Aspekte betreffen, auf eigene Kosten eingeholt hat.
- 3.10 Die Bezugsfertigkeit und die förmliche Übergabe werden durch ein gemeinsam zu erstellendes Übergabeprotokoll festgestellt. Das Übergabeprotokoll ist von beiden Parteien zu unterschreiben. Im Protokoll sind etwaige Mängel, Restfertigstellungsarbeiten und gegebenenfalls von den Behörden ausgesprochene Auflagen, schriftlich festzuhalten. Mängel, Restfertigstellungsarbeiten oder Auflagen hat der Verpächter auf seine Kosten unverzüglich zu beseitigen bzw. abzuarbeiten.

§ 4 Gebrauchsüberlassung an Dritte

- 4.1 Eine Unterverpachtung des Pachtobjektes im Ganzen ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Verpächters statthaft. Diese kann nur aus wichtigem Grund versagt werden. Die Unterverpachtung des Pachtobjektes im Ganzen oder in Teilen an Gesellschaften, die dem Konzernverbund des Pächters angehören sowie die Unterverpachtung für Nutzungen, wie z.B. Kiosk, Frisör, Fußpflege sowie ärztliche und physio- bzw. ergotherapeutische Praxen bedarf nicht der Zustimmung des Verpächters.
- 4.2 Jegliche Unterverpachtung soll dem Verpächter schriftlich angezeigt werden.
- 4.3 Die Überlassung von Wohnraum an die Mieter der Apartments und Betriebsangehörige stellt keine Untervermietung, Unterverpachtung oder sonstige Gebrauchsüberlassung des Pachtobjektes im o. g. Sinne dar und bedarf keiner vorherigen Genehmigung. §553 BGB wird für diesen Fall abbedungen.
- 4.4 Der Pächter wird die Untervermietung (Überlassung von Wohnraum an die Mieter der Apartments) mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes durchführen, d.h. er wird insbesondere dafür Sorge tragen, dass – soweit möglich – eine Vollvermietung der Apartments herbeigeführt wird und aufrechterhalten wird und im Rahmen der Untervermietung die Mieterlöse erzielt werden, die einer ortsüblichen Vergleichsmiete entsprechen und marktüblich sind. Der Pächter ist verpflichtet, in den Einzelmietverträgen eine Mietsicherheit in Höhe von mindestens einer Monatskaltmiete zu vereinbaren und vereinnahmen.
- 4.5 Im Rahmen der Untervermietung entstehende Mietrückstände, rückständige Nebenkosten sowie sonstige tatsächliche und rechtliche Auseinandersetzungen mit den Untermietern, insbesondere Räumungsrechtstreitigkeiten wird der Pächter auf eigene Kosten durchsetzen und durchführen.

§ 5 Kündigung, Rückgabe des Pachtgegenstandes

- 5.1 Die Kündigung des Pachtvertrages hat durch eingeschriebenen Brief zu erfolgen.
- 5.2 Der Pächter hat das Pachtobjekt im Falle einer Kündigung zum Kündigungszeitpunkt unter Berücksichtigung der normalen Abnutzung im Rahmen des vertragsgemäßen Gebrauchs an den Verpächter zurückzugeben.
- 5.3 Der Vertrag kann außerordentlich nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. Soweit nachstehend nicht anders vereinbart, liegt ein wichtiger Grund dann vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände und bei Wahrung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Vertrages nicht zumutbar ist.
- 5.4 Der Verpächter hat insbesondere dann ein außerordentliches Kündigungsrecht, wenn
 - a) der Pächter für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung der Monatspacht in Verzug gerät oder in einem Zeitraum, der sich über mehr als drei Termine hinstreckt, mit der Entrichtung der Pacht in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Pacht für zwei Monate erreicht, sofern der Verpächter den Pächter jeweils mit einer Frist von mindestens zwei Wochen unter Androhung der Kündigung schriftlich abgemahnt hat;
 - b) der Pächter ungeachtet einer schriftlichen Kündigungsandrohung des Verpächters einen vertragswidrigen Gebrauch des Pachtobjektes fortsetzt, der die Rechte und

Interessen des Verpächters in erheblichem Umfang verletzt, und der Verpächter dem Pächter schriftlich eine Frist von mindestens 2 Monaten gesetzt hat, den vertragswidrigen Gebrauch zu unterlassen;

- c) sich die Vermögenslage des Pächters wesentlich verschlechtert, insbesondere wenn er seine Zahlungen einstellt, oder die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über sein Vermögen beantragt wird und der Antrag nicht binnen 4 Monaten zurückgewiesen oder zurückgenommen worden ist;
- d) wenn die vom Pächter aus der Vermietung der zur Apartmentanlage gehörenden 245 Apartments erzielten Jahrespacht im Sinne von § 6 Abs. 1 dieses Vertrages ab dem zweiten vollen Geschäftsjahr des Pächters in zwei aufeinanderfolgenden Kalenderjahren jeweils einen Betrag in Höhe von 1.252.800 Euro Nettokaltmiete unterschreiten;

5.5 Der Pächter hat insbesondere dann ein außerordentliches Kündigungsrecht, wenn in Fällen höherer Gewalt, Krieg, innerer Unruhen, Naturereignissen und ähnlicher Vorkommnisse eine Fortführung des Pachtvertrages für den Pächter nicht möglich oder nicht zumutbar ist, oder das Pachtobjekt aus anderen Gründen, die der Pächter nicht zu vertreten hat, nicht mehr zum vereinbarten Pachtzweck genutzt werden kann.

5.6 Alle Kündigungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

§ 6 Pacht, Abrechnung über die Pacht und die Nebenkostenpauschale

6.1 Vom Pächter ist an den Verpächter eine monatliche Pacht – nachfolgend Monatspacht genannt – zu leisten. Die vom Pächter zu zahlende Monatspacht soll von den durch den Pächter im jeweiligen Kalendermonat erzielten Nettomieterlöse aus der Vermietung der in § 1.2 aufgeführten Apartments abhängig sein.

6.2 Darüber hinaus schuldet der Pächter in Bezug auf die vermieteten Apartments eine Nebenkostenpauschale in Höhe von 4,50 €/qm Apartmentwohnfläche pro Monat, soweit er diese von den Mietern erhalten hat. Die genaue Zuordnung der quotierten Pacht- und Nebenkostenausschüttung ist der **Anlage A2** zu entnehmen.

6.3 Dies vorausgeschickt vereinbaren Verpächter und Pächter hinsichtlich der zu zahlenden Monatspacht und der Nebenkostenpauschale Nachfolgendes:

Die vom Pächter zu zahlende Monatspacht und die vom Pächter zu zahlende Nebenkostenpauschale wird wie folgt ermittelt und abgerechnet:

Die aus der Apartmentvermietung in einem Kalendermonat generierten tatsächlichen Nettomieteinnahmen und Nebenkostenpauschalen werden bis zum 7. des Monats durch den Pächter ermittelt und dann bis zum 10. des Monats wie folgt gegenüber dem Verpächter abgerechnet und ausgezahlt.

- a) Nettomieteinnahmen aus der Apartmentvermietung
abzgl. 10 % brutto Vergütung des Pächters für die in § 11.4 dieses Vertrages übertragenen Pflichten
= auszahlender Umsatzpachtbetrag
- b) Nebenkostenpauschale aus der Apartmentvermietung (Gesamt-Wohnfläche der vermieteten Apartments x min. 4,50 €)
= auszahlende Nebenkostenpauschale

- 6.4 Ist der Pächter mit der Zahlung der Pacht oder der Pachtnebenkosten in Verzug, so schuldet er dem Verpächter Verzugszinsen in Höhe von 5% über dem jeweiligen Basiszinssatz der Deutschen Bundesbank. Die Geltendmachung eines höheren Verzugschadens durch den Verpächter bleibt hiervon unberührt. Ebenso wird dem Pächter der Nachweis gestattet, ein Schaden sei überhaupt nicht entstanden oder sei niedriger als der geltend gemachte Betrag.
- 6.5 Sämtliche Zahlungen der vorstehenden Absätze hat der Pächter auf das vom Verpächter zu benennende Konto seines Bevollmächtigten im Sinne des §13 Abs. 4 zu leisten. Der Verpächter versichert, dass der Bevollmächtigte zur Entgegennahme und Leistung von Zahlungen berechtigt ist. Klarstellend wird festgehalten, dass ausschließlich der Geschäftsführer der Verwaltungsgemeinschaft der Verpächter zur Entgegennahme von Zahlungen des Pächters berechtigt ist.

§ 7 Kontrollrechte des Verpächters

- 7.1. Der Pächter ist verpflichtet, dem Bevollmächtigten des Verpächter gem. § 13 Abs. 4 während der Vertragslaufzeit online, alternativ per Mail oder Post, auf eigene Kosten unter Berücksichtigung sämtlicher rechtlicher Vorgaben, insbesondere auch in Bezug den Datenschutz, ein monatliches Reporting mit folgenden Informationen zur Verfügung zu stellen:
- a) Informationen über den Gesamtvermietungsstand der Apartments
Anzugeben sind insbesondere:
 - aa) der monatliche Gesamtvermietungsstand in Bezug auf die Apartments.;
 - ab) die monatlichen Gesamtmieteinnahmen aus der Vermietung der Apartments differenziert nach der vereinbarten Nettokaltmiete sowie der vereinbarten Nebenkostenpauschale.
 - b) Informationen über den Einzel-Vermietungsstand der Apartments
Anzugeben sind insbesondere:
 - ba) der Einzel-Vermietungsstand in Bezug auf die Apartments;
 - bb) die monatlichen Mieteinnahmen aus der Vermietung der einzelnen Apartments differenziert nach der vereinbarten Nettokaltmiete und der vereinbarten Nebenkostenpauschale.
- 7.2 Der Pächter ist weiterhin verpflichtet, dem Verpächter oder einem vom diesem zu benennenden Dritten, der von Berufswegen zur Verschwiegenheit verpflichtet ist (Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, Rechtsanwalt) auf Verlangen alle Informationen und Unterlagen zur Verfügung zu stellen, die für den Verpächter erforderlich sind, um die in § 7 Ziff. 7.1 lit.a) und b) aufgeführten Informationen in Bezug auf den Vermietungsstand, die Mieteinnahmen und die eingenommenen Nebenkostenpauschalen überprüfen zu können.

§ 8 Betriebskosten

- 8.1 Die bei Vertragsbeginn durch den Pächter in Bezug auf die tatsächlich vermieteten Apartments zu zahlende Betriebskostenpauschale wird mit 4,50 €/qm Apartmentwohnfläche vereinbart. Der Pächter ist verpflichtet, die gesetzlichen Möglichkeiten zur Erhöhung der Betriebskostenpauschale nach derzeit § 560 I – III BGB in die Mietverträge über die Apartments aufzunehmen und bei Vorliegen der Voraussetzungen gegenüber dem Mieter geltend zu machen. Die vom Pächter zu zahlende Nebenkostenpauschale

erhöht sich entsprechend, wenn der Pächter eine erhöhte Nebenkostenpauschale von den Mietern erhält.

- 8.2 Im Übrigen werden in Bezug auf die nicht vermieteten Apartments alle Betriebs- und Nebenkosten im Sinne von § 2 Betriebskostenverordnung einschließlich des individuellen Stromverbrauchs und der Heizkosten im Verhältnis zwischen dem Verpächter und dem Pächter durch den Verpächter getragen.

§ 9 Betreten des Pachtgegenstands

Dem Verpächter oder dessen Erfüllungsgehilfen ist der Zutritt zum Pachtgegenstand zwecks Prüfung des Zustands oder zur Ausübung des gesetzlichen Pfandrechts oder bei beabsichtigtem Verkauf des Objekts nach vorheriger Anmeldung während der Geschäftszeit gestattet. Dies gilt entsprechend für die vom Verpächter beauftragten Personen, die den Pachtgegenstand zur Durchführung von Wartungs- oder Reparaturarbeiten (wie z. B. der jährlichen Wartung der Rauchmelder innerhalb des Pachtgegenstands) betreten müssen. Die Anmeldepflicht entfällt bei Gefahr im Verzug. Der Pächter wird dafür Sorge tragen, dass der Mietgegenstand bei Gefahr im Verzug auch außerhalb der Öffnungszeiten betreten werden kann.

§ 10 Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Modernisierung

- 10.1 Der Verpächter hat das gesamte Pachtobjekt (vgl. § 1 Abs. 2) während der gesamten Dauer dieses Pachtvertrages im guten Zustand zu erhalten. Die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung sowie die Modernisierung des gesamten Pachtobjektes (vgl. § 1 Abs. 2) obliegen während der gesamten Dauer dieses Pachtvertrages ausschließlich und vollumfänglich dem Verpächter. Auf die Haftung der Verpächter für das mitverpachtete Gemeinschaftseigentum finden die gesetzlichen Regelungen in §10 Abs. 8 WEG entsprechend Anwendung. Im Übrigen haftet jeder Verpächter nur für den Zustand seines Apartments.
- 10.2 Instandhaltung im Sinne des Abs. 1 umfasst dabei alle Maßnahmen, die während der gesamten vertraglichen Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs des Pachtobjektes aufgewendet werden müssen, um die durch Alterung, Abnutzung und Witterungseinwirkung entstehenden Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen. Zur Instandhaltung zählen auch die sogenannten Schönheitsreparaturen (Maler-, Tapezier- und ähnliche Arbeiten) im und am Pachtobjekt.
- 10.3 Instandsetzung im Sinne des Abs. 1 umfasst die Reparatur solcher Schäden, für dessen Entstehung weder der Pächter noch einer seiner Erfüllungsgehilfen ein eigenes Verschulden trifft. Dies sind insbesondere auch solche Schäden, die durch einen bestimmungsgemäßen Pachtgebrauch im oder am gesamten Pachtobjekt entstehen.
- 10.4 Erneuerung im Sinne des Abs. 1 umfasst die Ersatzbeschaffung von mitverpachteten Anlagen, Einrichtungen, elektrischen/elektronischen Geräten, Inventar sowie sonstigen Bestandteilen des Pachtobjektes.
- 10.5 Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des Abs. 1 sind diejenigen Erneuerungen und Instandsetzungen in Bezug auf das gesamte Pachtobjekt, die erforderlich werden, weil die entsprechenden Gegenstände oder Anlagen nicht mehr zeitgemäß sind und im Hinblick auf die Nutzung des Pachtobjektes nicht mehr dem akzeptablen Standard genügen, der von einer modernen, zeitgemäßen Apartmentanlage in Düsseldorf nach der Verkehrsauffassung erwartet wird.

- 10.6 Alle Maßnahmen im Sinne dieser Vorschrift werden vom Verpächter durchgeführt und/oder beauftragt.
- 10.7 Kommt der Verpächter den ihm nach vorstehenden Absätzen obliegenden Verpflichtungen nicht nach, so kann der Pächter hierzu dem Verpächter eine angemessene Frist setzen, mit dem Hinweis, dass nach erfolglosem Ablauf der Frist die Verpflichtung von dem Pächter im Wege der Ersatzvornahme zulasten des Verpächters erfüllt wird.

§ 11 Pflichten des Pächters, Anzeigepflicht bei Schäden, Versicherungspflicht

- 11.1 Der Pächter verpflichtet sich, das gesamte Pachtobjekt (vgl. § 1 Abs. 2) während der gesamten Dauer des Pachtvertrages schonend und pfleglich zu behandeln und dies auch vertraglichen den Mietern der Apartments aufzuerlegen.
- 11.2 Der Pächter hat dem Verpächter Schäden am Pachtobjekt unverzüglich anzuzeigen. Bei Gefahr im Verzug, hat der Verpächter die zur Gefahrenabwehr erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen. Andernfalls ist der Pächter berechtigt, solche Maßnahmen unmittelbar selbst durchzuführen.
- 11.3 Der Pächter hat für eine ausreichende Belüftung und Heizung des ihm überlassenen Pachtobjektes zu sorgen bzw. diese Verpflichtung an die Mieter der Apartments weiterzugeben.
- 11.4 Der Pächter hat im Rahmen dieses Vertrages insbesondere folgende Pflichten zu erfüllen:
- a. er übernimmt die Vermietung der Apartments an Senioren bzw. pflegebedürftige Menschen. Das beinhaltet die Besichtigung der Apartments, den Mieterauswahlprozess bis hin zum Abschluss der Mietverträge mit den Bewohnern
 - b. er übernimmt die gesamtheitliche Vermarktung sämtlicher Apartments an Senioren bzw. pflegebedürftige Menschen u.a. durch Erstellung von notwendigen Marketingunterlagen und Werbemaßnahmen in ausgewählten Printmedien und Internetportalen
 - c. er ist erster Ansprechpartner für die Mieter, Handwerker etc. vor Ort

§ 12 Bauliche Maßnahmen

- 12.1 Einbauten, Umbauten, Anbauten sowie anderweitige größere Installationen (bauliche Maßnahmen) dürfen nur mit vorheriger, schriftlicher Zustimmung des Verpächters vorgenommen und/oder wieder beseitigt werden. Die Zustimmung kann davon abhängig gemacht werden, dass sich der Pächter zur vollständigen oder teilweisen Wiederherstellung des früheren Zustandes bei Rückgabe des Pachtobjektes verpflichtet und dafür nach § 258 BGB Sicherheit leistet. Bei Rückgabe des Pachtobjektes sind die baulichen Maßnahmen auf Verlangen des Verpächters rückgängig zu machen und der ursprüngliche Zustand des Pachtobjektes wiederherzustellen. Auf Verlangen des Verpächters sind die baulichen Maßnahmen gegen eine angemessene Entschädigung abzüglich der Entfernungs- und Rückbaukosten im Pachtobjekt zu belassen.
- 12.2 Bei baulichen Maßnahmen, die für den Betrieb notwendig oder sinnvoll sind und die diesem Vertragszweck dienen, wird der Verpächter seine Zustimmung erteilen, sofern aus seiner Sicht keine Bedenken bezüglich der Bausubstanz, der Bauausführung oder

der zukünftigen wirtschaftlichen Nutzung bestehen. Die Erteilung der Zustimmung hat schriftlich zu erfolgen.

- 12.3 Sollte eine bauliche Maßnahme aufgrund eines rechtskräftigen Bescheides einer zuständigen Behörde zur Aufrechterhaltung des Vertragszweckes erforderlich sein, so ist der Verpächter verpflichtet, einer solchen baulichen Veränderung zuzustimmen.

§ 13 Wechsel der Vertragsparteien, Verpächtermehrheit, Sonderregelungen Teileigentum

- 13.1 Dem Pächter ist bekannt, dass der Verpächter beabsichtigt, das in § 1 Abs. 1 näher bezeichnete Grundstück, auf dem der Verpächter die in § 1 Abs. 2 näher bezeichnete Apartmentanlage zu errichten hat, an einen oder mehrere Dritte zu verkaufen. Im Rahmen der Kaufverträge mit den Erwerbern soll vereinbart werden, dass die Erwerber in die Rechte und Pflichten des Verpächters aus diesem Pachtvertrag eintreten. Der Verpächter verpflichtet sich, dafür Sorge zu tragen, dass dem bzw. den Erwerbern im Rahmen einer solchen Übertragung auch sämtliche Verpflichtungen aus diesem Pachtvertrag übertragen werden. Rechte und Pflichten des Pächters aus diesem Pachtvertrag werden durch eine solche Änderung des Vertragspartners nicht berührt. Der Pächter stimmt bereits heute zu, dass der Verpächter / Eigentümer das vertragsgegenständliche Grundstück mitsamt der hierauf befindlichen Baulichkeiten nach § 8 WEG in Wohnungs- und/oder Teileigentum aufteilen kann. In der Teilungserklärung werden folgende Punkte geregelt:
- a) der Gebrauch des Sondereigentums 1.OG bis 5.OG und des Staffelgeschosses inkl. der dort befindlichen Gemeinschaftsflächen „G 1“ wird zum Zwecke einer einheitlichen Nutzung ausschließlich gemeinschaftlich verwendet und jeder Sondereigentümer erklärt den Verzicht auf eine eigenständige Verwaltung zugunsten der gemeinschaftlichen Verwaltung im Rahmen einer Verwaltungsgemeinschaft ;
 - b) in der Teilungserklärung und der Gemeinschaftsordnung ist vorzusehen, dass mit dem jeweiligen Erwerber von Wohnungs- und Teileigentum dessen Eintritt in das vorstehende Konzept zu vereinbaren ist, verbunden mit der Verpflichtung, dass der jeweilige Erwerber dieses mit der Verpflichtung zur Weiterübertragung an jeweilige Folgerwerber weiter überträgt;
 - c) jede Veräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters, die dieser nur dann erteilen darf, wenn der Eintritt in das Pflichtenkonzept aus a) - b) vereinbart ist.
- 13.2 Der Verpächter weist dem Pächter die getroffenen Vereinbarungen und Erklärungen i.S. Ziff. 1 a) - b) auf Anforderung durch Übersendung von (jeweils aktuellen) Abschriften der jeweiligen Urkunden, Vereinbarungen und Erklärungen nach.
- 13.3 Darüber hinaus hat der Pächter Anspruch auf Übersendung einer vollständigen Verpächterliste mit jeweils ladungsfähigen Anschriften der Verpächter.
- 13.4 Gehen die Verpächterrechte aufgrund der in Ziffer 13.1. genannten Änderung des Vertragspartners auf mehrere Verpächter über, so können die aus diesem Pachtvertrag zugunsten des Verpächters resultierenden Rechte von der Verwaltungsgemeinschaft gemeinschaftlich und einheitlich ausgeübt werden. Die Mitglieder der Verwaltungsgemeinschaft werden von einem Geschäftsführer vertreten, der auch der Verwalter des Pachtobjektes sein kann. Soweit in diesem Vertrag dem Verpächter Rechte eingeräumt werden, stehen diese ab dem Zeitpunkt der Gründung der Verwaltungsgemeinschaft ausschließlich dem Geschäftsführer der Verwaltungsgemeinschaft zu. Dieser ist

insbesondere berechtigt, die Mitglieder der Verwaltungsgemeinschaft bei der Abgabe sowie bei dem Empfang von Willenserklärungen und/oder Realhandlungen gegenüber dem Pächter zu vertreten.

- 13.5 Der Pächter darf auf Wunsch an Eigentümerversammlungen teilnehmen und die Einsicht in die Eigentümerliste nehmen.
- 13.6 Der jeweilige Sondereigentümer - soweit das jeweilige Sondereigentum zum Pachtobjekt gehört - wird bei der Vermietung in folgender Form bevorzugt berücksichtigt:

Im Bedarfsfall erfolgt die Vermietung einer Wohnung aus der Apartmentanlage bevorzugt an die jeweiligen Sondereigentümer sowie seine nahen Angehörigen (Kinder, Ehepartner, Eltern und/ oder Geschwister). Ein Anspruch auf eine bestimmte Wohnung besteht nicht. Die bevorzugte Vermietung gilt ausschließlich für natürliche Personen. Voraussetzung für die bevorzugte Belegung ist allerdings, dass mindestens der Pflegegrad 1 vorliegt und die Versorgung durch einen ambulanten Dienst sichergestellt ist.

§ 14 Schlussbestimmungen

Mündliche Nebenabreden bestehen nicht. Änderungen und/oder Ergänzungen dieses Pachtvertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für eine Aufhebung des vorstehenden Schriftformerfordernisses selbst. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Pachtvertrages ganz oder teilweise gegen zwingendes Recht verstoßen oder aus anderen Gründen nichtig oder unwirksam sein, so bleibt die Gültigkeit der übrigen Vertragsbestimmungen hiervon unberührt. Die nichtige oder unwirksame Bestimmung ist durch eine solche wirksame Bestimmung zu ersetzen, die dem wirtschaftlich Gewollten in zulässiger Weise am nächsten kommt. Den Parteien dieses Pachtvertrages sind die besonderen gesetzlichen Schriftformerfordernisse der §§ 550, 126 BGB bekannt. Sie verpflichten sich hiermit gegenseitig, auf jederzeitiges Verlangen einer Partei alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, die erforderlich sind, um der gesetzlichen Schriftformerfordernisse Genüge zu tun und den Pachtvertrag nicht unter Berufung auf die Nichteinhaltung der gesetzlichen Schriftform vorzeitig zu kündigen. Dies gilt nicht nur für den Abschluss dieses Vertrages selbst, sondern auch für sämtliche etwaigen Nachtrags-, Änderungs- oder Ergänzungsvereinbarungen.

Anlagenliste:

- Anlage A 1: Pläne
Anlage A 2: Auflistung der Apartmentflächen
Anlage A 3: Inventarliste
Anlage A 4: Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Meppen, den 17.03.2020

PRO URBAN Projekt in Düsseldorf
„Hansaallee“ GmbH

PUrés Leben Holding GmbH