

# SENIORENZENTRUM KASSEL

Entdecken Sie unser neues Pflegeobjekt in Kassel.

Ellenbacher Str. 9, 34123 Kassel



## Inhalt

<b>Wohnkonzepte für heute, morgen und übermorgen</b>	<b>3</b>	<b>Die Eigentümergemeinschaft</b>	<b>18</b>	<b>Chancen und Risiken</b>	<b>46</b>
<b>Investieren Sie clever</b>	<b>4</b>	<b>Die Pflegeapartments</b>	<b>19</b>	<b>Haftungs- und Angabenvorbehalte</b>	<b>49</b>
<b>Das Angebot</b>	<b>5</b>	<b>Baubeschreibung</b>	<b>22</b>	<b>Kontakt</b>	<b>51</b>
<b>emida Residenzen</b>	<b>10</b>	<b>Geschossgrundrisse</b>	<b>30</b>		
<b>Prognosen</b>	<b>11</b>	<b>Rechtliche Grundlagen</b>	<b>35</b>		
<b>Kassel</b>	<b>15</b>	<b>Steuerliche Grundlagen</b>	<b>36</b>		
<b>Projektstand</b>	<b>17</b>	<b>Kaufpreisliste</b>	<b>38</b>		

*Wir sind new.space.*

## Wohnkonzepte für heute, morgen und übermorgen.

**new.space ist Ihr anspruchsvoller Projektentwickler aus Kassel – mit Immobilienprojekten im gesamten Bundesgebiet. Gemeinsam mit Ihnen machen wir uns Gedanken über zukunftsfähige Konzepte für Senior Living, Student Living und zeitgemäße Wohnkonzepte. Dabei legen wir Wert auf Nachhaltigkeit, persönliche Freiheit sowie maximale Selbstbestimmung.**

Als Projektentwickler tragen wir eine große Verantwortung. Für die Menschen. Für die Gesellschaft. Darum entwickeln wir besondere Gebäude, die den Bewohnern Sicherheit und Orientierung bieten. Mit lebenswerten Räumen, in denen man sich geborgen fühlt und gerne die Gemeinschaft mit anderen genießt. Bei der Planung und Umsetzung achten wir auf nachhaltige Wohnkonzepte, die im Einklang mit der Umwelt stehen.

Zusammen mit unseren Partnern realisieren wir diese Projekte nach den hohen ESG-Anlagekriterien. Sie profitieren von unserer langjährigen Erfahrung in der Standortanalyse, dem Grundstücksankauf, der Architektenplanung und Bauüberwachung sowie von unserem sicheren Gespür bezüglich Vermietung und Verkauf.

new.space Projekte finden Sie im gesamten Bundesgebiet. Sie erkennen sie daran, dass sie mit Weitblick entwickelt sowie nachhaltig geplant und gebaut wurden und werden. Gerne zeigen wir Ihnen, was wir bereits realisiert haben – und welche Projekte bald fertiggestellt werden.

[www.newspace.ag](http://www.newspace.ag)



**20**

**PFLEGEHEIME**

**+ 400**

Mio EUR Investitionsvolumen

**200**

**Wohneinheiten für  
betreutes Wohnen**



Unverbindliche Visualisierung

### *Nachhaltigkeit*

## **Investieren Sie clever – mit hoch energieeffizienten Pflegeeinrichtungen.**

**Nachhaltiges Bauen ist ein wichtiger Ansatz, um umweltfreundliche und ressourcenschonende Gebäude zu schaffen, die langfristig sowohl ökologisch als auch ökonomisch sinnvoll sind.**

Unsere Bauten werden nach den neuesten Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes errichtet, welches höchste Ansprüche an die energetische Qualität von Gebäuden stellt.

So leisten Sie nicht nur einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz, sondern investieren auch nachhaltig in Ihre Zukunft. Ein klimafreundliches Gebäude bietet sowohl dem Eigentümer als auch dem Betreiber viele Vorteile.

- + *Ökonomische Bewirtschaftung der Einrichtung.*
- + *Massive Senkung der Energiekosten für den Betrieb.*
- + *Erzielung höherer Pachtzahlungen bei gleichbleibenden Gesamtkosten durch Energiekosten-Einsparung.*
- + *Hohe Marktattraktivität bei Nachvermietung zum Laufzeitende.*

*Mit Sicherheit gut investiert*

# Das Angebot

## 1. Das Verkaufsexposé

Mit dem vorliegenden Verkaufsexposé nebst Anlagen (in welchen sich die aktuellsten Vertragsversionen befinden) unterbreitet die Projektgesellschaft Kassel Ellenbacher Straße 9 GmbH Immobilienkapitalanlegern das Angebot, ein oder mehrere von insgesamt 112 altersgerechten Pflegeapartments zu kaufen. Die im Sondereigentum angebotenen Räume nebst Miteigentumsanteilen an dem gemeinschaftlichen Eigentum befinden sich in einer gemäß beurkundeter Baubeschreibung noch zu errichtenden Pflegeeinrichtung auf einem insgesamt ca. 4.202 m<sup>2</sup> großen Grundstück unter der Postanschrift Ellenbacher Straße 9, 34123 Kassel. Die Pflegeapartments dienen ausschließlich dem Zweck, ältere und pflegebedürftige Menschen aufzunehmen. Zum Gesamtgebäude nebst Grundstück ist am 01.07.2023 ein Pachtvertrag mit der Firma emida Residenzen GmbH zum Betrieb der kompletten Pflegeeinrichtung mit einer Laufzeit bis mindestens 30.11.2050 geschlossen worden. Dazu überlassen die Erwerber gemäß bereits beurkundeter Teilungserklärung die gesamte Koordination, Bewirtschaftung und Abwicklung des Pachtverhältnisses der WEG-Verwalterin, derzeit der Firma rentei Immobilien Management und Hausverwaltung GmbH.

## 2. Das Angebot

Zur Anlegereignung ist darauf hinzuweisen, dass sich das Angebot an Investoren richtet, die diese Teileigentumseinheiten

in Form von Pflegeapartments in dem Pflegezentrum zum Zwecke der Erzielung von anteiligen Pachteinahmen aus dem oben genannten langfristigen Generalpachtvertrag erwerben wollen. Dieses Angebot ist daher nicht geeignet für Investoren, die vorrangig eine Eigennutzung anstreben oder eine kurze Anlagedauer mit einer feststehenden Verzinsung des Kapitals während des gesamten Anlagezeitraums sowie die Rückzahlung zu einem fest bestimmten Zeitpunkt wünschen und die nicht die im Exposé genannten Risiken zu tragen bereit sind.

Geeignet ist dieses Angebot jedoch für Investoren, die eine Teileigentumseinheit in einer Altenpflegeeinrichtung zum Zwecke der langfristigen sachwertunterlegten Zukunfts bzw. Altersversorgung unter Berücksichtigung der im Exposé beschriebenen Chancen erwerben möchten. Bei einer Fremdfinanzierung der Kapitalanlage wird aufgrund der aktuellen, historisch betrachtet nach wie vor moderaten Zinsphase eine erhöhte Tilgung und aufgrund der besonderen Risiken bei der vorliegenden Spezialimmobilie auch ein erhöhter Eigenkapitaleinsatz empfohlen. Das Anlageziel „Alterssicherung“ ist in der Regel nur erreichbar, wenn die Fremdfinanzierung vor Erreichen des Renteneintrittsalters getilgt ist. Ein Investor muss in jedem Fall nachhaltig bereit und wirtschaftlich in der Lage sein, die im Exposé genannten und unbedingt zu beachtenden Risiken einzugehen und die sich bei entspre-

chender Höhe der Fremdfinanzierung ggf. ergebende Unterdeckung zwischen Einnahmen und Ausgaben auszugleichen. Einem Kapitalanleger ist es nicht zu empfehlen, sein ganzes oder sein überwiegendes Vermögen in die angebotene Anlage zu investieren, da Mietausfälle oder Nachschüsse zwar nicht geplant sind, in der Zukunft jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden können.

## 3. Exposéverantwortung

Zum Exposéinhalt und der Exposéverantwortung ist zu beachten, dass zu diesem Verkaufsexposé auch noch Anlagen gehören, mit welchen sich ein Kaufinteressent intensiv auseinandersetzen muss, wozu ihm diese in der Regel mindestens 14 Tage vor der Beurkundung überlassen werden. Hierbei handelt es sich um den Kaufvertragsentwurf sowie die bereits am 01.09.2023 beurkundete Teilungserklärung und eine am 18.09.2023 beurkundete Bau- und Leistungsbeschreibung zum Neubau des Pflegezentrums. Einem Kaufinteressenten werden darüber hinaus die mit der rentei Immobilien Management und Hausverwaltung GmbH am 20.09.2023 abgeschlossenen Verwalterverträge über die Sondereigentumsverwaltung und die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums (WEG) wie auch der Pachtvertrag nebst Nachträgen ausgehändigt. Das Verkaufsexposé ist nur zusammen mit allen diesen Verträgen/Urkunden vollständig, wobei der Erwerber ausdrücklich darauf hinzuweisen ist, dass sich

sämtliche Verträge bis zur Beurkundung noch ändern können. Letztendlich verbindlich sind ausschließlich die vom Käufer vor einem Notar beurkundeten bzw. zu diesem Zeitpunkt geltenden Verträge.

Zur Leistungserbringung und Bonität der Generalpächterin und der dauerhaften Eignung des Standortes zum Betrieb des Pflegezentrums – insbesondere über die gesamte Laufzeit des Pachtbetriebes – übernimmt die Verkäuferin keine Gewähr oder Garantie. Zur Prognostizierung dieser Risiken wird auf die Beschreibungen im Exposé verwiesen. Diesbezüglich hat sich ein Kaufinteressent eigenverantwortlich ein Bild, z.B. durch Besichtigung des Standortes und eigene Recherchen, zu machen. Mit diesem Verkaufsexposé und den genannten Unterlagen soll ein potenzieller Investor im Vorfeld der Beurkundung wahrheitsgemäß, sorgfältig und vollständig über alle Umstände, die für seine Entscheidung über die angebotene Investition von wesentlicher Bedeutung sind oder sein können, informiert werden. Da mittels des Exposés und in den Verträgen ein komplexer, sich aktuell in Entwicklung befindlicher Sachverhalt beschrieben und geregelt wird, ist nicht auszuschließen, dass gleichwohl für einzelne Investoren zu einzelnen Sachverhalten ergänzende Fragen bestehen bzw. sich einzelne Themen nach dem Exposéerstellungzeitpunkt noch ändern. Die Exposéherausgeberin steht für die wahrheitsgemäße und vollständige Beantwortung entsprechender Fragen interessierten Investoren bzw. deren Beratern jederzeit gern zur Verfügung.

Das Verkaufsexposé enthält zum einen Teil Daten und Fakten, wozu in der Regel auf Quellen (z.B. Vertragsmuster) verwiesen wird und zu einem gewissen Anteil auch werbende Aussagen und bildhafte Anpreisungen. Sofern das Verkaufsexposé Angaben zu zukünftigen Entwicklungen, Steuereffekten oder

Renditen enthält, handelt es sich hierbei um extrem vereinfachte und deshalb unverbindliche Prognosen, für deren Eintritt der Anbieter nicht haftet.

Keine Verantwortung kann für die von Vertriebspartnern ggf. vorgenommenen zusätzlichen Berechnungen bzw. über das Exposé hinausgehende Zusicherungen oder Beratungen übernommen werden, da diese von der Exposéherausgeberin dazu nicht beauftragt oder bevollmächtigt wurden und im Übrigen mangels Kenntnis auch nicht geprüft werden können.

Die Exposéherausgeberin überprüft ebenfalls nicht, ob die Investitionsentscheidung des Investors im Rahmen seiner individuellen Gegebenheiten wirtschaftlich oder steuerlich sinnvoll ist.

## Fakten

<b>Verkäufer</b>	Projektgesellschaft Kassel Ellenbacher Straße 9 GmbH
<b>Produkt</b>	Seniorenzentrum
<b>Fertigstellung</b>	1. Quartal 2026
<b>Pre-Opening-Phase</b>	3 Monate
<b>Anzahl der Einheiten</b>	112 Pflegeapartements
<b>Größen Pflegeapartments*</b>	45,15 m <sup>2</sup> bis 49,19 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis Pflegeapartments</b>	239.500,00 EUR
<b>Abschreibung**</b>	- Ggf. abschreibungsfähig nach §7 Abs. 5a EstG
<b>Pächter</b>	emida Residenzen GmbH
<b>Laufzeit Pachtvertrag</b>	25 Jahre zzgl. Verlängerungsoption um einmal 5 Jahre
<b>Instandhaltung</b>	Die Instandhaltung und Instandsetzung trägt der Pächter, außer Maßnahmen an „Dach und Fach“
<b>Indexierung</b>	Die Anpassung der Pacht orientiert sich an der Veränderung des Verbraucherpreisindex

\*Größen der Pflegeapartments inkl. Gemeinschaftsfläche

\*\*Die Anschaffungskosten können mit 5% degressiv abgeschrieben werden, ein Wechsel zur linearen AfA ist möglich. Diese Information ersetzt keine steuerliche Beratung, bitte wenden Sie sich dahingehend an Ihren Steuerberater.





## Nebenkosten beim Erwerb

<b>Grunderwerbsteuer auf Gesamtkaufpreis</b>	6,00 %
<b>Kosten für Notar</b>	ca. 2,00 %
<b>Kosten Grundbuchamt (Kaufvertragsabwicklung und Finanzierung)</b>	ca. 0,50 %

## Rahmendaten

<b>Voraussichtlicher Anteil Grund und Boden</b>	ca. 4,00 %
<b>Lineare Abschreibung gemäß § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2a EStG</b>	zzt. 3,00 %

## Laufende Kosten der WEG

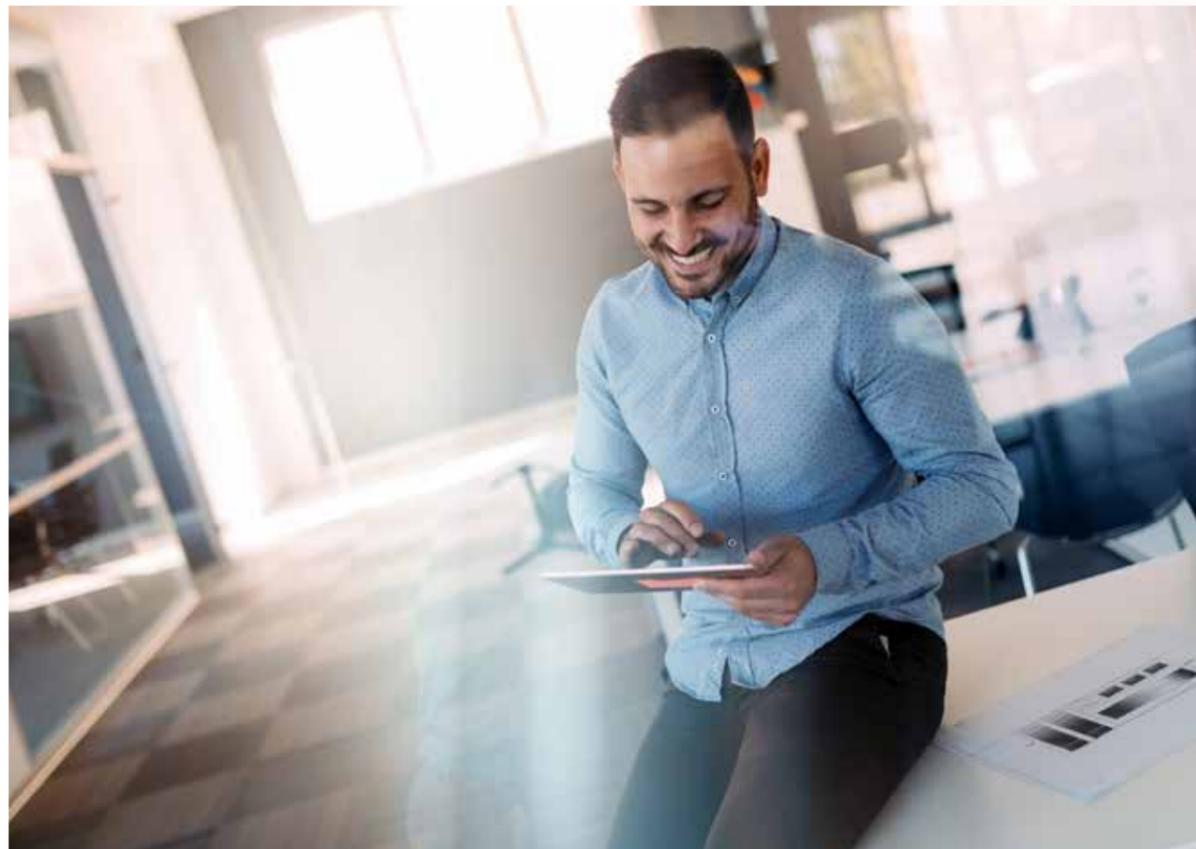
<b>Erhaltungsrücklage pro Apartment monatlich</b>	12,00 EUR
<b>WEG-Verwaltung je Apartment monatlich (inkl. MwSt.)</b>	30,00 EUR
<b>Sonstiges nicht umlagefähiges Hausgeld je Apartment monatlich</b>	ca. 2,00 EUR

*Ihre Investition in den Wachstumsmarkt der Zukunft.*

## Seniorenimmobilien.

**Die demografische Entwicklung in Deutschland macht Seniorenimmobilien zu einer attraktiven Kapitalanlage. Profitieren Sie von langfristig stabilen Erträgen, die weniger konjunkturellen Schwankungen unterliegen.**

- + Inflationsgeschützte Mieteinnahmen durch Indexierung.
- + Verringertes Risiko durch Leerstand, da die gesamte Fläche durch den Betreiber angemietet wird.
- + Der Betreiber übernimmt bis auf Dach und Fach den gesamten Unterhalt und die Pflege der Immobilie.
- + Keine Mietersuche und Auswahl durch den Anleger.
- + Anfallende Tätigkeiten werden vom Betreiber der Pflegeimmobilie oder dem eingesetzten Verwalter erledigt.



Betreiber

# emida Residenzen

emida ist ein junges, innovatives Unternehmen. Festgefahrene Konzepte sind hier ein Fremdwort. Gemeinsam mit den Mitarbeitern leben sie ein freundschaftliches, unterstützendes Führungsverhalten. Moderne Systeme sorgen dafür, den Pflegealltag so einfach wie möglich zu gestalten. Die 100%ige Zufriedenheit der Bewohner und deren Angehörigen hat absolute Priorität. Dabei besteht ein Bewusstsein dafür, dass sich die Angebote dem einzelnen Bewohner anpassen müssen. Unternehmensleitung und Mitarbeiter erarbeiten gemeinsam, was anhand der Individualität der Bewohner erforderlich ist, um eine überdurchschnittliche Bewohnerzufriedenheit gewährleisten zu können.

[www.emida-residenzen.de](http://www.emida-residenzen.de)



## 1. Empathie

„Mit Gefühl“ nehmen wir sowohl uns selbst als auch die Emotionen unserer Kollegen und anvertrauten Bewohner wahr. Wir sind offen gegenüber unseren eigenen Emotionen, um so die Wahrnehmung für unser gesamtes Arbeitsumfeld zu schärfen.

## 2. Miteinander

Wir pflegen einen respektvollen, harmonischen und offenen Umgang gegenüber unseren Kollegen und anvertrauten Bewohnern. Gemeinsam mit unseren Bewohnern gestalten wir einen liebevollen Alltag des Lebens, angepasst an die individuellen Bedürfnisse eines jeden einzelnen Bewohners.

## 3. Innovativ

Wir sind grundsätzlich offen für Neues. Eine moderne und freie Gestaltung des „Residenzen-Alltags“ ist uns genau so wichtig wie die Erfüllung der individuellen Wünsche der Bewohner nach einem strukturierten Tagesablauf.

## 4. Dankbarkeit

Wir sind dankbar, unsere Bewohner jeden Tag aufs Neue glücklich zu machen. Die Zufriedenheit in ihren Augen zu sehen, ist unser höchster Anspruch. „Nicht die Glücklichen sind dankbar. Es sind die Dankbaren, die glücklich sind.“ - Francis Bacon -

## 5. Außergewöhnlich

Außer für ‚Gewöhnliches‘ sind wir für alle Dinge, die zum Wohlbefinden unserer Bewohner beitragen, offen und gestalten diese gemeinsam. Denn: „Menschlich sein hat immer Zukunft!“

## Warum Seniorenimmobilien?

# Laut offiziellen Prognosen wird die Zahl der Senioren in Deutschland in den nächsten 30 Jahren drastisch ansteigen.

Aufgrund steigender Lebenserwartung und sinkender Geburtenrate altert die deutsche Gesellschaft immer mehr. So nimmt die durchschnittliche Lebenserwartung laut Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung (BiB) bis 2060 weiter zu auf 84,8 Jahre (Männer) bzw. 88,8 Jahre (Frauen). Während schon heute beinahe jeder dritte Bundesbürger 60 Jahre oder älter ist (etwa 29,5%), wird dieser Anteil bis zum Jahr 2050 auf 37,6% ansteigen. Auch bei der Zahl der Pflegebedürftigen wird innerhalb der nächsten 30 Jahre eine drastische Zunahme in Deutschland erwartet. So prognostiziert das BiB einen Anstieg der Anzahl von Pflegebedürftigen um etwa 63%. Die Kommunen müssen sich demnach auf einen erhöhten Pflegebedarf einstellen. Waren im Jahr 2015 rund 2,8 Mio. Menschen auf Pflege angewiesen, wird sich diese Zahl im Jahr 2060 auf voraussichtlich etwa 4,8 Mio. erhöhen.

Ursächlich für diese Entwicklung ist der demografische Wandel. Ab 2030 ist mehr als ein Drittel der deutschen Bevölkerung älter als 60 Jahre. Von den 2,6 Mio. Pflegebedürftigen im Jahr 2013 wurden 1,86 Mio. zu Hause gepflegt und 764.000 vollstationär versorgt, was einer Pflegequote von 29% entspricht. Abnehmende familiäre Betreuungsmöglichkeiten, beispiels-

weise aufgrund der Steigerung der Frauenerwerbsquote, sowie zunehmende Demenzerkrankungen und Multimorbidität der Pflegebedürftigen führen dazu, dass sich die Pflegequote nach vorsichtigen Schätzungen auf 33% erhöhen wird. Auf Grundlage der prognostizierten Steigerung auf 3.621.000 Pflege bedürftige im Jahr 2030 und einer vollstationären Pflegequote von 33% würden dann voraussichtlich 1.150.000 Pflegeplätze benötigt, wodurch ein zusätzlicher Bedarf von über 380.000 Pflegeplätzen entsteht.

Die demografische Entwicklung sowie die stärkere Verschiebung von häuslicher Pflege zu stationären Pflegeeinrichtungen sorgen für einen konstanten Nachfragezuwachs, der nahezu unabhängig von konjunkturellen Schwankungen und Turbulenzen am Finanzmarkt ist. Seniorenimmobilien als Kapitalanlage stellen somit eine sehr attraktive Alternative zu den volatilen nationalen und internationalen Finanzmärkten dar.

\* Datenquelle Themenreport „Pflege 2030“, Bertelsmann Stiftung



Warum Seniorenimmobilien?

# Der Wachstumsmarkt

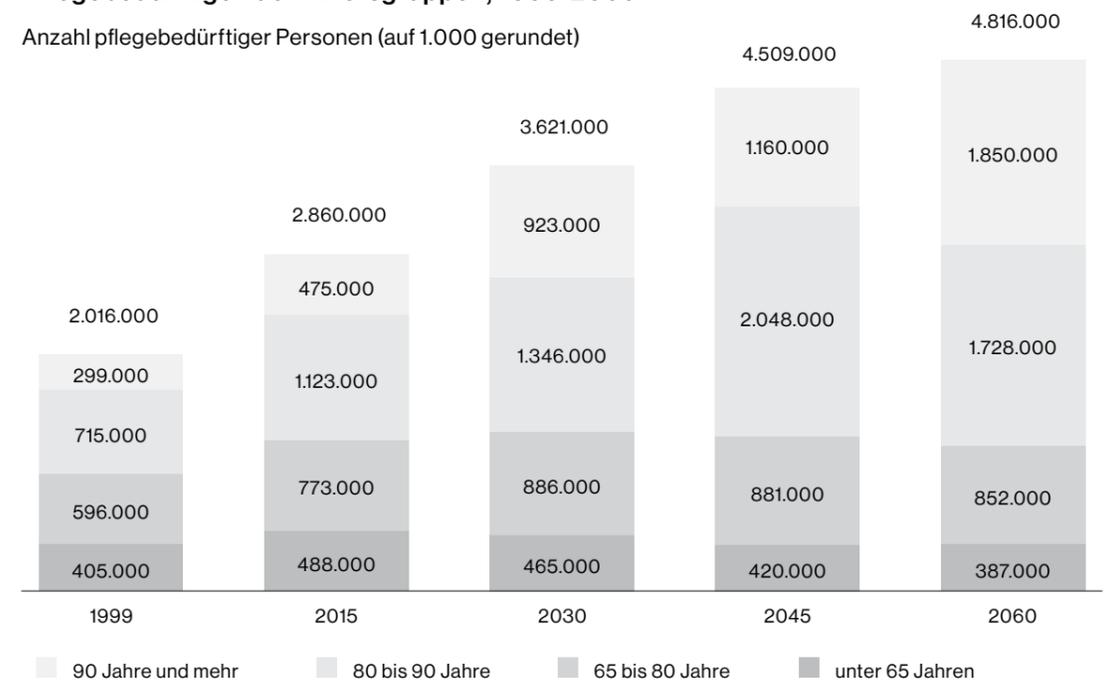
Bevölkerungsentwicklung in Deutschland



Quelle: Statistisches Bundesamt, Lange Reihen, Bevölkerung nach Altersgruppen, 13. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung, Bevölkerung Deutschlands bis 2060

Pflegebedürftige nach Altersgruppen, 1999-2060\*

Anzahl pflegebedürftiger Personen (auf 1.000 gerundet)



\*Annahme ab 2030: konstante alters- und geschlechtsspezifische Pflegequoten des Jahres 2015; Bevölkerungsentwicklung gemäß Variante 2 der 13. koordinierten Bevölkerungsberechnung. Datenquelle: Statistisches Bundesamt; Berechnungen: BiB

## Warum Seniorenimmobilien?

# Bedarfsanalyse Standort Kassel



### Modernes Stadtleben in der wandelbaren Residenzstadt.

Die nachfolgende Standortanalyse belegt, dass in der Stadt Kassel bzw. in dem gleichnamigen Landkreis Kassel bereits heute ein großer Bedarf an Betreuungsplätzen für pflegebedürftige Menschen besteht. Angesichts der demografischen Entwicklung wird sich die Zahl der Senioren und pflegebedürftigen Menschen in den nächsten Jahrzehnten deutlich erhöhen. Eine Folge ist die steigende Nachfrage nach Pflegeplätzen in Senioren und Pflegeeinrichtungen. Da die häusliche Pflege durch Angehörige sehr zeitintensiv und in vielen Fällen nicht mehr mit den beruflichen und familiären Verpflichtungen vereinbar ist, wird der stationären Pflege in Zukunft eine noch größere Bedeutung zukommen. Gerade die Pflege von Menschen mit Demenzerkrankung stellt sowohl Angehörige als auch viele Pflegeeinrichtungen vor eine beinahe unlösbare Aufgabe. In diesem Zusammenhang steht die Bereitstellung von altersgerechtem Wohnraum an oberster Stelle. Durch die steigende Nachfrage aufgrund der skizzierten Entwicklung verfügt die Einrichtung am Standort Kassel bereits jetzt und auch zukünftig über hervorragende Chancen in ihrem Marktumfeld.

### Konkurrenzsituation.

In unmittelbarer Nähe der Einrichtung befinden sich nur zwei weitere Pflegeeinrichtungen mit rund 170 Plätzen. In einem Radius von bis zu 5 km sind aufgrund der zentralen Lage in der Großstadt Kassel 14 weitere Einrichtungen mit rund 1.130 Pflegeplätzen zu finden.

- + Die kreisfreie Stadt Kassel ist die drittgrößte Stadt des Bundeslandes Hessen mit rund 200.400 Einwohnern.
- + Der Landkreis Kassel besteht aus 28 Gemeinden.
- + Prognosen gehen davon aus, dass die Zahl der Pflegebedürftigen in der Stadt Kassel im Zeitraum 2013 bis 2030 einen Anstieg von 15% erfahren wird.
- + Der Anteil der über 65- bis 79- jährigen Bevölkerung in der Stadt Kassel wird laut Prognosen im Zeitraum 2012 bis 2030 um 21% ansteigen.

- + Auch für den Anteil der 80-Jährigen wird in dem Zeitraum von 2013 bis 2030 ein Anstieg von 21% prognostiziert.
- + Der Altenquotient wird sich im Zeitraum 2012 bis 2030 von 31 auf 40 erhöhen. Das bedeutet, auf 100 Personen im erwerbsfähigen Alter kommen 40 Personen über 65 Jahre.



## Der Standort

# Kassel. Kultur. Leben.

Kassel ist eine kreisfreie Stadt in Hessen und der Verwaltungssitz des gleichnamigen Regierungsbezirkes sowie des Landkreises. In der einzigen Großstadt Nordhessens und der nach Frankfurt am Main und Wiesbaden drittgrößten Stadt des Bundeslandes Hessen leben heute rund 204.000 Einwohner. Und das trotz bescheidener Anfänge: 913 wurde der Königshof Kassel erstmals urkundlich erwähnt. In den folgenden Jahrhunderten erweiterte sich die Siedlung mit dem Namen Chassalle bzw. Chassella unter anderem mit dem Kloster Ahnaberg und erhielt bereits 1189 die Stadtrechte. Ab 1277 erlangte Kassel unter Landgraf Heinrich I. weiter an Bedeutung und war im Laufe einer bewegten Geschichte Teil der Landgrafschaft Hessen wie auch – unter napoleonischer Besatzung – Sitz des neu gegründeten Königreiches Westphalen sowie des Kurfürstentums Hessen.

Großen Einfluss auf die heutige Stadtentwicklung hatte das 19. und frühe 20. Jahrhundert, in dem sich mit Achim von Arnim, Clemens Brentano und den Gebrüdern Grimm nicht nur bedeutende Intellektuelle in Kassel niederließen, sondern auch Vordenker am städtischen Polytechnikum den Wandel von einer Residenzstadt zum bedeutenden Industriestandort

vorantrieben. Heute verfügt Kassel in den Bereichen Bildung, Gesundheit und Industrie über eine hervorragende Infrastruktur sowie durch Flughafen, Binnenschifffahrt und direkte Autobahn wie Zuganbindung über alle Grundlagen für eine erfolgreiche Zukunft.

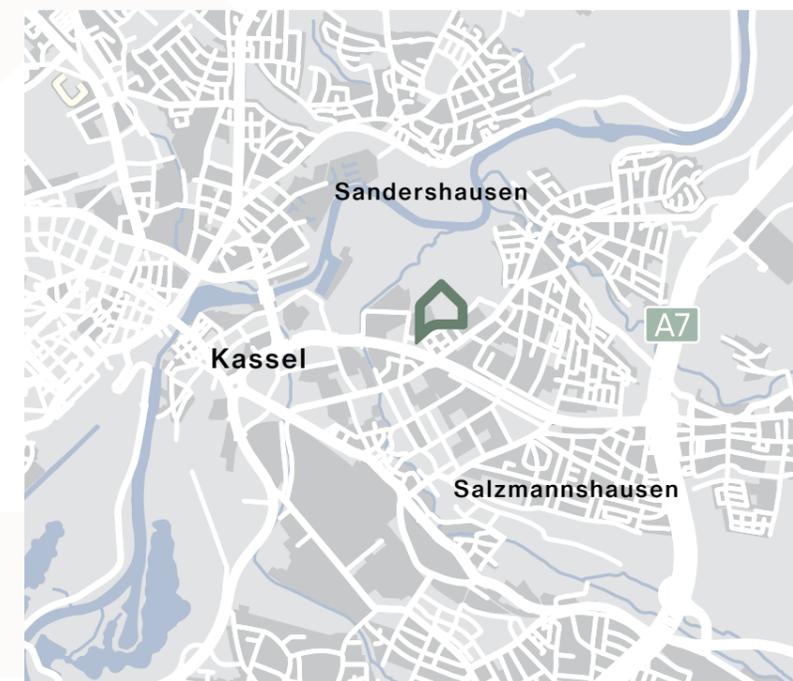
Nahe des geografischen Mittelpunktes Deutschland gelegen, ist Kassel in vielerlei Hinsicht mehr als ein bedeutender Industriestandort für Global Player wie Volkswagen oder Unternehmen im Sektor der regenerativen Energie. Das Stadtgebiet wird von der Fulda durchflossen und verfügt – umsäumt von Wäldern und Mittelgebirgslandschaft – über viele Natur und Vogelschutzgebiete. In Kombination mit Punkten wie dem lebendigen Vereinsleben, dem abwechslungsreichen Veranstaltungskalender, einem gut ausgebauten Rad und Wanderwegenetz, der Ärztedichte, der hohen Kita-Betreuungsquote und mehr zählt Kassel zu den lebenswertesten Städten Deutschlands (2011; 1. Platz bei einem Ranking der Wirtschaftswoche und der Initiative Neue Soziale Marktwirtschaft). Großen Anteil daran haben auch die innerstädtischen Parkanlagen. So zählt der Staatspark Karlsaue zum European Garden Heritage Network. Der 2,4 Quadratkilometer große und seit 2013 zum

UNESCO Weltkulturerbe zählende Bergpark ist eine der bekanntesten Sehenswürdigkeiten Deutschlands und ein Landschaftspark von internationaler Bedeutung.

Doch nicht nur in den Parkanlagen, sondern auch in der gesamten Stadt lassen sich Zeugen der bewegten Geschichte bewundern. So zieren Kassel zahlreiche Bauten verschiedener Epochen wie Barock oder Jugendstil. Darunter das Ottonium, die Orangerie der Karlsaue, das Schloss Wilhelmshöhe, die Löwenburg oder das Fridericianum, der erste öffentliche Museumsbau in Europa. Letzteres ist eines der vielen bedeutenden Museen und Galerien der Stadt, die als eines der Kunst und Kulturzentren Deutschlands gilt. Grund dafür sind aber nicht nur die Zeitzeugen, Denkmäler und Kunstwerke wie die über acht Meter große Herkules Statue an der Spitze des rund 70 Meter hohen Oktogons, sondern auch die documenta. Diese alle fünf Jahre stattfindende Ausstellung gilt als weltweit bedeutendste für zeitgenössische Kunst und brachte Kassel 1999 die amtliche Zusatzbezeichnung documenta-Stadt ein. Ein Ehrentitel für eine Stadt, die in jeglicher Hinsicht mit hoher Lebensqualität, Kunst, Kultur und Natur begeistert.

*Der Standort*

# Lage und Umgebung





Unverbindliche Visualisierung

*Hier entsteht etwas Großes.*

## Projektstand

- + Planung abgeschlossen
- + Baugenehmigung bereits erteilt
- + Baubeginn Q1/Q2 2024
- + Bauzeit ~ 20 Monate
- + Übergabe geplant Dezember 2025
- + Erstbezug nach Übergabe an den Betreiber



Unverbindliche Visualisierung

*Seniorenzentrum Kassel*

## Die Eigentümergemeinschaft. Gut organisiert:

Die Eigentümer der einzelnen Pflegewohnungen bilden eine Eigentümergemeinschaft. Die Wohnungseigentümergeinschaft ist zuständig für sämtliche Belange, welche die Verwaltung des Eigentums an den Pflegewohnungen in der Seniorenresidenz sowie das Gemeinschaftseigentum der Wohnungseigentümer betreffen. Durch die Organisation der Eigentümergemeinschaft wird die Möglichkeit der Weiterveräußerung des Wohnungseigentums nicht beschränkt, eine Zustimmung der weiteren Eigentümer ist nicht notwendig.

Die Sondereigentumsverwaltung sowie die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums der Wohnungseigentümergeinschaft wird auf Grundlage von Verwalterverträgen vom Verwaltungsangebot vom 20.09.2023 durch die rentei Immobilien Management und Hausverwaltung GmbH übernommen. Die Verwalterverträge werden Ihnen gemeinsam mit diesem Exposé übergeben und sind ein wesentlicher Bestandteil dieses Exposés.



Unverbindliche Visualisierung

*Apartments*

# Die Pflegeapartments Beispielgrundriss

## Apartment 19

Fläche Apartement	22,02 m <sup>2</sup>
Anteil Gemeinschaftsfläche	23,43 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>45,45 m<sup>2</sup></b>

Pflegeapartment

Vorrichtung für  
mögliche Pantryküche

Pflegebad



\*Nachträglicher Einbau einer Pantryküche zwecks Zweitverwendungsszenario durch vorgehaltene Küchenanschlüsse möglich.

## Apartments

# Beispielrechnung

## Apartment 19

Kaufpreis **239.500,00 EUR**

---

### durch den Kauf anfallende Nebenkosten

Grunderwerbsteuer (zzt. 6,00%) 14.370,00 EUR

Notargebühren (ca. 2,00%) 4.790,00 EUR

Behördliche Kosten (ca. 0,50%) 1.197,50 EUR

---

**Gesamtaufwand 259.857,50 EUR**

---

**Miete monatl. 730,00 EUR**

---

### laufende Kosten der WEG

Verwaltergebühr 30,00 EUR

sonstiges nicht umlagefähiges Hausgeld 2,00 EUR

kalkulierte Zuführung zur Erhaltungsrücklage 12,00 EUR

---

**Monatliche Einnahmen vor Steuer 686,00 EUR**



Alle Werte im Berechnungsbeispiel wurden gerundet. Der angegebene Kaufpreis und die Erwerbsnebenkosten sind nicht garantiert, der von Ihnen zu leistende Kaufpreis und die aufzubringenden Erwerbsnebenkosten können hiervon – auch bei Kauf derselben Wohnungseinheit – abweichen. Die beispielhafte Kalkulation der Amortisationszeit beruht auf den monatlichen Einnahmen vor Steuern. Die Einnahmen aus der Vermietung sind zu versteuern. Die Höhe der Steuerabzüge auf die Einnahmen sowie etwaige Möglichkeiten einer Steuererstattung durch Abschreibung der Investition sind von dem für Sie geltenden Steuersatz sowie den für Sie geltenden steuerrechtlichen Bestimmungen abhängig. Ihre Netto-Einnahmen aus der Vermietung entsprechen somit nicht den monatlichen Einnahmen vor Steuern aus dem Berechnungsbeispiel. Die beispielhafte Berechnung der Amortisationszeit beruht auf dem in dem Berechnungsbeispiel genannten monatlichen Mietzins. Der Mietzins wurde anhand vergleichbarer Wohnungen in der Umgebung des Objekts geschätzt. Die Amortisationszeit kann sich bei Erwerb einer Wohnung mit höheren oder niedrigeren Mietzins entsprechend verkürzen oder verlängern, abhängig von dem Verhältnis des Mietzinses zu dem Gesamtaufwand für den Erwerb der Wohnung. Die Amortisationszeit für Ihre Investition kann zudem unter Berücksichtigung der steuerlichen Aspekte von dem kalkulierten Zeitraum abweichen, und zwar auch dann, wenn Sie den im Beispiel genannten Betrag investieren. Zu den Auswirkungen Ihrer Steuerpflicht auf Ihre Einnahmen und den Amortisationszeitraum sollten Sie eine individuelle Beratung durch einen Steuerberater Ihres Vertrauens vornehmen.



# Baubeschreibung

## 1. Einleitung / Allgemeines

### 1.1. Allgemeine Angaben zum Gebäude

Bei dem hier beschriebenen Projekt „APH Kassel Bettenhausen“ handelt es sich um einen Neubau einer Seniorenwohnanlage in Kassel Bettenhausen. Die Seniorenwohnanlage besteht aus einem freistehenden Hauptgebäude. Das Gebäude ist nicht unterkellert und hat vier Vollgeschosse sowie ein Staffelgeschoss mit insgesamt 112 Zimmern, davon 23 rollstuhlgerechte Zimmer, die auf mehrere Geschosse aufgeteilt sind. Zudem werden 13 KfZ-Stellplätze hergestellt.

Das Gebäude wird über einen ebenerdig zugänglichen Haupteingang erschlossen. Die Anzahl und Ausführung des Treppenhauses und der Fluchttreppen richten sich nach den gesetzlichen und technischen Erfordernissen. Im Bereich des Treppenhauses erschließen ein Personenaufzug und ein Aufzug geeignet für Liegendtransporte, sämtliche Geschosse des Gebäudes. Das Erdgeschoss wird durchflutbar geplant. Die Räume der Haustechnik werden im EG untergebracht. Das Dach wird als Flachdach ausgeführt.

Für die Ausführung der Baumaßnahme gelten die Auflagen der Baugenehmigung, die Normen des Landes, gesetzliche Vorschriften und Richtlinien. Alle nachstehend aufgeführten Ausführungen werden nach den anerkannten Regeln der Technik, den jeweils gültigen DIN-Normen sowie den sonstigen gesetzlichen Erfordernissen ausgeführt. Für das geplante Bauvorhaben wird ein Brandschutzkonzept erstellt. Die zu erbringenden brandschutztechnischen Qualitäten der Bauteile richten sich nach diesem Brandschutzkonzept.

Der Schallschutz wird gemäß dem Schallschutzkonzept ausgeführt. Es werden keine Festlegungen zum Schallschutz innerhalb der Wohnungen vereinbart.

Über den energetischen Standard des GEG hinaus wird das Gebäude nach den Anforderungen der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) geplant und erstellt. Es wird das energetische Niveau eines Effizienzhauses KfW-40-NH erreicht.

Die vorgenannten Anforderungen und Qualitäten sind Grundlage für die Ausführung aller betroffenen Bauteile und technischen Anlagen.

Die Hausanschlüsse (Wasser, Strom, Fernwärme, Telefon/Glasfaser, wenn vorhanden) werden ab dem Übergabepunkt der Hauptversorgungsleitungen hergestellt und bis zum Technikraum geführt. Der Ab- und Regenwasseranschluss an das Öffentlichen Netz erfolgen über die Übergabeschächte auf dem Grundstück.

Die Versorgung des Gebäudes mit den erforderlichen Medien wird sichergestellt. Als Heizmedium und zur Trinkwassererwärmung wird Fernwärme mit Pufferspeicher gemäß Berechnung vorgesehen. (siehe 3. Haustechnik)

### 1.2. Änderungen der Baubeschreibung

Verbindlich für die Bauausführung sind ausschließlich der Mietvertrag und die dem Mietvertrag beigefügte Baubeschreibung. Die Baubeschreibung ersetzt die vorausgehenden Prospekte bzw. eventuell vorliegende Kurzbaubeschreibungen und Entwurfsfassungen, die damit ungültig werden.

Abweichungen von den technischen Einzelheiten und der Austausch in vergleichbare oder höherwertige Qualitäten während der Bauausführung, in der Detailplanung bzw. als Ergebnis von Ausschreibungen bleiben vorbehalten. Gleiches gilt für Änderungen, bedingt durch Auflagen der Genehmigungsbehörden, Gesetze, Rechtsprechung oder Verwaltungsvorgänge oder statischer und technischer Anforderungen oder Gründen der Materialbeschaffung sowie der Ausführung der haustechnischen Anlagen.

### 1.3. Baurechtliche und bautechnische Anforderungen

Alle Wände und Decken (inkl. Bodenplatte und Dach), Fenster und Türen sowie Schächte und Durchbrüche werden gemäß dem für das Gebäude jeweilig erstellten Brandschutzkonzept, öffentlich-rechtlichen Wärmeschutznachweis und Schallschutznachweis errichtet.

Alle in dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung angegebenen Maße, Werte und sonstigen Daten unterliegen, sofern nachfolgend nicht Abweichendes beschrieben, in ihrer Maßhaltigkeit den jeweils einschlägigen technischen Regeln.

### 1.4. Wartung / Pflege

Die luftdichte Bauweise setzt regelmäßiges Lüften (aktives freies Lüften mittels Quer- oder Stoßlüftung durch den Nutzer) und in der Heizperiode dauerhaftes Heizen in Verbindung mit regelmäßigem Lüften der Räume durch den Nutzer voraus.

Mit elastischen oder plastischen Füllstoffen verschlossene Fugen von z.B. Waschbecken, Badewannen, Duschabtrennungen oder WCs an Fliesen

oder Anschlussfugen von Wänden unterliegen chemischen und/oder physikalischen Einflüssen. Zu den Einflussfaktoren gehören u.a. UV-Licht, Wärme, Fugenbewegungen und mikrobiologische Besiedlung (meist Schimmel) sowie Reinigungs- und Desinfektionsmittel. Das ggf. auftretende Reißen der Fugen stellt daher keinen Mangel dar.

Alle elastischen Fugen sind sogenannte Wartungsfugen, d.h. sie müssen vom Nutzer in regelmäßigen Abständen kontrolliert und bei Beschädigung erneuert werden. Hierzu gehören auch Fugenabriss aufgrund von produktspezifischen Schwindprozessen des Estrichs, übermäßiger Beanspruchung sowie Veränderungen durch andere äußere Einwirkungen, die die zulässige Gesamtverformung des Dichtstoffs überfordern.

Zusätzliche Belastungen sind gegeben, wenn mit permanent auftretenden und schwer kontrollierbaren chemischen Beanspruchungen (Wasser, Reinigungsmittel, Ablagerungen von Schmutz) und/oder ständigen mechanischen Beanspruchungen (Reinigung, Begehen, Befahren) zu rechnen ist. Oben beschriebene Materialveränderungen berechtigen nicht zur Reklamation, da diese im Rahmen der handwerklichen Leistung nicht zu verhindern sind.

Im Freien verbaute Holzbauteile sind Witterungseinflüssen durch z. B. Sonne (UV-Strahlung), Wind, Regen, Hitze und Kälte ausgesetzt. Da Holz ein Naturprodukt ist, lassen sich Verdrehungen, Rissbildungen etc. nicht immer vermeiden. Dies bedeutet keinen Qualitätsverlust, mindert die Tauglichkeit des Baustoffs nicht und begründet keine Mängelrüge.

Alle Anstricharbeiten werden mit Erzeugnissen namhafter Hersteller durchgeführt. Die Hersteller geben in ihren Verarbeitungsrichtlinien der einzelnen Produkte Standzeiten und Hinweise für Erneuerungsphasen an. Deshalb sind Wartungsanstriche, insbesondere für die der Witterung ausgesetzten Holz- und Metallteile (sofern verbaut), notwendig. Diese Anstriche sind bereits während der Gewährleistungszeit auf Kosten des Betreibers/der Eigentümer durchzuführen.

Es wird darauf hingewiesen, dass natürlicher Verschleiß von Materialien, insbesondere auch in Folge fehlender Wartung und Pflege, keinen Mangel darstellt.

Im Rahmen der Gebäudeübergabe erfolgt die Übergabe der Bedienungs- und Wartungsanleitungen.

## **1.5. Baureinigung**

Das Bauvorhaben erhält eine Baureinigung vor Übergabe. Dabei werden grobe Verunreinigungen und Farbspritzer an Böden, Treppen, Fenstern und Türen entfernt. Die Endreinigung vor Inbetriebnahme erfolgt nach Übergabe durch den Betreiber/der Eigentümer.

## **2. Baukonstruktion**

### **2.1. Grundstücksspezifische Leistungen**

#### **2.1.6. Entwässerungsarbeiten**

Alle Entwässerungsarbeiten (Einläufe, Grundleitung, etc.) erfolgen gemäß der Entwässerungsgenehmigung. Im süd-östlichen Grundstücksbereich wird eine Retentionsausgleichs- und Überflutungsfläche hergestellt.

### **2.2. Rohbau**

#### **2.2.1. Fundamente, Bodenplatte**

Baugruben- und Fundamentaushub samt Abfuhr, sowie die Wiedereinfüllung der Arbeitsräume und Planie des Geländes gehören zum Leistungsumfang. Alle Fundamente und Sohlplatten werden gemäß statischer Berechnung erstellt. Das Gebäude wird mit einer Blitzschutzanlage versehen, wenn dies technisch erforderlich oder geboten ist. Fundamente werden nach technischen Erfordernissen ausgeführt.

#### **2.2.2. Außenwände**

Sämtliche Außenwände der aufgehenden Geschosse werden als Stahlbetonwände oder als Mauerwerk mit Wärmedämmverbundsystem (WDVS) nach Angaben des Statikers hergestellt. Die Wandstärke wird den statischen und wärmetechnischen Erfordernissen angepasst.

#### **2.2.3. Innenwände**

Alle tragenden Innenwände werden entweder nach statischem Erfordernis in Kalksandstein oder Stahlbeton ausgeführt. Nichttragende Innenwände in den Obergeschossen werden entweder als beidseitig doppelt beplante Gipskartonwände oder Kalksandsteinwände entsprechend der Planung des Architekten erstellt.

Schachtverkleidungen und Vorsatzschalen bzw. Installationswände für die Haustechnik werden in Trockenbauweise nach Vorgabe des Architekten ausgeführt.

Das gesamte Erdgeschoss wird in Massivbauweise ausgeführt.

#### **2.2.4. Geschossdecken**

Alle Decken werden in Stahlbeton unter Berücksichtigung der Statik hergestellt.

#### **2.2.5. Treppen**

Die Treppenläufe und Zwischenpodeste werden aus Stahlbeton hergestellt und schallentkoppelt gelagert.

#### **2.2.6. Fassade**

Die Fassadenflächen werden verputzt. Farbgebung, Strukturierung und Oberfläche der Fassaden werden gemäß Gestaltungskonzept des Architekten ausgeführt.

#### **2.2.7. Dach / Dachdeckungs-, Abdichtungs- und Klempnerarbeiten / Wärmedämmung**

Die oberste Geschossdecke (Dach) wird in Stahlbeton unter Berücksichtigung der Statik hergestellt. Das Flachdach mit umlaufender Attika wird gemäß Planung als Foliendach oder gleichwertig mit extensiver Begrünung ausgeführt. Anzahl und Ausführung der RWA-Lichtkuppeln nach technischem Erfordernis. Auf der Dachfläche wird, wenn erforderlich, eine PV-Anlage installiert.

### **2.2.8. Fenster**

Alle Geschosse erhalten Fenster- und Fenstertüren aus Kunststoff- oder Aluprofilen, Isolierverglasung gemäß GEG und Berücksichtigung des Schall- und Brandschutzkonzeptes. Profile nach Farbkonzept des Architekten. Die Fenstergriffe sind im Erdgeschoss abschließbar. Die Schallschutzklasse der Fenster richtet sich nach dem Schallschutzgutachten. Bodentiefe Fensterelemente (Fenstertüren) oder Fensterelemente mit geringer Brüstung, die nicht auf einen Balkon, Dachterrasse oder Terrasse führen, erhalten, soweit geboten, eine Absturzsicherung oder einen Querriegel nach Vorgabe des Architekten.

Fenster als Kipp-Dreh-, Dreh-Kipp-, oder Festverglasung, Fensteranlagen zu Terrassen und Balkonen mit entsprechenden einflügeligen Balkontüren, barrierefrei.

Innenfensterbänke der nicht bodentiefen Fenster werden aus Kunststein oder Holzwerkstoff gemäß Planung des Architekten hergestellt. Je nach Lage des Fliesenspiegels in den Bädern und WCs werden die Bereiche der Brüstungen durchgefließt und ersetzt damit die Innenfensterbänke.

### **2.2.9. Außentüren**

#### **Hauseingangstür**

Das Hauseingangelement wird aus thermisch getrennten Metall-Systemprofilen mit festem Glasseitenteil und zwei Automatikschiebetüren nach technischen Gegebenheiten und Vorgabe des Architekten hergestellt. Alternativ wird eine Drehtür verbaut.

#### **Nebeneingangstüren**

Die Türanlage wird als pulverbeschichtete Leichtmetallkonstruktion oder in Kunststoff mit Isolierverglasung nach Wärmeschutznachweis ausgeführt. Außentüren erhalten, soweit gefordert, die sicherheitstechnisch erforderlichen Vorrichtungen als Notausgänge, Panikbeschläge, Türschließer etc.

### **2.2.10. Sonnenschutz**

Alle Fenster in den Wohnungen erhalten elektrisch betriebene Kunststoff-

rollläden. Andere Räume (Aufenthalt, Stützpunkt, Cafeteria, Büros etc.) erhalten nach Erfordernis einen außenliegenden Sonnenschutz. (Zipscreen) Ausgenommen sind die Fenster in den Treppenträumen, im Hauseingangsfoyer und in den Fluren.

### **2.2.11. Terrassen, Balkone**

#### **Konstruktion/ Material**

Balkone und Dachterrassen werden in Stahlbeton ausgeführt und zur Minimierung von Wärmebrücken thermisch getrennt an die Deckenkonstruktion angeschlossen oder allseitig wärme gedämmt.

Die Absturzsicherung erfolgt unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben nach Planung und Farbkonzept des Architekten.

#### **Fußbodenaufbau und -belag**

Die Terrassen im Erdgeschoss erhalten einen Bodenbelag in Betonwerkstein nach Wahl des Architekten. Die Balkone und Dachterrasse erhalten einen Bodenbelag aus Betonwerkstein auf Stelzlagern oder Splitt. Ausführung und Farbe nach Wahl des Architekten. Die Balkon- und Terrassenausritte werden barrierefrei ausgeführt.

### **2.2.12. Aufzugsschacht**

Die Ausführung der Aufzugsanlage erfolgt gemäß den geltenden Richtlinien und Anforderungen. Die Anzahl entsprechend der Ausführungsplanung.

## **2.3. Innenausbau und Ausstattung**

Die lichte Raumhöhe beträgt in den Wohnräumen circa 2,50 m. Bei konstruktiver oder technischer Notwendigkeit kann die lichte Höhe punktuell unterschritten werden. (Leistungsverzug etc.)

### **2.3.1. Putz- und Spachtelarbeiten - innen**

Betondecken werden, soweit es für die Oberbeläge erforderlich ist, mindestens gespachtelt in Q2-Qualität, bzw. flächenfertig hergestellt. Dies gilt nicht für Nebenräume, Technikräume und Lager. Im Bereich von abgehan-

genen Decken werden die Deckenfugen von z.B. Filigrandecken fachgerecht verschlossen.

Mauerwerkswände und Stahlbetonwände erhalten je nach technischen Erfordernissen einen Gips- oder Kalkzementputz. Mauerwerkswände zu untergeordneten Bereichen, z. B. Lager und Hautechnik können mit Fugenglattstrich und einem Dispersionsanstrich ausgeführt. Detaillierte Festlegung siehe Anlage „Räume und Ausstattung“.

### **2.3.2. Malerarbeiten**

Je nach Anforderung erhalten Hausanschluss-, Technikräume und Aufzugsunterfahrten staubbindende, öl- und/oder säurefeste Fußboden-Anstriche, jeweils mit Sockelhochzug. Detaillierte Festlegung siehe Anlage „Räume und Ausstattung“.

### **2.3.3. Estricharbeiten**

Der Fußbodenaufbau in den beheizten Bereichen des Gebäudes besteht aus einer Boden- bzw. Deckenplatte mit schwimmendem Estrich auf Trittschall- und Wärmedämmung inkl. Fußbodenheizung sowie einem Bodenbelag.

### **2.3.4. Trockenbau (Wände, Decken)**

Trockenbauwände werden beidseitig zweilagig beplankt; der Zwischenraum wird mit Mineralwolle gedämmt.

In Küchen, WCs, Bädern und Nebenräumen können Abhangdecken oder Abkofferungen für die Leitungsführung erforderlich sein. Ggf. erhalten auch andere Räume in Teilbereichen Abkofferungen oder einlagige abgehängte Decken, sofern technisch notwendig. Ggf. sind Revisionsklappen für technische Anlagen erforderlich.

Detaillierte Festlegung siehe Anlage „Räume und Oberflächen“.

### **2.3.5. Bodenbeläge weich**

Einbau aller Bodenbeläge gemäß Anlage „Räume und Ausstattung“.

Übergangsschienen zu anderen Bodenbelägen sowie Sockelleisten nach Vorgabe des Architekten.

### **2.3.6. Fliesenarbeiten**

Einbau aller Bodenbeläge gemäß Anlage „Räume und Ausstattung“.

Die Wände in Bädern und WCs mit Sanitärgegenständen werden in diesem Bereich max. 1,40m hoch, in Bereichen von Duschen raumhoch, gefliest, Fabrikat Villeroy & Boch (FABRIKAT) oder gleichwertig, Farbton und Fliesenverband nach Wahl des Architekten.

Wandaußenecken werden ausgebildet mit Schlüter-RONDEC PRO (farbiges PVC) Profilen oder gleichwertig. An allen Übergängen zu anderen Bodenbelägen werden Übergangsschienen nach Vorgabe des Architekten verbaut.

Die Verlegung der Wand- und Bodenfliesen erfolgt gemäß Verlegeplan/ Ausführungsplan.

Die Sockelfliesen passend zum Bodenbelag in Bereichen ohne Wandfliesen.

### **2.3.7. Schlosserarbeiten**

Die Stahlgeländer-Konstruktion des Treppenhausgeländers wird, nach Farbgestaltung des Architekten gestrichen oder beschichtet.

Balkon- und Terrassengeländer:

Die Absturzsicherung erfolgt unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben nach Planung und Farbkonzept des Architekten.

Fluchttreppen: In Stahlkonstruktion, Feuerverzinkt.

### **2.3.8. Tischlerarbeiten**

Holzhandläufe beidseitig in den Fluren der Bewohnerbereiche, gemäß Bemusterung durch den Betreiber.

### **2.3.9. Innentüren**

#### **Zimmereingangstüren**

Türelement mit lackierter Stahl-Umfassungszarge im Standard RAL-Ton, nach Wahl des Architekten. Holzwerkstoff, Oberfläche Dekor aus den Standardprogrammen der Hersteller, z.B. Holzdekor. Fabrikat: z.B. Jeld-wen o.glw.

Schallschutz nach Schallschutzkonzept. Brandschutzanforderung nach Brandschutzkonzept. Türbeschläge abgerundet, barrierefrei, nach Wahl des Architekten.

Alle Türen erhalten nach Erfordernis einen Boden- oder Wandstopper.

#### **Badezimmertüren**

Türelement mit lackierter Stahl-Umfassungszarge im Standard RAL-Ton, nach Wahl des Architekten.

Holzwerkstoff, Feuchtraumeignung, Unterschnitt nach Erfordernis Fachplanung Lüftung, Oberfläche Dekor aus den Standardprogrammen der Hersteller, z.B. Holzdekor.

Türbeschläge abgerundet, barrierefrei, nach Wahl des Architekten.

Alle Türen erhalten nach Erfordernis einen Boden- oder Wandstopper.

#### **Flure in Etagen**

Rauchabschnitttüren als Stahl- oder Alutüren mit Glasausschnitt, Brandschutz gemäß Brandschutzkonzept. Türen mit Obentürschließer, Rauchmelder und elektromechanischer Feststellung, gemäß Brandschutzkonzept, wenn erforderlich.

Türbeschläge abgerundet, barrierefrei, nach Wahl des Architekten.

#### **Treppenhäuser**

Treppenhaustüren als Stahl- oder Alutüren, Brandschutz gemäß Brandschutzkonzept. Treppenhaustüren erhalten einen Glasausschnitt.

Türbeschläge abgerundet, barrierefrei, nach Wahl des Architekten.

#### **Technik- und Lagerräume**

Sämtliche Türen werden gemäß Brandschutzkonzept ausgeführt. Sollten keine speziellen Anforderungen bestehen, können Holztüren zur Ausführung kommen.

#### **Bürotüren, Nebenräume, Umkleiden, WC's, Wäsche etc.**

Wie Zimmereingangstüren, Brandschutzanforderungen nach Brandschutzkonzept

#### **Schwesterndienstzimmer, Aufenthaltsräume**

Wie Zimmereingangstüren, mit Glasausschnitt Türen zu Aufenthaltsräumen z.T. 2-flügelig.

Brandschutzanforderungen nach Brandschutzkonzept

#### **Küche, Spülküche**

Türzargen in Edelstahl

Oberfläche – HPL-Schichtstoff – Uni Dekorschicht mit Schutzfilm farbig beschichtet (Farbe nach Standard-Farbkarte des Herstellers). Kantenausführung einfach gefalzt mit Kantenschutz (PU-Kante) Dekor passend zur Türoberfläche. Ausführung mit Trittlech und Sichtfenster.

#### **2.3.10. Schließanlage**

Mechanische Schließanlage mit Profilzylindern als Generalschließanlage inkl. Schlüsselkasten.

#### **2.3.11. Briefkastenanlage**

Briefkastenanlage außen als Anlage mit senkrechten oder waagerechten Briefkästen DIN A4, pulverbeschichtet im Standard-Farbton des Herstellers. Standard- oder Basisanlage, Fabr. JU, (o. glw.).

#### **2.3.12. Beschilderungen**

Die gesamte Beschilderung im Innen- und Außenbereich erfolgt durch den Betreiber in Abstimmung mit dem Architekten.

Ausnahme sind die Beschilderungen in Räumen der haustechnischen Anlagen.

Die Beschilderung entsprechend den Vorgaben des Brandschutzkonzeptes sowie die Feuerwehrpläne, Flucht- und Rettungswegpläne. Ebenso die Beschilderung im Außenbereich.

### **3. Haustechnische Anlagen**

#### **3.1. Elektroinstallation: Rohinstallation**

Alle elektrischen Leitungen der Gebäudeinstallation werden als Mantelleitungen unter Putz (bzw. auf der Wand nicht sichtbar) ausgeführt. Im Technikraum Ausführung der Elektroinstallation als Aufputz Installation.

#### **3.2. Elektroinstallation: Ausstattung**

- Ausführung

Die Installationen, Schalter und Steckdosen werden im Programm Busch-Jäger oder gleichwertig ausgeführt, Serie nach Bemusterung durch den Betreiber. Die genaue Lage der Installationen, Schalter und Dosen ist den Elektroplänen der Elektrofachplanung nach Abstimmung mit dem Betreiber zu entnehmen.

- EDV - strukturierte Verkabelung zu den Büros
- zu den Arbeitsplätzen der Pflegerinnen und Pfleger
- zu den Bewohnerzimmern
- zu den einzelnen Aufenthaltsbereichen der Wohngruppen
- zu den vom Betreiber zur Erbringenden DECT-Sendern.  
Dort kann nutzerseitig ein WLAN - Netz aufgebaut werden.

Datendosen und die Verkabelung zu den EDV-Dosen sind enthalten.

Die aktiven Komponenten einschließlich Server etc. Patchen und der Verdrahtung werden vom Mieter installiert.

Die Arbeitsplätze erhalten jeweils 2 RJ45 Steckports, Je Bewohnerzimmer jeweils 1 x RJ45.

Der Investor geht von Internet/Kabelanschlüssen (ggf. Glasfaser) für die Telefon- und TV-Versorgung aus, die im Hausanschlussraum zur Verfügung gestellt werden. Von dort wird ein sternförmiges Netz zu allen Endstellen/Anschlussdosen verlegt. Alternativ erfolgt die TV-Versorgung über eine Satellitenanlage.

Die aktiven Komponenten und deren Verdrahtung werden vom Mieter installiert.

Für die Schwesternruf- und Telefonanlage wird die Verkabelung bis zu den Endstellen realisiert. Die Lieferung und Installation der Schwesternrufaußenleuchten, der Rückstelltaster, der Zugschalter und Drucktaster, der Hinweispiktogramme, der DECT- Sender, der Handgeräte, der Telefongeräte sowie sonstiger Komponenten für die betriebsfertigen Anlagen werden durch den Betreiber geliefert, montiert und in Betrieb genommen. Es kommt eine Brandmeldeanlage mit Feuerwehrbedienfeld gem. den gültigen VDE-, DIN-, und VDS-Vorschriften mit flächendeckender Überwachung gemäß Fachplanerangaben zur Ausführung. Die Anlage erhält ein Feuerwehrbedienfeld, Schlüsseldepot und Feuerwehrlaufkarten für das komplette Gebäude.

#### **3.2.1. Gemeinschaftsbereiche**

In den Gemeinschaftsbereichen werden LED-Leuchten, Standort und Hersteller nach Wahl des Betreibers und Architekten, installiert.

#### **3.2.2. Treppenraum**

Durchgängige Beleuchtung mit energieeffizienten LED-Leuchten, die über ein Zeitrelais gesteuert wird, nach Lichtplanung des Fachplaner. Die Leuchten im Treppenraum werden gesamtgeschaltet (Zwischenpodeste aller Etagen). Die Schaltung erfolgt etagenweise mittels Taster oder Bewegungsmelder mit Zeitschaltung.

#### **3.2.3. Aufzugsanlagen**

Das Haus erhält jeweils einen Personen- und Bettenaufzug, diese müssen nach Vorgaben des Herstellers mit Strom versorgt werden.

Ausführung der Aufzugskabine nach Wahl des Architekten und Bemusterung des Betreibers.

#### **3.2.4. Flure, Treppenraum**

Beleuchtung in allgemein zugänglichen Fluren nach Fachplanung in Abstimmung des Architekten und Betreibers. Schaltung mittels Taster oder Bewegungsmelder mit Zeitschaltung.

#### **3.2.5. Technikraum**

Beleuchtung mit LED-Flurtraum-Leuchten nach Vorgaben des Architekten. Schaltung mittels Taster.

#### **3.2.6. Außenbereiche**

Die Hauszugänge inkl. Weg, Treppen und Rampe werden mit Wand-, Boden- oder Deckenleuchten ausgestattet. Schaltung mittels Bewegungsmelder, Farbe, Lage und Typ nach Fachplanung in Abstimmung des Architekten und Betreibers, Schaltung der Beleuchtungskörper für die Hauseingänge mittels Dämmerungsschalter.

### **3.3. Ausstattung der Zimmer**

#### **3.3.1. Einzelzimmer**

- 2 Stück Wechselschalter mit 2 Deckenauslässen
- 2 Stück Doppel-Steckdosen
- 3 Stück Steckdosen
- 1 Stück Fernseh-/Radioanschlussdose
- 1 Stück Telefonsteckdosen
- 2 Stück Notrufschalter mit Quittierungsanlage
- 1 Stück Signalleuchte vor der Tür

#### **3.3.2. Bewohnerbadezimmer**

- 1 Stück Anschluss für Abluftventilator (nur bei Dusche ohne Fenster)
- 1 Stück Steckdose mit Klappdeckel
- 1 Stück Ruf-Zugschalter zwischen Dusche und WC
- 1 Stück Ruf-Taster am Waschtisch mit Abstelltaster an Tür
- 2 Stück Deckenauslass

### 3.4. Sanitärinstallation: Rohinstallation

Die Bewohnerzimmer erhalten eine Sanitäre Ausstattung nach gesetzlichen Erfordernissen und den Anforderungen des Betreibers.

Die Bäder werden mit Stützklappgriffen, Haltegriffen und entsprechenden WC's ausgestattet. Jegliche rollstuhlgerechte, bzw. barrierefreie Bäder werden gemäß den geltenden Anforderungen ausgeführt.

In allen Bädern werden bodengleiche Duschen vorgesehen.

In Bewohnerbereichen sind standardmäßig Einzelbäder vorgesehen. Die Montage der Einrichtungen erfolgt im Regelfall in Vorwand Trockenbauweise, inkl. Ablagefläche. Sollten keine Ablageflächen durch die Vorwand zur Verfügung stehen, werden zusätzlich Ablageflächen vorgesehen. Jegliche Sanitärobjekte und Zubehör sind durch den Betreiber zu bemustern.

Sämtliche Armaturen in Bewohnerzimmern sind mit einer thermostatischen Verbrühschutzfunktion auszustatten.

Das Trinkwasser wird von der Technikzentrale in das Gebäude verteilt. Das Rohrnetz für Verteil- und Steigleitungen wird als 3-Rohrsystem in Edelstahl (kalt, warm und Zirkulation) ausgeführt. Alle von den Steigsträngen abgehenden Geschossverteilungen erhalten Absperrhähne im Warm- und Kaltbereich sowie Regulierventile im Zirkulationsbereich mit Entleerung.

Die Geschossverteilungen werden im Estrich bzw. in den Schächten der jeweiligen Geschosse mit Metallverbundrohren verlegt.

Alle wärmeleitenden Rohrleitungen werden einzeln gegen Wärmeverlust gedämmt und die Kaltwasserleitungen gegen Schwitzwasser.

Alle Abwasserleitungen in den Steig-, Zimmer- und Gemeinschaftsbereichen werden mit Schallschutzrohren aus Kunststoff ausgeführt.

Alle Trink- und Abwasserleitungen werden in den Deckenbereichen, bzw.

gesonderten Brandschutzbereichen mit Conlit oder Brandschutzmanschetten ausgestattet.

Die Wasserzählung wird für das Gebäude zentral in einem Technikraum erfasst. Weitere Wasserzähler bzw. Vorrichtungen sind nicht vorgesehen.

Außenzapfstellen sind vorgesehen. Anzahl und Standort nach Vorgabe des Architekten.

Die Ausstattung aller Zimmerbereiche wird wie folgt ausgeführt:

#### 3.4.1. Vorinstallation von Küchenanschlüssen

Vorbereitung für eine spätere mögliche kleine Kücheninstallation. Zuleitungen Kalt- und Warmwasser, Abwasser, Zuführung Strom für Küchengeräte werden vorinstalliert, Ausführung erfolgt unter Putz. Ausbaumöglichkeit jederzeit separat umsetzbar für jede Einheit.

#### 3.4.2. Standardausführung Sanitärobjekte: Besucher-, Personal- und Umkleidebereiche

##### WC-Anlagen standard

bestehend aus:

- Leichtbau-Montageelement mit Spülkasten
- WC-Betätigungstaste
- Tiefspülklosett aus Sanitärporzellan inkl. Schallschutz- und Befestigungssatz und WC-Sitz
- WC-Bürstengarnitur wandhängend inkl. Bürste
- Papierrollenhalter inkl. Ersatzrollenhalter
- Kleiderhaken

##### Waschtisch Standard

bestehend aus:

- Leichtbau-Montageelement
- Waschtisch aus Porzellan 60 cm, Objektfarbe Sanitär - weiß, mit Überlauf

- Einhebelmischarmatur
- Eckventile
- Röhrensiphon
- Spiegel ca. 60 x 40 cm
- Handtuchhaken in zweifacher Ausführung

##### Dusche Standard

bestehend aus:

- Duschtasse
- Einhebel-Brausebatterie
- Duschbrauseset, bestehend aus Wandstange, Brauseschlauch, Handbrause

##### Urinal-Anlage

bestehend aus:

- Leichtbau-Montageelement für Urinale mit Wandeinbaudruckspüler
- Urinal-Betätigungstaste
- Urinalbecken aus Sanitärporzellan Objektfarbe Sanitär – weiß

##### Aussguss-Anlage Stahl emailliert

bestehend aus:

- Aussgussbecken aus Stahl weiß emailliert mit Überlauf
- mit Wandbefestigung
- Geruchsverschluss
- Zapfventil DN 15 verchromt

#### 3.4.3. Rollstuhl- /Behindertengerechte Ausführung: Bewohnerzimmer und Öffentliche Bereiche

##### WC-Anlagen Rollstuhl- /Behindertengerecht

bestehend aus:

- Leichtbau-Montageelement mit Spülkasten
- seitlichen Stützklappgriffen, inkl. Fernauslösung für Wasserbetätigung, Papierrollenhalter und zusätzlichem Stützklappgriff

- ohne weitere Funktionen.
- Rückenstütze
- WC-Betätigungstaste
- Tiefspülklosett aus Sanitärporzellan in behindertengerechter Ausführung inkl. Schallschutz- und Befestigungssatz und WC-Sitz in behindertengerechter Ausführung
- WC-Bürstengarnitur wandhängend inkl. Bürste
- Ersatzrollenhalter
- Kleiderhaken

#### **Waschtisch Rollstuhl- /Behindertengerecht**

bestehend aus:

- Leichtbau-Montageelement für unterfahrbaren Waschtisch, inkl. wandintegriertem Siphon
- unterfahrbare Waschtisch aus Porzellan, Objektfarbe Sanitär - weiß, ohne Überlauf
- Einhebelmischarmatur mit thermischem Verbrühschutz
- Eckventile
- Anschlussrohr zum Unterputzsiphon, chrom
- Spiegel ca. 60 x 120 cm
- Ablage seitlich Wand (nicht bei öffentlichen)
- Handtuchhaken in zweifacher Ausführung

#### **Duschanlagen Rollstuhl- /Behindertengerecht**

bestehend aus:

- bodengleiche Dusche, inkl. Bodenablauf
- Brausethermostatbatterie
- Brauseschlauch, Handbrause inkl. Halterung
- L-förmiger Handlauf zzgl. senkrechtem Haltegriff

#### **3.4.4. Barrierefrei**

#### **WC-Anlagen barrierefrei**

bestehend aus:

- Leichtbau-Montageelement mit Spülkasten

- seitlicher Stützklappgriff (einseitig)
- Haltegriff wandseitig
- WC-Betätigungstaste
- Tiefspülklosett aus Sanitärporzellan in behindertengerechter Ausführung inkl. Schallschutz- und Befestigungssatz und WC-Sitz
- WC-Bürstengarnitur wandhängend inkl. Bürste
- Papierrollenhalter inkl. Ersatzrollenhalter
- Kleiderhaken

#### **Waschtisch barrierefrei**

bestehend aus:

- Leichtbau-Montageelement für Waschtisch
- Waschtisch aus Porzellan, Objektfarbe Sanitär - weiß, mit Überlauf
- Einhebelmischarmatur mit thermischem Verbrühschutz
- Eckventile
- Röhrensiphon chrom
- Spiegel ca. 60 x 120 cm
- Ablage seitlich Wand
- Handtuchhaken in zweifacher Ausführung

#### **Duschanlagen barrierefrei**

bestehend aus:

- bodengleiche Dusche, inkl. Bodenablauf
- Brausethermostatbatterie
- Duschbrauseset, bestehend aus Wandstange, Brauseschlauch, Handbrause
- L-förmiger Handlauf

#### **Pflegebäder**

bestehend aus einer Hubbadewanne, sowie einer rollstuhlgerechten WC-, Waschbecken- und Duschanlage. An allen Waschtischanlagen notwendige Seifencremespender, Desinfektionsspender und Papierhandtuchspender liegen im Verantwortungsbereich des Betreibers.

### **3.5. Heizungsinstallation**

Die Wärmeversorgung des gesamten Gebäudes wird über die Nutzung des städtischen Fernwärmenetzes gewährleistet.

#### **3.5.1. Wärmeverteilung**

In den einzelnen Etagen, bzw. in den Wohn- und Arbeitsbereichen wird eine Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung verbaut.

Das Gebäude wird über eine Heizzentrale heizungsseitig erschlossen. Die Heizzentrale befindet sich im Technikraum des Gebäudes.

Das Rohrnetz für Verteil- und Steigleitungen wird als 2-Rohrsystem Edelstahl ausgeführt. Alle von den Steigsträngen abgehenden Geschossverteilungen erhalten im Vorlauf und im Rücklauf Strangreguliertventile für voreingestellten Volumenstrom einschließlich Absperrungen und Entleerung mit Differenzdruckregelung. Alle wärmeleitenden Rohrleitungen werden einzeln gegen Wärmeverlust gedämmt.

Die Geschossverteilungen werden im Estrich bzw. in den Schächten der jeweiligen Geschosse verlegt.

#### **3.5.2. Klimainstallation**

Der Serverraum sofern vorhanden, und weitere Räume, werden nach Angaben des Architekten/Fachplaners bei Bedarf klimatisiert.

#### **3.5.3. Wärmemengenzählung**

Die Wärmemengenzählung wird für das Gebäude zentral in einem Technikraum erfasst. Weitere Wärmemengenzähler bzw. Vorrichtungen sind nicht vorgesehen.

### **3.6. Lüftung**

Wohnungen müssen ausreichend gelüftet werden, damit feuchte Luft abgeführt und Schimmelbildung vermieden werden kann. Zur Sicherstellung einer ausreichenden Lüftung, unabhängig vom Verhalten der Bewohner, wird in den Wohneinheiten ein bedarfsgeführtes Lüftungssysteme nach DIN 18017-3 und DIN 1946-6 verbaut. In den Zulufräumen werden strom-

lose, feuchtegeführte Nachströmelemente im Fensterelement bzw. in der Wand eingesetzt, nach schalltechnischer Möglichkeit. Die Außenluftdurchlässe sorgen für die erforderliche Nachströmung der Luft der Ablufträume. In den Ablufträumen (Bad, WC und innenliegenden Räumen nach Erfordernis) sorgen stromlose bedarfsgeführte Abluftelemente für die Entlüftung der Räume. Diese sind mittels Abluftleitung mit einem zentralen Abluftventilator auf dem Dach oder in einem Nebenraum angeschlossen und sorgen für den erforderlichen Luftaustausch. Die Bedarfsführung der Zu- und Abluftelemente erfolgt mit Feuchtesensoren und ist Nutzerunabhängig.

Die Außenluftdurchlässe und Abluftelemente in den Wohneinheiten sind filterlos und somit wartungsfrei. Wir empfehlen eine Reinigung in regelmäßigen Abständen. Die Küchenabluft (Dunstabzugshaube) der Aufenthaltsräume haben einen Streckmetallmehrwegfilter. Dieser sollte in regelmäßigen Abständen unter fließendem Wasser oder in der Spülmaschine gereinigt werden.

Der Küchen- bzw. Gastronomiebereich erhält eine separate Lüftungsanlage. Die Lüftungsanlage wird auf dem Dach montiert, wenn dieses technisch nicht umsetzbar ist, wird ein alternativer Installationsort in Absprache mit dem Betreiber und Architekten festgelegt. Die Größe, bzw. die Leistung des Lüftungsgerätes, richtet sich nach dem Zustand der baulichen und technischen Erfordernisse und wird vom Fachplaner berechnet. Die Lüftungsanlage inkl. der Ablufthauben der Küche besitzt eine Wärmerückgewinnung und werden durch einen Nacherhitzer unterstützt.

#### **4. Außenanlagen**

Die Außenanlagen werden entsprechend des Freiflächenplans errichtet. Danach obliegen Pflege und Unterhalt dieser Flächen dem Betreiber. Die Bepflanzung erfolgt nach den Auflagen der Baugenehmigung.

Die Zuwegung zum Haus wird gepflastert.

Der Ausgleich von evtl. Höhenunterschieden im Grundstück selbst und zu angrenzenden Nachbargrundstücken erfolgt über Stützmauern oder Bö-

schungen nach dem Gestaltungskonzept des Architekten. Auf den Restflächen des Grundstücks wird Rasen eingesät.

Einfriedung des Grundstücks nach Planung des Architekten.



Seniorenzentrum Kassel

# Geschossgrundrisse Erdgeschoss

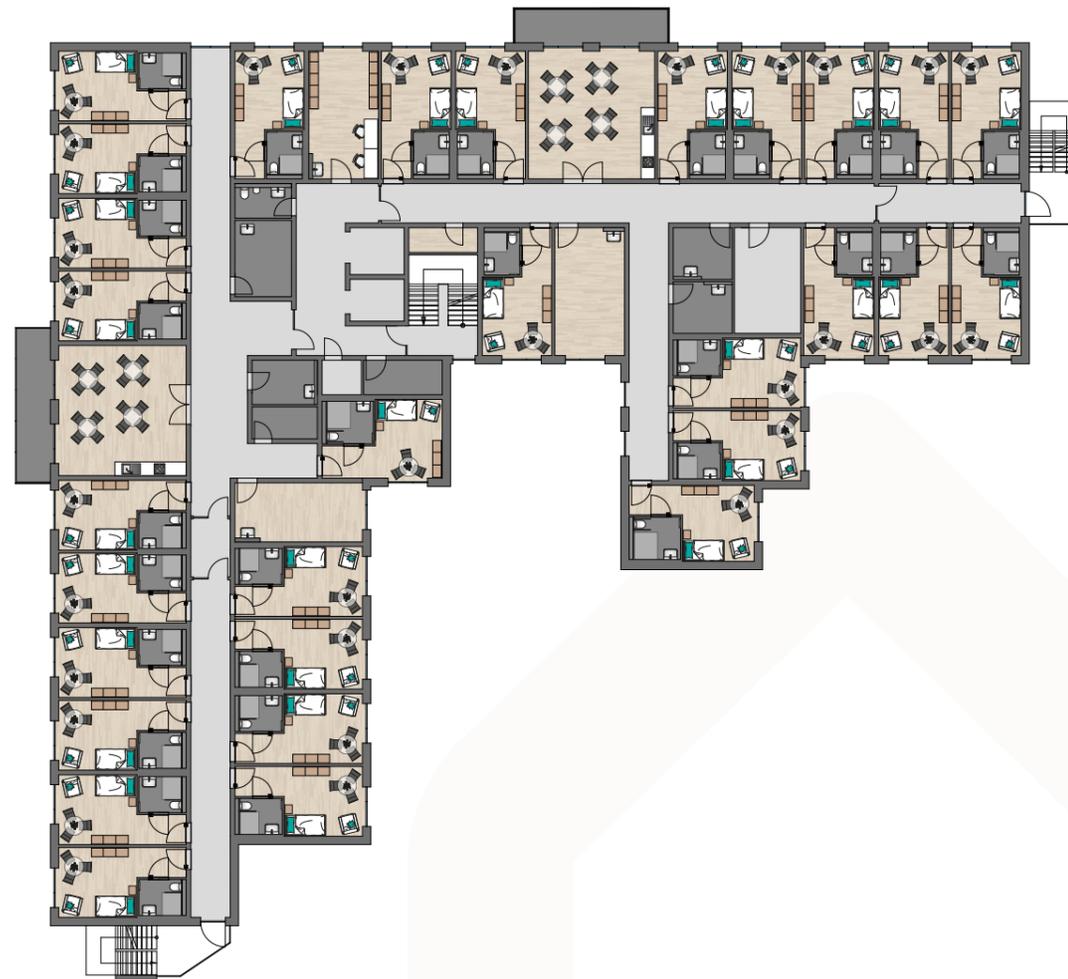


Die obige Abbildung gibt nur eine der zum Verkauf angebotenen Pflegewohnungen beispielhaft wieder. Sämtliche Pflegewohnungen sind bautechnisch in ähnlicher Weise zu der obigen Abbildung konzipiert, individuelle Wohnungen können jedoch sowohl bezüglich der Größe als auch der genauen Ausgestaltung von der obigen Abbildung abweichen.

Seniorenzentrum Kassel

# Geschossgrundrisse

## 1. Obergeschoss

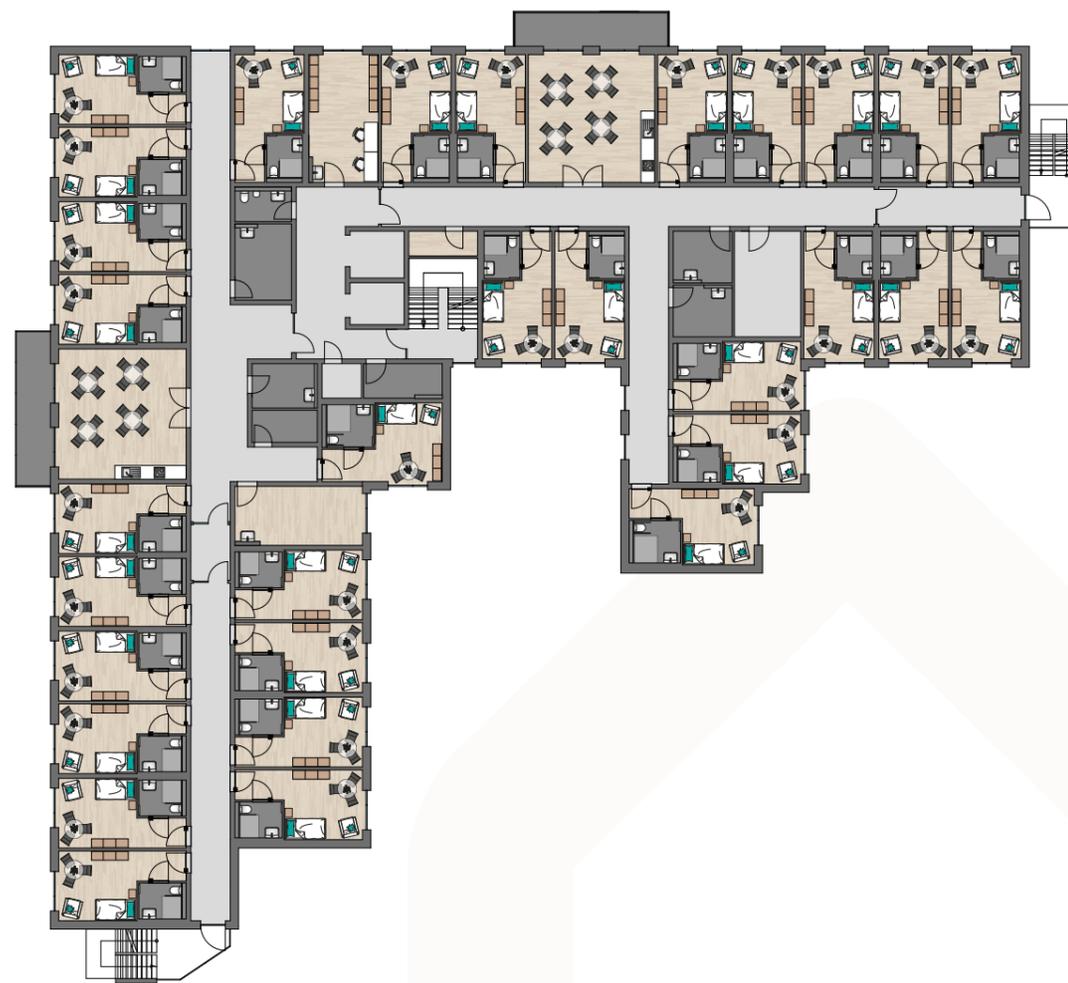


Die obige Abbildung gibt nur eine der zum Verkauf angebotenen Pflegewohnungen beispielhaft wieder. Sämtliche Pflegewohnungen sind bautechnisch in ähnlicher Weise zu der obigen Abbildung konzipiert, individuelle Wohnungen können jedoch sowohl bezüglich der Größe als auch der genauen Ausgestaltung von der obigen Abbildung abweichen.

Seniorenzentrum Kassel

# Geschossgrundrisse

## 2. Obergeschoss

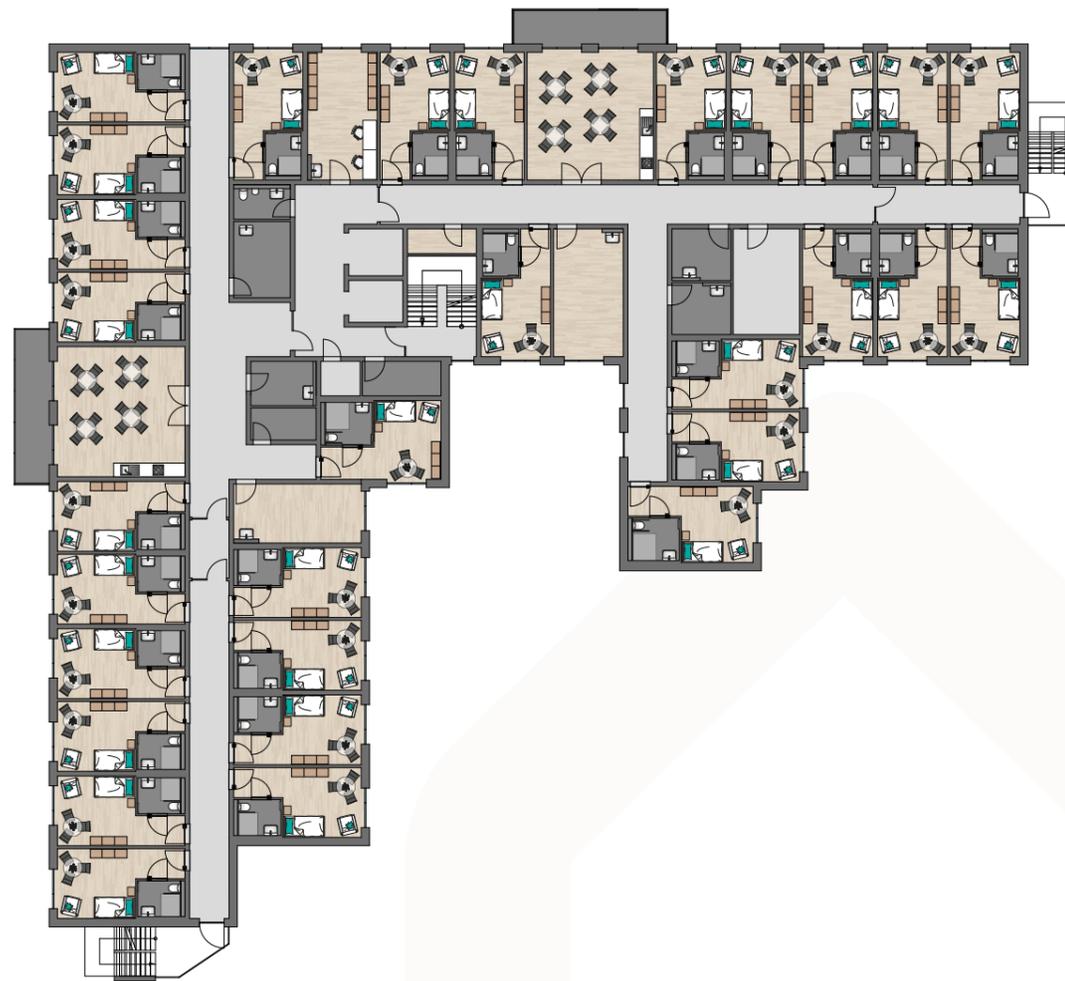


Die obige Abbildung gibt nur eine der zum Verkauf angebotenen Pflegewohnungen beispielhaft wieder. Sämtliche Pflegewohnungen sind bautechnisch in ähnlicher Weise zu der obigen Abbildung konzipiert, individuelle Wohnungen können jedoch sowohl bezüglich der Größe als auch der genauen Ausgestaltung von der obigen Abbildung abweichen.

Seniorenzentrum Kassel

# Geschossgrundrisse

## 3. Obergeschoss



Die obige Abbildung gibt nur eine der zum Verkauf angebotenen Pflegewohnungen beispielhaft wieder. Sämtliche Pflegewohnungen sind bautechnisch in ähnlicher Weise zu der obigen Abbildung konzipiert, individuelle Wohnungen können jedoch sowohl bezüglich der Größe als auch der genauen Ausgestaltung von der obigen Abbildung abweichen.

Seniorenzentrum Kassel

# Geschossgrundrisse Staffelgeschoss



Die obige Abbildung gibt nur eine der zum Verkauf angebotenen Pflegewohnungen beispielhaft wieder. Sämtliche Pflegewohnungen sind bautechnisch in ähnlicher Weise zu der obigen Abbildung konzipiert, individuelle Wohnungen können jedoch sowohl bezüglich der Größe als auch der genauen Ausgestaltung von der obigen Abbildung abweichen.

# Rechtliche Grundlagen

Der Kaufvertrag mit dem Verkäufer Projektgesellschaft Kassel Ellenbacher Straße 9 GmbH, die Teilungserklärung inklusive der Gemeinschaftsordnung der Wohnungseigentümergeinschaft, der Pachtvertrag mit dem Betreiber emida Residenzen GmbH sowie die Verwalterverträge mit dem Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft beinhalten die rechtlichen Grundlagen für den Kauf einer der Pflegewohnungen. Die vorgenannten Dokumente werden Ihnen gemeinsam mit diesem Verkaufsexposé übergeben und sind ein wesentlicher Bestandteil dieses Exposés. Nachfolgend erfolgt eine kurze Darstellung der wesentlichen rechtlichen Grundlagen:

## Grundbuchstand

Der Verkäufer, die Projektgesellschaft Kassel Ellenbacher Straße 9 GmbH, ist im Grundbuch von Bettenhausen, Amtsgericht Kassel, Blatt 2210 als Eigentümer der Gemarkung Bettenhausen, Flur 1, Flurstück 86/31 eingetragen. Das Grundstück ist mit einer brieflosen Grundschuld zugunsten der Volksbank Dammer Berge eG, Oldenburg belastet. Der Verkäufer hat am 01.09.2023 zur Urkunde Nr. 936\_2023 von Notar Jan Hendrik Marhauer mit Amtssitz Hildesheim eine Teilungserklärung und am 18.09.2023 eine Bau und Leistungsbeschreibung beurkundet und das noch zu errichtende Gebäude nach dem Wohnungseigentumsgesetz in Wohnungseigentum (Sondereigentum) aufgeteilt.

## Vertragsabschluss, Kaufpreiszahlung

Der Erwerber schließt mit der Kassel Ellenbacher Straße 9 GmbH einen bindenden Kaufvertrag über die zu erwerbende Pflegewohnung (Kaufgegenstand). Der Kaufvertrag wird notariell beurkundet.

Der Kaufpreis für die zu erwerbende Pflegewohnung ist – einer Veränderung der gesetzlichen Umsatzsteuer vorbehalten – ein Festpreis und umfasst die Kosten für die Herstellung des Kaufgegenstandes. Der Kaufpreis ist in insgesamt sieben Raten entsprechend dem Bauablauf zu leisten. Die Eintragung einer Auflassungsvormerkung für den Erwerber, die Sicherstellung der Lastenfreistellung bezüglich eventueller eingetragener Grundpfandrechte sowie das Vorliegen der Baugenehmigung sind Voraussetzungen für die Fälligkeit des Kaufpreises.

Nicht im Kaufpreis enthalten sind die Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten, etwaige Finanzierungskosten und/oder Finanzierungsvermittlungskosten sowie eventuell zu entrichtende Maklerprovisionen.

## Bauleistungen

Der Verkäufer verpflichtet sich zur Errichtung des Kaufgegenstandes gemäß den Vorgaben der Baubeschreibung und unter Einhaltung der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung geltenden gesetzlichen Anforderungen, behördlichen Vorschriften und anerkannten Regeln der Technik, unter Einhaltung der

Anforderungen für die Erreichung des KfW 40 NH-Standards bzw. der Förderstufe „Klimafreundliches Wohngebäude“.

## Teilungserklärung/Wohnungseigentümergeinschaft

Für die Seniorenresidenz wurde eine notarielle Teilungserklärung beurkundet. In der Teilungserklärung werden Umfang und Inhalt des Gemeinschafts- und des Sondereigentums beschrieben. Der Eigentümer ist berechtigt, bis zur Veräußerung der letzten Pflegewohnungseinheit die Teilungserklärung abzuändern, wenn sich die Notwendigkeit aus baurechtlichen Gründen oder im Rahmen der Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung ergibt. In die Regelungen der Teilungserklärung tritt der Erwerber mit Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten ein, spätestens mit Eintragung als Eigentümer in das Grundbuch.

Ebenfalls in der Teilungserklärung enthalten ist die Gemeinschaftsordnung der Wohnungseigentümergeinschaft. Danach entscheidet die Eigentümergeinschaft über ihre Angelegenheiten in der Eigentümerversammlung entsprechend den gesetzlich oder vertraglich vorgegebenen Mehrheiten, wobei jeder Wohnungseigentümer gemäß § 25 Absatz 2 Wohnungseigentumsgesetz eine Stimme besitzt.

Mit Übergang des Wohnungsbesitzes ist jeder Eigentümer gemäß der Gemeinschaftsordnung verpflichtet, die Kosten

## **Steuerliche Grundlagen**

und Lasten der Liegenschaft (sogenanntes Hausgeld) anteilig zu tragen wie auch die Pflicht der Gemeinschaft, für die ihr obliegenden Instandhaltungsmaßnahmen eine Instandhaltungsrücklage zu bilden. Zudem besteht eine Pflicht der Gemeinschaft, die Betriebskosten gemeinsam zu tragen und die Kosten einer Versicherung gegen Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht zu übernehmen.

Die Einnahmen aus der Vermietung der Pflegewohnung sind zu versteuern. Die Höhe der Steuerabzüge auf die Einnahmen sowie etwaige Möglichkeiten einer Steuererstattung durch Abschreibung der Investition sind von dem für Sie geltenden Steuersatz sowie den für Sie geltenden steuerrechtlichen Bestimmungen abhängig. Zudem haben Sie als Eigentümer der Immobilie eine jährliche Grundsteuer zu leisten, welche unter gewissen rechtlichen Voraussetzungen auf Ihren Mieter umgelegt werden kann. Für den Erwerb der Immobilie fällt zudem die gesetzliche Grunderwerbsteuer an.

Eine detaillierte Darstellung der steuerlichen Auswirkungen des Investments kann aufgrund der Abhängigkeit von Ihrem persönlichen Steuersatz und den für Sie geltenden steuerrechtlichen Bestimmungen nicht erfolgen. Zu den Auswirkungen Ihrer Steuerpflicht auf Ihre Einnahmen sollten Sie eine individuelle Beratung durch einen Steuerberater Ihres Vertrauens vornehmen.



Unverbindliche Visualisierung

# Kaufpreisliste

## 1. Obergeschoss

Apartment	Geschoss	Wohnfläche	Nebenflächen anteil.	Gesamtfläche	Kaufpreis	Miete p. m.	Miete p. ma	Rendite	Rücklagen
1	1. OG	23,73 m <sup>2</sup>	25,25 m <sup>2</sup>	48,98 m <sup>2</sup>	239.500,00 EUR	730,00 EUR	8.760,00 EUR	3,66 %	11,50 EUR
2	1. OG	21,96 m <sup>2</sup>	23,37 m <sup>2</sup>	45,33 m <sup>2</sup>	239.500,00 EUR	730,00 EUR	8.760,00 EUR	3,66 %	11,50 EUR
3	1. OG	22,02 m <sup>2</sup>	23,43 m <sup>2</sup>	45,45 m <sup>2</sup>	239.500,00 EUR	730,00 EUR	8.760,00 EUR	3,66 %	11,50 EUR
4	1. OG	22,02 m <sup>2</sup>	23,43 m <sup>2</sup>	45,45 m <sup>2</sup>	239.500,00 EUR	730,00 EUR	8.760,00 EUR	3,66 %	11,50 EUR
5	1. OG	21,96 m <sup>2</sup>	23,37 m <sup>2</sup>	45,33 m <sup>2</sup>	239.500,00 EUR	730,00 EUR	8.760,00 EUR	3,66 %	11,50 EUR
6	1. OG	21,96 m <sup>2</sup>	23,37 m <sup>2</sup>	45,33 m <sup>2</sup>	239.500,00 EUR	730,00 EUR	8.760,00 EUR	3,66 %	11,50 EUR
7	1. OG	22,02 m <sup>2</sup>	23,43 m <sup>2</sup>	45,45 m <sup>2</sup>	239.500,00 EUR	730,00 EUR	8.760,00 EUR	3,66 %	11,50 EUR
8	1. OG	22,02 m <sup>2</sup>	23,43 m <sup>2</sup>	45,45 m <sup>2</sup>	239.500,00 EUR	730,00 EUR	8.760,00 EUR	3,66 %	11,50 EUR
9	1. OG	22,02 m <sup>2</sup>	23,43 m <sup>2</sup>	45,45 m <sup>2</sup>	239.500,00 EUR	730,00 EUR	8.760,00 EUR	3,66 %	11,50 EUR
10	1. OG	21,96 m <sup>2</sup>	23,37 m <sup>2</sup>	45,33 m <sup>2</sup>	239.500,00 EUR	730,00 EUR	8.760,00 EUR	3,66 %	11,50 EUR
11	1. OG	21,87 m <sup>2</sup>	23,28 m <sup>2</sup>	45,15 m <sup>2</sup>	239.500,00 EUR	730,00 EUR	8.760,00 EUR	3,66 %	11,50 EUR
12	1. OG	21,87 m <sup>2</sup>	23,28 m <sup>2</sup>	45,15 m <sup>2</sup>	239.500,00 EUR	730,00 EUR	8.760,00 EUR	3,66 %	11,50 EUR
13	1. OG	21,87 m <sup>2</sup>	23,28 m <sup>2</sup>	45,15 m <sup>2</sup>	239.500,00 EUR	730,00 EUR	8.760,00 EUR	3,66 %	11,50 EUR
14	1. OG	21,87 m <sup>2</sup>	23,28 m <sup>2</sup>	45,15 m <sup>2</sup>	239.500,00 EUR	730,00 EUR	8.760,00 EUR	3,66 %	11,50 EUR
15	1. OG	21,87 m <sup>2</sup>	23,28 m <sup>2</sup>	45,15 m <sup>2</sup>	239.500,00 EUR	730,00 EUR	8.760,00 EUR	3,66 %	11,50 EUR

## Seniorenzentrum Kassel

### 1. Obergeschoss

Apartment	Geschoss	Wohnfläche	Nebenflächen anteil.	Gesamtfläche	Kaufpreis	Miete p. m.	Miete p. ma	Rendite	Rücklagen
16	1. OG	23,73 m <sup>2</sup>	25,25 m <sup>2</sup>	48,98 m <sup>2</sup>	239.500,00 EUR	730,00 EUR	8.760,00 EUR	3,66 %	11,50 EUR
17	1. OG	21,93 m <sup>2</sup>	23,34 m <sup>2</sup>	45,27 m <sup>2</sup>	239.500,00 EUR	730,00 EUR	8.760,00 EUR	3,66 %	11,50 EUR
18	1. OG	21,93 m <sup>2</sup>	23,34 m <sup>2</sup>	45,27 m <sup>2</sup>	239.500,00 EUR	730,00 EUR	8.760,00 EUR	3,66 %	11,50 EUR
19	1. OG	22,02 m <sup>2</sup>	23,43 m <sup>2</sup>	45,45 m <sup>2</sup>	239.500,00 EUR	730,00 EUR	8.760,00 EUR	3,66 %	11,50 EUR
20	1. OG	21,96 m <sup>2</sup>	23,37 m <sup>2</sup>	45,33 m <sup>2</sup>	239.500,00 EUR	730,00 EUR	8.760,00 EUR	3,66 %	11,50 EUR
21	1. OG	21,96 m <sup>2</sup>	23,37 m <sup>2</sup>	45,33 m <sup>2</sup>	239.500,00 EUR	730,00 EUR	8.760,00 EUR	3,66 %	11,50 EUR
22	1. OG	21,96 m <sup>2</sup>	23,37 m <sup>2</sup>	45,33 m <sup>2</sup>	239.500,00 EUR	730,00 EUR	8.760,00 EUR	3,66 %	11,50 EUR
23	1. OG	21,96 m <sup>2</sup>	23,37 m <sup>2</sup>	45,33 m <sup>2</sup>	239.500,00 EUR	730,00 EUR	8.760,00 EUR	3,66 %	11,50 EUR
24	1. OG	21,96 m <sup>2</sup>	23,37 m <sup>2</sup>	45,33 m <sup>2</sup>	239.500,00 EUR	730,00 EUR	8.760,00 EUR	3,66 %	11,50 EUR
25	1. OG	21,87 m <sup>2</sup>	23,28 m <sup>2</sup>	45,15 m <sup>2</sup>	239.500,00 EUR	730,00 EUR	8.760,00 EUR	3,66 %	11,50 EUR
26	1. OG	23,83 m <sup>2</sup>	25,36 m <sup>2</sup>	49,19 m <sup>2</sup>	239.500,00 EUR	730,00 EUR	8.760,00 EUR	3,66 %	11,50 EUR
27	1. OG	23,83 m <sup>2</sup>	23,36 m <sup>2</sup>	49,19 m <sup>2</sup>	239.500,00 EUR	730,00 EUR	8.760,00 EUR	3,66 %	11,50 EUR
28	1. OG	23,73 m <sup>2</sup>	25,25 m <sup>2</sup>	48,98 m <sup>2</sup>	239.500,00 EUR	730,00 EUR	8.760,00 EUR	3,66 %	11,50 EUR
29	1. OG	21,96 m <sup>2</sup>	23,37 m <sup>2</sup>	45,33 m <sup>2</sup>	239.500,00 EUR	730,00 EUR	8.760,00 EUR	3,66 %	11,50 EUR
30	1. OG	21,96 m <sup>2</sup>	23,37 m <sup>2</sup>	45,33 m <sup>2</sup>	239.500,00 EUR	730,00 EUR	8.760,00 EUR	3,33 %	12,00 EUR

## Seniorenzentrum Kassel

### 2. Obergeschoss

Apartment	Geschoss	Wohnfläche	Nebenflächen anteil.	Gesamtfläche	Kaufpreis	Miete p. m.	Miete p. ma	Rendite	Rücklagen
31	2. OG	23,73 m <sup>2</sup>	25,25 m <sup>2</sup>	48,98 m <sup>2</sup>	239.500,00 EUR	730,00 EUR	8.760,00 EUR	3,66 %	11,50 EUR
32	2. OG	21,96 m <sup>2</sup>	23,37 m <sup>2</sup>	45,33 m <sup>2</sup>	239.500,00 EUR	730,00 EUR	8.760,00 EUR	3,66 %	11,50 EUR
33	2. OG	22,02 m <sup>2</sup>	23,43 m <sup>2</sup>	45,45 m <sup>2</sup>	239.500,00 EUR	730,00 EUR	8.760,00 EUR	3,66 %	11,50 EUR
34	2. OG	22,02 m <sup>2</sup>	23,43 m <sup>2</sup>	45,45 m <sup>2</sup>	239.500,00 EUR	730,00 EUR	8.760,00 EUR	3,66 %	11,50 EUR
35	2. OG	21,96 m <sup>2</sup>	23,37 m <sup>2</sup>	45,33 m <sup>2</sup>	239.500,00 EUR	730,00 EUR	8.760,00 EUR	3,66 %	11,50 EUR
36	2. OG	21,96 m <sup>2</sup>	23,37 m <sup>2</sup>	45,33 m <sup>2</sup>	239.500,00 EUR	730,00 EUR	8.760,00 EUR	3,66 %	11,50 EUR
37	2. OG	22,02 m <sup>2</sup>	23,43 m <sup>2</sup>	45,45 m <sup>2</sup>	239.500,00 EUR	730,00 EUR	8.760,00 EUR	3,66 %	11,50 EUR
38	2. OG	22,02 m <sup>2</sup>	23,43 m <sup>2</sup>	45,45 m <sup>2</sup>	239.500,00 EUR	730,00 EUR	8.760,00 EUR	3,66 %	11,50 EUR
39	2. OG	22,02 m <sup>2</sup>	23,43 m <sup>2</sup>	45,45 m <sup>2</sup>	239.500,00 EUR	730,00 EUR	8.760,00 EUR	3,66 %	11,50 EUR
40	2. OG	21,96 m <sup>2</sup>	23,37 m <sup>2</sup>	45,33 m <sup>2</sup>	239.500,00 EUR	730,00 EUR	8.760,00 EUR	3,66 %	11,50 EUR
41	2. OG	21,87 m <sup>2</sup>	23,28 m <sup>2</sup>	45,15 m <sup>2</sup>	239.500,00 EUR	730,00 EUR	8.760,00 EUR	3,66 %	11,50 EUR
42	2. OG	21,87 m <sup>2</sup>	23,28 m <sup>2</sup>	45,15 m <sup>2</sup>	239.500,00 EUR	730,00 EUR	8.760,00 EUR	3,66 %	11,50 EUR
43	2. OG	21,87 m <sup>2</sup>	23,28 m <sup>2</sup>	45,15 m <sup>2</sup>	239.500,00 EUR	730,00 EUR	8.760,00 EUR	3,66 %	11,50 EUR
44	2. OG	21,87 m <sup>2</sup>	23,28 m <sup>2</sup>	45,15 m <sup>2</sup>	239.500,00 EUR	730,00 EUR	8.760,00 EUR	3,66 %	11,50 EUR
45	2. OG	21,87 m <sup>2</sup>	23,28 m <sup>2</sup>	45,15 m <sup>2</sup>	239.500,00 EUR	730,00 EUR	8.760,00 EUR	3,66 %	11,50 EUR

## Seniorenzentrum Kassel

### 2. Obergeschoss

Apartment	Geschoss	Wohnfläche	Nebenflächen anteil.	Gesamtfläche	Kaufpreis	Miete p. m.	Miete p. ma	Rendite	Rücklagen
46	2. OG	23,73 m <sup>2</sup>	25,25 m <sup>2</sup>	48,98 m <sup>2</sup>	239.500,00 EUR	730,00 EUR	8.760,00 EUR	3,66 %	11,50 EUR
47	2. OG	21,93 m <sup>2</sup>	23,34 m <sup>2</sup>	45,27 m <sup>2</sup>	239.500,00 EUR	730,00 EUR	8.760,00 EUR	3,66 %	11,50 EUR
48	2. OG	21,93 m <sup>2</sup>	23,34 m <sup>2</sup>	45,27 m <sup>2</sup>	239.500,00 EUR	730,00 EUR	8.760,00 EUR	3,66 %	11,50 EUR
49	2. OG	22,02 m <sup>2</sup>	23,43 m <sup>2</sup>	45,45 m <sup>2</sup>	239.500,00 EUR	730,00 EUR	8.760,00 EUR	3,66 %	11,50 EUR
50	2. OG	21,96 m <sup>2</sup>	23,37 m <sup>2</sup>	45,33 m <sup>2</sup>	239.500,00 EUR	730,00 EUR	8.760,00 EUR	3,66 %	11,50 EUR
51	2. OG	21,96 m <sup>2</sup>	23,37 m <sup>2</sup>	45,33 m <sup>2</sup>	239.500,00 EUR	730,00 EUR	8.760,00 EUR	3,66 %	11,50 EUR
52	2. OG	21,96 m <sup>2</sup>	23,37 m <sup>2</sup>	45,33 m <sup>2</sup>	239.500,00 EUR	730,00 EUR	8.760,00 EUR	3,66 %	11,50 EUR
53	2. OG	21,96 m <sup>2</sup>	23,37 m <sup>2</sup>	45,33 m <sup>2</sup>	239.500,00 EUR	730,00 EUR	8.760,00 EUR	3,66 %	11,50 EUR
54	2. OG	21,96 m <sup>2</sup>	23,37 m <sup>2</sup>	45,33 m <sup>2</sup>	239.500,00 EUR	730,00 EUR	8.760,00 EUR	3,66 %	11,50 EUR
55	2. OG	21,87 m <sup>2</sup>	23,28 m <sup>2</sup>	45,15 m <sup>2</sup>	239.500,00 EUR	730,00 EUR	8.760,00 EUR	3,66 %	11,50 EUR
56	2. OG	23,83 m <sup>2</sup>	25,36 m <sup>2</sup>	49,19 m <sup>2</sup>	239.500,00 EUR	730,00 EUR	8.760,00 EUR	3,66 %	11,50 EUR
57	2. OG	23,83 m <sup>2</sup>	25,36 m <sup>2</sup>	49,19 m <sup>2</sup>	239.500,00 EUR	730,00 EUR	8.760,00 EUR	3,66 %	11,50 EUR
58	2. OG	23,73 m <sup>2</sup>	25,25 m <sup>2</sup>	48,98 m <sup>2</sup>	239.500,00 EUR	730,00 EUR	8.760,00 EUR	3,66 %	11,50 EUR
59	2. OG	21,96 m <sup>2</sup>	23,37 m <sup>2</sup>	45,33 m <sup>2</sup>	239.500,00 EUR	730,00 EUR	8.760,00 EUR	3,66 %	11,50 EUR
60	2. OG	21,96 m <sup>2</sup>	23,37 m <sup>2</sup>	45,33 m <sup>2</sup>	239.500,00 EUR	730,00 EUR	8.760,00 EUR	3,66 %	11,50 EUR

## Seniorenzentrum Kassel

### 3. Obergeschoss

Apartment	Geschoss	Wohnfläche	Nebenflächen anteil.	Gesamtfläche	Kaufpreis	Miete p. m.	Miete p. ma	Rendite	Rücklagen
61	3. OG	23,73 m <sup>2</sup>	23,43 m <sup>2</sup>	45,45 m <sup>2</sup>	239.500,00 EUR	730,00 EUR	8.760,00 EUR	3,66 %	11,50 EUR
62	3. OG	21,96 m <sup>2</sup>	23,43 m <sup>2</sup>	45,45 m <sup>2</sup>	239.500,00 EUR	730,00 EUR	8.760,00 EUR	3,66 %	11,50 EUR
63	3. OG	22,02 m <sup>2</sup>	23,43 m <sup>2</sup>	45,45 m <sup>2</sup>	239.500,00 EUR	730,00 EUR	8.760,00 EUR	3,66 %	11,50 EUR
64	3. OG	22,02 m <sup>2</sup>	23,43 m <sup>2</sup>	45,45 m <sup>2</sup>	239.500,00 EUR	730,00 EUR	8.760,00 EUR	3,66 %	11,50 EUR
65	3. OG	21,96 m <sup>2</sup>	23,37 m <sup>2</sup>	45,33 m <sup>2</sup>	239.500,00 EUR	730,00 EUR	8.760,00 EUR	3,66 %	11,50 EUR
66	3. OG	21,96 m <sup>2</sup>	23,37 m <sup>2</sup>	45,33 m <sup>2</sup>	239.500,00 EUR	730,00 EUR	8.760,00 EUR	3,66 %	11,50 EUR
67	3. OG	22,02 m <sup>2</sup>	23,43 m <sup>2</sup>	45,45 m <sup>2</sup>	239.500,00 EUR	730,00 EUR	8.760,00 EUR	3,66 %	11,50 EUR
68	3. OG	22,02 m <sup>2</sup>	23,43 m <sup>2</sup>	45,45 m <sup>2</sup>	239.500,00 EUR	730,00 EUR	8.760,00 EUR	3,66 %	11,50 EUR
69	3. OG	22,02 m <sup>2</sup>	23,43 m <sup>2</sup>	45,45 m <sup>2</sup>	239.500,00 EUR	730,00 EUR	8.760,00 EUR	3,66 %	11,50 EUR
70	3. OG	21,96 m <sup>2</sup>	23,37 m <sup>2</sup>	45,33 m <sup>2</sup>	239.500,00 EUR	730,00 EUR	8.760,00 EUR	3,66 %	11,50 EUR
71	3. OG	21,87 m <sup>2</sup>	23,28 m <sup>2</sup>	45,15 m <sup>2</sup>	239.500,00 EUR	730,00 EUR	8.760,00 EUR	3,66 %	11,50 EUR
72	3. OG	21,87 m <sup>2</sup>	23,28 m <sup>2</sup>	45,15 m <sup>2</sup>	239.500,00 EUR	730,00 EUR	8.760,00 EUR	3,66 %	11,50 EUR
73	3. OG	21,87 m <sup>2</sup>	23,28 m <sup>2</sup>	45,15 m <sup>2</sup>	239.500,00 EUR	730,00 EUR	8.760,00 EUR	3,66 %	11,50 EUR
74	3. OG	21,87 m <sup>2</sup>	23,28 m <sup>2</sup>	45,15 m <sup>2</sup>	239.500,00 EUR	730,00 EUR	8.760,00 EUR	3,66 %	11,50 EUR
75	3. OG	22,55 m <sup>2</sup>	24,00 m <sup>2</sup>	45,55 m <sup>2</sup>	239.500,00 EUR	730,00 EUR	8.760,00 EUR	3,66 %	11,50 EUR

## Seniorenzentrum Kassel

### 3. Obergeschoss

Apartment	Geschoss	Wohnfläche	Nebenflächen anteil.	Gesamtfläche	Kaufpreis	Miete p. m.	Miete p. ma	Rendite	Rücklagen
76	3. OG	23,11 m <sup>2</sup>	24,59 m <sup>2</sup>	47,70 m <sup>2</sup>	239.500,00 EUR	730,00 EUR	8.760,00 EUR	3,66 %	11,50 EUR
77	3. OG	21,93 m <sup>2</sup>	23,34 m <sup>2</sup>	45,27 m <sup>2</sup>	239.500,00 EUR	730,00 EUR	8.760,00 EUR	3,66 %	11,50 EUR
78	3. OG	22,02 m <sup>2</sup>	23,43 m <sup>2</sup>	45,45 m <sup>2</sup>	239.500,00 EUR	730,00 EUR	8.760,00 EUR	3,66 %	11,50 EUR
79	3. OG	22,02 m <sup>2</sup>	23,43 m <sup>2</sup>	45,45 m <sup>2</sup>	239.500,00 EUR	730,00 EUR	8.760,00 EUR	3,66 %	11,50 EUR
80	3. OG	21,96 m <sup>2</sup>	23,37 m <sup>2</sup>	45,33 m <sup>2</sup>	239.500,00 EUR	730,00 EUR	8.760,00 EUR	3,66 %	11,50 EUR
81	3. OG	21,96 m <sup>2</sup>	23,37 m <sup>2</sup>	45,33 m <sup>2</sup>	239.500,00 EUR	730,00 EUR	8.760,00 EUR	3,66 %	11,50 EUR
82	3. OG	21,96 m <sup>2</sup>	23,37 m <sup>2</sup>	45,33 m <sup>2</sup>	239.500,00 EUR	730,00 EUR	8.760,00 EUR	3,66 %	11,50 EUR
83	3. OG	21,96 m <sup>2</sup>	23,37 m <sup>2</sup>	45,33 m <sup>2</sup>	239.500,00 EUR	730,00 EUR	8.760,00 EUR	3,66 %	11,50 EUR
84	3. OG	21,96 m <sup>2</sup>	23,37 m <sup>2</sup>	45,33 m <sup>2</sup>	239.500,00 EUR	730,00 EUR	8.760,00 EUR	3,66 %	11,50 EUR
85	3. OG	21,87 m <sup>2</sup>	23,28 m <sup>2</sup>	45,15 m <sup>2</sup>	239.500,00 EUR	730,00 EUR	8.760,00 EUR	3,66 %	11,50 EUR
86	3. OG	23,83 m <sup>2</sup>	25,36 m <sup>2</sup>	49,19 m <sup>2</sup>	239.500,00 EUR	730,00 EUR	8.760,00 EUR	3,66 %	11,50 EUR
87	3. OG	23,83 m <sup>2</sup>	25,36 m <sup>2</sup>	49,19 m <sup>2</sup>	239.500,00 EUR	730,00 EUR	8.760,00 EUR	3,66 %	11,50 EUR
88	3. OG	23,66 m <sup>2</sup>	25,18 m <sup>2</sup>	48,84 m <sup>2</sup>	239.500,00 EUR	730,00 EUR	8.760,00 EUR	3,66 %	11,50 EUR
89	3. OG	21,96 m <sup>2</sup>	23,37 m <sup>2</sup>	45,33 m <sup>2</sup>	239.500,00 EUR	730,00 EUR	8.760,00 EUR	3,66 %	11,50 EUR
90	3. OG	21,96 m <sup>2</sup>	23,37 m <sup>2</sup>	45,33 m <sup>2</sup>	239.500,00 EUR	730,00 EUR	8.760,00 EUR	3,66 %	11,50 EUR

## Staffelgeschoss

Apartment	Geschoss	Wohnfläche	Nebenflächen anteil.	Gesamtfläche	Kaufpreis	Miete p. m.	Miete p. ma	Rendite	Rücklagen
91	SG	23,73 m <sup>2</sup>	25,25 m <sup>2</sup>	48,98 m <sup>2</sup>	239.500,00 EUR	730,00 EUR	8.760,00 EUR	3,66 %	11,50 EUR
92	SG	23,54 m <sup>2</sup>	25,05 m <sup>2</sup>	48,59 m <sup>2</sup>	239.500,00 EUR	730,00 EUR	8.760,00 EUR	3,66 %	11,50 EUR
93	SG	23,63 m <sup>2</sup>	25,15 m <sup>2</sup>	48,78 m <sup>2</sup>	239.500,00 EUR	730,00 EUR	8.760,00 EUR	3,66 %	11,50 EUR
94	SG	23,54 m <sup>2</sup>	25,05 m <sup>2</sup>	48,59 m <sup>2</sup>	239.500,00 EUR	730,00 EUR	8.760,00 EUR	3,66 %	11,50 EUR
95	SG	23,54 m <sup>2</sup>	25,05 m <sup>2</sup>	48,59 m <sup>2</sup>	239.500,00 EUR	730,00 EUR	8.760,00 EUR	3,66 %	11,50 EUR
96	SG	23,63 m <sup>2</sup>	25,15 m <sup>2</sup>	48,78 m <sup>2</sup>	239.500,00 EUR	730,00 EUR	8.760,00 EUR	3,66 %	11,50 EUR
97	SG	23,58 m <sup>2</sup>	25,10 m <sup>2</sup>	48,68 m <sup>2</sup>	239.500,00 EUR	730,00 EUR	8.760,00 EUR	3,66 %	11,50 EUR
98	SG	23,49 m <sup>2</sup>	25,00 m <sup>2</sup>	48,49 m <sup>2</sup>	239.500,00 EUR	730,00 EUR	8.760,00 EUR	3,66 %	11,50 EUR
99	SG	22,49 m <sup>2</sup>	23,94 m <sup>2</sup>	46,43 m <sup>2</sup>	239.500,00 EUR	730,00 EUR	8.760,00 EUR	3,66 %	11,50 EUR
100	SG	22,51 m <sup>2</sup>	23,96 m <sup>2</sup>	46,47 m <sup>2</sup>	239.500,00 EUR	730,00 EUR	8.760,00 EUR	3,66 %	11,50 EUR
101	SG	22,48 m <sup>2</sup>	23,92 m <sup>2</sup>	46,40 m <sup>2</sup>	239.500,00 EUR	730,00 EUR	8.760,00 EUR	3,66 %	11,50 EUR
102	SG	22,48 m <sup>2</sup>	23,92 m <sup>2</sup>	46,40 m <sup>2</sup>	239.500,00 EUR	730,00 EUR	8.760,00 EUR	3,66 %	11,50 EUR
103	SG	22,48 m <sup>2</sup>	23,92 m <sup>2</sup>	46,40 m <sup>2</sup>	239.500,00 EUR	730,00 EUR	8.760,00 EUR	3,66 %	11,50 EUR
104	SG	22,48 m <sup>2</sup>	23,92 m <sup>2</sup>	46,40 m <sup>2</sup>	239.500,00 EUR	730,00 EUR	8.760,00 EUR	3,66 %	11,50 EUR
105	SG	22,49 m <sup>2</sup>	23,94 m <sup>2</sup>	46,43 m <sup>2</sup>	239.500,00 EUR	730,00 EUR	8.760,00 EUR	3,66 %	11,50 EUR
106	SG	22,49 m <sup>2</sup>	23,94 m <sup>2</sup>	46,43 m <sup>2</sup>	239.500,00 EUR	730,00 EUR	8.760,00 EUR	3,66 %	11,50 EUR
107	SG	22,48 m <sup>2</sup>	23,92 m <sup>2</sup>	46,40 m <sup>2</sup>	239.500,00 EUR	730,00 EUR	8.760,00 EUR	3,66 %	11,50 EUR
108	SG	22,48 m <sup>2</sup>	23,92 m <sup>2</sup>	46,40 m <sup>2</sup>	239.500,00 EUR	730,00 EUR	8.760,00 EUR	3,66 %	11,50 EUR
109	SG	22,48 m <sup>2</sup>	23,92 m <sup>2</sup>	46,40 m <sup>2</sup>	239.500,00 EUR	730,00 EUR	8.760,00 EUR	3,66 %	11,50 EUR
110	SG	22,48 m <sup>2</sup>	23,92 m <sup>2</sup>	46,40 m <sup>2</sup>	239.500,00 EUR	730,00 EUR	8.760,00 EUR	3,66 %	11,50 EUR
111	SG	22,51 m <sup>2</sup>	23,96 m <sup>2</sup>	46,47 m <sup>2</sup>	239.500,00 EUR	730,00 EUR	8.760,00 EUR	3,66 %	11,50 EUR
112	SG	22,49 m <sup>2</sup>	23,94 m <sup>2</sup>	46,43 m <sup>2</sup>	239.500,00 EUR	730,00 EUR	8.760,00 EUR	3,33 %	12,00 EUR



# Chancen und Risiken

**Eine Immobilieninvestition bietet die Chance, von der prognostizierten Wertsteigerung der Immobilienpreise zu profitieren. Jedoch birgt ein Immobilieninvestment, wie jede andere Kapitalanlage auch, ebenfalls Risiken. Im Folgenden sollen neben den Chancen eines Immobilieninvestments insbesondere die typischen Risiken, unabhängig von ihrem Wahrscheinlichkeitsgrad, dargestellt werden.**

## **Vertragspartner**

Wie bei jeder Investition ist für beide Seiten die Wahl des richtigen Vertragspartners von erheblicher Bedeutung für einen erfolgreichen Verlauf des Investments.

Der Verkäufer der Immobilie versichert daher, dass er über ausreichende finanzielle Mittel verfügt, um das Immobilienprojekt erfolgreich durchzuführen. Der Käufer ist nach Bildung des Wohn- und Teileigentums sowie der Eintragung einer Auflassungsvormerkung zu seinen Gunsten im Grundbuch gegen eine etwaige Insolvenz des Verkäufers abgesichert.

## **Geeignete Anleger**

Das in diesem Exposé dargestellte Investment ist nur für Anleger geeignet, welche in der Lage sind, das investierte Kapital langfristig festzulegen. Für Anleger, die in naher Zukunft auf Liquidität aus dem investierten Kapital angewiesen sind, ist das dargestellte Investment in der Regel nicht geeignet.

Ebenfalls ungeeignet ist das dargestellte Investment für Anleger, die mit ihrer Investition das Ziel verfolgen, kurzfristig Spekulationsgewinne zu erzielen. Steuerliche Vorteile, welche mit dem dargestellten Investment verknüpft sein können, sollten nicht das ausschlaggebende Motiv einer Anlageentscheidung sein.

Die folgende Darstellung vermag es nicht, eine abschließende Übersicht der unterschiedlichen Chancen und Risiken einer Immobilieninvestition wiederzugeben. Kein seriöser Anbieter vermag es, sämtliche möglichen zukünftigen Entwicklungen zu antizipieren. Die folgende Darstellung nennt daher nur die wichtigsten, typischen Chancen und Risiken nach bestem Wissen und Gewissen des Anbieters. Zudem kann diese Darstellung die persönlichen Umstände, Anlageziele und wirtschaftlichen Verhältnisse jedes individuellen Anlegers nur eingeschränkt berücksichtigen. Es ist daher jedem Anleger anzuraten, eine individuelle Prüfung, Information, Aufklärung, Beratung und Empfehlung durch eine fachkundige Person seines Vertrauens (z.B. Rechtsanwalt oder Steuerberater) vorzunehmen.

## **Chancen**

### **Immobilieninvestition**

Investitionen in Immobilien haben ein hohes Maß an Wertbeständigkeit und eignen sich insbesondere für einen langfristigen Vermögensaufbau, z.B. als Anlage zur Altersvorsorge.

## **Steuerliche Perspektive**

Das dargestellte Angebot kann abhängig von der persönlichen Situation des jeweiligen Anlegers zudem positive steuerliche Wirkungen entfalten.

## **Möglichkeit der Weiterveräußerung**

Bei weiterem Wertzuwachs des Immobilieneigentums hat der Anleger die Möglichkeit, einen Gewinn durch Weiterveräußerung der Immobilie zu erzielen. Eine Weiterveräußerung ist an keine besonderen Voraussetzungen gebunden.

## **Langfristiger Pachtvertrag**

Mit dem Betreiber der Seniorenresidenz emida Residenzen GmbH wurde ein Pachtvertrag über 25 Jahre mit einer Verlängerungsoption des Betreibers für weitere 5 Jahre geschlossen. Der Pachtvertrag bietet Ihnen eine weitaus höhere Sicherheit der Mieteinnahmen als die Vermietung einer Wohnung zu privaten Wohnzwecken.

## **Risiken**

Eine Investition in Wohnungseigentum birgt wie bereits erwähnt gewisse, nicht vermeidbare Risiken. Es handelt sich um eine langfristige Investition, über deren Dauer Wert- und Vermögensverluste eintreten können, bis hin zu einem Totalverlust. Insbesondere im Fall der – auch teilweisen – Fremdfinanzierung kann nicht nur ein Verlust der Immobilie bzw. des

dort gebundenen Kapitals eintreten, sondern auch der Verlust des weiteren Vermögens des Anlegers aufgrund der Verpflichtungen aus der Fremdfinanzierung.

Keinem seriösen Unternehmen ist es möglich, die zukünftige Entwicklung der Wirtschaft bzw. des Immobiliensektors sicher zu prognostizieren oder gar individuelle Gewinn oder Ertragsprognosen über einen längeren Zeitraum hinweg abzugeben. Eine entsprechende Betrachtung ist stets nur eine Bestandsaufnahme. Da das wirtschaftliche Risiko bei Immobilieninvestitionen immer vom Erwerber selbst getragen wird, muss sich dieser eingehend mit dem Vertragspartner und der sich unter Umständen nachteilig auf den Werterhalt der Immobilie auswirkenden Standort-, Objekt- und Verwalterqualität auseinandersetzen.

Auch diesbezüglich wird jedem Anleger die individuelle Beratung und Empfehlung durch eine fachkundige Person seines Vertrauens (z.B. Rechtsanwalt oder Steuerberater) dringend angeraten.

#### **Risiko eines Immobilieneigentümers**

Das allgemeine Risiko eines Immobilieninvestments besteht in einer gewissen Abhängigkeit von konjunkturellen Schwankungen und allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklungen. Eine sinkende Nachfrage nach Immobilien oder ein steigendes Angebot können zu Wertverlusten des Investments führen.

#### **Kumulation von Risiken und Notwendigkeit der individuellen Betrachtung**

Die beschriebenen oder weitere Risiken können auch gehäuft auftreten (z.B. Leerstand oder rückläufige Mieten und erforderlich werdende Instandhaltungs/Instandsetzungsaufwendungen) und je nach Vermögenslage im schlimmsten Fall zum Totalverlust der Investition und darüberhinausgehend

zu erheblichen Vermögensverlusten des Anlegers führen. Da dieses Exposé einen komplexen Sachverhalt und zum Teil komplizierte rechtliche und steuerliche Umstände darstellt, welche sich im Laufe der Zeit verändern können, kann nicht ausgeschlossen werden, dass Angaben oder Umstände unerwähnt bleiben, für die zum aktuellen Zeitpunkt auch bei äußerster Sorgfalt nicht ersichtlich sein kann, dass sie für die individuelle Anlageentscheidung des Anlegers bzw. dessen Risikoabwägung ggf. von Bedeutung sind oder sein werden.

#### **Standortrisiko**

Die Wertentwicklung einer Immobilie hängt maßgeblich von der Entwicklung ihres Standortes ab. Entscheidend ist dabei nicht nur die Entwicklung der engeren Umgebung, sondern auch des Großraumes der Stadt als Ganzes als auch die Entwicklung der Stadt selbst. Zu der Entwicklung der Stadt Kassel und der näheren Umgebung der Seniorenresidenz kann der Anbieter keine gesicherte Prognose erstellen.

#### **Belegungs- und Mietausfallrisiko, Mietsteigerung**

Aufgrund von veränderten Marktsituationen kann die Situation eintreten, dass einzelne Wohnungen zeitweise nicht vermietet werden können, was zu einer schlechteren Wirtschaftlichkeit führen kann. Der Mieter kann zudem bei Mängeln am Mietgegenstand die Miete mindern. Eine Mietsteigerung stellt keinen vollständigen Inflationsausgleich dar. Bei einer Neuvermietung könnten niedrigere Mieten erzielt werden als im ersten Mietvertrag vereinbart. An dieser Stelle wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass vom Verkäufer keinerlei Mietgarantien übernommen werden.

#### **Qualität der Verwaltung**

Die nachlässige Verwaltung einer Immobilie kann zu Wert-

minderungen, eingeschränkter Vermietbarkeit sowie eventuell zu erhöhten Reparaturaufwendungen führen. Sofern ein Verwalter die Verwaltung der Immobilie übernimmt, sind die Bonität des Verwalters und der Umgang mit der Mietsache für die Werthaltigkeit der Immobilie von großer Bedeutung. Falls hierauf nicht in gebotener Maß geachtet wird, besteht das Risiko des Mietausfalles sowie der Einschränkung der Möglichkeit zur rentablen Weiterveräußerung oder erneuten Vermietung der Immobilie.

#### **Instandhaltungsrücklage**

Eine Instandhaltungsrücklage, die gebildet wurde, um Instandsetzungen am Gemeinschaftseigentum im Bedarfsfall bezahlen zu können, ist nicht ausreichend. Für jede Immobilie gilt der Grundsatz der regelmäßigen Wartung und Instandhaltung. Der Käufer muss daher bei seiner Planung berücksichtigen, dass finanzielle Vorsorge für zukünftig notwendig werdende Instandhaltungen und Instandsetzungen durch Rücklagenbildung der Eigentümergemeinschaft erfolgen muss. Die Höhe der Instandhaltungsrücklage wird auf der Basis der voraussichtlichen Restlebenszeit der Verschleißteile von der Verwaltung der WEG ermittelt und der Eigentümergemeinschaft vorgeschlagen. Die Höhe der Instandhaltungsrücklage wird dabei durch die Wohnungseigentümergemeinschaft im Rahmen der Eigentümerversammlung festgelegt und kann sich jährlich ändern (Erhöhung, aber auch Ermäßigung). Die ausreichende Festlegung obliegt daher ausschließlich den Eigentümern (Käufern) und ist nicht im Verantwortungsbereich des Anbieters angesiedelt.

#### **Finanzierungsrisiko, Anschlussfinanzierung**

Die Finanzierung erfolgt in der Regel aus Eigenkapital und Fremdmitteln. Für den Fall der Vereinbarung eines Disagios

(Unterschiedsbetrag zwischen Netto- und Bruttofremdmitteln) wird für die erste Zinsfestschreibungsperiode der Zinssatz reduziert. Da das Disagio steuerlich sofort abgeschrieben werden kann und außerdem den Nominalzinssatz senkt, liegt hierin ein Vorteil. Dem steht der Nachteil einer höheren Kreditaufnahme (in Höhe des Mietzinses) gegenüber, sofern das Disagio nicht aus Eigenmitteln des Investors bezahlt, sondern mitfinanziert wird, da das Brutto- und nicht das Nettodarlehen vom Anleger zu verzinsen und zu tilgen ist. Nach Ablauf der ersten Zinsfestschreibungsperiode wird die finanzierende Bank anhand der dann marktüblichen Zinssätze die Konditionen für das gewährte Darlehen neu festlegen. Der dann gültige Zinssatz kann höher sein als zu Beginn der Investition, wodurch sich eine liquiditätsmäßige Verschlechterung im Verhältnis zu den Mieteinnahmen ergeben kann. Dies kann dazu führen, dass der Anleger zur Begleichung der Fremdfinanzierungsverbindlichkeiten neben den Mieteinnahmen zusätzlich eigene Mittel aufbringen muss. Dies kann zum Verlust des eingesetzten Eigenkapitals und des mit der Immobilie geschaffenen Wertes führen. Hat die Immobilie einen Wertverlust erfahren, kann hierdurch auch das weitere Vermögen des Anlegers belastet werden. Der Anleger sollte daher eine Investition nur vornehmen, wenn er auch im Falle sinkender Mieteinnahmen und eines Wertverlustes der Immobilie in der Lage ist, die Verbindlichkeiten aus der Fremdfinanzierung zu begleichen, da ihm ansonsten eine Insolvenz droht.

#### **Nicht im Kaufpreis enthaltene Kosten**

Der Anleger hat zu beachten, dass neben dem Kaufpreis für die Immobilie weitere Kosten für den Erwerb anfallen. Dies sind zum Beispiel die Kosten/Zinsen einer beanspruchten Finanzierung des Kaufpreises, Kosten für seitens des Finanzierers eventuell geforderte Zusatzsicherheiten, Erwerbs-

nebenkosten wie Notargebühren, Grundbuchgebühren und Grunderwerbsteuer, sämtliche Haus- und Grundstücksaufwendungen (Strom, Gas, Heizung, Wasser, Versicherung usw.) sowie Folgebetriebskosten (diese Nebenkosten können Kapitalanleger im gesetzlichen Rahmen auf den jeweiligen Mieter umlegen) oder Gebühren von Rechtsanwälten, Steuerberatern und Wirtschaftsprüfern, die möglicherweise im Interesse des Investors beauftragt werden.

#### **Risiko einer Bauverzögerung**

Die Immobilie wird als Neubau errichtet. Eine Investition in einen zu errichtenden Neubau birgt das grundsätzliche Risiko einer Bauverzögerung, durch welche sich der Beginn der Mietzinszahlungen verschieben kann. Dem Anleger wird zwar ein Termin zur Bezugsfertigkeit bzw. zur Betriebsbereitschaft der Immobilie zugesagt, sodass ihm bei einer Bauverzögerung über diesen Termin hinaus nach den gesetzlichen Bestimmungen Schadensersatzansprüche zustehen. Diese müsste der Anleger gegen den Verkäufer und/oder den Bauträger durchsetzen. Der Anleger trägt in einem solchen Falle für den geltend gemachten Schadensersatzanspruch zudem das Risiko einer Insolvenz des Verkäufers und/oder des Bauträgers. Im äußersten Fall besteht beim Kauf einer als Neubau noch zu errichtenden Immobilie zudem das Risiko eines Bauabbruchs, z.B. bei Insolvenz des Verkäufers und/oder des Bauträgers. Der Käufer hätte auch in diesem Fall bei einer Rückabwicklung des Kaufvertrages das Risiko der Insolvenz des Verkäufers und/oder des Bauträgers zu tragen.

#### **Anschlussvermietungsrisiko/**

#### **Anschlussverpachtungsrisiko**

Der Pachtvertrag mit dem Betreiber der Seniorenresidenz ist auf 25 Jahre fest abgeschlossen und beinhaltet die Option

des Betreibers, diesen einmalig um 5 Jahre zu verlängern. Ein Anschlussverpachtungsrisiko kann jedoch entstehen, wenn der Betreiber innerhalb der Laufzeit von 25 Jahren in Insolvenz gerät oder den Pachtvertrag aus anderen Gründen nicht verlängert. Der Abschluss eines neuen Pachtvertrages mit dem Betreiber oder einem anderen Betreiber kann nicht garantiert werden.

#### **Risiken aufgrund der besonderen Nutzungsbestimmung**

Die Immobilie ist bereits in der Baukonzeption auf die Nutzung als Seniorenresidenz ausgelegt. Die hiermit einhergehenden baulichen Besonderheiten grenzen die Immobilie in einer Nutzung für sonstige Zwecke erheblich ein. Es besteht somit das Risiko, dass bei einer behördlichen oder sonstigen Untersagung der weiteren Nutzung als Seniorenresidenz eine anderweitige Nutzung der Immobilie nur nach einem erheblichen Umbau möglich wäre und die Immobilie bzw. das Wohnungseigentum nur zu einem deutlich geringeren Mietzins vermietet werden könnte.

#### **Haftung für die Angaben in diesem Exposé**

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird eine Haftung der new.space AG und der 1. Kassel Grundbesitz GmbH nur für die Fälle von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit übernommen. Die new.space AG und die 1. Kassel Grundbesitz GmbH haben sämtliche Angaben nach bestem Wissen und Gewissen auf deren Richtigkeit und Vollständigkeit überprüft.

## Haftungs- und Angabenvorbehalte.

Mit diesem Exposé werden ausschließlich Auskünfte zu der angebotenen Immobilie erteilt. Seitens des Initiators, Exposéherausgebers und Verkäufers wird keine Rechts-, Steuer-, Finanzierungs-, Kapitalanlage- oder Wirtschaftsberatung erbracht. Er hat hierzu auch keinen Dritten, bspw. mit dem Vertrieb befassten Vermittler beauftragt, eine solche Beratung in seinem Namen gegenüber Kaufinteressenten vorzunehmen. Eine Haftung für den Eintritt von Kosten-, Ertrags- und Steuerprognosen sowie für die zukünftige Entwicklung der Finanzierungs- und Bewirtschaftungskosten, insbesondere auch für ggf. erstellte Berechnungsbeispiele, Liquidätsvorschau etc. kann (u. a. aufgrund der Vielzahl unbekannter bzw. veränderlicher Parameter) nicht übernommen werden.

Für den Inhalt dieses Exposés sind nur die bis zum Exposéerstellungzeitpunkt bekannten oder erkennbaren Sachverhalte maßgebend. Planungs- und Berechnungsgrundlagen stehen unter dem Vorbehalt der jederzeit potenziell möglichen Veränderung. Die derzeitige Bau-, Verwaltungs- und Finanzverwaltungspraxis sowie Rechtsprechung kann sich verändern. Eventuell im Exposé enthaltene Illustrationen und Fotos sowie Musterwohnungen sind zum Teil nur als Vorschläge, Entwürfe und Muster zu verstehen und nicht als wesentliche Elemente im Sinne der Baubeschreibung. Die tatsächliche Gestaltung und Bauausführung kann hiervon abweichen. Die Realisierung von Planungen steht unter dem Vorbehalt der Geneh-

migungsfähigkeit seitens der entsprechenden Behörden. Die Beschreibungen in diesem Exposé basieren aufgrund des frühen Projektstadiums zwangsläufig zum Teil auf unsicheren Prognosen und vorläufigen Planungen und stellen daher keine Beschaffenheitsvereinbarung dar.

Da in dem letztendlich abzuschließenden Immobilienkaufvertrag seitens des Verkäufers i. d. R. keine Garantien abgegeben, sondern vielmehr weitreichende Haftungsausschlüsse, insbesondere für außerhalb der Urkunde liegende Umstände, vereinbart werden, obliegt es der Verantwortung eines Kaufinteressenten selbst, die ihm spätestens 14 Tage vor der Beurkundung zur Verfügung zu stellenden Notarverträge auf Vollständigkeit, Richtigkeit und Konformität mit den Darstellungen im Exposé zu prüfen. Die Parteien verzichten zugunsten eines praktisch effizienten Projektfortschritts auf klarstellende Hinweise von Änderungen der vorliegenden Exposéangaben im notariellen Kaufvertrag, sofern es sich um weitestgehend übliche, nicht völlig außergewöhnliche Änderungen im Rahmen eines normalen Projektfortschritts handelt. Sofern ein Kaufinteressent aufgrund vorvertraglicher Äußerungen, sei es mündlich oder öffentlich, insbesondere aufgrund der Darstellung in diesem Exposé besondere Beschaffenheiten des Kaufgegenstandes erwartet oder mit dem Kaufgegenstand eigene Zwecke verfolgt oder allgemein gültige Zweckvorstellungen hat, müssen diese im Notarvertrag ihren Niederschlag

finden, da sie anderenfalls aufgrund der Formbedürftigkeit von Grundstücksgeschäften / Nichtigkeit von nicht beurkundeten Nebenabreden nach den Grundlagen dieses Angebots unwirksam sind. Gültigkeit haben ausschließlich die Inhalte der notariell beurkundeten Verträge.

Die Namensnennung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaften erfolgt ausschließlich zur Information der Vertretungsverhältnisse. Eine persönliche Vertrauenswerbung mit den genannten Personen wird damit nicht bezweckt. Gleiches gilt für die beauftragten Vertragspartner. Verbindliche bzw. vom Exposé abweichende Angaben darf und kann nur der Exposéherausgeber machen. Dritte Personen, insbesondere mit dem Vertrieb und der Vermittlung befasste Personen sind hierzu nicht legitimiert. Der Exposéherausgeber hat niemanden bevollmächtigt, potenzielle Kaufinteressenten zu den angebotenen Immobilien, insbesondere zu den finanziellen Auswirkungen eines Kaufs, zu beraten. Kaufinteressenten werden ggf. als Anlage eine Vertragsmappe mit zum Teil unverbindlichen Vertragsmustern (Entwürfen) und im Regelfall spätestens zwei Wochen vor der Beurkundung über das Notariat die aktuellsten Vertragsversionen ausgehändigt.

Das Exposé ist nur im Zusammenhang mit diesen Verträgen vollständig. Da auch die letztendlich abzuschließenden Verträge noch Veränderungen in sachlicher (z.B. bei der Beschaffen-

heit) und rechtlicher Hinsicht (z.B. bei einer Keller- oder Stellplatzzuordnung) unterliegen bzw. für die Zukunft vorsehen können, besitzen am Ende nur die tatsächlich wechselseitig abgeschlossenen Verträge nebst dortigen Regelungen, Beschreibungen der Beschaffenheit, Planungen und Zuordnungen Gültigkeit. Die Parteien akzeptieren zur wechselseitigen Rechtssicherheit, dass die notarielle Beurkundung insoweit eine „Zäsur“ darstellt. Die im Exposé enthaltenen Angaben und Angebote sind demnach unverbindlich. Sämtliche Texte im Exposé sind urheberrechtlich geschützt. Der Exposéaufbau und Inhalt orientiert sich am IDW Standard: Grundsätze ordnungsgemäßer Beurteilung von Exposés über öffentlich angebotene Vermögensanlagen, dort Anlage 1 und insbesondere Anlage 2 in der Form vom 18.05.2006 unter Berücksichtigung des ersetzenden IDW S 4, Stand: 24.05.2016, ohne dass hieraus Ansprüche gegenüber dem Exposéherausgeber hergeleitet werden können. Aufgrund des unten angegebenen frühen Exposéerstellungzeitpunktes und des daraus resultierenden Umstandes, dass zu diesem Zeitpunkt noch nicht sämtliche im Exposé wiedergegebenen Daten, Fakten und Zahlen des Exposés feststanden und der Käufer bei Interesse hierzu von den Projektbeteiligten jederzeit über den jüngsten Stand der Dinge informiert werden kann, akzeptiert er, dass Ansprüche aus diesem Exposé - soweit überhaupt gegeben - binnen sechs Monaten ab Kenntnis, spätestens jedoch zwei Jahre ab dem angegebenen Herausgabedatum

verjähren. Die Haftung des Exposéherausgebers oder seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen für die Verletzung wesentlicher Vertragspflichten und für vorsätzlich oder grob fahrlässig verursachte Schäden und für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung beruhen, werden von den im Exposé formulierten Haftungseinschränkungen nicht berührt. Der Exposéherausgeber hat nach bestem Wissen und Gewissen versucht, über alle für die Anlageentscheidung wesentlichen Umstände im Exposé richtig, vollständig und transparent aufzuklären. Trotz gewissenhaftester Prüfung und sorgfältigster Erarbeitung können Irrtümer jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Das Exposé wurde im **November 2023** erstellt und im **Dezember 2023** herausgegeben.

# new.space

Projektgesellschaft Kassel  
Ellenbacher Straße 9 GmbH

Ein Projekt der new.space AG  
Friedrichsstraße 14  
34117 Kassel

Handelsregister: HRB 17129  
Amtsgericht Kassel  
Geschäftsführer: Michael Kopeinigg

Bildnachweise:

©NDABCREATIVITY/stock.adobe.com, ©chok-niti/stock.adobe.com, ©Halfpoint/stock.adobe.com, ©zinkevych/stock.adobe.com, ©Lumos sp/stock.adobe.com, ©rh2010/stock.adobe.com, ©runzelkorn/stock.adobe.com, ©Benjamin [O°] Zweig/stock.adobe.com,

Visualisierungen: ©Raum Visionen, Hameln

Design: ©Raum Visionen, Hameln

**new.space** 

