Firma/Makler: TRADE & RESULT Senioren-Immobilien

Anschrift: Am Forst 1, 97234 Reichenberg

RISIKOBELEHRUNG

Name des Käufers

Anschrift

PLZ/Ort

Anwesende Personen

Objekt

Datum der Gespräche

Vermittler/Berater Volker Patzke

Firma TRADE & RESULT Senioren-Immobilien

Wie charakterisieren Sie Ihr bisheriges Anlageverhalten? (Nur eine Nennung)

- [x] sicherheitsorientiert
- [ ] chancenorientiert
- [ ] spekulativ

Welche Ziele verfolgen Sie bei Ihrer zukünftigen Vermögensanlage?

- [x] regelmäßige Einnahmen
- [ ] kurzfristige Gewinnerzielung
- [x] Steuervorteile
- [x] langfristiger Wertzuwachs
- [x] Inflationsschutz
- [x] Altersvorsorge
- [ ] schnelle Verfügbarkeit
- [ ] Sonstiges

Erläuterung des Angebotes

		Ja	Nein	Finanz. entfällt
1.	Wurden Sie durch Ihren Vermittler ausführlich über die Chancen und Risiken eines Immobilienkaufes informiert?	☑	☐	☐
2.	Haben Sie den gesamten Prospekt/Exposé gelesen und den Prospektinhalt verstanden?	☑	☐	☐
3.	Benötigen Sie weitere Informationen über das angebotene Produkt?	☐	☑	☐
4.	Über die Vor- und Nachteile eines Immobilienerwerbs, insbesondere über die nachstehenden Punkte, wurde ich umfassend aufgeklärt.	☑	☐	☐
5.	Ich weiß, dass bei Finanzierungen nach Abzug der zu erwartenden Mietausschüttung ein monatlicher Aufwand vor Steuer in Höhe von Euro anfällt und dass dieser Betrag monatlich von meinem Konto abgebucht wird.	☑	☐	☐
6.	Ich wurde darauf hingewiesen, dass die Seniorenimmobilie als langfristige Vermögensanlage zu sehen ist. Ich habe mich im Rahmen meiner Vermögensplanung dazu entschlossen in eine langfristigen Vermögensanlage zu investieren.	☑	☐	☐

Erläuterung des Angebotes	Ja	Nein	Finanz. entfällt
7. Mir ist bekannt, dass bei einem baldigen Weiterverkauf unter Umständen der zum Erwerb aufgenommene Hypothekenkredit allein aus dem dann erzielten Kaufpreis nicht abgelöst werden kann und das Kreditinstitut bei vorzeitigem Ablösen des Darlehens eine Vorfälligkeitsentschädigung verlangen kann. Der Verkaufspreis kann auch in Zukunft niedriger als der jetzige Kaufpreis sein.	☐	☐	☐
8. Ich wurde darüber aufgeklärt, dass die steuerlichen Vorteile aus dem Erwerb der Seniorenimmobilie nicht die Höhe meiner monatlichen Zahlungen erreicht und sich die steuerlichen Rahmenbedingungen in Zukunft ändern können. Mir wurde empfohlen, steuerliche Beratungen von einem Angehörigen der steuerberatenden Berufe vornehmen zu lassen.	☐	☐	☐
9. Ferner wurde ich darüber aufgeklärt, dass der monatliche Gesamtaufwand nach dem Auslauf der Zinsfestschreibung durch Zinssenkungen oder Zinssteigerungen niedriger, aber auch höher ausfallen könnte.	☐	☐	☐
10. Ich wurde eingehend über die Verwaltung des Sonder- und Gemeinschaftseigentums aufgeklärt.	☑	☐	☐
11. Sind Sie über die Höhe der mtl. Zins- und Tilgungsbelastung sowie der Finanzierungs-Laufzeit informiert worden und können Sie Ihrer Meinung nach diese Bruttobelastung auf Dauer tragen?	☐	☐	☐
12. Wurde Ihnen die Besichtigung der Immobilie angeboten?	☑	☐	☐

☑ **Mir ist bekannt und ich bestätige,** dass alle vom Vermittler/Makler angestellten Berechnungen und Erläuterungen auf meinen Angaben zu meinen persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen und meinen Anlagezielen beruhen, meine Angaben zu meinen persönlichen Verhältnissen vollständig sind, die Wertentwicklung der Immobilie u.a. von der Entwicklung des Immobilienmarktes und des Steuerrechtes abhängt, ein Immobilienkauf eine Anlage darstellt, die für mich nicht geeignet ist, wenn ich vorzeitig Mittel benötige, da die Immobilie in der Regel nur als langfristige Anlage gute Chancen und Wertzuwachs ermöglicht. Steuerersparnis Einkommen voraussetzt und die effektive persönliche Liquiditätssituation von der Höhe der Zinsen, Tilgung, Steuerersparnis, erzielten Mieteinnahmen etc. abhängt, für die Bildung von Immobilienvermögen der Einsatz von Eigenmitteln, sei es durch einmaligen Einsatz zu Beginn der Investition oder/und laufenden Einsatz (bspw. durch Tilgung) während der Laufzeit der Investition, erforderlich ist. Ich weiß, dass alle Angaben und Berechnungen in der Musterberechnung mit größter Sorgfalt zusammengestellt wurden und den gegenwärtigen gesetzlichen Bestimmungen sowie sonstigen Vorschriften entsprechen. Änderungen können aufgrund von Auslassungen, Irrtümern o.ä. oder durch künftige wirtschaftliche Entwicklungen oder Änderungen von Gesetzen, der Rechtsprechung oder der Verwaltungspraxis eintreten und berühren nicht die Wirksamkeit des Kaufes. Für das Erreichen der wirtschaftlichen und steuerlichen Ziele des Erwerbers kann keine Gewähr übernommen werden.

Folgende Unterlagen wurden mir vom Makler mindestens 14 Tage vor Beurkundung übergeben:

- Baubeschreibung
- Exposé
- diverse Grundrisse
- Standortanalyse
- Teilungserklärung
- Pachtvertrag (Entwurf)
- Verwaltungsvertrag (Muster)
- Muster-Kaufvertrag / Muster-Teilungserklärung
- Risikobelehrung allgemein zu Immobilien
- Berechnungsbeispiele passend zum Kaufobjekt wie vom Käufer gewünscht mit prognostizierter Indexierung (ohne Gewähr)

Angabenvorbehalt
Ich/wir weiß/wissen, dass alle Angaben und Berechnungen in der Musterberechnung mit größter Sorgfalt zusammengestellt wurden und den gegenwärtigen gesetzlichen Bestimmungen sowie sonstigen Vorschriften entsprechen. Änderungen können aufgrund von Auslassungen, Irrtümern o.ä. oder durch künftige wirtschaftliche Entwicklungen oder Änderungen von Gesetzen, der Rechtsprechung oder der Verwaltungspraxis eintreten und berühren nicht die Wirksamkeit des Kaufes. Für das Erreichen der wirtschaftlichen und steuerlichen Ziele des Erwerbers kann keine Gewähr übernommen werden. Das Berechnungsprogramm kann KfW-Berechnungen in Verbindung mit normalen Annuitätsberechnungen nicht detailliert berechnen, (nur eingleisige Berechnung), deshalb werden mehrgleisige Zinsberechnungen/Annuitäten überschlägig interpoliert oder es wird der schlechtere Zins insgesamt hergenommen.

Ort, Datum	Unterschrift Käufer	Unterschrift Vermittler

Der Kauf einer Immobilie ist ein wichtiger Schritt zum Aufbau der privaten Altersvorsorge und Ihrer Vermögenssituation. Die Investition in Immobilien ist grundsätzlich eine solide Basis, die durch folgende Faktoren begründet wird

- Anspruch auf Ihr Immobilienvermögen wird in Deutschland durch das Grundbuch gesichert.
- Die Wertentwicklung einer Immobilie ist in der Regel keinen hohen Schwankungsrisiken unterlegen, wie z.B. bei Aktieninvestitionen / Optionsscheine o.ä.
- Die Grund- und Bodenwerte sind in der Vergangenheit in der Regel gestiegen und haben sich positiv auf den Werterhalt von Immobilien ausgewirkt.
- Durch den Erwerb können sich interessante Steuervorteile ergeben, die Sie mit einem Steuerberater näher betrachten sollten.

Grundsätzliche Risiken bei Immobilienobjekten

- Bei teil- o. fremdfinanzierten Investitionen bestehen Zinsänderungsrisiken. Insbesondere bei Zinsfestschreibungen für den Kredit zur Teil- o. Fremdfinanzierung des Investitionsobjektes, besteht das Risiko, dass nach der im Kreditvertrag vereinbarten Zeit der Zinsfestschreibung ein höherer Liquiditätsabfluss entsteht als zuvor.

- Beim Kauf einer Immobilie in den neuen Bundesländern können sich für Käufer Risiken aus der ungeklärten Rechtslage (z.B. strittige Eigentumsverhältnisse, fehlende Flächennutzungs- bzw. Bebauungspläne oder Altlasten auf dem Grundstück, etc.) ergeben.

- Durch unpünktliche Fertigstellungstermine bzw. verspätete Nutzungsmöglichkeit sind nachteilige wirtschaftliche Auswirkungen möglich (Einnahmenausfälle, mietvertragsrechtliche Nachteile, Rücktritt des Mieters o.ä.)

- Bereits vor Nutzung der Immobilieninvestition können sich in der Bauphase im Bereich der Anschaffungs- u. Herstellungs-kosten erhebliche Mehrkosten für die Immobilie ergeben. Diese können z. B. auch durch Insolvenzen von Vertragspartnern oder Streitigkeiten über vertragliche Leistungsinhalte mit Bauunternehmen hervorgerufen werden. Kostenüberschreitungen können erheblich zu nachteiligen Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit des Investitionsvorhabens und ggf. sogar zur Insolvenz der Gesellschaft führen.

- Auch nach Erwerb der Immobilieninvestition kann sich eine Entwertung durch vermehrte Lärm- o. Immissionsbelästigung, sowie durch erst später entdeckte Altlasten ergeben.

- Der Standort einer Immobilie kann sich verändern. Ausbleibende bzw. sich verschlechternde Verkehrsanbindungen oder sich verändernde Sozialstrukturen können sich negativ auf die Immobilieninvestition auswirken. Auch eine erwartete positive Entwicklung könnte ausbleiben und somit eine zum Zeitpunkt der Investition noch nicht bekannte Wert- bzw. Ertrags-minderung zur Folge haben.

- Im Exposé werden keine Beurteilungen oder Aussagen zur Qualität der Immobilien (Reparaturanfälligkeit von Materialien, mangelnde Bauqualität, eingeschränkte Wiederverkäuflichkeit, geringe Objektrendite etc.) gemacht. Der Käufer ist sich jedoch im Klaren, dass auch hier Risiken bestehen können.

- Marktübliche Sicherheitseinbehalte (z.B. Mietsicherheit) könnten gegenüber dem Vertragspartner/ Mieter aufgrund sich verändernder Marktlage nicht durchsetzbar sein oder werden nicht vorgenommen. Dadurch können sich wirtschaftliche Nachteile ergeben.

- Nach Beendigung eines Mietvertrages könnte eine Anschlussvermietung nicht oder nur zu schlechteren Konditionen erfolgen. Auch hieraus können sich wirtschaftliche Nachteile ergeben.

- Eine Immobilie ist regelmäßig zu pflegen und Instand zu setzen. Daher könnte sich der Zustand der Immobilie bei zu geringer Instandhaltungsvorsorge negativ auswirken. Eine Verschlechterung der Wirtschaftlichkeit bzw. Rendite kann sich ergeben.

- Um Verschleißteile einer Immobilie (Dach, Fenster, Heizung etc.) erneuern zu können, ist es wichtig eine Instandhaltungsrück-lage zu bilden (wird i.d.R. durch den Verwalter organisiert). Wird diese vernachlässigt, falsch eingeschätzt oder nicht gebildet, kann ein Reparaturstau entstehen. Notwendige Instandhaltungen könnten dann ggf. aufgrund mangelnder Liquidität nicht oder nicht ausreichend durchgeführt werden. Dies könnte sich auf die Wirtschaftlichkeit bzw. Rendite negativ auswirken.

- Infolge eines nicht hinreichend geplanten bauteilspezifischen Verschleißes oder Materialfehlern, könnten die tatsächlichen Instandhaltungskosten höher ausfallen, als die in der Planung zugrunde gelegten jährlichen Abschreibungen. Dadurch kann sich eine Differenz ergeben, die sich negativ auf die Wirtschaftlichkeit der Immobilie auswirken kann.

- Wenn die Immobilie mit zukünftigen Mietertragssteigerungen kalkuliert wird, die aufgrund von vertraglich vereinbarten Indexklauseln ermittelt werden, so kann lediglich die Erfahrung der Vergangenheit zur Kalkulation dienen und stellt keine Garantie oder Zusage für die Zukunft dar. Eine Veränderung der Inflationsraten in der Zukunft kann sich somit positiv wie auch negativ auf die Wirtschaftlichkeit bzw. die Rendite der Immobilie auswirken. Eine geringere Inflationsrate als die Kalkulierte, kann somit Nachteile in der Wirtschaftlichkeit und Rendite für den Käufer einer Immobilieninvestition ergeben.

- Wird der Fremdkapitalanteil der Immobilieninvestition nicht planmäßig abgebaut, könnte sich aufgrund einer gestiegenen Zinssituation nach der Zinsfestschreibungszeit eine erhöhte Kostensituation für den Käufer ergeben. Die damit verbundenen Mehrkosten können die Rendite der Immobilie mindern.

Vermietungsrisiko, insbesondere bei Insolvenz des Betreibers bei Pflegeimmobilien
Die Zahlung des vereinbarten Mietzinses durch den Betreiber/Mieter (bei Mietgarantien durch den Mietgaranten oder durch beide) kann aus Gründen einer eintretenden Zahlungsunfähigkeit/Insolvenz oder aus sonstigen Gründen ausbleiben, sodass der Mietvertrag unter Umständen durch die Käufer als Eigentümergemeinschaft gekündigt werden muss. Eine Folgevermietung kann ggf. nicht sofort oder – je nach Lage, Zustand, Größe des Objekts und Belegung der Pflegeimmobilie – zu einem erheblich niedrigeren Mietpreis und/oder weiteren ungünstigeren Vertragskonditionen erfolgen. Dies hat zur Folge, dass die Wirtschaftlichkeit der Immobilie unter Umständen stark beeinträchtigt wird. Zinsen, Nebenkosten, Steuern sowie eventuelle Sanierungskosten müssten dann weiterhin aufgebracht werden, obwohl die Immobilie (vorübergehend) keine oder niedrigere Erträge als ursprünglich geplant einbringt. Der Käufer/Investor sollte daher in der Lage sein, die Immobilienkosten auch ohne Mieteinnahmen bestreiten zu können. Es besteht das Risiko, dass sich sogar überhaupt kein Betreiber oder ein solcher erst nach erheblichen Neuinvestitionen (z.B. für Sanierung etc.) finden lässt. Hieraus können sich dann Zusatzbelastungen für die Käufer aus bestehender Finanzierung, Neukosten, Instandhaltung, Makler, Gutachter, Rechtsanwälten etc. ergeben. Eine ähnliche Situation kann auch nach offiziellem Ablauf des Betreibervertrages entstehen.

Gründe für die Insolvenz von Pflegeheimbetreibern
Misswirtschaft, Fachkräftemangel, erschwerte Pflegeauflagen seitens der Regierung, schlechte Pflege der Heimbewohner, Missstände in der Pflege, zu kleine oder zu große Heimgrößen/Bettenzahlen, punktuelle, temporäre Überdeckung an Pflegeplätzen etc.

Ort, Datum	Unterschrift Käufer	Unterschrift Vermittler