

für die zu erbringende Betreuungs- und Pflegeleistung, aber auch der Schutzeinrichtungen für die Bewohner und das Personal spezielle Anforderungen an das Gebäude enthält.

Der Mietvertrag zwischen dem Betreiber (ASB) als **Mieter** und den jeweiligen Pflegeappartement- bzw. Pflegewohnungseigentümern unterliegt nicht den Einschränkungen der Mietgesetzgebung für Wohnraum, sondern ausschließlich den gesetzlichen Regelungen für gewerbliche Mietverträge. Dadurch konnten zu Gunsten des Vermieters – und damit zu Gunsten der künftigen Eigentümer der Pflegeappartements und Pflegewohnungen – Instandhaltungs- und Nebenkostenregelungen vereinbart werden, die bei einem „Formularwohnraummietvertrag“ nicht möglich gewesen wären.

Die zwischen dem Betreiber (ASB) und den Bewohnern des Seniorenzentrums Grasbrunn zu schließenden Heimverträge richten sich zum Schutz der Bewohner nach den Regelungen des Bayerischen Pflege- und Wohnqualitätsgesetzes (BayPfleWoqG).

Rentabilitätsvorausschau (ohne steuerliche Betrachtung)

Fläche Pflegeappartement (Beispiel Pflegeappartement Nr. 6)	18,91 m ²
+ anteilige Nutz-, Funktions- und Verkehrsflächen	21,03 m ²
Gesamtfläche	39,94 m²

Mietertrag (Verhältnis jährlicher Miete nach Erbbauzins zu Gesamtkaufpreis)	5,00%
Gesamtpreis (nach Förderung inkl. Teilmöblierung)	108.694 EUR
+ Grunderwerbssteuer	3.959 EUR
+ Notar- und Grundbuchkosten (ca. 1,5% v. Gesamtkaufpreis)	1.630 EUR
Erwerbsaufwand	114.283 EUR

Jährliche Miete (von ASB)	5.672 EUR
./. lfd. Erbbauzins p.a.	238 EUR
./. Verwaltergebühr p.a. (WEG monatl. 15,50 EUR zzgl. MwSt.)	221 EUR
./. Pachtverwaltergebühr p.a. (monatl. 5,50 EUR zzgl. MwSt.)	79 EUR

Steuerlicher Mietüberschuss p.a.	5.134 EUR
./. Instandhaltungsrücklage (108,77/10.000stel ME x 1,50 EUR p.a.)	163 EUR

Mietausschüttung	jährlich	4.971 EUR
	monatlich	414 EUR

Finanzierungsbeispiel:

Erwerbsaufwand	114.283 EUR
Eingesetztes Eigenkapital	35.000 EUR
Benötigte Fremdfinanzierung	79.129 EUR
Monatliche Sparrate	200 EUR
Zinsaufwand p.a. (anfänglich)	3.006 EUR
./. Mietausschüttung p.a.	
(jährliche Kaltmiete nach Abzug der nicht umlagefähigen Betriebskosten)	4.971 EUR
Jährlicher Überschuss vor Tilgung	1.965 EUR
Tilgung = Vermögensmehrung	
Für Tilgung verbleiben (inkl. Sparrate)	4.365 EUR

Das Pflegeappartement entschuldet sich in ca. 14 Jahren