

TOHUUS LIVING L Ü B E C K

Artlenburger Straße 6-14

PROSPEKTTEIL A

TOHUUS LIVING L Ü B E C K

Lübeck beeindruckt mit Lebensqualität und wirtschaftlichen Perspektiven. Unsere Bestandsimmobilie in altstadtnaher Lage spiegelt den weltoffenen Charakter der Hansestadt wider und bietet sich als Anlageobjekt für Investoren an, die ihr Kapital gut aufgehoben „Tohuus“ wissen möchten.

A VERKAUFSPROSPEKT – STANDARDTEIL (PROSPEKTTEIL A)

01_EDITORIAL	07
02_ÜBERBLICK	08
03_WESENTLICHE RISIKEN EINES IMMOBILIENMANAGEMENTS	10
04_IHR IMMOBILIENINVESTMENT	12
05_STANDORTBETRACHTUNG	16
06_GUTACHTERLICHE BESTANDSANALYSE TÜV SÜD	26
07_DAS ANGEBOT IM DETAIL	40
Grundrisse – Artlenburger Straße 6-14	44
08_BAU- UND SANIERUNGSMASSNAHMEN	56
09_DER MIETPOOL FÜR MEHR SICHERHEIT	66
10_KAUFGEGENSTAND UND KAUFPREISE	68
11_VERTRAGSPARTNER IM ÜBERBLICK	74
12_REFERENZEN	76
13_HAFTUNGSSAUSCHLUSS	78

B VERKAUFSPROSPEKT – STANDARDTEIL (PROSPEKTTEIL B)

I. ÜBERSICHT	77
II. ÜBERSICHT RISIKEN	78
1. Rechtliche Risiken	78
2. Objektbezogene Risiken	78
3. Personenbezogene Risiken	78
4. Wirtschaftliche/Marktbezogene Risiken	78
III. HAFTUNGSAUSSCHLUSS – PROSPEKTTEIL A	79
1. Rechtsbeziehungen zwischen Verkäuferin und Interessent	79
2. Gegenstand und Inhalt des Verkaufsprospekts	79
3. Risikokategorien	79
4. Prospektverantwortlichkeit	80
5. Verjährung von Ansprüchen wegen Prospektfehlern	80
6. Urheberrechtlicher Schutz des Prospekts	80
IV. WESENTLICHE RISIKEN EINES IMMOBILIENINVESTMENTS	81
1. Vertragspartner	82
2. Eigen- oder Fremdnutzung	83
3. Kaufpreis und Finanzierung	85
4. Schlussbemerkung	87
V. RECHTLICHE UND KONZEPTIONELLE GRUNDLAGEN	88
1. Kaufgegenstand	88
2. Kaufvertrag	96
3. Verwaltervertrag	98
4. Mietpool GbR	99
VI. STEUERRECHTLICHE GRUNDLAGEN	107
1. Steuerrechtliche Einzelthemen bei der Fremdnutzung der Eigentumswohnung	107
2. Steuerrechtliche Einzelthemen bei der Eigennutzung der Eigentumswohnung	111
3. Grunderwerbsteuer und Grundsteuer	112
VII. HAFTUNGSAUSSCHLUSS PROSPEKTTEIL B	113



SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,

der deutsche Immobilienmarkt erholt sich allmählich. Doch auch wenn die Zahl der Transaktionen wieder zunimmt und günstigere Zinsen beflügelnd wirken: Das Land leidet an einem Baustau, während der Nachfragedruck immer neue Dimensionen erreicht. Branchen-Experten beziffern das Fehlen von Wohnraum inzwischen auf rund 800.000¹ Wohnungen. Trotz ehrgeiziger Zielvorgaben der Bundesregierung wird sich an diesem negativen Überhang so schnell nichts ändern.

Umso sinnvoller ist eine Wertanlage in eine Bestandsimmobilie. Ein Bestandsobjekt steht nach dem Kauf sofort zur Verfügung. Langwierige Genehmigungsverfahren, Bauzeiten oder Verzögerungen erübrigen sich. Gegenüber einem Neubau ist der Kaufpreis niedriger und die Mieteinnahmen fließen sofort nach dem Erwerb des Objekts. Als Käufer erhalten Sie eine nahezu inflationssichere Kapitalanlage mit Wertsteigerungspotenzial und einer positiven Mietpreisentwicklung, die aus einem anhaltend großen Bedarf gespeist wird.

Ich freue mich daher, Ihnen in diesem Exposé unser Bestandsobjekt TOHUUS LIVING LÜBECK vorstellen zu dürfen. Es bietet attraktiven, zentrumsnahen Wohnraum in der lebenswerten Hansestadt. Lübeck steht für eine herausragende Stadtkultur, wirtschaftliche Perspektiven und die Vorzüge des Ostseestrandes vor der Haustür. Begehrte Wohnungsgrößen mit gesundem Preis-Leistungsverhältnis in großstädtischer Lage lassen hier für den Anleger eine stabile Wertentwicklung erwarten.

Warum ich Ihnen diesen positiven Ausblick auf ein starkes Investment geben kann?

Weil der Fokus unserer Arbeit bei der Domicil Group auf werthaltigen Bestandsimmobilien mit erkennbarem Entwicklungspotenzial liegt. Bereits 2009 haben wir unsere Geschäftsfelder sukzessive erweitert und unsere Expertise rund um Wohnimmobilien nachhaltig ausgebaut. Wir sind deutschlandweit aktiv, verkaufen und verwalten ausgewählte Bestandsimmobilien in ausgewählten Metropol- und Wachstumsregionen und offerieren unseren Kunden immer auch interessante Nischenstandorte mit dem Charakter von Insidertipps.

Gewinnen Sie mit dieser Broschüre einen Einblick in ein spannendes Investment mit viel Potenzial in einer der beliebtesten Städte Norddeutschlands.

Ihr Daniel Preis
Geschäftsführer der Domicil Wohnen GmbH,
ein Unternehmen der Domicil Real Estate Group München



IHRE INVESTITION IN URBANE WOHNQUALITÄT

ÜBERSICHT

TOHUUS LIVING LÜBECK

Adresse

- 23556 Lübeck,
Artlenburger Straße 6-14 (gerade)

Anzahl Wohnungen

- Insgesamt 29 Wohnungen

Durchschnittliche Wohnfläche

- Durchschnittlich 61,70 m² Wohnfläche

Besonderheiten

- 24 der 29 Wohnungen verfügen über einen Balkon, 3 Wohnungen über zusätzliche französische Balkone

Inhalt dieses Verkaufsprospekts sind (vermietete) 29 Eigentumswohnungen zur Kapitalanlage in Lübeck. Als Verkäuferin und Prospektherausgeberin fungiert die Domicil Invest 21 GmbH, Leonrodstraße 52, 80636 München.

WESENTLICHE RISIKEN EINES IMMOBILIENINVESTMENTS

Im Kontext von wirtschaftlichen Unwägbarkeiten, den Auswirkungen globaler Krisen und damit einhergehenden Unsicherheiten am Aktienmarkt suchen neben institutionellen zunehmend auch Privatanleger nach wirtschaftlich sinnvollen Investmentalternativen.

Fokussiert werden deshalb verstärkt Sachwerte, vor allem Immobilien – nicht zuletzt aus dem Blickwinkel der Vermögenssicherung angesichts regelmäßiger Ertragsaussichten und/oder möglicher Wertsteigerungstendenzen. Ein Immobilieninvestment ist jedoch, wie jede andere Kapitalanlageform auch, mit Risiken behaftet, die aufgrund der langfristigen Ausrichtung einzeln oder gehäuft auftretend bis zum Totalverlust des Investments respektive zum generellen persönlichen Vermögensverfall des Anlegers führen können.



BESTANDTEIL GANZHEITLICHER ANLAGESTRATEGIEN

Mit der Entscheidung zugunsten eines von allgemeinen wirtschaftlichen bzw. wirtschaftspolitischen Entwicklungen und/oder konjunkturellen Schwankungen abhängigen sowie dem individuellen und generellen Wandel unterworfenen Immobilieninvestments muss der jeweilige Erwerber – ganz gleich ob als klassischer Kapitalanleger oder Eigennutzer – berücksichtigen, dass diese Anlageform zwingend als Bestandteil einer ganzheitlichen Anlagestrategie zu betrachten ist. Diese sollte die subjektiv stabilitäts-, einkommens-, wachstums- oder chancenorientierten Ziele des Erwerbers umfassend und ausgewogen berücksichtigen bzw. abbilden und durch Diversifizierung optimiert werden können. Gleichwohl sind aus diesem Immobilieninvestment resultierende Wertverluste nicht auszuschließen, die sich entweder ganz konkret oder aufgrund der Gesamtheit von Unsicherheitsfaktoren ergeben können.

RECHTLICHE RISIKEN

- Änderungen des Mietrechts, insbesondere der Wohnflächenverordnung sowie der Vorschriften zur Mieterhöhung
- Änderungen des Wohnungseigentumsrechts
- Änderungen des Steuerrechts oder der steuerrechtlichen Rechtsprechung

- Änderungen der Vorschriften über die Ausstattung von Wohnungen, insbesondere Einbau von zusätzlichen technischen Anlagen oder Pflicht zur Ausführung energieeinsparender Maßnahmen; damit verbunden sind eventuell erhöhte Reparatur- und Instandhaltungskosten
- Verjährung von Gewährleistungsansprüchen gegen an einer Renovierung beteiligte Unternehmen bzw. deren Insolvenz
- Kündigungsschutz des Bestandsmieters schließt die Eigennutzung zumindest für einen längeren Zeitraum aus, damit ist nur die Weiterveräußerung an Kapitalanleger möglich
- Unwirksamkeit von Klauseln über die Durchführung von Schönheitsreparaturen

OBJEKTBEZOGENE RISIKEN

- Mängel oder Schäden der Wohnung und/oder am Gemeinschaftseigentum können zu einem Instandhaltungsrisiko führen
- Renovierungsbedürftigkeit der Wohnung, insbesondere bei einem Mieterwechsel, kann den Interessenten zu einem erheblichen Kapitaleinsatz zwingen
- Unzureichende Verwaltung des Gemeinschafts- und Sondereigentums kann zu einer finanziellen Mehrbelastung führen
- Eingeschränkte Eigennutzungsmöglichkeit der Wohnung, insbesondere wegen erforderlicher

- Umbauten, die aber ggf. nicht umsetzbar sind
- Beitritt zur Mietpool GbR: Die aus einem Beitritt zur Mietpool GbR folgende Solidarisierung des Mietausfallsrisikos kann dazu führen, dass sich der an den Interessenten ausgeschüttete Betrag – trotz Mietgarantie durch die Verkäuferin, welche im Hinblick auf die Eigentumswohnungen abgegeben wird – mindert, wenn die Eigentumswohnungen oder Stellplätze anderer Gesellschafter leer stehen oder andere Mieter zahlungsunfähig- oder unwillig sind
- Geplante Durchführung von Baumaßnahmen in den Wohnungen und/oder am Gemeinschaftseigentum kann mangelhaft erfolgen oder zu Mietausfällen, insbesondere wegen Mietminderung, folgen

PERSONENBEZOGENE RISIKEN

- Fehlende Finanzierungsmöglichkeiten wegen unzureichender Bonität; Notveräußerung erforderlich wegen fehlender Anschlussfinanzierung
- Veränderung der persönlichen Lebensumstände z.B. Arbeitsplatzverlust, Scheidung, Krankheit, Unfall oder Behinderung
- Insolvenzrisiko des Interessenten: Mangels Liquidität des Interessenten könnte ein Notverkauf zu schlechten Konditionen notwendig werden; bei Rentenbeginn ist möglicherweise noch eine hohe Restschuld vorhanden

- Verhältnis zu den Miteigentümern und die daraus folgenden Auswirkungen auf die Beschlussfassung

WIRTSCHAFTLICHE/MARKTBEZOGENE RISIKEN

- Insolvenz der Verkäuferin
- Veränderung der Makro- und/oder Mikrolage, damit einhergehender möglicher Attraktivitätsverlust der Eigentumswohnung
- Negative Entwicklung der Mieten und Betriebskosten
- Finanzieller Verlust bei Weiterveräußerung vor Ende der geplanten Haltedauer, da die Kosten des Kaufpreises und der Kaufnebenkosten durch eine kalkulierte Haltedauer und die damit erwartete Wertsteigerung, sofern diese überhaupt eintritt, erst kompensiert werden müssen
- Steigende Darlehenszinsen – höhere Kosten der Anschlussfinanzierung
- Veränderte Nachfragekriterien und eventuell längerer Leerstand der Eigentumswohnung, die zu geringeren Mieteinnahmen oder Mietausfall führen können
- Zahlungsunfähigkeit oder -unwilligkeit des Mieters

IHR IMMOBILIENINVESTMENT – DIE RICHTIGE ENTSCHEIDUNG IN SCHWIERIGEN ZEITEN

„Nach krisengeschüttelten Jahren – bedingt durch Pandemie, Krieg in der Ukraine, Inflation und gestiegene Zinsen – scheint sich der deutsche Immobilienmarkt zu erholen. Indikator sind eine steigende Nachfrage in Verbindung mit allmählich sinkenden Bauzinsen. Konservative Marktbeobachter sprechen von einer 2024 durchschrittenen Talsohle, optimistische Bauherren und Investoren sehen bereits einen neuen Immobilienzyklus bevorstehen.“



IHR IMMOBILIENINVESTMENT – DIE RICHTIGE ENTSCHEIDUNG IN SCHWIERIGEN ZEITEN



Der über zwei Jahre zu beobachtende Preisverfall im oberen einstelligen Prozentbereich dürfte damit Geschichte sein. Ausschlaggebend dafür waren und sind vor allem Anpassungen des Leitzins durch die Europäische Zentralbank (EZB). Angesichts des Einflusses der Renditen von langfristigen Bundesanleihen auf das Zinsniveau lassen sich allerdings keine sicheren Voraussagen über dessen Entwicklung im Jahr 2025 machen. Auch erfolgt die gegenwärtige Markterholung in deutschen Städten und Regionen noch sehr uneinheitlich.

DIE VORTEILE VON IMMOBILIEN ALS KAPITALANLAGE

Unabhängig von wechselhaften Zeitläufen und kritischen Rahmenbedingungen haben sich Kapitalanlagen in Sachwerte über viele Jahrzehnte stets aufs Neue bewährt. Für eine Kapitalanlage in Immobilien sprechen folgende Gründe:

- **Immobilien sind weitgehend inflationsgeschützt.** Das macht sie zu einer außergewöhnlich wertbeständigen Kapitalanlage.
- **Immobilien diversifizieren Risiken im Portfolio.** Weil diese Anlageklasse nahezu unabhängig von Wirtschaftsdaten und Börsen ist, trotzen Immobilien dem Kaufkraftverlust sowie Schwankungen auf den Kapitalmärkten.

- **Immobilien bieten gute Chancen auf eine Wertsteigerung.** Abhängig von ihrer Lage und der örtlichen Wohnraumnachfrage gewinnen Anlageimmobilien an Wert. Denn steigt die Nachfrage, so steigen auch die Preise des Wohnraums im chronisch unterversorgten Deutschland.

- **Immobilien generieren laufende Erträge.** Bei der zumeist hohen Mietauslastung auf dem deutschen Wohnungsmarkt und weiter steigenden Mieten sind Immobilien eine sichere Investition in eine kontinuierliche Einnahmequelle.

DIE BEHERRSCHENDEN THEMEN 2025

Für den Erfolg auf dem Immobilienmarkt gilt bekanntlich die Lage als besonders relevant. Inzwischen ist mit der Energieeffizienz eines Objekts ein Faktor hinzugekommen, der je nach Effizienzklasse die Kaufnachfrage und Preise beeinflusst. Dabei lassen sich zwei Feststellungen machen: Noch immer überwiegen in deutschen Wohnimmobilien Wärme-Energieträger, die nicht nachhaltig sind. 56 Prozent werden mit Gas, 19 Prozent mit Öl beheizt². Krisenbedingt sind weitere starke Anstiege bei den Kosten fossiler Energien möglich, was Auswirkungen auf die Betriebskosten hat. Außerdem zeigt sich, dass Nachhaltigkeit auf den Werterhalt einer Immobilie einzufließt. Um diesen positiv zu gestalten, entscheiden sich viele Eigentümer für eine energetische Sanierung. Auf der anderen Seite sind Sanierungen für mehr Nachhaltigkeit jedoch auch mit staatlichen Förderungen kostspielig und führen zu einer Verteuerung des Objekts.

Für Kapitalanleger bleibt die Wohnraumnachfrage ein Schlüsselkriterium für eine Kaufentscheidung. Die Leerstandsquote ist im Corona-Jahr 2022 nach offiziellem Zensus auf 4,5 Prozent gesunken. Das entspricht etwa 1,9 Millionen Wohnungen³. Es gibt jedoch große regionale Unterschiede. So stehen in den Großstädten fast ausnahmslos weniger als 0,5 Prozent der Wohnungen leer⁴. Mit der vom Zensus noch unberücksichtigten Zuwanderungen von Kriegsflüchtlingen dürfte sich die Lage weiter verschärft haben. Hinzu kommt ein fortgesetzter Trend zum Einpersonenhaushalt, der laut Zensus inzwischen bei 43 Prozent aller Haushalte liegt⁵.

Ende 2024 lebten etwa 84 Millionen Menschen in Deutschland – allein im Vergleich zum Vorjahr ein Anstieg von 300.000⁶. Während der Wohnungsmarkt aufgrund des unverminderten Bevölkerungswachstums zunehmend unter Druck geraten ist, hält die Bautätigkeit mit dem Bedarf nicht Schritt. Der Nachfrageüberhang ist auch ein Problem von zu wenig erteilten Baugenehmigungen. Deren Zahl fiel 2024 gegenüber 2023 um 21,1 Prozent, in dem nur noch für den Bau von 106.700 Wohnungen grünes Licht gegeben wurde. Mit den nur rund 200.000 im Jahr 2024 gebauten Wohnungen wurde das Ziel der Bundesregierung von 400.000 deutlich verfehlt und damit die Wohnungsnot weiter angefacht⁷. Dies ist der tiefste Stand seit 2010. Für 2025 rechnen Prognosen mit Genehmigungen für die Errichtung von lediglich 210.000 Wohnungen. Gegenüber 2023 wäre das ein Abrutschen um 45 Prozent.

Zugleich gingen auch die Förderungen zurück – Experten rechnen erst Ende 2025 mit einer Auftrags- und damit Genehmigungstrendwende, wenn die EZB-Zinspolitik mit niedrigeren Zinsen für bessere Baubedingungen gesorgt haben wird.

GUTE CHANCEN FÜR INVESTOREN

Indes ist der zunehmende Wohnungsmangel in Deutschland ein wichtiges Entscheidungskriterium für eine sichere Kapitalanlage in Immobilien-Sachwerte. Denn Anleger können von einer weiter ungebremsten Nachfrage, aufwärts zeigenden Mietpreisentwicklung und einer relativen Mietsicherheit ausgehen.

Dies wird nicht zuletzt von der geringen Eigentumsquote der Deutschen unterstützt. Den Traum von den eigenen vier Wänden oder vom Eigenheim können sich immer weniger Deutsche erfüllen. Die bundesweite Wohneigentumsquote liegt bei 44 Prozent⁸, in dem hier thematisierten Standort Bremen bei nur 35,1 Prozent der Haushalte⁹. Zum Vergleich: In Polen, Spanien, Italien oder den Niederlanden leben über 70 Prozent der Bevölkerung im Wohneigentum. Aus alldem ergeben sich Chancen für Kapitalanleger, die die Gunst der Stunde nutzen und die Weichen für eine langfristig solide Wertentwicklung Ihres Immobilieneigentums stellen.

„KÖNIGIN DER HANSE“.
LÜBECKS GLEICHSAM MAGISCHE AURA IST
EIN PRODUKT DES GELUNGENEN ZUSAMMEN-
TREFFENS VON LAND UND MEER.

Die Stadt in Deutschlands Norden hat viele Gesichter: etwa als Handelszentrum, Industriestandort, Künstlerwiege und bauliche Schönheit – und ist gerade deshalb ein gefragter Ort zum Wohnen und Investieren.



METROPOLREGION HAMBURG. GUT FÜR NORDDEUTSCHLAND, GUT FÜR LÜBECK.

„Innerhalb der Metropolregion Hamburg können Städte wie Lübeck von Standortverbesserungen profitieren und die Dynamik einer starken Gemeinschaft im norddeutschen Wirtschaftsraum für sich nutzen.“

BESONDERE NÄHE ZU HAMBURG

Vernetzung ist alles. Das war schon zu Zeiten der Hanse so und bewahrt sich erst recht in unserer Epoche der Globalisierung und Digitalisierung. Der in diesem Exposé behandelte Objektstandort Lübeck ist aus gutem Grund seit 2012 in die Europäische Metropolregion Hamburg eingebettet. Hamburg als Herz und Motor dieses Wirtschaftsraums ist von Lübeck mit dem Auto oder ICE in unter einer Stunde erreichbar. Für viele Pendler gehören die beiden Städte geografisch ohnehin eng zusammen. Rund 46.000 Menschen¹⁰ pendeln täglich aus Lübeck in die Metropolregion, davon ein Großteil in die andere Hansestadt an der Elbe.

OPTIMIERTE WIRTSCHAFTSBEDINGUNGEN

Neben neben Lübeck und Hamburg gehören auch Schwerin und Neumünster sowie 17 Landkreise der Metropolregion an. Die Verwaltungskooperation, die unter anderem von den Industrie- und Handelskammern getragen wird, sichert den beteiligten Ländern und Kommunen Standortvorteile, die in Eigenregie schwer zu erlangen wären. So ist es das erklärte Ziel, in Deutschlands Norden für optimale Zukunftschancen zu sorgen. Mit geeigneten Maßnahmen soll die regionale Wirtschaft dahingehend gestärkt werden, dass die Wettbewerbsfähigkeit im globalen Maßstab steigt – und mit ihr die Beschäftigtenzahlen. Die Teilnahme an diesem Verbund hat letztlich einige Auswirkungen auf die Immobilienmärkte der Region, auf die Wohnraumnachfrage, die Höhe von Mieten und Kaufpreisen.

EIN PLUS AN LEBENSQUALITÄT

Neben der Verbesserung von wirtschaftlichen Rahmenbedingungen hat sich die Metropolregion Hamburg auch eine weitere Anhebung der Lebensqualität zur Aufgabe gemacht. Die Ideen und realisierten Projekte umfassen nahezu das gesamte gesellschaftlich-kulturelle Spektrum. Fachkräftestrategien und Innovationsparks gehören ebenso zu den Aktivitäten wie Kompetenzzentren für Mobilität oder die Baustellen-Koordination, Tourismuskonzepte, Radschnellwege und regionale Vermarktungsplattformen. Im Zusammenhang mit dem vorliegenden Verkaufsexposé dürfte interessant sein, dass auch ein Wohnungsmarkt-Monitoring auf der Projektliste der Metropolregion Hamburg steht.

METROPOLREGION HAMBURG

Fläche¹⁾	
▶ (qkm)	28.529
Einwohner²⁾	
▶ (Mio., 2023)	5,4
Wirtschaft · Arbeitsmarkt · Wohlstand¹⁾	
▶ Bruttoinlandsprodukt	
insgesamt (Mrd. EUR, 2021)	249,406
▶ Erwerbstätige (Mio., 2023)	2,981
▶ Bruttoinlandsprodukt je Erwerbstätige	
insgesamt (EUR, 2021)	83.665
▶ Arbeitslosenquote in Prozent	6,9
▶ Studierende an Hochschulen (WS 2023/24)	157.228

1) Quelle: <https://deutsche-metropolregionen.org/metropolregion/hamburg/>
2) Quelle: <https://www.statistik-nord.de/zahlen-fakten/regionalstatistik-datenbanken-und-karten/metropolregion-hamburg>



LÜBECK. DIE BACKSTEIN-PERLE AN DER OSTSEE.

„Drehscheibe des Ostseehandels, Architekturschönheit, ein Badstrand als Stadtrand, nordische Nonchalance – die Hansestadt Lübeck verfügt über viele faszinierende Facetten, die sie auch als ertragreichen Immobilienstandort reizvoll machen.“

BÜRGERSTOLZ AUS TRADITION

Eine außergewöhnliche Stadt erkennt man bereits an ihren vielen Beinamen. Lübeck ist bekannt als die „Stadt der sieben Türme“, als „Mutter der Backsteingotik“. Über Jahrhunderte war sie die „Königin der Hanse“ und ist auch heute für viele „das stolze Lübeck“.

Als Herzstück der Hanse gewann die Travestadt im Mittelalter überregionale Bedeutung und war führend im gesamten Ostseehandel. Auf Lübecks damalige Macht verweist in unserer Zeit der Status des Großteils der Altstadtinsel als UNESCO-Weltkulturerbe. Der von Herzog Heinrich dem Löwen geweihte romanische Dom war der erste große Kirchenbau aus Backstein an der Ostsee. Und auch die Lübecker Marienkirche gilt als eines der bedeutendsten sakralen Bauwerke der norddeutschen Backsteingotik überhaupt. Die Schaufassade des Lübecker Rathauses vermittelt einen Eindruck, welche weitreichenden Entscheidungen in diesem Prachtbau einst getroffen wurden. Aber auch die mondänen Bürgerhäuser in der City atmen noch immer den Geist von Freiheit, Unternehmertum und Händlerfleiß, der die Seestadt groß gemacht hat. Das eigentliche Wahrzeichen aber ist das imposante Holstentor von 1478.

HAFENSTADT AUF WACHSTUMSKURS

Der Kern der 223.000-Einwohner-Stadt liegt 17 Kilometer von der Ostseeküste entfernt am Unterlauf der Trave. An der Mündung des Flusses in

die Lübecker Bucht befindet sich der Stadtteil Travemünde – das Verbindungsstück der Hansestadt zum maritimen Raum. Hier und an weiteren Punkten in Stadtnähe verlaufen die Kais des Lübecker Hafens. Er zählt zu den größten Ostseehäfen und unterhält wie schon zur Zeit der Hanse Verbindungen nach Skandinavien, ins Baltikum und nach Russland. 2023 wurden im Port of Lübeck 22,2 Millionen Tonnen Gesamtgüter umgeschlagen¹¹. Vor allem Schüttgüter wie Getreide, Dünger oder Baustoffe sind eine Ertragsquelle mit starkem Wachstumspotenzial. Knapp 4.000 Fracht- und Kreuzfahrtschiffe steuerten die Stadt an und über 500.000 Passagiere wurden registriert, so viele wie seit 1999 nicht mehr.

HANSESTADT LÜBECK

Fläche¹⁾	
▶ Lübeck (Landkreis, Hektar)	2141,89
Einwohner²⁾	
▶ Lübeck (Landkreis, 31.12.2024)	223.156
Zuzüge³⁾	
▶ Lübeck (Landkreis, 31.12.2023)	12.072
Erwerbstätige⁴⁾	
▶ Lübeck (Landkreis, 2022)	138.100
Wohngebäudebestand⁵⁾	
▶ Anzahl Wohngebäude (31.12.2023)	44.523
▶ Anzahl Wohnungen (31.12.2023)	121.912
Baugenehmigungen Landkreis Lübeck⁶⁾	
▶ Anzahl Wohnungen (2023)	601
▶ Anzahl Gebäude (2023)	83
Bruttoinlandsprodukt⁶⁾	
▶ Lübeck (Landkreis, 2022, Mio. EUR)	12.438

Quellen:

- 1) <https://region.statistik-nord.de/detail/0110000010010001000/1/343/358/>
- 2) <https://www.luebeck.de/de/rathaus/verwaltung/statistik/index.html>
- 3) <https://region.statistik-nord.de/detail/00100000000000000000/1/0/358/>
- 4) https://www.statistikportal.de/sites/default/files/2025-05/ETR_R2B1_OB2023_31_BSAug24_vorl%C3%A4ufig_revidiert_2_korrigierteAuflage_0.pdf
- 5) <https://region.statistik-nord.de/detail/0110000010010001000/1/343/358/>
- 6) <https://www.statistikportal.de/de/veroeffentlichungen/erwerbstaetige-den-laendern-der-bundesrepublik-deutschland-1991-bis-2023>



Nicht nur die Lage an der Ostsee verschafft Lübeck einen starken Standortvorteil. Am südöstlichsten Punkt der Ostseeküste gelegen, ist sie schon allein deshalb attraktiv für den europaweiten Güterverkehr. Die Autobahn A1 ist die weiterführende Verkehrsader, die via Lübeck die Verbindung zwischen Skandinavien, Hamburg und Westeuropa herstellt. Die Ostseeautobahn A20 wiederum vernetzt Lübeck mit Stettin in Polen und weiteren wichtigen Handelszentren im Baltikum. Parallel besteht ein Schienennetz, das die Eisenbahn als dritten Transportweg vorteilhaft einbindet.

ZWISCHEN MEDIZIN UND MARZIPAN

Umso erstaunlicher ist die Tatsache, dass die größte Branche mit über 20.000 Beschäftigten die Medizintechnik¹² ausmacht – und dies aus guter Tradition. Namhafte Vertreter an der Trave sind Dräger – 1889 in Lübeck gegründet und ein weltweiter Begriff – sowie Euroimmun als Hersteller von Antikörper-Diagnosekits. Weitere bekannte Wirtschaftsunternehmen der Stadt sind die Bockhold-Gruppe, die Gebäude- und Industrieservices anbietet, das Kohle- und Eisenhandelsunternehmen Possehl und Deutschlands ältestes Verlagshaus Schmid-Römhild. Die Innovationskraft der Hansestadt stärken florierende Technologiezentren – etwa in Herrenwyk und den Media Docks. Schließlich sorgt auch eine unternehmerfreundliche kommunale Wirtschaftsförderung für optimale Standortbedingungen. Nicht von ungefähr stieg 2022 das siebzehnte Jahr in Folge¹³ die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten auf den höchsten Wert seit 30 Jahren: 103.144 bzw. 2,1 Prozent mehr als im Vorjahr.

Ein Drittel von ihnen arbeitet bei einem inhabergeführten Familienunternehmen – was eine schöne Kontinuität seit den Zeiten der Hanse mit ihren über Jahrhunderte erfolgreichen Handelskontoren

in Familienhand darstellt. Und dann gibt es noch die süßen Seiten des Lübecker Wirtschaftslebens: An der Seite der in der Ostseestadt ansässigen Lebensmittelhersteller Continental Foods und H. & J. Brüggens hat sich Niederegger einen weltweiten Ruf als Produzent von Marzipanspezialitäten erworben.

HIGHTECH-CLUSTER AN DER TRAVE

Technologische Fortschritt und marktbeherrschenden Innovationen brauchen Impulse. Die kommt oftmals aus der hochkarätigen Lübecker Wissenschaftslandschaft. Universität, Technische Hochschule, der BioMedTech-Wissenschaftscampus der Uniklinik und die Fraunhofer-Einrichtung für Individualisierte und Zellbasierte Medizintechnik (IMTE) liefern Ideen, Forschungsdaten und häufig auch künftige Mitarbeiter.

Wenn es den Unternehmen gut geht, geht es auch der Stadt gut. Lübeck beeindruckt mit seiner hohen Lebensqualität und einem unaufgeregten, legeren nordischen Lifestyle. Die Ostsee ist immer präsent. Denn wo gibt es das schon, dass eine deutsche Großstadt ein eigenes Seebad im Stadtgebiet sein eigen nennt? Travemünde hat nicht nur Hafenanlagen: 4,5 Kilometer Badestrand und Promenade sind von der Lübecker City aus in gerade einmal 20 Minuten erreichbar. Im Schatten des Alten Leuchtturms von 1539 – dem ältesten in Deutschlands – bekommt der Begriff Naherholung eine ganz besondere Bedeutung. Wer sich dann noch auf die Suche nach der Lübecker Mentalität macht, wird in den „Buddenbrooks“ fündig. Thomas Mann – neben Willy Brandt der zweite Nobelpreisträger mit Geburtsort Lübeck – machte seine Heimatstadt einem globalen Publikum bekannt. Die noch heute gültige Maxime der titelgebenden Kaufmannsfamilie aber lautet: „Sei mit Lust bei den Geschäften am Tage, aber mache nur solche, dass wir bei Nacht ruhig schlafen können.“

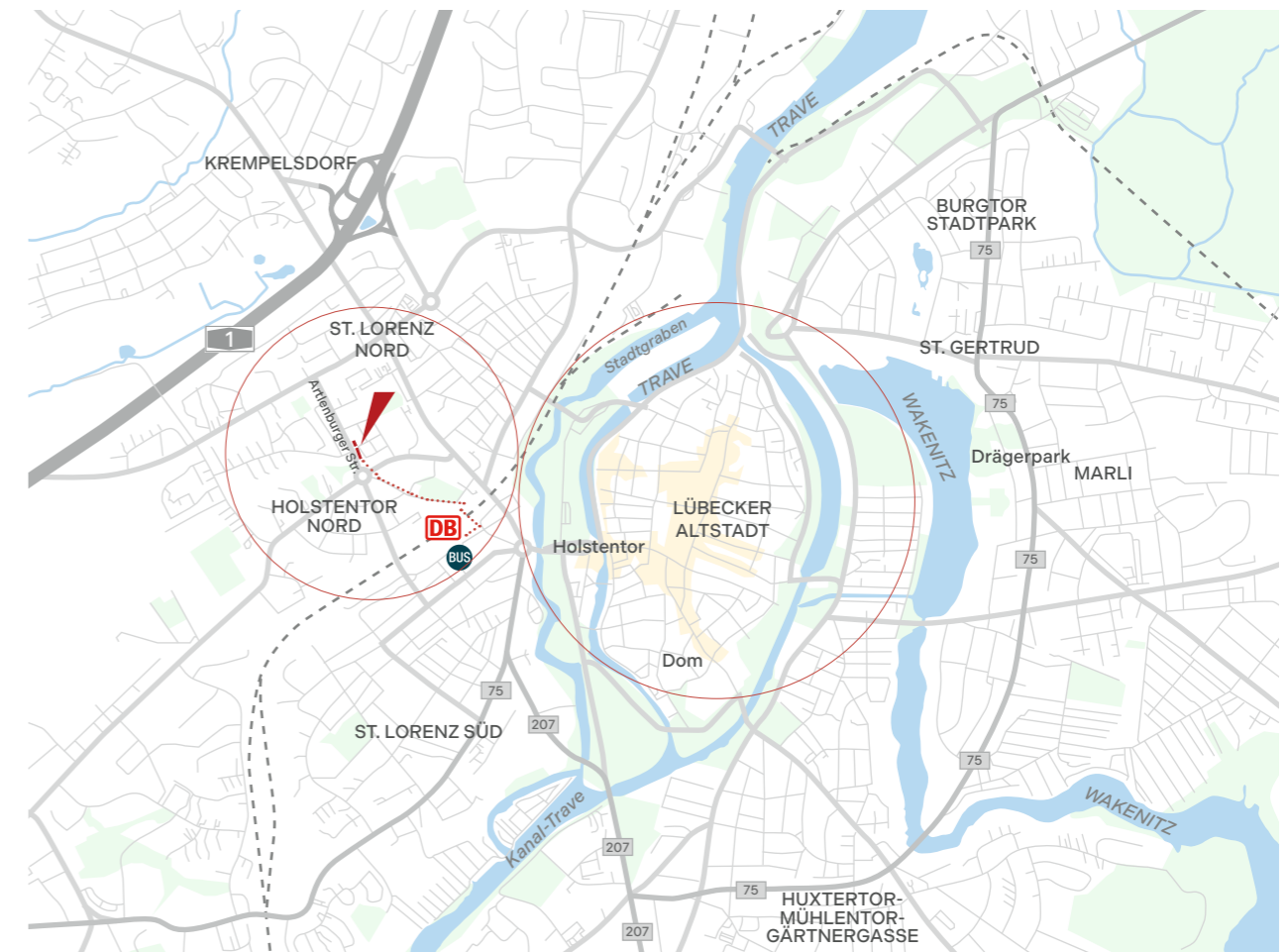
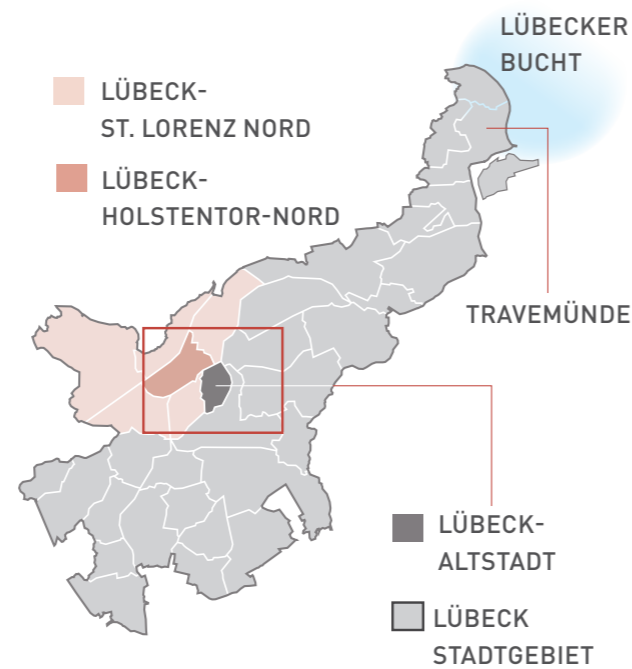


ST. LORENZ-NORD. HISTORISCH, VIELFÄLTIG, CITYNAH.

„Unser Objekt befindet sich im Stadtbezirk Holstentor-Nord, der zum Stadtteil St. Lorenz-Nord gehört. Der Name deutet es an: Diese zentrumsnahe Wohnlage liegt weitest des berühmten Holstentors nordwestlich der Altstadt, vor der sie nur durch den Lübecker Hauptbahnhof und die Gleisanlagen getrennt ist.“



Der lang gezogene, sehr große Stadtteil entstand im 19. Jahrhundert als Vorstadt, die das rasante Wachstum Lübecks städtebaulich auffing. St. Lorenz ist recht heterogen: Neben seinen Wohnquartieren gibt es wichtige Industrieansiedlungen wie das Drägerwerk, den im Norden gelegenen Vorwerker Hafen, das Schlösschen Bellevue und weitere historisch bedeutsame Bauwerke. Die meisten Besorgungen des täglichen Bedarfs lassen sich vor Ort erledigen. Geschäfte, Restaurants oder Arztpraxen finden sich in ausreichender Zahl – zudem sind im Stadtteil mehrere Schulen, Kindergärten und Kitas angesiedelt. In der Artlenburger Straße verläuft eine Buslinie – die nächstgelegene Haltestelle befindet sich nur wenige Schritte vom Objekt entfernt. Auch mit dem Rad sind es nur wenige Minuten in die Lübecker City. Für überregionale Fahrten bietet sich der nahe Hauptbahnhof sowie der rasch erreichbare Anschluss zur A1 Bremen-Lübeck an. Diese guten Standortfaktoren innerhalb der Hansestadt Lübeck machen die Wohnlage in St. Lorenz-Nord vorteilhaft für ein auf Sicherheit und Nachhaltigkeit abzielendes Immobilieninvestment.



HANSESTADT LÜBECK

St. Lorenz-Nord	
▶ Fläche ¹⁾ [km ²]	27,9
▶ Einwohner ¹⁾ [31.12.2024]	43.537
Holstentor-Nord	
▶ Fläche ²⁾ [km ²]	4,39
▶ Einwohner ³⁾ [31.12.2022]	21.606

Quellen:
 1) <https://bekanntmachungen.luebeck.de/dokumente/d/1854/inline>
 2) https://de.wikipedia.org/wiki/Liste_der_L%C3%BCbecker_Stadteile
 3) <https://www.mieterverein-luebeck.de/Politik,%20Presse/Stat.%20Jahrbuch%20HL%202019-2022.pdf>

11
Minuten
zu Fuß zum
Hauptbahnhof

23
Minuten
mit dem Zug zu
Travemünde-Strand

47
Minuten
mit dem Zug zum
Hbf Hamburg



GUTACHTERLICHE BESTANDSANALYSE DURCH DEN TÜV SÜD



_ Um Ihre Investition in Immobilien-Sachwerte hinsichtlich Rentabilität, Wertsteigerung und Nachhaltigkeit abzusichern, hat die Domicil Invest 21 GmbH vor Ort eine Technical Due Diligence durch den TÜV SÜD vornehmen lassen.

WAS LEISTET EINE DUE DILIGENCE?

Eine Due Diligence dient dem Ziel, Interessenten ausschlaggebende Informationen und technische Fakten zu einer Immobilie transparent zur Verfügung zu stellen. Auf diese Weise lassen sich Chancen und Risiken der angestrebten Transaktion realistisch abschätzen. Materielle und immaterielle Vermögenswerte können mit Hilfe der Due Diligence mit einem hohen Maß an Klarheit beurteilt werden.

Die Technical Due Diligence untersucht und beurteilt die für Zustand, Nutzung und Instandsetzungsbedarf einer Immobilie ausschlaggebenden Kriterien:

- Gebäudezustand
- Sanierungsaufwand
- Betriebskosten
- Funktionalität
- Flexibilität
- Nutzungsänderungen

Diese technische Bestandsaufnahme gibt Auskunft über so wichtige Punkte wie Qualität, Wirtschaftlichkeit, Gebrauchstauglichkeit, Realisierbarkeit, Sicherheit und Nachhaltigkeit.

Der beauftragte Gutachter untersucht dazu die Gebäudehülle und alle technischen Anlagen eines Objekts. Er nimmt die laufenden Kosten in den Blick und stuft eventuelle Umweltrisiken ein. Seine gutachterliche Bestandsanalyse dient gleichermaßen dem Schutz von Käufer wie Verkäufer. Denn letztlich beruht ein Immobilien-Investment immer auf dem Abwägen möglicher Risiken mit den lukrativen Chancen eines finanziellen Engagements.

DER TÜV SÜD ALS RENOMMIERTER PARTNER

Mit dem TÜV SÜD wählte die Domicil Real Estate Group einen international anerkannten Partner für die technische Due Diligence. Die Erkenntnisse der gutachterlichen Bestandsanalyse wurden bei mehreren Ortsbegehungen gewonnen und in einem Bericht zusammengefasst. Dieser Due Diligence Bericht bildet die Grundlage für die im Folgenden auszugsweise dargelegten Ergebnisse und des sich aus ihnen ableitenden Handlungsbedarfs.

Grundlagen zum Bestand (allgemeine Angaben)

Bau-/gebäudetechnische Bereiche (Baujahre):
1955/1959
 Zustandsbewertung (Bestandsanalyse 2025):
gut
 Energetische Qualität:
Energieausweise bis 2028 bzw. 2029 liegen vor

DIE ZIELE DER GUTACHTERLICHEN BESTANDSERFASSUNG

Unabhängige Bautechnik-Sachverständige der TÜV SÜD AG haben am Objekt Begehungen ausgewählter Bereiche des Gemeinschaftseigentums und von Teilen des Sondereigentums vorgenommen. Ziel dieser gutachterlichen Bestandsaufnahme war es, wesentliche Bestandsmängel zu erkennen sowie den allgemeinen gegenwärtigen technischen Objektzustand zu beschreiben. In einem zweiten Schritt ermittelte der TÜV SÜD, in welchem Zeitrahmen technisch sinnvolle Sanierungsmaßnahmen erfolgen sollten.

Die Beurteilung erfolgte rein visuell und stichprobenartig. Es wurden nur Bestandsmängel beurteilt, die für die Dauerhaftigkeit und Werthaltigkeit des Gebäudes sowie die Sicherheit der Bewohner wesentlich sind.

Die gutachterlichen Beurteilungen hinsichtlich Dauerhaftigkeit und Gebrauchstauglichkeit erstrecken sich insbesondere auf:

- Standsicherheit
- Feuerschutz
- Wärmeschutz
- Brandschutz
- Schallschutz
- Gebäudetechnik
- baulicher Zustand

Altlastenuntersuchungen und Untersuchungen auf Schadstoffe waren nicht Vertragsbestandteil. Langfristige bzw. dauerhaft anfallende Instandsetzungsmaßnahmen wie Treppenhausanstriche oder der Austausch von Teppichböden wurden ebenfalls nicht im TÜV SÜD-Gutachten berücksichtigt. Solche Arbeiten gehören turnusmäßig in den Rahmen der allgemeinen Instandhaltung. Die TÜV-Experten gehen ferner davon aus, dass für diese Wohnanlagen zur Beseitigung altersbedingten Abnutzungserscheinungen ausreichend Rücklagen gebildet wurden.

ALS „WESENTLICHE BESTANDSMÄNGEL“ WURDEN DEFINIERT:

- Verstöße gegen die Sicherheitsvorschriften der Landesbauordnung hinsichtlich Statik, Brandschutz und Verkehrssicherheit (Bestandsschutz wird berücksichtigt)
- Mängel, die die Dauerhaftigkeit der Immobilie stark einschränken und bei fehlender Behebung zu einem unverhältnismäßigen Wertverfall führen würden bzw. das Vorhandensein wertbeeinträchtigender Eigenschaften wie Schadstoffe (z.B. Asbest)
- Mängel / Schäden an Gewerken, die zu Folgeschäden führen und damit die Sanierung des Bauteils erfordern (z.B. Dächer oder Balkone)
- Am Objekt TOHUUS LIVING LÜBECK konnte durch den TÜV SÜD keiner dieser wesentlichen Bestandsmängel festgestellt werden.



DAS OBJEKT TOHUUS LIVING LÜBECK IM ÜBERBLICK

„Auf Plattdeutsch bedeutet „Tohuus“ viel mehr als nur „zu Hause sein“. Der warmherzige Ausdruck steht für ein Lebensgefühl, für Geborgenheit, für das Ankommen am richtigen Ort. Und auch für die richtige Entscheidung. Genau das sind die Werte, die unser Objekt in zentraler Lage in Lübeck ausmachen.

LAGE

Die Wohnanlage befindet sich in zentraler Lage im Lübecker Stadtteil St. Lorenz Nord. Die Altstadt liegt nur wenige hundert Meter entfernt auf der anderen Seite der Trave. Im Umfeld der Artlenburger Straße sind mehrere Supermärkte und weitere Anlaufstellen zur Deckung des täglichen Bedarfs fußläufig erreichbar. Ein Bushaltestelle bindet sich in direkter Nachbarschaft zum Hauptbahnhof sind es keine zwei Kilometer, zur Autobahn A1 nur ein Kilometer.

OBJEKTBESCHREIBUNG

Das in diesem Exposé vorgestellte Objekt TOHUUS LIVING LÜBECK in der Hansestadt Lübeck besteht aus zwei Mehrfamilienhäusern in Massivbauweise mit insgesamt vier Treppenhäusern. Das Gebäude Artlenburger Straße 12 wurde um den Gebäudeteil Artlenburger Straße 14 erweitert, wobei die

angebauten Wohnungen durch das Bestandstreppenhaus erschlossen werden. Die eingeschossig unterkellerte Wohnanlage umfasst 29 Wohnungen mit Größen zwischen ca. 47 und ca. 73 m².

Die Dachgeschosse sind teilweise zu Wohnzwecken ausgebaut. Fast alle Wohnungen verfügen über Loggien oder Balkone (außer Wohnung 20, 23, 26, 28 und 29). Die Außenanlage ist als Rasenfläche mit hohen Bäumen und vereinzelt Sträuchern vor den Gebäuden und an den Gehwegen gestaltet. Für Kinder steht ein Spielplatz in der Nachbarschaft zur Verfügung. In der Außenanlage gibt es Fahrradabstellbereiche. Pkw-Stellplätze sind nicht vorhanden, doch können Autos am Straßenrand geparkt werden.



DUE DILIGENCE TEIL A – BAUTECHNISCHER GEBÄUDEZUSTAND AUSZUG

TRAGWERK

Das Objekt wurde durchweg in Massivbau- Mauerwerks- und Stahl- bzw. Stampfbetonbauweise errichtet. Die erdberührten Bauteile wurden gemauert, die Bodenplatten bestehen aus Ort-beton. Werkpläne hatten TÜV SÜD nicht zur Einsicht vorgelegen, jedoch Baueingabepläne aus den 1950er Jahren. Auch Bodengutachten mit Angaben über den Bemessungswasserspiegel waren nicht greifbar. Die Baubehörde teilte aber mit, dass auf dem Baugrundstück die Grundwasserstände unterhalb der Gründungssohlen der Gebäude liegen. Daher ließen sich auch keine über das übliche Maß hinausgehenden Durchfeuchtungen der erdberührten Kellerbereiche feststellen. Stichprobenmäßige Feuchtemessungen an den Innenseiten der erdberührten Außenwände ergaben eine Einstufung als „trocken“.

FASSADE, FENSTER, AUSSENTÜREN

Die verklinkerten und hinterlüfteten Fassaden weisen keine visuell feststellbaren Beeinträchtigungen auf. Die Wohnungsfenster bestehen aus Kunststoff, die der Treppenhäuser aus Holz. Ersterer wurden in den 1990er Jahren bereits erneuert. Die Kellerfenster sind intakt, haben aber keine Dämmeigenschaften. In die Häuser führen verglaste Holztüren aus der Bauzeit. Sie zeigen Abnutzungen an den Holzrahmen und schließen nicht dicht.

DÄCHER

Die Dachstühle sind Zimmermannskonstruktionen. Die Bedeckungen bestehen aus Betondachsteinen und wurden wahrscheinlich erneuert. Darunter gibt es keine zweiten Entwässerungsebenen. Bei den Begehungen waren durch Sichtprüfung keine Mängel an den Dachschrägen und an den Dächern feststellbar.

BALKONE

Beim Gebäude Artlenburger Straße 14 sind die Balkone zum Garten hin gebaut, im Gebäuderiegel Artlenburger Straße 6, 8, 10 zur Straße. Im Gebäudeteil Artlenburger Straße 12 befinden sich französische Balkone im Giebel. Die Balkone wurden als Stahlbetonkragplatten in die Decken einbetoniert. Zur Bauzeit gab es noch keine thermische Trennung der Betonplatten von den Decken. Die Absturzsicherungen bestehen entweder aus betonierten Bauteilen oder aus Stahlkonstruktionen mit Faserzementplatten als Füllungen. Ihre Brüstungen liegen über der laut Landesbauordnung verlangten Mindesthöhe von 90 Zentimetern. Wasser kann über Fallrohre und Speier ins Freie abfließen.

TREPPENHÄUSER

Die Treppenläufe sind ca. 100 Zentimeter breit und überschreiten Höhen von 200 Zentimetern. Die Vertikalstreben der Geländer haben Abstände von ca. 13 cm – geringfügig mehr als von DIN 18065 und LBO Schleswig-Holstein vorgegebenen. Wahrscheinlich besteht hier Bestandsschutz ohne eine erforderliche Ertüchtigungsverpflichtung. Augenscheinlich sind die Treppenläufe nicht schallentkoppelt gelagert. Die Kunststein-Beläge der Treppen-

häuser weisen nur geringfügige Abnutzungsspuren auf. Die Wohnungseingangstüren sind nicht vollwandig, nicht rauchdicht und nicht selbstschließend. Der Innenputz zeigt vor allem in den Dachgeschossen deutliche Rissbildungen.



DUE DILIGENCE TEIL B – GEBÄUDETECHNISCHER OBJEKTZUSTAND AUSZUG

WÄRMEVERSORGUNGSANLAGEN

Beide Gebäude werden von jeweils einer mit Erdgas betriebenen Zentralheizung mit Wärme versorgt. Warmwasser wird dezentral in den Wohnungen mit Boilern oder Durchlauferhitzern erzeugt. Probenahmeauslässe für die Trinkwasserbeprobungen sind damit nicht notwendig. Die Anlagentechnik einschließlich der Druckausgleichsbehälter ist überwiegend rund zehn Jahre alt. Die Heizungsinstallationen sind bis auf einige teilweise erneuerte Abschnitte weitgehend gedämmt, die Armaturen nicht beschriftet.

SANITÄRTECHNISCHE ANLAGEN

Schmutzwasser wird über Sammel- und Fallleitungen auch unterhalb der Rückstauenebene dem öffentlichen Kanal zugeführt. Schmutzwasserhebeanlagen für die Kellerbereiche sind nicht vorhanden. Offenbar werden die Keller

über Rückstauklappen entwässert. Die Schmutzwasserleitungen bestehen, soweit einsehbar, aus Gussrohren, die noch aus der Bauzeit stammen.

Es existieren einige Spülmöglichkeiten. Die Hausdächer werden über Regenrinnen und Fallrohre an den Fassaden entwässert, die in die Grundleitungen münden. Teile dieses Systems wurden in jüngerer Zeit erneuert. Der Warm- und Kaltwasserverbrauch wird offenbar in den Wohnungen erfasst. Die Warmwasserbereitung erfolgt ebenfalls in den Wohnungen.

ELEKTROTECHNISCHE ANLAGEN

Die Wohnanlage wird aus den Hauptstromanschlüssen in den Gebäudekellern mit Strom versorgt. Stromzähler und Haupt Sicherungen für die Wohneinheiten befinden sich im Gemeinschaftseigentum.



DUE DILIGENCE TEIL B – FUNKTIONALER OBJEKZUSTAND AUSZUG

BRANDSCHUTZ

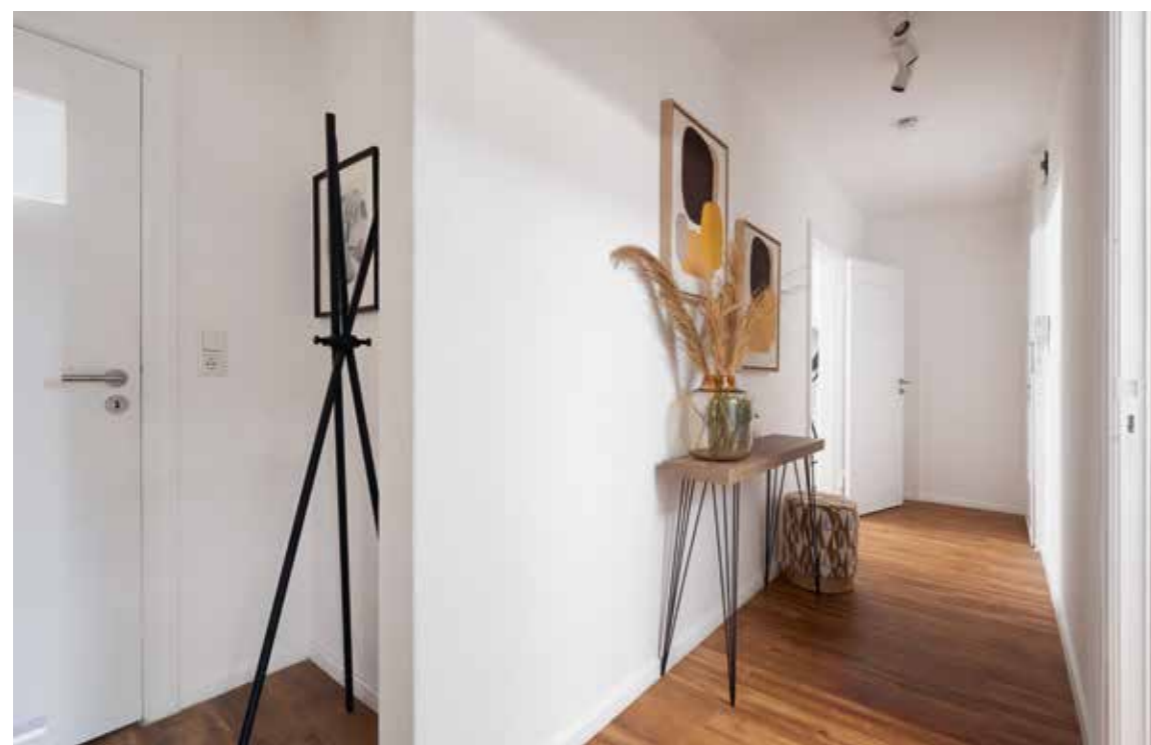
Erste und zweite Rettungswege sind über die Treppenhäuser sowie über Anleiterung an Fassaden, Fenstern und Balkonen sichergestellt. In den Treppenhäusern wurden die Installationen verkoffert. Die Holztüren und Holztreppengeländer stellen geringe Brandlasten dar. Im Notfall ist die Entrauchung der Treppenhäuser manuell über zu öffnende Fenster in den Geschossen möglich. Die Dachgeschosswohnungen können über die Treppenhäuser nicht entraucht werden. Die Türen zu den Treppenhäusern und zu den Kellern sind intakt, teilweise jedoch ohne Brandschutzfunktion. Zur Brandschutzzeignung der Türen zum Dachspitz sollten Brandschutzprüfungen zeitnah angesetzt werden. Der Altbestand an Wohnungseingangstüren erfüllt wahrscheinlich nicht die heutigen Brandschutzanforderungen nach Landesbauordnung. Hier kann aber von Bestandsschutz ausgegangen werden.

SCHALLSCHUTZ

Die generelle Ausführung der Konstruktion nach den Anforderungen des Schallschutzes (DIN 4109) konnte nicht überprüft werden.

WÄRMESCHUTZ / ENEC

Die Primärenergieverbräuche liegen zwischen 143 kWh/m²a und 167 kWh/m²a, die Endenergieverbräuche zwischen 129 kWh/m²a und 151 kWh/m²a. Damit sind die zur Bauzeit üblichen geringen Dämmstandards eingehalten. Zur Ertüchtigung der WDVS-Fassade, der Deckendämmung der obersten Wohnbereiche und der Kellerdecken-Untersichten besteht energetischer Handlungsbedarf.



DUE DILIGENCE TEIL B – WARTUNG UND INSTANDHALTUNG

ENERGIEAUSWEIS FÜR WOHNGEBÄUDE

Durchschnittswert

Für Energiebedarfsberechnungen

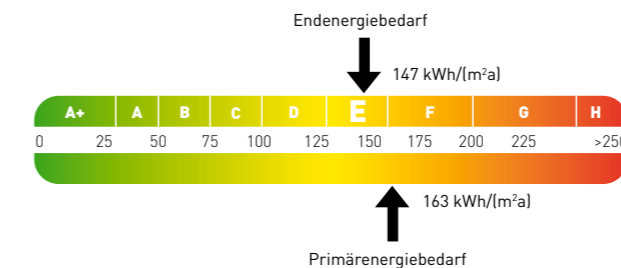
verwendetes Verfahren:

- Verfahren nach DIN V 4108-6 / DIN V 4701-10

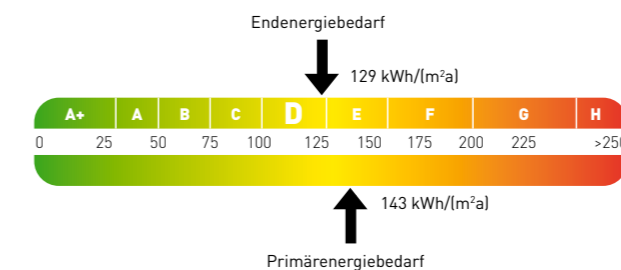
Anforderungen gemäß GEG:

- Primärenergiebedarf
- Energetische Qualität der Gebäudehülle HT'

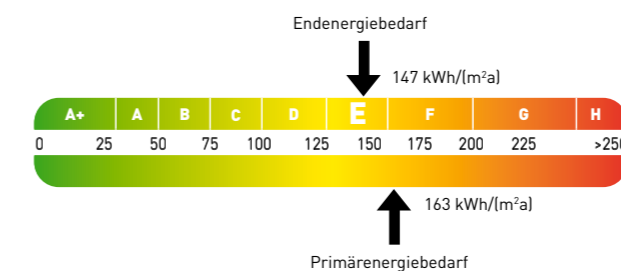
HAUS 06



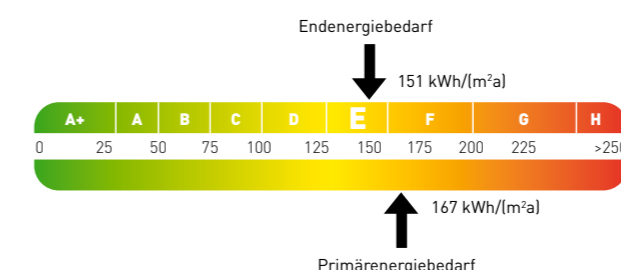
HAUS 08



HAUS 10



HAUS 12/14



DUE DILIGENCE TEIL B – KOSTENBEWERTUNG

Im Rahmen der gutachterlichen Beurteilung gab der TÜV SÜD eine Kostenschätzung über Instandsetzungserfordernisse ab.

Turnusmäßig notwendige Arbeiten wie das malermäßige Ausbessern der Treppenhäuser ca. alle 5 Jahre, der Austausch defekter Fenster oder ein Gasthermenwechsel sind in dieser Auflistung nicht enthalten. Gleiches gilt für Ertüchtigungsmaßnahmen, die sich auf Grund einer behördlichen Brandbeschau ergeben können.

Die Kostenschätzung erfolgte nach den Kriterien:

- Stufe 1:** sofort / kurzfristig zu beseitigen (innerhalb eines Jahres)
- Stufe 2:** mittelfristig zu beseitigen (innerhalb von 2 bis 3 Jahren)
- Stufe 3:** langfristig zu beseitigen (innerhalb von 4 bis 10 Jahren).

Mangel	Maßnahme	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Die Haustüren schließen nicht mehr dicht.	Die vier Haustüren sind einzustellen, gegebenenfalls schreinermäßig zu überarbeiten.			8.000 €
Die Installationen sind teilweise nicht gedämmt.	Die fehlenden Dämmungen sind zu ergänzen.	2.000 €		
Die Armaturen sind teilweise schwergängig.	Die Armaturen sind bei fehlender Gängigkeit zu tauschen.	2.000 €	2.000 €	2.000 €
Die Gußleitungen Schmutzwasser sind mit ca. 69 Nutzungsjahren am Ende der möglichen Nutzungszeit angekommen.	Bei Undichtigkeiten in den Schmutzwasserleitungen sind diese zu erneuern.	8.000 €	8.000 €	8.000 €
An den Hauseingangsbereichen sind Betonabplatzungen an den Vordächern gegeben.	Die Vordächer sind im Bereich der Betonabplatzungen betontechnologisch zu überarbeiten, die Abdichtung ist danach zu erneuern.			12.000 €
Die Decken über den obersten Wohn-geschoßen sind wahrscheinlich nicht gedämmt.	Die Decken über den obersten Wohngeschoßen und die Seitenwände zwischen DG-Abstellbereich und DG-Wohnungen sollten gedämmt werden.			30.000 €
Zwischensumme gesamt netto (ohne BNK)		12.000 €	10.000 €	60.000 €

Die Kostenschätzung ist in Ihrer Gesamtheit mit einer Abweichung von +/- 30 Prozent zu bewerten.

In diesen geschätzten Netto-Herstellerkosten sind keinerlei Baunebenkosten für Steuerung, Planung, Organisation, Fachingenieure usw. berücksichtigt. Ebenso sind die anzusetzenden Kosten für die regelmäßige und notwendige Wartung und Instandhaltung der Immobilie, die im Rahmen des gebräuchlichen Gebäudeunterhaltes zu kalkulieren sind, nicht Gegenstand dieser Kostenaufstellung.

Grobkostenschätzung Summen gesamt netto

Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
12.000,- €	10.000,- €	60.000,- €



WOHNGEBÄUDE 6, 8, 10, 12-14



TOHUUS LIVING LÜBECK	23556 Lübeck, Artlenburger Straße 6-10 (gerade) und 12-14 (gerade)
► Anlagetyp · Einordnung	<u>Immobilie</u> · wohnwirtschaftlich ausgerichtetes Investment
► Wesentliche Vertragspartner	Domicil Invest 21 GmbH
Initiator · Anbieter	Domicil Invest 21 GmbH · Leonrodstraße 52 · 80636 München
Urkunden	Teilungserklärung 25. Juni 2025 UVZ-Nr. 1437/2025 Bezugsurkunde vom 1. Juli 2025 UVZ-Nr. F 1504/2025 Mietpool vom 1. Juli 2025 UVZ-Nr. F 1505/2025
► Immobilienmanagement (Verwaltung)	Domicil Property Management GmbH · Leonrodstraße 52 · 80636 München
► Produkt	
► Produktbeschreibung	29 Wohneinheiten
► Baujahr	1955 bzw. 1959
► Flächenangaben	Grundstücksfläche 2.925 m ² , Wohnfläche 1.789,59m ²
► Wohnungen	6 x 2 Zimmer, 3 x 2,5 Zimmer, 20 x 3 Zimmer
► PKW-Stellplätze	keine
► Konstruktionsart	Massivbauweise (Bodenplatten aus Ort beton), Mauerwerks- und Stahl- bzw. Stampfbetonbauweise, Dachstuhl zimmermannsmäßig ausgebaut, Klinkerfassade
► Heizanlage	Gaszentralheizung in 2 Gebäuden, Boiler / Durchlauferhitzer in den Wohnungen
► Einnahmen Mietpool (gemeinsam)	
► Mietpool Wohneinheiten	pro m ² € 9,20
► Mietpool Stellplatz	kein Stellplatz
► Kaufpreise	
► Wohneinheit	Durchschnitt pro m ² € 3.600,-
► Kosten Instandhaltung	
► Summe Rücklagen WE pro m ²	€ 226,08
► Summe Rücklagen WE	€ 404.584,95
► Summe allgemeine Rücklage	€ 10.000,-
► Summe allgemeine Rücklage/m ²	€ 5,59
► Besonderheiten	
► Energieeffizienzklasse (Endenergiebedarf) vor Sanierung	D – E
► Mögliche Energieeffizienzklasse nach Sanierung	B
► Schönheitsreparaturverpflichtung	§ 5 Mietpool-GbR-Vertrag: Wohnungseigentümer sind gemäß Mietpool-GbR-Vertrag bei jedem Mieterwechsel innerhalb von 4 Wochen zur fachgerechten Durchführung der nötigen Schönheitsreparaturen auf eigene Kosten verpflichtet (siehe S.60ff).
► Sanierungsverpflichtung	gemäß § 6 Mietpool-GbR-Vertrag bei erstem Mieterwechsel nach Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten, sofern Wohnung als „Altbestand“ in Übersicht auf S. 66/67 bewertet
► Wirtschaftsplan	– Monatlicher Vorschuss für die Betriebskosten: EUR 5,82 je 1/1.000stel Miteigentumsanteil – Monatlicher Vorschuss für die Heizkosten einer zentralen Heizungsanlage: 4,39 EUR je 1/1000stel Miteigentumsanteil – Monatlicher Vorschuss für laufende Erhaltungsmaßnahmen: EUR 0,72 je 1/1.000stel Miteigentumsanteil – Monatlicher Vorschuss auf die Erhaltungsrücklage: EUR 0,72 je 1/1.000stel Miteigentumsanteil
► LZ WEG-Verw. Vertr.	3 Jahre – Beginnend mit 1. BNL
► Verwalter-Vergütung (WEG Vertrag)	30,00 € inkl. MwSt. pro WE/mtl., 5,00 € inkl. MwSt. pro STP/mtl.
► Verwalter-Vergütung (SEV Vertr. Mietpool)	30,00 € inkl. MwSt. pro WE/mtl., 5,00 € inkl. MwSt. pro STP/mtl.



ARTLENBURGER STRASSE 6 – 14

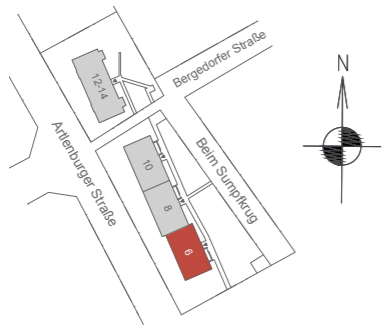
WHG	Lage Gebäude	Etage	Zimmer	Extra	Wohnfläche	1/1.000	Position	
01	Artlenburger Straße 6	EG	links	3	Loggia	63,89 m ²	35,70	Seite 44
02	Artlenburger Straße 6	EG	rechts	3	Loggia	64,15 m ²	35,85	Seite 44
03	Artlenburger Straße 6	1. OG	links	3	Loggia	63,89 m ²	35,70	Seite 45
04	Artlenburger Straße 6	1. OG	rechts	3	Loggia	64,15 m ²	35,85	Seite 45
05	Artlenburger Straße 6	2. OG	links	3	Loggia	63,87 m ²	35,69	Seite 45
06	Artlenburger Straße 6	2. OG	rechts	3	Loggia	64,15 m ²	35,85	Seite 45
07	Artlenburger Straße 8	EG	links	3	Loggia	64,09 m ²	35,81	Seite 46
08	Artlenburger Straße 8	EG	rechts	3	Loggia	73,28 m ²	40,95	Seite 46
09	Artlenburger Straße 8	1. OG	links	3	Loggia	64,09 m ²	35,81	Seite 47
10	Artlenburger Straße 8	1. OG	rechts	3	Loggia	73,28 m ²	40,95	Seite 47
11	Artlenburger Straße 8	2. OG	links	3	Loggia	63,74 m ²	35,62	Seite 47
12	Artlenburger Straße 8	2. OG	rechts	3	Loggia	73,28 m ²	40,95	Seite 47
13	Artlenburger Straße 10	EG	links	2	Loggia	54,43 m ²	30,41	Seite 48
14	Artlenburger Straße 10	EG	rechts	3	Loggia	64,02 m ²	35,77	Seite 48
15	Artlenburger Straße 10	1. OG	links	2	Loggia	54,43 m ²	30,41	Seite 49
16	Artlenburger Straße 10	1. OG	rechts	3	Loggia	64,03 m ²	35,78	Seite 49
17	Artlenburger Straße 10	2. OG	links	2	Loggia	54,43 m ²	30,41	Seite 49
18	Artlenburger Straße 10	2. OG	rechts	3	Loggia	64,03 m ²	35,78	Seite 49
19	Artlenburger Straße 12-14	EG	links	3	Balkon	69,39 m ²	38,77	Seite 52
20	Artlenburger Straße 12-14	EG	mitte	2	-	47,14 m ²	26,34	Seite 52
21	Artlenburger Straße 12-14	EG	rechts	2,5	Balkon	59,81 m ²	33,42	Seite 52
22	Artlenburger Straße 12-14	1. OG	links	3	Balkon	69,69 m ²	38,94	Seite 53
23	Artlenburger Straße 12-14	1. OG	mitte	2	-	47,12 m ²	26,33	Seite 53
24	Artlenburger Straße 12-14	1. OG	rechts	2,5	Balkon	59,03 m ²	32,99	Seite 53
25	Artlenburger Straße 12-14	2. OG	links	3	Balkon	70,19 m ²	39,22	Seite 53
26	Artlenburger Straße 12-14	2. OG	mitte	2	-	46,83 m ²	26,17	Seite 53
27	Artlenburger Straße 12-14	2. OG	rechts	2,5	Balkon	59,75 m ²	33,39	Seite 53
28	Artlenburger Straße 12-14	DG	links	3	Balkon	52,49 m ²	29,34	Seite 54
29	Artlenburger Straße 12-14	DG	rechts	3	Balkon	56,91 m ²	31,80	Seite 54

ARTLENBURGER STRASSE 6

Wohneinheiten ■ 01, 03 ■ 02, 04, 06 ■ 05

Wohnen	19,92 m ²	19,92 m ²	19,92 m ²
Zimmer 1	9,62 m ²	14,16 m ²	9,62 m ²
Zimmer 2	14,16 m ²	9,53 m ²	14,16 m ²
Küche	7,63 m ²	7,72 m ²	7,63 m ²
Bad	3,45 m ²	3,63 m ²	3,43 m ²
Diele	6,52 m ²	6,50 m ²	6,52 m ²
Loggia*	2,60 m ²	2,69 m ²	2,60 m ²
Wohnfläche	63,89 m²	64,15 m²	63,87 m²

Flächenangaben sind circa-Angaben.
* Loggia- und Terrassenflächen werden mit 50 % berechnet.



EG

Wohneinheit
02 / EG / 3 Zimmer
Wfl. 64,15 m²

Wohneinheit
01 / EG / 3 Zimmer
Wfl. 63,89 m²

2. OG

Wohneinheit
06 / 2. OG / 3 Zimmer
Wfl. 64,15 m²

Wohneinheit
05 / 2. OG / 3 Zimmer
Wfl. 63,87 m²

1. OG

Wohneinheit
04 / 1. OG / 3 Zimmer
Wfl. 64,15 m²

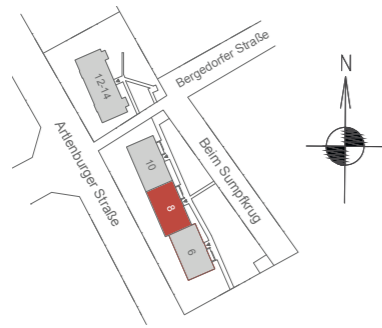
Wohneinheit
03 / 1. OG / 3 Zimmer
Wfl. 63,89 m²

ARTLENBURGER STRASSE 8

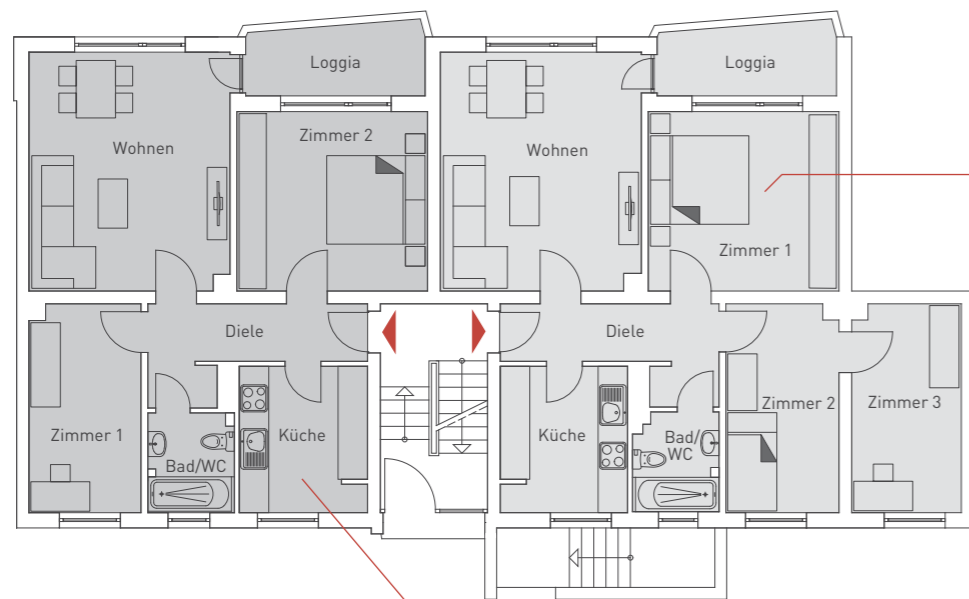
Wohneinheiten ■ 07, 09 ■ 08, 10, 12 ■ 11

Wohnen	19,92 m ²	19,90 m ²	19,92 m ²
Zimmer 1	9,57 m ²	14,16 m ²	9,57 m ²
Zimmer 2	14,16 m ²	9,67 m ²	14,16 m ²
Zimmer 3	-	9,37 m ²	-
Küche	7,72 m ²	7,67 m ²	7,66 m ²
Bad	3,57 m ²	3,44 m ²	3,29 m ²
Diele	6,53 m ²	6,47 m ²	6,53 m ²
Loggia*	2,60 m ²	2,60 m ²	2,60 m ²
Wohnfläche	64,09 m²	73,28 m²	63,74 m²

Flächenangaben sind circa-Angaben.
* Balkon- und Terrassenflächen werden mit 50 % berechnet.



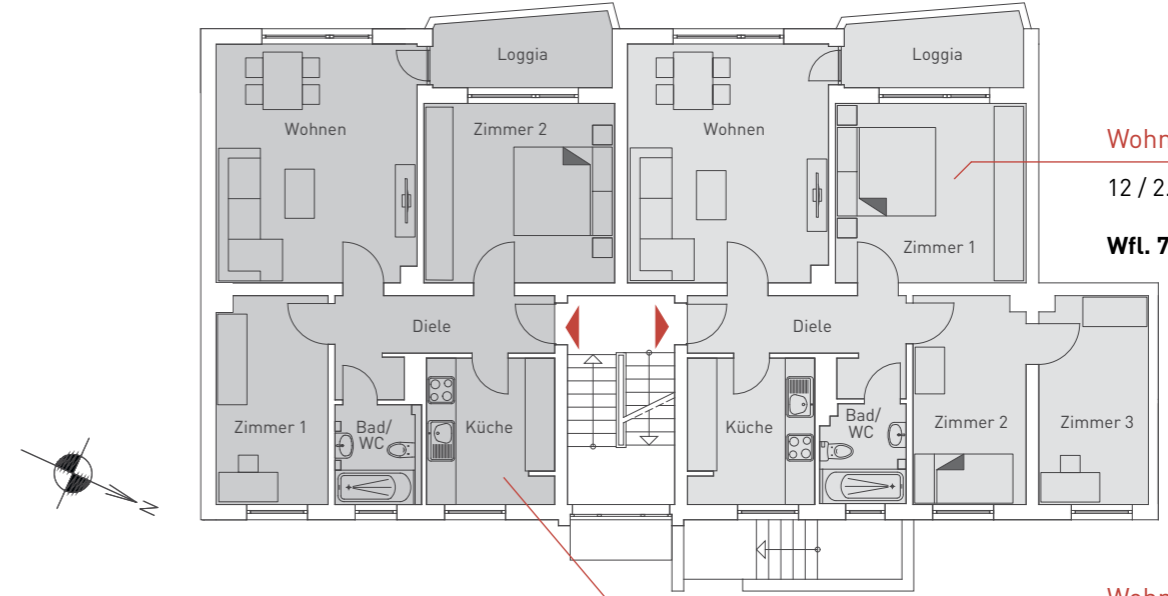
EG



Wohneinheit
08 / EG / 3 Zimmer
Wfl. 73,28 m²

Wohneinheit
07 / EG / 3 Zimmer
Wfl. 64,09 m²

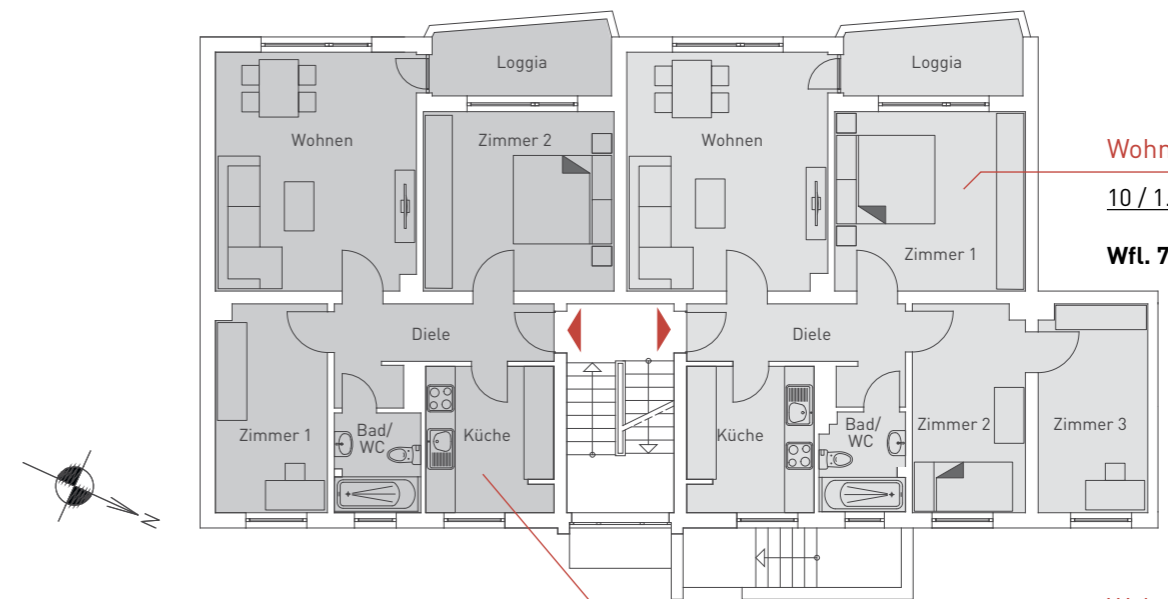
2. OG



Wohneinheit
12 / 2. OG / 3 Zimmer
Wfl. 73,28 m²

Wohneinheit
11 / 2. OG / 3 Zimmer
Wfl. 63,74 m²

1. OG



Wohneinheit
10 / 1. OG / 3 Zimmer
Wfl. 73,28 m²

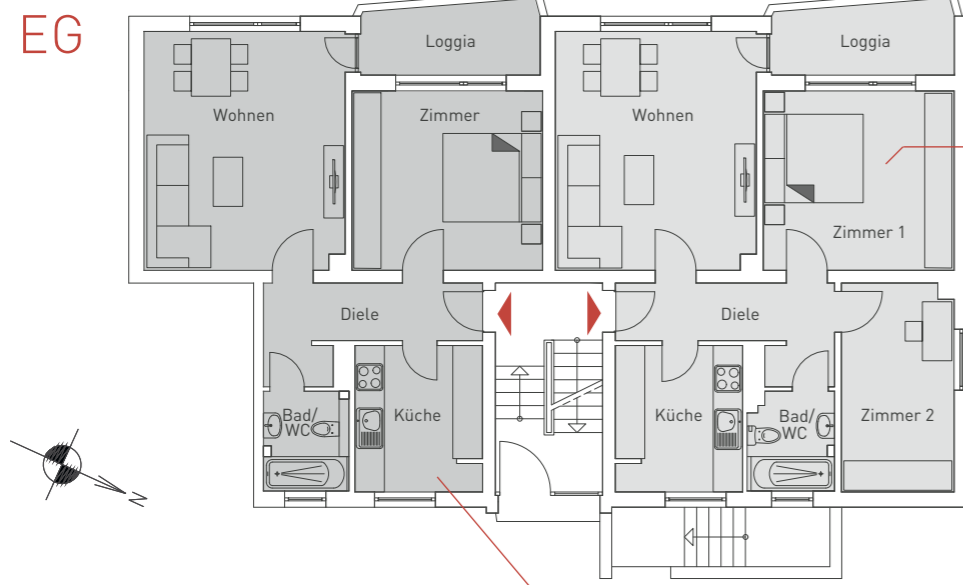
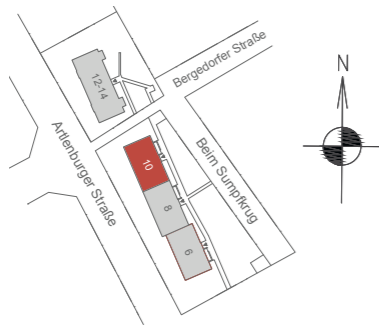
Wohneinheit
09 / 1. OG / 3 Zimmer
Wfl. 64,09 m²

ARTLENBURGER STRASSE 10

Wohneinheiten ■ 13, 15, 17 ■ 14 ■ 16, 18

Wohnen	19,93 m ²	19,93 m ²	19,93 m ²
Zimmer 1	14,16 m ²	14,16 m ²	14,16 m ²
Zimmer 2	-	9,62 m ²	9,62 m ²
Küche	7,70 m ²	7,67 m ²	7,67 m ²
Bad	3,53 m ²	3,47 m ²	3,48 m ²
Diele	6,51 m ²	6,51 m ²	6,51 m ²
Loggia*	2,60 m ²	2,66 m ²	2,66 m ²
Wohnfläche	54,43 m²	64,02 m²	64,03 m²

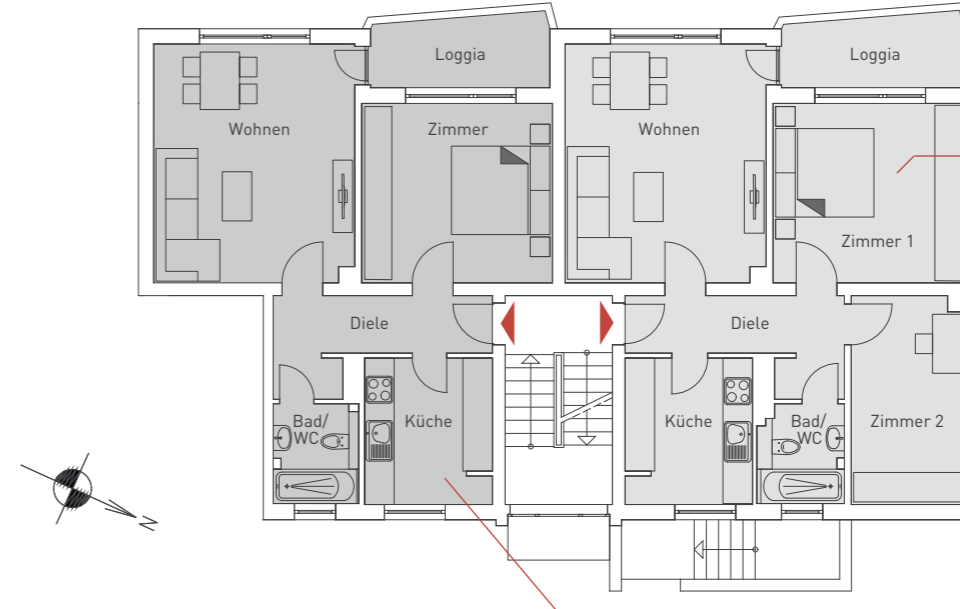
Flächenangaben sind circa-Angaben.
* Balkon- und Terrassenflächen werden mit 50 % berechnet.



Wohneinheit
14 / EG / 3 Zimmer
Wfl. 64,02 m²

Wohneinheit
13 / EG / 2 Zimmer
Wfl. 54,43 m²

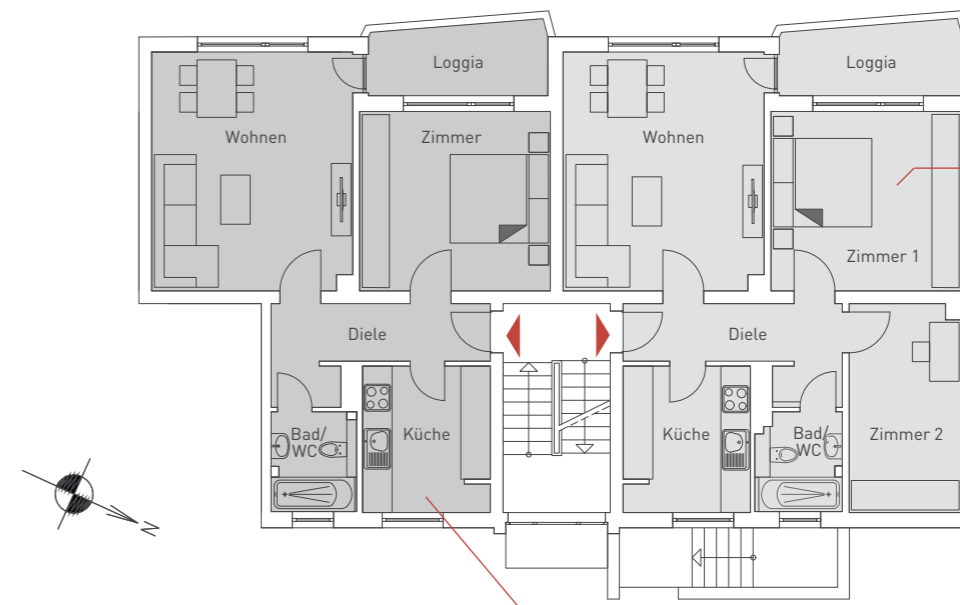
2. OG



Wohneinheit
18 / 2. OG / 3 Zimmer
Wfl. 64,03 m²

Wohneinheit
17 / 2. OG / 2 Zimmer
Wfl. 54,43 m²

1. OG



Wohneinheit
16 / 1. OG / 3 Zimmer
Wfl. 64,03 m²

Wohneinheit
15 / 1. OG / 2 Zimmer
Wfl. 54,43 m²

ARTLENBURGER STRASSE 6-10

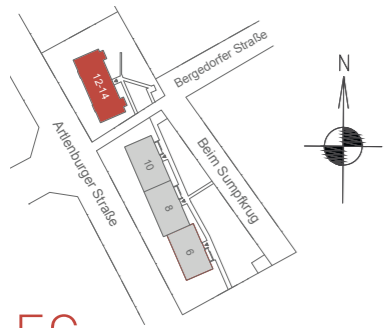


ARTLENBURGER STRASSE 12-14

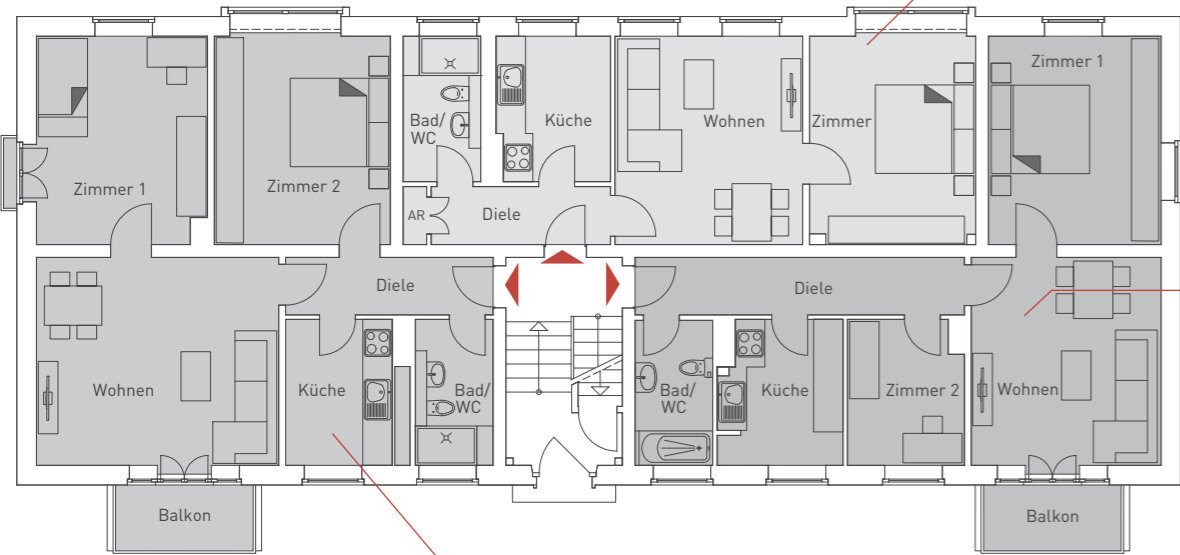
Wohneinheiten 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29

Wohnen	21,05 m ²	16,20 m ²	16,53 m ²	21,05 m ²	16,20 m ²	16,53 m ²	21,05 m ²	16,20 m ²	16,53 m ²	15,73 m ²	12,37 m ²
Zimmer 1	14,89 m ²	14,65 m ²	14,88 m ²	14,89 m ²	14,65 m ²	14,88 m ²	14,89 m ²	14,65 m ²	14,88 m ²	11,35 m ²	12,14 m ²
Zimmer 2	15,50 m ²	-	6,83 m ²	15,50 m ²	-	6,83 m ²	15,50 m ²	-	6,83 m ²	12,51 m ²	11,73 m ²
Zimmer 3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,52 m ²
Küche	6,44 m ²	6,75 m ²	7,20 m ²	6,75 m ²	6,73 m ²	6,50 m ²	7,26 m ²	6,44 m ²	7,22 m ²	4,92 m ²	5,28 m ²
Bad	4,69 m ²	4,68 m ²	4,66 m ²	4,69 m ²	4,68 m ²	4,57 m ²	4,68 m ²	4,68 m ²	4,57 m ²	2,92 m ²	3,05 m ²
Diele	4,94 m ²	4,31 m ²	7,84 m ²	4,94 m ²	4,31 m ²	7,84 m ²	4,94 m ²	4,31 m ²	7,84 m ²	4,96 m ²	7,84 m ²
Abstellraum	-	0,57 m ²	-	-	0,57 m ²	-	-	0,57 m ²	-	-	-
Balkon*	1,88 m ²	-	1,88 m ²	1,88 m ²	-	1,88 m ²	1,88 m ²	-	1,88 m ²	-	-
Wohnfläche	69,39 m²	47,14 m²	59,81 m²	69,69 m²	47,12 m²	59,03 m²	70,19 m²	46,83 m²	59,75 m²	52,49 m²	56,91 m²

Flächenangaben sind circa-Angaben.
* Balkon- und Terrassenflächen werden mit 50 % berechnet.



EG

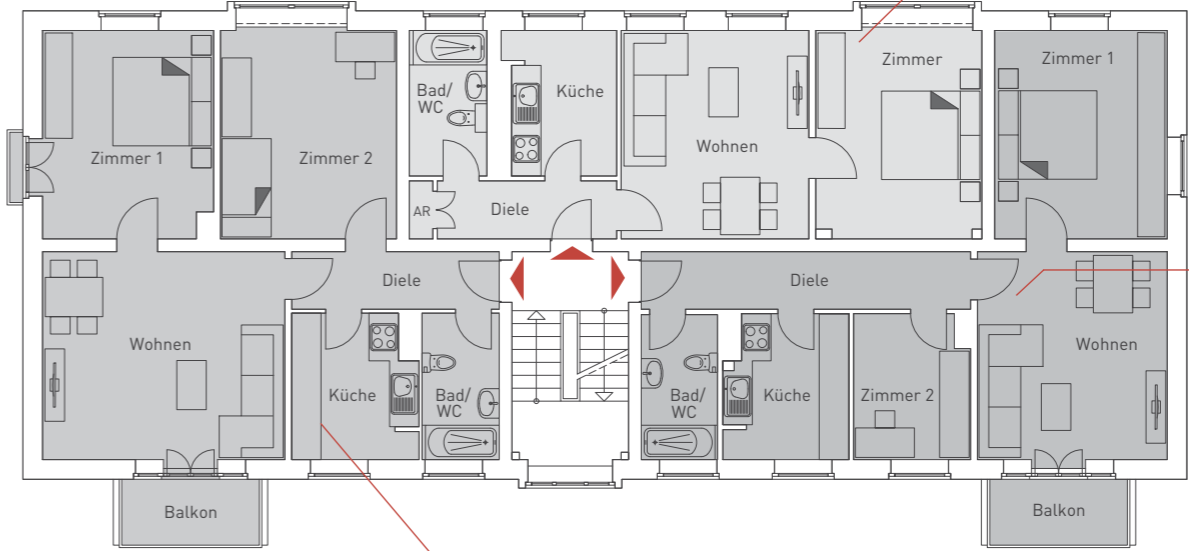


Wohneinheit
20 / EG / 2 Zimmer
Wfl. 47,14 m²

Wohneinheit
21 / EG / 2,5 Zimmer
Wfl. 59,81 m²

Wohneinheit
19 / EG / 3 Zimmer
Wfl. 69,39 m²

2. OG

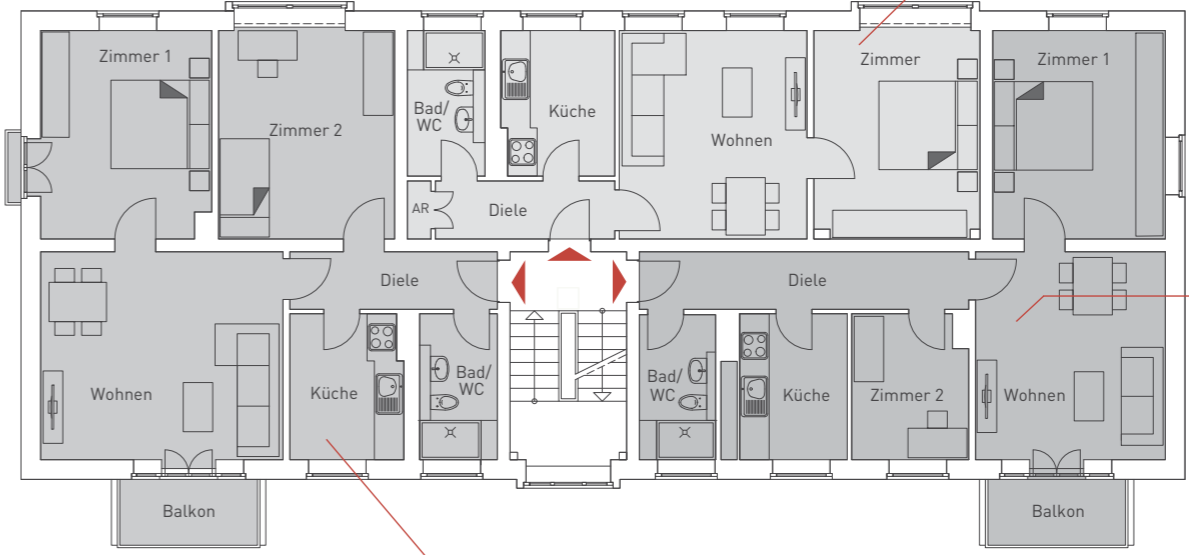


Wohneinheit
26 / 2. OG / 2 Zimmer
Wfl. 46,83 m²

Wohneinheit
27 / 2. OG / 2,5 Zimmer
Wfl. 59,75 m²

Wohneinheit
25 / 2. OG / 3 Zimmer
Wfl. 70,19 m²

1. OG

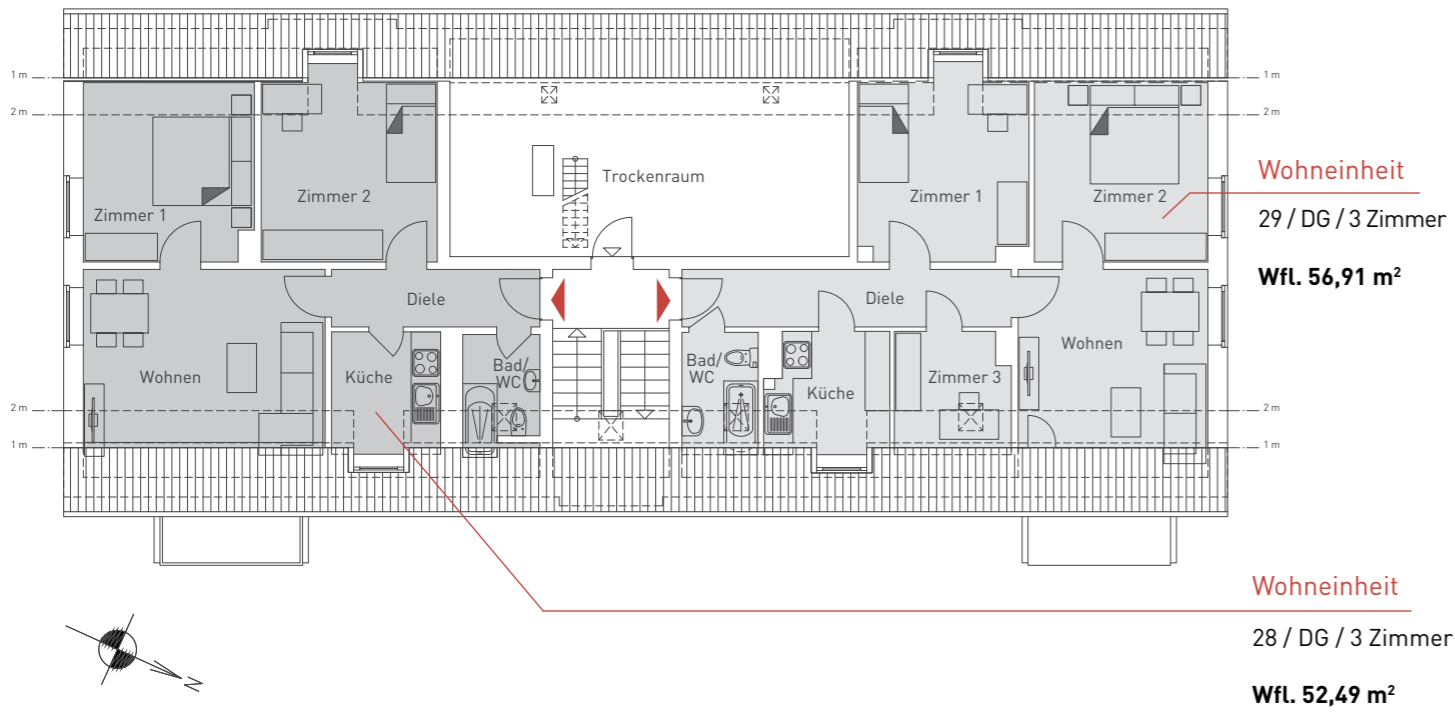


Wohneinheit
23 / 1. OG / 2 Zimmer
Wfl. 47,12 m²

Wohneinheit
24 / 1. OG / 2,5 Zimmer
Wfl. 59,03 m²

Wohneinheit
22 / 1. OG / 3 Zimmer
Wfl. 69,69 m²

DG



ARTLENBURGER STRASSE 12-14



BAU- UND SANIERUNGSMASSNAHMEN ZUM WERTERHALT

Der Werterhalt im Bestand und darauf aufbauend eine nachhaltig ausgerichtete Wertentwicklung sind die Grundlagen für rentable, langfristig stabile Sachwerte. Zum Werterhalt der Immobilie Artlenburger Straße 6-14 in 23556 Lübeck-St. Lorenz-Nord wurden im Rahmen des Beschlusses der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) unter Berücksichtigung der Handlungsempfehlungen aus der TÜV-Begutachtung sowie der Due Diligence Erhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen verabschiedet.

INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE – DEN WERT DES GEMEINSCHAFTSEIGENTUMS GEMEINSAM ERHALTEN

Um die nachhaltige Bewirtschaftung und Vermietbarkeit zukünftig zu verbessern und den Wohnwert zu steigern, schlägt der WEG-Verwalter, die Domicil Property Management GmbH (geschäftssässig München, Leonrodstraße 52) vor, aufgrund der Neugründung der WEG und der damit noch fehlenden Rücklage eine Einzahlung in die allgemeine Rücklage der WEG (Wohnungen) für künftige Renovierungen der Wohngebäude zu tätigen.

RENOVIERUNGSMASSNAHMEN AN DEN WOHNGEBÄUDEN

Die WEG hat einstimmig das Folgende vereinbart:

- Für mögliche künftige Renovierungen der Wohngebäude wird eine sofort fällige Sonderumlage i. H. v. EUR 10.000,00 beschlossen, welche in die allgemeine Rücklage einzubezahlen ist. Die Einzahlung erfolgt von allen Wohnungseigentümern der WEG.
- Nach diesem Verteilungsschlüssel errechnet sich eine Sonderumlage je 1/1000 Miteigentumsanteil eines Wohnungseigentümers i. H. v. EUR 10.
- Die Sonderumlage gemäß vorstehender Ziffer I wird auf Anforderung durch den Verwalter gegenüber den jeweiligen Eigentümern fällig. Die WEG-Verwaltung wird mit der Umsetzung dieses Beschlusses beauftragt.

Gemäß Bezugsurkunde Modernisierung UVZ-Nr. F1504/2025 **Unteranlage 1** wurden folgende **Sanierungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum** beschlossen. Die Tabelle zeigt eine Zusammenfassung der Kostenschätzung auf Basis vorliegender Angebote.

Sanierungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum – Unteranlage 1

Gewerke/ Zusammenfassung der Sanierungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum

WEG Artlenburger Str. 6-14 in Lübeck

LBIBezeichnung:	Summe brutto
1 Treppenhausestrich aller Treppenhäuser	48.552 €
<ul style="list-style-type: none"> ■ Schleifen Grundieren und Lackieren der Treppengeländer ■ Ausbessern, Grundieren und deckend streichen der Decken und Wände 	
2 Überarbeitung der Vordächer Hauseingang	9.660 €
<ul style="list-style-type: none"> ■ Überarbeitung der Vordächer, Erneuerung, Abdichtung ■ Betoninstandsetzung 	
3 Brandschutztüren	19.992 €
<ul style="list-style-type: none"> ■ Austausch der alten Holztüren im DG und Einbau von neuen Brandschutztüren 	
4 Klingelanlagen	42.840 €
<ul style="list-style-type: none"> ■ Erneuerung der alten kaputten Klingelanlage 	
5 Haustüren und Briefkastenanlagene	48.552 €
<ul style="list-style-type: none"> ■ Erneuerung der Haustüren + Briefkästen 	
6 Wärmedämmung oberste Geschossdecke	84.823 €
<ul style="list-style-type: none"> ■ Verlegung einer begehbaren, trittfesten Dämmschicht im nichtausgebauten Speicherraum im DG, gesetzliche Anforderung 	

14 Wärmepumpe PAUL / vorbereitende Maßnahmen zur Umrüstung auf Wärmepumpe 130.900 €

- Einbau Wärmepumpe in Form der PAUL NET ZERO der PAUL TECH AG oder eines alternativen Anbieters für die Wärmeversorgung in der Liegenschaft
- Hierbei erfolgt die Installation von Strangventilen (PAUL-Smart-Valves), die eine kontinuierliche Sicherstellung der optimalen und bedarfsangepassten Versorgung der Heizstränge mit Heizwärme sicherstellt.
- Erforderliche Investitionen für den Einbau der neuen Heiztechnologie werden von der PAUL TECH AG oder eines alternativen Anbieters selbstständig getragen und die Wärmelieferung im Rahmen eines Contracting Vertrages für 10 Jahre nach Einbau der Anlagen festgeschrieben und über eine Dienstbarkeit grundbuchrechtlich abgesichert.
- Dabei anfallende Investitionskosten für die Eigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft beschränken sich voraussichtlich auf den Ausbau der bestehenden Gasheizung, eine Anpassung bzw. Austausch von Heizkörpern und/ oder Heizleitungen und die erforderliche Erhöhung der Hausanschlüsse für die Stromzufuhr.

15 Hydraulischer Abgleich der Heizungsanlage (System PAUL Performance) – €

Das System Paul Performance bietet der Eigentümergeinschaft nach Angabe des Anbieters nachfolgende Vorteile:

- Keine Investitionskosten seitens der Eigentümergeinschaft
- Dauerhafter adaptiver hydraulischer Abgleich (GEG konform)
- Einsparung von Energiekosten und CO²-Steuern sowie, nach Verbesserung der Gebäudeenergieklasse
- Reduktion von CO²-Emissionen als Beitrag zum Klimaschutz
- Vorbereitung für alternative Wärmeerzeuger (Wärmepumpe)

Die monatliche Grundvergütung (netto) für die vorgenannten Leistungen beträgt Stand Dezember 2024 7,50 € pro Wohneinheit, bei einer Laufzeit von 120 Monaten. Hinzu kommt eine variable Vergütung pro Kalenderjahr für die erzielte Einsparung (sog. Energysavings) von 50 % der Energieeinsparung ggü. einem zuvor festgelegten Bezugszeitraum unter Anrechnung der Grundvergütung. Eine Umlagefähigkeit der vorgenannten Kosten ist laut Anbieter gegeben. Es besteht laut Angabe des Anbieters noch bzw. auch keine höchstrichterliche Rechtsprechung die dieser Einschätzung widerspricht.

17 Sonderverwaltungshonorar gemäß WEG - Verwaltervertrag 5 % 19.266 €

Summe: 404.585 €

KOSTENSCHÄTZUNG UND KOSTENRESERVE
Die WEG hat einstimmig das Folgende vereinbart:

- Die der Bezugsurkunde beigefügte Unteranlage 1 „Zusammenfassung auf Basis beigefügter Angebote und Kostenschätzung“ führt Sanierungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum der WEG auf, die spätestens zum 31.12.2028 durchgeführt werden, soweit sich nicht durch unvorhersehbare Gründe aufschiebende Verzögerungen ergeben.
- Die Ausführung der Arbeiten hat unter Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften (insbesondere der jeweils gültigen Fassung des GEG) und nach dem Stand der Technik zu erfolgen.
- Diese Angebote und hier tabellarisch aufgeführten Kostenschätzungen erlauben bereits zum heutigen Tage eine Kostenkalkulation, die von insgesamt EUR 404.585,00 für die WEG inkl. USt. ausgeht.

- Die vorgenannten Kosten für die Sofortmaßnahmen bis zu einer Höhe von insgesamt EUR 404.585,00 inkl. USt. werden im Wege einer Sonderumlage finanziert. Deren Verteilung erfolgt auf alle Wohnungseigentümer dieser WEG. Danach errechnet sich eine Sonderumlage in Höhe von EUR 404,58 je 1/1000stel Miteigentumsanteil eines Wohnungseigentümers. Nicht verbrauchte Gelder werden der Instandhaltungsrücklage der WEG zugeführt.
- Für den Fall, dass die Kosten für die Baumaßnahmen den Betrag von EUR 404,58 je 1/1000stel Miteigentumsanteil übersteigen, wird hiermit eine weitere Sonderumlage als Kostenreserve bis in Höhe von EUR 60,69 je 1/1000stel Miteigentumsanteil (entspricht rund 15 %, Gesamtsumme EUR 60.687,74 inkl. USt.) beschlossen, welche ggf. von allen Wohnungseigentümern der WEG im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu tragen ist. Sie wird ggf. durch die Eigentümergemeinschaft, vertreten durch den Verwalter, von den Wohnungseigentümern angefordert.



RENOVIERUNGSMASSNAHMEN UND -VERPFLICHTUNGEN IM SONDEREIGENTUM

Mit dem Beitritt zum Mietpool geht gleichzeitig auch die Verpflichtung zur Ausführung der Schönheitsreparaturen und die Renovierungsverpflichtung der Eigentumswohnung(en) einher.

So wie beim Gemeinschaftseigentum ist es auch beim Sondereigentum sinnvoll, den Wert der Wohnung für eine nachhaltige Vermietbarkeit zu erhalten. Mit dem Beitritt zum Mietpool (S. 62ff.) verpflichtet sich der Käufer daher, in der jeweiligen Eigentumswohnungen beim ersten Mieterwechsel den „Mieterwechselstandard“, welcher Schönheitsreparaturen beinhaltet, herzustellen bzw. eine grundlegende Renovierung durchzuführen, sofern die Wohnung als Altbestand bewertet wurde (vgl. S. 66 ff.). Soweit Sondernutzungsrechte an Stellplätze begründet wurden, obliegt die Instandhaltung der Flächen dem Sondernutzungsberechtigten.

DER „MIETERWECHSELSTANDARD“ UND DIE RENOVIERUNGSVERPFLICHTUNG

Für die als „vermietbarer Zustand“ gekennzeichneten Wohnungen hat die Renovierung dem „Mieterwechselstandard“ zu entsprechen. Bei als „Altbau“ bewerteten Wohnungen hat eine grundlegende Renovierung der Wohnungen zu erfolgen. In beiden Fällen müssen bei Mieterwechsel gemäß Mietpool-Vertrag § 5.6 bzw. § 6 folgende Maßnahmen in den Wohnungen vor Wiedervermietung durchgeführt werden:

Wände und Decken:

Alle Wände werden weiß gestrichen, falls erforderlich auch tapeziert. Die Decken werden weiß gestrichen oder tapeziert, ggf. auch gespachtelt.

Fußböden:

Sofern in der Wohnung ein Fußbodenbelag nicht mindestens in der Qualität Laminat, Vinyl oder

Fliesen verlegt ist oder sich der verlegte Fußbodenbelag in einem nicht weiter nutzbaren Zustand befindet, so ist der alte Bodenbelag (Velours, PVC, o. ä.) in allen Wohnräumen, Küchen und Fluren zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen. Anschließend erfolgt die Verlegung eines neuen Vinyl- oder Laminatfußbodens (Typ - Eichenimitat natur) in erforderlicher Güte mit Untergrundaufbereitung.

Sofern ein Dielenboden in der Wohnung vorhanden ist und dieser sich in einem Zustand befindet, der es möglich macht, diesen Dielenboden aufzuarbeiten, ist der Dielenboden zu schleifen und anschließend zu lackieren. Es werden neue, weiße Sockelleisten angebracht.

Sollte es lediglich erforderlich sein, den Boden für die Vermietbarkeit nur in einzelnen Räumen auszutauschen, werden dort die Bodenbeläge dem Gesamtbild der Wohnung angepasst.

Zimmerintertüren:

Vermietbarer Zustand: Wenn für die Vermietung erforderlich, werden die Türen und Türzargen lackiert bzw. gestrichen, in Einzelfällen kann auch die Erneuerung bzw. Neu-Anschaffung (z.B. bei fehlenden oder irreparablen Türen) der Türen notwendig sein.

Altbestand: Die Türen und Türzargen werden gestrichen und lackiert. Ggf. kann im Einzelfall der Austausch der Türen und Zargen notwendig sein. Es werden neue Drückergarnituren mit Schlosskästen eingebaut sowie falls erforderlich die Gummidichtungen ausgetauscht

Bad Instandsetzung / Instandhaltung

Vermietbarer Zustand: Austausch der jeweiligen Sanitärgegenstände und / oder Armaturen, sofern dies auf Grund des Abnutzungsgrades, für den vermietungsfähigen Zustand erforderlich ist.

Wenn keine neuen Fliesen angebracht werden, ist ggf. eine Reinigung der Hartverfugung der Wand und Bodenfliesen auszuführen. Die Silikonfugen sind zu erneuern.

Sollten sich in den bereits vorhandenen Fliesen sichtbare Löcher oder Bohrungen befinden, sind diese zu verschließen/ zu verspachteln und der Optik anzupassen.

Altbestand: Sämtliche sanitäre Einrichtungsgegenstände inkl. Armaturen, die Wand- und Bodenfliesenbeläge sowie sämtliche alten, nicht mehr benötigten Leitungen in der Wand sind abzubreaken und fachgerecht zu entsorgen. Die Absperrventile müssen getauscht und die Wasserzähler ggf. unter Putz gesetzt werden.

Der vorhandene Heizkörper ist im Rahmen der Badsanierung durch einen Handtuchheizkörper zu ersetzen. Sämtliche Leitungen werden ab Steigstrang erneuert. Anschließend erfolgt die Erneuerung und Montage sämtlicher Installationsendgeräte (Waschbecken, WC, Wanne, Dusche etc.) in der Farbe Weiß.

Die Armaturen (inkl. Duschkopf und Duschschlauch) werden in einem mindestens, mittleren Ausstattungsstandard eingebaut. Die Bodenfliesen werden durch neue Fliesen 30 x 60 cm in der Farbe anthrazit, ersetzt. Im Bereich WC und Waschbecken werden Wandfliesen bis zu einer Höhe von ca. 1,20 m und im Wannen-/Duschbereich bis zu einer Höhe von ca. 2,10m neu gefliest. Hinsichtlich der Qualität der Wandfliesen, ist mindestens ein mittlerer Ausstattungsstandard auszuführen. Die Wandverfliesung erfolgt mit weißen Fliesen im Format 30 x 60 cm.

Alternativ können Wand- und Bodenfliesen in gleicher Optik hellgrau in 60x60cm verlegt werden.

Der Durchlauferhitzer ist je nach Alter und Abnutzungsgrad durch einen neuen zu ersetzen. Nach Möglichkeit ist ein Anschluss und Ablauf für eine Waschmaschine in Bad oder Küche herzustellen.

Küche:

Altbestand: Der alten kleinformatige Fliesenspiegels sowie sämtliche alte, nicht mehr benötigte Leitungen in der Wand sind zu entfernen. Ggf. müssen die Absperrventile getauscht und die Wasserzähler unter Putz verlegt werden. Die Eckventile sind zu erneuern. Sämtliche Leitungen werden ab Steigstrang erneuert.

Heizkörper:

Vermietbarer Zustand: Gründliche Reinigung oder Schleifen und Lackieren der Heizkörper, je nach Notwendigkeit.

Altbestand: Wenn es der Zustand der vorhandenen Heizkörper erforderlich macht, müssen die Heizkörper im Einzelfall ausgetauscht werden, sonst sind diese lediglich zu reinigen oder zu schleifen und zu lackieren.

Fenster:

Einstellen und Fetten der Fenster bei jedem Mieterwechsel.

Elektro:

Vermietbarer Zustand: Durchführung eines E-Checks bei jedem Mieterwechsel. Falls Mängel aus dem E-Check resultieren, sind diese fachgerecht zu beheben.

Altbestand: Zusätzlich zum E-Check, falls erforderlich, Einbau eines neuen Elektroverteilerschranks mit Überspannungsschutz und FI Schalter, Erneuerung des Schalter- und Steckdosenprogramms und komplette Neuverkabelung der gesamten Wohnung.

DER MIETPOOL FÜR MEHR SICHERHEIT

Der Käufer kann sich dafür entscheiden, im Kaufvertrag oder mit gesonderter Erklärung seinen Beitritt zur Mietpool GbR zu erklären und dadurch mit Besitzübergang Gesellschafter der Mietpool GbR zu werden.



Gemeinsamer Zweck dieser Mietpool-GbR ist es, durch das Einsammeln der Mieten und der Verteilung der eingesammelten Mieten auf alle Gesellschafter („Mietpooling“) etwaige Risiken aus der Vermietung der Eigentumswohnung und ggf. des Stellplatzes oder der Garage, wie zum Beispiel eine unterschiedliche Bestandsmiete oder einen Mietausfall, gemeinsam zu tragen und an den wirtschaftlichen Chancen, die sich durch die Erzielung höherer Mieten infolge rechtlich zulässiger Anpassungen von Bestandsmieten an die ortsüblichen Vergleichsmieten bzw. an die Marktmieten und infolge der Vereinbarung der rechtlich zulässigen Miete bei Neuvermietung ergeben können, gemeinsam zu partizipieren.

Die Gesellschafter überlassen zum Zwecke des Mietpoolings die Mieten ihrer Eigentumswohnung und ggf. ihres jeweiligen Stellplatzes bzw. ihrer Garage der Mietpool-GbR, wobei jeder Gesellschafter an dem wirtschaftlichen Ergebnis der Mietpool-GbR durch die Ausschüttung gemäß § 4 Mietpool-GbR-Vertrag anteilig entsprechend seiner Beteiligung an der Mietpool-GbR beteiligt wird.

Dabei garantiert der Gründungsgesellschafter 1 („Garantiegeber“) nach Maßgabe des als Anlage 3 beigefügten Mietgarantievertrags, dass für den Zeitraum zwischen Gründung dieser Mietpool-GbR und dem Ablauf der Festlaufzeit gemäß § 2.2 dieses Gesellschaftsvertrages („Mietgarantiezeitraum“) bezüglich des Mietpools die Mieten mindestens 9,20 €/m² monatlich betragen.

Laufzeit der Mietgarantie

Mietpool	pro m ²
31.12.2030	
Mietgarantie Mietpool	9,20 €/m ²
Mietniveau zum 01.04.2025	8,26 €/m ²
Mieterwartung 2030	10,08 €/m ²

Die Mietpool-GbR wird zunächst befristet bis zum 31.12.2030 abgeschlossen („Festlaufzeit“) und verlängert sich nach Ablauf der Festlaufzeit jeweils um fünf Jahre („Verlängerungszeit“), sofern die Mietpool-GbR nicht von mindestens 50 Prozent der Gesellschafter mit einer Frist von sechs Monaten vor Ablauf der Festlaufzeit bzw. der jeweiligen Verlängerungszeit schriftlich gekündigt wird. Gesellschafter, die die Mietpool-GbR nicht wirksam fristgemäß gekündigt haben, bleiben Gesellschafter der Mietpool-GbR.

Die Mietpool-Gesellschafter sind verpflichtet, bezüglich ihrer jeweiligen Eigentumswohnung(en) anlässlich eines jeden Mieterwechsels, und zwar unabhängig vom Grund des Mieterwechsels, auf eigene Kosten und eigenes Risiko Schönheitsreparaturen wie unter Punkt 9 dargestellt innerhalb von vier Wochen nach Auszug des Altmieters bzw. nach Zugang einer entsprechenden Mitteilung durch den Sondereigentumsverwalter durchzuführen und abzuschließen. Diese Verpflichtung zur Durchführung der Schönheitsreparaturen bleibt auch dann bestehen, wenn die Mietpool-GbR über die Festlaufzeit hinaus verlängert wird.

Die Schönheitsreparaturen nach dieser Regelung haben dem üblichen Dekorationsstandard bei Neuvermietung zu entsprechen, sodass die Eigentumswohnungen gemäß dem in § 5.4 a Mietpool-Urkunde bestimmten Richtwert vermietet werden können („Mieterwechselstandard“).

Den Mietpool GbR-Vertrag finden Sie vollumfänglich im Prospektteil B.

KAUFGEGENSTAND, KAUFPREISE, KAUFPREISERHALTUNG.



Die Kaufpreise der offerierten Eigentumswohnungen und diesen zugeordneten Stellplätzen oder Garagen sind als Festpreis definiert. Mit Bezug auf die Wohnungen erfolgt eine Aufteilung des Kaufpreises in Grund und Boden (Grundstücksanteil) und in die Gebäudesubstanz (Gebäudeanteil).*

Hinzu kommt eine Sonderumlage zur Finanzierung von renovierungsbedingten Sofortmaßnahmen, deren Kosten auf alle Wohnungseigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile nach Schlüssel verteilt werden.

Kaufgegenstand und Kaufpreise

Artlenburger Straße 6–14 in 23556 Lübeck

Kaufgegenstand Kaufpreis (Produkt)

Eigentumswohnungen (Wohnungseigentum)	29 Einheiten
Varianten	ca. 46 – ca. 73 m ²
Kaufpreise WE inkl. Rücklagen	min. 155.100 € max. 271.900 €

*Aufteilung und Zurechnung zu ca. 80 % für den Gebäudeanteil und zu ca. 20 % für den Bodenanteil und nach bisherigen Schätz- und Erfahrungswerten. Finale Bewertung obliegt den zuständigen Finanzbehörden, eine Haftung für die Richtigkeit der dargestellten Berechnung und /oder der herangezogenen Bezugswerte wird nicht übernommen.

AB	Straße	Geschoss/Lage	Zi	Balkon	Einwertung Kategorie	Fläche	MEA Wohnung	Kaufpreis Wohnung (exkl. Rücklagen)	werterhaltende Maßnahmen WEG Wohngebäude	allgemeine Rücklagen- bildung WEG	Kaufpreis Wohnung (inkl. Rücklagen)	Kosten Renovierung SE Schätzung	Kaufpreis gesamt inkl. Renovierung SE	Grundstücksanteil	Gebäudeanteil
01	Artlenburger Straße 6	EG links	3	S/W	sanierter Zustand	63,89	35,70	228.698,99 €	14.444,01 €	357,000 €	243.500,00 €		243.500,00 €	45.739,80 €	182.959,19 €
02	Artlenburger Straße 6	EG rechts	3	S/W	sanierter Zustand	64,15	35,85	223.137,31 €	14.504,19 €	358,50 €	238.000,00 €		238.000,00 €	44.627,46 €	178.509,85 €
03	Artlenburger Straße 6	1.OG links	3	S/W	sanierter Zustand	63,89	35,70	228.698,99 €	14.444,01 €	357,00 €	243.500,00 €		243.500,00 €	45.739,80 €	182.959,19 €
04	Artlenburger Straße 6	1.OG rechts	3	S/W	vermietbarer Zustand	64,15	35,85	207.137,31 €	14.504,19 €	358,50 €	222.000,00 €	17.000,00 €	239.000,00 €	41.427,46 €	165.709,85 €
05	Artlenburger Straße 6	2.OG links	3	S/W	vermietbarer Zustand	63,87	35,69	212.603,15 €	14.439,95 €	356,90 €	227.400,00 €	16.000,00 €	243.400,00 €	42.520,63 €	170.082,52 €
06	Artlenburger Straße 6	2.OG rechts	3	S/W	sanierter Zustand	64,15	35,85	223.137,31 €	14.504,19 €	358,50 €	238.000,00 €		238.000,00 €	44.627,46 €	178.509,85 €
07	Artlenburger Straße 8	EG links	3	S/W	vermietbarer Zustand	64,09	35,81	206.953,89 €	14.488,01 €	358,10 €	221.800,00 €	17.000,00 €	238.800,00 €	41.390,78 €	165.563,11 €
08	Artlenburger Straße 8	EG rechts	3	S/W	vermietbarer Zustand	73,28	40,95	236.622,95 €	16.567,55 €	409,50 €	253.600,00 €	19.000,00 €	272.600,00 €	47.324,59 €	189.298,36 €
09	Artlenburger Straße 8	1.OG links	3	S/W	vermietbarer Zustand	64,09	35,81	206.953,89 €	14.488,01 €	358,10 €	221.800,00 €	17.000,00 €	238.800,00 €	41.390,78 €	165.563,11 €
10	Artlenburger Straße 8	1.OG rechts	3	S/W	vermietbarer Zustand	73,28	40,95	236.622,95 €	16.567,55 €	409,50 €	253.600,00 €	19.000,00 €	272.600,00 €	47.324,59 €	189.298,36 €
11	Artlenburger Straße 8	2.OG links	3	S/W	sanierter Zustand	63,74	35,62	221.732,66 €	14.411,14 €	356,20 €	236.500,00 €		236.500,00 €	44.346,53 €	177.386,13 €
12	Artlenburger Straße 8	2.OG rechts	3	S/W	sanierter Zustand	73,28	40,95	254.922,95 €	16.567,55 €	409,50 €	271.900,00 €		271.900,00 €	50.984,59 €	203.938,36 €
13	Artlenburger Straße 10	EG links	2	S/W	vermietbarer Zustand	54,43	30,41	175.792,62 €	12.303,28 €	304,10 €	188.400,00 €	14.000,00 €	202.400,00 €	35.158,52 €	140.634,10 €
14	Artlenburger Straße 10	EG rechts	3	S/W	sanierter Zustand	64,02	35,77	229.169,97 €	14.472,33 €	357,70 €	244.000,00 €		244.000,00 €	45.833,99 €	183.335,93 €
15	Artlenburger Straße 10	1.OG links	2	S/W	sanierter Zustand	54,43	30,41	189.392,12 €	12.303,78 €	304,10 €	202.000,00 €		202.000,00 €	37.878,42 €	151.513,70 €
16	Artlenburger Straße 10	1.OG rechts	3	S/W	vermietbarer Zustand	64,03	35,78	213.166,33 €	14.475,87 €	357,80 €	228.000,00 €	17.000,00 €	245.000,00 €	42.633,27 €	170.533,06 €
17	Artlenburger Straße 10	2.OG links	2	S/W	sanierter Zustand	54,43	30,41	189.392,62 €	12.303,28 €	304,10 €	202.000,00 €		202.000,00 €	37.878,52 €	151.514,10 €
18	Artlenburger Straße 10	2.OG rechts	3	S/W	sanierter Zustand	64,03	35,78	229.166,33 €	14.475,87 €	357,80 €	244.000,00 €		244.000,00 €	45.833,27 €	183.333,06 €
19	Artlenburger Straße 12/14	EG links	3	N/O	sanierter Zustand	69,39	38,77	248.326,23 €	15.686,07 €	387,70 €	264.400,00 €		264.400,00 €	49.665,25 €	198.660,98 €
20	Artlenburger Straße 12/14	EG mitte	2		sanierter Zustand	47,14	26,34	145.179,46 €	10.657,14 €	263,40 €	156.100,00 €		156.100,00 €	29.035,89 €	116.143,57 €
21	Artlenburger Straße 12/14	EG rechts	2,5	N/O	Altbestand	59,81	33,42	181.144,74 €	13.521,06 €	334,20 €	195.000,00 €	33.000,00 €	228.000,00 €	36.228,95 €	144.915,79 €
22	Artlenburger Straße 12/14	1.OG links	3	N/O	sanierter Zustand	69,69	38,94	249.456,25 €	15.754,35 €	389,40 €	265.600,00 €		256.600,00 €	49.891,25 €	199.565,00 €
23	Artlenburger Straße 12/14	1.OG mitte	2		sanierter Zustand	47,12	26,33	145.084,11 €	10.652,59 €	263,30 €	156.000,00 €		156.000,00 €	29.016,82 €	116.067,29 €
24	Artlenburger Straße 12/14	1.OG rechts	2,5	N/O	sanierter Zustand	59,03	32,99	211.322,51 €	13.347,59 €	329,90 €	225.000,00 €		225.000,00 €	42.264,50 €	169.058,01 €
25	Artlenburger Straße 12/14	2.OG links	3	N/O	sanierter Zustand	70,19	39,22	251.239,67 €	15.868,13 €	392,20 €	267.500,00 €		267.500,00 €	50.247,93 €	200.991,74 €
26	Artlenburger Straße 12/14	2.OG mitte	2		sanierter Zustand	46,83	26,17	144.250,44 €	10.587,86 €	261,70 €	155.100,00 €		155.100,00 €	28.850,09 €	115.400,35 €
27	Artlenburger Straße 12/14	2.OG rechts	2,5	N/O	Altbestand	59,75	33,39	180.957,17 €	13.508,93 €	333,90 €	194.800,00 €	33.000,00 €	227.800,00 €	36.191,43 €	144.765,74 €
28	Artlenburger Straße 12/14	DG links	3		sanierter Zustand	52,49	29,34	166.836,22 €	11.870,38 €	293,40 €	179.000,00 €		179.000,00 €	33.367,24 €	133.468,98 €
29	Artlenburger Straße 12/14	DG rechts	3		sanierter Zustand	56,91	31,80	180.915,86 €	12.866,14 €	318,00 €	194.100,00 €		194.100,00 €	36.183,27 €	144.732,69 €

VERTRAUENSACHE: IHRE VERTRAGSPARTNER

ARTLENBURGER STRASSE 6/8/10/12-14

360° DOMICIL-DIENSTLEISTUNGEN



Initiator | Anbieter
(Eigentümerin · Verkäuferin ·
Prospektherausgeberin)

Domicil Invest 21 GmbH
80636 München · Leonrodstraße 52
Handelsregistereintragung:
Amtsgericht München · HRB 245163
Geschäftsführung: Daniel Preis, Stefan Fuchs

[ein Unternehmen der Domicil Real Estate Group – auf nachhaltig ausgerichtete Investments abzielend, fokussiert das Unternehmen immobile Werte mit erkennbarem Entwicklungspotential]

Konzeption | Verkaufs- und Vertriebskoordination
(Produktpartner)

Domicil Wohnen GmbH
80636 München · Leonrodstraße 52
Handelsregistereintragung:
Amtsgericht München · HRB 190389
Geschäftsführung: Daniel Preis, Stefan Fuchs

[ein Unternehmen der Domicil Real Estate Group – über ein Netzwerk qualifizierter Vertriebspartner und in Kooperation mit diesen privatisiert die Domicil Wohnen deutschlandweit werthaltige Bestandsimmobilien an ausgewählten, zukunfts-fähig ausgerichteten Standorten]



Finanzielle Transaktionen basieren auf einer transparenten und konstruktiven Gesprächs- wie auch Verhandlungsebene. Die Auswahl des richtigen Geschäftspartners – kompetent, erfahren und zuverlässig – ist dabei der Schlüssel für erfolgreiche Investments. Unter dem Dach der mittelständischen, inhabergeführten und in München ansässigen Domicil Real Estate Group agieren vorliegend die Unternehmen Domicil Invest GmbH (als Anbieter) und Domicil Wohnen (als Produkt-

Immobilienmanagement
(WEG-Verwaltung)

Domicil Property Management GmbH
80636 München · Leonrodstraße 52
Handelsregistereintragung:
Amtsgericht München · HRB 182848
Geschäftsführung: Daniel Preis, Stefan Fuchs

[ein Unternehmen der Domicil Real Estate Group – zeichnet für die kaufmännische, technische und infrastrukturelle Verwaltung umfangreicher Wohnungsbestände sowie Gewerbeimmobilien sämtlicher Asset-Klassen in Kooperation mit ausgewählten strategischen Partnern verantwortlich]

partner) in einem Kompetenzteam. Kerngeschäft der 2009 gegründeten, ganzheitlich ausgerichteten immobilienwirtschaftlichen Investment- und Dienstleistungsgruppe ist das Investment- und Asset Management für eigene Immobilien und für Bestände Dritter in nahezu allen relevanten Asset-Klassen sowie die Privatisierung von mittleren und großen Wohnungsbeständen im gesamten bundesdeutschen Raum.

Immobilienmanagement
(SE- und Mietpool-Verwaltung – optional)

Domicil Property Management GmbH
[neben der Verwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz ist das Unternehmen auf die Sondereigentums- und Mietpoolverwaltung spezialisiert]

AUSGEWÄHLTE REFERENZEN

Die Domicil Real Estate Group hat ihr sachwert-
unterlegtes Kerngeschäft, die auf nachhaltige
Investments abzielende Privatisierung von Wohn-
raum, in den vergangenen Jahren kontinuierlich
ausgebaut. Fokussiert werden dabei ausschließ-
lich immobile Werte mit erkennbarem Ent-
wicklungspotential. Als europaweit agierender
Investor und Projektentwickler verbindet die
Domicil Real Estate Group wirtschaftlichen
Erfolg mit gesellschaftlicher Verantwortung.



Hannover, LISTATE

Baujahr: 1958 – 1961
Gesamtfläche: ca. 12.306 qm
Einheiten: 210
Standort: Lenbachstraße 18–46,
Tischbeinstr. 2–24, Leistikowweg 2–6
in 30655 Hannover



Brühl, BRULEVVE

Baujahr: 1972 – 1974
Gesamtfläche: ca. 18.790 qm Wohnfläche,
1.115 qm Gewerbefläche
Einheiten: 249 WE + 5 GE
Standort: Richard-Bertram-Str. 65, 67, 69,
Georg-Grosser-Str. 1, 3 und 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18,
Kolpingplatz 1, 3, 5 und 2, 4, 6
in 50321 Brühl

München, The Stage

Baujahr: 1990
Gesamtfläche: ca. 4.250 qm
Einheiten: 60
Standort: Grimmeisenstraße 27–35 (ungerade) in
81927 München



Ingolstadt, ING.BLUE

Baujahr: 1957/1958 | 1958 | 1965 |
Gesamtfläche: ca. 26.690 qm
Einheiten: 457
Standort: Herschelstraße 12, 14, 16, 18, Herschel-
straße 17, 19, 21, 23, Ettinger Straße 53 &
Lortzingstraße 6, 8, 10, Ettinger Straße 37, 39, 41,
43 & 2, 4, 6, 8, Leharstraße 1, 3, 5 & Ettinger Straße
29, 31, 33, 35, Ungernerstraße 1-4, 6, 8 &
Lortzingstraße 2, 4, Ungernerstraße 24, 26, 28, 30
in 85057 Ingolstadt

Leipzig, CHAUSSEBOGEN

Baujahr: 1997/1998
Gesamtfläche: ca. 10.919 qm
Einheiten: 159
Standort: Maria-Grollmuß-Straße 1–13 (ungerade),
Hedwig-Burgheim-Straße 6–10 (gerade)
in 04157 Leipzig



Essen, essentials

Baujahr: 2000
Gesamtfläche: ca. 5.670 qm
Einheiten: 85
Standort: Thea-Leymann-Straße 2, 8, 46, 48, Paul
Klinger Straße 8, 10
in 45127 Essen



Haftungsausschluss (Prospektteil A)

Dieser Verkaufsprospekt besteht aus dem hier vorliegenden Prospektteil A sowie dem dazugehörigen Prospektteil B; er ist daher erst dann als vollständig anzusehen, wenn dem Interessenten beide Prospektteile und die damit verbundenen Vertragswerke zur Kenntnisnahme ausgehändigt wurden. In der Regel handelt es sich hierbei um konkrete, auf das Angebot bezogene Ausfertigungen der folgenden Vertragswerke: Kaufvertragsentwurf, Teilungserklärung (Grundlagenurkunde einschließlich Anlagen), Bezugsurkunde (einschließlich Anlagen), Gesellschaftsvertrag der Mietpool Lübeck, Artlenburger Straße 6-14 (einschließlich Anlagen, insbesondere Mietgarantievertrag und Verwaltervertrag für das Sondereigentum), Verwaltervertrag für das Gemeinschaftseigentum.

1. Rechtsbeziehungen zwischen Verkäuferin und Interessent

Grundlage der Rechte und Pflichten zwischen Verkäuferin und Interessent sind die abzuschließenden Vertragswerke, die im nachfolgenden Prospektteil B ausführlich dargestellt werden. Dem Interessenten wird daher bei konkretem Interesse der Prospektteil B und eine Zusammenstellung von Vertragsmustern sowie weiteren objektbezogenen Unterlagen zur Verfügung gestellt. Dadurch soll dem Interessenten die weitere Prüfung des Investments sowie die konzeptionelle Gestaltung der Verträge verdeutlicht werden. Auf Wunsch des Interessenten wird sodann auf der Grundlage dieser Unterlagen das individualisierte Vertragsangebot für den notariellen Kaufvertrag erstellt. Dabei unterliegen der finale Kaufvertrag und die sonstigen abzuschließenden Verträge gegenüber dem Entwurf noch tatsächlichen und rechtlichen Änderungen. Maßgeblich ist in jedem Falle die beurkundete Vertragsfassung (vgl. § 154 Abs. 2 BGB).

2. Gegenstand und Inhalt des Verkaufsprospektes

Dieser Verkaufsprospekt wurde im Juli 2025 erstellt und im Anschluss durch die Prospektherausgeberin an die mit dem Vertrieb beauftragten Dritten (nachfolgend „Vertriebspartner“) zur weiteren Verwendung übergeben. Für den Inhalt dieses Prospektteils A war daher ausschließlich die zum Zeitpunkt der Erstellung geltende und bekannte Sach- und Rechtslage maßgeblich. Dabei hat die Prospektherausgeberin bei der Zusammentragung der für die Investitionsentscheidung des Investors maßgeblichen tatsächlichen und rechtlichen Informationen nach bestem Wissen und Gewissen und mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns gehandelt, sodass die Angaben in diesem Verkaufsprospekt wahrheitsgemäß und möglichst vollständig sind.

Gegenstand dieses Verkaufsprospektes ist die Darstellung der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) Lübeck, Artlenburger Straße 4-16 in 23556 Lübeck, bestehend aus den Eigentümern von 29 Wohnungen. Den Wohnungen sind Sondernutzungsrechte an insgesamt 29 Kellerräumen und 1 Dachboden zugeordnet.

Durch die in diesem Projekt getätigten Auskünfte der Prospektherausgeberin erfolgt keinerlei Beratung durch diese oder durch einen an der Erstellung dieses Verkaufsprospektes beteiligten Dritten. Insbesondere erfolgt aufgrund (standes-)rechtlicher Restriktionen keine Rechts- oder Steuerberatung. Der Interessent ist insgesamt geraten, sich Rat bei fachkundigen dritten Personen seines Vertrauens einzuholen. Dies gilt insbesondere auch im Hinblick auf Finanzierungsthemen und Fragen der Kapitalanlage oder der wirtschaftlichen Konsequenzen eines Immobilieninvestments. Weiterhin übernimmt weder die Prospektherausgeberin noch ein an der Erstellung dieses Verkaufsprospektes beteiligter Dritter eine Haftung für die zukünftige Entwicklung der dargestellten Kosten- und Ertragsstruktur, da es sich dabei ausschließlich um Prognosen handelt.

3. Risikokategorien

Aufgrund der Vielzahl möglicher Vor- und Nachteile des Investments können diese in vier grundlegende Kategorien unterteilt werden, welche im Prospektteil A dargestellt sind (dort Seite 10/11). Diese Risiken sind sowohl individuellem Wandel (personen- oder objektbezogene Sachverhalte) als auch generellem Wandel unterworfen. Im Prospektteil B werden die im vorliegenden Prospektteil A nur exemplarisch dargestellten wesentlichen Risiken eines Immobilieninvestments im Allgemeinen sowie im Besonderen ausführlich erläutert. Die im Prospektteil A gezeigten Fotografien, Illustrationen und weiteren Darstellungen des Kaufgegenstandes sind dabei ausschließlich zur Visualisierung gedacht, sodass die Prospektherausgeberin insoweit keine Haftung übernehmen kann.

4. Prospektverantwortlichkeit

Die ausschließliche Verantwortung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der in diesem Verkaufsprospekt und in den weiteren Vertragsunterlagen dargelegten Tatsachen übernimmt – unter den Einschränkungen dieses Haftungsausschlusses – ausschließlich die Prospektherausgeberin. Die Prospektherausgeberin ist daher als Einzige berechtigt, verbindliche Angaben im Hinblick auf den Verkaufsprospekt zu tätigen oder vom Verkaufsprospekt abweichende Angaben zu machen. Die Vertriebspartner haben keine diesbezügliche Berechtigung. Die Vertriebspartner sind auch nicht berechtigt, Erklärungen, die vom Inhalt dieses Verkaufsprospektes abweichen oder über diese hinausgehen, abzugeben. Sie sind weder zur rechtsgeschäftlichen Vertretung der Prospektherausgeberin ermächtigt noch dürfen sie Zahlungen oder Leistungen für diese entgegennehmen. Die Vertriebspartner sind insbesondere keine Erfüllungsgehilfen der Prospektherausgeberin. Die Prospektherausgeberin übernimmt insoweit auch keine Haftung für unberechtigte Erklärungen und Handlungen der Vertriebspartner. Die Vertriebspartner sowie deren gesetzliche Vertreter, Arbeitnehmer oder Erfüllungsgehilfen haften nicht für unklare, unrichtige oder unvollständige Prospektangaben und die eventuell daraus resultierende Verletzung von Aufklärungs- und Hinweispflichten durch die Prospektherausgeberin.

Die Prospektherausgeberin weist darauf hin, dass der Interessent jederzeit die Möglichkeit hat, bei der Prospektherausgeberin weitere Informationen anzufordern. Die Prospektherausgeberin wird dem Interessenten die von ihm angefragten Informationen, soweit möglich, zukommen lassen.

5. Verjährung von Ansprüchen wegen Prospektfehlern

Ansprüche des Interessenten gegen die Prospektherausgeberin wegen eines Prospektfehlers müssen innerhalb eines Jahres, nachdem der Interessent von den Anspruch begründenden Umständen Kenntnis erlangt hat, geltend gemacht werden; nach Ablauf dieser Jahresfrist ist eine Geltendmachung ausgeschlossen.

Im Übrigen verjähren Ansprüche des Interessenten nach Ablauf von drei Jahren gerechnet ab dem Tag der Entstehung des Anspruchs. Die Haftung der Prospektherausgeberin für vorsätzliche oder grob fahrlässige Prospektfehler wird dadurch nicht berührt.

6. Urheberrechtlicher Schutz dieses Verkaufsprospektes

Der Prospektherausgeberin steht an diesem Verkaufsprospekt, insbesondere an sämtlichen Texten, Fotografien und sonstigen Darstellungen, ein Nutzungsrecht im Sinne von § 31 UrhG zu. Eine weitere Verwendung des Verkaufsprospektes in jedweder Form durch unautorisierte Dritte wird hiermit ausdrücklich untersagt.

TOHUUS
LIVING
L Ü B E C K

Artlenburger Straße 6-14

PROSPEKTTEIL B

B VERKAUFSPROSPEKT – STANDARDTEIL (PROSPEKTTEIL B)

I. ÜBERSICHT	77
II. ÜBERSICHT RISIKEN	78
1. Rechtliche Risiken	78
2. Objektbezogene Risiken	78
3. Personenbezogene Risiken	78
4. Wirtschaftliche/Marktbezogene Risiken	78
III. HAFTUNGSAUSSCHLUSS – PROSPEKTTEIL A	79
1. Rechtsbeziehungen zwischen Verkäuferin und Interessent	79
2. Gegenstand und Inhalt des Verkaufsprospekts	79
3. Risikokategorien	79
4. Prospektverantwortlichkeit	80
5. Verjährung von Ansprüchen wegen Prospektfehlern	80
6. Urheberrechtlicher Schutz des Prospekts	80
IV. WESENTLICHE RISIKEN EINES IMMOBILIENINVESTMENTS	81
1. Vertragspartner	82
2. Eigen- oder Fremdnutzung	83
3. Kaufpreis und Finanzierung	85
4. Schlussbemerkung	87
V. RECHTLICHE UND KONZEPTIONELLE GRUNDLAGEN	88
1. Kaufgegenstand	88
2. Kaufvertrag	96
3. Verwaltervertrag	98
4. Mietpool GbR	99
VI. STEUERRECHTLICHE GRUNDLAGEN	107
1. Steuerrechtliche Einzelthemen bei der Fremdnutzung der Eigentumswohnung	107
2. Steuerrechtliche Einzelthemen bei der Eigennutzung der Eigentumswohnung	111
3. Grunderwerbsteuer und Grundsteuer	112
VII. HAFTUNGSAUSSCHLUSS PROSPEKTTEIL B	113

I. ÜBERSICHT

Anlagentyp:

Wohnimmobilie als Bestandteil einer Wohnungseigentümergeinschaft

Anbieter/Verkäuferin:

Domicil Invest 21 GmbH, Leonrodstraße 52, 80636 München

Immobilienmanagement/Verwaltung:

Domicil Property Management GmbH, Leonrodstraße 52, 80636 München

Standort:

Hansestadt Lübeck, Schleswig-Holstein

Produkt:

Eigentumswohnungen mit Sondernutzungsrecht an einem Kellerraum und einem Dachboden

Wohnraummodelle/Wohnungsgrößen:

2- bis 3-Zimmerwohnungen von 46 bis 73 m²

Gebäudezustand/Bestandsanalyse:

Dem Alter entsprechend guter bautechnischer Zustand laut der TÜV Bestandsanalyse mit Stand März 2025

Kaufpreise:

Zwischen 156 TEUR und 280 TEUR

Kaufnebenkosten:

ca. 8,5 Prozent des Kaufpreises (6,5 Prozent Grunderwerbsteuer und ca. 2,0 Prozent Notar- und Gerichtskosten)

Erhaltungskosten (monatlich):

Erhaltungsrücklage: EUR 0,72 je 1/1.000stel Miteigentumsanteil; laufende Erhaltungsmaßnahmen: EUR 0,72 je 1/1.000stel Miteigentumsanteil;

Lineare Abschreibung:

2,0 Prozent linear über 50 Jahre gemäß § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 lit. b EStG

Mieterwartung aus Mietgarantie und Mietpool:

■ EUR 9,20 pro Quadratmeter Wohnfläche

Mietnebenkosten/Verwaltungskosten (monatlich):

■ WEG-Verwalterin:

EUR 30,00 je Wohnungseigentumseinheit inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer;

■ Sondereigentumsverwalterin (optional):

EUR 30,00 je Wohnungseigentumseinheit inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer;

■ Geschäftsführung Mietpool GbR (optional):

2 Prozent der tatsächlich zufließenden Nettokaltmieten zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer.

II. ÜBERSICHT RISIKEN

1. Rechtliche Risiken

- Änderungen des Mietrechts, insbesondere der Wohnflächenverordnung sowie der Vorschriften zur Mieterhöhung
- Änderungen des Wohnungseigentumsrechts
- Änderungen des Steuerrechts oder der steuerrechtlichen Rechtsprechung
- Änderungen der Vorschriften über die Ausstattung von Wohnungen, insbesondere Einbau von zusätzlichen technischen Anlagen oder Pflicht zur Ausführung energieeinsparender Maßnahmen; damit verbunden sind eventuell erhöhte Reparatur- und Instandhaltungskosten
- Verjährung von Gewährleistungsansprüchen gegen an einer Renovierung beteiligte Unternehmen bzw. deren Insolvenz
- Kündigungsschutz des Bestandsmieters schließt die Eigennutzung zumindest für einen längeren Zeitraum aus, damit ist nur die Weiterveräußerung an Kapitalanleger möglich
- Unwirksamkeit von Klauseln über die Durchführung von Schönheitsreparaturen

2. Objektbezogene Risiken

- Mängel oder Schäden der Wohnung und/oder am Gemeinschaftseigentum können zu einem Instandhaltungsrisiko führen
- Renovierungsbedürftigkeit der Wohnung, insbesondere bei einem Mieterwechsel, kann den Interessenten zu einem erheblichen Kapitaleinsatz zwingen
- Unzureichende Verwaltung des Gemeinschafts- und Sondereigentums kann zu einer finanziellen Mehrbelastung führen
- Eingeschränkte Eigennutzungsmöglichkeit der Wohnung, insbesondere wegen erforderlicher Umbauten, die aber ggf. nicht umsetzbar sind
- Beitritt zur Mietpool GbR: Die aus einem Beitritt zur Mietpool GbR folgende Solidarisierung des Mietausfallsrisikos kann dazu führen, dass sich der an den Interessenten ausgeschüttete Betrag – trotz Mietgarantie durch die Verkäuferin – mindert, wenn die Eigentumswohnungen anderer Gesellschafter leer stehen oder andere Mieter zahlungsunfähig oder zahlungsunwillig sind

- Geplante Durchführung von Baumaßnahmen in den Wohnungen und/oder am Gemeinschaftseigentum kann mangelhaft erfolgen oder zu Mietausfällen, insbesondere wegen Mietminderung, führen

3. Personenbezogene Risiken

- Fehlende Finanzierungsmöglichkeiten wegen unzureichender Bonität; Notveräußerung erforderlich wegen fehlender Anschlussfinanzierung
- Veränderung der persönlichen Lebensumstände z.B. Arbeitsplatzverlust, Scheidung, Krankheit, Unfall oder Behinderung
- Insolvenzrisiko des Interessenten: Mangels Liquidität des Interessenten könnte ein Notverkauf zu schlechten Konditionen notwendig werden; bei Rentenbeginn ist möglicherweise noch eine hohe Restschuld vorhanden
- Verhältnis zu den Miteigentümern und die daraus folgenden Auswirkungen auf die Beschlussfassung

4. Wirtschaftliche/ Marktbezogene Risiken

- Insolvenz der Verkäuferin
- Veränderung der Makro- und/oder Mikrolage, damit einhergehender möglicher Attraktivitätsverlust der Eigentumswohnung
- Negative Entwicklung der Mieten und Betriebskosten
- Finanzieller Verlust bei Weiterveräußerung vor Ende der geplanten Haltedauer, da die Kosten des Kaufpreises und der Kaufnebenkosten durch eine kalkulierte Haltedauer und die damit erwartete Wertsteigerung, sofern diese überhaupt eintritt, erst kompensiert werden müssen
- Steigende Darlehenszinsen – höhere Kosten der Anschlussfinanzierung
- Veränderte Nachfragekriterien und eventuell längerer Leerstand der Eigentumswohnung, die zu geringeren Mieteinnahmen oder Mietausfall führen können
- Zahlungsunfähigkeit oder -unwilligkeit des Mieters

III. HAFTUNGSAUSSCHLUSS – PROSPEKTTEIL A

Dieser Verkaufsprospekt besteht aus dem hier vorliegenden Prospektteil A sowie dem dazugehörigen Prospektteil B; er ist daher erst dann als vollständig anzusehen, wenn dem Interessenten beide Prospektteile und die damit verbundenen Vertragswerke zur Kenntnisnahme ausgehändigt wurden. In der Regel handelt es sich hierbei um konkrete, auf das jeweilige Angebot bezogene Ausfertigungen der folgenden Vertragswerke: Kaufvertragsentwurf, Teilungserklärung (Grundlagenurkunde einschließlich Anlagen, Nachträge zur Teilungserklärung), Bezugsurkunde (einschließlich Anlagen), Gesellschaftsvertrag der „Mietpool Bremen Artlenburger Str. 6-14 GbR“ (einschließlich Anlagen, insbesondere Mietgarantievertrag und Verwaltervertrag für das Sondereigentum), Verwaltervertrag für das Gemeinschaftseigentum.

1. Rechtsbeziehungen zwischen Verkäuferin und Interessent

Grundlage der Rechte und Pflichten zwischen Verkäuferin und Interessent sind die abzuschließenden Vertragswerke, die im nachfolgenden Prospektteil B ausführlich dargestellt werden. Dem Interessenten wird daher bei konkretem Interesse der Prospektteil B und eine Zusammenstellung von Vertragsmustern sowie weiteren objektbezogenen Unterlagen zur Verfügung gestellt. Dadurch soll dem Interessenten die weitere Prüfung des Investments sowie die konzeptionelle Gestaltung der Verträge verdeutlicht werden. Auf Wunsch des Interessenten wird sodann auf der Grundlage dieser Unterlagen das individualisierte Vertragsangebot für den notariellen Kaufvertrag erstellt. Dabei unterliegen der finale Kaufvertrag und die sonstigen abzuschließenden Verträge gegenüber dem Entwurf noch tatsächlichen und rechtlichen Änderungen. Maßgeblich ist in jedem Falle die beurkundete Vertragsfassung (vgl. § 154 Abs. 2 BGB).

2. Gegenstand und Inhalt des Verkaufsprospekts

Dieser Verkaufsprospekt wurde im Juli 2025 erstellt und im Anschluss durch die Prospektherausgeberin an die mit dem Vertrieb beauftragten Dritten (nachfolgend „Vertriebspartner“) zur weiteren Verwendung übergeben. Für den Inhalt dieses Prospektteils A war daher ausschließlich die zum Zeitpunkt der Erstel-

lung geltende und bekannte Sach- und Rechtslage maßgeblich. Dabei hat die Prospektherausgeberin bei der Zusammentragung der für die Investitionsentscheidung des Investors maßgeblichen tatsächlichen und rechtlichen Informationen nach bestem Wissen und Gewissen und mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns gehandelt, sodass die Angaben in diesem Prospekt wahrheitsgemäß und möglichst vollständig sind.

Gegenstand dieses Verkaufsprospekts ist die Wohnungseigentümergeinschaft Artlenburger Straße 6-14 in 23556 Lübeck-St. Lorenz Nord. Die Wohnungseigentümergeinschaft Artlenburger Straße 6-14 besteht aus den Eigentümern von insgesamt 29 Eigentumswohnungen, denen Sondernutzungsrechte an insgesamt 29 Kellerräumen und einem Abstellraum im Dachgeschoss zugewiesen sein können. Sondernutzungsrechte an Stellplätzen bestehen für die Wohnungseigentümergeinschaft Artlenburger Straße 6-14 nicht.

Durch die in diesem Projekt getätigten Auskünfte der Prospektherausgeberin erfolgt keinerlei Beratung durch diese oder durch einen an der Erstellung des Prospekts beteiligten Dritten. Insbesondere erfolgt aufgrund (standes-)rechtlicher Restriktionen keine Rechts- oder Steuerberatung. Der Interessent ist insgesamt geraten, sich Rat bei fachkundigen dritten Personen seines Vertrauens einzuholen. Dies gilt insbesondere auch im Hinblick auf Finanzierungsthemen und Fragen der Kapitalanlage oder der wirtschaftlichen Konsequenzen eines Immobilieninvestments. Weiterhin übernimmt weder die Prospektherausgeberin noch ein an der Erstellung dieses Verkaufsprospektes beteiligter Dritter eine Haftung für die zukünftige Entwicklung der dargestellten Kosten- und Ertragsstruktur, da es sich dabei ausschließlich um Prognosen handelt.

3. Risikokategorien

Aufgrund der Vielzahl möglicher Vor- und Nachteile des Investments können diese in vier grundlegende Kategorien unterteilt werden, welche im Prospektteil A dargestellt sind (dort Seite 10 ff.). Diese Risiken sind sowohl individuellem Wandel (personen- oder objektbezogene Sachverhalte) als auch generellem Wandel unterworfen. Im Prospektteil B werden die im vorlie-

genden Prospektteil A nur exemplarisch dargestellten wesentlichen Risiken eines Immobilieninvestments im Allgemeinen sowie im Besonderen ausführlich erläutert. Die im Prospektteil A gezeigten Fotografien, Illustrationen und weiteren Darstellungen des Kaufgegenstandes sind dabei ausschließlich zur Visualisierung gedacht, sodass die Prospektherausgeberin insoweit keine Haftung übernehmen kann.

4. Prospektverantwortlichkeit

Die ausschließliche Verantwortung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der in diesem Verkaufsprospekt und in den weiteren Vertragsunterlagen dargelegten Tatsachen übernimmt – unter den Einschränkungen dieses Haftungsausschlusses – ausschließlich die Prospektherausgeberin. Die Prospektherausgeberin ist daher als Einzige berechtigt, verbindliche Angaben im Hinblick auf den Verkaufsprospekt zu tätigen oder vom Verkaufsprospekt abweichende Angaben zu machen. Die Vertriebspartner haben keine diesbezügliche Berechtigung. Die Vertriebspartner sind auch nicht berechtigt, Erklärungen, die vom Inhalt dieses Verkaufsprospektes abweichen oder über diese hinausgehen, abzugeben. Sie sind weder zur rechtsgeschäftlichen Vertretung der Prospektherausgeberin ermächtigt noch dürfen sie Zahlungen oder Leistungen für diese entgegennehmen. Die Vertriebspartner sind insbesondere keine Erfüllungsgehilfen der Prospektherausgeberin. Die Prospektherausgeberin übernimmt insoweit auch keine Haftung für unberechtigte Erklärungen und Handlungen der Vertriebspartner.

Die Vertriebspartner sowie deren gesetzliche Vertreter, Arbeitnehmer oder Erfüllungsgehilfen haften nicht für unklare, unrichtige oder unvollständige Prospektangaben und die eventuell daraus resultierende Verletzung von Aufklärungs- und Hinweispflichten durch die Prospektherausgeberin.

Die Prospektherausgeberin weist darauf hin, dass der Interessent jederzeit die Möglichkeit hat, bei der Prospektherausgeberin weitere Informationen anzufordern. Die Prospektherausgeberin wird dem Interessenten die von ihm angefragten Informationen, soweit möglich, zukommen lassen.

5. Verjährung von Ansprüchen wegen Prospektfehlern

Ansprüche des Interessenten gegen die Prospektherausgeberin wegen eines Prospektfehlers müssen innerhalb eines Jahres, nachdem der Interessent von den anspruchsbegründenden Umständen Kenntnis erlangt hat, geltend gemacht werden; nach Ablauf dieser Jahresfrist ist eine Geltendmachung ausgeschlossen. Im Übrigen verjähren Ansprüche des Interessenten nach Ablauf von drei Jahren gerechnet ab dem Tag der Entstehung des Anspruchs. Die Haftung der Prospektherausgeberin für vorsätzliche oder grob fahrlässige Prospektfehler wird dadurch nicht berührt.

6. Urheberrechtlicher Schutz des Prospekts

Der Prospektherausgeberin steht an diesem Prospekt, insbesondere an sämtlichen Texten, Fotografien und sonstigen Darstellungen, ein Nutzungsrecht im Sinne von § 31 UrhG zu. Eine weitere Verwendung des Verkaufsprospektes in jedweder Form durch unautorisierte Dritte wird hiermit ausdrücklich untersagt.

IV. WESENTLICHE RISIKEN EINES IMMOBILIENINVESTMENTS

Welches Investment hat sich in der Geschichte des modernen Kapitalismus am meisten gelohnt? Eine Untersuchung von internationalen Wissenschaftlern hat der Wohnimmobilie den Vorzug gegeben. Diese bringe eine hohe Rendite bei geringem Risiko. Insofern kann eine Wohnimmobilie im Vergleich zu anderen Kapitalanlageformen – insbesondere Aktien und Staatsanleihen – bei weiterhin kontinuierlicher Entwicklung des Immobilienmarktes eine wertbeständige und krisensichere Anlage sein. Dies hat verschiedene Ursachen: Aufgrund der räumlichen, ökologischen und wirtschaftlichen Gegebenheiten ist Bauland in Deutschland nur begrenzt verfügbar. Industrie, Handel und Einwohner konkurrieren um diese begrenzt verfügbaren Flächen. Das Bauplanungsrecht mit seinem grundsätzlichen Verbot des Bauens im Außenbereich verhindert die Bildung von Splittersiedlungen und führt zu einer Konzentration von Industrie, Handel und Wohnen, insbesondere in den Groß- und Mittelstädten. Aufgrund des beschränkten Angebotes weist das Immobilieninvestment daher langfristig eine gute Chance auf Wertsteigerung bei einem nur verhältnismäßig geringen Inflations- und Preisverfallsrisiko auf.

Gleichwohl bringt das Investment in Wohnimmobilien naturgemäß – wie jede andere Kapitalanlageform auch – Risiken mit sich. Dieser Prospekt soll den Interessenten über die potentiellen Risiken eines Immobilieninvestments im Allgemeinen sowie über die spezifischen Risiken der hier angebotenen Investments, insbesondere über Vertragspartner, Kaufgegenstand und die vertragliche Konzeption des Investments, aufklären.

Dabei hat diese Darstellung den Stand Juli 2025. Ein möglicher ökonomischer Erfolg ist aber immer eng an multiple, während der Anlagedauer variable Sachverhalte gebunden. Dies zeigen die COVID-19-Pandemie sowie die derzeitigen Kriegseignisse in der Ukraine und im Mittleren Osten, welche insbesondere auch mit einer steigenden Inflation sowie erhöhten Finanzierungskosten einhergehen. Zukünftige Entwicklungen, seien sie politischer, seien sie wirtschaftlicher Art, können – wenn überhaupt – lediglich prognostiziert werden. Für den Interessenten sind insbesondere auch die allgemeinen Lebensrisiken (z.B. Krankheit, Unfall, Arbeitslosigkeit) sowie der mögliche Eintritt von Ausnahmesituationen (z.B. Feuer) zu beachten.

Mithin ist es im Hinblick auf die Bewertung der Risiken der hier angebotenen Immobilieninvestments erforderlich, dass sich der Interessent sowohl mit den Vorteilen als auch den Nachteilen angemessen auseinandersetzt. Sollten sich die in diesem Prospekt dargestellten Risiken ganz oder teilweise realisieren, könnten die zu erwartenden Mieteinnahmen nicht mehr ausreichend sein, um Zins- und Tilgungslast abzudecken. Dann kommt es für den Interessenten darauf an, dass sein Einkommen sowie sein sonstiges Vermögen die Zins- und Tilgungslast abdecken kann. Dies kann im schlimmsten Fall zur Insolvenz des Interessenten führen.

Im Rahmen der hier angebotenen Investments wird der Interessent gegen Zahlung eines Festpreises Eigentümer einer vermieteten oder leerstehenden Eigentumswohnung. Das erworbene Sondereigentum ist dabei mit dem Sondernutzungsrecht an einem Abstellraum im Keller verbunden. Im Rahmen dieses Investments kann weiterhin zusätzlich zur Eigentumswohnung das Sondernutzungsrecht an einem Außen- oder an einem Garagenstellplatz erworben werden. Durch den Kauf einer vermieteten Eigentumswohnung oder eines vermieteten Stellplatzes wird der Interessent Vermieter und damit Gläubiger der Mietzinsforderung.

Durch einen Beitritt in die Mietpool Bremen Artlenburger Str. 6-14 GbR (nachfolgend „Mietpool GbR“) kann der Interessent dabei sein persönliches Leerstandsrisiko solidarisieren und auch durch eine Mietgarantie der Verkäuferin profitieren, welche dem Interessenten während der Laufzeit gleichmäßige Einnahmen aus der Vermietung der Eigentumswohnungen gewährleistet (siehe dazu Abschnitt V Ziffer 4). Naturgemäß kann dabei allerdings der Leerstand anderer Eigentumswohnungen sowie die Zahlungsunfähigkeit bzw. Zahlungsunwilligkeit anderer Mieter den Ertrag des Interessenten mindern. Des Weiteren ist die Mietpool GbR eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts nach den §§ 705 ff. BGB, sodass die Gesellschafter der Mietpool GbR, mithin bei einem Beitritt auch der Interessent, mit ihrem gesamten Vermögen für die Verbindlichkeiten der Mietpool GbR haften. Im Übrigen ist der Interessent bei einem Beitritt zur Mietpool GbR verpflichtet, in der Eigentumswohnung im Falle eines Mietwechsels Schönheitsreparaturen und/oder Renovierungsmaßnahmen durchzuführen

¹Jordà/Knoll/Kuvshinov/Schularick/Taylor, The rate of Return on Everything 1870-2015.

oder durchführen zu lassen und die Domicil Property Management GmbH mit der Verwaltung des Sonder Eigentums zu beauftragen.

Alternativ kann der Interessent die Eigentumswohnung auch selbst bewohnen oder diese auf eigenes Risiko selbst vermieten.

Der Interessent ist dabei für eine ggf. erforderliche oder gewünschte Renovierung der Eigentumswohnung selbst verantwortlich, da deren Zustand durch die Verkäuferin bei der Kaufpreisfindung berücksichtigt wurde. Die für die Renovierung bei Mieterwechsel erforderlichen Mittel hat der Interessent insofern aus seinem eigenen Einkommen und Vermögen aufzubringen oder eine entsprechende Finanzierung abzuschließen. Dabei kann der Renovierungszustand den Interessenten zu einem erheblichen Kapitaleinsatz zwingen. Während allerdings im Falle der Eigennutzung oder Eigenvermietung die Frage der Renovierung allein im Ermessen des Interessenten steht, ist dieser bei einem Beitritt zur Mietpool GbR im Falle eines jeden Mieterwechsels zu Schönheitsreparaturen verpflichtet (siehe dazu Abschnitt V Ziffer 4 lit. g). Weiterhin kann der Interessent bei einem Beitritt zur Mietpool GbR – abhängig vom Zustand der Eigentumswohnung – zur Durchführung von Renovierungsmaßnahmen im Falle des ersten Mietwechsels nach dem Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten (siehe dazu Abschnitt V Ziffer 4 lit. h) verpflichtet sein. Durch die Verpflichtung zur Durchführung der Schönheitsreparaturen und zur Renovierung soll die Bau- und Wohnqualität der Anlage weiter gesteigert und langfristig erhalten werden.

1. Vertragspartner

Vor- und Nachteile eines Immobilieninvestments sind naturgemäß insbesondere von den beteiligten Vertragspartnern abhängig. Das hier gegenständliche Angebot wird durch die Domicil Invest 21 GmbH, Leonrodstraße 52 in 80636 München, als Verkäuferin offeriert (nachfolgend **„Verkäuferin“**). Die Gesellschafter der Verkäuferin haben in jüngerer Vergangenheit diverse Immobilieninvestments auf den Markt gebracht, die in diesem Prospekt als Referenz angeführt werden.

Auch die im Bereich der Verwaltung des Gemeinschafts- und Sondereigentums sowie der Geschäftsführung der Mietpool GbR tätige Domicil Property

Management GmbH hat eine umfassende Expertise im Bereich der Wohnungseigentums-, Mietvertrags- und Sondereigentumsverwaltung. Die Verkäuferin sowie deren Gesellschafter sind folglich erfahrene Anbieter im Bereich des Wohnimmobilieninvestments und der Verwaltung von Wohnimmobilien. Die Domicil Property Management GmbH sowie deren Aufgaben werden in Abschnitt V – *„Rechtliche und konzeptionelle Grundlagen“* näher dargestellt.

Gleichwohl ist darauf hinzuweisen, dass sich – trotz Referenzen und dem Vorhandensein des Stammkapitals – bei der Verkäuferin, die aus einer Tätigkeit im Wettbewerb folgenden Risiken auch bei rechtlich und wirtschaftlich ordnungsgemäßer Tätigkeit verwirklichen können. Diese Risiken können im schlimmsten Fall zur Insolvenz der Verkäuferin führen.

Allerdings führt eine Insolvenz der Verkäuferin nicht zwangsläufig zu einer umfassenden wirtschaftlichen Belastung des Interessenten. Denn im Rahmen des notariellen Kaufvertrages wird durch die Verkäuferin noch vor der Zahlung des Kaufpreises die Eintragung einer Auflassungsvormerkung (§ 883 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)) zugunsten des Interessenten in das Grundbuch bewilligt (siehe dazu Abschnitt V Ziffer 2 lit. c). Eine Auflassungsvormerkung ist die dingliche Sicherung des schuldrechtlichen Anspruchs auf Eintragung des Interessenten als Eigentümer. Durch die Eintragung der Auflassungsvormerkung hat der Interessent auch gegenüber dem Insolvenzverwalter einen gesicherten Anspruch auf Übertragung des Eigentums. Gleichwohl kann es dazu kommen, dass der Kaufpreis aufgrund von Fehlern des Notars oder des Grundbuchamtes vor ranggerechter Eintragung der Auflassungsvormerkung durch den Interessenten bezahlt wird und daher der Eigentumserwerb des Interessenten trotz Zahlung des Kaufpreises nicht dinglich gesichert ist. Dies kann zu einem Totalverlust des Kaufpreises führen. Inwiefern dann andere Verfahrensbeteiligte, etwa der Notar, in Regress genommen werden können, ist vom Einzelfall abhängig.

Durch die Eintragung der Auflassungsvormerkung kann des Weiteren nicht die Lastenfreistellung für den Fall der Insolvenz gesichert werden. Insofern kann ein Rücktritt vom Kaufvertrag in Betracht kommen, weil der Insolvenzverwalter dem Interessenten kein lastenfreies Eigentum verschaffen kann. Die darauffolgende Rückabwicklung führt dazu, dass sich die durch den In-

teressenten getätigten Aufwendungen (insbesondere Notar- und Grundbuchkosten) als fruchtlos erweisen und ein Schadensersatzanspruch gegen die Verkäuferin wegen deren Insolvenz lediglich aus der Insolvenzmasse befriedigt werden kann. Dies geht erfahrungsgemäß mit einem hohen Kapitalverlust einher. Sofern der Interessent zu diesem Zeitpunkt bereits Darlehensverträge zur Fremdfinanzierung des Kaufpreises abgeschlossen hat, muss die Zins- und Tilgungslast durch den Interessenten getragen bzw. eine Nichtabnahmeentschädigung gezahlt werden, ohne dass die erhofften Mieteinnahmen generiert werden.

2. Eigen- oder Fremdnutzung

Der Interessent sollte sich bereits vor dem Vertragsabschluss sicher sein, ob er die Eigentumswohnung selbst bewohnen will (sog. Eigennutzungskonzept) oder an einen Dritten vermieten will (sog. Fremdnutzungskonzept).

a. Eigennutzungskonzept

Dabei ist für den Fall, dass der Interessent die Eigentumswohnung selbst bewohnen will, zu beachten, dass die meisten der hier angebotenen Wohnungseigentumseinheiten derzeit vermietet sind. Daher wäre für eine Eigennutzung der Eigentumswohnung ein vorheriger Leerzug oder eine vorherige Eigenbedarfskündigung durch den Interessenten erforderlich. Dabei ist zwar grundsätzlich darauf hinzuweisen, dass bei Begründung von Wohnungseigentum der jeweilige Wohnraummieter sich für einen Zeitraum von drei Jahren ab der Eintragung des ersten Erwerbers der jeweiligen Eigentumswohnung in das Grundbuch auf die Kündigungssperre nach § 577a Abs. 1, Abs. 1a BGB berufen kann (siehe dazu Abschnitt V Ziffer 1 lit. d). Diese dreijährige Frist kann gemäß § 577a Abs. 2 BGB unter bestimmten Voraussetzungen auf bis zu zehn Jahre verlängert werden. Eine solche Verlängerung wurde für die Hansestadt Lübeck aber nicht durchgeführt.

Des Weiteren werden für die Eigennutzung regelmäßige bauliche Änderungen durch einen Käufer vorgenommen, um die Eigentumswohnung an die individuellen Wünsche des Käufers anzupassen. Dies kann zu einer zusätzlichen Kostenbelastung des Interessenten führen, welche durch diesen zu berücksichtigen ist. Die Verkäuferin schuldet dabei keine Anpassung der Eigentumswohnungen an die speziellen Wünsche der

Interessenten. Dabei liegt das Risiko der öffentlich-rechtlichen Nutzbarkeit der Eigentumswohnung im Risikobereich des Interessenten; eine Haftung wird durch die Verkäuferin insoweit nicht übernommen.

b. Fremdnutzungskonzept

Die Rentabilität einer Fremdnutzung ist von der Vermietbarkeit der Eigentumswohnung abhängig. Die im Rahmen dieses Prospekts angegebenen Mieterwartungen beruhen auf Studien der Verkäuferin zur Vermietbarkeit auf Grundlage von ortsüblichen und nachhaltig zu erzielenden Mieten. Diese Angaben sind naturgemäß Momentaufnahmen der Marktsituation, sodass seitens der Verkäuferin diesbezüglich keine Gewähr übernommen werden kann. Auch der Sanierungsstand der Eigentumswohnung hat naturgemäß Auswirkungen auf die zu erwartende Miete. Für den Fall, dass durch den Interessenten ein Beitritt zu einer Mietpool GbR gewünscht ist, muss der Ausstattungsstand auch im Hinblick auf die Schönheitsreparaturverpflichtung und/oder die Renovierungsverpflichtung des Interessenten berücksichtigt werden (siehe dazu Abschnitt V Ziffer 4 lit. g und lit. i).

Beabsichtigt der Interessent eine Vermietung, ist des Weiteren zu beachten, dass eine Weiterveräußerung ggf. schwierig werden könnte. Denn bewohnte Eigentumswohnungen kommen für Personen, die eine Eigennutzung wünschen, insbesondere vor dem Hintergrund der Kündigungssperre nach § 577a BGB regelmäßig nicht in Betracht. Eine sofortige Weiterveräußerung des Kaufgegenstandes kann sich daher als unrentabel erweisen. Allerdings ist der Kapitalanleger ohnehin häufig an einer langen Haltedauer interessiert, da die Transaktionskosten, d. h. Kaufpreis einschließlich Vertriebs- und Marketingkosten, sowie die Kaufnebenkosten durch die Vermietung zunächst wieder erwirtschaftet werden müssen.

aa. Gesetzliche Vorgaben

Bei einer Vermietung sind bezüglich der Eigentumswohnungen durch den Interessenten bzw. durch die Mietpool GbR die gesetzlichen Vorgaben über die Höhe der Miete nach den §§ 556 ff. BGB zu beachten. Insbesondere sind daher Mieterhöhungen gemäß § 558 Abs. 1 BGB nur bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete zulässig. Des Weiteren ist nach § 573 Abs. 1 Satz 2 BGB die Kündigung zum Zwecke der Mieterhöhung allgemein ausgeschlossen.

In diesem Rahmen ist darauf hinzuweisen, dass sich die mietrechtlichen Vorgaben zu Lasten des Vermieters ändern können. Insbesondere gilt dies für das Recht des Vermieters zur ordentlichen Kündigung (vgl. §§ 573 ff. BGB), für die Vorschriften über die Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (vgl. §§ 558 ff. BGB) und für die Vorschriften über die Modernisierungsmieterhöhung (vgl. § 559 BGB). Bezüglich letzterem sei darauf hingewiesen, dass die jährliche Miete nur um 8 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten einer Modernisierungsmaßnahme im Sinne von § 555b Nr. 1, 3, 4, 5, 6 BGB erhöht werden kann. Auch können sich die Vorschriften zur Berechnung der Wohnfläche zum Nachteil des Interessenten ändern.

bb. Höhe der Miete und Bonität des Mieters

Aufgrund der unterschiedlichen Wohnungen innerhalb der hier gegenständlichen Objekte kann die Höhe der vertraglich vereinbarten Miete variieren. Insofern ist darauf hinzuweisen, dass die bei einem Beitritt zur Mietpool GbR garantierte Miete gleichzeitig die maximal ausgeschüttete Miete darstellt, sodass der von der Mietpool GbR ausgeschüttete Betrag unter der vertraglich vereinbarten bzw. der in Zukunft durch Mieterhöhungsverlangen erzielbaren Miete liegen kann. Andererseits kann die garantierte Miete auch über der vertraglich vereinbarten bzw. der in Zukunft erzielbaren Miete liegen. Der Interessent muss daher in jedem Fall berücksichtigen, dass nach Ablauf der Mietgarantie das Risiko besteht, dass die am Markt erzielbare Miete geringer ist als der bis dahin an ihn durch die Mietpool GbR ausgeschüttete Betrag (vgl. dazu unter Abschnitt V Ziffer 4).

Für die Rentabilität der Vermietung ist naturgemäß des Weiteren die Bonität des Mieters von hoher Bedeutung. Diese wird anhand der üblichen Informationen, insbesondere durch Selbstauskunftformulare mit Gehaltsnachweisen, überprüft. Diese Bonität kann sich im Laufe der Zeit negativ verändern (z.B. durch Arbeitsplatzverlust oder Ehescheidung). Dabei übernehmen die Verkäuferin, deren verbundene Unternehmen und insbesondere auch die Mietpool GbR keine Haftung für die Bonität gegenwärtiger und zukünftiger Mieter. Mithin muss der Interessent daher auch das Risiko der Zahlungsunfähigkeit oder Zahlungsunwilligkeit des Mieters bei seiner Finanzierungsplanung berücksichtigen. Dies gilt bei einem Beitritt zur Mietpool GbR insbesondere nach Ablauf der Mietgarantie. In jedem Fall befreit die Zahlungsunfähigkeit oder

Zahlungsunwilligkeit des Mieters den Interessenten nicht von seiner Verpflichtung zur Zahlung des von der Wohnungseigentümergeinschaft festgelegten Hausgeldes.

Für den Fall, dass der Mieter zahlungsunfähig oder zahlungsunwillig ist oder wird, ist der Interessent grundsätzlich selbst dafür verantwortlich, durch Einlegung einer Zahlungs- und Räumungsklage seine Rechte zu wahren. Die dafür erforderlichen Rechtsanwalts- und Gerichtskosten sowie die Kosten für eine ggf. notwendig werdende Zwangsvollstreckung sind dabei erst mal durch den Interessenten zu tragen. Für den Fall, dass der Interessent der Mietpool GbR beitritt, übernehmen Geschäftsführerin und Sondereigentumsverwalterin die Geltendmachung der Mietzinsansprüche des Interessenten gegen den Mieter (siehe dazu Abschnitt V Ziffer 4 lit. c).

cc. Verwaltung des Mietgegenstandes

Wie dargestellt ist der Interessent bei einem Beitritt zur Mietpool GbR verpflichtet, die Domicil Property Management GmbH gegen Entgelt mit der Verwaltung des Sondereigentums zu beauftragen. Die Sondereigentumsverwalterin übernimmt namens des jeweiligen Interessenten die Vermietung und die Verwaltung des jeweiligen Sondereigentums, insbesondere den Abschluss und die Kündigung von Mietverträgen, die Erstellung von Betriebskostenabrechnungen, die Übergabe bzw. Übernahme der Mietwohnung von den Mietern zu Beginn bzw. Ende des jeweiligen Mietverhältnisses sowie die Kontrolle des pünktlichen Eingangs der Miete und ggf. die Geltendmachung rückständiger Mietforderungen.

Insofern ist darauf hinzuweisen, dass der Interessent, sofern kein Beitritt zur Mietpool GbR erfolgt, selbst für die Verwaltung des Sondereigentums verantwortlich ist und daher insbesondere die Betriebskostenabrechnungen selbst erstellen muss. Entsprechendes gilt nach Ablauf der Mietgarantie.

dd. Schönheitsreparaturen

Gemäß § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB ist der Vermieter gegenüber dem Mieter zur Erhaltung des Mietgegenstandes verpflichtet. Insofern sind notwendige Schönheitsreparaturen sowie Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen am Mietgegenstand grundsätzlich durch den Vermieter durchzuführen. Zwar werden entsprechende Pflichten regelmäßig im

Mietvertrag auf den Mieter übertragen. Allerdings sind nach der Rechtsprechung eine Vielzahl von Klauseln, insbesondere sog. Endrenovierungsklauseln sowie sog. Quotenabgeltungsklauseln, gemäß § 307 Abs. 1 BGB unwirksam. Die Verkäufer, die Domicil Property Management GmbH sowie die Mietpool GbR übernehmen dabei keine Garantie, dass sämtliche Klauseln in den verwendeten Mietverträgen, insbesondere in den Wohnraummietverträgen, wirksam sind. Mithin ist insbesondere nicht gesichert, ob und inwieweit die Schönheitsreparaturverpflichtung, welche bei einem Beitritt zur Mietpool GbR besteht, auf den Mieter abgewälzt werden kann. Auch können Klauseln, die zum Stand der Erstellung dieses Prospekts als wirksam erachtet wurden, aufgrund einer Rechtsprechungsänderung nunmehr für unwirksam erachtet werden. Insofern kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Vermieter vollumfänglich für die Durchführung von Schönheitsreparaturen verantwortlich ist. Auch dieses Risiko ist durch den Interessenten bei seiner Finanzierungsplanung zu berücksichtigen.

ee. Leerstandsrisiko

Selbstverständlich kann auch ein Leerstand der Wohnung negative Auswirkungen auf die Rentabilität des Investments haben. Dieses Risiko muss der Interessent daher bei seiner Planung berücksichtigen und die nötigen finanziellen Mittel, um diesen Zeitraum zu überbrücken, müssen durch den Interessenten bereitgehalten werden. Denn es kann zwischen dem Auszug eines Mieters und dem Einzug eines geeigneten Nachmieters eine gewisse Zeit vergehen. Dabei übernimmt die Verkäuferin keine Haftung für eine Vermietbarkeit der Eigentumswohnung.

Insofern muss der Interessent, sofern er nicht der Mietpool GbR beitritt, im Falle des Leerstandes selbst Neuvermietungsaktivitäten starten oder die Kosten eines externen Maklers tragen. Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass ein Leerstand den Interessenten nicht von seiner Verpflichtung zur Zahlung des von der Wohnungseigentümergeinschaft festgesetzten Hausgeldes befreit. Der guten Ordnung halber sei darauf hingewiesen, dass gemäß § 2 Abs. 1a des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung (WoVermG) die Maklerkosten regelmäßig durch den Vermieter zu tragen sind.

ff. Steuerliche Aspekte der Vermietung

Die Mieteinnahmen des privaten Interessenten stellen

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung im Sinne des § 21 EStG dar. Aufgrund der getätigten Investitionen für den Ankauf der Eigentumswohnung kann der Interessent bestimmte Teile der Anschaffungskosten als Werbungskosten oder als Abschreibungen steuerlich geltend machen. Dies führt grundsätzlich zu einer Senkung des zu versteuernden Einkommens des Interessenten. Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass ein Immobilieninvestment nicht allein zur Umsetzung steuerlicher Vorteile erfolgen sollte. Auch die Finanzplanung sollte nicht auf der Ziehung steuerlicher Vorteile beruhen. Denn steuerliche Vorteile können nur generiert werden, wenn die entsprechenden Einkommensverhältnisse auf Seiten des Interessenten gegeben sind. Es ist dem Interessenten insgesamt anzuraten, vor der Entscheidung für die hier angebotenen Investments steuerlichen Rat einzuholen.

3. Kaufpreis und Finanzierung

a. Kaufpreis

Der Kaufpreis ist ein Festpreis und setzt sich aus diversen Kostenpositionen zusammen, die bei der Verkäuferin im Vorfeld angefallen sind. Hierzu gehören unter anderem die Kosten der Projektierung, des Marketings und des Vertriebs des Gesamtprojekts sowie die an den Kapitalanlagevertrieb zu zahlende Innenprovision. Dabei sind die durch die Verkäuferin an den Kapitalanlagevertrieb zu zahlenden Innenprovisionen üblicherweise höher als sonst marktübliche Maklerprovisionen. Die Höhe des Kaufpreises kann insbesondere abhängig von dem eingebundenen Vertriebspartner sowie dem Stand der Vertriebsaktivitäten variieren. Des Weiteren beinhaltet der Kaufvertrag eine Verpflichtung zur Erbringung von Sonderumlagen für künftige Modernisierungen, Sanierungen und Renovierungen des Grundbesitzes (vgl. Abschnitt V Ziffer 1 lit. b). Der konkrete Kaufpreis sowie die Höhe der Sonderumlage ist im Abschnitt „Kaufgegenstand Kaufpreise Kaufpreisaufteilung“ (S 68 ff. Prospektteil A) dargestellt, bezüglich der Sonderumlagen wird ferner auf die Angaben im Abschnitt „Bau- und Sanierungsmaßnahmen zum Werterhalt“ (Seite 56 ff. Prospektteil A) verwiesen.

b. Kaufnebenkosten

Zusätzlich fallen für den Interessenten Kaufnebenkosten an. Der Interessent hat die Grunderwerbsteuer sowie Notar- und Gerichtskosten zu zahlen. Hinsicht-

lich der Höhe der möglichen Kaufnebenkosten und der weiteren Folgekosten wird auf Abschnitt V verwiesen.

Weiterhin können als Folge des Erwerbs von Wohnungseigentum noch weitere Kosten anfallen. Hier ist insbesondere auf die vom Interessenten zu zahlende Grundsteuer (vgl. dazu unter Abschnitt VI Ziffer 3), auf das aus einem Beitritt zu einer Wohnungseigentümergeinschaft folgende monatliche Hausgeld sowie auf eine mögliche Außenprovision für ggf. beauftragte Makler oder Vermittler hinzuweisen. Dabei gilt, dass das durch die Wohnungseigentümergeinschaft festgelegte Hausgeld regelmäßig nicht vollständig auf den Mieter umgelegt werden kann, sodass der Interessent auch diese finanzielle Belastung bei seiner Liquiditätsplanung zu berücksichtigen hat.

Des Weiteren bildet die Wohnungseigentümergeinschaft zur Finanzierung der Erhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums eine Erhaltungsrücklage, welche durch die Eigentümer im Wege einer entsprechenden Umlage zu finanzieren ist. Die Höhe der Erhaltungsrücklage wird dabei jährlich durch die Wohnungseigentümergeinschaft festgesetzt und kann daher Schwankungen unterworfen sein. Sofern die Erhaltungsrücklage für notwendige Reparaturen des Gemeinschaftseigentums nicht ausreicht, muss der Fehlbetrag durch eine von den Eigentümern zu erhebende Sonderumlage gedeckt werden. Insofern sind die Erhaltungsrücklage sowie eine etwaige Sonderumlage bei der Finanzplanung des Interessenten in Betracht zu ziehen. In diesem Rahmen sei darauf hingewiesen, dass im Rahmen einer Wohnungseigentümergeinschaft Mehrheitsentscheidungen getroffen werden, sodass der Interessent ggf. Erhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durch Erhaltungs- und Sonderumlagen finanzieren muss, die er nicht gutheißt und bei denen er eine andere Auffassung vertritt.

Da zum Zeitpunkt des Anfalls der hier dargestellten Kosten die Möglichkeit besteht, dass der Interessent keine Mieteinnahmen erhält, ist der Liquiditätsbedarf entsprechend zu planen.

c. Rentabilität der Weiterveräußerung

Im Hinblick auf eine Weiterveräußerung ist darauf hinzuweisen, dass sich die wirtschaftlichen Vorteile der hier angebotenen Investments erst nach einer längeren Haltedauer verwirklichen, da die anfallenden Transaktionskosten, insbesondere Kaufpreis ein-

schließlich Vertriebskosten und Kaufnebenkosten, erst wieder erwirtschaftet werden müssen. Dies ist bei einer kurzfristigen Weiterveräußerung des Kaufgegenstandes sowie erst recht bei einer Notveräußerung des Kaufgegenstandes zu berücksichtigen.

Inwiefern dabei Wertsteigerungen den finanziellen Verlust kompensieren, kann nicht sicher gesagt werden. Denn Wertsteigerungen sind, sofern sie überhaupt eintreten, in der Regel nicht linear, sondern unterliegen Marktschwankungen und Marktkorrekturen. Dabei ist nicht auszuschließen, dass der Verkaufserlös geringer ausfällt als der Kaufpreis nebst Kaufnebenkosten. Insofern besteht für den Interessenten das Risiko, dass er seine Finanzierung nicht vollständig aus dem Verkaufspreis ablösen kann und den entstandenen Fehlbetrag durch andere Vermögenswerte ausgleichen muss.

d. Finanzierung

Für die Finanzierung des Kaufpreises und der Kaufnebenkosten ist allein der Interessent zuständig. Dabei kann für die Finanzierung auf Eigen- oder Fremdkapital zurückgegriffen werden.

Im Falle der Fremdfinanzierung sind aus Sicht des kreditgebenden Institutes mehrere Faktoren wichtig. Ganz vorrangig wird der Wert der Immobilie betrachtet, da diese als Sicherheit für das aufzunehmende Darlehen dient. Dazu kommt die Höhe des durch den Interessenten bereit gehaltenen Eigenkapitals. Die Höhe des von dem kreditgebenden Institut geforderten Eigenkapitals richtet sich dabei nach der Bonität des Interessenten, die er gegenüber dem kreditgebenden Institut vollumfänglich offenlegen muss. Die Verkäuferin legt dem Interessenten in jedem Falle nahe, mehrere Finanzierungsangebote einzuholen.

Sollte der Interessent bereits vor verbindlichem Abschluss eines Darlehensvertrages den Kaufvertrag unterzeichnen, so besteht das Risiko, dass er nicht über die notwendigen Mittel verfügt, um den Kaufpreis sowie die Kaufnebenkosten zu bezahlen. In diesem Fall wird die Verkäuferin ihren Kaufpreisanspruch geltend machen und ggf. auch in das gesamte Vermögen des Interessenten vollstrecken, was zu dessen Insolvenz führen kann. Für den Fall, dass der Interessent einen Darlehensvertrag abschließt, das Darlehen aber nicht abrufen, ist regelmäßig an das kreditgebende Institut eine Nichtabnahmeentschädigung zu zahlen.

aa. Finanzierungskosten

Sofern der Kaufpreis durch eine Fremdfinanzierung beschafft wird, muss der Interessent die monatlich anfallenden Kreditzinsen tragen und das Darlehen tilgen. Des Weiteren können auf Seiten des Interessenten Bereitstellungszinsen, Bearbeitungsgebühren, Disagio, Provisionen für einen Finanzierungsvermittler oder Kosten für eine Zwischenfinanzierung anfallen. Darüber hinaus hat der Interessent auch die Kosten der Bestellung seiner als Sicherheit dienenden Finanzierungsgrundschuld zu tragen. Für den Fall, dass der Interessent sich für einen sogenannten Tilgungsersatz durch Abschluss eines Bausparvertrages oder einer Lebensversicherung entscheidet, hat der Interessent auch die dafür erforderlichen Beiträge aufzubringen. Die Summe dieser Finanzierungskosten kann dazu führen, dass die vom Interessenten erwarteten steuerlichen Vorteile ganz oder teilweise aufgebraucht werden und die laufenden Mieteinnahmen die Finanzierungskosten nicht vollständig decken.

Der Abschluss einer Fremdfinanzierung fällt allein und ausschließlich in den Risikobereich des Interessenten. Die Verkäuferin wird jedoch bei der Bestellung von Grundpfandrechten zur Finanzierung des Kaufpreises mitwirken und erteilt dem Interessenten hierzu im Rahmen des notariellen Kaufvertrages die dafür erforderliche Vollmacht (siehe dazu Abschnitt V Ziffer 2 lit. g).

bb. Anschluss- oder Neufinanzierung

Die Finanzierung ist regelmäßig zeitlich befristet. Daher muss sich der Interessent rechtzeitig um eine Anschluss- oder Neufinanzierung kümmern. Der Interessent trägt dabei das Risiko, dass sich die Finanzierungsbedingungen zu seinem Nachteil verschlechtern können. Dazu kommen wiederum Kosten für den erneuten Abschluss eines Darlehensvertrages (z. B. Bearbeitungsgebühren).

Folglich kann sich aus einer solchen Anschluss- oder Neufinanzierung eine Verschlechterung im Verhältnis zu den vorhandenen Mieteinnahmen ergeben. Aufgrund der derzeitigen Phase mit vergleichsweise niedrigen Zinsen muss sich der Interessent des daraus folgenden Risikos besonders bewusst sein. Ein weiteres Risiko kann sich aus geänderten Lebensumständen des Interessenten ergeben, welche die Konditionen einer Anschluss- oder Neufinanzierung negativ beeinflussen können. Hier sind insbesondere das Alter des

Interessenten sowie sein Arbeitsverhältnis zu berücksichtigen.

Dabei kann eine Notveräußerung der Immobilie wegen des Scheiterns der Anschluss- oder Neufinanzierung mit gewichtigen wirtschaftlichen Nachteilen einhergehen. Denn bei zu geringer Tilgung kann der Fall eintreten, dass der Verkaufspreis bei einer Notveräußerung geringer ausfällt als der Valutastand.

cc. Kreditzusage

Für die Fremdfinanzierung des Kaufpreises bedarf der Interessent einer Kreditzusage eines Kreditinstituts. Dabei müssen die Kreditinstitute gemäß § 18a Abs. 1 Satz 1 des Kreditwesengesetzes (KWG) vor Abschluss eines Verbraucherdarlehensvertrages die Kreditwürdigkeit des Darlehensnehmers prüfen. Das Kreditinstitut darf sodann den Verbraucherdarlehensvertrag nur abschließen, wenn aus der Kreditwürdigkeitsprüfung hervorgeht, dass es wahrscheinlich ist, dass der Darlehensnehmer seinen Verpflichtungen, die im Zusammenhang mit dem Darlehensvertrag stehen, vertragsgemäß nachkommen wird (vgl. § 18a Abs. 1 Satz 2 KWG). Maßgeblich sind dabei Einkommen, Ausgaben sowie die weiteren finanziellen und wirtschaftlichen Verhältnisse des Interessenten.

4. Schlussbemerkung

Der vorliegende Prospekt versucht, die mit einem Immobilieninvestment im Allgemeinen und die mit den hier angebotenen Investments im Besonderen einhergehenden Vor- und Nachteile vollständig darzustellen. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Ausführungen zu den Vor- und Nachteilen nicht vollständig sein können und lediglich die aus Sicht der Verkäuferin relevantesten Aspekte berücksichtigt. Daher ist es möglich, dass bestimmte für die Investmententscheidung des Interessenten relevante Aspekte in diesem Prospekt nicht behandelt wurden. Die Verkäuferin steht aber selbstverständlich für weitere Fragen des Interessenten jederzeit gerne bereit und wird diese mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns beantworten. Dies entbindet selbstverständlich den Interessenten nicht von einer eigenen Prüfung der hier angebotenen Investments, bestenfalls unter Inanspruchnahme eines fachkundigen Beraters (insbesondere Rechtsanwalt oder Steuerberater).

V. RECHTLICHE UND KONZEPTIONELLE GRUNDLAGEN

Die hier angebotene Investition beinhaltet den Abschluss mehrerer Verträge. Zuerst wird zwischen dem Interessenten und der Domicil Invest 21 GmbH, Leonrodstraße 52 in 80636 München (nachfolgend „**Verkäuferin**“), ein notarieller Kaufvertrag über Wohnungseigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG) nebst Bezugsurkunde abgeschlossen. Als Folge des jeweiligen Kaufvertrages tritt der Interessent der Teilungserklärung sowie der Gemeinschaftsordnung mit Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten bei.

Der Interessent tritt mit Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten auch in den Wohnungseigentumsverwaltervertrag mit der Domicil Property Management GmbH, Leonrodstraße 52, 80636 München (nachfolgend „**WEG-Verwalterin**“), ein. Diese wurde bereits für die gegenständlichen Wohnungseigentümergeinschaften als Wohnungseigentumsverwalterin bestellt.

Des Weiteren kann der Interessent, sofern er die Eigentumswohnung nicht zur Eigennutzung erwirbt, im notariellen Kaufvertrag oder auf andere Weise seinen Beitritt zur Mietpool Bremen, Artlenburger Str. 6-14 GbR (nachfolgend „**Mietpool GbR**“) erklären. Dadurch kann der Interessent die Chancen und Risiken der Vermietung mit anderen Interessenten teilen und auch von der durch die Verkäuferin gegebenen Mietgarantie nebst der zu diesen Zwecken geleisteten Einlage profitieren (siehe dazu Abschnitt V Ziffer 4). Die Mietgarantie nebst Einlage gewährleistet dabei für die Eigentumswohnungen voraussichtlich eine gleichmäßige Ausschüttung von monatlich EUR 9,20 pro Quadratmeter Wohnfläche bis zum 31. Dezember 2030. Durch einen Beitritt zur Mietpool GbR verpflichtet sich der Interessent allerdings dazu, in der Eigentumswohnung – abhängig vom Zustand der Eigentumswohnung – beim ersten Mieterwechsel nach Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten Renovierungsmaßnahmen und sodann bei jedem Mieterwechsel Schönheitsreparaturen durchzuführen oder durchführen zu lassen, um dadurch die Bau- und Wohnqualität der gesamten Anlage zu steigern und langfristig zu erhalten (siehe dazu Abschnitt V Ziffer 4 lit. g und lit. h).

Des Weiteren ist der Interessent bei einem Beitritt zur Mietpool GbR verpflichtet, die Domicil Property Management GmbH, Leonrodstraße 52 in 80636 München, mit der Verwaltung und Vermietung seines Sondereigentums zu beauftragen. Geschäftsführer der Mietpool GbR ist dabei ebenfalls die Domicil Property

Management GmbH. Die Domicil Property Management GmbH ist folglich als Verwalterin der Wohnungseigentümergeinschaft, als Geschäftsführerin der Mietpool GbR sowie als Sondereigentumsverwalterin tätig. Sofern kein Beitritt zur Mietpool GbR erfolgt, ist der Interessent allerdings auch frei darin, eine andere Person mit der Sondereigentumsverwaltung zu beauftragen. Denn die Verwaltung des Sondereigentums ist rechtlich von der Verwaltung der Wohnungseigentümergeinschaft unabhängig.

Nachstehend erfolgt eine kursorische Darstellung der wesentlichen Vertragsinhalte. Die auf den jeweiligen Käufer angepassten Verträge werden dem Interessenten mit ausreichender Prüfungszeit vor dem Beurkundungstermin überlassen.

1. Kaufgegenstand

Wie im Prospektteil A dargestellt, befinden sich die zum Angebot gehörenden Eigentumswohnungen in den Objekten Artlenburger Straße 6 bis 14 (gerade) in 23556 Lübeck-St. Lorenz Nord. Der Kaufgegenstand im Rahmen der hier angebotenen Investments ist dabei jeweils das Wohnungseigentum an einer Wohnungseigentumseinheit nebst Sondernutzungsrecht an einem Kellerraum oder an einem Abstellraum im Dachgeschoss und ein ideeller Miteigentumsanteil am Grundstück (nachfolgend „**Kaufgegenstand**“). Der Kaufgegenstand wird im Rahmen des notariellen Kaufvertrages exakt definiert. Sofern im jeweiligen Kaufgegenstand eine Einbauküche vorhanden ist, die nicht im Eigentum des Mieters steht, wird diese mitverkauft und nach Kaufpreiszahlung ebenfalls an den Interessenten übereignet. In diesem Rahmen weist die Verkäuferin darauf hin, dass die Einbauküche ggf. nicht wie in den Aufteilungsplänen gekennzeichnet, sondern an anderer Stelle, etwa an der gegenüber liegenden Wand, eingebaut ist. Auch die in den Aufteilungsplänen eingezeichneten Sanitärgegenstände im Bad sind möglicherweise anders angeordnet und der Grundriss in den Bädern entspricht möglicherweise nicht exakt den Aufteilungsplänen.

a. Grundbuchstand

aa. Blatt 69611

Die Verkäuferin war zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Prospektteils B Eigentümerin des Grundbesitzes,

eingetragen im Grundbuch von Lübeck des Amtsgerichts Lübeck, Blatt 69611.

lfd. Nr. 1:

Gemarkung St. Lorenz, Flur 016, Flurstück 26/62, Gebäude- und Freifläche, Artlenburger Straße 6, 8, 10, 1.879 m² groß.

Am 11. April 2025 waren in Abteilung II des Grundbuchs folgende Belastungen eingetragen:

lfd. Nr. 1:

lastend auf Abt. I/lfd. Nr. 1: Erbbaurecht bis zum 31. Januar 2055, für Domicil Invest 21 GmbH, unter Bezugnahme auf den Inhalt des Erbbaurechts, gebucht in Lübeck Blatt 69612, lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses, eingetragen am 12. April 1956 und am 16. Dezember 1957;

lfd. Nr. 2:

lastend auf Abt. I/lfd. Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht für Fernwärme, Gas, Wasser, Strom) für Netz Lübeck GmbH, gemäß Bewilligung vom 26. Januar 2005 (Notar Dr. Klaus Brock, Lübeck, UR-Nr. 19/2005) eingetragen am 24. April 2006.

Die Löschung des zugunsten der Verkäuferin eingetragenen Erbbaurechts wurde bereits bewilligt und beantragt. Insofern war die Verkäuferin auch Erbbaurechtsnehmerin.

Am 11. April 2025 war in Abteilung III des Grundbuchs die nachfolgende Belastung eingetragen:

lfd. Nr. 6:

lastend auf Abt. I/lfd. Nr. 1: Grundschuld über EUR 302.040.000,00 mit 18 % Zinsen jährlich und einer einmaligen Nebenleistung von 10 % für die Wilmington Trust SP Services (Frankfurt) GmbH, Frankfurt am Main, Register: AG Frankfurt am Main, HRB 76380. Vollstreckbar nach § 800 ZPO wegen eines zuletzt zu zahlenden Teilbetrages von EUR 30.204.000,00 nebst 18 % Zinsen und 10 % einmaliger Nebenleistung; befristetes Abtretungsverbot; Es besteht Gesamthaft.

bb. Blatt 45550

Die Verkäuferin war zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Prospektteils B Eigentümerin des Grundbesitzes, eingetragen im Grundbuch von Lübeck des Amtsgerichts Lübeck, Blatt 45550.

lfd. Nr. 1:

Gemarkung St. Lorenz, Flur 016, Flurstück 43/8, Gebäude- und Freifläche, Artlenburger Straße 12, 14, 1.046 m² groß.

Am 11. April 2025 war der Grundbesitz in Abteilung II unbelastet.

Am 11. April 2025 war in Abteilung III des Grundbuchs die nachfolgende Belastung eingetragen:

lfd. Nr. 6:

lastend auf Abt. I/lfd. Nr. 1: Grundschuld über EUR 302.040.000,00 mit 18 % Zinsen jährlich und einer einmaligen Nebenleistung von 10 % für die Wilmington Trust SP Services (Frankfurt) GmbH, Frankfurt am Main, Register: AG Frankfurt am Main, HRB 76380. Vollstreckbar nach § 800 ZPO wegen eines zuletzt zu zahlenden Teilbetrages von EUR 30.204.000,00 nebst 18 % Zinsen und 10 % einmaliger Nebenleistung; befristetes Abtretungsverbot; Es besteht Gesamthaft.

cc. Ablösung Grundpfandrechte

Die zugunsten der Wilmington Trust SP Services (Frankfurt) GmbH eingetragenen Grundschulden werden im Zuge des Vertriebes des hier angebotsgegenständlichen Grundbesitzes zur Ablösung gebracht. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass es im Zuge der Aufteilung des angebotsgegenständlichen Grundbesitzes nach dem WoEigG noch zu weiteren grundbuchlichen Änderungen, insbesondere zur Eintragung von weiteren Dienstbarkeiten in Abteilung II des Grundbuchs kommen kann. Diese wären vom Interessenten zu übernehmen, ohne dass dies zu einer Anpassung des Kaufpreises führen würde.

b. Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung

Die gegenständliche Wohnungseigentümergeinschaft wurde durch die Teilungserklärung vom 25. Juni 2025 (UVZ-Nr. 1437/2025, des Notars Till Franzmann in Regensburg) („**Teilungserklärung**“) nach § 8 WoEigG in Wohnungseigentum aufgeteilt und es wurden entsprechende Sondernutzungsrechte bestellt. Die Teilungserklärung ist zum Zeitpunkt der Prospekterstellung noch nicht grundbuchlich vollzogen, d. h. die erforderlichen Wohnungsgrundbücher wurden noch nicht angelegt. Die für die Teilung erforderliche Abgeschlossenheitsbescheinigung, d. h. die Erklärung

der Bauaufsichtsbehörde, dass die Räumlichkeiten im Sinne von § 3 Abs. 3 WoEigG abgeschlossen und damit baulich von fremden Wohnungen und Wohnräumen abgetrennt sind, wurde beantragt, liegt aber noch nicht vor. Aus diesem Grund wird noch ein Nachtrag zur Teilungserklärung erforderlich sein.

In die in der Teilungserklärung enthaltenen Regelungen tritt der Interessent mit Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten, also mit Ablauf des Monats, in dem der vollständige Kaufpreis vertragsgemäß dem Verkäufer gutgeschrieben wurde, spätestens aber mit der Eintragung als Eigentümer im Grundbuch, ein. Für den Interessenten bedeutet dies, dass er mit dem Kauf einer Eigentumswohnung auch Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft Artlenburger Straße 6 bis 14 („Wohnungseigentümergeinschaft“) wird. Die Wohnungseigentümergeinschaft besteht aus den Eigentümern von insgesamt 29 Eigentumswohnungen, denen Sondernutzungsrechte an insgesamt 29 Kellerräumen und einem Abstellraum im Dachgeschoss zugewiesen sein können. Sondernutzungsrechte für Stellplätze bestehen für die Wohnungseigentümergeinschaft nicht.

aa. Inhalt der Teilungserklärung

In der Teilungserklärung wird der Umfang und Inhalt des Gemeinschafts-, Teil- und Wohnungseigentums definiert. Diese enthält auch die konkrete Zuordnung der Miteigentumsanteile zu den Wohnungs- und Teileigentumseinheiten nebst Regelungen zur Zuordnung von Sondernutzungsrechten an Abstellräumen und Stellplätzen.

Durch den Beitritt in die WEG wird der Interessent der teilschuldnerischen Haftung nach § 9a Abs. 4 WoEigG unterworfen. Jeder Wohnungseigentümer haftet danach einem Gläubiger nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils (§ 16 Abs. 1 Satz 2 WoEigG) für Verbindlichkeiten der WEG, die während seiner Zugehörigkeit zur Wohnungseigentümergeinschaft entstanden oder während dieses Zeitraums fällig geworden sind.

bb. Gemeinschaftsordnung

Das Miteinander der Wohnungseigentümer wird durch die in der Teilungserklärung enthaltene Gemeinschaftsordnung geregelt. Das oberste Beschluss-, Willensbildungs- und Selbstverwaltungsorgan der Wohnungseigentümergeinschaft ist dabei die Ei-

gentümerversammlung. Diese entscheidet über die Angelegenheiten der Wohnungseigentümergeinschaft entsprechend den gesetzlich vorgegebenen Mehrheiten, regelmäßig aber mit einfacher Mehrheit. Das Stimmrecht der Interessenten in der Wohnungseigentümer-Versammlung richtet sich nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile der abgegebenen Stimmen. Dabei muss sich der Interessent im Klaren darüber sein, dass innerhalb der Gemeinschaft Mehrheitsentscheidungen getroffen werden und er diese ggf. gegen sich gelten lassen muss. Sollte mithin der Interessent bestimmte Maßnahmen für erforderlich halten, etwa Instandsetzungsmaßnahmen an Gemeinschaftsflächen, so werden diese nur umgesetzt, wenn sich die Mehrheit der Wohnungseigentümer ebenfalls dafür entscheidet und ein entsprechender Beschluss gefasst wird.

Ebenfalls in der Gemeinschaftsordnung ist die Verpflichtung des einzelnen Interessenten zur anteiligen Tragung der Kosten und Lasten des Grundbesitzes, das sogenannte Hausgeld, niedergelegt. Vom Hausgeld werden insbesondere öffentliche Abgaben (Abfallbeiträge), Wartungskosten sowie die Hausmeistervergütung und die Beiträge für die durch die WEG-Verwalterin abzuschließenden Versicherungen beglichen. Auch dient das Hausgeld der Finanzierung der Haus- und Hofreinigung und der Gartenpflege. Dabei gilt, dass das durch die Wohnungseigentümergeinschaft festgelegte Hausgeld regelmäßig nicht vollständig auf den Mieter der Eigentumswohnung umgelegt werden kann, sodass der Interessent auch diese finanzielle Belastung bei seiner Liquiditätsplanung zu berücksichtigen hat. Dies gilt noch viel mehr, wenn die Eigentumswohnung leer steht oder der Mieter zahlungsunfähig oder zahlungsunwillig ist. Weiterhin ist die Grundsteuer durch den Wohnungseigentümer selbst zu tragen. Diese kann allerdings – sofern die Eigentumswohnung vermietet ist und der Mieter zahlungswillig und zahlungsfähig ist – bei entsprechender Vereinbarung mit dem Mieter nach derzeit geltendem Recht gemäß § 2 Nr. 1 BetrKV auf diesen umgelegt werden.

Des Weiteren legt die Gemeinschaftsordnung fest, dass die WEG-Verwalterin über eine Veräußerung der Eigentumswohnung in Kenntnis zu setzen ist. Bei einer Gebrauchsüberlassung einer Sondereigentumseinheit (Wohnungs-/Teileigentum) an Dritte, insbesondere bei der Vermietung, sind der WEG-Verwalterin Name und

Vorname des Mieters sowie Beginn und Ende des Nutzungs-/Mietverhältnisses mitzuteilen.

Weiterhin legt die Gemeinschaftsordnung auch der Nutzung der Eigentumswohnungen Beschränkungen auf. Die Eigentumswohnungen dürfen nur zu Wohnzwecken genutzt werden. Abweichend davon ist die Ausübung eines Berufs oder eines Gewerbes nur mit Zustimmung des Verwalters möglich, die nur aus wichtigem Grund versagt werden darf. Im Übrigen kann jeder Wohnungseigentümer nach § 14 Abs. 1 Nr. 1 WoEigG einen Gebrauch der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile und des gemeinschaftlichen Eigentums verlangen, der dem Gesetz, den Vereinbarungen und Beschlüssen und, soweit sich die Regelung hieraus nicht ergibt, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entspricht. Gleichzeitig enthält die Gemeinschaftsordnung die Verpflichtung der Interessenten zur Instandhaltung und Instandsetzung des ihnen zugeordneten Sondereigentums. Dabei bezieht sich diese Verpflichtung auch auf Teile des gemeinschaftlichen Eigentums, die sich im räumlichen Bereich des Sondereigentums und eines Sondernutzungsrechtes befinden.

cc. Erhaltungsrücklage

Für Maßnahmen der Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums der Wohnungseigentümergeinschaft werden Rücklagen gebildet, welche durch die Mitglieder der WEG aufzubringen sind. Insofern ist für Erhaltungsmaßnahmen, die die gesamte Wohnungseigentümergeinschaft betreffen, eine gemeinsame Erhaltungsrücklage zu bilden.

Der Umfang der Erhaltungsrücklagen wurde bis zur Verabschiedung des ersten Wirtschaftsplanes bereits beschlossen. In Zukunft werden entsprechende Beschlüsse in der Eigentümerversammlung getroffen. Danach können sich die Erhaltungsrücklagen jährlich ändern. Die Sicherstellung der ausreichenden Höhe der Erhaltungsrücklagen obliegt dabei allein den Interessenten; die WEG-Verwalterin wird hier lediglich eine nach ihrer Erfahrung sinnvolle Höhe der Erhaltungsrücklagen vorschlagen. Da hier Bestandsimmobilien erworben werden, sind spürbare wirtschaftliche Belastungen des Interessenten durch die Erhaltungsrücklagen nicht ausgeschlossen. Im Übrigen dienen die Erhaltungsrücklagen dem sukzessiven Aufbau einer Reserve, die zur Finanzierung später anfallen-

der Erhaltungsaufwendungen dient. Die verzinsliche Anlage dieser Erhaltungsrücklagen unterliegt der Kapitalertragsteuer. Derzeit werden für die Wohnungseigentümergeinschaft folgende Erhaltungsrücklagen und Kosten für laufende Erhaltungsmaßnahmen kalkuliert:

- Monatlicher Vorschuss für die Betriebskosten: EUR 5,82 je 1/1.000stel Miteigentumsanteil
- Monatlicher Vorschuss für die Heizkosten einer zentralen Heizungsanlage: 4,39 EUR je 1/1.000stel Miteigentumsanteil
- Monatlicher Vorschuss für laufende Erhaltungsmaßnahmen: EUR 0,72 je 1/1.000stel Miteigentumsanteil
- Monatlicher Vorschuss auf die Erhaltungsrücklage: EUR 0,72 je 1/1.000stel Miteigentumsanteil

Inwiefern sich diese Kalkulation als verlässlich erweist, kann naturgemäß nicht sicher gesagt werden. Mithin ist eine Erhöhung der Erhaltungsrücklage ab dem zweiten Wirtschaftsjahr aufgrund eines entsprechenden Beschlusses der nächsten Eigentümerversammlung nicht ausgeschlossen. Soweit die Erhaltungsrücklage für die beabsichtigten Erhaltungsmaßnahmen nicht ausreicht, müsste außerdem eine Sonderumlage von den Eigentümern erhoben werden. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass die Erhaltungsrücklage grundsätzlich nicht der Instandhaltung oder der Modernisierung des Sondereigentums dient. Die dafür erforderlichen Kosten müssen daher vom Interessenten selbst getragen werden.

Die Pflicht des Interessenten zur Zahlung des monatlichen Hausgeldes und zur Beteiligung an der Erhaltungsrücklage entsteht dabei ab Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten. Diese Kosten müssen durch den Interessenten bei seiner Planung berücksichtigt werden. Dabei ist es auch möglich, dass diese Kosten durch den Interessenten aufzubringen sind, obwohl wegen Leerstand oder Zahlungsunfähigkeit bzw. Zahlungsunwilligkeit des Mieters keine Mieteinnahmen fließen.

c. Wohnflächenberechnung

Die im Abschnitt „Das Angebot im Detail“ angegebenen Wohnflächen (Seite [40 ff., Prospektteil A] der einzelnen Eigentumswohnungen bilden die Grundlage für die Berechnung der Miteigentumsanteile an dem angebotsgegenständlichen Grundbesitz. Im Einzelfall kann die für die Berechnung des Miteigentumsanteils zugrunde gelegte Fläche von der in Prospektteil A angegebenen Fläche abweichen. Die Wohnflächen wurden auf Basis eines durch den Verkäufer erstellten Aufmaßes ermittelt, wobei die Balkone mit 50 % ihrer Grundfläche angesetzt wurden. Ein tatsächliches Aufmaß der Wohnflächen wurde nicht bei allen Wohneinheiten durchgeführt. Zum Teil wurde bei grundrissgleichen Wohneinheiten das Aufmaß der jeweils anderen Wohnung zugrunde gelegt, wenn eine der Wohnungen nicht zugänglich war. Die tatsächlichen Wohnflächen können daher von den Angaben im Prospektteil A abweichen.

Eine genaue Angabe der Fläche der Eigentumswohnung im Kaufvertrag erfolgt dabei nicht. Damit wird mangels Angabe hinsichtlich der Fläche keine Beschaffenheitsvereinbarung im Sinne von § 434 Abs. 1 Satz 1 BGB zwischen den Parteien getroffen (vgl. Bundesgerichtshof (BGH), Urteil vom 6. November 2015 – V ZR 78/14, NZM 2016, 604). Insbesondere begründen daher Abweichungen zwischen der in diesem Prospekt angegebenen Wohnfläche der Eigentumswohnungen und der tatsächlichen Wohnfläche keine Gewährleistungsansprüche des Interessenten.

Die im Prospektteil A angegebene Wohnfläche der einzelnen Eigentumswohnung kann von einer Angabe der Wohnfläche im Mietvertrag bzw. der tatsächlichen Wohnfläche abweichen. Mithin besteht die Möglichkeit, dass die ursprünglich vorgenommene und für die Bestandsmietverträge maßgebliche Wohnflächenberechnung nicht zutreffend war. Dabei ist nach der Rechtsprechung des BGH für die Abrechnung der Betriebskosten im Zweifel die tatsächliche Fläche zugrunde zu legen (BGH, NJW 2018, 2317, Urteil vom 30. Mai 2018 – VIII ZR 220/17). Entsprechendes gilt auch für Mieterhöhungen (BGH, Urteil vom 18. November 2015 – VIII ZR 266/14, NJW 2016, 239). Eine geringere tatsächliche Wohnfläche kann daher im Rahmen der Betriebskostenabrechnung dazu führen, dass der Eigentümer bei der Abrechnung der umlagefähigen Betriebskosten innerhalb der Wohnungseigentümer-

gemeinschaft aufgrund des größeren Miteigentumsanteils einen größeren Anteil an Betriebskosten tragen muss, als er gegenüber seinem Mieter abrechnen kann, sodass ein Teil dieser umlagefähigen Betriebskosten beim Eigentümer verbleibt. Bei Mieterhöhungen kann die geringere tatsächliche Wohnfläche zu einer geringeren Mieterhöhung und damit zu einem geringeren Mietertrag führen. Des Weiteren kann eine negative Abweichung der mietvertraglich vereinbarten Wohnfläche von der tatsächlichen Wohnfläche zu einem Minderungsrecht des Mieters führen, wenn die Abweichung erheblich ist. Nach der Rechtsprechung des BGH besteht dabei ohne weiteren Nachweis ein Minderungsrecht, wenn diese Abweichung mehr als 10 Prozent beträgt (BGH, Urteil vom 24. März 2004 – VIII ZR 295/03, NZM 2004, 453). Aufgrund des Fehlens einer entsprechenden Beschaffenheitsvereinbarung im Kaufvertrag liegen folglich die aus einer Wohnflächenabweichung folgenden Risiken allein beim Interessenten.

d. Vermietung

Die Eigentumswohnungen sind derzeit größtenteils vermietet. Vor Kaufvertragsabschluss wird die Verkäuferin dem Interessenten eine Kopie des jeweiligen Mietvertrages übergeben. Entsprechend der Regelungen des notariellen Kaufvertrages übernimmt der Interessent ein ggf. zwischen dem Mieter und der Verkäuferin bestehendes Mietverhältnis in wirtschaftlicher Hinsicht ab dem Tag des Übergangs von Besitz, Nutzen und Lasten. Die Verkäuferin tritt mit Wirkung zu diesem Zeitpunkt ihre Ansprüche gegen den Mieter an den Interessenten ab und übergibt dem Interessenten eine ggf. gestellte Mietsicherheit. Mit Eintragung des Interessenten in das Grundbuch tritt der Interessent gemäß § 566 Abs. 1 BGB auch mit rechtlicher Wirkung in das bestehende Mietverhältnis zwischen dem Mieter und der Verkäuferin ein, sodass er ab diesem Zeitpunkt alle sich aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten übernimmt.

e. Gesetzliches Vorkaufsrecht

Aufgrund der Tatsache, dass die Eigentumswohnungen bereits vor der Begründung des Wohnungseigentums vermietet waren, kann dem Mieter ein gesetzliches Vorkaufsrecht gemäß § 577 Abs. 1 Satz 1 BGB zustehen. Das entsprechende Vorkaufsrecht kann der Mieter innerhalb von zwei Monaten ab Kenntnis

des Vertragsschlusses durch schriftliche Erklärung gegenüber der Verkäuferin ausüben. Verkäuferin und Interessent weisen im Rahmen des Kaufvertrages den ausführenden Notar dazu an, dem jeweiligen Mieter eine Kopie des Kaufvertrages per Einschreiben zukommen zu lassen und den Mieter über sein Vorkaufsrecht zu belehren. Für den Fall, dass der Mieter sein Vorkaufsrecht ausübt, wird die Verkäuferin vom Kaufvertrag zurücktreten. Im Rahmen, der auf einen solchen Rücktritt folgenden Rückabwicklung des Kaufvertrages wird die Verkäuferin dem Interessenten einen etwaig geleisteten Kaufpreis sowie Notar- und Grundbuchkosten erstatten. Darüberhinausgehende Ansprüche des Interessenten sind ausgeschlossen. Soweit der Interessent den Kaufpreis vollständig oder teilweise bereits gezahlt hat, wird ihm im Rahmen des Kaufvertrages der Anspruch der Verkäuferin gegen den Mieter auf Kaufpreiszahlung in entsprechender Höhe als Sicherung abgetreten. Die Abtretung erlischt, soweit die Verkäuferin dem Interessenten den Kaufpreis erstattet.

Des Weiteren ist auf den gesetzlich geregelten verlängerten Kündigungsschutz gemäß § 577a Abs. 1 BGB hinzuweisen. Danach kann ein Erwerber erst nach Ablauf von drei Jahren ab der Veräußerung einer Wohnung eine ordentliche Kündigung wegen Eigenbedarfs oder wegen des Interesses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Kaufgegenstandes erklären. Der Kündigungsschutz nach § 577a Abs. 1, Abs. 2 BGB ist insbesondere durch den Eigennutzer zu beachten. Folglich ist eine Eigennutzung sowie die damit häufig einhergehende bauliche Umgestaltung frühestens nach Ablauf von drei Jahren ab der Veräußerung möglich. Eine Verlängerung dieser Sperrfrist auf bis zu zehn Jahre wurde für die Hansestadt Lübeck nicht durchgeführt. Die dreijährige Sperrfrist beginnt grundsätzlich mit der Eintragung des ersten Erwerbers einer Eigentumswohnung der betroffenen WEG in das Grundbuch (Landgericht Frankfurt am Main, Urteil vom 22. Dezember 1995 – 2/17 S 227/95, PE 1997, 200). Erst nach Ablauf dieser Sperrfrist kann folglich eine Eigenbedarfskündigung unter Berücksichtigung der ordentlichen Kündigungsfristen nach § 573c BGB ausgesprochen werden.

f. Mietpreisbremse

Bei einer Neuvermietung sind durch den Interessenten bzw. durch die Mietpool GbR die gesetzlichen Vor-

gaben der sog. Mietpreisbremse nach § 556d BGB nicht zu beachten. Denn die Hansestadt Lübeck wurde durch das Land Schleswig-Holstein nicht zu einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt erklärt.

g. Kappungsgrenze

Die Kappungsgrenze für den angebotsgegenständlichen Grundbesitz liegt derzeit bei 15 %, da die Hansestadt Lübeck durch die Kappungsgrenzenverordnung des Landes Schleswig-Holstein zu einem Gebiet erklärt wurde, in dem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde im Sinne von § 558 Abs. 3 Satz 1 BGB besonders gefährdet ist. Daher darf sich bei Erhöhungen der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete die Miete innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als 15 % erhöhen. Hiervon ausgenommen sind insbesondere Modernisierungsmieterhöhungen nach den §§ 559a ff. BGB.

Dabei ist darauf hinzuweisen, dass die Hansestadt Lübeck derzeit einen qualifizierten Mietspiegel hat, sodass Mietanpassungen insbesondere auf Grundlage dieses Mietspiegels (vgl. § 558a Abs. 2 Nr. 1 BGB) erfolgen können, sofern keine Staffelmiete (§ 557a BGB) oder Indexmiete (§ 557b BGB) vereinbart wurden.

h. Lage des Grundbesitzes

Für den Wert einer Immobilie ist die Lage von entscheidender Bedeutung. Nur in einer ökonomisch und ökologisch gesunden Umgebung ist mit einer stabilen Entwicklung des Immobilienmarktes zu rechnen. Dabei kommt es sowohl auf die Makrolage als auch auf die Mikrolage an. Durch den Interessenten sollte daher gewissenhaft geprüft werden, in welcher Stadt, in welchem Stadtviertel und in welcher Gegend eines Stadtviertels eine Immobilie liegt. Dabei kann diese Prüfung naturgemäß immer nur den aktuellen Zustand widerspiegeln. Künftige wirtschaftliche und städtebauliche Entwicklungen sowie die Änderung von Wohntrends können dazu führen, dass sich die Attraktivität eines Standortes ändert und daher der Wert der Immobilie steigt oder fällt.

Der in diesem Prospekt gegenständliche Grundbesitz befindet sich wie dargestellt in der Hansestadt Lübeck. Auf die genaue Lage wird im Abschnitt „Stand-

ortbetrachtung“ (Seite 16 ff, Prospektteil A) näher eingegangen

i. Zustand des Grundbesitzes, gutachterliche Bestandsanalyse

aa. Allgemeines

Maßgebend für den Wert einer Immobilie ist naturgemäß auch der bautechnische Zustand. Daher sollten Grundrissgestaltung, Ausstattung sowie das verwendete Material möglichst zeitgemäß bzw. neuwertig sein und den Wohnvorstellungen der potenziellen Käufer bzw. Mieter entsprechen. Denn nur so ist sichergestellt, dass ein adäquater Immobilienwert vorhanden ist.

Hier erwirbt der Interessent wie im Prospektteil A dargestellt Bestandsimmobilien. Die gegenständlichen Wohngebäude wurden nach Kenntnis der Verkäuferin im Jahre 1955 bzw. 1959 erstmalig bezogen. Aufgrund des Erwerbs von Bestandsimmobilien wird die Haftung der Verkäuferin wegen eines Sachmangels des Kaufgegenstandes, des Gemeinschaftseigentums oder des Grundbesitzes sowie wegen eines unrichtig im Grundbuch eingetragenen Flächenmaßes ausgeschlossen (siehe dazu Abschnitt V Ziffer 2 lit. j). Durch den Gewährleistungsausschluss trägt der Interessent das Risiko, dass die Eigentumswohnung oder das Gemeinschaftseigentum nicht seinen Erwartungen entspricht und dass die Grundstücks- und/oder Wohnungsgrößen von den Angaben im Kaufvertrag und/oder im Prospekt abweichen. Der Interessent hat aber in jedem Falle die Möglichkeit, sich im Vorfeld des Kaufvertragsabschlusses durch Inaugenscheinnahme oder in sonstiger Weise, beispielsweise durch sachverständige Begutachtung, auf eigene Kosten einen konkreten Eindruck vom bautechnischen Zustand des Grundbesitzes zu verschaffen. In diesem Fall ist durch den Interessenten im Kaufvertrag zu erklären, dass er den Kaufgegenstand besichtigt hat und ihm dessen Zustand bekannt ist.

Aufgrund des Alters der hier gegenständlichen Gebäude kann es des Weiteren zu Abweichungen vom heutigen Stand der Technik kommen. Insbesondere kann es sein, dass DIN-Normen nicht oder nicht vollständig eingehalten und daher etwa der Wärme-, Tritt- und Schallschutz nicht normgemäß umgesetzt wurde. Aufgrund des Gewährleistungsausschlusses folgt daraus keine Haftung der Verkäuferin. Die Verkäuferin hat hier auch keine entsprechende Prüfung vorgenommen.

bb. Gutachterliche Bestandsanalyse

Die Verkäuferin hat für die Gebäude Artlenburger Straße 6 bis 14 durch die TÜV Süd Industrie Service GmbH (nachfolgend „TÜV“) gutachterliche Bestandsanalysen des angebotsgegenständlichen Grundbesitzes vom 26. März 2025 erstellen lassen.

In diesem Rahmen bestätigt der TÜV, dass sich die Wohngebäude in einem dem Alter entsprechenden guten bautechnischen Zustand befinden. Außerhalb der turnusmäßig notwendigen Arbeiten werden für die Wohngebäude innerhalb eines Jahres ca. EUR 12.000,00 netto für Maßnahmen in den Bereichen Installationen, Schmutzwasserleitungen und Armaturen anfallen. Innerhalb der nächsten zwei bis drei Jahre sind ca. EUR 10.000,00 netto für den Austausch von Armaturen und der Schmutzwasserleitungen anzusetzen. Ein darüberhinausgehender Instandhaltungsaufwand außerhalb der üblichen turnusmäßigen Maßnahmen wurde seitens des TÜV in Höhe von EUR 60.000,00 netto für Maßnahmen im Bereich der Armaturen, der Haustüren, Hauseingangsüberdachungen sowie für Dämmmaßnahmen gesehen.

cc. Gemeinschaftseigentum, Erhaltungsrücklage

Die Verkäuferin hat in außerordentlichen Eigentümerversammlungen der WEG beschlossen, dass das zu dem gegenständlichen Grundbesitz gehörende Gemeinschaftseigentum renoviert werden soll (nachfolgend „Renovierungsmaßnahmen“). Die Beschlüsse wurden in der Bezugsurkunde vom 1. Juli 2025 (UVZ-Nr. F 1504/2025 des Notars Till Franzmann) niedergelegt.

Die Renovierungsmaßnahmen werden durch Sonderumlagen finanziert, die nach Miteigentumsanteilen festgelegt sind. Die ausgewiesenen Sonderumlagen sind durch den Interessenten zusätzlich zum Kaufpreis für die Eigentumswohnung zu erbringen und werden gleichzeitig mit diesem fällig (siehe dazu Abschnitt V Ziffer 2 lit. d). In dem im Prospektteil A für das Sondereigentum ausgewiesenen Gesamtkaufpreis sind die Sonderumlagen bereits enthalten (siehe [S. 45 ff.]). Im Kaufvertrag wird der genaue Betrag der durch den Interessenten zu leistenden Sonderumlage festgelegt (siehe dazu Abschnitt V Ziffer 2 lit. b). Der Interessent muss folglich auch seine Verpflichtung zur Leistung der Sonderumlage in die Ermittlung seines Liquiditätsbedarfs einbeziehen. Die Gesamtbelastung des Interessenten richtet sich im Hinblick auf die Renovie-

rungsmaßnahmen mithin nach der Summe der erworbenen Miteigentumsanteile. Der Interessent verpflichtet sich im Rahmen des notariellen Kaufvertrages dazu, den getroffenen Beschlüssen zuzustimmen und die Entscheidungen bei erneuter Abstimmung über die Renovierungsmaßnahmen mitzutragen.

Daher werden in der Wohnungseigentümergeinschaft Sanierungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum bis spätestens zum 31. Dezember 2028 durchgeführt, soweit sich nicht durch unvorhersehbare Gründe aufschiebende Verzögerungen ergeben. Für diese Sanierungsmaßnahmen wurde auf Basis von bereits vorliegenden Angeboten bzw. auf Basis von Erfahrungswerten eine Kostenschätzung erstellt, welche die für die geplanten Modernisierungsmaßnahmen anfallenden Kosten mit insgesamt EUR 404.585,00 einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer und einschließlich der Vergütung für den WEG-Verwalter schätzt. Diese Sanierungsmaßnahmen umfassen den Anstrich aller Treppenhäuser, die Überarbeitung der Hauseingangsvordächer, den Einbau neuer Brandschutztüren, die Erneuerung der Klingelanlagen, der Haustüren und Briefkästen, die Wärmedämmung der obersten Geschossdecke, die Vorbereitung der Umrüstung auf Wärmepumpen (nebst hydraulischem Abgleich der Heizungsanlage). Die vorgenannten Kosten für die Sanierungsmaßnahmen bis zu einer Höhe von insgesamt EUR 404.585,00 einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer werden im Wege einer Sonderumlage finanziert. Die Verteilung der Kosten der vorgenannten Sonderumlage erfolgt auf alle Wohnungseigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile. Nach diesem Verteilungsschlüssel errechnet sich eine Sonderumlage je 1/1.000stel Miteigentumsanteil eines Wohnungseigentümers in Höhe von gerundet EUR 404,58. Nicht verbrauchte Gelder werden der Instandhaltungsrücklage der WEG zugeführt. Für den Fall, dass die Kosten für die Sanierungsmaßnahmen den Betrag von EUR 404,58 je 1/1.000stel Miteigentumsanteil übersteigen, wurde bereits eine weitere Sonderumlage als Kostenreserve bis zu einer Höhe von gerundet EUR 60,69 je 1/1.000stel Miteigentumsanteil (entspricht rund 15 %, Gesamtsumme EUR 60.687,74 einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer) beschlossen, welche ggf. von allen Wohnungseigentümern im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu tragen ist. Sollten die tatsächlichen Kosten für die Sanierungsmaßnahmen einen Betrag von EUR 404,58 je 1/1.000stel Miteigentumsanteil

übersteigen und die Domicil Property Management als Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft die Kostenreserve im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft anfordern, ist die Verkäuferin durch den notariellen Kaufvertrag verpflichtet, die Mehrkosten bis zu einem Betrag von EUR 60,69 je 1/1.000stel Miteigentumsanteil zu übernehmen. Dabei ist allerdings klarzustellen, dass eine Mehrkostenübernahme durch die Verkäuferin nur die in der Bezugsurkunde beschriebenen Sanierungsmaßnahmen umfasst und nur für diejenige Ausführungsqualität gilt, die der Bezugsurkunde beigefügten Kostenschätzung zugrunde lag. Soweit die Wohnungseigentümergeinschaft künftig eine andere Ausführungsqualität der Sanierungsmaßnahmen oder weitergehende Sanierungsmaßnahmen beschließt, gehen die dafür erforderlichen (Mehr-) Kosten allein zu Lasten der Wohnungseigentümergeinschaft und damit zu Lasten der Interessenten.

Des Weiteren wurde eine sofort fällige Sonderumlage in Höhe von EUR 10.000,00 für weitere mögliche künftige Renovierungen der Wohngebäude beschlossen, welche in die allgemeine Rücklage einzuzahlen ist. Die Einzahlung erfolgt durch alle Wohnungseigentümer. Nach diesem Verteilungsschlüssel errechnet sich eine Sonderumlage je Quadratmeter Wohnfläche eines Wohnungs- und Teileigentümers in Höhe von EUR 10,00.

j. Wohnungsbindung

Die hier offerierten Eigentumswohnungen unterliegen nicht der Wohnungsbindung, d. h. die jeweiligen Eigentumswohnungen sind keine Sozialwohnungen.

2. Kaufvertrag

a. Notarieller Vertragsschluss

Der Interessent schließt mit der Verkäuferin einen notariellen Kaufvertrag über einen Miteigentumsanteil an dem in Abschnitt V Ziffer 1 lit. a dargestellten Grundbesitz verbunden mit dem Sondereigentum an einer Wohnungs- oder Teileigentumseinheit nebst Sondernutzungsrecht an einem Kellerraum und/oder einem Abstellraum im Keller. Der Kaufvertrag wird bei einem gemeinsamen Beurkundungstermin zwischen dem Interessenten und der Verkäuferin abgeschlossen. Alternativ erscheint nur der Interessent zum Beurkundungstermin während für die Verkäuferin ein Vertreter ohne Vertretungsmacht auftritt. Bis zur notariell zu beurkundenden Genehmigung des Kaufvertrages durch die Verkäuferin ist der Vertrag schwebend unwirksam, erlangt aber nach der Genehmigung durch die Verkäuferin rückwirkend Wirksamkeit.

b. Kaufpreis

Im Kaufvertrag wird der vom Interessenten zu erbringende Gesamtbetrag angegeben. Dieser unterteilt sich in den Kaufpreis für das Wohnungseigentum und in den Gesamtbetrag der Sonderumlage, die der Interessent an die Wohnungseigentümergeinschaft zu zahlen hat.

Zusätzlich fallen Kaufnebenkosten an (siehe Abschnitt IV Ziffer 3 lit. b). Der Interessent hat insofern in Schleswig-Holstein die Grunderwerbsteuer in Höhe von derzeit 6,5 Prozent sowie Notar- und Gerichtskosten in Höhe von ca. 2,0 Prozent des Kaufpreises zu tragen.

c. Übergang von Eigentum, Besitz, Nutzen und Lasten

Die Eigentumsübertragung erfolgt durch Eintragung des Interessenten in das noch zu bildende Wohnungsbuch. Die Eintragung wird durch den zuständigen Notar veranlasst, sobald der vollständige Kaufpreis durch den Interessenten bezahlt wurde. Weitere Voraussetzung für die Eintragung im Grundbuch ist, dass die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts (Nachweis über die Bezahlung der Grunderwerbsteuer) dem Grundbuchamt vorgelegt wurde.

Zur Sicherung des Anspruchs des Interessenten auf Eigentumsumschreibung wird im Grundbuch eine Auflassungsvormerkung eingetragen. Deren Eintragung ist auch Voraussetzung für die Fälligkeit des Kaufpreises. Nach Eigentumsübertragung wird die Auflassungsvormerkung des Interessenten wieder gelöscht.

Der Übertragungstichtag, an dem Besitz, Nutzen und Lasten sowie die Verpflichtung zur Zahlung der Steuern und öffentlichen Abgaben auf den Interessenten übergehen, erfolgt mit Ablauf des Monats, in welchem der vollständige Kaufpreis gezahlt wurde. Die Verkäuferin ist mithin zur Übergabe des Kaufgegenstandes verpflichtet, wenn der Interessent den Kaufpreisanspruch der Verkäuferin erfüllt hat. Auch die Gefahr des zufälligen Untergangs bzw. der zufälligen Verschlechterung geht zum Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten auf den Interessenten über. Zum Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten tritt der Interessent des Weiteren in alle Rechte und Pflichten aus der Teilungserklärung und der Gemeinschaftsordnung ein und ist verpflichtet, das Hausgeld zu entrichten. Des Weiteren tritt er mit wirtschaftlicher Wirkung in ein ggf. bezüglich der Eigentumswohnung bestehendes Mietverhältnis ein.

d. Fälligkeit des Kaufpreises und der Sonderumlage

Voraussetzung für die Fälligkeit von Kaufpreis und Sonderumlagen ist, dass

- zugunsten des Käufers eine Auflassungsvormerkung in das Grundbuch eingetragen wurde;
- die Lastenfreistellung des Kaufgegenstandes gesichert ist;
- und falls die vertragsgegenständliche Wohnung vermietet ist: eine schriftliche Erklärung des Mieters, wonach dieser auf sein Vorkaufsrecht verzichtet hat bzw. die Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts abgelaufen ist.

Zahlt der Interessent bei Fälligkeit nicht, gerät er gemäß § 286 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 286 Abs. 2 Nr. 2 BGB in Verzug und schuldet der Verkäuferin ab diesem Zeitpunkt Verzugszinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz. Die Nichtzahlung von Kaufpreis und/oder der Sonderumlagen berechtigt die

Verkäuferin des Weiteren – nach Setzung einer Zahlungsfrist – zum Rücktritt vom Kaufvertrag. In diesem Rahmen ist auch darauf hinzuweisen, dass der Interessent im Innenverhältnis zur Verkäuferin dazu verpflichtet ist, die Grunderwerbsteuer zu zahlen. Wird wegen Nichtzahlung der Grunderwerbsteuer durch den Interessenten die Verkäuferin durch das Finanzamt in Anspruch genommen, ist die Verkäuferin zum Rücktritt vom Kaufvertrag berechtigt.

Der Kaufpreis ist teilweise schuldbefreiend auf das Konto des Gläubigers des nicht zu übernehmenden Grundpfandrechts und im Übrigen an die Verkäuferin zu zahlen. Die Sonderumlage ist auf ein Konto der Wohnungseigentümergeinschaft zu zahlen.

e. Lastenfreistellung

Die Verkäuferin wird dafür Sorge tragen, dass im Zuge des Vollzuges des Kaufvertrages die Lastenfreistellung hinsichtlich der grundpfandrechten Belastungen in Abteilung III des Grundbuchs erfolgt. Der Interessent ist dabei dadurch gesichert, dass der Kaufpreis sowie die Sonderumlage erst fällig werden, wenn die Lastenfreistellung des Kaufgegenstandes gesichert ist.

Der Kaufpreis ist schuldbefreiend auf das Konto des Gläubigers des nicht zu übernehmenden Grundpfandrechts zu zahlen. Die Verkäuferin hat ihren Kaufpreisanspruch bereits an diesen Gläubiger abgetreten. Dies wird dem Interessenten im Rahmen des Kaufvertrages ausdrücklich zur Kenntnis gebracht.

f. Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung

Der Interessent unterwirft sich hinsichtlich seiner Verpflichtung zur Zahlung des Kaufpreises und der Sonderumlagen der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen. Dies bedeutet, dass die Verkäuferin diesbezüglich gegen den Interessenten aus einer vollstreckbaren Ausfertigung des notariellen Kaufvertrages die Zwangsvollstreckung betreiben darf, ohne dass sie ihre Ansprüche vorher gerichtlich geltend machen muss. Die vollstreckbare Ausfertigung der Kaufvertragsurkunde darf dabei ab Absendung der Fälligkeitsmitteilung durch die Verkäuferin bzw. durch die Verwalterin als Vertreterin der WEG ausgefertigt werden.

g. Finanzierungsvollmacht

Die Verkäuferin wird wie dargestellt bei der Bestellung von Grundpfandrechten zur Finanzierung des Kaufpreises mitwirken und erteilt dem Interessenten hierzu im Rahmen des notariellen Kaufvertrages Vollmacht. Die Vollmacht stellt dabei sicher, dass der Verkäuferin keine persönliche Haftung erwächst und die durch die Grundpfandrechte gesicherten Mittel ausschließlich zur Kaufpreiszahlung verwendet werden.

Daher muss die Grundschuldbestellungsurkunde die im Kaufvertrag festgehaltene Sicherungszweckvereinbarung festhalten. Die Verkäuferin schafft insgesamt mithin nur die Rahmenbedingungen, damit der Interessent durch die Finanzierungsvollmacht seine Finanzierung sichern kann. Es bleibt alleinige Aufgabe des Interessenten dafür Sorge zu tragen, dass bis zur Kaufpreisfälligkeit die Voraussetzungen zur Auszahlung seiner Finanzierung gegeben sind.

h. Vollmacht an den Vollzugsnotar

Im notariellen Kaufvertrag wird der Notar durch beide Parteien zur Abgabe, der zum Vollzug des Kaufvertrages erforderlichen Erklärungen und Bewilligungen bevollmächtigt.

i. Änderungsvorbehalt und -vollmacht

Im notariellen Kaufvertrag wird der Interessent die Verkäuferin und die WEG-Verwalterin zur Bestätigung, Änderung und Ergänzung der Teilungserklärung bevollmächtigen. Davon ausgenommen sind Änderungen des Sondereigentums (Lage und Größe) sowie etwaiger Sondernutzungsrechte. Des Weiteren erteilt er der Verkäuferin Vollmacht zur Bestellung von Sondernutzungsrechten sowie Dienstbarkeiten und Reallasten, die der Erfüllung behördlicher Auflagen, der Erschließung oder der Ver- oder Entsorgung des Grundstückes oder eines Nachbargrundstückes dienen. Außerdem wird die Verkäuferin durch den Interessenten dazu bevollmächtigt, mit der Verwalterin einen Verwaltervertrag zu ortsüblichen Bedingungen abzuschließen.

Im notariellen Kaufvertrag verpflichtet sich der Interessent dazu, dafür zu sorgen, dass auch seine Rechtsnachfolger die Verkäuferin und die WEG-Verwalterin entsprechend bevollmächtigen. Dies ist durch den Interessenten insbesondere im Falle einer Weiterveräußerung des Kaufgegenstandes zu beachten.

j. Mängelrechte

Der Interessent ist durch diesen Prospekt, insbesondere durch den Prospektteil A, über die Lage des hier gegenständlichen Grundbesitzes und über den derzeitigen Zustand der darauf aufliegenden Gebäude und Außenanlagen sowie über die Grundrisse informiert worden.

Die Verkäuferin wird daher lediglich für den ungehinderten Besitz- und Eigentumsübergang, für die Freiheit des Kaufgegenstandes von rückständigen öffentlichen Lasten und Abgaben sowie für die Freiheit von im Grundbuch eingetragenen Rechten Dritter, sofern diese nicht vom Interessenten übernommen oder mit seiner Zustimmung bestellt wurden, haften. Bestehende Mietverhältnisse können dabei den Übergang des unmittelbaren Besitzes hindern.

Die Haftung der Verkäuferin wegen eines Sachmangels des Kaufgegenstandes, des Gemeinschaftseigentums oder des Grundbesitzes sowie wegen eines unrichtig im Grundbuch eingetragenen Flächenmaßes wird bezüglich des Kaufgegenstandes und auch bezüglich ggf. mitverkaufter beweglicher Gegenstände ausgeschlossen (siehe dazu bereits Abschnitt V Ziffer 1 lit. i). Im Rahmen des Kaufvertrages wird die Verkäuferin aber erklären, dass ihr keine wesentlichen Sachmängel sowie keine Abweichung der Bebauung vom Aufteilungsplan und keine Nutzungsabweichungen von der Teilungserklärung bekannt sind, die bei der Besichtigung durch den Interessenten ohne besondere Sachkunde nicht erkennbar gewesen wären. Der Haftungsausschluss gilt des Weiteren nicht für eine Haftung der Verkäuferin bei Vorsatz oder Arglist sowie für grob fahrlässig verursachte Schäden und für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung der Verkäuferin, ihres gesetzlichen Vertreters oder eines Erfüllungsgehilfen beruhen.

k. Rücktrittsrechte

Den Parteien stehen ihre gesetzlichen Rücktrittsrechte zu. Weiterhin werden der Verkäuferin die in diesem Abschnitt V Ziffer 2 dargestellten vertraglichen Rücktrittsrechte eingeräumt.

Der Interessent hat daher nur bei einer Pflichtverletzung der Verkäuferin das Recht zum Rücktritt vom

Kaufvertrag. Dabei können dem Interessenten für die Durchsetzung des Rücktritts ggf. Gerichts- und Rechtsanwaltskosten entstehen. Aufgrund des Ausschlusses der Sachmängelgewährleistung begründen Mängel des Sonder- und Gemeinschaftseigentums kein Rücktrittsrecht des Interessenten, es sei denn, der Sachmangel wurde durch die Verkäuferin arglistig verschwiegen (siehe dazu Abschnitt V Ziffer 2 lit. j). Des Weiteren ist der Interessent auch nicht zum Rücktritt vom Kaufvertrag berechtigt, sollte er sich nach Abschluss des Kaufvertrages nicht in der Lage sehen den Kaufpreis zu finanzieren. Entsprechendes gilt nach allgemeinen Rechtsgrundsätzen für den Fall, dass der Interessent aufgrund veränderter Umstände (Änderung der persönlichen Lebensplanung o. ä.) vom Kaufvertrag Abstand nehmen will.

l. Erschließungskosten

Die in der Vergangenheit durch die Hansestadt Lübeck erhobenen Erschließungskosten sowie die erhobenen Anschlusskosten an Ver- und Entsorgungsanlagen wurden durch die Verkäuferin bzw. durch ihre Rechtsvorgänger bereits gezahlt. Etwaige ab dem Tag des Kaufvertragsabschlusses in Rechnung gestellte Kosten trägt der Interessent.

Aus dieser Regelung im Kaufvertrag ergibt sich für den Interessenten das Risiko, dass er für Erschließungsmaßnahmen in Anspruch genommen wird, die bereits vor dem Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten bautechnisch abgeschlossen, aber erst danach durch behördlichen Bescheid in Rechnung gestellt werden. Der Verkäuferin ist allerdings nicht bekannt, dass eine Inanspruchnahme des Interessenten für Erschließungskosten droht.

3. Verwaltervertrag

Nach den Regelungen im Kaufvertrag tritt der Interessent mit Besitzübergang in den Verwaltervertrag für das Gemeinschaftseigentum des gegenständlichen Grundbesitzes ein. In der Teilungserklärung wurde die Domicil Property Management GmbH zur Verwalterin der WEG bestellt. In diesem Rahmen ist darauf hinzuweisen, dass eine geordnete Verwaltung des Grundbesitzes für die Rentabilität des Investments von entscheidender Bedeutung ist. Dies beginnt bereits mit

der regelmäßigen Prüfung des baulichen Zustands des Grundbesitzes und der damit einhergehenden Planung von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie deren Umsetzung.

Die WEG-Verwalterin wurde zunächst entsprechend § 26 Abs. 1 Satz 1, Satz 2, HS 2 WoEiG für einen Zeitraum von drei Jahren ab dem 1. des Monats, der dem Monat folgt, in welchem erstmals für eine Wohnung der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten auf einen Interessenten stattgefunden hat, bestellt. Eine wiederholte Bestellung kann durch Beschluss der Eigentümerversammlung erfolgen. Der Verwalter kann dabei jederzeit abberufen werden, wobei der Verwaltervertrag spätestens sechs Monate nach der Abberufung endet.

a. Rechte und Pflichten der WEG-Verwalterin

Die Rechte und Pflichten der WEG-Verwalterin ergeben sich aus dem Verwaltervertrag, der Teilungserklärung und dem Wohnungseigentumsgesetz. Die WEG-Verwalterin hat insbesondere die Aufgabe Eigentümerversammlungen abzuhalten, Wirtschaftspläne aufzustellen und die Bewirtschaftung des Objekts einschließlich des Einzuges der dafür notwendigen Mittel sicherzustellen. Die WEG-Verwalterin kümmert sich des Weiteren darum, dass die von den Eigentümern geschuldeten Hausgelder gezahlt werden, damit sodann Verbindlichkeiten der WEG beglichen werden können. Auch soll die WEG-Verwalterin darauf hinwirken, dass die Mitglieder der WEG in der Eigentümerversammlung Beschlüsse einheitlich fassen. Der WEG-Verwalterin wurden dafür bereits umfassende Vollmachten erteilt, sodass diese die WEG vollumfänglich im Rechtsverkehr vertreten kann.

b. Vergütung

Die WEG-Verwalterin erhält eine monatliche Vergütung von EUR 30,00 inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer je Wohnung. Die Vergütung für die WEG-Verwalterin ist monatlich durch die WEG und damit mittelbar durch den Interessenten zu leisten. Sonderleistungen werden gemäß dem Verwaltervertrag gesondert vergütet. Insofern muss der Interessent auch die Kosten in seine Rentabilitätsvorschau aufnehmen, die ihm durch die an die WEG-Verwalterin zu leistende Vergütung entstehen. Dabei können diese Kosten regelmäßig auch nicht auf die Mieter umgelegt werden.

4. Mietpool GbR

Der Interessent kann sich dafür entscheiden, im Kaufvertrag oder auf andere Weise seinen Beitritt zur Mietpool GbR zu erklären und dadurch mit Besitzübergang Gesellschafter der Mietpool GbR zu werden. In diesem Fall kommt dem Interessenten auch die Mietgarantie der Verkäuferin zugute (siehe dazu Abschnitt V Ziffer 4 lit. f).

Bei der Mietpool GbR handelt es sich um eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (vgl. §§ 705 ff. BGB), deren Gesellschafter die Käufer von Wohnungseigentum (maximal 29) auf dem hier angebotsgegenständlichen Grundbesitz sind.

Im Rahmen der Mietpool GbR überlassen die Interessenten die von den Mietern der Eigentumswohnungen gezahlten Nettokaltmieten der Mietpool GbR. Jeder Gesellschafter wird an dem wirtschaftlichen Ergebnis der Mietpool GbR gemäß des ihm jeweils zustehenden Anteils durch eine monatliche Ausschüttung beteiligt. Der Beitritt zur Mietpool GbR hat für den Interessenten folglich den Vorteil, dass sein persönliches Mietertragsausfallrisiko im Falle des Leerstandes oder der Zahlungsunfähigkeit bzw. -unwilligkeit eines Mieters sinkt, da seine persönliche finanzielle Belastung durch die übrigen Gesellschafter der Mietpool GbR kompensiert wird. Naturgemäß mindert allerdings der Leerstand anderer Eigentumswohnungen und die Zahlungsunfähigkeit bzw. -unwilligkeit anderer Mieter den Ertrag des jeweiligen Gesellschafters. Dabei ist die Mietpool GbR eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts nach den §§ 705 ff. BGB, sodass die Gesellschafter der Mietpool GbR, mithin bei einem Beitritt auch der Interessent, mit ihrem gesamten Vermögen für die Verbindlichkeiten der Mietpool GbR haften. Zuletzt verpflichtet sich der Interessent durch einen Beitritt zur Mietpool GbR dazu – abhängig vom Zustand der Eigentumswohnung – beim ersten Mieterwechsel nach Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten in der Eigentumswohnung Renovierungsmaßnahmen sowie im Falle eines jeden Mieterwechsels Schönheitsreparaturen durchzuführen oder durchführen zu lassen, um dadurch die Bau- und Wohnqualität der gesamten Anlage zu steigern und langfristig zu erhalten (siehe dazu Abschnitt V Ziffer 4 lit. g und lit. h).

Des Weiteren hat der Beitritt des Interessenten zur Mietpool GbR den Vorteil, dass die Verwaltung und

die Vermietung der Eigentumswohnung gegen Entgelt durch die Sondereigentumsverwalterin übernommen wird (siehe dazu Abschnitt V Ziffer 4 lit. c). Diese übernimmt die Durchsetzung von Mietforderungen gegen die Mieter, die Erstellung der Betriebskostenabrechnung sowie die Durchsetzung von Betriebskostennachzahlungsansprüchen und die Neuvermietung. Entscheidet sich der Interessent gegen einen Beitritt zur Mietpool GbR, ist er für die Verwaltung seines Sondereigentums sowie für die Vermietung selbst verantwortlich. Es bleibt ihm vorbehalten, dafür einen anderen Sondereigentumsverwalter zu beauftragen.

Maßgeblich für die Rechte und Pflichten der Gesellschafter der Mietpool GbR ist der notariell beurkundete Gesellschaftervertrag vom 1. Juli 2025 (UVZ-Nr. F 1505/2025 des Notars Till Franzmann, Regensburg).

a. Laufzeit

Die Mietpool GbR ist zunächst bis zum 31. Dezember 2030 befristet. Die Laufzeit verlängert sich jedoch jeweils um fünf Jahre, sofern die Mietpool GbR nicht durch mindestens 50 Prozent der Mietpoolgesellschaftler unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten gekündigt wird.

b. Geschäftsführung

Für die Geschäftsführung der Mietpool GbR wurde die Domicil Property Management GmbH als Geschäftsführerin bestellt. Diese übernimmt die Geschäftsführung der Mietpool GbR und ist insbesondere für die Einziehung der Miete, die Einberufungen der Gesellschafterversammlung und die Vertretung der Mietpool GbR zuständig. Des Weiteren übernimmt die Geschäftsführerin die gerichtliche Durchsetzung von Ansprüchen gegen die Mieter.

Als Vergütung erhält die Geschäftsführerin einen Betrag in Höhe von 2 Prozent der der Mietpool GbR tatsächlich zufließenden Nettokaltmieten zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer.

Dabei hängen die Geschicke der Mietpool GbR, insbesondere deren wirtschaftlicher Erfolg, im Wesentlichen von der Erfahrung und Kompetenz des Geschäftsführers ab. In diesem Rahmen muss sich der Interessent bewusst sein, dass die Geschäftsführerin bei Gründung der Mietpool GbR durch die Verkäuferin –

ggf. auch nach eigener Interessenlage – ausgewählt und eingesetzt wurde. Ein eigenes Prüfungs- oder Wahlrecht steht dem Interessenten beim Beitritt mit hin nicht zu. Auch später ist eine Abberufung der Geschäftsführerin nur zusammen mit den übrigen Gesellschaftern der Mietpool GbR möglich.

c. Sondereigentumsverwalterin

Durch einen Beitritt zur Mietpool GbR verpflichtet sich der Interessent auch dazu, die Domicil Property Management GmbH mit der Sondereigentumsverwaltung zu beauftragen und entsprechend zu bevollmächtigen. Die Sondereigentumsverwalterin übernimmt damit namens des jeweiligen Interessenten die Vermietung und die Verwaltung des jeweiligen Sondereigentums. Dies umfasst insbesondere den Abschluss und die Kündigung von Mietverträgen, die Erstellung von Betriebskostenabrechnungen, die Übergabe bzw. Übernahme der Wohnflächen von den Mietern zu Beginn bzw. Ende des jeweiligen Mietverhältnisses sowie die Kontrolle des pünktlichen Eingangs der Miete und ggf. die Geltendmachung rückständiger Mietforderungen. Der Sondereigentumsverwalterin werden dazu umfassende Vollmachten erteilt.

Die Kosten der Sondereigentumsverwaltung in Höhe von monatlich EUR 30,00 inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer pro Eigentumswohnung, welche sich erstmalig nach Ablauf von zwei Jahren ab dem Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten auf den Eigentümer und sodann alle drei Jahre um jeweils 5 % erhöhen, hat der jeweilige Interessent selbst zu tragen und muss auch diese Kosten in seine Rentabilitätsvorschau aufnehmen. Die Mietpool GbR ist damit nicht Schuldnerin des Vergütungsanspruchs der Sondereigentumsverwalterin.

Sonderleistungen der Sondereigentumsverwalterin müssen durch den Interessenten entsprechend der Regelungen des Mietverwaltungs- und Sondereigentumsverwaltungsvertrages gesondert vergütet werden. Insbesondere erhält die Sondereigentumsverwalterin für die Neuvermietung einer Eigentumswohnung ein Erfolgshonorar in Höhe von zwei Nettomonatsmieten zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer vom jeweiligen Interessenten. Für den Fall, dass die Durchführung der Renovierungsmaßnahmen im Falle des ersten Mieterwechsels nach Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten und/oder die Schönheitsreparaturen im Falle eines

Mieterwechsels (siehe dazu Abschnitt V Ziffer 4 lit. g) auf Wunsch des Interessenten durch die Sondereigentumsverwalterin erfolgt, erhält diese eine Vergütung in Höhe von 5 Prozent bis 10 Prozent des Nettoauftragswerts für die Schönheitsreparaturen zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer.

d. Einnahmen und Ausgaben der Mietpool GbR

Die Mietpool GbR generiert ihre Einnahmen aus der Zusammenführung, d. h. der Poolung, der Nettokaltmieten der von den Gesellschaftern erworbenen Eigentumswohnungen. Aus diesem Grund treten die Gesellschafter die ihnen als Eigentümer gegen die Mieter zustehenden Mietzinsansprüche aus bereits bestehenden und zukünftig noch abzuschließenden Mietverhältnissen an die Mietpool GbR ab. Dabei übernimmt die Domicil Property Management GmbH hinsichtlich der Höhe der Mieteinnahmen keine Garantie. Denn diese können aufgrund der Vermietbarkeit der Eigentumswohnungen sowie der Bonität der Mieter variieren.

Die Einnahmen der Mietpool GbR werden zum April 2025 auf monatlich etwa EUR 8,26 (netto/kalt) pro Quadratmeter Wohnfläche der vermieteten Eigentumswohnungen berechnet. Die Mietpool GbR strebt an, dass durch die Anpassung der Bestandsmieten an die ortsübliche Vergleichsmiete und durch Neuvermietungen im Jahr 2030 Einnahmen von monatlich EUR 10,08 pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat (netto/kalt) erzielt werden. Bei diesen Angaben handelt es sich selbstverständlich – insbesondere vor dem Hintergrund der derzeitigen wirtschaftlichen Lage und der Kriegereignisse in der Ukraine und im Mittleren Osten – um eine Prognose, für deren Eintritt keine Haftung übernommen wird.

Ausgaben der Mietpool GbR resultieren vorrangig aus den monatlichen Mietausschüttungen an die Interessenten und aus der an die Geschäftsführerin zu zahlenden Vergütung. Darüber hinaus können der Mietpool GbR Kosten für die Durchführung von Gesellschafterversammlungen, für die Wohnungsrücknahme und -übergabe, für die Beauftragung von Steuerberatern und für die Beauftragung von Maklern sowie, im Falle der Rechtsverfolgung gegenüber den Mietern, Rechtsanwalts- und Gerichtskosten entstehen. Diese Ausgaben kann der Interessent nach seinem Beitritt

zur Mietpool GbR dabei entweder gar nicht oder nur gemeinsam mit seinen Mitgesellschaftern beeinflussen.

e. Ausschüttungen an die Gesellschafter

Die aus der Zahlung der Nettokaltmieten durch die Mieter resultierenden Einnahmen werden – unter Berücksichtigung der Ausgaben der Mietpool GbR – sodann anteilig entsprechend der jeweiligen Beteiligungsquote an die Gesellschafter ausgeschüttet. Insofern kann aufgrund der Zusammenführung der Mieteinnahmen der Gesellschafter der Mietpool GbR und der lediglich anteiligen Ausschüttung an den Interessenten die ausgeschüttete Miete geringer sein als die am Markt erzielbare Miete. Des Weiteren ist zu beachten, dass die Ausschüttungen an den Interessenten durch die Ausgaben der Mietpool GbR geschmälert werden, wobei die Bewirtschaftungsausgaben der Mietpool GbR höher sein können, als es die Bewirtschaftungsausgaben des Interessenten im Falle einer Selbstvermietung wären.

Die auf die einzelnen Gesellschafter entfallenden Anteile ergeben sich aus dem Gesellschaftsvertrag. Die erste Ausschüttung erfolgt voraussichtlich bis zum 20. des Kalendermonats, der dem Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten nachfolgt.

Aufgrund der Mietgarantie betragen diese Ausschüttungen des Mietpools I für die Eigentumswohnungen bis zum 31. Dezember 2030 allerdings maximal monatlich EUR 9,20 pro Quadratmeter Wohnfläche (siehe dazu Abschnitt V Ziffer 4 lit. f). Mithin werden erst ab dem 1. Januar 2031 die gesamten Einnahmen der Mietpool GbR anteilig an die Gesellschafter ausgeschüttet, wobei die in Abschnitt V Ziffer 4 lit. d dargestellte Mietprognose von EUR 10,08 pro Quadratmeter Wohnfläche lediglich eine Prognose darstellt, sodass nicht klar ist, inwiefern die monatlichen Ausschüttungen auch nach dem 31. Dezember 2030 noch EUR 9,20 pro Quadratmeter Wohnfläche betragen. Dies ist ebenfalls durch den Interessenten zu berücksichtigen. Die Gesellschafter haben des Weiteren unabhängig vom Mietpoolergebnis die Verpflichtung zur Zahlung des Hausgeldes und der Vergütung der Sondereigentumsverwalterin.

Der Gesellschaftsvertrag sieht abschließend aufgezählte Gründe vor, in denen eine Ausschüttung unterbleibt, sodass der Interessent von seinem Beitritt zur

Mietpool GbR und der Mietgarantie der Verkäuferin nicht mehr profitiert. Dies ist insbesondere der Fall, wenn der Interessent seine Eigentumswohnung nicht oder zu abweichenden Konditionen vermietet. Denn in diesem Fall tragen die Mieteinnahmen nicht oder nicht in vollem Maße zu den Einnahmen der Mietpool GbR bei, sodass diese auch nicht anteilig an den Interessenten ausgeschüttet werden können. Darüber hinaus erfolgt keine Ausschüttung, wenn der Interessent seiner Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen oder Renovierungsmaßnahmen (siehe dazu Abschnitt V Ziffer 4 lit. g und lit. h) nicht nachkommt. Weiterhin mindert sich die Ausschüttung, wenn der Mietgegenstand mit Mängeln behaftet ist, die zu einer Mietminderung durch den Mieter führen. Sollte sich allerdings später herausstellen, dass die Mietminderung unberechtigt war, so hat der betroffene Gesellschafter einen Anspruch auf die einbehaltene Ausschüttung.

f. Mietgarantievertrag

Nach den Regelungen des Kaufvertrages tritt der Interessent bei einem Beitritt zur Mietpool GbR auch dem zwischen der Verkäuferin und der Mietpool GbR geschlossenen Mietgarantievertrag, der dem Gesellschaftsvertrag als Anlage beigelegt ist, mit Wirkung zum Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten bei.

aa. Garantierte Miete

Durch die in dieser Vereinbarung enthaltene Mietgarantie werden die Ausschüttungen an die Gesellschafter durch die Verkäuferin abgesichert. Diese garantiert der Mietpool GbR für die Wohnungen Nettokaltmieteinnahmen von monatlich EUR 9,20 pro Quadratmeter Wohnfläche. Dabei ist auch in diesem Rahmen darauf hinzuweisen, dass diese garantierte Miete geringer sein kann als die am Markt erzielbare Miete.

Die Mietgarantie hat eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2030. Im Fall, dass die Mieteinnahmen die garantierte Miete übersteigen, werden mit diesen Rücklagen für die Mietpool GbR gebildet. Diese dienen dazu, dass geringere Einnahmen der Mietpool GbR nicht zu einer Verringerung der Ausschüttung an die Gesellschafter führen. Aufgrund der Bildung dieser Rücklage handelt es sich bei den durch die Verkäuferin garantierten monatlich EUR 9,20 pro Quadratmeter Wohnfläche folglich um den für den Zeitraum bis zum 31. Dezember 2030 maximal an die Gesellschafter auszuschüttenden

Betrag. Durch die Mietgarantie wird mithin sichergestellt, dass eine Unterdeckung nicht zu Lasten der Gesellschafter der Mietpool GbR geht und diese eine stabile Ausschüttung erhalten.

Dabei erfolgt aber seitens der Verkäuferin insoweit kein Ausgleich, als eine Ausschüttung an den Gesellschafter aufgrund der Regelungen des Gesellschaftsvertrages unterbleibt (siehe dazu Abschnitt V Ziffer 4 lit. e). Die Mietgarantie umfasst des Weiteren nicht die Betriebskosten und auch nicht das von jedem Eigentümer jeweils an die Eigentümergemeinschaft zu zahlende Hausgeld. Die Gesellschafter tragen daher in jedem Fall das Risiko, dass Kosten durch die Mietgarantie nicht abgedeckt werden. Dies kann insbesondere der Fall sein, wenn die Renovierung der Eigentumswohnung erforderlich wird oder Betriebskostennachzahlungsansprüche gegen den Mieter nicht durchsetzbar sind.

bb. Einlage der Verkäuferin

Zur Sicherung der Mietgarantie für die Eigentumswohnungen leistet die Verkäuferin eine einmalige Einlage in Höhe von maximal EUR 87.000,00. Die Einlage ist zu zahlen auf ein von der Domicil Property Management GmbH treuhänderisch verwaltetes Konto der Mietpool GbR. Die Einlagen dienen dem Ausgleich zwischen den garantierten und den tatsächlichen monatlichen Nettokaltmieteinnahmen der Mietpool GbR. Sollten daher die tatsächlichen monatlichen Nettokaltmieteinnahmen die garantierten unterschreiten, wird die Differenz zugunsten der Mietpool GbR und damit mittelbar zugunsten der Gesellschafter aus den durch die Verkäuferin geleisteten Einlagen ausgeglichen. Sollte allerdings die von der Verkäuferin geleistete Einlage im Laufe der Jahre aufgebraucht werden, kann es zu einer Reduzierung der Ausschüttungsbeträge auf unter EUR 9,20 pro Quadratmeter Wohnfläche kommen; insofern ist die Verkäuferin nicht zur Leistung weiterer Einlagen verpflichtet. In diesem Fall ist auch keine Ausschüttung am Ende der Mietgarantielaufzeit möglich (siehe Abschnitt V Ziffer 4 lit. f, cc).

Dabei wird ein Teilbetrag der Einlage für die Mietgarantie der Eigentumswohnungen in Höhe von EUR 60.900,00 auf schriftliche Anforderung des Geschäftsführers der Mietpool GbR durch die Verkäuferin geleistet. Der Rest der Einlage wird in weiteren Teilbeträgen von jeweils EUR 900,00 fällig, sobald ein Interessent in die Mietpool GbR eintritt und an diesen entsprechend

den Regelungen des Gesellschaftsvertrages die Einnahmen der Mietpool GbR durch die Vermietung anteilig auszukehren sind.

Hinsichtlich der Einlage besteht wiederum das aus einer Tätigkeit am Markt folgende Risiko einer Insolvenz der Verkäuferin. Es ist mithin nicht auszuschließen, dass die Verkäuferin nach erfolgter Einzahlung des ersten Teilbetrages der Einlage in Insolvenz gerät, sodass die Mietgarantie teilweise wirtschaftlich entwertet wird; die Gesellschafter der Mietpool GbR tragen in diesem Fall das Risiko, dass sie einen Mietausfall wieder komplett selbst tragen müssen. Des Weiteren kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Falle der Insolvenz der Verkäuferin die jeweils geleisteten Teilbeträge im Wege der Insolvenzanfechtung (vgl. §§ 129 ff. InsO) zurückgefordert werden.

cc. Laufzeitende

Nach Ende der Laufzeit wird der verbleibende Betrag der Einlage an die Verkäuferin ausgezahlt. Der die Einlage überschreitende Betrag steht den Gesellschaftern der Mietpool GbR zu 80 Prozent und der Geschäftsführerin zu 20 Prozent zu. Der Teil der Einlage, der der Mietpool GbR zusteht, kann sodann an die Gesellschafter der Mietpool GbR ausgeschüttet werden. Dabei tragen die Gesellschafter nach dem Ende der Laufzeit das Risiko, dass sie die bis dahin erzielten Mieteinnahmen, sei es wegen Änderungen der marktüblichen Miete, sei es wegen des Risikos der Zahlungsunfähigkeit oder -unwilligkeit der Mieter, nicht mehr erhalten.

dd. Erlöschen der Mietgarantie

Die Mietgarantievereinbarung sieht insbesondere folgende Fälle vor, bei denen der Mietgarantievertrag einseitig durch die Verkäuferin gekündigt werden kann:

- der Inhalt des Gesellschaftsvertrages inhaltlich dergestalt abgeändert wird, dass dies zu wirtschaftlichen Auswirkungen auf das Garantiersprechen der Verkäuferin führt;
- die Mietpool GbR nicht entsprechend gegründet oder vorzeitig beendet oder aufgelöst wird;
- die Gesellschafter der Mietpool GbR nicht den Vertrag über die Miet- und Sondereigentumsverwaltung mit der Domicil Property Management GmbH abschließen oder diesen vorzeitig beenden;

- die bei Abschluss des Mietgarantievertrages gültigen gesetzlichen Regelungen, Verordnungen oder Satzungen nach billigem Ermessen (vgl. § 315 BGB) der Verkäuferin eine für die Mietgarantie wesentliche Verschlechterung der Vermietungssituation erfahren.

g. Schönheitsreparaturverpflichtung im Falle eines Mieterwechsels

Durch einen Beitritt zur Mietpool GbR verpflichtet sich der Interessent gegenüber der Mietpool GbR, die jeweilige Eigentumswohnung im Falle eines Mieterwechsels – gleich aus welchem Grund – nach Auszug eines Mieters auf eigene Kosten durch die Durchführung von Schönheitsreparaturen in den üblichen Dekorationszustand bei Neuvermietungen zu versetzen. Diese Schönheitsreparaturen haben dabei dem im Gesellschaftsvertrag näher definierten Mieterwechselstandard zu entsprechen. Dadurch soll erreicht werden, dass die vermieteten Flächen während der gesamten Laufzeit des Gesellschaftsvertrages in einem vermietbaren Zustand bleiben und daher mindestens zum ortsüblichen Mietzins vermietet werden können. Durch den Beitritt zur Mietpool GbR verpflichtet sich der Interessent auch gegenüber der Verkäuferin und – im Wege eines echten Vertrages zu Gunsten Dritter (§ 328 BGB) – gegenüber den weiteren Gesellschaftern der Mietpool GbR dazu, seine Eigentumswohnung in den üblichen Dekorationszustand bei Neuvermietungen zu versetzen.

Folglich muss der Interessent bei seiner Investmententscheidung auch die Kosten berücksichtigen, die aus dieser Schönheitsreparaturverpflichtung folgen können. Denn die für die Schönheitsreparaturen erforderlichen Mittel hat der Interessent aus seinem eigenen Einkommen und Vermögen aufzubringen. Die erforderlichen Kosten werden daher weder durch die Mietpool GbR noch durch die Mietgarantie der Verkäuferin abgedeckt. Mithin kann der Sanierungszustand der jeweiligen Eigentumswohnung den Interessenten zu einem erheblichen Kapitaleinsatz zwingen. Der Zustand kann dabei bei Auszug eines Mieters deutlich schlechter sein als erwartet, was den Interessenten mit höheren Kosten belasten kann. Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass keine Ausschüttung von Einnahmen der Mietpool GbR an den Interessenten erfolgt, wenn der Interessent dieser Schönheitsreparaturverpflichtung nicht innerhalb von vier Wochen nach Auszug des

Altmieters nachkommt (siehe Abschnitt V Ziffer 4 lit. e). Folglich besteht für den Interessenten das Risiko, dass er die Schönheitsreparaturen selbst finanzieren muss, ihm aber keine Ausschüttungen durch die Mietpool GbR zugutekommen. Aus diesem Grund wird der Interessent im Rahmen des notariellen Kaufvertrages gesondert darüber belehrt, welche Rechtsfolgen der Verstoß gegen die Schönheitsreparaturverpflichtung hat und, dass er die für die Schönheitsreparaturen erforderlichen Mittel selbst aufbringen muss.

Dabei umfasst die Schönheitsreparaturverpflichtung insbesondere die folgenden Maßnahmen:

- Neuanstrich und ggf. auch Spachteln und/oder Tapezieren von Decken und Wänden.
- Lackieren der Heizkörper sowie der Innenseite der Wohnungseingangstür, der Zimmertüren und Türcargen.
- Gründliche Reinigung oder Schleifen und Lackieren der Heizkörper.
- Soweit erforderlich, das Verlegen von neuen Fußböden, welche mindestens aus Vinyl zu sein haben; die Ausstattung der Fußböden darf nicht mit Teppich oder PVC erfolgen. Sofern ein Dielenboden in der Wohnung vorhanden ist und dieser sich in einem Zustand befindet, der es möglich macht, diesen Dielenboden aufzuarbeiten, ist der Dielenboden zu schleifen und anschließend zu lackieren. Es werden neue, weiße Sockelleisten angebracht.
- Im Bad ist ggf. eine Reinigung der Hartverfugung der Wand- und Bodenfliesen auszuführen und die Silikonfugen sind zu erneuern. Es erfolgt ein Austausch der jeweiligen Sanitärgegenstände und/oder Armaturen, sofern dies auf Grund des Abnutzungsgrades für den vermietungsfähigen Zustand notwendig ist.
- Einstellen und Fetten der Fenster bei jedem Mieterwechsel sowie ggf. ein Austausch der Dichtungen, wenn dies erforderlich ist.
- Durchführung eines E-Checks bei jedem Mieterwechsel. Falls Mängel aus dem E-Check resultieren, sind diese fachgerecht zu beheben.

Im Übrigen sind Schäden an der Eigentumswohnung, die die Vermietung erschweren und zu Mietminderungen führen können, unverzüglich zu beseitigen.

Die Schönheitsreparaturen können dabei durch den jeweiligen Interessenten selbst durchgeführt werden. Alternativ kann die Sondereigentumsverwalterin mit der Durchführung beauftragt werden. Hierzu erhält die Sondereigentumsverwalterin eine gesonderte Vergütung (siehe dazu Abschnitt V Ziffer 4 lit. c).

Dabei ist der Interessent verpflichtet, die Sondereigentumsverwalterin unverzüglich darüber zu informieren, wenn ein Mieterwechsel ansteht, weil eine Kündigung des Bestandsmieters eingegangen ist oder der Interessent eine Kündigung ausgesprochen hat. Durch die mit dem Beitritt in die Mietpool GbR einhergehende Beauftragung der Domicil Property Management GmbH als Sondereigentumsverwalterin hat diese aber regelmäßig als erste über eine Kündigung des Mietverhältnisses durch den Mieter Kenntnis.

h. Renovierungsverpflichtung nach dem ersten Mieterwechsel

Durch einen Beitritt zur Mietpool GbR verpflichtet sich der Interessent des Weiteren gegenüber der Mietpool GbR, die jeweilige Eigentumswohnung im Falle des ersten Mieterwechsels nach Abschluss des notariellen Kaufvertrages bzw. nach Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten auf eigene Kosten in einen renovierten Zustand zu versetzen, sofern die jeweilige Eigentumswohnung in der Anlage 1 zum Gesellschaftsvertrag als „Altbestand“ gekennzeichnet ist. Die Renovierung muss den im Gesellschaftsvertrag näher definierten Standards entsprechen und muss innerhalb von vier Wochen nach Auszug des Altmieters begonnen und spätestens innerhalb von zwei Monaten nach Beginn abgeschlossen werden. Dadurch soll erreicht werden, dass durch sukzessive Renovierung der einzelnen Wohnungen die Bau- und Wohnqualität der gesamten Anlage gesteigert wird. Im Rahmen des notariellen Kaufvertrages verpflichtet sich der Interessent wiederum auch gegenüber der Verkäuferin und – im Wege eines echten Vertrages zu Gunsten Dritter (§ 328 BGB) – gegenüber den weiteren Gesellschaftern der Mietpool GbR dazu, seine Eigentumswohnung entsprechend zu renovieren.

Hinsichtlich der aus der Renovierungsverpflichtung folgenden Risiken gilt die Darstellung bezüglich der Schönheitsreparaturverpflichtung entsprechend (vgl. Abschnitt 4 Ziffer 4 lit. g). Folglich muss der Interessent bei seiner Investmententscheidung auch die Kosten berücksichtigen, die aus dieser Renovierungspflicht folgen können, da er diese wiederum aus seinem eigenen Einkommen und Vermögen aufzubringen hat. Die erforderlichen Kosten werden daher weder durch die Mietpool GbR noch durch die Mietgarantie der Verkäuferin abgedeckt. Mithin kann der Sanierungszustand der jeweiligen Eigentumswohnung den Interessenten zu einem erheblichen Kapitaleinsatz zwingen. Des Weiteren ist auch bezüglich der Renovierungsverpflichtung darauf hinzuweisen, dass keine Ausschüttung von Einnahmen der Mietpool GbR an den Interessenten erfolgt, wenn der Interessent mit der Renovierung nicht innerhalb von vier Wochen nach Auszug des Altmieters beginnt und diese sodann innerhalb von zwei Monaten nach Beginn abschließt (siehe Abschnitt 4 Ziffer 4 lit. e). Folglich besteht auch hier für den Interessenten das Risiko, dass er die Renovierung selbst finanzieren muss, ihm aber keine Ausschüttungen durch die Mietpool GbR zugutekommen. Dabei ist zu beachten, dass die aus der Renovierungsverpflichtung folgenden Kosten regelmäßig höher sein dürften als die aus der Schönheitsreparaturverpflichtung folgenden Kosten. Aus diesem Grund wird der Interessent im Rahmen des notariellen Kaufvertrages gesondert darüber belehrt, welche Rechtsfolgen der Verstoß gegen die Renovierungspflicht hat und, dass er die für die Renovierung erforderlichen Mittel selbst aufbringen muss. Der Gesellschaftsvertrag verlangt dabei die Herstellung des sog. Renovierungsstandards Musterwohnung.

Sofern die Wohnung im Gesellschaftsvertrag als Altbestandswohnung gekennzeichnet ist, ist der Interessent im Rahmen der Renovierungsverpflichtung verpflichtet, die Wohnung im Renovierungsstandard Musterwohnung herzustellen. Im Einzelnen sind zur Herstellung des im Gesellschaftsvertrag definierten Renovierungsstandards folgende Renovierungsmaßnahmen durchzuführen:

- Wände und Decken: Alle Wände und Decken werden gespachtelt oder tapeziert und weiß gestrichen.
- Fußböden: Sofern in der Wohnung ein Fußbodenbelag, nicht mindestens in der Qualität Laminat,

Vinyl oder Fliesen verlegt ist oder sich der verlegte Fußbodenbelag in einem nicht weiter nutzbaren Zustand befindet, so ist der alte Bodenbelag (Velours, PVC o. ä.) in allen Wohnräumen, Küchen und Fluren zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen. Anschließend erfolgt die Verlegung eines neuen Vinylfußbodens (Typ Eichenimitat natur) in erforderlicher Güte mit Untergrundaufbereitung. Sofern ein Dielenboden in der Wohnung vorhanden ist und dieser sich in einem Zustand befindet, der es möglich macht, diesen Dielenboden aufzuarbeiten, ist der Dielenboden zu schleifen und anschließend zu lackieren. Es müssen neue, weiße Sockelleisten angebracht werden.

- Zimmerinnentüren: Die Türen und Türcargen werden gestrichen und lackiert. Ggf. kann im Einzelfall der Austausch der Türen und Cargen notwendig sein. Es werden neue Drückergarnituren mit Schlosskästen eingebaut. Austausch der Gummidichtungen falls erforderlich.
- Badrenovierung: Sämtliche sanitäre Einrichtungsgegenstände inkl. Armaturen, die Wand- und Bodenfliesenbeläge sowie sämtliche alten, nicht mehr benötigten Leitungen in der Wand sind abzurechen und fachgerecht zu entsorgen. Die Absperrventile müssen getauscht und die Wasserzähler ggf. unter Putz gesetzt werden. Der vorhandene Heizkörper ist im Rahmen der Badsanierung durch einen Handtuchheizkörper zu ersetzen. Sämtliche Leitungen werden ab dem Steigstrang erneuert. Anschließend erfolgt die Erneuerung und Montage sämtlicher Installationsendgeräte (Waschbecken, WC, Wanne, Dusche etc.) in der Farbe Weiß. Die Armaturen (inklusive Duschkopf und Duschschlauch) werden in einem mindestens, mittleren Ausstattungsstandard eingebaut. Die Bodenfliesen werden durch neue Fliesen 30 x 60 cm in der Farbe anthrazit, ersetzt. Im Bereich WC und Waschbecken werden Wandfliesen bis zu einer Höhe von ca. 1,20 m und im Wannen-/Duschbereich bis zu einer Höhe von ca. 2,10 m neu gefliest. Hinsichtlich der Qualität der Wandfliesen ist mindestens ein mittlerer Ausstattungsstandard auszuführen. Die Wandverfliesung erfolgt mit weißen Fliesen im Format 30 x 60 cm. Alternativ können Wand- und Bodenfliesen in gleicher Optik hellgrau in 60 x 60cm verlegt werden. Der Durchlauferhitzer ist je nach Alter und Abnutzungsgrad durch einen neuen zu ersetzen. Nach Möglichkeit ist ein An-

schluss und Ablauf für eine Waschmaschine in Bad oder Küche herzustellen.

- **Küche:** Entfernen des alten kleinformigen Fliesenspiegels sowie sämtlicher alter, nicht mehr benötigter Leitungen. Ggf. müssen die Absperrventile getauscht und die Wasserzähler unter Putz gesetzt werden. Die Eckventile sind zu erneuern. Sämtliche Leitungen werden ab Steigstrang erneuert. Ein ggf. vorhandener Durchlauferhitzer ist je nach Alter und Abnutzungsgrad durch einen neuen zu ersetzen. Nach Möglichkeit ist ein Anschluss und Ablauf für eine Waschmaschine in Bad oder Küche herzustellen.
- **Heizkörper:** Wenn es der Zustand der vorhandenen Heizkörper erforderlich macht, müssen die Heizkörper im Einzelfall ausgetauscht werden, sonst sind diese lediglich zu reinigen oder zu schleifen und zu lackieren.
- **Fenster:** Einstellen und Fetten der Fenster bei jedem Mieterwechsel. Ggf. ein Austausch der Dichtungen, wenn dies erforderlich ist.
- **Elektro:** Durchführung eines E-Checks. Aufbau auf das bestehende Leitungssystem bzw. komplette Neuverkabelung, sofern notwendig; Austausch und Erweiterung des Schalterprogramms; Einbau eines neuen Elektroverteilerschranks mit Überspannungsschutz und FI-Schalter, sofern erforderlich und nicht bereits vorhanden.

Die Renovierung kann dabei durch den jeweiligen Interessenten selbst durchgeführt werden. Alternativ kann die Sondereigentumsverwalterin mit der Durchführung beauftragt werden. Hierzu erhält die Sondereigentumsverwalterin eine gesonderte Vergütung (siehe dazu Abschnitt 4 Ziffer 4 lit. c).

Dabei ist der Interessent verpflichtet, die Sondereigentumsverwalterin unverzüglich darüber zu informieren, wenn in der Eigentumswohnung der erste auf den Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten folgende

Mietwechsel ansteht, weil eine Kündigung des Bestandsmieters eingegangen ist oder der Interessent eine Kündigung ausgesprochen hat. Durch die mit dem Beitritt in die Mietpool GbR einhergehende Beauftragung der Domicil Property Management GmbH als Sondereigentumsverwalterin hat diese aber regelmäßig als erste über eine Kündigung des Mietverhältnisses durch den Mieter Kenntnis.

i. Beitritt und Ausscheiden eines Gesellschafters

Der Beitritt erfolgt durch Erklärung im Kaufvertrag mit Wirkung zum Besitzübergang. Der Beitritt ist dabei insbesondere dadurch aufschiebend bedingt, dass der Interessent den Sondereigentumsverwaltungsvertrag mit der Domicil Property Management GmbH abschließt (siehe dazu Abschnitt V Ziffer 4 lit. c). Das Ausscheiden aus der Mietpool GbR erfolgt insbesondere bei Weiterveräußerung des jeweiligen Kaufgegenstandes durch den Gesellschafter.

Darüber hinaus sieht der Gesellschaftervertrag einen Ausschluss eines Gesellschafters vor, wenn für den Ausschluss ein wichtiger Grund vorliegt. Der Gesellschaftsvertrag enthält dabei Regelbeispiele für einen solchen Ausschlussgrund. Insbesondere kann ein Gesellschafter durch die Gesellschafter von der Mietpool GbR ausgeschlossen werden, wenn ein Gesellschafter trotz schriftlicher Abmahnung durch die Geschäftsführung seine Eigentumswohnung selbst nutzt oder ohne Zustimmung der Geschäftsführung selbst zu abweichenden Konditionen vermietet. Darüber hinaus ist ein Ausschluss möglich, wenn ein Gesellschafter seiner Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen bei einem Mieterwechsel trotz schriftlicher Abmahnung durch die Geschäftsführung nicht rechtzeitig nachgekommen ist.

VI. STEUERRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Im Folgenden werden die steuerrechtlichen Grundlagen der hier angebotenen Investments nach der Gesetzeslage im Juli 2025 dargestellt. Im Rahmen dieser Darstellung wird angenommen, dass es sich bei dem Interessenten um eine natürliche Person handelt, die in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtig ist und die Eigentumswohnung im Privatvermögen halten möchte. Nur für diese Personen treffen die nachfolgenden Ausführungen vollumfänglich zu.

Dabei muss sich der Interessent bewusst sein, dass sich die Rechtsauffassung der Finanzbehörden sowie die finanzgerichtliche Rechtsprechung in der Zeit zwischen Erwerb und steuerrechtlicher Prüfung ändern können. Solche Änderungen haben häufig auch Rückwirkung auf alle noch offenen Fälle. Ferner ersetzt die Darstellung in diesem Prospekt nicht die abschließende Beurteilung durch das Finanzamt. Unterschiedliche Interpretationen des gleichen Sachverhaltes sind daher möglich. Derlei Änderungen oder abweichende Auslegungen kann die Verkäuferin und Prospektherausgeberin nicht berücksichtigen und übernimmt insoweit auch keine Haftung.

Dieser Prospekt gibt daher nur einen Überblick über steuerrechtliche Themen beim Immobilieninvestment und stellt keinen Fall der steuerlichen Beratung dar. Die nachstehenden Ausführungen können mithin eine eigenständige Prüfung der steuerlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen durch den Interessenten oder durch eine von ihm beauftragte fachkundige Person nicht ersetzen. Es bleibt daher dem Interessenten angeraten, vor Abschluss des Kaufvertrages einen Steuerberater zu Rate zu ziehen.

1. Steuerrechtliche Einzelthemen bei der Fremdnutzung der Eigentumswohnung

a. Überschuss und Werbungskosten

Sollte der Interessent seine Tätigkeit als Vermieter im Rahmen der privaten Vermögensverwaltung ausüben, so erzielt er Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung im Sinne des § 21 EStG. Aufgrund der getätigten Investitionen für den Ankauf der Eigentumswohnung kann der Interessent bestimmte Teile der Anschaffungskosten sofort als Werbungskosten

oder über die Haltedauer der Eigentumswohnung als Abschreibungen steuerlich geltend machen. Dies führt grundsätzlich zu einer Senkung des zu versteuernden Einkommens des Interessenten. Dabei können Abschreibungen allerdings frühestens im Jahr nach dem Ankauf (maßgeblich ist der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten) erfolgen.

aa. Werbungskosten

Werbungskosten sind die Aufwendungen, die zum Erwerb, zur Sicherung und Erhaltung von Einnahmen dienen (vgl. § 9 Abs. 1 EStG). Typische laufende Werbungskosten bei Einkünften aus Vermietung und Verpachtung sind z.B. Fremdkapitalzinsen, bestimmte weitere Finanzierungskosten, Betriebskosten, Verwaltungskosten, Grundsteuer etc. Diese sind im Veranlagungszeitraum der Zahlung sofort abziehbar, während sich Anschaffungs- oder Herstellungskosten lediglich ratierlich über die Absetzung für Abnutzung des Gebäudes bzw. Gebäudeanteils steuermindernd auswirken.

In Bezug auf laufende Werbungskosten wurde mit Schreiben des Bundesministeriums für Finanzen vom 20. Oktober 2003 (BStBl. I 2003, Seite 546 ff.) festgelegt, dass im Rahmen der Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung die Zahlung eines marktüblichen Disagios, d. h. die Differenz zwischen dem Ausgabebetrag und dem Nennbetrag eines Darlehens, sofort als Werbungskosten abgezogen werden darf, wenn für ein Darlehen mit einem Zinsfestschreibungszeitraum von mindestens fünf Jahren ein Disagio von maximal 5 Prozent vereinbart wurde. Diese Vorgabe erhöht die anfänglichen steuerlichen Verluste, da eine zeitliche Vorverlagerung von vertraglichen Kosten stattfindet. Der über die marktüblichen Beträge hinausgehende Teil des Disagios ist hingegen auf den Zinsfestschreibungszeitraum oder bei dessen Fehlen auf die Laufzeit des Darlehens zu verteilen. Gleiches gilt auch bei der steuerlichen Anerkennung des Damnums. Es ist allerdings zu berücksichtigen, dass ein Fall einer modellhaften Gestaltung bei einer gleichgerichteten Vermittlung vorliegen könnte (siehe dazu d). Dies muss individuell durch den Interessenten unter Einbindung seines Steuerberaters geprüft werden.

bb. Absetzung für Abnutzung

Bei Einkünften aus Vermietung und Verpachtung gehört des Weiteren auch die Absetzung für Abnutzung

(nachfolgend „AfA“) auf das Gebäude bzw. den Gebäudeanteil (§ 7 Abs. 4 EStG) zu den Werbungskosten.

Für alle Wohngebäude, die nach dem 31. Dezember 1924 und vor dem 01. Januar 2023 fertig gestellt wurden, kann der Steuerpflichtige gemäß § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 lit. b EStG eine Abschreibung der Gebäudeherstellungskosten oder Gebäudeanschaffungskosten vornehmen, wobei hier eine maximale Abschreibung von 50 Jahren anzunehmen ist. Diese sogenannte lineare AfA liegt hier bei 2,0 Prozent jährlich. Für den Dachausbau kann abhängig von der zeitlichen und baulichen Umsetzung sowie weiterer gesetzlicher Voraussetzungen gegebenenfalls eine Sonderabschreibung für Mietwohnungsneubau gemäß § 7b EStG in Anspruch genommen werden. Diese beträgt bis zu jährlich 5,0 Prozent der Bemessungsgrundlage und kann neben der vorgenannten linearen AfA beansprucht werden. Ob und in welchem Umfang diese Sonderabschreibung tatsächlich im Einzelfall anwendbar ist, sollte der Interessent vorab mit einem fachkundigen Berater (Rechtsanwalt oder Steuerberater) bewerten.

Da bei den Einkünften die AfA nicht für das Grundstück bzw. den Grundstücksanteil mindernd angesetzt werden kann, sind die Anschaffungskosten (Kaufpreis, Notar- und Gerichtskosten, Grunderwerbsteuer, Finanzierungskosten usw.) in einen (abschreibungsfähigen) Anteil für das Gebäude und einen (nicht abschreibungsfähigen) Anteil für das Grundstück aufzuteilen (vgl. BFH, Urteil vom 10. Oktober 2000 – IX R 86/97, BFHE 193, 326, BStBl. II 2001, 183). Für diese Aufteilung sind die Größe und Lage des Gesamtgrundstücks, die Größe des erworbenen Miteigentumsanteils sowie der Verkehrswert des Grundstücks, der unter Heranziehung des auf kommunaler Ebene ermittelten Bodenrichtwerts abgeleitet werden kann, maßgeblich.

Da die Festsetzung der Einkommensteuer und der Besteuerungsgrundlagen und damit die Entscheidung über die Aufteilung des Kaufpreises auf Grund und Boden und Anschaffungs-/Herstellungskosten für das Gebäude im Streitfall jedoch letztlich den jeweiligen Finanzämtern bzw. Finanzgerichten vorbehalten bleibt, sind Abweichungen von den in diesem Prospekt niedergelegten Erwartungen bezüglich der steuerlich abzugsfähigen Beträge nicht ausgeschlossen und kann die Verkäuferin keine verbindliche Aussage zu dem Ergebnis der Aufteilung der Anschaffungskosten machen, da in Abhängigkeit vom Bodenwert und Sa-

nierungszustand der Wohnungen erhebliche Abweichungen bestehen. Die Verkäuferin geht derzeit unverbindlich von folgender Aufteilung aus:

■ Grundstücksanteil:	20 Prozent
■ Gebäudeanteil:	80 Prozent

cc. Renovierungskosten

Für die steuerliche Behandlung von Renovierungskosten kommt es darauf an, ob diese Kosten als Erhaltungsaufwand oder als anschaffungsnahe Herstellungskosten zu beurteilen sind. Während der Erhaltungsaufwand zu den sofort abziehbaren Werbungskosten gehört und im Entstehungsjahr abgezogen werden kann, können anschaffungsnahe Herstellungskosten nur über die AfA steuerlich geltend gemacht werden.

Zu den anschaffungsnahe Herstellungskosten eines Gebäudes bzw. Gebäudeanteils gehören nach § 6 Abs. 1 Nr. 1a Satz 1 EStG Aufwendungen für Renovierungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die innerhalb von drei Jahren nach der Anschaffung des Gebäudeanteils durchgeführt werden, wenn die Aufwendungen ohne die Umsatzsteuer 15 Prozent der Anschaffungskosten des Gebäudeanteils übersteigen. Gleiches gilt, wenn die Maßnahmen zu einer grundlegenden Substanzveränderung führen. Keine anschaffungsnahe Herstellungskosten sind Aufwendungen für Erweiterungen im Sinne des § 255 Abs. 2 Satz 1 HGB sowie Aufwendungen für Erhaltungsarbeiten, die üblicherweise jährlich anfallen (z.B. die Wartung von Heizungs- und Aufzugsanlagen). Betragen die Aufwendungen für die einzelne Renovierungsmaßnahme nicht mehr als EUR 4.000,00 (Rechnungsbetrag ohne Umsatzsteuer), ist dieser Aufwand auf Antrag stets als Erhaltungsaufwand zu behandeln (vgl. R 21.1 Abs. 2 Satz 2 Einkommensteuerrichtlinien (EStR)). Die Kosten für die Erneuerung einer Einbauküche können dagegen nicht als sofort abzugsfähiger Erhaltungsaufwand geltend gemacht werden, sondern müssen über einen Zeitraum von zehn Jahren abgeschrieben werden (BFH, Urteil vom 3. August 2017 – IX R 14/15, DStR 2016, 2846; Schreiben des Bundesministeriums für Finanzen vom 16. Mai 2017, BStBl. I 2017, Seite 775).

dd. Einnahmenüberschussrechnung

Die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung im Sinne des § 21 EStG werden im Wege der Einnahmenüberschussrechnung gemäß § 4 Abs. 3 EStG be-

stimmt. Diese erfolgt durch die Gegenüberstellung der Einkünfte aus der Vermietung der Eigentumswohnung und den im Zusammenhang mit der Vermietung angefallenen Werbungskosten. Die durch Abschreibungen erhöhten Werbungskosten und die daraus gegebenenfalls resultierenden Barwerte und Zinsvorteile kann der Käufer in vielerlei Hinsicht nutzen (z. B. auch zu Sondertilgungen).

b. Überschussprognose

Der Bundesfinanzhof (BFH) geht in ständiger Rechtsprechung davon aus, dass die Fremdvermietung einer Eigentumswohnung grundsätzlich zur Erzielung von Überschüssen erfolgt (BFH, Urteil vom 30. September 1997 – IX R 80/94, BFHE 184, 406, BStBl. II 1998, 771). Insofern gilt gemäß § 21 Abs. 2 Satz 2 EStG die Wohnungsvermietung als entgeltlich, wenn das Entgelt bei auf Dauer angelegter Wohnungsvermietung mindestens 66 Prozent der ortsüblichen Miete beträgt, ohne dass in diesem Rahmen eine Überschussprognose durchgeführt werden muss. Für die Ermittlung der ortsüblichen Miete ist der örtliche Mietspiegel maßgeblich. Zu Gunsten des Steuerpflichtigen werden dabei sowohl der untere Rand einer ausgewiesenen Preisspanne angesetzt als auch die umlagefähigen Betriebskosten einbezogen (BayLfSt, DStR 2008, S. 406 und R 21.3 EStR).

Gemäß § 21 Abs. 2 Satz 1 EStG ist dagegen die Nutzungsüberlassung in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil aufzuteilen, wenn das Entgelt für die Überlassung einer Wohnung zu Wohnzwecken weniger als 50 Prozent der ortsüblichen Marktmiete beträgt. Der unentgeltliche Teil hat dann eine anteilige Kürzung des Werbungskostenabzugs zur Folge.

c. Abgrenzung zwischen privater Vermietung und Verpachtung und Gewerbeeinkünften

Bei der Fremdvermietung muss zwischen der Vermietung und Verpachtung im Sinne von § 21 EStG und Einkünften aus Gewerbebetrieb im Sinne von § 15 EStG abgegrenzt werden. Vermietung oder Verpachtung ist dabei steuerrechtlich zu verstehen und bedeutet das zeitlich begrenzte, entgeltliche Überlassen zur Nutzung. Dabei muss die Fruchtziehung aus der zu erhaltenden Substanz Vorrang vor der Substanzverwertung durch die Ausnutzung von Substanzwertsteigerung haben.

Zur Abgrenzung hat der BFH die sogenannte Drei-Objekte-Grenze entwickelt. Diese Rechtsprechung ist insbesondere auf den klassischen Fall eines privaten Anlegers mit branchenfremdem Beruf, der einzelne Eigentumswohnungen besitzt, anwendbar. Werden durch einen solchen Anleger innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren nach Abschluss des Kaufvertrages mehr als drei Objekte veräußert, geht die Finanzverwaltung und Rechtsprechung davon aus, dass die Grenze der privaten Vermögensverwaltung überschritten wurde (BFH, Urteil vom 10. Dezember 2001 – GrS 1/98, BStBl. II 2002, 291). Aus welchem Grund eine Veräußerung stattfindet, spielt keine Rolle. Ein eigentlich nicht gewollter, aber von Dritten (z.B. der Gläubigerbank) veranlasster Notverkauf wird genauso behandelt, wie ein planmäßig durchgeführter Verkauf. Der für die Besteuerung maßgebliche Veräußerungsgewinn berechnet sich aus dem Veräußerungspreis abzüglich der Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nebenkosten sowie den Veräußerungskosten. Die Gewinne aus dem Verkauf führen dann zu gewerblichen Einkünften. Diese unterliegen der Einkommensbesteuerung nach § 15 EStG sowie der Gewerbesteuer. Im Fall eines gewerblichen Grundstückshandels sind die Grundstücke als Umlaufvermögen einzuordnen, sodass keine Abschreibungen (reguläre Abschreibungen und erhöhte Abschreibungen nach § 7h EStG oder § 7i EStG) möglich sind. Der Veräußerungsgewinn für die ersten drei Objekte kann indes auch durch Abzug der fortgeschriebenen Anschaffungskosten (d. h. vermindert um vorgenommene Abschreibungen) und der Veräußerungskosten vom Veräußerungspreis ermittelt werden.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Fünf-Jahres-Frist keine starre Grenze darstellt. Sofern dem Steuerpflichtigen eine bereits vor Ablauf der fünf Jahre bestehende bedingte Veräußerungsabsicht unterstellt bzw. nachgewiesen werden kann, können auch Veräußerungen kurz nach Ablauf der fünf Jahre noch zur Überschreitung der Drei-Objekte-Grenze führen.

Sofern die Grundstücke weder nach den vorstehenden Grundsätzen noch anderweitig einer gewerblichen Tätigkeit zuzuordnen sind, ist die Spekulationsfrist von zehn Jahren nach § 23 Abs. 1 Nr. 1 Satz 1 EStG zu beachten. Danach unterliegen Gewinne der Besteuerung, die aus der Veräußerung von Grundstücken und Rechten, die den Vorschriften des bürgerlichen Rechts über Grundstücke unterliegen, erzielt werden, bei

denen der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung nicht mehr als zehn Jahre beträgt. Ausgenommen hiervon sind Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte, die im Zeitraum zwischen Anschaffung oder Fertigstellung und Veräußerung ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken oder im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurden (vgl. §§ 22 Nr. 2, 23 Abs. 1 Nr. 1 Satz 3 EStG). Veräußerungsverluste können nicht mit Gewinnen aus anderen Einkunftsarten verrechnet werden. Eine Verrechnung mit etwaigen späteren Gewinnen aus privaten Veräußerungsgeschäften ist jedoch grundsätzlich möglich.

d. Modellhafte Gestaltungen gemäß § 15b EStG

Nach § 15b Abs. 1 Satz 1 EStG dürfen Verluste im Zusammenhang mit einem Steuerstundungsmodell weder mit Einkünften aus Gewerbebetrieb noch mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten ausgeglichen werden. Auch ein Verlustvortrag oder Verlustrücktrag gemäß § 10d EStG zur Verrechnung mit anderen Einkünften ist danach ausgeschlossen. Im Zusammenhang mit einem Steuerstundungsmodell erlittene Verluste können jedoch grundsätzlich mit etwaigen späteren Gewinnen aus derselben Einkunftsquelle verrechnet werden. Ein Steuerstundungsmodell liegt dabei vor, wenn auf Grund einer modellhaften Gestaltung steuerliche Vorteile in Form negativer Einkünfte erzielt werden sollen, weil dem Steuerpflichtigen auf Grund eines vorgefertigten Konzepts die Möglichkeit geboten wird, zumindest in der Anfangsphase der Investition Verluste mit übrigen Einkünften zu verrechnen. (vgl. § 15b Abs. 2 Satz 1, Satz 2 EStG). Allerdings gilt dies nur, wenn innerhalb der Anfangsphase das Verhältnis der Summe der prognostizierten Verluste zur Höhe des gezeichneten und nach dem Konzept auch aufzubringenden Kapitals oder bei Einzelinvestoren des eingesetzten Eigenkapitals 10 Prozent übersteigt (vgl. § 15b Abs. 3 EStG).

Für eine modellhafte Gestaltung ist die Bereitstellung eines Bündels an Haupt-, Zusatz- und Nebenleistungen typisch. Nebenleistungen führen zu einer steuerrechtlichen Schädlichkeit, wenn diese es nach dem zugrundeliegenden Konzept ermöglichen, den sofort abziehbaren Aufwand zu erhöhen. Dabei ist es un-

erheblich, ob eine Zusatz- oder Nebenleistung durch die Verkäuferin selbst angeboten wird. Ausreichend ist vielmehr, dass der Verkäuferin nahestehende Personen, mit ihr verbundene Gesellschaften oder Dritte, die sie dem Käufer vermittelt hat, als Anbieter auftreten (BFH, Urteil vom 6. Februar 2014 – IV R 59/10, BFHE 244, 385, BStBl. II 2014, 465). Leistungen, die der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und Verwaltung der Liegenschaft dienen (z. B. WEG-Verwaltung, Sondereigentumsverwaltung, Abschluss eines Mietpools), sind dagegen unschädlich, sofern nicht gleichzeitig verpflichtende Vorauszahlungen für mehr als zwölf Monate vereinbart sind/werden.

Im Rahmen der hier angebotenen Investments werden durch die Verkäuferin und die mit ihr verbundenen Gesellschaften Nebenleistungen angeboten. Dabei liegen allerdings verschiedene Vertragskonstruktionen vor, die jeweils auf ihre Modellhaftigkeit geprüft werden müssen (sog. käuferbezogene Betrachtungsweise). Es ist mithin nicht auszuschließen, dass das zuständige Finanzamt im Einzelfall eine modellhafte Gestaltung im Sinne von § 15b EStG annimmt (vgl. BMF-Schreiben vom 29. Januar 2008, DStR 2008, Seite 561). Aufgrund der bisherigen Anwendung von § 15b EStG ergibt sich noch keine dauerhafte Anwendungspraxis der Finanzverwaltung und keine damit korrespondierende Rechtsprechung für den Ankauf von Eigentumswohnungen, sodass es diesbezüglich noch keine Rechtssicherheit gibt. Jedenfalls dürfte ein Verkaufsprospekt wie der hiesige noch nicht per se zur Annahme der Modellhaftigkeit führen; vielmehr bedarf es wie dargestellt einer Einzelfallprüfung.

e. Eingeschränkte sofortige Abziehbarkeit der Anlaufkosten

Nach § 6e EStG i.V.m. § 9 Abs. 5 Satz 2 EStG sind sog. Fondsetablierungskosten und vergleichbare im Rahmen von Einzelinvestments anfallende Anlaufkosten steuerlich als Anschaffungskosten zu behandeln und damit nicht unmittelbar steuerlich abzugsfähig, sofern sich Investoren aufgrund eines vorformulierten Vertragswerks an der Investmentgesellschaft beteiligen beziehungsweise ein Einzelinvestment tätigen und keine wesentlichen Möglichkeiten zur Einflussnahme auf das Vertragswerk haben. Ein vom Tatbestand des

§ 6e EStG erfasstes Einzelinvestment kann beispielsweise der Erwerb einer Eigentumswohnung in einem von einem Bauträger sanierten Altbau sein, wenn dieser neben dem Verkauf auch die Finanzierung und spätere Vermietung übernimmt (BT-Drs. 19/13436, S. 93).

Als von der Abzugsbeschränkungsregelung erfasste Anlaufkosten sind sämtliche Aufwendungen zu behandeln, die auf den Erwerb der Wirtschaftsgüter der Investmentgesellschaft bzw. auf den Erwerb des Einzelinvestments gerichtet sind. Darüber hinaus gehören sämtliche Aufwendungen, die im wirtschaftlichen Zusammenhang mit der Abwicklung des Projekts während der Investitionsphase stehen (z.B. Beratungs- und Bearbeitungsgebühren, Kosten für die Ausarbeitung der technischen, wirtschaftlichen und steuerlichen Grundkonzeption sowie die Prospekterstellung und -prüfung), steuerrechtlich ebenfalls zu den aktivierungspflichtigen Anschaffungskosten.

Durch die Verkäuferin und die mit ihr verbundenen Gesellschaften werden den Interessenten Nebenleistungen angeboten. Dabei liegen verschiedene Vertragskonstruktionen vor, die den Interessenten jedoch keine wesentlichen Einflussnahmemöglichkeiten im Sinne des § 6e EStG bieten sollten, da die Interessenten die wesentlichen Vertragsbestandteile nicht verändern können. Aus Sicht der Verkäuferin ist daher nicht auszuschließen, dass das zuständige Finanzamt im Einzelfall einzelne Anlaufkosten für den Erwerb der Eigentumswohnungen als nicht sofort abziehbare Anschaffungskosten qualifiziert.

f. § 10d EStG – Verlustrücktrag

§ 10d EStG begründet die Möglichkeit, die Verluste, die in dem Veranlagungszeitraum, in dem der Verlust entstanden ist, mit den positiven Einkünften aus allen Einkunftsarten und bis zu deren Höhe betragsmäßig unbegrenzt zu verrechnen.

§ 10d Abs. 1 Satz 1 EStG begründet dabei die Möglichkeit des Verlustrücktrags. Danach sind negative Einkünfte, die bei der Ermittlung des Gesamtbetrags der Einkünfte nicht ausgeglichen werden, bei Einzelveranlagung bis zu einem Betrag von EUR 1.000.000,00 (in den Veranlagungszeiträumen 2020-2023: EUR

10.000.000,00), bei zusammenveranlagten Ehegatten und Lebenspartnern bis zu einem Betrag von EUR 2.000.000,00 (in den Veranlagungszeiträumen 2020-2023: EUR 20.000.000,00), vom Gesamtbetrag der Einkünfte des unmittelbar vorangegangenen Veranlagungszeitraums vorrangig vor Sonderausgaben, außergewöhnlichen Belastungen und sonstigen Abzugsbeträgen abzuziehen.

Des Weiteren begründet § 10d Abs. 2 Satz 1 EStG die Möglichkeit des Verlustvortrags. Negative Einkünfte, die nicht bereits im Wege des Verlustrücktrags abgezogen worden sind, sind danach in den folgenden Veranlagungszeiträumen bis zu einem Gesamtbetrag der Einkünfte von EUR 1.000.000,00, bei Ehegatten und Lebenspartnern, die zusammenveranlagt werden, bis zu einem Betrag von EUR 2.000.000,00, unbeschränkt, darüber hinaus bis zu 60 Prozent (in den Veranlagungszeiträumen 2024-2027 bis zu 70 Prozent) des EUR 1.000.000,00 bzw. bei zusammenveranlagten Ehegatten/Lebenspartnern EUR 2.000.000,00 übersteigenden Gesamtbetrags der Einkünfte vorrangig vor Sonderausgaben, außergewöhnlichen Belastungen und sonstigen Abzugsbeträgen abzuziehen. Nicht verrechnete Verluste werden gesondert festgestellt und in künftige Veranlagungszeiträume vorgetragen und können so mit etwaigen späteren Überschüssen verrechnet werden.

g. Umsatzsteuer

Die Vermietung von Wohnungseigentum ist gemäß § 4 Nr. 12 Satz 1 lit. a UStG grundsätzlich umsatzsteuerfrei. Etwas anderes kann gelten, wenn im Rahmen der Vermietung von Wohnungs- und Teileigentum Stellplätze an einen Dritten vermietet werden, der nicht Mieter der Eigentumswohnung ist.

h. Eintragung eines Fehlbetrages

Für die Veranlagungszeiträume nach Anschaffung der Immobilie können die ausgleichsfähigen Verluste im Rahmen der Einkommensteuervorauszahlung (§ 37 EStG) oder in Form eines Freibetrages nach § 39a Abs. 1 Nr. 5 lit. b EStG berücksichtigt werden. Die Änderung der Besteuerungsmerkmale erfolgt im Rahmen des elektronischen ELStAM-Verfahrens.

2. Steuerrechtliche Einzelthemen bei der Eigennutzung der Eigentumswohnung

Die Eigennutzung von Immobilien durch Privatleute ist in der Regel einkommensteuerrechtlich irrelevant. Bezüglich der Ermäßigung der Einkommensteuervorauszahlung und der Berücksichtigung eines Lohnsteuerfreibetrages gelten die Erläuterungen in Abschnitt VI Ziffer 1 lit. h entsprechend.

Der Interessent hat ferner die Möglichkeit, eine Steuerermäßigung für Handwerkerleistungen für Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen nach § 35a Abs. 3 EStG in Anspruch zu nehmen. In diesem Fall ermäßigt sich die Einkommensteuerschuld des Eigentümers um 20 Prozent der auf ihn entfallenden Aufwendungen, höchstens jedoch um EUR 1.200,00 pro Jahr und nur, wenn die jeweilige Bezahlung per Überweisung erfolgt ist. Der Ermäßigungsbetrag wird haushaltsbezogen gewährt, d. h. im Fall des Zusammenlebens mehrerer Steuerpflichtiger erfolgt eine anteilige Berücksichtigung. Die Steuerermäßigung wird gemäß § 35a Abs. 5 Satz 1 EStG nur dann gewährt, wenn die Aufwendungen nicht bereits Betriebsausgaben oder Werbungskosten darstellen und soweit sie nicht als Sonderausgaben oder außergewöhnliche Belastungen berücksichtigt worden sind, ferner wird die Steuerermäßigung nicht gewährt, wenn die Handwerkerleistungen im Rahmen von öffentlich geförderten Maßnahmen erbracht werden oder zinsverbilligte Darlehen oder steuerfreie Zuschüsse in Anspruch genommen werden. Gemäß § 35a Abs. 5 Satz 2 kann die Steuerermäßigung nur für die anteiligen Arbeitskosten – nicht etwa auch Materialkosten – in Anspruch genommen werden.

3. Grunderwerbsteuer und Grundsteuer

Bei einem Immobilienerwerb in Schleswig-Holstein sind nach derzeit geltendem Recht durch die Vertragsparteien 6,5 Prozent Grunderwerbsteuer zu zahlen. Die Grunderwerbsteuer wird dabei mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages fällig (siehe dazu Ab-

schnitt V Ziffer 2 lit. b). Wie üblich, wird auch im Rahmen dieses Investments, die Grunderwerbsteuer im Kaufvertrag durch den Interessenten übernommen.

Des Weiteren übernimmt der Interessent ab dem Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten die Verpflichtung zur Zahlung der laufenden Grundsteuer. Diese kann er nach geltendem Recht im Vermietungsfall im Rahmen der jährlichen Betriebskostenabrechnung auf den Mieter umlegen (vgl. § 2 Nr. 1 BetrKV).

Das Bundesverfassungsgericht hat mit Urteilen vom 10. April 2018 (BVerfG, Urteile vom 10. April 2018 – 1 BvL 11/14, 1 BvR 889/12, 1 BvR 639/11, 1 BvL 1/15, 1 BvL 12/14, DStR 2018, 791) die Vorschriften zur Einheitsbewertung für die Bemessung der Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt und den Gesetzgeber zu einer verfassungsmäßigen Neuregelung verpflichtet. Dem ist der Bundesgesetzgeber durch das Grundsteuerreformgesetz nachgekommen. Die endgültige Veränderung der grundsteuerlichen Belastung, die aus der Reform der Grundsteuer im Vergleich zum vorherigen System resultieren wird, ist einzelfallabhängig und zum Erstellungszeitpunkt dieses Prospekts noch nicht abschließend zu beurteilen. Diese hängt insbesondere auch von der Anwendung der von der Hansestadt Lübeck beschlossenen Erhöhung des Hebesatzes für die für Wohngebäude maßgebliche Grundsteuer B von 500 Prozent auf 575 Prozent unter dem sog. Bundesmodell ab. Insofern ist nicht ausgeschlossen, dass die finanzielle Belastung des Interessenten durch die Grundsteuer im Falle der Eigennutzung der Eigentumswohnung erhöht wird. Im Falle der Vermietung der Eigentumswohnung durch den Interessenten sollte auch eine insoweit erhöhte Grundsteuer gemäß § 2 Nr. 1 BetrKV auf den Mieter umlegbar sein. Gleichwohl besteht für den Interessenten das Risiko, dass er im Falle der Beendigung des Mietvertrages – gleich aus welchem Grund – oder im Falle der Zahlungsunfähigkeit oder (Privat)Insolvenz des Mieters die Grundsteuer selbst zu tragen hat. Die aus der erwähnten Neuregelung der Grundsteuer gegebenenfalls folgende Erhöhung der Grundsteuerbelastung ist durch den Interessenten im Rahmen seiner Finanzplanung zu berücksichtigen.

VII. HAFTUNGSAUSSCHLUSS PROSPEKTTEIL B

Haftungsausschluss (Prospektteil B)

Dieser Verkaufsprospekt besteht aus dem hier vorliegenden Prospektteil B sowie dem dazugehörigen Prospektteil A; Der Verkaufsprospekt ist daher erst dann als vollständig anzusehen, wenn dem Interessenten beide Prospektteile und die damit verbundenen Vertragswerke zur Kenntnisnahme ausgehändigt wurden – in der Regel handelt es sich hierbei um konkrete, auf das Angebot bezogene Ausfertigungen der folgenden Vertragswerke: Kaufvertragsentwurf, Teilungserklärung (Grundlagenurkunde einschließlich Anlagen, Nachträge zur Teilungserklärung), Bezugsurkunde (einschließlich Anlagen), Gesellschaftsvertrag der „Mietpool Bremen Artlenburger Str. 6-14 GbR“ (einschließlich Anlagen, insbesondere Mietgarantievertrag und Verwaltervertrag für das Sondereigentum), Verwaltervertrag für das Gemeinschaftseigentum.

1. Rechtsbeziehungen zwischen Verkäuferin und Interessent

Grundlage der Rechte und Pflichten zwischen Verkäuferin und Interessent sind die abzuschließenden Vertragswerke, die in diesem Prospektteil B ausführlich dargestellt wurden. Auf Wunsch des Interessenten, wird auf der Grundlage, der dem Interessenten ebenfalls übermittelten objektbezogenen Unterlagen das individualisierte Vertragsangebot für den notariellen Kaufvertrag erstellt. Dabei unterliegen der finale Kaufvertrag und die sonstigen abzuschließenden Verträge gegenüber dem Entwurf noch tatsächlichen und rechtlichen Änderungen. Maßgeblich ist in jedem Falle die beurkundete Vertragsfassung (vgl. § 154 Abs. 2 BGB).

2. Gegenstand und Inhalt des Verkaufsprospektes

Dieser Verkaufsprospekt wurde im Juli 2025 erstellt und im Anschluss durch die Prospektherausgeberin an die mit dem Vertrieb beauftragten Dritten (nachfolgend „Vertriebspartner“) zur weiteren Verwendung übergeben. Für den Inhalt dieses Prospektteils A war daher ausschließlich die zum Zeitpunkt der Erstellung geltende und bekannte Sach- und Rechtslage maßgeblich. Dabei hat die Prospektherausgeberin bei der Zusammentragung der für die Investitionsentscheidung des Investors maßgeblichen tatsächlichen und rechtlichen Informationen nach bestem Wissen und Gewissen und mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns gehandelt, sodass die Angaben in diesem Prospekt wahrheitsgemäß und möglichst vollständig sind.

Gegenstand dieses Verkaufsprospektes ist die Wohnungseigentümergeinschaft Artlenburger Straße 6-14 in 23556 Lübeck-St. Lorenz Nord. Die Wohnungseigentümergeinschaft Artlenburger Straße 6-14 besteht aus den Eigentümern von insgesamt 29 Eigentumswohnungen, denen Sondernutzungsrechte an insgesamt 29 Kellerräumen und einem Abstellraum im Dachgeschoss zugewiesen sein können. Sondernutzungsrechte an Stellplätzen bestehen für die Wohnungseigentümergeinschaft Artlenburger Straße 6-14 nicht.

Durch die in diesem Projekt getätigten Auskünfte der Prospektherausgeberin erfolgt keinerlei Beratung durch diese oder durch einen an der Erstellung des Prospekts beteiligten Dritten. Insbesondere erfolgt aufgrund (standes-)rechtlicher Restriktionen keine Rechts- oder Steuerberatung. Der Interessent ist insgesamt geraten, sich Rat bei fachkundigen dritten Personen seines Vertrauens einzuholen. Dies gilt insbesondere auch im Hinblick auf Finanzierungsthemen und Fragen der Kapitalanlage oder der wirtschaftlichen Konsequenzen eines Immobilieninvestments. Weiterhin übernimmt weder die Prospektherausgeberin noch ein an der Erstellung dieses Verkaufsprospektes beteiligter Dritter eine Haftung für die zukünftige Entwicklung der dargestellten Kosten- und Ertragsstruktur, da es sich dabei ausschließlich um Prognosen handelt.

3. Keine Fachberatungsleistungen

Durch die in diesem Projekt getätigten Auskünfte der Prospektherausgeberin erfolgt keinerlei Beratung durch diese oder durch einen an der Erstellung des Prospekts beteiligten Dritten. Insbesondere erfolgt aufgrund (standes-)rechtlicher Restriktionen keine Rechts- oder Steuerberatung. Der Interessent ist insgesamt geraten, sich Rat bei fachkundigen dritten Personen seines Vertrauens einzuholen. Dies gilt insbesondere auch im Hinblick auf Finanzierungsthemen, Fragen der Kapitalanlage oder der wirtschaftlichen Konsequenzen eines Im-

mobileninvestments. Weiterhin übernimmt weder die Prospektherausgeberin noch ein an der Erstellung dieses Verkaufsprospektes beteiligter Dritter eine Haftung für die zukünftige Entwicklung der dargestellten Kosten- und Ertragsstruktur, da es sich dabei ausschließlich um Prognosen handelt.

4. Nachteile des Investments

Die Prospektherausgeberin hat in diesem Prospektteil B versucht, die mit einem Immobilieninvestment im Allgemeinen und mit den hier angebotenen Investments im Besonderen einhergehenden Risiken vollständig darzustellen. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Ausführungen zu den Risiken nicht vollständig sein können und lediglich die aus Sicht der Verkäuferin relevantesten Aspekte berücksichtigt. Aufgrund der Vielzahl möglicher individueller (z. B. Einkommensverluste durch Arbeitslosigkeit oder Krankheit) und genereller Risiken (z. B. Änderungen in Steuer- oder Mietgesetzen, Änderung der Rechtsprechung, Mietausfallrisiken, erhöhte Bewirtschaftungskosten) übernimmt die Prospektherausgeberin keinerlei Haftung für die künftige Entwicklung der im Prognoseweg unterstellten Kosten- und Ertragsstruktur. Gleiches gilt für eine eventuell beabsichtigte Geltendmachung steuerlicher Vorteile.

5. Prospektverantwortlichkeit

Die ausschließliche Verantwortung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der in diesem Verkaufsprospekt und in den weiteren Vertragsunterlagen dargelegten Tatsachen übernimmt – unter den Einschränkungen dieses Haftungsausschlusses – ausschließlich die Prospektherausgeberin. Die Prospektherausgeberin ist daher als Einzige berechtigt, verbindliche Angaben im Hinblick auf den Verkaufsprospekt zu tätigen oder vom Verkaufsprospekt abweichende Angaben zu machen. Die Vertriebspartner haben keine diesbezügliche Berechtigung. Die Vertriebspartner sind auch nicht berechtigt, Erklärungen, die vom Inhalt dieses Verkaufsprospektes abweichen oder über diese hinausgehen, abzugeben. Sie sind weder zur rechtsgeschäftlichen Vertretung der Prospektherausgeberin ermächtigt noch dürfen sie Zahlungen oder Leistungen für diese entgegennehmen. Die Vertriebspartner sind insbesondere keine Erfüllungsgehilfen der Prospektherausgeberin. Die Prospektherausgeberin übernimmt insoweit auch keine Haftung für unberechtigte Erklärungen und Handlungen der Vertriebspartner.

Die Vertriebspartner sowie deren gesetzliche Vertreter, Arbeitnehmer oder Erfüllungsgehilfen haften nicht für unklare, unrichtige oder unvollständige Prospektangaben und die eventuell daraus resultierende Verletzung von Aufklärungs- und Hinweispflichten durch die Prospektherausgeberin.

Die Prospektherausgeberin weist darauf hin, dass der Interessent jederzeit die Möglichkeit hat, bei der Prospektherausgeberin weitere Informationen anzufordern. Die Prospektherausgeberin wird dem Interessenten die von ihm angefragten Informationen, soweit möglich, zukommen lassen.

6. Verjährung von Ansprüchen wegen Prospektfehlern

Ansprüche des Interessenten gegen die Prospektherausgeberin wegen eines Prospektfehlers müssen innerhalb eines Jahres nachdem der Interessent von den anspruchsbegründenden Umständen Kenntnis erlangt hat, geltend gemacht werden; nach Ablauf dieser Jahresfrist ist eine Geltendmachung ausgeschlossen. Im Übrigen verjähren Ansprüche des Interessenten nach Ablauf von drei Jahren, gerechnet ab dem Tag der Entstehung des Anspruchs. Die Haftung der Prospektherausgeberin für vorsätzliche oder grob fahrlässige Prospektfehler wird dadurch nicht berührt.

7. Urheberrechtlicher Schutz des Prospekts

Der Prospektherausgeberin steht an diesem Prospekt, insbesondere an sämtlichen Texten, Fotografien und sonstigen Darstellungen, ein Nutzungsrecht im Sinne von § 31 UrhG zu. Eine weitere Verwendung des Verkaufsprospektes in jedweder Form durch unautorisierte Dritte wird hiermit ausdrücklich untersagt.

Quellenangaben:

S. 7: 1) FAZ / Studie des Pestel-Instituts [https://www.faz.net/aktuell/wirtschaft/800-000-wohnungen-fehlen-in-deutschland-19452915.html];
S. 14: 2) Quelle: Zensus 2022 [https://www.zensus2022.de/DE/Aktuelles/PM_Zensus_2022_Ergebnisveroeffentlichung_Drei-Viertel_aller_Wohnungen_mit_Gas_oder_Oel_beheizt.html];
S. 15: 3) Tagesschau / Statistisches Bundesamt [Destatis]; https://www.tagesschau.de/wirtschaft/verbraucher/mikrozensus-wohnraum-leerstand-100.html; 4) Statista [https://de.statista.com/infografik/23823/leerstandsquote-von-wohnungen-in-deutschen-grossstaedten]; 5) Statistisches Bundesamt [Destatis] [https://www.destatis.de/Europa/DE/Thema/Bevoelkerung-Arbeit-Soziales/Bevoelkerung/Alleinlebende.html]; 6) Statista [https://de.statista.com/statistik/daten/studie/2861/umfrage/entwicklung-der-gesamtbevoelkerung-deutschlands]; 7) ZDF heute / Statistisches Bundesamt [Destatis] [https://www.zdf.de/nachrichten/wirtschaft/wohnungen-bau-genehmigungen-mieten-statistik-2024-100.html]; 8) Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen / Deutschlandatlas [https://www.deutschlandatlas.bund.de/DE/Karten/Wie-wir-wohnen/Eigentumsquote.html]; 9) Quelle: Pestel-Institut mit Berufung auf Mikrozensus-Zahlen, [https://www.butenunbinnen.de/nachrichten/wohnungseigentum-bremen-eigentum-wohnung-100.html]
S. 18: 10) https://metropolregion.hamburg.de/unsere-services/statistikportal/pendler-teilzeitbeschaeftigte-arbeitslosigkeit-14866;
S. 20: 11) https://bekanntmachungen.luebeck.de/dokumente/d/1802/inline;

S. 22: 12) https://luebeck.org/standortprofil;
 13) https://egoh.de/file/jahresbilanz-zum-arbeitsmarkt-2022-und-ausblick-2023_ba152716.pdf#:~:text=In%20der%20Hansestadt%20L%C3%BCbeck%20stieg%20das%20siebzehnte,h%C3%B6chste%20Wert%20der%20letzten%2030%20Jahre%20;

Fotonachweis:

Objektografie:
 Fotostudio Christian Wese: S. 8/9, 11, 15, 29, 31, 33, 35, 39, 42, 50, 51, 54, 55, 59, 62, 64, 116;
 herrmittmann.de: S. 36;
 Raeto Foto: S. 50 oben;
Stockografie:
 shutterstock: S. 50 oben; S. 13: shutterstock/eamesBot; S. 17: shutterstock/fotubi; S. 19 oben: shutterstock/bluecrayola; S. 21 oben: shutterstock/Markus Stappen; S. 21 Mitte links: shutterstock/Markus Stappen; S. 21 Mitte rechts: shutterstock/Markus Mainka; S. 21 unten: shutterstock/Sina Ettmer Photography; S. 23 oben: shutterstock/Matej Kastelic; S. 23 Mitte: shutterstock/SK-Picture; S. 23 unten links: shutterstock/imageBROKER.com; S. 23 unten rechts: shutterstock/Krzysztof Pazdalski; S. 24: shutterstock/Ingo Menhard; S. 25 oben links: shutterstock/FooToo; S. 25 oben rechts: shutterstock/Leonid Andronov; S. 76 unten links: shutterstock/FunF.Studio;

Domicil Real Estate Group: S. 6; S. 75; S. 76/77;



TOHUUS LIVING L Ü B E C K

Initiator · Anbieter

Domicil Invest 21 GmbH · 80636 München · Leonrodstraße 52

Konzeption · Verkaufs- und Vertriebskoordination

Domicil Wohnen GmbH · 80636 München · Leonrodstraße 52

Telefon +49 (0) 89. 4111157-0 · Telefax +49 (0) 89. 4111157-443

wohnen@domicil-group.de · www.domicil-group.de

Hinweise · Haftungsausschluss Die in diesem Verkaufsprospekt – bestehend aus einem Standard- (den Immobilienmarkt allgemein tangierende sowie auf die angebotsgegenständlichen Projekte und den Standort bezogene Ausführungen, darüber hinaus wesentliche, in Verbindung mit einem Immobilieninvestment auftretende Risiken · Prospektteil A) und einem Grundlagenteil (rechtliche, konzeptionelle und steuerrechtliche Betrachtungen · Prospektteil B) – enthaltenen Angaben stellen keine Anlage- und/oder Verkaufsberatung bzw. Empfehlung dar, sondern geben lediglich eine zusammenfassende Darstellung der beschriebenen Immobilien wieder. Insbesondere sei auf die Darstellung möglicher, in Verbindung mit einem Immobilieninvestment auftretender wesentlicher Risiken, darüber hinaus auf die Angaben zu den rechtlichen und konzeptionellen Grundlagen sowie zu den steuerrechtlichen Grundlagen im vorliegenden Verkaufsprospekt verwiesen. Eine Haftung für zukünftige allgemeine wirtschaftliche Entwicklungen, gegenwärtige Immobilienmarkteinschätzungen und zukünftige Immobilienmarktentwicklungen, Änderungen der Gesetzgebung sowie der Rechtsprechung kann nicht übernommen werden. Alle Angaben und Darstellungen in diesem Verkaufsprospekt beruhen auf Angaben des Anbieters und wurden mit größter Sorgfalt und so vollständig wie möglich zusammengestellt. Gleichwohl kann das Vorhandensein von Fehlern nicht ausgeschlossen werden. Die Angaben erfolgen daher ohne jede Gewähr.