



# DREEMASTER

LÜBECK4INDIVIDUALISTS

**Hansestadt Lübeck**

Angebot III

Marliring 26, 28 · Schenkendorfstraße 2-8 (gerade) · Lauerhofstraße 39-43 (ungerade)

**Domicil Real Estate Group · München**

Prospekteil A



**DREEMASTER Angebot III:** 23566 Lübeck · Marliring 26, 28 · Schenkendorfstraße 2-8 (gerade) · Lauerhofstraße 39-43 (ungerade) **Anlagentyp** Immobilie · wohnwirtschaftlich ausgerichtetes Investment **Produkt** Bestandsimmobilien · Wohngebäude (Baugruppe · freistehende Baukörper · Nachverdichtungspotential) **Initiator · Anbieter · Prospektherausgeber** (Eigentümerin · Verkäuferin) Domicil Invest 23 GmbH (ein Unternehmen der Domicil Real Estate Group) · 80636 München · Leonrodstraße 52 · www.domicil-group.de **Konzeption · Verkaufs- und Vertriebskoordination** (Produktpartner) Domicil Wohnen GmbH (ein Unternehmen der Domicil Real Estate Group) · 80636 München · Leonrodstraße 52 · www.domicil-group.de **Immobilienmanagement** (Sondereigentumsverwaltung) Domicil Property Management GmbH (ein Unternehmen der Domicil Real Estate Group) · 80636 München · Leonrodstraße 52 · www.domicil-group.de **Immobilienmanagement** (Sondereigentumsverwaltung · Mietpool-Verwaltung – optional) Domicil Property Management GmbH (ein Unternehmen der Domicil Real Estate Group) · 80636 München · Leonrodstraße 52 · www.domicil-group.de **Rechtliche Beratung** Heuking · Kühn · Lüer · Wojtek · Rechtsanwälte und Steuerberater · Standort Düsseldorf · 40474 Düsseldorf · Georg-Glock-Straße 4 · www.heuking.de **Gutachterliche Beurteilung der Immobilien** (Due Diligence) TÜV SÜD Industrie Service GmbH · Abteilung Bautechnik · 80686 München · Westendstraße 199 · www.tuev-sued.de **Verkaufsprospekt** (Idee · Konzept · Gestaltung · Umsetzung · Herstellungsregie) rae.network real.estate.perform · 04177 Leipzig · Angerstraße 32 **Produktmarke** (Idee · Gestaltung · Umsetzung) © rae.network · Rocco Raebiger · Designer AGD **Fotografie** © Domicil Real Estate Group · München · www.domicil-group.de [Seiten 2, 75]; © iStockphoto LP · www.istockphoto.com – Coqrouge|istock [Umschlagseite 4] · Peshkova|istock [Seite 7] · Just\_Super|istock [Seite 9] · Morsa Images|istock [Seite 11 (innenliegend – Reihe, beginnend von links, Abbildung eins)] · Alvarez|istock [Seite 11 (innenliegend – Reihe, beginnend von links, Abbildung zwei)] · monkeybusinessimages|istock [Seite 11 (innenliegend – Reihe, beginnend von links, Abbildung drei)] · YakobchukOlana|istock [Seite 11 (außenliegend)] · CharlieChesvick|istock [Seiten 12, 13] · Nadasaki|istock [Seite 15] · Faabil|istock [Seite 17 (Reihe, beginnend von oben, Abbildung zwei)] · JFarquitectos|istock [Seite 17 (Reihe, beginnend von oben, Abbildung drei)] · 3quarks|istock [Seite 17 (Reihe, beginnend von oben, Abbildung vier)] · prill|istock [Seite 17 (Reihe, beginnend von oben, Abbildung fünf)] · BerndBrueggemann|istock [Seite 19 (Reihe, beginnend von oben, Abbildung eins)] · Wackenhut|istock [Seite 19 (Reihe, beginnend von oben, Abbildung zwei)] · prill|istock [Seite 19 (Reihe, beginnend von oben, Abbildung drei)] · Rudolf Ernst|istock [Seite 19 (Reihe, beginnend von oben, Abbildung vier)] · fermate|istock [Seite 19 (Reihe, beginnend von oben, Abbildung fünf)] · stockphotodirectors|istock [Seite 21] · Wirestock|istock [Seite 69 (innenliegend – Reihe, beginnend von links, Abbildung eins)] · Petmall|istock [Seite 69 (innenliegend – Reihe, beginnend von links, Abbildung zwei)] · MikelLane45|istock [Seite 69 (innenliegend – Reihe, beginnend von links, Abbildung drei)] · AMilkin|istock [Seite 69 (außenliegend)]; © Christian Nielinger · Fotografie und Gestaltung · www.nielinger.de [Seite 77 (innenliegend – untere Reihe, beginnend von links, Abbildung zwei)]; © Rocco Raebiger · rae.network · www.rae-network.de [Seiten 17 (Reihe, beginnend von oben, Abbildung eins), 22, 23, 25, 29, 30, 31, 49, 55, 71, 72 (außenliegend), 73 (außenliegend), 76, 77 (innenliegend – obere Reihe), 77 (innenliegend – untere Reihe, beginnend von links, Abbildungen eins, drei, vier)] **Luftbildfotografie** © Nürnberg Luftbild · Hajo Dietz Fotografie · www.nuernberg-luftbild.de [Seiten 8, 16, 17 (Abbildung links), 18, 19 (Abbildung links)] **Visualisierung** © Lütjhe Architektur Hamburg · Stephan Lütjhe · www.luthjearchitektur.com; © twentyfourpixel · Daniel Yaqub · www.twentyfourpixel.de [Seiten 5, 26, 27, 62] **Grafiken** © rae.network · Rocco Raebiger [Seiten 11 (innenliegend), 69 (innenliegend), 72 (innenliegend – obere Abbildung), 75, 77 (außenliegend)]; © rae.network · Jana R. · Sonnemann [Seiten 14, 20, 28, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 50, 51, 52, 53, 72 (innenliegend – untere Abbildung)] **Texte** © Domicil Invest 23 GmbH; © Domicil Wohnen GmbH; © Heuking · Kühn · Lüer · Wojtek; © rae.network **Urheberrecht** Sämtliche Inhalte sind urheberrechtlich geschützt. Das unautorisierte Kopieren oder Weiterverwenden der Inhalte in jeglicher Form (auch auszugsweise) ist ohne schriftliche Zustimmung der Prospektherausgeberin nicht gestattet. **Aktualität** Der Verkaufsprospekt wurde von Februar bis April 2025 erstellt und im Mai 2025 herausgegeben.

**Hinweise · Haftungsausschluss** Die in diesem Verkaufsprospekt – bestehend aus einem Standard- (auf das angebotsgegenständliche Projekt 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 respektive Empfehlung dar, sondern geben lediglich eine zusammenfassende Darstellung der beschriebenen Immobilien wieder; auf die entsprechenden Verkaufsunterlagen und die damit verbundenen Vertragswerke wird hingewiesen. 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 Immobilienmarktschätzungen 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 und Darstellungen erfolgen daher ohne jede Gewähr. Die Darstellung der angebotsgegenständlichen Bestandsimmobilien – Wohngebäude in 23566 Lübeck, Marliring 26, 28, Schenkendorfstraße 2-8 (gerade) und Lauerhofstraße 39-43 (ungerade) – entspricht dem derzeitigen Zustand (fotografische Darstellung in 2024 und 2025; Außen- und Innenarchitektur · Gemeinschaftseigentum – exemplarisch). Die Darstellung der Wohnräume entspricht nicht dem derzeitigen Zustand der angebotsgegenständlichen Eigentumswohnungen [fotografische Darstellung in 2025; Musterwohnung im Wohngebäude Schenkendorfstraße 4, 6 · Aufzug 6 · Wohneinheit 36 – exemplarisch] und dient der unverbindlichen Veranschaulichung, gleiches gilt für die darüber hinaus im Verkaufsprospekt abgebildeten Wohnräume, die vorangegangenen Immobilienprojekten entnommen sind, unter anderem dem Projekt Dreemaster (Angebote I und II). Das in der Musterwohnung vor Ort gegebenenfalls enthaltene Mobiliar ist nicht im Kaufpreis enthalten. Die in den Grundrissgrafiken integrierten Ausstattungen respektive Einrichtungen (mit Ausnahme der Sanitärgegenstände) sind als Beispiel zu verstehen und nicht im Kaufpreis inbegriffen. Besichtigungen der angebotsgegenständlichen Immobilien sind jederzeit, jedoch nur nach vorheriger Terminabsprache, mit einem unserer Verkaufsmitarbeiter möglich. Änderungen vorbehalten. Der Verkaufsprospekt wurde von Februar bis April 2025 erstellt und im Mai 2025 herausgegeben.

DER WUNSCH, EINE EIGENE IMMOBILIE ZU BESITZEN





DREEMASTER

LÜBECK4INDIVIDUALISTS

Dreemaster [Dreimaster]

—  
Drei immobile Projekte. Drei reale Vermögenswerte.  
Drei Möglichkeiten, im persönlichen Vermögensaufbau die Segel zu setzen.  
Machen Sie ein Projekt zu Ihrem.





## DREEMASTER INHALTSANGABEN

3	Editorial
4	Angebot im Überblick (Angebot III)
6	Wesentliche Risiken eines Immobilieninvestments
8	Standortbetrachtung · Reflexion der Makrolage
20	Standortbetrachtung · Reflexion der Mikrolage
22	Angebot im Detail (Angebot III)
54	Bestand · Werterhalt · Wertsteigerung
68	Energetische Qualität der Immobilien
70	Kaufgegenstand · Kaufpreise · Kaufpreisaufteilung
74	Wesentliche Vertragspartner
76	Leistungsbilanz · Ausgewählte Immobilienprojekte
80	Wesentliche Risiken eines Immobilieninvestments
86	Rechtliche und konzeptionelle Grundlagen
102	Steuerrechtliche Grundlagen
111	Bestätigung · Empfangsbescheinigung

- 
- Immobilienprojekt Dreemaster (im Bestand), Standort Lübeck, drei Immobilienangebote – Angebot III (Gebäudegruppe Marliring · Schenkendorfstraße · Lauerhofstraße): Wohngebäude Marliring 26, 28, Schenkendorfstraße 2-8 (gerade) und Lauerhofstraße 39-43 (ungerade) in 23566 Lübeck; der vorliegende Verkaufsprospekt zu dem vorgenannten Immobilienprojekt (Angebot III) besteht aus den sich bedingenden Prospektteilen A und B; dieser 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 um konkrete, auf das vorstehend bezeichnete Angebot bezogene Ausfertigungen, im Einzelnen: Kaufvertragsentwurf, Teilungserklärung (einschließlich Anlagen, gegebenenfalls Nachträge zur Teilungserklärung), Bezugsurkunde (einschließlich Anlagen), Gesellschaftsvertrag der Mietpool GbR (einschließlich Anlagen, insbesondere Mietgarantievertrag, Verwaltervertrag für das Sondereigentum, zu dem Nachtrag zum vorgenannten Gesellschaftsvertrag), Verwaltervertrag für das Gemeinschaftseigentum; es besteht die Möglichkeit, die Energieausweise und die Due Diligence einzusehen oder zur Einsichtnahme anzufordern



## WIR INVESTIEREN DORT, WO NACHHALTIGKEIT ZUKUNFT HAT

Mit der Domicil Real Estate Group vertrauen Sie einem Partner, der aufgrund langjähriger Erfahrungen beurteilen kann, welche Regionen die besten Zukunftsaussichten beinhalten, an welchen Standorten sich Attraktivität und Potential an Ästhetik und Lebensqualität ablesen lassen und an rein objektiven Komponenten.

Daniel Preis, Member of the Board (Co-CEO/CSO), Domicil Real Estate AG

### WOHNEN EINES DER ELEMENTARSTEN BEDÜRFNISSE

Der Wunsch, eine eigene Immobilie zu besitzen, ist so alt wie die Menschheit selbst. Wohnraum erfüllt seit jeher eines der elementarsten Bedürfnisse: das der Sicherheit. Stand vormals der Schutz von Leib und Leben im Vordergrund, assoziieren wir mit Immobilien heute reale Sachwerte. – Der Schutz des Eigentums vor inflationsbedingter Geldentwertung oder vor Verlusten in Folge von Verwerfungen an den Kapitalmärkten nimmt dabei einen hohen Stellenwert ein. Eine Immobilieninvestition erfordert jedoch umfassende Kenntnisse hinsichtlich Standort, Bauqualität und Kaufpreisgestaltung. Kriterien, die den Erfolg jedes Investments bestimmen. Mit der Domicil Real Estate Group vertrauen Sie einem Partner, der aufgrund langjähriger Erfahrungen beurteilen kann, welche Regionen die besten Zukunftsaussichten beinhalten, an welchen Standorten sich Attraktivität und Potential an Ästhetik und Lebens-

qualität ablesen lassen und an rein objektiven Komponenten. Unsere Experten kennen den Wohnimmobilienmarkt im Detail, wissen, wo Nischen vorhanden und an welchen Standorten interessante Angebote zu finden sind. Wir setzen hohe architektonische, technische und energetische Standards in Auswahl, Weiterentwicklung und Ausgestaltung von Wohnimmobilien, objektbezogen entwickeln wir Konzepte, deren Umsetzung sich nachhaltig werterhaltend auswirkt. Als ganzheitlich ausgerichtete immobilienwirtschaftliche Investment- und Dienstleistungsgruppe bieten wir Ihnen einen umfassenden Service an, mit dem die einzelnen Phasen einer Immobilie, von der Investition bis zum Ertrag, abgedeckt werden können. Sie bestimmen den Leistungsumfang – unser Ziel dabei ist es, Ihr, im Regelfall langfristig ausgelegtes Immobilieninvestment so unkompliziert wie möglich zu gestalten.



Daniel Preis

Geschäftsführer · Domicil Wohnen GmbH  
Member of the Board (Co-CEO/CSO) · Domicil Real Estate AG

## EIN VERLANGEN ERZEUGEN, DAS DEM HEUTE GILT

Man kann nicht in die Zukunft schauen, aber man kann den Grund für etwas Zukünftiges legen, denn Zukunft kann man bauen. Und die Zukunft bauen, heißt die Gegenwart bauen. Es heißt, ein Verlangen erzeugen, das dem heute gilt.

Antoine de Saint-Exupéry (1900.1944), Schriftsteller und meistgelesener französischer Autor des 20. Jahrhunderts

### \_DREEMASTER ANGEBOT IM ÜBERBLICK

Inhalt dieses Verkaufsprospektes ist ein Immobilienangebot am norddeutschen Standort Lübeck (Hansestadt · kreisfreie Großstadt in der Metropolregion Hamburg · Schleswig-Holstein); als Verkäuferin und Prospektherausgeberin der angebotenen Bestandsimmobilien tritt die in München ansässige und unter dem Dach der Domicil Real Estate Group agierende Domicil Invest 23 GmbH auf. Die im vorliegenden Verkaufsprospekt als Angebot III ausgewiesene Offerte bezieht sich auf 81 Eigentumswohnungen (Wohnungseigentum) in vier freistehenden Gebäuden, drei davon baugleich (Stadtteil St. Gertrud – Marliring · Schenkendorfstraße · Lauerhofstraße).<sup>1</sup> Die 1960 in traditioneller Bauweise errichteten, in der jüngeren Nutzungszeit bereichsbezogen modernisierten Immobilien werden, unter Berücksichtigung energetischer Aspekte, bis 2028 gezielt wohnwertsteigernd optimiert.<sup>2</sup>

- Immobilieninvestments sind, allein aufgrund der Anlagedauer, risikobehaftet, können aber, im Vergleich mit anderen Anlageformen, als relativ beständig eingestuft werden; ein möglicher ökonomischer Erfolg ist somit eng an multiple, während der Anlagedauer variable Sachverhalte gebunden; bei der Entscheidung zugunsten eines von allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklungen und konjunkturellen Schwankungen abhängigen und dem individuellen wie generellem Wandel unterworfenen Investments muss beachtet werden, dass dieses Investment als Bestandteil einer ganzheitlichen Anlagestrategie zu betrachten ist, die individuelle Anlageziele des Investors umfassend und ausgewogen berücksichtigt, welche erst durch Diversifizierung optimiert werden können; zur Zielgruppe zählen folglich Investoren, die Eigentum zum Zweck der dauerhaften Vermietung erwerben wollen und die willens wie wirtschaftlich in der Lage sein müssen, hier aufgezeigte Risiken zu tragen, insbesondere Unterdeckungen durch andere Vermögenswerte auszugleichen; als mit sicheren, gleichbleibend stabilen Erträgen, einer linearen Entwicklung, laufzeitbedingten Verzinsung und/oder terminierten Rückzahlung des eingebrachten Kapitals verbundene Anlageform sind Immobilieninvestments nicht geeignet<sup>3</sup>

### \_FOKUS NORDWEST SCHLESWIG-HOLSTEIN

Berücksichtigt der Investor die mit einem immobilien Investment einhergehenden Risiken, ist letztlich der Erfolg seiner Anlageentscheidung eng mit der Zukunftsfähigkeit des Standortes verknüpft: In Schleswig-Holstein haben "Wachstum und Wissenschaft Tradition", anknüpfend an "eine lange, beispiellose Erfolgsgeschichte" wird hier im Norden die Zukunft gestaltet.<sup>4</sup> Schleswig-Holstein versteht sich als Modellraum Zukunft, einzigartig natürlich, erfrischend anders und vielfältig dynamisch, ist als Life Sciences-Hotspot weltweit anerkannt<sup>5</sup> und als Ideenhafen für maritime Innovationen international wegweisend.<sup>6</sup> Ein Reallabor. "Erfolg kann man nicht kaufen, aber ermöglichen"<sup>7</sup> und darauf aufbauend sukzessive einen zukunftsfähigen Standort für profitable Investitionen formen. Gleichwohl sind in dieser Region demografische wie ökonomische Trends zu beachten und Standorte zu differenzieren.

- Schleswig-Holstein – vielversprechende Wachstumsregion im Nord-Ostseeraum, südlich von Dänemark auf der Achse der europäischen Hotspots Hamburg und Kopenhagen (Öresundregion) gelegen, bodenständig, dynamisch, allem Neuen aufgeschlossen gegenüberstehend; im zweitkleinsten deutschen Bundesland (entspricht etwa der Fläche Oberbayerns) "leben die glücklichsten Menschen";<sup>8</sup> die regionale Innovationsfähigkeit liegt über dem europäischen Durchschnitt (zukunftsorientierte Aktionsfelder sind unter anderem die Digitale Wirtschaft und die grüne Mobilität);<sup>9</sup> zu den Exportschwergewichten des Landes zählen Maschinen, chemische und pharmazeutische Erzeugnisse<sup>10</sup>
- Metropolregion Hamburg – wirtschaftliches Zentrum Norddeutschlands; die Logistikkreuzung Deutschlands besitzt das Potential, "im Bereich erneuerbarer Energien eine globale Spitzenposition" einzunehmen (Innovations- und Wissenschaftsplattform für erneuerbare Energien und grünen Wasserstoff)<sup>11</sup>
- Großstadt Lübeck – überregional bedeutender Wirtschafts-, Forschungs- und Hochschulstandort; die traditionsreiche Hansestadt an der Ostsee (Welterbestätte) gehört bereits seit 1993 dem Klima-Bündnis europäischer Städte an<sup>12</sup> und gilt als Schlüsselakteur globaler Governance<sup>13</sup>



Teilansicht der Bebauung nach Optimierung der Gebäude [exemplarisch – Gebäude Schenkendorfstraße – unverbindliche Darstellung; Visualisierung 2025]

## RISIKEN UND CHANCEN EINES IMMOBILIENINVESTMENTS

Was wir gestalten können, darf nicht als Problem gesehen werden, sondern vielmehr als Chance für ein Handeln in einer offenen Zukunft. Deren Qualität wird von dem abhängen, was wir heute tun.

Heinz Riesenhuber (1935), deutscher Politiker, Honorarprofessor und Bundesminister für Forschung und Technologie von 1982 bis 1993

### GEWINNCHANCEN ABER AUCH VERLUSTRISIKEN

Im Kontext der sich seit 2007 überlagernden und kumulierenden Krisen, wiederholter Verwerfungen am Finanzmarkt, zunehmender Staatsverschuldung, der über einen längeren Zeitraum expansiven Geldpolitik und der zu hohen Volatilität an den Börsen zielen Anleger auf wirtschaftliche Alternativen. Erschwerend hinzu kommen geopolitische Gefahren, Energiefragen, Rohstoffkritikalität, Inflationsdruck, Rezessionsrisiken; am Ende des fossilen Zeitalters erlebt die Weltwirtschaft eine Zäsur.<sup>14</sup> In Folge dessen werden Immobilien fokussiert, ungeachtet der Zinswende, auch aufgrund der Vermögensabsicherung, periodischer Ertragsaussichten und möglicher Wertsteigerungstendenzen. Immobilieninvestments sind dennoch mit Risiken behaftet, die infolge langfristiger Ausrichtung einzeln oder gehäuft auftretend zum Totalverlust, aber auch zum generellen Vermögensverfall des Anlegers führen können.

- **Immobilieninvestments** können im Vergleich mit anderen Kapitalanlageformen als relativ beständig eingestuft werden, sind jedoch auffallend abhängig vom Objekt und/oder von der Beschaffenheit (Materialität, Qualität, Energieeffizienz, Zuschnitt, Konzept, Immobilienmanagement) und von der Zukunftsfähigkeit des Standortes; ein möglicher ökonomischer Erfolg ist folglich eng an multiple, während der Anlagedauer variable wirtschaftliche und (steuer-)rechtliche Sachverhalte gebunden; deshalb ist die Beurteilung der angebotsgegenständlichen Eigentumswohnungen als Kapitalanlage ausnahmslos als Bestandsaufnahme zu betrachten, mögliche Entwicklungen und Tendenzen besitzen Prognosecharakter und somit keine zwangsläufige Verbindlichkeit
- **Anlagerisiken** können bereits mit Beginn der Investition, während des langfristig ausgelegten Anlagezeitraumes, aber auch in der Exitphase (mit Weiterveräußerung) auftreten; das wirtschaftliche Risiko wird dabei generell durch den Anleger selbst getragen; demnach sollte der Interessent im Vorfeld möglichst alle mit dem Investment einhergehenden Modalitäten in Betracht ziehen, mit der sich gegebenenfalls nachteilig auf den Werterhalt der Immobilie auswirkenden Standort-, Objekt- und Verwalterqualität auseinander setzen

### BAUSTEIN EINER GANZHEITLICHEN STRATEGIE

Mit der Entscheidung zugunsten eines von allgemeinen wirtschaftlichen respektive wirtschaftspolitischen Entwicklungen und/oder konjunkturellen Schwankungen abhängigen sowie dem individuellen und dem generellen Wandel unterworfenen Immobilieninvestments muss der Erwerber, ganz gleich ob als Kapitalanleger oder als Eigennutzer, berücksichtigen, dass diese Anlageform zwingend als Bestandteil einer ganzheitlichen Anlagestrategie zu betrachten ist, die subjektiv die stabilitäts-, einkommens-, wachstums- oder chancenorientierten Ziele des Erwerbers umfassend einbezieht sowie objektiv ausgewogen abbildet. Anlageziele, die allerdings erst durch Diversifizierung optimiert werden können. Gleichwohl sind allein aufgrund von Unsicherheiten sich in der Addition ergebende oder ganz konkret aus diesem Immobilieninvestment resultierende Wertverluste nicht auszuschließen.

- **Risikoeinteilung** – aus dem generellen Wandel heraus können Risiken zumeist dann entstehen, wenn sich die rechtlichen Rahmenbedingungen ändern (in der Gesetzgebung, Rechtsprechung und/oder Anwendungspraxis – etwa im Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Baurecht, Steuerrecht), außerdem den Immobilienmarkt im Allgemeinen und/oder den Standort im Besonderen beeinflussende Faktoren (insbesondere Demografie, Zuwanderung und raumrelevante Zukunftstrends, wie die Bedeutungszunahme wissensintensiver Berufe); Risiken, die aus dem individuellen Wandel heraus entstehen können, bilden Sachverhalte ab, die auf die Person des Anlegers (zum Beispiel veränderte Einkommensverhältnisse, die unzureichende Entschuldung des Investments, eine fehlende Exit-Strategie) und/oder auf die Immobilie (sich auf die Liquidität des Anlegers nachteilig oder sogar essentiell auswirkende Kosten-/Ertragsstruktur, ausgelöst etwa aufgrund von Mängeln am Gemeinschafts- und/oder im Wohnungseigentum, durch Fluktuation oder Leerstand) bezogen sind
- **Risikodiversifizierung** – Vermeidung eines möglichen Totalverlusts der Kapitalanlage bis hin zum persönlichen Vermögensverfall mit Hilfe von direkten oder indirekten Investments in unterschiedliche Anlageformen



## Grundlegende Risikokategorien

[mögliche Einzelrisiken (nicht abschließend und ohne Anspruch auf Vollständigkeit)]

### Risiken, die aus dem generellen Wandel heraus entstehen können

#### Rechtliche Risiken

- » Änderungen im Mietrecht, insbesondere im Rahmen der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV) sowie in den Vorschriften zur Mieterhöhung
- » Änderungen im Wohnungseigentumsrecht
- » Änderungen im Steuerrecht/in der steuerrechtlichen Rechtsprechung
- » Änderungen in den Vorschriften über die Ausstattung von Wohnungen, betreffend insbesondere den Einbau zusätzlicher technischer Anlagen oder die Pflicht zur Ausführung energieeinsparender Maßnahmen; gegebenenfalls erhöhte Instandhaltungs-/Reparaturkosten
- » Verjährung von Gewährleistungsansprüchen gegen die an einer Modernisierung und/oder an einer Renovierung (jeweils im Bestand) beteiligten Unternehmen respektive deren Insolvenz
- » Kündigungsschutz des Bestandsmieters – das schließt die Eigennutzung zumindest für einen längeren Zeitraum aus; demzufolge ist nur die Weiterveräußerung an Kapitalanleger möglich
- » Unwirksamkeit von Klauseln über die Durchführung von Schönheitsreparaturen im Wohnungseigentum

#### Wirtschaftliche und marktbezogene Risiken

- » Insolvenz der Verkäuferin
- » Standort der Immobilie: Veränderung der Makrolage (auf die weitere Umgebung bezogen – Bundesland, Region, Stadt) und/oder Veränderung der Mikrolage (auf die nähere Umgebung begrenzt – Stadtbezirk, Stadtteil, Viertel), damit einhergehend: möglicher Attraktivitätsverlust, der sich auch auf die Eigentumswohnung auswirken kann
- » negative Entwicklung der Mieten und der Betriebskosten
- » finanzieller Verlust bei Weiterveräußerung vor dem Ende der geplanten Haltedauer, da Kaufpreis und Kaufnebenkosten durch eine kalkulierte Haltedauer und die damit erwartete Wertsteigerung – sofern diese überhaupt eintritt – erst kompensiert werden müssen
- » steigende Kreditzinsen – höhere Kosten der Anschlussfinanzierung, etwa aufgrund von regulatorischen Eingriffen am Finanzmarkt
- » veränderte Nachfragekriterien und damit verbunden unter Umständen ein längerer Leerstand der Eigentumswohnung, der zu geringeren Mieteinnahmen oder zu einem Mietausfall führen kann
- » Zahlungsunfähigkeit und/oder Zahlungsunwilligkeit des Mieters

### Risiken, die aus dem individuellen Wandel heraus entstehen können

#### Objektbezogene Risiken

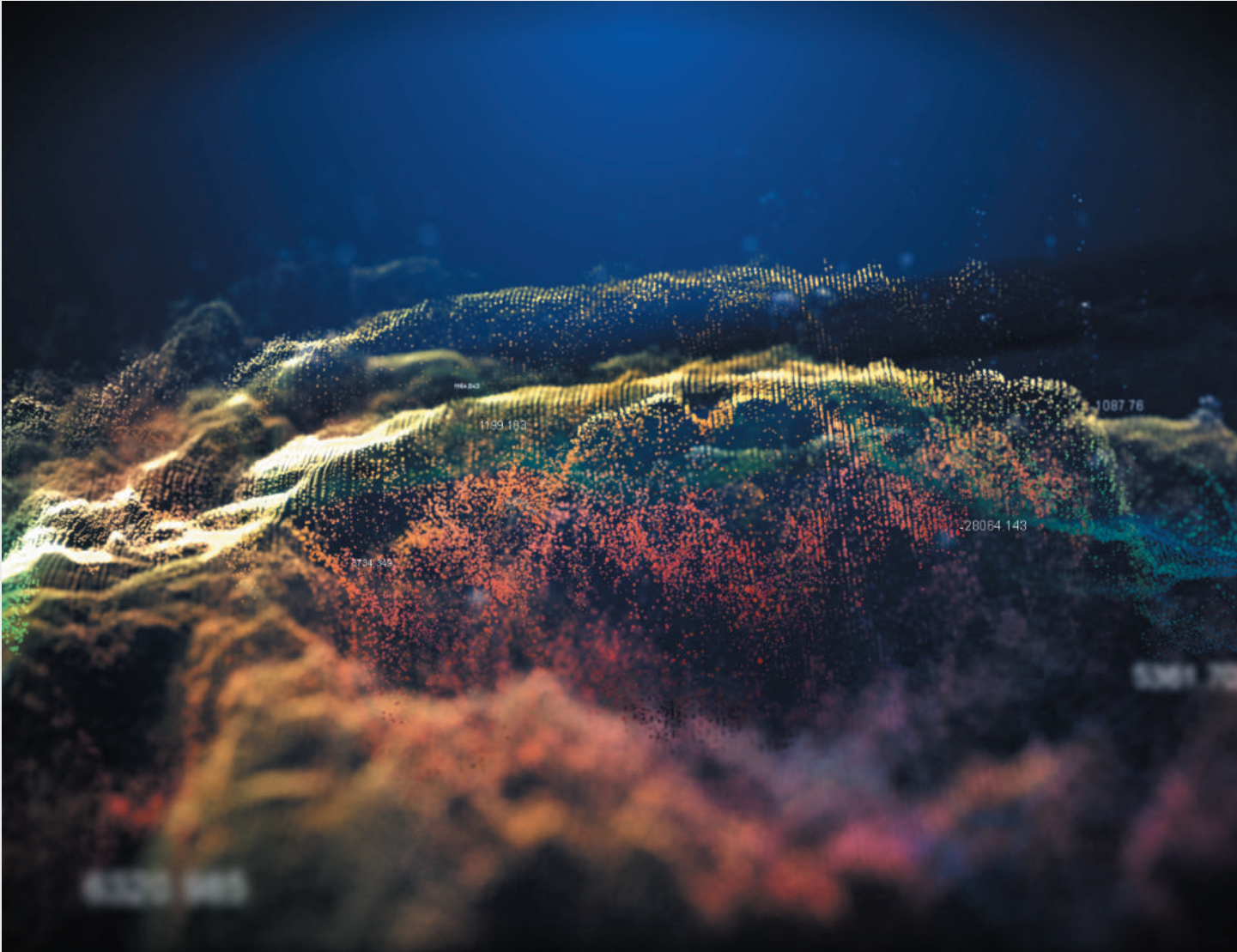
- » Mängel oder Schäden am Wohnungseigentum und/oder Gemeinschaftseigentum können zu einem Instandhaltungsrisiko führen
- » Renovierungsbedürftigkeit der Eigentumswohnung (insbesondere bei einem Mieterwechsel) – kann den Erwerber unter Umständen zu einem erheblichen Kapitaleinsatz zwingen
- » unzureichende Verwaltung des Gemeinschafts- und/oder des Wohnungseigentums – kann zu einer finanziellen Mehrbelastung führen
- » ingeschränkte Eigennutzungsmöglichkeit der Eigentumswohnung – erforderliche Umbauten, die gegebenenfalls nicht umsetzbar sind
- » Risiko, dass Renovierungsmaßnahmen im Wohnungseigentum und/oder Modernisierungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum mangelhaft ausgeführt werden und dies dann (in Folge dessen oder aber auch schon allein aufgrund der Durchführung dieser Maßnahmen) Mietminderungsbegehren hervorruft oder gar zu Mietausfall führt
- » die mit einem Mietpool-Beitritt einhergehende Solidarisierung des Mietausfallrisikos kann dazu führen, dass sich der auszuschüttende Betrag trotz verkäuferseitiger Mietgarantie mindert, sofern die Eigentumswohnungen anderer Gesellschafter leerstehen und/oder andere Mieter zahlungsunfähig und/oder zahlungsunwillig sind

#### Personenbezogene Risiken

- » nicht vorhandene Finanzierungsoptionen wegen unzureichender Bonität; Notveräußerung wegen fehlender Anschlussfinanzierung
- » veränderte persönliche Lebensumstände (etwa bei Arbeitsplatzverlust, durch Scheidung, Krankheit oder in Folge eines Unfalls)
- » Insolvenzrisiko des Erwerbers: mangels Liquidität könnte ein Notverkauf zu schlechten Konditionen erforderlich werden; mit Renteneintritt ist gegebenenfalls noch eine hohe Restschuld vorhanden
- » das aus dem Verhältnis zu anderen Miteigentümern resultierende und sich möglicherweise auf die Beschlussfassung auswirkende Risiko

**Risikobetrachtung** – diese Übersicht ist nicht abschließend, weitere Anlagerisiken können grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden; auf die Ausführungen im Allgemeinen und bezogen auf die in dem hier vorliegenden Verkaufsprospekt angebotenen Vermögensanlagen im Besonderen wird verwiesen (Prospektteil B, Seite 80 und weitere)





Schleswig-Holstein – faszinierend anders, irgendwo zwischen (erster) Natur (Welterbe Wattenmeer, Tümlauer Bucht) und Künstlicher Intelligenz-Technologie

## DAT SE BLIVEN EWICH TOSAMENDE UNGEDELT

Der echte Norden: Schleswig-Holstein, Drehscheibe zwischen dem skandinavisch-baltischen Raum und den Märkten Westeuropas, Heimat eines der größten Naturwunder unserer Erde, Vorreiter beim Klimaschutz und in der Energiewende. Eine Region mit ausgezeichneten Voraussetzungen zum Investieren, Arbeiten, Leben.

Schleswig-Holstein, Das Landesportal

### \_SCHLESWIG-HOLSTEIN ZWISCHEN ZWEI MEEREN

Das ist der echte Norden. Das Land der Leuchttürme, Inseln und Halligen, die Heimat einer der "weltweit wertvollsten unverzichtbaren Naturlandschaften."<sup>15</sup> Neben der Hochregion der Alpen ist das Wattenmeer an der Nordseeküste das letzte großflächige Wildnisgebiet in Europa, "ein intakter ökologischer Lebensraum."<sup>16</sup> Schleswig-Holstein ist Vorreiter beim Klimaschutz und in der Energiewende, "hat ausgezeichnete Voraussetzungen, beim Aufbau einer grünen Wasserstoffwirtschaft eine führende Rolle zu übernehmen",<sup>17</sup> und produziert aus regenerativen Quellen rechnerisch bereits mehr Energie als es verbraucht. Im Norden will man "beispielgebend sein, wie eine Gesellschaft ihre Energieinfrastruktur revolutioniert", inspirierend wirken. In einer sich beschleunigenden Transformation suchen wir aber auch nach Verlässlichkeit – beides findet man hier. Und noch mehr. Beste Bedingungen also.<sup>18</sup>

■ **Schleswig-Holstein** – das nördlichste, durch die Nordsee und das Baltische Meer flankierte, an Dänemark grenzende Bundesland wird im Vergleich europäischer Regionen als Strong Innovator eingestuft (in two of 21 indicators one of the Top40 best performing regions),<sup>19</sup> einer der Räume, die mit Blick auf die Nutzung Erneuerbarer Energien vorangeht und den damit verbundenen wirtschaftlich-technischen Wandel aktiv vorantreibt (nationale Spitzenposition); auf (trans-)nationaler Ebene kooperiert Schleswig-Holstein (neben Bayern, Baden-Württemberg, Brandenburg und Sachsen eine der Regionen mit der niedrigsten Armutsgefährdungsquote in Deutschland) eng mit Hamburg und Dänemark;<sup>20</sup> die weitgehend stabile und auch krisenresistente Wirtschaft des Landes ist überwiegend mittelständisch geprägt (Wachstumsmotoren: Life Sciences, Erneuerbare Energien und maritime Wirtschaftsbereiche); gemessen an der gesamten installierten Kraftwerksleistung weist Schleswig-Holstein nach Mecklenburg-Vorpommern den zweithöchsten Anteil erneuerbarer Energien in Deutschland auf (rund 90 Prozent);<sup>21</sup> neben dem immateriellen Gut (Reetdach-Handwerk) zählen Lübeck (Altstadt), das Wattenmeer und die archäologischen Stätten Haithabu und Danewerk zum Welterbe<sup>22</sup>

### \_NEUES WAGEN ZUKUNFT BEGINNT IM NORDEN<sup>23</sup>

Salomon Warburg aus der Hamburger Bankiersdynastie, Emil Possehl, der 1873 aus der Eisen- und Kohlenhandlung seines Vaters einen diversifizierten, heute global agierenden Technologiekonzern formt, oder August Howaldt, welcher 1838 den Vorläufer der heutigen thyssenkrupp-Sparte Marine Systems gründet: Diese Unternehmer legten den Grundstein für Exzellenz in Schleswig-Holstein und prägen diesen kontrastierenden Standort nachhaltig. In ihrem Kielwasser folgen Startups, die Interieur aus Seegrass möglich oder mit Hilfe Künstlicher Intelligenz moderne Lithium-Ionen-Akkumulatoren langlebiger machen.<sup>24</sup> Die Zukunft beginnt hier im Norden. Inter- wie transdisziplinär. "Wir leben in einer Zeit, die vergleichbar ist mit der Industriellen Revolution vor 200 Jahren, als 'Dampfmaschine' der Digitalisierung" sichert Künstliche Intelligenz den Wohlstand und die Wettbewerbsfähigkeit des Landes.<sup>25</sup>

■ **Metropolregion Hamburg** – die zu den wettbewerbs- und zukunfts-fähigsten europäischen Regionen zählende Agglomeration (Top10 Mid-sized European Regions of the Future 2024)<sup>26</sup> ist der wirtschaftliche Motor Norddeutschlands;<sup>27</sup> **Innovation Leader**: Hamburg ist eine der innovativsten Regionen in Deutschland (Top10) und in Europa (Top25).<sup>28</sup> "Nährboden für Fortschritt und digitale Innovation" (Heimat der digitalen Zukunft), ein Prozess, der sich "global und national auf wenige Standorte (Tech-Hubs)" konzentriert – Hamburg (Top10 Large European Cities of the Future 2024)<sup>29</sup> ist unter den deutschen Spitzenstandorten einer der bedeutendsten (Top5);<sup>30</sup> in der Region sind mehr als 40 Hochschulen und zahlreiche hochspezialisierte Forschungseinrichtungen beheimatet (Schwerpunkte in Klima, Medizin, Biotechnologie, Siliziumtechnologie), die Universität Hamburg gehört zur deutschen Exzellenz, "a Flagship University (innovating and cooperating for a sustainable future)";<sup>31</sup> **Startup-Hotspot**: die Elbmetropole (Global Top100 Emerging Ecosystems)<sup>32</sup> gilt als einer der dynamischen Standorte weltweit (Top25 Strong Starters);<sup>33</sup> **Mobilitätscluster**: global vernetzt, über die Häfen Hamburg, Lübeck, Kiel und Wismar sowie den Hamburg Airport an den Weltmarkt direkt angebunden<sup>34</sup>

## AUF WACHSTUMSKURS: DIE METROPOLREGION HAMBURG BOOMT

Die Logistikkreuzung im Norden Deutschlands ist die Zukunftsregion für erneuerbare Energien und grünen Wasserstoff, leistungsstark und innovativ in den Clustern Life Sciences, Chemie, Maschinenbau und Maritime Wirtschaft und neben Seattle und Toulouse ein weltweit führender Standort der zivilen Luftfahrtindustrie.

Metropolregion Hamburg, Vielfältig und wirtschaftsstarke – Standort mit Potential



### „METROPOLREGION HAMBURG THE FUTURE PLACE

Hamburg. (Deutschlands) Tor zur Welt.<sup>35</sup> Mitten im Norden. Modellraum Zukunft. Im geografischen Zentrum des paneuropäischen Wirtschaftsraumes nahezu perfekt ausbalanciert zwischen Internationalität und Heimatverbundenheit, Künstlicher Intelligenz und traditionellem Handwerk, Industrie 5.0 und (erster) Natur. Diese Region, in der Hamburg, Schleswig-Holstein, Mecklenburg-Vorpommern und Niedersachsen gemeinsam agieren, steht für norddeutschen Pragmatismus, Mut und Unternehmergeist, spiegelt ein formidables Kaleidoskop aus Technopolen, Inkubatoren („hotspot for startups and innovators in all industries“)<sup>36</sup> und ThinkTanks („centre of science in Northern Europe“),<sup>37</sup> hier finden Gründer beste Startbedingungen.<sup>38</sup> Hamburg – Kompetenzstandort im Netzwerk der nationalen Digital Hub Initiative – „is a healthy, wealthy city (...), is popular and consequently extremely competitive.“<sup>39</sup>

### „EINFACH ANDERS SEIN AUF EINEM HOHEN LEVEL

Es sind die Menschen, als bodenständig, ehrlich, zuverlässig beschrieben, die diese Region zu etwas Besonderem machen, eine Region, in der ökonomische wie auch ökologische und soziale Parameter die auf einem sehr hohen Level befindliche Lebensqualität insgesamt abbilden, in der an Spitzentechnologien geforscht wird, einem Leader gleich mit einem hohen Anteil wissensintensiver Industrien, intelligent und nachhaltig spezialisiert (Exzellenzcluster Klimawandel, Profilierung als Zukunftsraum für erneuerbare Energien und grünen Wasserstoff).<sup>40</sup> Prognosen zufolge wird Hamburg (2011 European Green Capital), wie Berlin und der Süden Deutschlands, bis 2035 das höchste Wachstum aufweisen.<sup>41</sup> Die strukturstarke Region zählt zu den attraktivsten Standorten für die nächste Generation der Tech-Talente, ist einer der Hotspots, die auch künftig eine enorm anziehende Wirkung entfalten werden.<sup>42</sup>

#### STANDORTBETRACHTUNG BUNDESLAND<sup>43</sup>

##### Schleswig-Holstein

Fläche (11 Landkreise · 4 kreisfreie Städte)	15.804 km <sup>2</sup>
Einwohner (Hauptwohnsitz – 12.2023 2022-2023)	2.965.691   + 0,4 %
Einwohnerdichte (2023)	188 Einw./km <sup>2</sup>
Bevölkerungsentwicklung (2012-2022 2017-0022)	+ 5,7 %   + 2,6 %
Vorausberechnung (2030 2040 – 2019 = 100)	+ 0,4 %   – 3,2 %
Bruttoinlandsprodukt (BIP – 2023 2022-2023)	119 Mrd. €   + 4,4 %
BIP je Einwohner je Erwerbstätigen	40.090 €   80.850 €
Erwerbstätige (Arbeitsort – 2023 2022-2023)	1.467.900   + 0,6 %
Arbeitslosenquote (2023)	5,5 %
Kaufkraft (2023, Index 99,4)	26.124 €/Einw.



**STANDORTBETRACHTUNG METROPOLREGION<sup>44</sup>****Europäische Metropolregion Hamburg****Fläche · Gliederung · Bevölkerung**

Fläche (Flächenanteil in Deutschland)	28.529 km <sup>2</sup>  8,0 %
Einwohner (Hauptwohnsitz – 12.2022 2021-2022)	5.510.543 + 1,6 %
davon im städtischen Raum (freie kreisfreie Städte)	41,5 %
Bevölkerungsanteil (in Deutschland)	6,5 %
Einwohnerdichte (2022)	193 Einw./km <sup>2</sup>
Bevölkerungsentwicklung (2018-2022)	+ 2,4 %

**Wirtschaftsleistung · Wirtschaftswachstum**

Bruttoinlandsprodukt (BIP – 2021 2020-2021)	249 Mrd. € + 9,0 %
BIP je Einwohner je Erwerbstätigen (2021)	46.038 € 85.115 €
Wachstumsrate (2017-2021 Deutschland)	+ 13,6 % + 10,5 %

**Arbeitsmarkt · Wohlstand**

Erwerbstätige (Arbeitsort – 2021 2020-2021)	2.930.200 + 0,2 %
Beschäftigte (Arbeitsort – 06.2023 06.2022-06.2023)	2.267.656 + 1,3 %
mit akademischem Abschluss (06.2023)	19,9 %
Beschäftigungsquote (Wohnort – 06.2023)	62,2 %
Arbeitslosenquote (2023 Deutschland)	6,3 % 5,7 %
verfügbares Einkommen (private Haushalte – 2021)	25.035 €/Einw.





## SCHLÜSSELAKTEUR GLOBALER GOVERNANCE

Eine offene und globalisierte Wirtschaft stärkt Städte und Regionen als entscheidende Akteure für die Schaffung von Wirtschaftswachstum, Entwicklung und Innovation. Anders ausgedrückt: Städte [wie das norddeutsche Zentrum Lübeck] sind die Schlüsselakteure globaler Governance.

Arto Juhani Aniluoto, in: Stiller · Wedemeier, Zukunft Ostseeraum: Potentiale und Herausforderungen, HWWI Policy Report 16, 2011

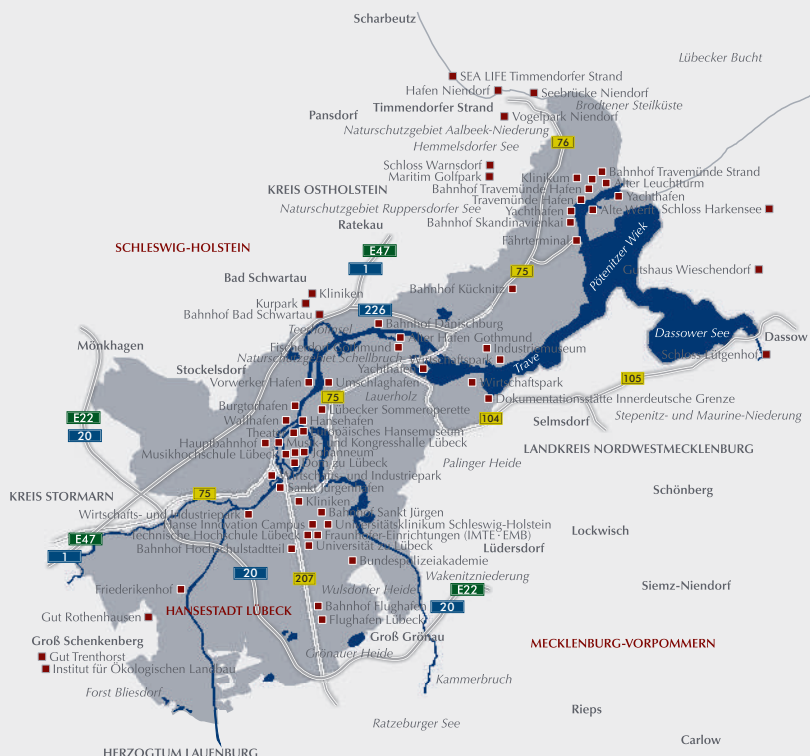
### „LÜBECK DIE KÖNIGIN DER HANSE“<sup>45</sup>

Zwischen Welt und Erbe,<sup>46</sup> lebendig und zugleich gelassen: Kaum eine andere deutsche Stadt kann auf eine derart „spannende und in der Gegenwart so nah erlebbare Geschichte“<sup>47</sup> verweisen wie die Stadt der sieben Türme, Lübeck, Heimstatt für Künstler und Kreative, Nährboden für Visionäre und Innovatoren, faszinierend vielschichtig, überaus inspirierend, herausragend – in der Literatur, vielbeachtet wie die Nobelpreisträger Thomas Mann (Buddenbrooks) und Günter Grass (Die Blechtrommel), in der Medizin- und Sicherheitstechnik, global führend wie Dräger (einer der fünf wertvollsten Arbeitgeber für das Gemeinwohl Deutschlands),<sup>48</sup> im Maschinenbau, auffallend anders wie der TechPionier SLM Solutions („wir schaffen endlose Möglichkeiten, die Zukunft der Fertigung für immer zu verändern“).<sup>49</sup> Großes entsteht, wenn man der Sonne entgegen strebt, und die Schatten hinter sich lässt.<sup>50</sup>

- Großstadt Lübeck** – Oberzentrum: die Universitätsstadt in der gleichnamigen Bucht an der Ostsee ist nach Kiel (Landeshauptstadt) der bevölkerungsreichste Standort in Schleswig-Holstein (höchste Einwohnerzahl seit mehr als vier Jahrzehnten); **Bewegen**: Lübeck (Beschäftigungsquote bei 59 Prozent)<sup>51</sup> weist eine im Vergleich sehr hohe Dynamik auf, ist eines der Produktivitätszentren und gilt als „Wohlstandsgewinner“ (Top3 der deutschen Großstädte);<sup>52</sup> **Studieren**: Studium und Lehre werden als qualitativ hochwertig eingestuft (die Universität zählt zu den Top50 national);<sup>53</sup> **Wohnen**: breit aufgestellter, jedoch angespannter Markt mit überdurchschnittlicher Wohnungsbaulücke (Wohneigentumsquote 29 Prozent, sehr niedrige Leerstandsquote);<sup>54</sup> zwischen 2019 und 2024 haben sich die Mietpreise in Bestandsobjekten hier um 26,4 Prozent erhöht;<sup>55</sup> durchschnittliche Mietrendite in Höhe von 3,6 Prozent (im Vergleich dazu Hamburg: 2,7 Prozent);<sup>56</sup> **Leben**: in Lübeck (Smart City, Top10 der deutschen Stadtmarken)<sup>57</sup> ist „jeder Feierabend ein Kurzurlaub“<sup>58</sup> besonders gute Work-Life-Balance, sehr hohe Lebensqualität, exzellente medizinische Versorgung; „die Kleinräumigkeit ist das, was Lübeck so lebenswert macht“;<sup>59</sup> **Mobilsein**: multimodaler Verkehrsknoten, sehr gute öffentliche Mobilität

### „MUTIG VORANGEHEN WENN GROSSES ENTSTEHT“

Es sind Einzelne, die den Unterschied machen können, doch die vielen Gesichter des Alltags sind es, die der mehr als achthundertjährigen Geschichte ein weiteres Kapitel hinzufügen, das Tor zum Norden zu einem zentralen Innovationsmotor für eine nachhaltigere Wirtschaft und Gesellschaft im Hansebelt machen werden.<sup>60</sup> Fortschritt kann man nicht kaufen, aber ermöglichen:<sup>61</sup> Die Stadt der Wissenschaft ist eine der modernsten impulsgebenden Wissens- und Wirtschaftsplattformen im Ostseeraum: Mit dem Hanse Innovation Campus wurde hier in Lübeck richtungsweisend ein Raum geformt, der geprägt ist von ausgezeichneter Lehre, exzellenter Forschung, einzigartiger Vernetzung und Interdisziplinarität, in dem eine lebendige Gemeinschaft von Spezialisten, Visionären, Forschenden, Studierenden und Gründenden gemeinsam eine nachhaltige Zukunft gestaltet<sup>62</sup> – und das Weltkulturerbe digitalisiert.<sup>63</sup>





#### STANDORTBETRACHTUNG GESAMTSTADT<sup>64</sup>

##### Hansestadt Lübeck

#### Stadtfläche · Gliederung · Bevölkerung

Fläche (kreisfreie Stadt · 10 Stadtteile · 35 Bezirke)	214,19 km <sup>2</sup>
Einwohner (Hauptwohnsitz – 12.2023 2022-2023)	222.927 + 0,4 %
Einwohnerdichte (2023)	1.041 Einw./km <sup>2</sup>
Durchschnittsalter (2023 2040 – 2020 = 100)	45,4 47,3 Jahre
Bevölkerungsentwicklung (2012-2022 2017-2022)	+ 4,1 % + 1,3 %
Vorausberechnung (2030 2040 – 2020 = 100)	+ 1,9 % + 2,5 %

#### Wirtschaftsleistung · Wirtschaftswachstum

Bruttoinlandsprodukt (BIP – 2022 2021-2022)	12 Mrd. € + 11,1 %
BIP je Einwohner je Erwerbstätigen	57.271 € 91.639 €
Wachstumsrate (2013-2022 2018-2022)	+ 54,8 % + 32,2 %

#### Arbeitsmarkt · Wohlstand

Erwerbstätige (Arbeitsort – 2022 2021-2022)	135.700 + 2,0 %
Beschäftigte (Arbeitsort – 06.2023 06.2022-06.2023)	105.221 + 1,9 %
Beschäftigte (Wohnort – 06.2023 06.2022-06.2023)	84.648 + 0,6 %
Beschäftigte mit (hoch-)komplexer Tätigkeit (2023)	28,1 %
Arbeitslosenquote (2023 im Vergleich dazu 2019)	7,9 % 7,3 %
Kaufkraft (2023 Kaufkraftindex – Deutschland = 100)	24.592 €/Einw. 91,5









Hansestadt Lübeck – Seebad Travemünde, im nordöstlichsten Stadtteil Lübecks mündet die Trave in die Ostsee



Verdorrter Stellbüler



Travemünder Strand



Altstadt von Travemünde



Travemünder Woche - Regatta



Nordermole · Molenfeuer

## IDEEN SIND DER IMPULS FÜR ETWAS NEUES – ST. GERTRUD

St. Gertrud 2040: Spaciger, naturnah vernetzter und nachhaltig-mobiler: in den durch Urban Gardening erlebbaren Quartieren haben sich Shared Spaces durchgesetzt, differenzierte, flexible Wohnformen etabliert; Hafenareale wurden zu Open Spaces transformiert, vereinen Hightech und Handwerkstradition.

St. Gertrud überMorgen, Dokumentation der Hansestadt Lübeck, 2019

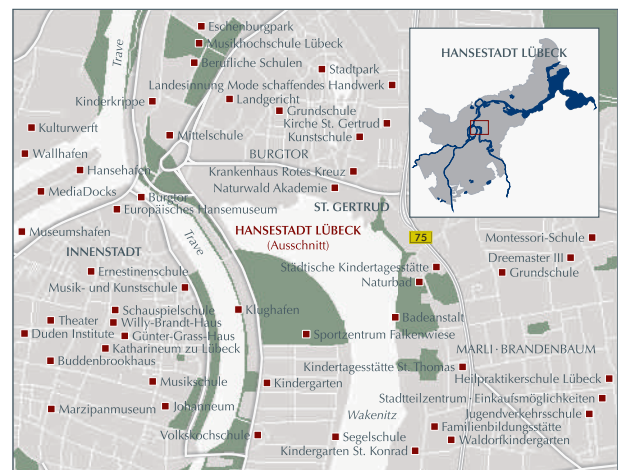
### ST. GERTRUD EINE LIEBEVOLLE UMARMUNG

Nicht erst mit der digitalen Transformation verändern sich uns bekannte und vertraute städtebauliche Strukturen, deren klar definierte Aufgabenbereiche und spezifische Anforderungen, wachsen Wohnen, Arbeiten, Produzieren und Freizeitgestaltung immer mehr zusammen, werden ausbalanciert; gerade "diese Funktionsmischung macht unsere Stadtquartiere auch lebendiger."<sup>65</sup> Lübecks Stadtteile haben im Laufe der Zeit ihre eigene Atmosphäre entwickelt; in St. Gertrud, hier im (Nord-)Osten der Hansestadt, zeichnet sich eine Landschaft, wie sie kontrastierter nicht sein kann; markant, elegant, den Charme des wilhelminischen Zeitalters reflektierend, durchaus direkt, romantisch, idyllisch, nicht selten modern-minimalistisch, auf jeden Fall individuell, anspruchsvoll, anziehend und festhaltend, gleich einer liebevollen Umarmung, aber auch einer der Flecken, an denen wir uns in die Weiten dieser Welt träumen.

### FOKUS ZWANZIGVIERZIG VISIONEN IM DIALOG

Dass Stadtentwicklungsplanung keinen endgültigen Zustand beschreibt, vielmehr als Orientierung dient, um weitgehend Vielfalt zu erhalten und weiterzuentwickeln, unterstreicht die Qualität einer Stadt wie Lübeck. Vor allem, wenn im Wandel hin zu einer zukunftsfähigen, nachhaltig ausgerichteten Stadt das Zukunftsbild im Dialog entsteht, wenn Wünsche berücksichtigt, Szenarien durchgespielt, gemeinsame Ziele skizziert und definiert, Visionen formuliert werden. Und wie können wir uns St. Gertrud in der Zukunft vorstellen? Spaciger, naturnah vernetzter und nachhaltig-mobiler: in den durch Urban Gardening erlebbaren Quartieren haben sich Shared Spaces durchgesetzt, differenzierte, flexible Wohnformen etabliert; Hafenareale wurden zu Open Spaces transformiert, vereinen Hightech und Handwerkstradition. Alles nur Ideen? Das ist der Impuls für etwas Neues: Lübeck nimmt Kurs auf 2040.<sup>67</sup>

- Stadtteil St. Gertrud** – der (nord-)östlich der historischen Mitte gelegene, bis an die mecklenburgische Landesgrenze reichende städtische Bereich St. Gertrud (gemessen an Fläche, Bevölkerung und Wohnungsbestand einer der großen Stadtteile) gliedert sich in die differierten Bezirke Burgtor (das im Kern um den Stadtpark errichtete Villenviertel diente der wohlhabenden Lübecker Bürgerschaft ab dem 19. Jahrhundert als Sommersitz und zählt zu den gehobenen Wohngebieten der Hansestadt), **Marli/Brandenbaum** (Lage der gegenständlichen Immobilien, östlich der Wakenitz, sukzessive gewachsener Raum mit historistischer und gründerzeitlicher Bebauung, reflektiert Beispiele des modernen Wohnungsbaus und Formen der Gegenwartsarchitektur), Eichholz (im südlichen Bereich des Bezirkes, markant ist hier die bauhistorische Finnlandsiedlung) und Karlshof (ein sehr vielschichtiger Bezirk, in dem städtische und dörfliche Strukturen wie das traditionelle Fischerdorf Gothmund unmittelbar in natürliche Schutzräume wie den Schellbruch oder in ausgedehnte Wälder wie das Lauerholz übergehen); St. Gertrud, die Ortsbezeichnung geht auf die gleichnamige Vorstadtkirche zurück, hat sich zu einem der beliebtesten Stadtteile der Hansestadt entwickelt (ausgeprägt nachfrageorientierte Lage)<sup>66</sup>



**STANDORTBETRACHTUNG STADTTEIL<sup>68</sup>**

St. Gertrud (Bezirke Burgtor · Marli/Brandenbaum · Eichholz · Karlshof)

**Fläche · Bevölkerung**

Fläche (Flächenanteil an der Gesamtstadt)	26,5 km <sup>2</sup>  12,4 %
Einwohner (Hauptwohnsitz – 12.2023 2022-2023)	42.334 + 0,8 %
davon in der Altersgruppe 18 bis 64 Jahre (2023)	59,6 %
davon in der Altersgruppe älter als 65 Jahre (2023)	25,3 %
Bevölkerungsanteil (an der Gesamtstadt)	19,0 %
Einwohnerdichte (2023)	1.596 Einw./km <sup>2</sup>
Bevölkerungsentwicklung (2013-2023 2018-2023)	+ 3,1 % + 1,5 %

**Arbeitsmarkt**

Beschäftigte (Wohnort – 06.2022)	16.410
Beschäftigungsquote (2022 Vergleich: Gesamtstadt)	39,3 % 38,0 %
Beschäftigungszunahme (2012-2022 2017-2022)	+ 35,8 % + 16,2 %
Arbeitslose (unter den 15- bis 64-jährigen – 06.2022)	4,3 %

**Wohnungsmarkt · Wohnsituation · Bautätigkeit**

Haushalte insgesamt (2023 2022-2023)	24.144 + 0,7 %
darunter Einpersonenhaushalte (2023)	53,9 %
darunter Haushalte mit Kindern (2023)	18,6 %
Leerstandsquote (2022 Vergleich: Gesamtstadt)	0,3 % 0,6 %





Teilsicht der Bebauung im öffentlichen Raum [exemplarisch – Gebäude Lauerhofstraße; Bestand 2025]

**\_DREEMASTER WESENTLICHE PRODUKTINFORMATIONEN****Lübeck · Dreemaster (Angebot III)****Anlagentyp · Einordnung****Wesentliche Vertragspartner**

- » Initiator · Anbieter (Verkäuferin)
- » Konzeption (Vertriebskoordination)
- » Immobilienmanagement (Verwaltung)

**Standort · Einordnung**

- » Standortfokus

**Produkt (wesentliche Angaben)**

- » Einordnung (städtebaulicher Kontext)
- » Gliederung (Gebäudeebenen primär)
- » Baujahr (Basis)
- » Modernisierungen im Bestand
- » Flächenangaben (Gesamtflächen)
- » Grundbuchangaben
- » Eigentumswohnungen (Bestand)
- » Wohnraumvarianten · Wohnplus
- » Pkw-Stellplätze (unter-/oberirdisch)
- » Einnahmen · Eigentumswohnungen
- » Einnahmen · Pkw-Stellplätze

**Bestand · Werterhalt · Wertsteigerung**

- » Bauweise (Einordnung)
- » Substanzuelle Bewertung (2024)
- » Energetische Bewertung (2019 · 2024)
- » Funktionaler Objektzustand (Fokus)
- » Fundament (erdberührte Bauteile)
- » Trag- und Baukonstruktion
- » Tragwerk des Daches · Dachhaut
- » Fassadenflächen (primär)
- » Fensterflächen (Wohnungen)
- » Aufgänge (Treppenräume · Treppen)
- » Technische Ausstattung (Auszug)
- » Gebäudeaußenanlagen (Auszug)
- » Sofortmaßnahmen im Bestand (WEG)
- » Innenausstattung (Wohnungen)
- » Schönheitsreparaturverpflichtung
- » Renovierungsverpflichtung

**Gebäudeerhaltung · Instandhaltung**

- » Sofortmaßnahmen im Bestand
- » Rücklagenbildung allgemein
- » Rücklagenbildung allgemein
- » laufende Instandhaltung (anfänglich)

**Kaufpreisgestaltung**

- » Eigentumswohnungen
- » Pkw-Stellplätze (unter-/oberirdisch)
- » Erwerbsnebenkosten (rund 8,5 Prozent)
- » Abschreibung (lineare AfA)

**Verwaltungskosten (primäre Positionen)**

- » WEG-Verwaltung (anfänglich)
- » SE-Verwaltung (optional · anfänglich)
- » Mietpool-Verwaltung (optional)

**Einkunftsart**

Marliring 26, 28 · Schenkendorfstraße 2-8 (gerade) · Lauerhofstraße 39-43 (ungerade)

Immobilie · wohnwirtschaftlich ausgerichtetes Investment

vorliegend agieren die beteiligten Unternehmen in einem Kompetenzteam

Domicil Invest 23 GmbH · 80636 München · Leonrodstraße 52

Domicil Wohnen GmbH · 80636 München · Leonrodstraße 52

Domicil Property Management GmbH · 80636 München · Leonrodstraße 52

Deutschland · Schleswig-Holstein · im Schnittpunkt paneuropäischer Hotspots

Metropolregion Hamburg · Hansestadt Lübeck · Stadtteil St. Gertrud · Stadtbezirk Marli

Bestandsimmobilien · Wohngebäude (Baugruppe · freistehende Baukörper) · Grünraumkonzept

Teilbereich einer für moderne Stadtstrukturen charakteristischen (aufgelockerten) Bebauung

bis zu vier wohnwirtschaftliche Ebenen (zwei Gebäudehöhen) · Nachverdichtungspotential

1960 · bau- und gebäudetechnische Bereiche

1984, 1996, 1998 und 2018 (gebäudeabhängig) · bereichsbezogen · energetische Optimierung

Wohnfläche zirka 3.714 m<sup>2</sup> · Grundstücksfläche zirka 6.411 m<sup>2</sup>

Grundbuch von Lübeck · Blatt 56327 · St. Gertrud · Flur 11 · Flurstück 6/12, 38/27, 38/31, 38/32

81 Wohneinheiten · gerundete Wohnflächen zwischen 31 m<sup>2</sup> und 52 m<sup>2</sup> (durchschnittlich 46 m<sup>2</sup>)

Varianten mit zwei Räumen · Balkone (überwiegend · Wohnwertsteigerung – Bauantragsphase)

nicht vorhanden · Stellplätze werden im öffentlichen Raum vorgehalten

Nettokaltmiete in Höhe von monatlich 9,70 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche · Mietgarantie (Laufzeit bis 2030)

nicht relevant

auf die Due Diligence (TÜV SÜD), die Energieausweise und die Bezugsurkunde wird verwiesen

Massivbauweise (traditionelles Bauen) · Bestandsschutz für sämtliche Bauteile/Konstruktionen

guter bau- und gebäudetechnischer Zustand (anhand der Objektdaten)

gebäudeabhängig · Endenergiebedarf bei 95 kWh/(m<sup>2</sup>·a) · Endenergieverbrauch bei 106 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

guter bis durchschnittlicher baulicher Wärmeschutz (gängige Dämmstandards)

Mauerwerk (Außenwände) · Stampfbeton (Bodenplatten) · keine WU-Konstruktion

Mauerwerk (Außenwände · Innen- und Trennwände) · Ortbeton (Deckenkonstruktionen)

Satteldachkonstruktion (Holzausführung) · Gauben (situationsabhängig) · Betondachsteine

Putzflächen (auf die bauzeitliche Hülle nachträglich aufgebracht Wärmedämmverbundsystem)

Kunststoffausführung (dem Einbauzeitraum zufolge vermutlich mit Zweifachverglasungen)

Ortbetonbauteile (Treppenlauf · Podeste) · Kunststein/analoger Estrich (Laufflächen) · Stahlgeländer

zentrale Wärmeversorgung und (überwiegend auch) Warmwasserbereitung (Erdgas · Contracting)

Mischbewuchs (Bäume · Sträucher) · Gehwege · Recycling-/Restabfallstationen (zentral)

bau-, gebäude- und sicherheitstechnisch relevante Aspekte · energetische Optimierung (bis 2028)

different (Einteilung in fünf Kategorien) · im Einzelfall grundlegend renoviert (zuletzt in 2025)

Mieterwechselstandard (Maßnahmen nach Erfordernis) · bei jedem Mieterwechsel

Musterwohnungsstandard (definierte Basisausstattung) · bei einem erstmaligen Mieterwechsel

werterhaltende Maßnahmen · Erhaltungsrücklage · allgemeine bauliche Gebäudeunterhaltung

Sonderumlagen in Höhe von einmalig 373,39 €/MEA und 20.895,00 € (je Balkonanbau)

Sonderumlage in Höhe von einmalig 62,74 €/MEA

Einzahlung in Höhe von monatlich 1,86 €/MEA

Einzahlung in Höhe von monatlich 1,11 €/MEA

als Festpreis definiert · einschließlich einmaliger (zweckgebundener) Sonderumlagen

Wohnungseigentum · min 93.300,00 € · max 216.800,00 € · durchschnittlich 3.651 €/m<sup>2</sup>

nicht vorhanden

unter anderem 6,5 Prozent Grunderwerbsteuer · etwa 2,0 Prozent Notar- und Gerichtskosten

gemäß § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2a EStG – 2,0 Prozent über 50 Jahre (Gebäudeanteil · 80 Prozent)

nicht umlagefähige Nebenkosten · Beträge einschließlich (brutto)/zuzüglich (netto) Umsatzsteuer

in Höhe von monatlich brutto 30,00 € je Eigentumswohnung

in Höhe von monatlich brutto 30,00 € je Eigentumswohnung

in Höhe von monatlich netto 2,0 Prozent der dem Mietpool tatsächlich zufließenden Einnahmen

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 6 · § 21 Abs. 1 Nr. 1 EStG



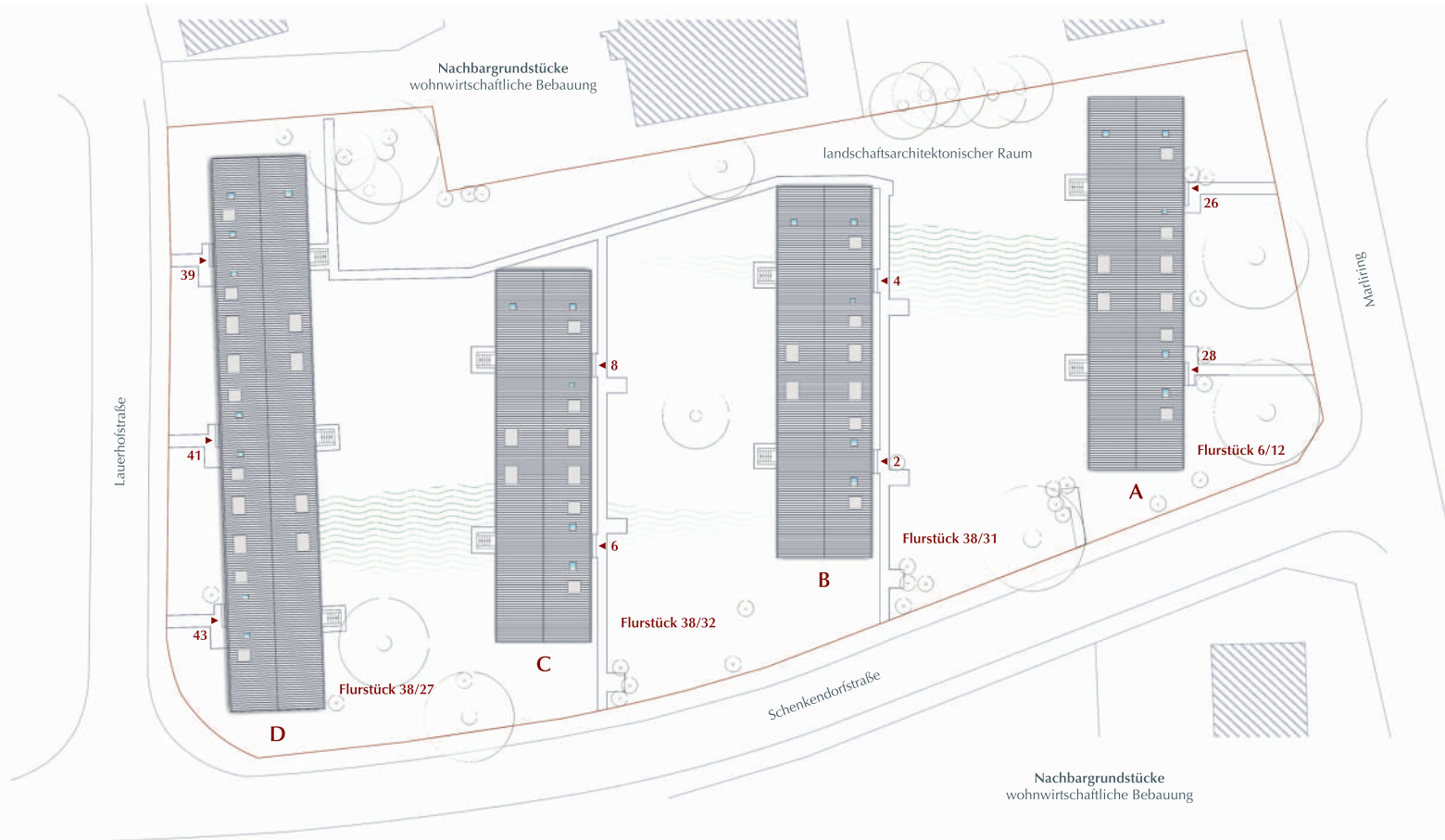
Teilansicht der Bebauung im öffentlichen Raum [exemplarisch – Gebäude Lauerhofstraße; Bestand 2025]



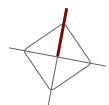


Teilansicht der Bebauung nach Optimierung der Gebäude [exemplarisch – Gebäude Lauerhofstraße – unverbindliche Darstellung; Visualisierung 2025]

**Wohngebäude Marliring 26, 28 · Schenkendorfsstraße 2-8 (gerade) · Lauerhofstraße 39-43 (ungerade)**  
vier Gebäude · 81 Eigentumswohnungen · Wohnungseigentum



**DREEMASTER**  
LÜBECK4INDIVIDUALISTS



**Abkürzungen · Symbole · Erläuterungen** [Irrtum · Änderungen · Ergänzungen vorbehalten, Stand April 2025]

- **Grundstücksbegrenzung** – Grundbesitz der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) Marliring 26, 28, Schenkendorfsstraße 2-8 (gerade) und Lauerhofstraße 39-43 (ungerade) in 23566 Lübeck (WEG Lübeck · Marliring · Schenkendorfsstraße · Lauerhofstraße); **Grundbuchangaben** – Grundbuchamt Lübeck, Grundbuch von Lübeck, Blatt 56327, Gemarkung St. Gertrud, Flur 11, Flurstück 6/12 (Fläche zirka 1.581 m<sup>2</sup>, Gebäude- und Freifläche, Marliring 26, 28), Flurstück 38/27 (Fläche zirka 1.561 m<sup>2</sup>, Gebäude- und Freifläche, Lauerhofstraße 39, 41, 43), Flurstück 38/31 (Fläche zirka 1.582 m<sup>2</sup>, Gebäude- und Freifläche, Schenkendorfsstraße 2, 4) und Flurstück 38/32 (Fläche zirka 1.687 m<sup>2</sup>, Gebäude- und Freifläche, Schenkendorfsstraße 6, 8); **Einordnung** – die 1960 fertiggestellten, in Massivbauweise errichteten Gebäude (freistehende Baukörper, die, als architektonische Gruppe wahrnehmbar, in einem räumlich und auch architektonisch weiter gefassten Bebauungskonzept verankert sind) bilden einen Teilbereich einer für moderne Stadtstrukturen charakteristischen (aufgelockerten) Bebauung ab (Typus im modernen Städtebau), die beispielhaft für die in der deutschen Nachkriegsarchitektur typischen, konsequent gegliederten und landschaftsarchitektonisch qualifiziert ausgestalteten, zunehmend auch ganzheitlich betrachteten Wohnsiedlungen sind (als fortschrittlich geltende städtebauliche Konzepte); im Kontrast zu den regelmäßig verdichteten zentralen Stadträumen sind diese Wohnlagen in den Übergängen fließend gestaltet, werden hier die geradlinigen, reduzierten Formen der (modernen) Architektursprache durch eine thematische Differenzierung der Freiräume bereichert (gesteigerte Wohn- und Lebensqualität); die atmosphärische Wirkung des Ganzen wird dabei maßgeblich vom Zwischenraum bestimmt; **Bebauungssituation** (im Bestand) – das angebotsgegenständliche Grundstück ist mit vier (wohnwirtschaftlich ausgerichteten) Bestandsgebäuden bebaut, davon sind drei nahezu baugleich ausgeführt worden, zwei Gebäude wurden quer zum öffentlichen Raum angeordnet und sind nur über Gehwege erreichbar; die architektonische Gliederung der in der Höhe variierenden Gebäude erfolgt über jeweils drei oberirdische Ebenen (Gebäude Marliring und Schenkendorfsstraße) beziehungsweise vier oberirdische Ebenen (Gebäude Lauerhofstraße) – Erdgeschoss, bis zu zwei Obergeschosse, teilweise ausgebautes Dachgeschoss – und eine unterirdische Ebene; in den beschriebenen Bestandsgebäuden sind derzeit insgesamt 81 Eigentumswohnungen (Nummern 01 bis 81; Wohnfläche gesamt zirka 3.714 m<sup>2</sup>; **Wohnungseigentum**) integriert; oberirdische Pkw-Stellplätze in den Gebäudeaußenanlagen (herkömmliche Außenstellplätze) und unterirdische Pkw-Stellplätze (in einer Tiefgarage) sind auf dem Grundstück nicht vorhanden; die Bebauung im Einzelnen: **Gebäude A**, Marliring 26, 28 – ein Gebäude mit zwei Aufgängen und acht Wohneinheiten je Aufgang, insgesamt 16 Wohneinheiten, aufgeteilt auf drei Ebenen, Wohnfläche zirka 723 m<sup>2</sup>; **Gebäude B**, Schenkendorfsstraße 2, 4 – ein Gebäude mit zwei Aufgängen und acht Wohneinheiten je Aufgang, insgesamt 16 Wohneinheiten, aufgeteilt auf drei Ebenen, Wohnfläche zirka 723 m<sup>2</sup>; **Gebäude C**, Schenkendorfsstraße 6, 8 – ein Gebäude mit zwei Aufgängen und acht Wohneinheiten je Aufgang, insgesamt 16 Wohneinheiten, aufgeteilt auf drei Ebenen, Wohnfläche zirka 723 m<sup>2</sup>; **Gebäude D**, Lauerhofstraße 39-43 (ungerade) – ein Gebäude mit drei Aufgängen und elf Wohneinheiten je Aufgang, insgesamt 33 Wohneinheiten, aufgeteilt auf vier Ebenen, Wohnfläche zirka 1.545 m<sup>2</sup>; **Nachverdichtungs-/Ausbaupotential** (im Bestand) – geplant ist, durch Nachverdichtung weiteren Wohnraum zu schaffen; die Verkäuferin prüft derzeit, ob und inwieweit nicht ausgebaute und nicht unter wohnwirtschaftlichen Gesichtspunkten genutzte Bereiche im Dachraum (auf der Ebene der derzeit jeweils teilausgebauten Dachgeschosse) vollständig ausgebaut werden können (Dachgeschossausbau); es besteht die Möglichkeit, insgesamt sechs zusätzliche Wohneinheiten (Nummern 82 bis 87) im Dachgeschoss der Gebäude Marliring und Schenkendorfsstraße zu errichten, darüber hinaus besteht die Möglichkeit, sechs vorhandene Wohneinheiten (Nummern 58, 59, 69, 70, 80 und 81) im Dachgeschoss des Gebäudes Lauerhofstraße im Bestand zu erweitern – höherwertige Nutzung des Dachraumes unter wohnwirtschaftlichen Gesichtspunkten; die über den Dachgeschossen befindlichen Bodenbereiche (sogenannter Spitzboden) werden in den Planungen zum Dachgeschossausbau nicht berücksichtigt; weitere Angaben sind der Teilungserklärung (des Notars Till Franzmann in Regensburg, Urkundenverzeichnis Nummer F0276/2025 vom 06.02.2025) zu entnehmen, auf die Anlagen (Übersicht der Wohnungseigentumseinheiten, Miteigentumsanteile, Zuordnung), II (Regelung über den Inhalt des Sondereigentums), III (Lageplan, vorläufige Aufteilungspläne gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 1 WoEiG) und IV (Sondernutzungsrechte in den unterirdischen Gebäudeebenen) zur Teilungserklärung wird verwiesen
- ▶ **Gebäude** – Markierung der Gebäudezugänge – ausgehend vom öffentlichen Raum (Gebäude Lauerhofstraße und Marliring) oder über den landschaftsarchitektonischen Raum (Gebäude Schenkendorfsstraße)



Teilansichten der Bebauung im landschaftsarchitektonischen Raum [exemplarisch – Gebäude Marliring und Schenkendorfstraße; Bestand 2025]





Raumfokus [exemplarisch – Musterwohnräume, Projekt Dreemaster, Angebote I und II, Gebäude Bülowstraße – unverbindliche Muster, 2025]

**DREEMASTER** WOHNGEBÄUDE MARLIRING 26, 28 · SCHENKENDORFSTRASSE 2–8 (GERADE)**Eigentumswohnung · Gebäude · Struktur · Einwertung · Flächenangaben · Miteigentumsanteile · Raumperspektive**<sup>1-6</sup>

[Wohnungsnummer · Gebäudebezeichnung · Aufgang · Gebäudeebene · Einordnung · Raumanzahl · Wohnplus · Zustand (Kategorie) · Wohnfläche · 1/1.000 · Abbildung]

01	Gebäude A	Marliring	26	Erdgeschoss	links	2.0	Balkon	Kategorie 1	50,72 m <sup>2</sup>	12,85	A-Seite 34
02	Gebäude A	Marliring	26	Erdgeschoss	Mitte	2.0	Balkon	Kategorie 3	45,73 m <sup>2</sup>	11,58	A-Seite 34
03	Gebäude A	Marliring	26	Erdgeschoss	rechts	2.0	Balkon	Kategorie 3	51,72 m <sup>2</sup>	13,10	A-Seite 34
04	Gebäude A	Marliring	26	Obergeschoss	links	2.0	Balkon	Kategorie 2	50,57 m <sup>2</sup>	12,81	A-Seite 35
05	Gebäude A	Marliring	26	Obergeschoss	Mitte	2.0	Balkon	Kategorie 3	45,48 m <sup>2</sup>	11,52	A-Seite 35
06	Gebäude A	Marliring	26	Obergeschoss	rechts	2.0	Balkon	Kategorie 1	51,34 m <sup>2</sup>	13,00	A-Seite 35
07	Gebäude A	Marliring	26	Dachgeschoss	links	2.0		Kategorie 4	31,67 m <sup>2</sup>	8,02	A-Seite 35
08	Gebäude A	Marliring	26	Dachgeschoss	rechts	2.0		Kategorie 5	31,92 m <sup>2</sup>	8,09	A-Seite 35
09	Gebäude A	Marliring	28	Erdgeschoss	links	2.0	Balkon	Kategorie 3	52,26 m <sup>2</sup>	13,24	A-Seite 36
10	Gebäude A	Marliring	28	Erdgeschoss	Mitte	2.0	Balkon	Kategorie 3	45,22 m <sup>2</sup>	11,45	A-Seite 36
11	Gebäude A	Marliring	28	Erdgeschoss	rechts	2.0	Balkon	Kategorie 2	50,23 m <sup>2</sup>	12,72	A-Seite 36
12	Gebäude A	Marliring	28	Obergeschoss	links	2.0	Balkon	Kategorie 1	52,29 m <sup>2</sup>	13,24	A-Seite 37
13	Gebäude A	Marliring	28	Obergeschoss	Mitte	2.0	Balkon	Kategorie 3	45,25 m <sup>2</sup>	11,46	A-Seite 37
14	Gebäude A	Marliring	28	Obergeschoss	rechts	2.0	Balkon	Kategorie 2	50,14 m <sup>2</sup>	12,70	A-Seite 37
15	Gebäude A	Marliring	28	Dachgeschoss	links	2.0	Balkon	Kategorie 4	36,53 m <sup>2</sup>	9,25	A-Seite 37
16	Gebäude A	Marliring	28	Dachgeschoss	rechts	2.0		Kategorie 4	31,72 m <sup>2</sup>	8,03	A-Seite 37
17	Gebäude B	Schenkendorfstraße	2	Erdgeschoss	links	2.0	Balkon	Kategorie 2	52,26 m <sup>2</sup>	13,24	A-Seite 38
18	Gebäude B	Schenkendorfstraße	2	Erdgeschoss	Mitte	2.0	Balkon	Kategorie 2	45,22 m <sup>2</sup>	11,45	A-Seite 38
19	Gebäude B	Schenkendorfstraße	2	Erdgeschoss	rechts	2.0	Balkon	Kategorie 2	50,23 m <sup>2</sup>	12,72	A-Seite 38
20	Gebäude B	Schenkendorfstraße	2	Obergeschoss	links	2.0	Balkon	Kategorie 1	52,29 m <sup>2</sup>	13,24	A-Seite 39
21	Gebäude B	Schenkendorfstraße	2	Obergeschoss	Mitte	2.0	Balkon	Kategorie 1	45,25 m <sup>2</sup>	11,46	A-Seite 39
22	Gebäude B	Schenkendorfstraße	2	Obergeschoss	rechts	2.0	Balkon	Kategorie 3	50,14 m <sup>2</sup>	12,70	A-Seite 39
23	Gebäude B	Schenkendorfstraße	2	Dachgeschoss	links	2.0	Balkon	Kategorie 4	36,54 m <sup>2</sup>	9,26	A-Seite 39
24	Gebäude B	Schenkendorfstraße	2	Dachgeschoss	rechts	2.0		Kategorie 4	31,72 m <sup>2</sup>	8,03	A-Seite 39
25	Gebäude B	Schenkendorfstraße	4	Erdgeschoss	links	2.0	Balkon	Kategorie 2	50,72 m <sup>2</sup>	12,85	A-Seite 40
26	Gebäude B	Schenkendorfstraße	4	Erdgeschoss	Mitte	2.0	Balkon	Kategorie 3	45,73 m <sup>2</sup>	11,58	A-Seite 40
27	Gebäude B	Schenkendorfstraße	4	Erdgeschoss	rechts	2.0	Balkon	Kategorie 3	51,72 m <sup>2</sup>	13,10	A-Seite 40
28	Gebäude B	Schenkendorfstraße	4	Obergeschoss	links	2.0	Balkon	Kategorie 2	50,57 m <sup>2</sup>	12,81	A-Seite 41
29	Gebäude B	Schenkendorfstraße	4	Obergeschoss	Mitte	2.0	Balkon	Kategorie 2	45,48 m <sup>2</sup>	11,52	A-Seite 41
30	Gebäude B	Schenkendorfstraße	4	Obergeschoss	rechts	2.0	Balkon	Kategorie 1	51,34 m <sup>2</sup>	13,00	A-Seite 41
31	Gebäude B	Schenkendorfstraße	4	Dachgeschoss	links	2.0		Kategorie 4	31,67 m <sup>2</sup>	8,02	A-Seite 41
32	Gebäude B	Schenkendorfstraße	4	Dachgeschoss	rechts	2.0		Kategorie 4	31,92 m <sup>2</sup>	8,09	A-Seite 41
33	Gebäude C	Schenkendorfstraße	6	Erdgeschoss	links	2.0	Balkon	Kategorie 2	52,26 m <sup>2</sup>	13,24	A-Seite 42
34	Gebäude C	Schenkendorfstraße	6	Erdgeschoss	Mitte	2.0	Balkon	Kategorie 1	45,22 m <sup>2</sup>	11,45	A-Seite 42
35	Gebäude C	Schenkendorfstraße	6	Erdgeschoss	rechts	2.0	Balkon	Kategorie 2	50,23 m <sup>2</sup>	12,72	A-Seite 42
36	Gebäude C	Schenkendorfstraße	6	Obergeschoss	links	2.0	Balkon	Kategorie 3	52,29 m <sup>2</sup>	13,24	A-Seite 43
37	Gebäude C	Schenkendorfstraße	6	Obergeschoss	Mitte	2.0	Balkon	Kategorie 2	45,25 m <sup>2</sup>	11,46	A-Seite 43
38	Gebäude C	Schenkendorfstraße	6	Obergeschoss	rechts	2.0	Balkon	Kategorie 3	50,14 m <sup>2</sup>	12,70	A-Seite 43
39	Gebäude C	Schenkendorfstraße	6	Dachgeschoss	links	2.0	Balkon	Kategorie 4	36,53 m <sup>2</sup>	9,25	A-Seite 43
40	Gebäude C	Schenkendorfstraße	6	Dachgeschoss	rechts	2.0		Kategorie 4	31,72 m <sup>2</sup>	8,03	A-Seite 43
41	Gebäude C	Schenkendorfstraße	8	Erdgeschoss	links	2.0	Balkon	Kategorie 1	50,72 m <sup>2</sup>	12,85	A-Seite 44
42	Gebäude C	Schenkendorfstraße	8	Erdgeschoss	Mitte	2.0	Balkon	Kategorie 1	45,73 m <sup>2</sup>	11,58	A-Seite 44
43	Gebäude C	Schenkendorfstraße	8	Erdgeschoss	rechts	2.0	Balkon	Kategorie 1	51,72 m <sup>2</sup>	13,10	A-Seite 44
44	Gebäude C	Schenkendorfstraße	8	Obergeschoss	links	2.0	Balkon	Kategorie 1	50,57 m <sup>2</sup>	12,81	A-Seite 45
45	Gebäude C	Schenkendorfstraße	8	Obergeschoss	Mitte	2.0	Balkon	Kategorie 2	45,48 m <sup>2</sup>	11,52	A-Seite 45
46	Gebäude C	Schenkendorfstraße	8	Obergeschoss	rechts	2.0	Balkon	Kategorie 2	51,34 m <sup>2</sup>	13,00	A-Seite 45
47	Gebäude C	Schenkendorfstraße	8	Dachgeschoss	links	2.0		Kategorie 4	31,67 m <sup>2</sup>	8,02	A-Seite 45
48	Gebäude C	Schenkendorfstraße	8	Dachgeschoss	rechts	2.0		Kategorie 4	31,92 m <sup>2</sup>	8,09	A-Seite 45

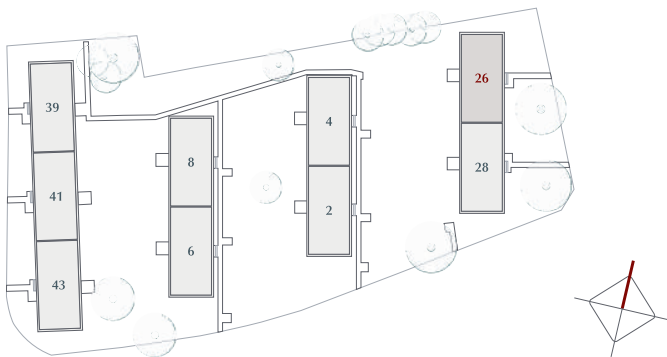
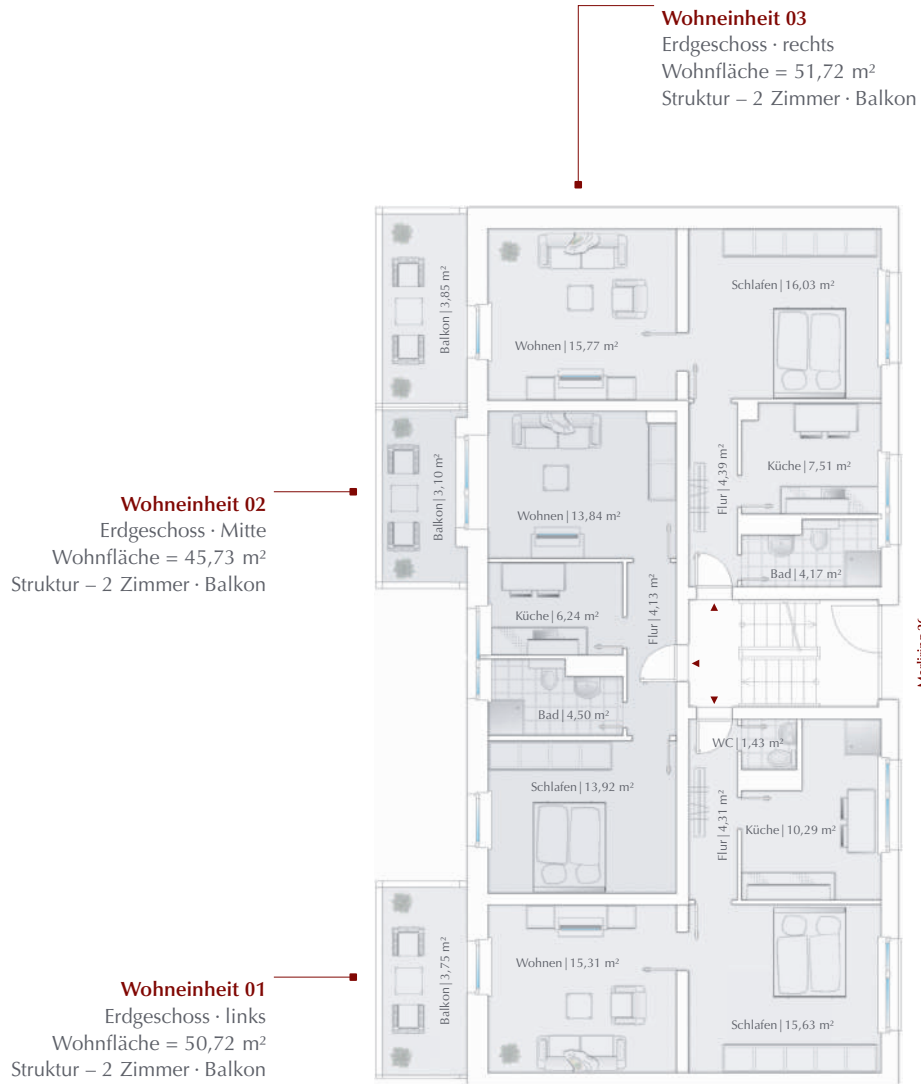
**DREEMASTER** WOHNGEBÄUDE LAUERHOFSTRASSE 39–43 (UNGERADE)**Eigentumswohnung · Gebäude · Struktur · Einwertung · Flächenangaben · Miteigentumsanteile · Raumperspektive**<sup>1-6</sup>

[Wohnungsnummer · Gebäudebezeichnung · Aufgang · Gebäudeebene · Einordnung · Raumzahl · Wohnplus · Zustand (Kategorie) · Wohnfläche · 1/1.000 · Abbildung]

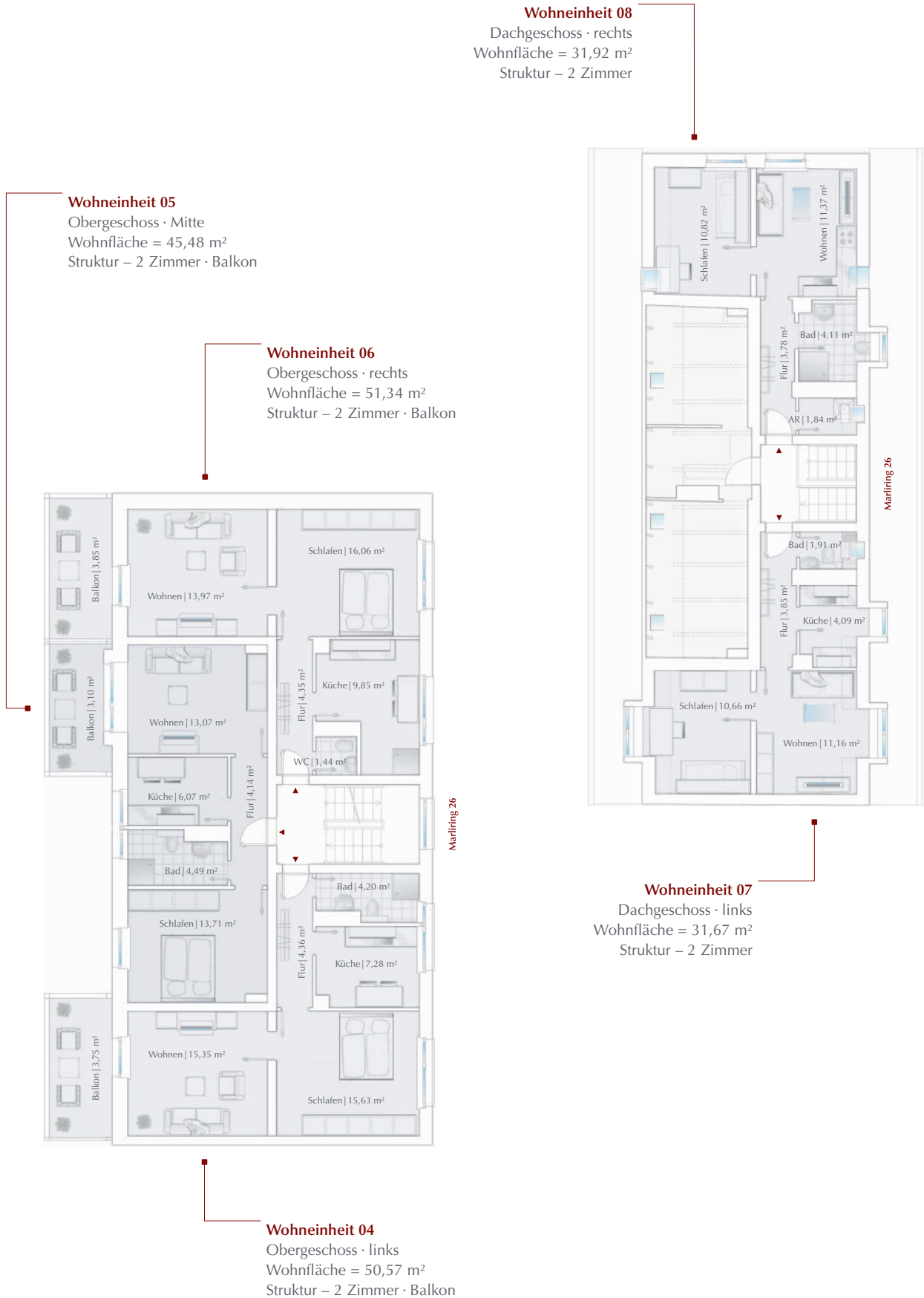
49	Gebäude D	Lauerhofstraße	39	Erdgeschoss	links	2.0	Balkon	Kategorie 3	51,81 m <sup>2</sup>	13,12	A-Seite 46
50	Gebäude D	Lauerhofstraße	39	Erdgeschoss	Mitte	2.0	Balkon	Kategorie 1	46,19 m <sup>2</sup>	11,70	A-Seite 46
51	Gebäude D	Lauerhofstraße	39	Erdgeschoss	rechts	2.0	Balkon	Kategorie 2	50,69 m <sup>2</sup>	12,84	A-Seite 46
52	Gebäude D	Lauerhofstraße	39	Obergeschoss 1	links	2.0	Balkon	Kategorie 2	52,09 m <sup>2</sup>	13,19	A-Seite 47
53	Gebäude D	Lauerhofstraße	39	Obergeschoss 1	Mitte	2.0	Balkon	Kategorie 2	46,60 m <sup>2</sup>	11,80	A-Seite 47
54	Gebäude D	Lauerhofstraße	39	Obergeschoss 1	rechts	2.0	Balkon	Kategorie 3	50,79 m <sup>2</sup>	12,86	A-Seite 47
55	Gebäude D	Lauerhofstraße	39	Obergeschoss 2	links	2.0	Balkon	Kategorie 2	52,09 m <sup>2</sup>	13,19	A-Seite 47
56	Gebäude D	Lauerhofstraße	39	Obergeschoss 2	Mitte	2.0	Balkon	Kategorie 2	46,60 m <sup>2</sup>	11,80	A-Seite 47
57	Gebäude D	Lauerhofstraße	39	Obergeschoss 2	rechts	2.0	Balkon	Kategorie 2	50,79 m <sup>2</sup>	12,86	A-Seite 47
58	Gebäude D	Lauerhofstraße	39	Dachgeschoss	links	2.0		Kategorie 4	31,48 m <sup>2</sup>	10,94	A-Seite 47
59	Gebäude D	Lauerhofstraße	39	Dachgeschoss	rechts	2.0		Kategorie 5	45,20 m <sup>2</sup>	11,41	A-Seite 47
60	Gebäude D	Lauerhofstraße	41	Erdgeschoss	links	2.0	Balkon	Kategorie 2	50,64 m <sup>2</sup>	12,83	A-Seite 48
61	Gebäude D	Lauerhofstraße	41	Erdgeschoss	Mitte	2.0	Balkon	Kategorie 2	46,27 m <sup>2</sup>	11,72	A-Seite 48
62	Gebäude D	Lauerhofstraße	41	Erdgeschoss	rechts	2.0	Balkon	Kategorie 2	50,59 m <sup>2</sup>	12,81	A-Seite 48
63	Gebäude D	Lauerhofstraße	41	Obergeschoss 1	links	2.0	Balkon	Kategorie 2	50,74 m <sup>2</sup>	12,85	A-Seite 50
64	Gebäude D	Lauerhofstraße	41	Obergeschoss 1	Mitte	2.0	Balkon	Kategorie 2	46,34 m <sup>2</sup>	11,74	A-Seite 50
65	Gebäude D	Lauerhofstraße	41	Obergeschoss 1	rechts	2.0	Balkon	Kategorie 2	50,87 m <sup>2</sup>	12,89	A-Seite 50
66	Gebäude D	Lauerhofstraße	41	Obergeschoss 2	links	2.0	Balkon	Kategorie 2	50,74 m <sup>2</sup>	12,85	A-Seite 51
67	Gebäude D	Lauerhofstraße	41	Obergeschoss 2	Mitte	2.0	Balkon	Kategorie 1	46,34 m <sup>2</sup>	11,74	A-Seite 51
68	Gebäude D	Lauerhofstraße	41	Obergeschoss 2	rechts	2.0	Balkon	Kategorie 2	50,87 m <sup>2</sup>	12,89	A-Seite 51
69	Gebäude D	Lauerhofstraße	41	Dachgeschoss	links	2.0		Kategorie 4	31,10 m <sup>2</sup>	10,84	A-Seite 51
70	Gebäude D	Lauerhofstraße	41	Dachgeschoss	rechts	2.0		Kategorie 4	31,15 m <sup>2</sup>	11,41	A-Seite 51
71	Gebäude D	Lauerhofstraße	43	Erdgeschoss	links	2.0	Balkon	Kategorie 2	50,59 m <sup>2</sup>	12,81	A-Seite 52
72	Gebäude D	Lauerhofstraße	43	Erdgeschoss	Mitte	2.0	Balkon	Kategorie 2	46,32 m <sup>2</sup>	11,73	A-Seite 52
73	Gebäude D	Lauerhofstraße	43	Erdgeschoss	rechts	2.0	Balkon	Kategorie 2	51,92 m <sup>2</sup>	13,15	A-Seite 52
74	Gebäude D	Lauerhofstraße	43	Obergeschoss 1	links	2.0	Balkon	Kategorie 3	50,98 m <sup>2</sup>	12,91	A-Seite 53
75	Gebäude D	Lauerhofstraße	43	Obergeschoss 1	Mitte	2.0	Balkon	Kategorie 2	46,40 m <sup>2</sup>	11,75	A-Seite 53
76	Gebäude D	Lauerhofstraße	43	Obergeschoss 1	rechts	2.0	Balkon	Kategorie 2	52,03 m <sup>2</sup>	13,18	A-Seite 53
77	Gebäude D	Lauerhofstraße	43	Obergeschoss 2	links	2.0	Balkon	Kategorie 2	50,98 m <sup>2</sup>	12,91	A-Seite 53
78	Gebäude D	Lauerhofstraße	43	Obergeschoss 2	Mitte	2.0	Balkon	Kategorie 2	46,40 m <sup>2</sup>	11,75	A-Seite 53
79	Gebäude D	Lauerhofstraße	43	Obergeschoss 2	rechts	2.0	Balkon	Kategorie 2	52,03 m <sup>2</sup>	13,18	A-Seite 53
80	Gebäude D	Lauerhofstraße	43	Dachgeschoss	links	2.0		Kategorie 4	31,42 m <sup>2</sup>	10,92	A-Seite 53
81	Gebäude D	Lauerhofstraße	43	Dachgeschoss	rechts	2.0	Balkon	Kategorie 4	36,22 m <sup>2</sup>	12,62	A-Seite 53

**Abkürzungen · Symbole · Erläuterungen** [Irrtum · Änderungen · Ergänzungen vorbehalten, Stand April 2025]

- Eigentumswohnung** – das Angebot (in diesem Verkaufsprospekt als Angebot III ausgewiesen) bezieht sich auf insgesamt 81 Eigentumswohnungen in vier Gebäuden (fortlaufende, gebäudeübergreifende Nummerierung, beginnend im Gebäude Marliring); weitere Angaben sind der Teilungserklärung (des Notars Till Franzmann in Regensburg, Urkundenverzeichnis Nummer F0276/2025 vom 06.02.2025) zu entnehmen
- Gebäude** – vier freistehende Gebäude; die Gebäude werden über zwei Aufgänge (Gebäude Marliring und Schenkendorfstraße) beziehungsweise über drei Aufgänge (Gebäude Lauerhofstraße) erschlossen; Gliederung über drei respektive vier wohnwirtschaftliche Ebenen; in der Regel drei Wohneinheiten auf jeder Ebene (abweichend hiervon: jeweils zwei Wohneinheiten in den Dachgeschossbereichen); die auf den Seiten 34 bis 53 abgebildeten Aufteilungspläne können im Einzelfall und im Detail von der tatsächlichen Ausführung und Situation im Bestand (geringfügig) abweichen
- Struktur** – Eigentumswohnungen mit zwei Räumen und Flächen zwischen circa 31 m<sup>2</sup> und circa 52 m<sup>2</sup> – durchschnittliche Wohnfläche circa 46 m<sup>2</sup>; **Wohnwertsteigerung** – vorbehaltlich einer baurechtlichen Genehmigung wird der überwiegende Teil der angebotenen Eigentumswohnungen mit Balkonen ausgestattet (Ausstattungsmerkmale, deren Nutzwert für Erholungs- und Freizeit Zwecke zu einer **Gebrauchswertsteigerung** der Wohneinheit führt) – weitere Angaben sind der Teilungserklärung (des Notars Till Franzmann in Regensburg, Urkundenverzeichnis Nummer F0276/2025 vom 06.02.2025) in Verbindung mit der Bezugsurkunde (des Notars Till Franzmann in Regensburg, Urkundenverzeichnis Nummer F0277/2025 vom 06.02.2025) zu entnehmen
- Einwertung** – die in diesem Verkaufsprospekt angebotenen Eigentumswohnungen sind nach vorheriger Begehung (des überwiegenden Teils der hier angebotenen Wohneinheiten) und punktueller Begutachtung einzelner Einheiten sowie unter Berücksichtigung der durch die Domicil Real Estate Group definierten Mindestvermietungsstandards für Wohnimmobilien und bezüglich der im Einzelfall differierenden Ausstattung als **Wohneinheiten im Altbestand** (in den Übersichten als Kategorie 1 gekennzeichnet), als **Wohneinheiten im vermietbaren Zustand** (Kategorie 2) und als **Wohneinheiten im sanierten Zustand** (Kategorie 3) eingestuft worden, zudem sind die Eigentumswohnungen in den Dachgeschossen in zwei weitere Kategorien unterteilt worden – **Wohneinheiten im Bestand** (Kategorie 4) und **Wohneinheiten nach Sanierung** (Kategorie 5); Einstufung auf der Grundlage des jeweils vor Ort vorgefundenen, bereits umgesetzten oder, im Einzelfall, auch unterstellten Ausbau- und Ausstattungszustandes; es kann grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden, dass eine während der Prospekterstellung (noch) nicht begangene Wohneinheit zu gegebener Zeit unter Umständen abweichend eingestuft werden muss; die Bestandsaufnahme im Sondereigentum (in 2024) erfolgte ausschließlich augenscheinlich, ohne Anspruch auf Vollständigkeit, ohne tiefgehende Prüfung der Materialität, Funktionsfähigkeit und Vollständigkeit der jeweils in Augenschein genommenen tatsächlichen Ausstattung – eine Garantie kann diesbezüglich nicht übernommen werden; ausführliche Angaben sind den Abschnitten “Bestand · Werterhalt · Wertsteigerung” (Seite 54 und weitere, Prospektteil A) und “Rechtliche und konzeptionelle Grundlagen” (Seite 86 und weitere, Prospektteil B) zu entnehmen, insbesondere wird auf die Angaben im Mietpool-GbR-Vertrag verwiesen (Mietpool-GbR-Vertrag des Notars Till Franzmann in Regensburg, Urkundenverzeichnis Nummer F0278/2025 vom 06.02.2025); die in diesem Verkaufsprospekt angebotenen Eigentumswohnungen werden in den vorgefundenen, bereits umgesetzten, oder – im Einzelfall – auch unterstellten Standards (Kategorien) veräußert, hiervon gegebenenfalls abweichende Regelungen sind dem notariellen Kaufvertrag zu entnehmen
- Flächenangaben** – sämtliche Flächenangaben sind Zirkangaben; Wohnflächenermittlung – ein Flächenaufmaß erfolgte nur in zwei Gebäuden, berücksichtigt wurden dabei die Wohneinheiten in einem der nahezu baugleichen Gebäude A, B und C sowie die Wohneinheiten im Gebäude D); die nicht auf einem Aufmaß basierenden Wohnflächen sind unter Berücksichtigung des Gebäudes, des Wohnungstyps und des räumlichen Zuschnitts auf der Grundlage des im Vergleich dazu vorliegenden Flächenaufmaßes rechnerisch ermittelt worden (Wohnflächenermittlung nach den Grundsätzen der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung)); die tatsächliche Wohnfläche kann davon abweichen; eine genaue Angabe der Wohnfläche im Kaufvertrag erfolgt nicht, damit wird mangels Angabe hinsichtlich dieser Flächen keine Beschaffenheitsvereinbarung im Sinne von § 434 Abs. 1 Satz 1 BGB zwischen den Parteien getroffen; zu beachten ist außerdem, dass die anrechenbaren Flächen der noch zu errichtenden Balkone (Ausstattungsmerkmal, dessen Nutzwert für Erholungs- und Freizeit Zwecke zu einer Gebrauchswertsteigerung der Wohnung führt) mit der Hälfte ihrer Grundfläche (das entspricht 50 Prozent) berücksichtigt wurden
- Miteigentumsanteile** – Miteigentumsanteile, bezogen auf das Gemeinschaftseigentum der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) Marliring 26, 28, Schenkendorfstraße 2-8 (gerade) und Lauerhofstraße 39-43 (ungerade) in 23566 Lübeck (WEG Lübeck · Marliring · Schenkendorfstraße · Lauerhofstraße) – Gesamtheit der im Bestand enthaltenen Eigentumswohnungen (956,38/1.000) und der gegebenenfalls durch Nachverdichtung (Dachgeschossausbau) neu entstehenden Eigentumswohnungen (43,62/1.000) in den Gebäuden Marliring und Schenkendorfstraße; vier Bestandsgebäude mit derzeit 81 Eigentumswohnungen (Nummern 01 bis 81; Wohnfläche gesamt circa 3.714 m<sup>2</sup>; **Wohnungseigentum**), unterirdische Pkw-Stellplätze (in einer Tiefgarage) und solche in den Gebäudeaußenanlagen (herkömmliche Außenstellplätze) sind auf dem Grundstück nicht vorhanden; weitere Angaben sind der Teilungserklärung (des Notars Till Franzmann in Regensburg, Urkundenverzeichnis Nummer F0276/2025 vom 06.02.2025) zu entnehmen



Hinweis – in den auf diesen Seiten ausgewiesenen Wohnflächen wurden die Flächen der im Bestand nicht vorhandenen, jedoch bis spätestens Ende 2028 zu ergänzenden Balkone bereits berücksichtigt (Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft)



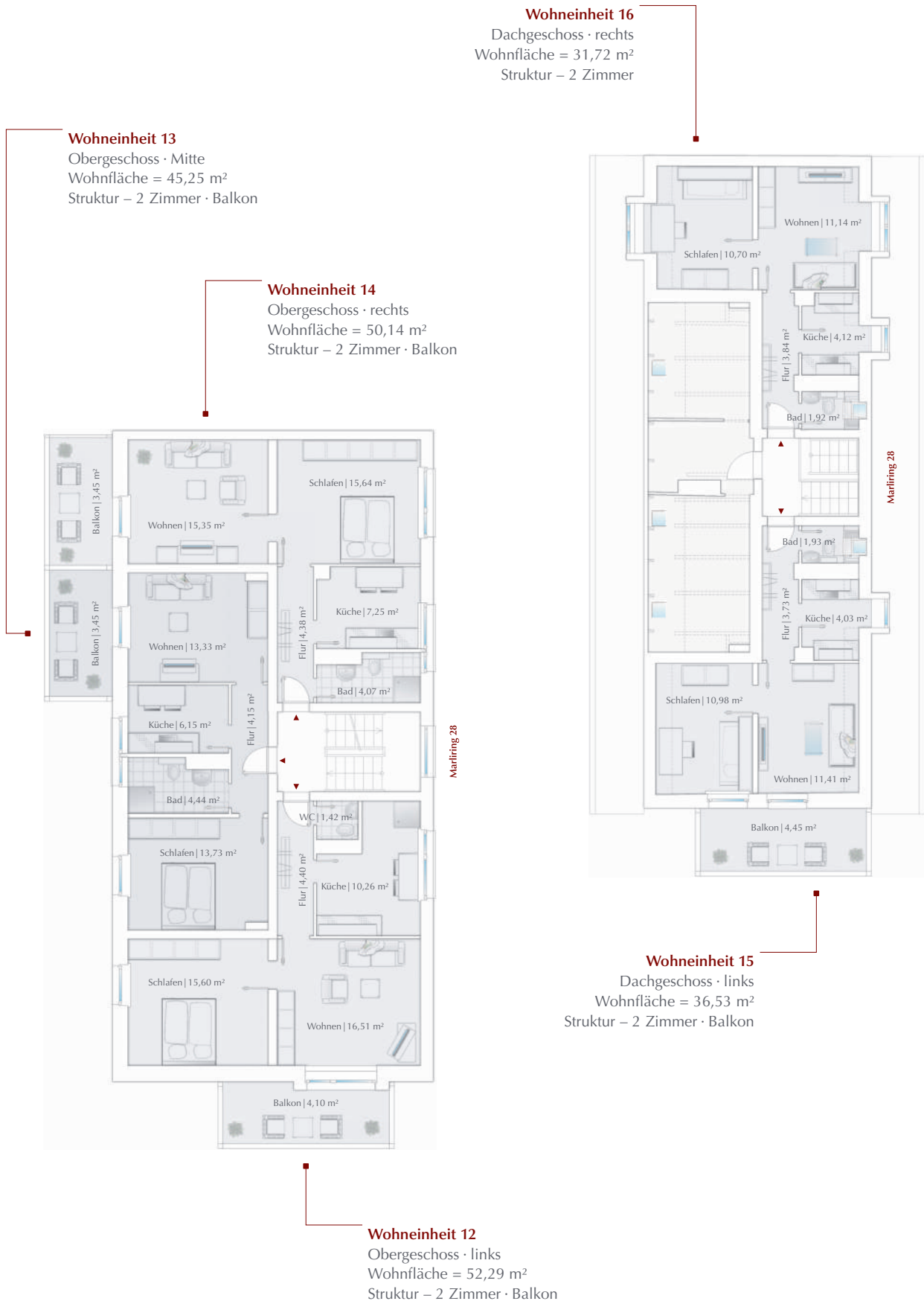
**Wohneinheit 11**  
Erdgeschoss · rechts  
Wohnfläche = 50,23 m<sup>2</sup>  
Struktur – 2 Zimmer · Balkon

**Wohneinheit 10**  
Erdgeschoss · Mitte  
Wohnfläche = 45,22 m<sup>2</sup>  
Struktur – 2 Zimmer · Balkon

**Wohneinheit 09**  
Erdgeschoss · links  
Wohnfläche = 52,26 m<sup>2</sup>  
Struktur – 2 Zimmer · Balkon



Hinweis – in den auf diesen Seiten ausgewiesenen Wohnflächen wurden die Flächen der im Bestand nicht vorhandenen, jedoch bis spätestens Ende 2028 zu ergänzenden Balkone bereits berücksichtigt (Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft)



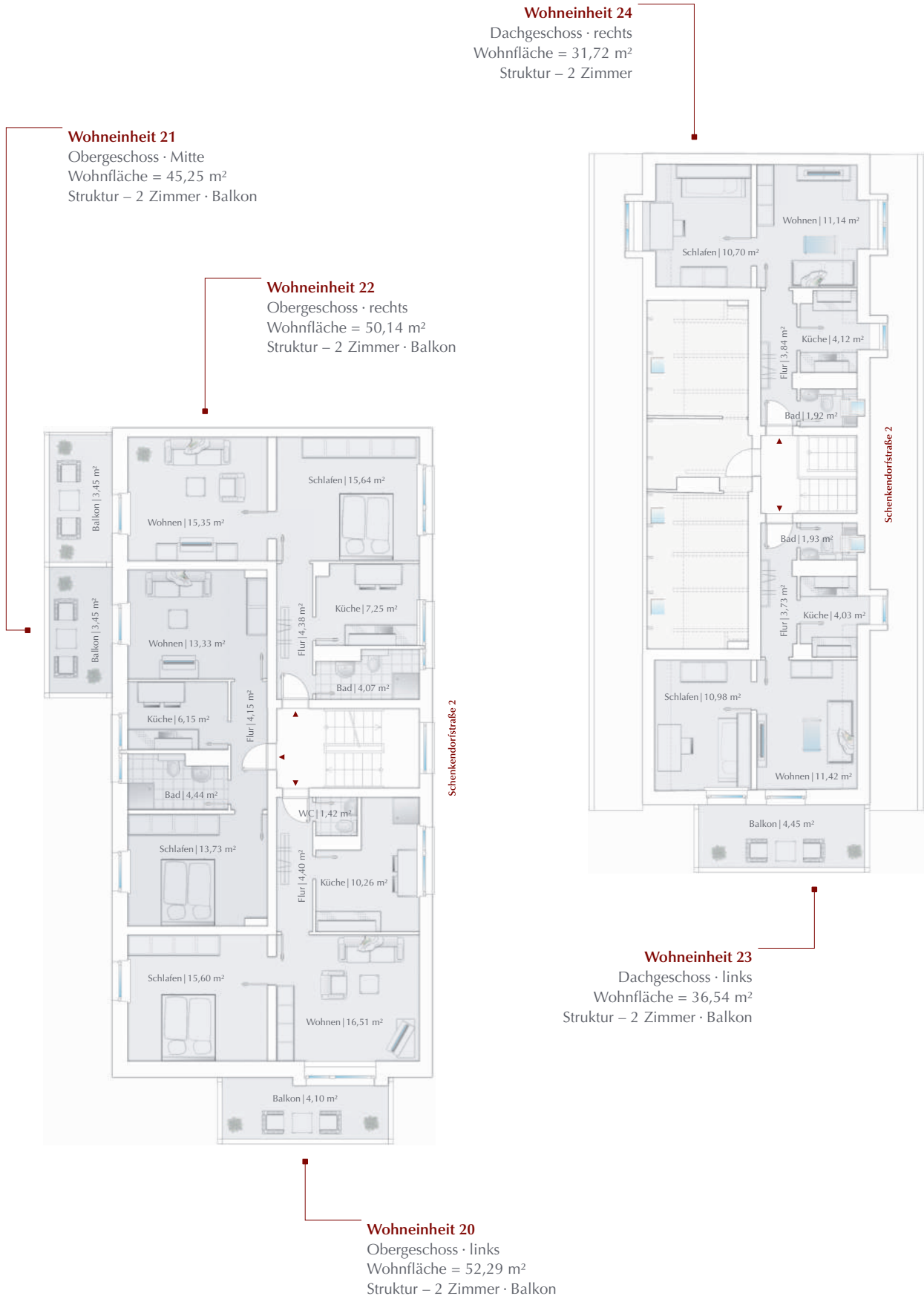
**Wohneinheit 19**  
Erdgeschoss · rechts  
Wohnfläche = 50,23 m<sup>2</sup>  
Struktur – 2 Zimmer · Balkon

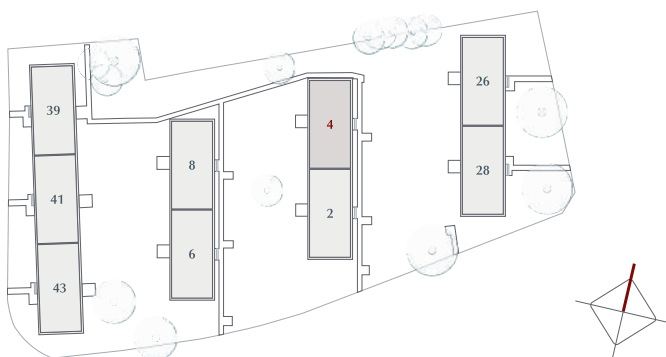
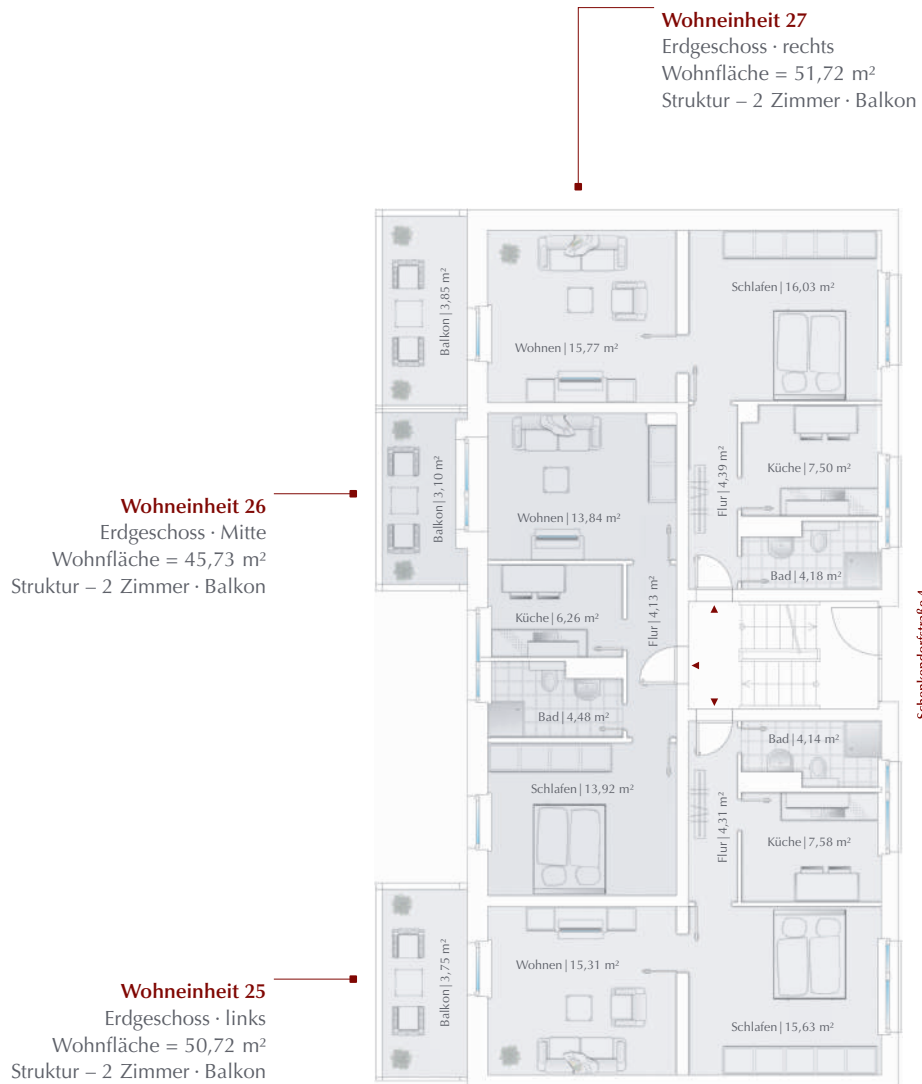
**Wohneinheit 18**  
Erdgeschoss · Mitte  
Wohnfläche = 45,22 m<sup>2</sup>  
Struktur – 2 Zimmer · Balkon

**Wohneinheit 17**  
Erdgeschoss · links  
Wohnfläche = 52,26 m<sup>2</sup>  
Struktur – 2 Zimmer · Balkon

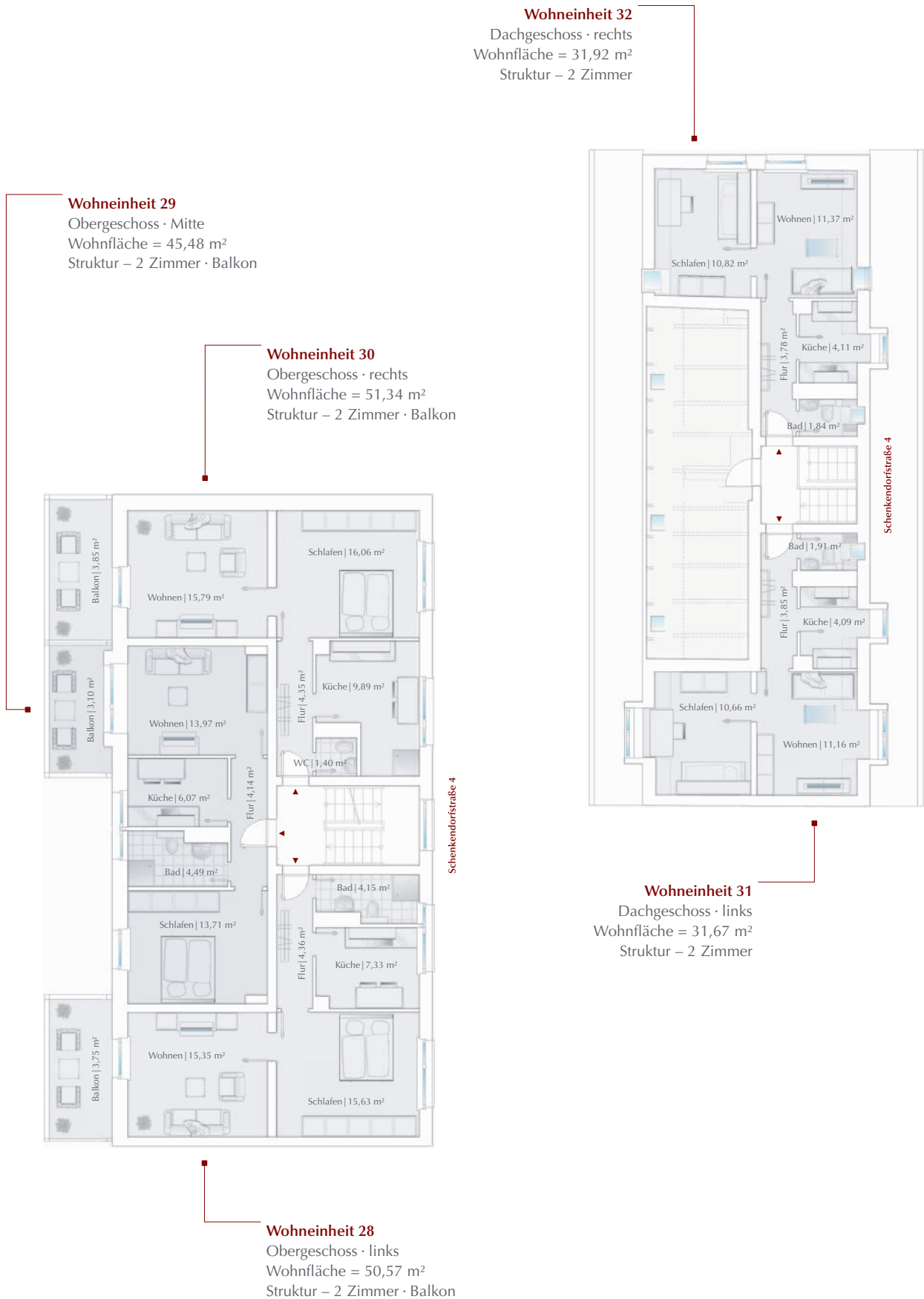


Hinweis – in den auf diesen Seiten ausgewiesenen Wohnflächen wurden die Flächen der im Bestand nicht vorhandenen, jedoch bis spätestens Ende 2028 zu ergänzenden Balkone bereits berücksichtigt (Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft)





Hinweis – in den auf diesen Seiten ausgewiesenen Wohnflächen wurden die Flächen der im Bestand nicht vorhandenen, jedoch bis spätestens Ende 2028 zu ergänzenden Balkone bereits berücksichtigt (Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft)



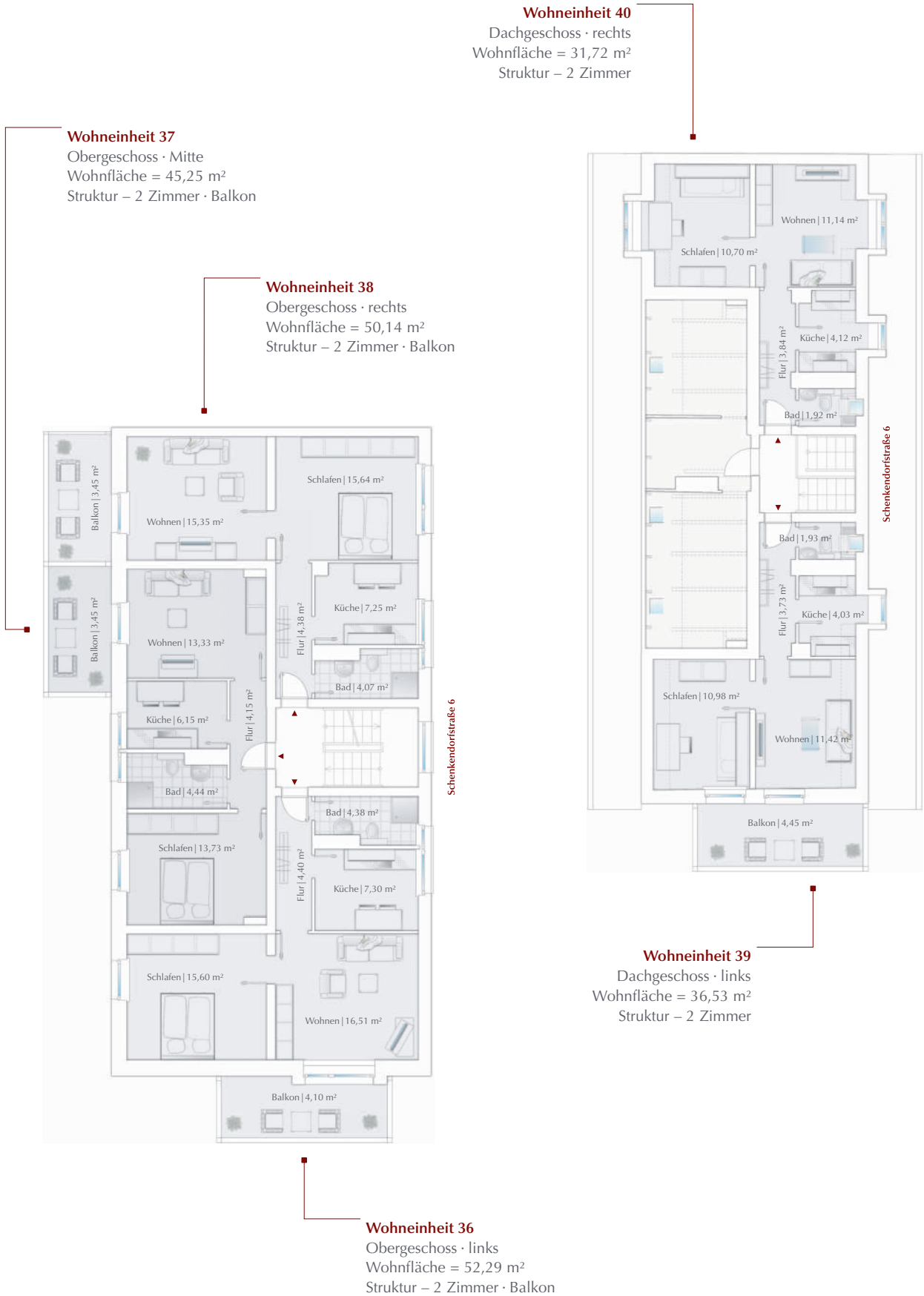
**Wohneinheit 35**  
Erdgeschoss · rechts  
Wohnfläche = 50,23 m<sup>2</sup>  
Struktur – 2 Zimmer · Balkon

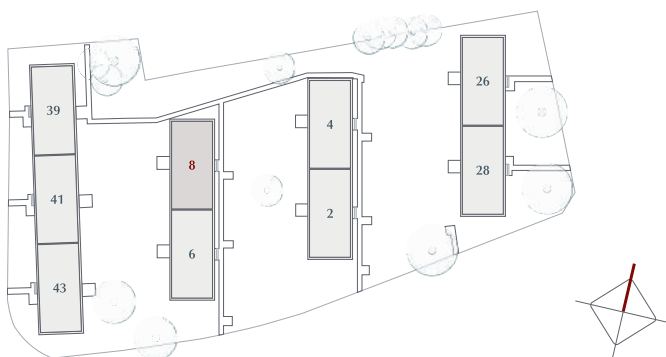
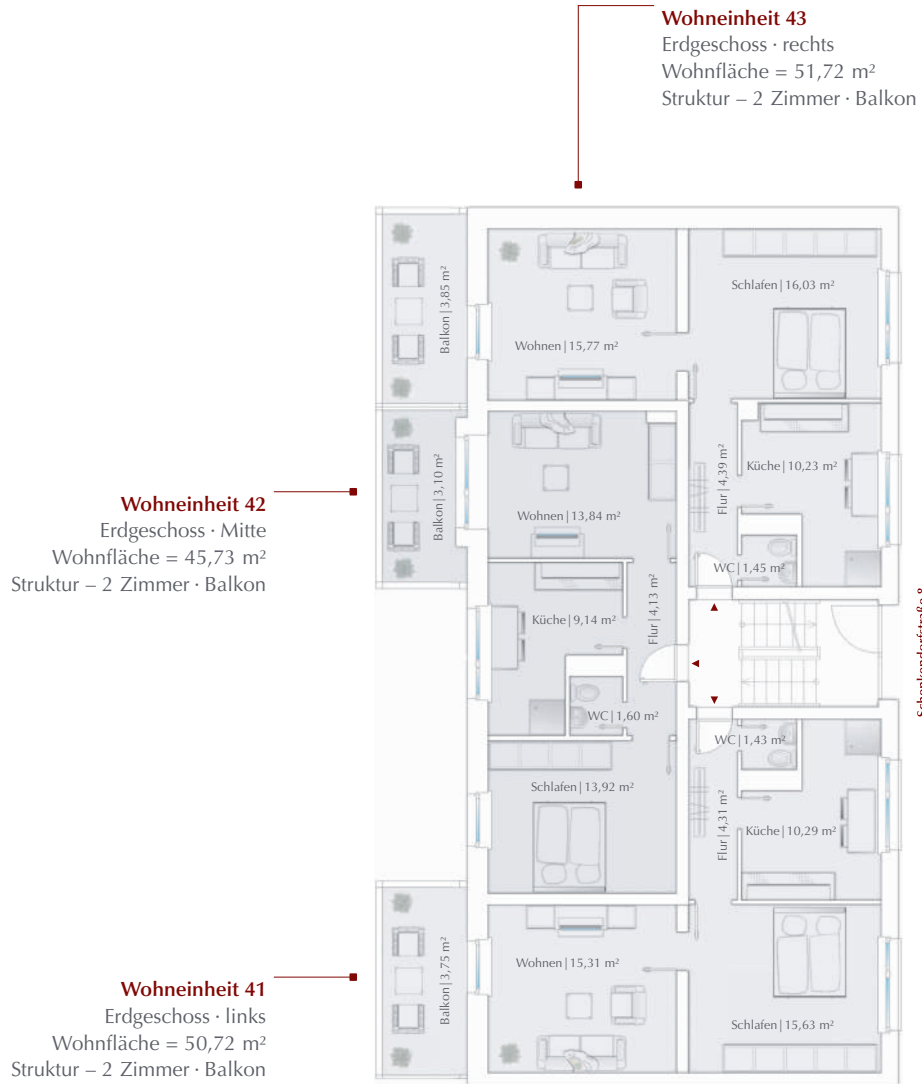
**Wohneinheit 34**  
Erdgeschoss · Mitte  
Wohnfläche = 45,22 m<sup>2</sup>  
Struktur – 2 Zimmer · Balkon

**Wohneinheit 33**  
Erdgeschoss · links  
Wohnfläche = 52,26 m<sup>2</sup>  
Struktur – 2 Zimmer · Balkon

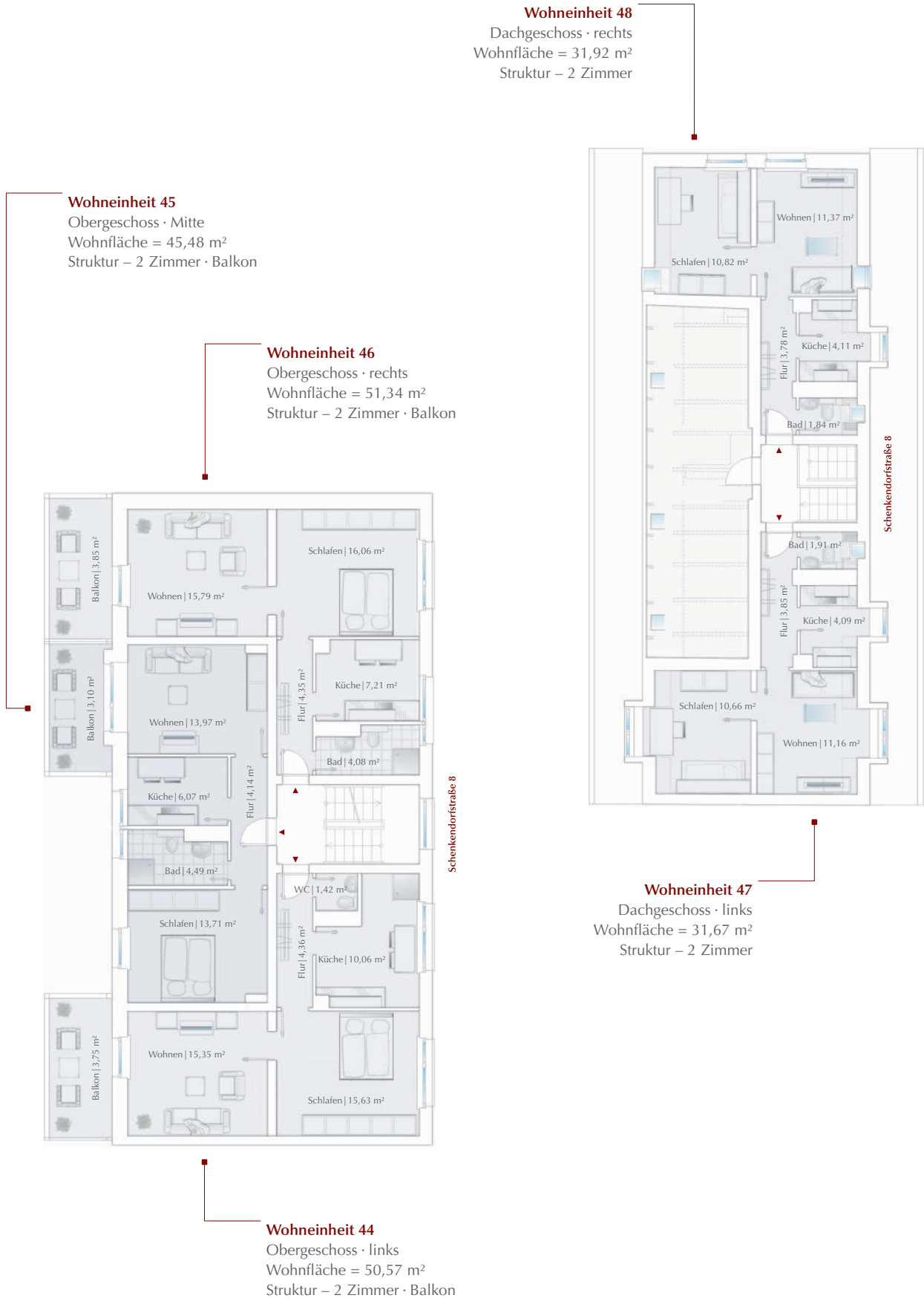


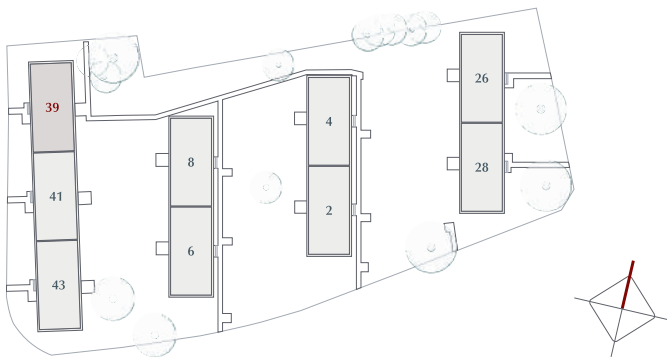
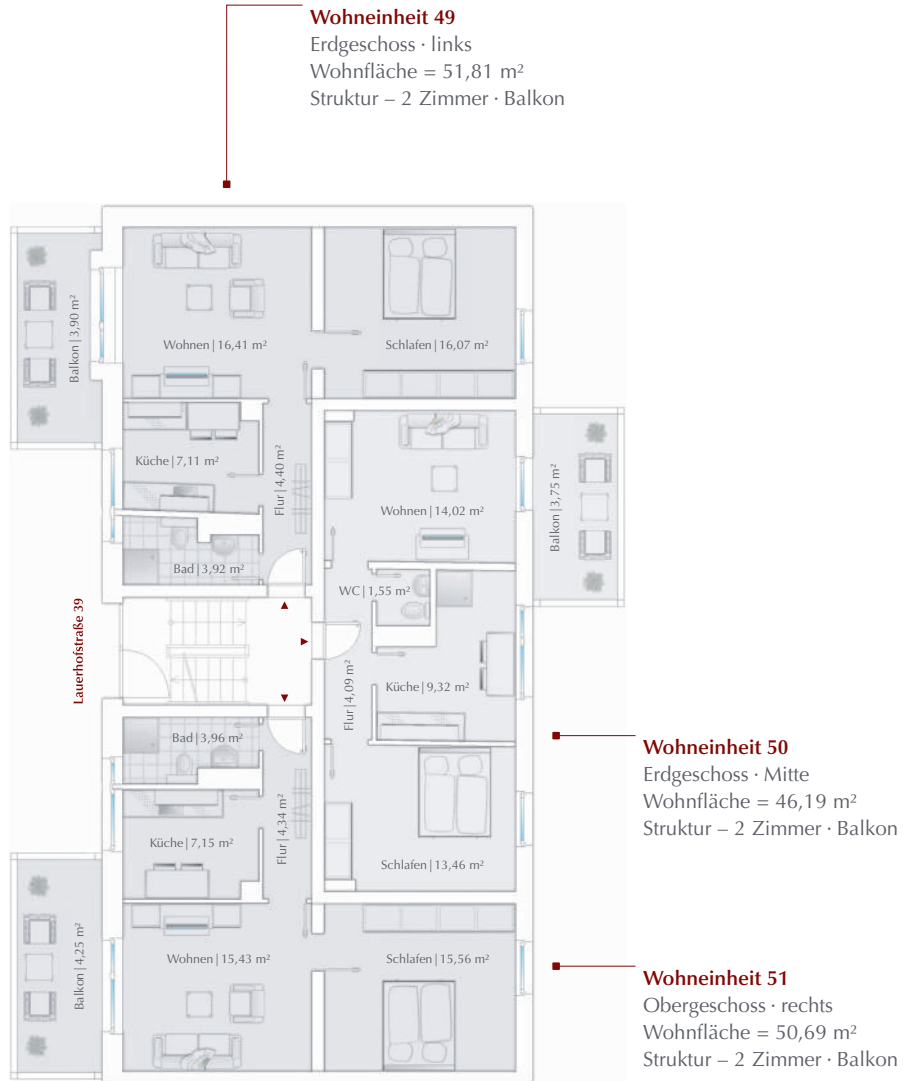
Hinweis – in den auf diesen Seiten ausgewiesenen Wohnflächen wurden die Flächen der im Bestand nicht vorhandenen, jedoch bis spätestens Ende 2028 zu ergänzenden Balkone bereits berücksichtigt (Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft)





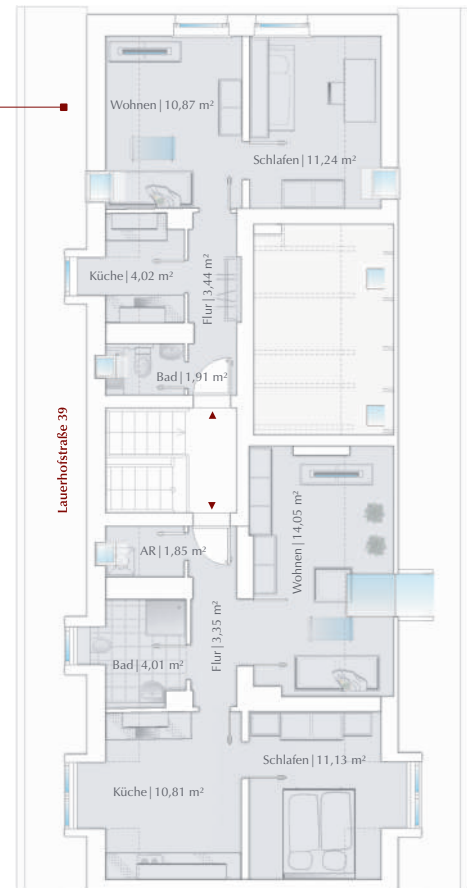
Hinweis – in den auf diesen Seiten ausgewiesenen Wohnflächen wurden die Flächen der im Bestand nicht vorhandenen, jedoch bis spätestens Ende 2028 zu ergänzenden Balkone bereits berücksichtigt (Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft)



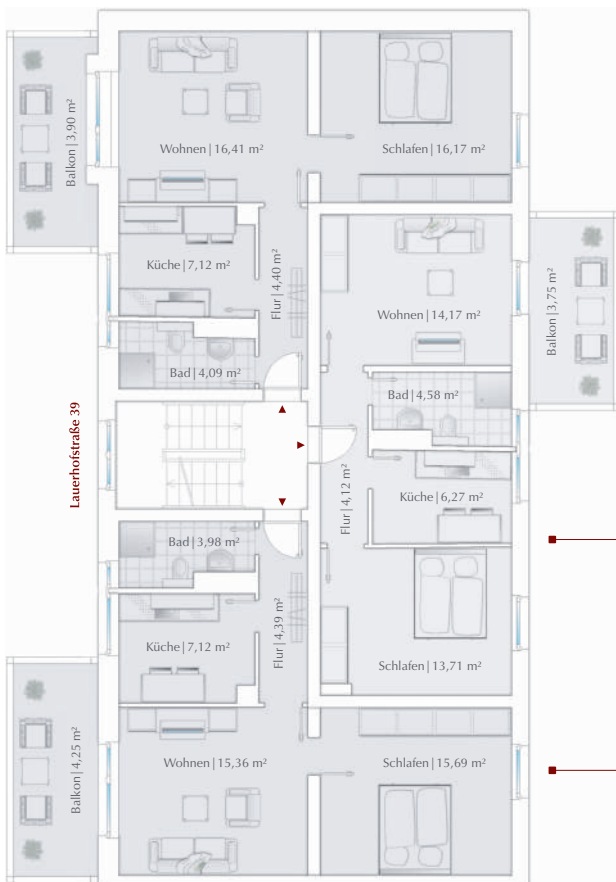


Hinweis – in den auf diesen Seiten ausgewiesenen Wohnflächen wurden die Flächen der im Bestand nicht vorhandenen, jedoch bis spätestens Ende 2028 zu ergänzenden Balkone bereits berücksichtigt (Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft)

**Wohnheit 58**  
Dachgeschoss · links  
Wohnfläche = 31,48 m<sup>2</sup>  
Struktur – 2 Zimmer



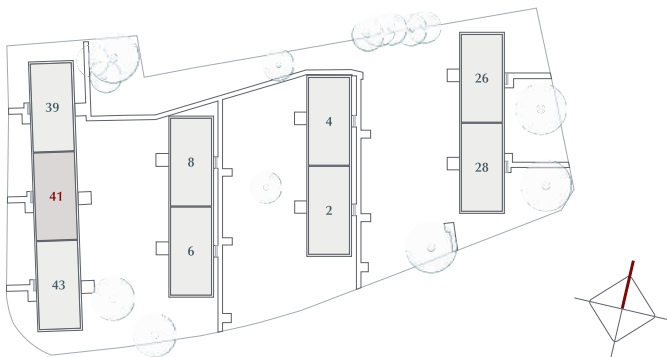
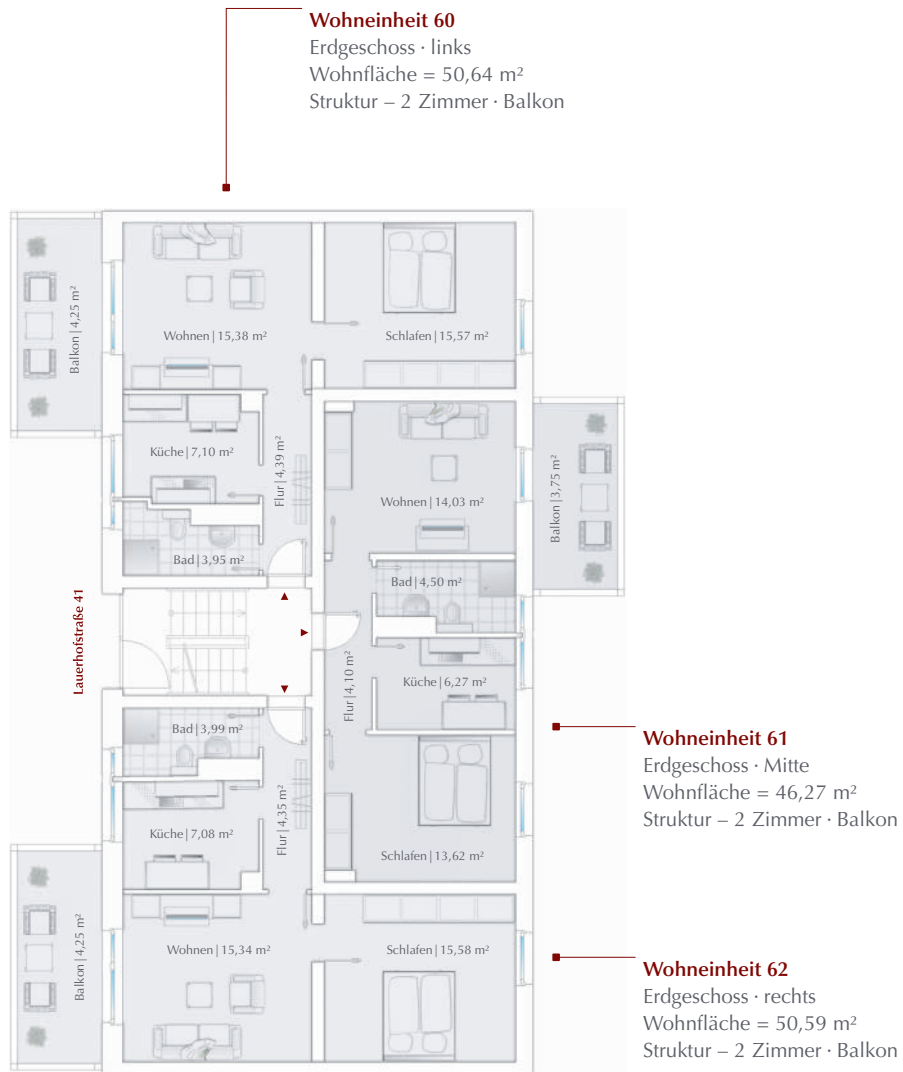
**Wohnheiten 52, 55**  
Obergeschoss 1, 2 · links  
Wohnfläche = 52,09 m<sup>2</sup>  
Struktur – 2 Zimmer · Balkon



**Wohnheit 59**  
Dachgeschoss · rechts  
Wohnfläche = 45,20 m<sup>2</sup>  
Struktur – 2 Zimmer

**Wohnheiten 53, 56**  
Obergeschoss 1, 2 · Mitte  
Wohnfläche = 46,60 m<sup>2</sup>  
Struktur – 2 Zimmer · Balkon

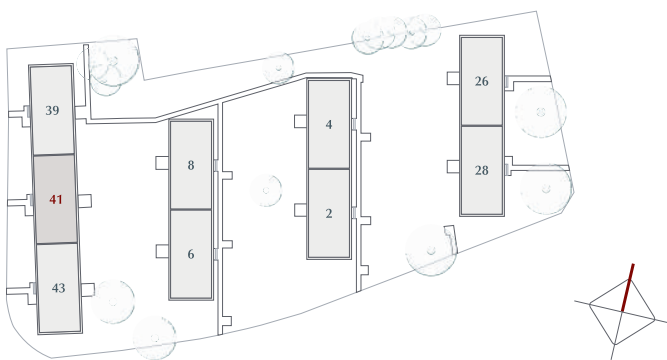
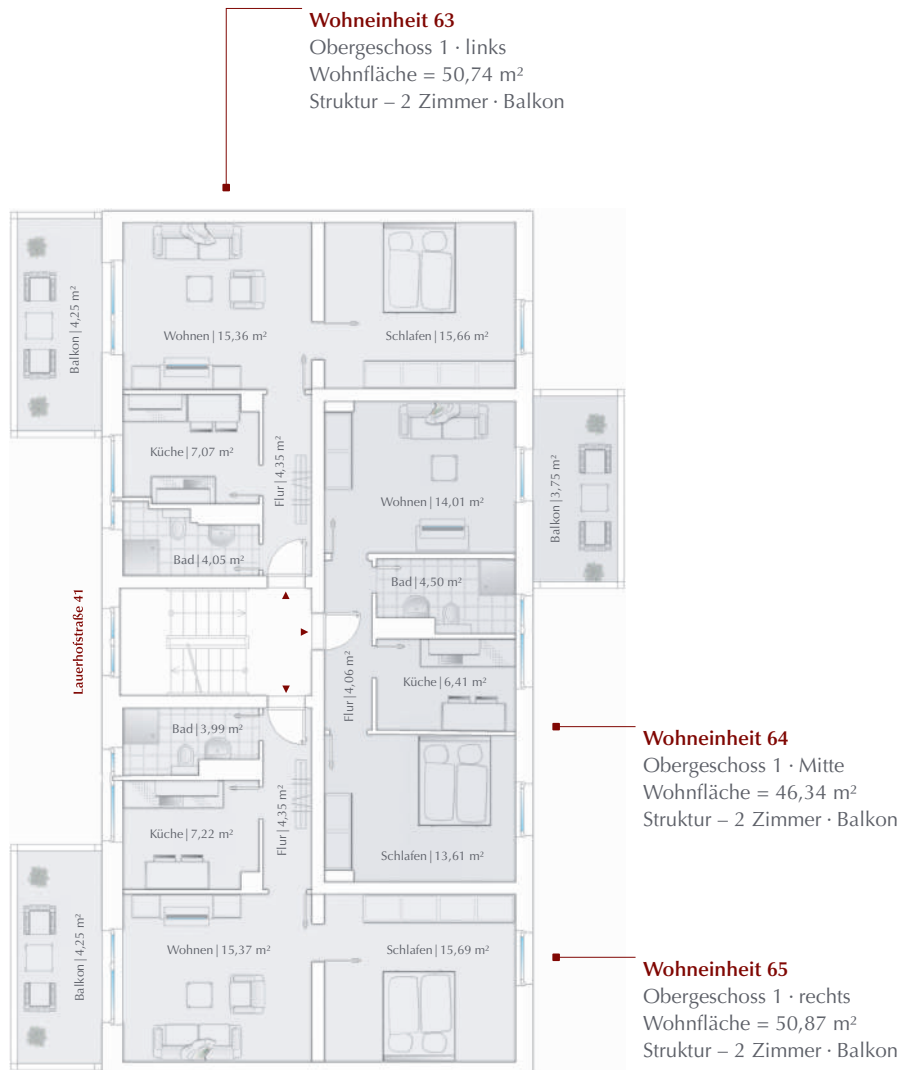
**Wohnheiten 54, 57**  
Obergeschoss 1, 2 · rechts  
Wohnfläche = 50,79 m<sup>2</sup>  
Struktur – 2 Zimmer · Balkon



Hinweis – in den auf diesen Seiten ausgewiesenen Wohnflächen wurden die Flächen der im Bestand nicht vorhandenen, jedoch bis spätestens Ende 2028 zu ergänzenden Balkone bereits berücksichtigt (Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft)



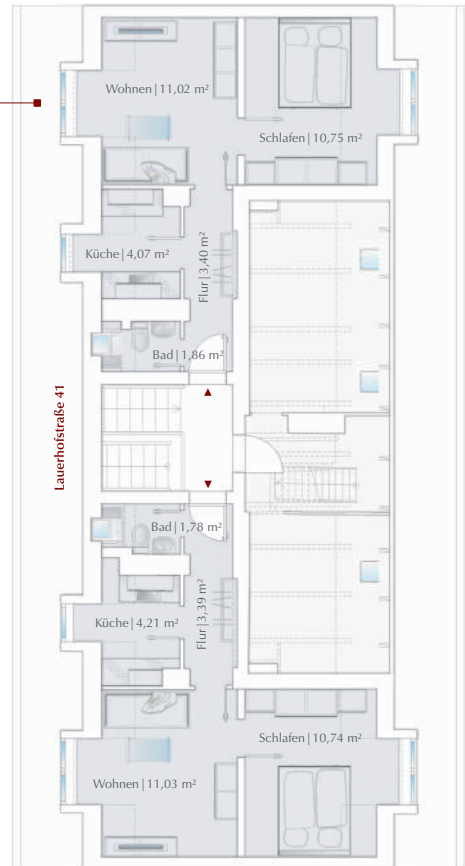
Raumfokus [exemplarisch – Badmodernisierung im Rahmen der Renovierungsverpflichtung, Gebäude Lauerhofstraße und Marliring; unverbindliche Muster, 2025]



Hinweis – in den auf diesen Seiten ausgewiesenen Wohnflächen wurden die Flächen der im Bestand nicht vorhandenen, jedoch bis spätestens Ende 2028 zu ergänzenden Balkone bereits berücksichtigt (Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft)

**Wohninheit 69**  
 Dachgeschoss · links  
 Wohnfläche = 31,10 m<sup>2</sup>  
 Struktur – 2 Zimmer

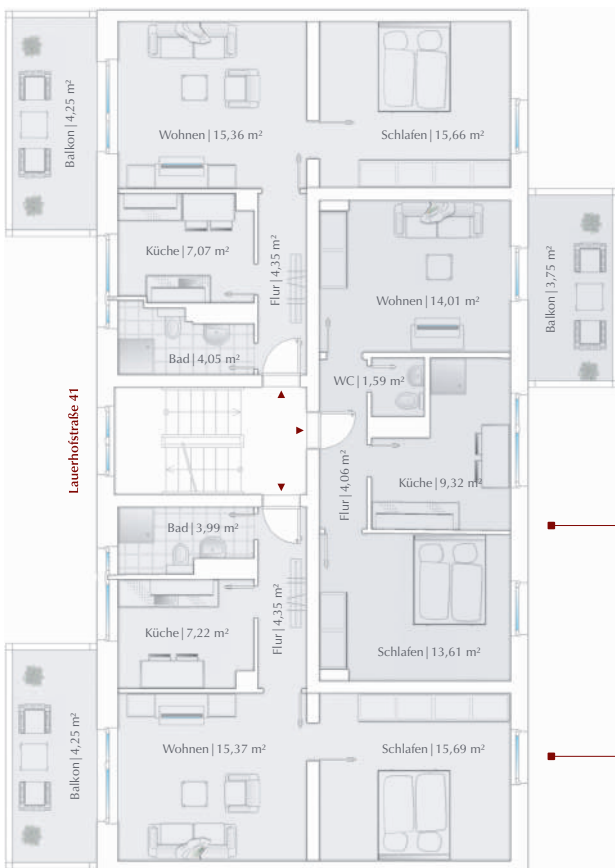
**Wohninheit 66**  
 Obergeschoss 2 · links  
 Wohnfläche = 50,74 m<sup>2</sup>  
 Struktur – 2 Zimmer · Balkon

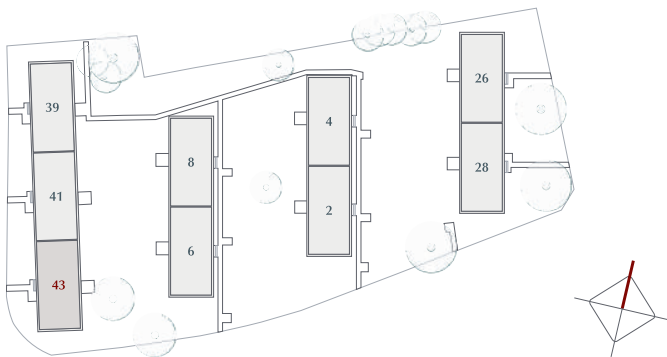
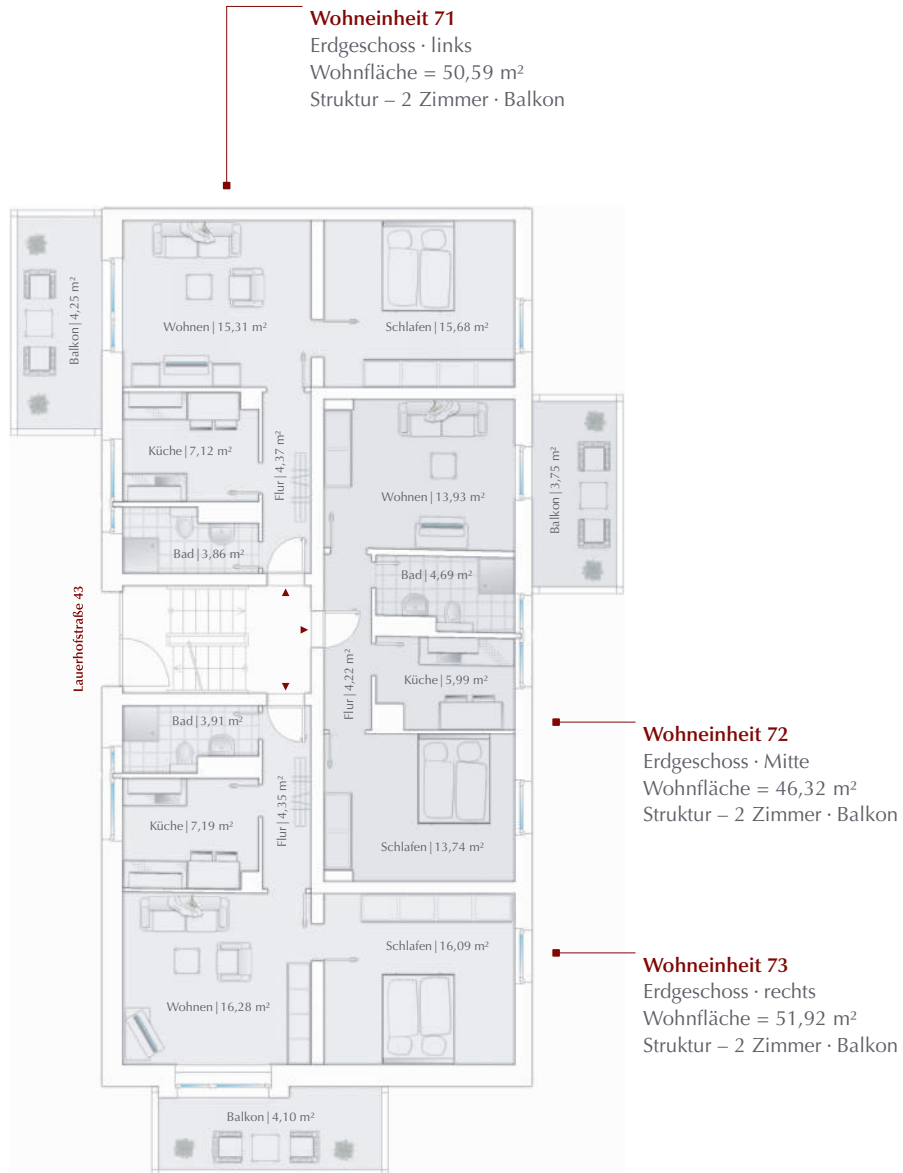


**Wohninheit 70**  
 Dachgeschoss · rechts  
 Wohnfläche = 31,15 m<sup>2</sup>  
 Struktur – 2 Zimmer

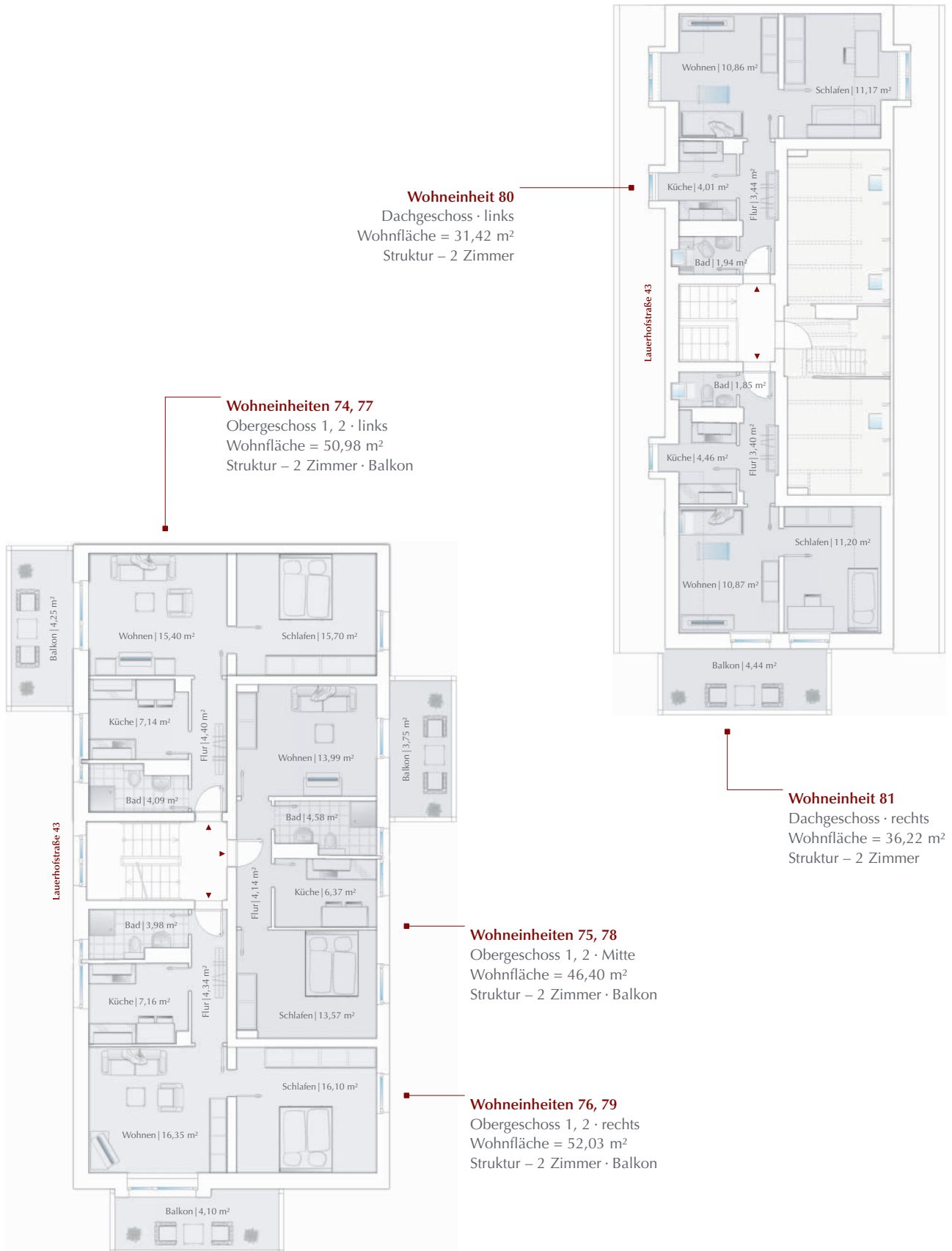
**Wohninheit 67**  
 Obergeschoss 2 · Mitte  
 Wohnfläche = 46,34 m<sup>2</sup>  
 Struktur – 2 Zimmer · Balkon

**Wohninheit 68**  
 Obergeschoss 2 · rechts  
 Wohnfläche = 50,87 m<sup>2</sup>  
 Struktur – 2 Zimmer · Balkon





Hinweis – in den auf diesen Seiten ausgewiesenen Wohnflächen wurden die Flächen der im Bestand nicht vorhandenen, jedoch bis spätestens Ende 2028 zu ergänzenden Balkone bereits berücksichtigt (Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft)



## DIE KUNST DER GEMEINSCHAFT

Die Baukunst wird wieder den ersten Rang unter den Künsten einnehmen, gerade weil sie nicht die Kunst des Einzelnen, sondern die Kunst aller ist. Sie ist die Kunst der Gemeinschaft, in der sich der Zeitgeist widerspiegelt.

Hendrik Petrus Berlage (1856.1934), niederländischer Architekt des Historismus und der Moderne

### IMMOBILIENBESTAND GUTACHTERLICH ANALYSIERT

Bausubstanz und gebäudetechnische Einbauten der in diesem Verkaufsprospekt angebotenen Immobilien sind gutachterlich beurteilt worden; diese Bestandsanalyse erfolgte visuell, eine Bewertung essentieller Bauteile in Stichproben. Ziel der Due Diligence ist es, den allgemeinen gegenwärtigen Zustand der Immobilien zu reflektieren und, sofern gegeben, die Dauerhaftigkeit einschränkende, den Wert beeinträchtigende oder zu einem unverhältnismäßigen Wertverfall führende, Folgeschäden und Bauteilsanierungen verursachende Mängel sowie Verstöße gegen Sicherheitsvorschriften aufzuzeigen und den Wert der Immobilien erhaltende Maßnahmen zu benennen. Der Zustand der angebotenen Immobilien wird anhand der zugrundeliegenden Objektdaten bau- und gebäudetechnisch durchgängig als gut eingestuft, ein Instandhaltungsstau ist derzeit nach Sachstand (weitgehend) nicht zu erkennen.<sup>69</sup>

- es kann davon ausgegangen werden, dass Materialität, Ausführung und Qualität der Bauleistungen den zur Erbauungszeit geltenden Bestimmungen für den Wohnungsbau auf der Grundlage der Verordnung über die Errichtung, Veränderung und den Abbruch von Bauten in Schleswig-Holstein entsprechen und mit Bezug auf Modernisierungen im Bestand den zum Ausführungszeitpunkt geltenden Vorschriften der Landesbauordnung sowie den Anforderungen der Wärmeschutz-, Heizungsanlagen- und Energieeinsparverordnung genügen<sup>70</sup>
- Angaben beziehen sich aufgrund der überwiegenden Außenbewertung auf dominierende Ausstattungen und deren Ausführung, Funktionsprüfungen erfolgten nicht; Abweichungen hiervon sind im Einzelfall nicht auszuschließen, insofern beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Unterlagen, Auskünften, Vermutungen oder Erfahrungswerten bei vergleichbaren Gebäuden; technische Änderungen, die sich nicht wertmindernd auswirken, bleiben ausdrücklich vorbehalten; für sämtliche Bauteile und Konstruktionen der Gebäude gilt Bestandsschutz; es gelten die rechtlichen Normen sowie technischen Maßgaben, die im baurechtlich zulässig und somit allgemein anerkannt waren – das betrifft insbesondere den Schall-, Brand- und Wärmeschutz

### IN RAUM UND FORM GEZIELT OPTIMIERT

Immobilien sind so gut wie die Möglichkeiten, aus denen man schöpfen kann; in sich schlüssige und ertragsorientierte Konzepte sind die Basis für rentable und langfristig stabile, Wohnqualität und Wertsteigerung implizierende Sachwerte. Als erstarrte Musik beschrieb einst der deutsche Philosoph und Theoretiker von Schelling die Architektur; der deutsche Architekt Hetterich ergänzte gegenwärtig: Dann lasst uns die Saiten zum Klingen und Schwingen bringen. Die durch ein bereichsübergreifend besetztes Kompetenzteam der Domicil Real Estate Group ausgearbeitete (objektbezogene) Strategie sieht gezielte Modernisierungen im Bestand vor: neben bau- und gebäudetechnischen Bereichen werden sicherheitstechnisch relevante Aspekte berücksichtigt sowie die energieeffiziente Ausrichtung der Gebäude ausgelotet; sukzessive wird zudem der Wohnraum in Ausstattung und Technik optimiert.<sup>71</sup>

- **Bestand** – Due Diligence (TÜV SÜD): die 2024 durchgeführte substanzielle Bewertung der Wohnimmobilien enthält die Beschreibung des allgemeinen gegenwärtigen Zustandes der Gebäude und der Außenanlagen, die Erfassung von Mängeln und Dokumentation von Auffälligkeiten, Handlungsempfehlungen, Kostenschätzungen, zeitliche Rahmenvorgaben; Energieausweis (gebäudeabhängig): die in 2019 und 2024 vorgenommene energetische Bewertung bildet die Energieeffizienz der Gebäude und der Anlagentechnik ab (Berechnungen des Energiebedarfs respektive Auswertungen des Energieverbrauchs)
- **Werterhalt und Optimierung** – zeitnah erfolgen Modernisierungs-/Instandsetzungsarbeiten am Gemeinschaftseigentum, die unter anderem darauf abzielen, die energetische Qualität der Gebäude zu erhöhen, die vor allem jedoch den individuellen Wohnwert steigern werden (Balkonanbau); partiell sind zudem Gebrauchswerterhöhungen geplant (optisch-technische Aufwertungen)
- **Wertsteigerung** – in der Weiterentwicklung der Immobilien ist des Weiteren optional die sukzessive Optimierung des Sondereigentums vorgesehen (über übliche Schönheitsreparaturen hinausgehende, definierte Einzelmaßnahmen, die im Auftrag und auf Kosten des Wohnungseigentümers umgesetzt werden)



Aufgang (Ausschnitt) in Konstruktion und Materialität (exemplarisch – Gebäude Lauerhofstraße; Bestand 2025)

## ARCHITEKTUR BESTIMMT UNSEREN ALLTAG

Unser Alltag wird zu einem wesentlichen Teil durch die Architektur bestimmt, die uns Tag für Tag umgibt. [...] Die Architektur schafft den notwendigen baulichen Rahmen, in dem wir uns bewegen. Ohne Architektur wäre die menschliche Gesellschaft nicht denkbar.

Jürgen Tietz (1964), deutscher Architekturkritiker und Publizist, in: Geschichte der Architektur des 20. Jahrhunderts, 1998

### **„EINE SOLIDE BASIS“ SUBSTANZIELLE BEWERTUNG**

Die zum Verkauf stehenden, wohnwirtschaftlich ausgerichteten Immobilien am norddeutschen Standort Lübeck (Gebäude Marliring, Schenkendorfstraße und Lauerhofstraße) sind durch unabhängig agierende Sachverständige der Bautechnik (TÜV SÜD) eingehend analysiert worden; die Ergebnisse dieser gutachterlichen bau- und gebäudetechnischen Bestandserfassung (in 2024), der darauf aufbauenden Beurteilung des Gemeinschaftseigentums sowie in Teilen und in Abhängigkeit (im Kontext betrachtet) auch des Sondereigentums (Analyse der zum angegebenen Zeitpunkt der Erfassung vorgefundenen Bausubstanz und der gebäudetechnischen Einbauten im Bestand) sind diesem Abschnitt im Verkaufsprospekt zu entnehmen (Seite 54 und weitere, Prospektteil A). Die Due Diligence kann – ergänzend zu dem hier vorliegenden Exzerpt – jederzeit eingesehen oder bei der Verkäuferin dieser Vermögensanlage zur Einsichtnahme angefordert werden.

**Gutachterliche Bestandserfassung und Beurteilung**  
23566 Lübeck · Marliring 26, 28, Schenkendorfstraße 2-8 (gerade) und Lauerhofstraße 39-43 (ungerade)  
Substanzielle Bewertung – TÜV SÜD Industrie Service  
Due Diligence (AN1240412/4060526) vom 29.01.2025

Die Due Diligence reflektiert den allgemeinen gegenwärtigen Zustand der Immobilien (betreffend bautechnische Bereiche und gebäudetechnische Anlagen), soweit das aus den im Rahmen der Analyse zur Verfügung stehenden Unterlagen sowie den aus Begehungen resultierenden Erkenntnissen überhaupt möglich ist. Eine Ortsbegehung ist grundsätzlich auf einzelne Bereiche beschränkt, die Bewertung der für eine Gebäudezustandsbeschreibung relevanten wesentlichen Bauteile erfolgt auf der Grundlage stichprobenartiger Inaugenscheinnahmen (in der Regel erfolgen keine zerstörenden Bauteilprüfungen) und ist nach den allgemein anerkannten Regeln der Bautechnik, unter Beachtung der im Betrachtungszeitraum und bis zum

Bewertungsstichtag geltenden Vorschriften sowie der zum Errichtungszeitpunkt der Wohngebäude allgemein anerkannten Regeln der Bautechnik durchzuführen; gutachterliche Beurteilungen werden exemplarisch vorgenommen, insbesondere für die Standsicherheit, den Feuchte-, Wärme-, Brand- und Schallschutz, die gebäudetechnischen Anlagen und den baulichen Zustand hinsichtlich der Dauerhaftigkeit und der Gebrauchstauglichkeit. Für die Due Diligence relevant sind die Bestimmungen für den Wohnungsbau auf der Grundlage der Verordnung über die Errichtung, Veränderung und den Abbruch von Bauten für das Land Schleswig-Holstein (1950), des Weiteren, etwa bei Modernisierungen im Gebäudebestand, die aus der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (ab 1967, Landesbauordnungen in der jeweiligen Fassung), der Verordnung über einen energiesparenden Wärmeschutz bei Gebäuden (Wärmeschutzverordnung), der Verordnung über energiesparende Anforderungen an heizungstechnische Anlagen und Warmwasseranlagen (Heizungsanlagen-Verordnung) und der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung) resultierenden Anforderungsprofile. Zudem sind für die Due Diligence außerdem Bestandspläne (bauzeitliche Planungsunterlagen), Planungsunterlagen, welche nachträgliche Veränderungen am Gebäude dokumentieren (Modernisierungen im Bestand), technische Prüfungs- und Wartungsnachweise, Angaben des Eigentümers oder der Immobilienverwaltung und daraus resultierende Erkenntnisse relevant.

Prüfungen entsprechend den technischen Prüfverordnungen wurden dabei nicht durchgeführt, auch keine technisch-analytischen Prüfungen im Labor, mit Ausnahme von Feuchtemessungen erfolgten keine weiteren Messungen in den Gebäuden. Brandschutztechnische Einrichtungen wurden stichprobenartig und auf Plausibilität kontrolliert. Altlastenuntersuchungen und solche auf Schadstoffe waren nicht Bestandteil dieser Due Diligence. Die vor Ort festgestellten Auffälligkeiten und Män-

gel wurden dokumentiert (in Bild- und in Textform): Mängel im Selbstverständnis dieser Due Diligence sind zu nennen, sofern abzusehen ist, dass diese Mängel kurzfristig zu Schäden führen können, auch dann, wenn Forderungen auf der Grundlage aktueller Rechtsprechung respektive geänderter Gesetzeslage zwingend umzusetzen sind. Als Mängel sind des Weiteren bestehende Schäden zu bezeichnen, die zu einem unverhältnismäßigen Wertverfall oder aber zu einer Beeinträchtigung der Sicherheit führen können (für die Dauerhaftigkeit und Werthaltigkeit der Gebäude und/oder für die Sicherheit der Nutzer relevante Mängel und/oder Schäden). Unterschieden wird hierbei zwischen wesentlichen Bestandsmängeln und solchen, die als gravierend beziehungsweise kritisch eingestuft werden. Als wesentlich sind Mängel im Bestand regelmäßig dann einzustufen, wenn (1) Verstöße gegen Sicherheitsvorschriften der Landesbauordnung bezüglich Statik, Brandschutz und Verkehrssicherheit vorliegen (unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes), (2) Mängel festgestellt werden, welche die Dauerhaftigkeit und die Werthaltigkeit der begutachteten Immobilien stark einschränken und bei fehlender Behebung oder aufgrund ihrer wertbeeinträchtigenden Eigenschaften (wenn etwa Schadstoffe wie Asbest nachgewiesen werden) zu einem unverhältnismäßigen Wertverfall führen würden und (3) Mängel oder Schäden an Gewerken erkennbar sind, die zu Folgeschäden führen und damit die Sanierung der Bauteile erfordern. Als gravierend oder kritisch sind Mängel im Bestand regelmäßig dann einzustufen, wenn (1) etwa Verstöße gegen die Sicherheitsvorschriften der Landesbauordnung bezüglich Statik, Brandschutz und Verkehrssicherheit vorliegen (sofern kein Bestandsschutz gegeben ist), (2) Eigenschaften an Gewerken und/oder an Bauteilen nachweisbar sind, die zu einer unverhältnismäßigen Wertbeeinträchtigung führen (wenn zum Beispiel Schadstoffe wie Asbest oder eine deutliche Unterschreitung des Mindestwärmeschutzes nachgewiesen werden), (3) Zustände und/oder Eigenschaften von Bauteilen vorliegen, die bei fehlender Behebung Einfluss nehmen können auf die sekundäre Funktion respektive Hauptfunktion von Elementen beziehungsweise Gewerken und (4) Zustände und/oder Eigenschaften von Bauteilen vorliegen, die für Gebäude mit ähnlicher Nutzung, in ähnlicher Bauart und mit ähnlichem Baualter untypisch sind und Beseitigungskosten erfordern, die nennenswert über den Umfang einer normalen Instandsetzung hinausgehen.

Während der Begehungen (2024) festgestellte Bestandsmängel (alters- und verschleißbedingte Zustände wurden dabei regelmäßig nicht erfasst, sofern diese einem durchaus üblichen Maß entsprechen), diesbezügliche respektive daraus resultierende Handlungsempfehlungen (Instandhaltungserfordernisse und deren Kostenbewertung) sind in der Due Diligence enthalten; eine vollumfängliche Untersuchung der angebotenen Immobilien, insbesondere in nicht zugänglichen oder in nicht begangenen Gebäudeteilen, ist nicht durchgeführt worden.

**„Zusammenfassung der Ergebnisse (Auszug)“** Im Folgenden werden wesentliche Ergebnisse dieser Due Diligence thematisch geordnet und zusammenfassend abgebildet – Besonderheiten werden dabei explizit hervorgehoben. Der bau- und gebäudetechnische Gesamtzustand der in diesem Verkaufsprospekt angebotenen Immobilien wird auf der Grundlage der vor-

liegenden gutachterlichen Bestandsanalyse der Bausubstanz und der gebäudetechnischen Einbauten – unter Berücksichtigung der Objektdaten (relevant sind das Baujahr der Gebäude und der gebäudetechnischen Anlagen, die in bau- und gebäudetechnischen Bereichen sowie unter energetischen Gesichtspunkten durchgeführten Modernisierungen im Bestand) – wie folgt eingestuft:

#### Zustandsbewertung der Immobilien (Stand 2024)

guter bautechnischer Zustand

guter gebäudetechnischer Zustand

Bestandsmängel, die als wesentlich einzustufen sind, konnten, mit Ausnahme der in der Due Diligence aufgeführten Mängel und/oder Schäden in einzelnen bau- und gebäudetechnischen Bereichen (Fassadenbereiche sowie Abschnitte und/oder Komponenten der gebäudetechnischen Einbauten) und Anmerkungen mit Bezug auf den baulichen Wärmeschutz der Immobilien, nicht festgestellt werden. Wartungen und Instandhaltungen in den bau- und gebäudetechnischen Bereichen sind ausgeführt und im erforderlichen Umfang auch durchgeführt worden; ein Instandhaltungsstau ist derzeit nach Sachstand nicht ersichtlich (mit Ausnahme der zuletzt in 2021 geprüften Brandschutztüren kann augenscheinlich von einer funktionalen und intakten technischen Gebäudeausrüstung und/oder Anlagentechnik ausgegangen werden); dementsprechende Wartungsnachweise oder Instandhaltungsprotokolle lagen im Rahmen der Due Diligence nicht vor.

#### „Instandhaltungserfordernisse und deren Kostenbewertung“

Im Rahmen der Due Diligence erfolgt eine Kostenbewertung (Kostenschätzung) erforderlicher Instandhaltungsmaßnahmen (sogenannter Handlungsbedarf), aufbauend auf dem im vierten Quartal 2024 vorgefundenen Gebäudebestand, der diesbezüglichen Analyse und daraus resultierenden Zustandsbewertung der stichprobenartig und augenscheinlich begutachteten Immobilien. Auf dieser Grundlage ermittelte Investitionsausgaben (als grobe Schätzung) werden, aufgeteilt auf einen Betrachtungszeitraum von bis zu zehn Jahren, zwischen kurzfristig (innerhalb eines Jahres, mittelfristig (innerhalb von zwei bis drei Jahren) und langfristig (innerhalb von vier und zehn Jahren) zu behebenden Mängeln und/oder Schäden unterschieden – zu beachten ist, dass dauerhaft anfallende Instandsetzungen dabei nicht berücksichtigt werden. Maßnahmen sind (1) kurzfristig durchzuführen, sofern dadurch Folgeschäden und bei fehlender Beseitigung auch höhere Kosten oder Folgekosten vermieden werden können, werden (2) als mittelfristig eingestuft, wenn Mängel und/oder Schäden vorliegen, die zwar keine unmittelbaren Folgen haben, zumindest aber die Dauerhaftigkeit oder Gebrauchstauglichkeit der Gebäude beeinflussen, sofern ihnen keine Bedeutung beigemessen wird, und sind (3) langfristig einzuordnen, wenn Mängel und/oder Schäden absehbar zu einem späteren Zeitpunkt auftreten können.

Über regelmäßig erforderliche Wartungen und/oder notwendige, sich in einem bestimmten Turnus wiederholende Instandhaltungsarbeiten hinaus – dafür anzusetzende Kostenpositionen werden im Rahmen der allgemeinen baulichen Gebäudeunterhaltung kalkuliert (laufende Instandhaltung einer Immo-

bilie) – sind nachfolgend aufgeführte Investitionsausgaben für einzelne Modernisierungs- und/oder Instandsetzungsmaßnahmen zu berücksichtigen (sogenannte Instandhaltungserfordernisse, wiederum aufgeteilt auf einen Behebungszeitraum zwischen einem Jahr, Stufe 1, und bis zu zehn Jahren, Stufe 3).

#### Investitionsausgaben (Grobkostenschätzung)

Stufe 1 · kurzfristig betrachtet	– rund 16.000 € netto
Stufe 2 · mittelfristig betrachtet	– rund 292.000 € netto
Stufe 3 · langfristig betrachtet	– rund 12.000 € netto

Die Kostenübersicht erforderlicher Maßnahmen ist in ihrer Gesamtheit als Schätzung zu bewerten (Grobkostenschätzung mit einer Abweichung von plus/minus 30 Prozent) und bezieht sich auf reine Herstellungskosten (netto). Planungs- und sonstige Kosten (etwa für Organisation und Steuerung der Maßnahmen) sind nicht berücksichtigt, des Weiteren schließen die genannten Kostenpositionen eine künftige Schadensentwicklung oder Beschädigung angrenzender Bauteile nicht mit ein.

**Objektbeschreibung · Konzeption (Auszug)** Die 1960 fertiggestellten, in Massivbauweise errichteten Gebäude (freistehende Baukörper, die, als architektonische Gruppe wahrnehmbar, in einem räumlich und auch architektonisch weiter gefassten Bebauungskonzept verankert sind) bilden einen Teilbereich einer gerade für moderne Stadtstrukturen charakteristischen (aufgelockerten) Bebauung ab, die beispielhaft für die in der deutschen Nachkriegsarchitektur typischen, konsequent gegliederten und landschaftsarchitektonisch qualifiziert ausgestalteten, zunehmend auch ganzheitlich betrachteten Wohnsiedlungen sind (als fortschrittlich geltende städtebauliche Konzepte); im Kontrast zu den regelmäßig verdichteten zentralen Stadträumen sind diese Wohnlagen in den Übergängen fließend gestaltet, werden hier die geradlinigen, reduzierten Formen der (modernen) Architektursprache durch eine thematische Differenzierung der Freiräume bereichert (gesteigerte Wohn-/Lebensqualität); die atmosphärische Wirkung des Ganzen wird dabei maßgeblich vom Zwischenraum bestimmt.

Der Grundbesitz ist mit vier wohnwirtschaftlich ausgerichteten Bestandsgebäuden bebaut. Erschlossen werden diese Gebäude über zwei respektive drei Zugänge, die in einen Treppenraum (Aufgang) übergehen, an den die Wohneinheiten direkt angebunden sind; Aufzüge waren bauzeitlich nicht vorgesehen. Außenarchitektonisch dominieren schlichte Putzstrukturen; Dachflächen sind als Satteldachkonstruktionen ausgebildet (Holzausführung). Die architektonische Gliederung der in der Höhe differierenden Wohngebäude erfolgt über drei beziehungsweise vier oberirdische Ebenen (Gebäude Lauerhofstraße) und jeweils eine unterirdische Ebene, die Dachbereiche sind in Teilen als Wohnraum ausgebaut. In den unterirdischen Ebenen konzentrieren sich die Versorgungs- und Entsorgungsanschlüsse, zudem primär gebäudetechnische Anlagen, gemeinschaftliche sowie den Wohnungen zugeordnete, räumlich voneinander getrennte Flächen (Abstellräume). In den Gebäudeaußenanlagen (Zwischenräumen) dominieren gestaltete Grünflächen (Mischbewuchs, den bauzeitlichen Baumbestand ergänzende Sträucher und Stauden), zudem werden Stationen für die Wertstoff- und Restabfallfassung vorgehalten.

#### BAUTECHNISCHER OBJEKTZUSTAND AUSZUG

**Gründung · Tragwerk · Baukonstruktion** Soweit dies visuell feststellbar ist, sind die gegenständlichen Gebäude als Massivbauten errichtet worden (Mauerwerk und Beton); diesbezügliche Werkpläne lagen zur Einsichtnahme nicht vor. Erdberührte Bauteile wurden gemauert (Außenwände) und in Stampfbetonbauweise erstellt (Bodenplatten), eine der DIN 1045 (Tragwerke aus Beton, Stahlbeton und Spannbeton) entsprechende Abdichtfunktion als sogenannte WU-Konstruktionen (wasserundurchlässige Bauwerke aus Beton) für eine Druckwasserbeaufschlagung ist den Bodenplatten und erdberührten Außenwänden mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht zuzuordnen; gegebenenfalls sind diese Gebäudeebenen im Sinne der DIN 1045 gegen nichtdrückendes Wasser abgedichtet – tiefergehende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, ein entsprechendes Bodengutachten, das unter anderem Angaben zum Bemessungswasserspiegel enthält, lag nicht vor. Aktuelle Feuchteschäden konnten nicht festgestellt werden, zudem keine über das übliche Maß hinausgehende Durchfeuchtung erdberührter Bauteile – lokale Ausblühungen an Außenwänden und Innenwandsockeln weisen auf temporäre Feuchtebildungen hin, die bauartbedingt und als nicht bedenklich einzustufen sind; in Stichproben wurden Feuchtemessungen jeweils an den Innenseiten der Außenwände durchgeführt (Einstufung als trocken).

Innen- und Trennwände in den unterirdischen Ebenen sowie die Außen-, (tragenden) Innen- und Trennwände in den oberirdischen Gebäudeebenen bestehen aus Mauerwerk, Geschosstrennungen wurden aus Ortbeton erstellt (Deckenkonstruktionen aus einem in der Regel bewehrten, vor Ort gegossenem Beton), soweit das vor Ort überhaupt zu erkennen ist; die in den unterirdischen Gebäudeebenen eingezogenen Decken weisen an den Unterseiten keine Dämmung auf (Schutz vor Wärmeverlust in den darüber liegenden Wohnbereichen).

**Fassadenbereiche** Auf die bauzeitlichen Fassaden der oberirdischen Gebäudeebenen wurde in der jüngeren Vergangenheit ein Wärmedämmverbundsystem aufgebracht (das Dämmmaterial ist nicht bekannt, unterstellt wird eine Dämmschicht von acht bis zehn Zentimetern). Außenarchitektonisch dominieren darauf aufbauend Putzflächen (als Gewebespacktelung ausgeführt, ein Stabilität und Zugfestigkeit erhöhendes Armierungsgewebe mit dementsprechend geringer Rissneigung des Außen- und Oberputzes); diese Putzflächen weisen wesentliche Beeinträchtigungen auf (deutlich verschmutzte und/oder fleckige Bereiche, lokal sind Schäden in der Gewebespacktelung erkennbar). Balkone waren bauzeitlich nicht vorgesehen, werden aber bis spätestens 2028 im Fassadenbild ergänzt (den individuellen Wohnwert steigernde Maßnahme).

Fensterflächen in den Wohnungen und Aufgängen wurden in den 1980er Jahren ersetzt (Kunststoffausführung, dem Einbauzeitraum zufolge vermutlich mit Zweifachverglasungen, welche, im Vergleich mit aktuellen Produkten, geringere Dämmeigenschaften aufweisen), in den überdachten Gebäudezugängen (nicht ebenerdig ausgeführt, vorgelagerte Podeste mit geringer Höhe) sind zeitgemäß ausgestaltet (wertige Zugangstüren in Aluminiumbauweise, Glaseinsatz, integrierte Briefkästen und Klingeltableaus).

**\_Dachkonstruktion · Dachflächen** Die begutachteten Wohngebäude schließen mit Satteldachkonstruktionen ab (zimmermannsmäßig ausgeführte Konstruktionen, in Teilen jeweils unter wohnwirtschaftlichen Gesichtspunkten ausgebaut), die mit (vermutlich erneuerten) Betondachsteinen eingedeckt sind. In den Konstruktionen sind vereinzelt Gauben integriert worden. Dachflächen werden über vorgehängte Rinnen sowie auf den Fassaden geführte Fallrohre entwässert, die in die Grundleitungen münden; Spülmöglichkeiten sind an den Übergängen gegeben. An den Dachkonstruktionen und Dachflächen sind, soweit das im Einzelnen überhaupt einzusehen ist, keine Beeinträchtigungen und/oder Beschädigungen feststellbar.

**\_Ausbau (Treppenräume)** Die Treppenräume sind homogen aufgebaut und ausgestaltet (sich optisch gleichende Aufgänge), hierbei wurden in Materialität und Form identische Konstruktionen verwendet, die, sofern baulich nicht eingegriffen wird, weitgehend durch den Bestandsschutz abgedeckt sind, in der Regel auch dann, wenn Geometrien, Breiten- und Höhenmaße und Konstruktionsabstände von den derzeit geltenden Anforderungen abweichen – Treppenläufe sind etwa einhundert Zentimeter breit, überschreiten in der Regel zweihundert Zentimeter in der Höhe. Die aus Ortbeton vorgefertigten Treppenläufe und (Zwischen-)Podeste sind nicht schallentkoppelt gelagert, bauzeitlich waren schallentkoppelte Treppenkonstruktionen (noch) nicht als allgemein anerkannte Regel der Technik im Hochbau eingestuft. Laufflächen sind aus Kunststein respektive aus kunststeinähnlichem Estrich gefertigt (geringe Beeinträchtigungen aufweisend). Gesichert werden die Treppenläufe durch umlaufend gestaltete Stahlgeländer (mit Kunststoff ummantelte Handläufe). Die dem Anschein nach dem bauzeitlichen Gebäudebestand zuzuordnenden Wohnungszugangstüren sind weder vollwandig noch rauchdicht oder selbstschließend ausgeführt. Verputzte Wandflächen sowie die Unterseiten der Treppenläufe und Podeste sind mit einem hellen Anstrich endbehandelt.

#### **\_GEBÄUDETECHNISCHER OBJEKZUSTAND AUSZUG**

**\_Wärmeversorgungsanlagen** Wärmeversorgung und Warmwasserbereitung sind in den Gebäuden der Schenkendorfstraße und der Lauerhofstraße zentral geregelt (Erdgasanschluss), im Gebäude Marliring hingegen gilt dies ausschließlich für die Wärmeversorgung, hier erfolgt die Warmwasserbereitung dezentral in den Wohneinheiten (Durchlauferhitzer oder Warmwasserboiler). Die Anlagentechnik (Gastherme, Warmwasserbevorratung, sofern gegeben, Druckausgleichsbehälter) ist im Wesentlichen 1996 (Gebäude Lauerhofstraße), 1998 (Gebäude Schenkendorfstraße) und 2018 (Gebäude Marliring) installiert worden, einzelne Komponenten wurden bereits erneuert. Umwälz- und Ladepumpen sind mit elektronischer Leistungsregelung ausgestattet (drehzahl geregelt). Die Anlagentechnik ist, jeweils unter Berücksichtigung des Baujahres und der zugrundeliegenden Nutzungsdauer, in einem guten Zustand.

Contracting – Die Versorgung der Gebäude ist langfristig ausgelegt – in diesem Zusammenhang wird auf den vorliegenden Wärmelieferungsvertrag vom 11.06.2009 (in Verbindung mit der Vertragseintrittserklärung zum 01.01.2022) verwiesen.

**\_Sanitärtechnische Anlagen** Schmutzwasser wird über Sammel- und Fallleitungen – auch unterhalb der Rückstauenebene – dem Kanalsystem zugeführt (Schmutzwasserhebeanlagen sind nicht vorhanden). Für Schmutzwasserleitungen ist bauzeitlich Gussrohr verwendet worden (in den zugänglichen und damit einsehbaren Bereichen; diese Leitungen wurden bereits in einem geringen Umfang erneuert); Spülmöglichkeiten sind zum Teil gegeben. In der unterirdischen Ebene befindet sich zudem der Frischwasseranschluss. Die in Augenschein genommenen Anlagen sind unter Berücksichtigung der Nutzungsdauer in einem guten Zustand.

**\_Elektrotechnische Anlagen · Blitzschutz- und Erdungsanlagen** Die Gebäude werden über Niederspannungshauptverteilungen mit Strom versorgt. Den Wohnungen zugeordnete Zähler und Hauptsicherungen sind in den Hausanschlussräumen installiert. Potentialausgleichsschienen sind vorhanden, Blitzableiter augenscheinlich nicht.

#### **\_FUNKTIONALER OBJEKZUSTAND AUSZUG**

**\_Brandschutz** Rettungswege sind sichergestellt (über die jeweiligen Treppenräume und über Anleiterung), Feuerwehrtouren sind erkennbar und gesichert. Gebäudeaufgänge weisen geringe baulichen Brandlasten auf (visuelle Einschätzung). Die Entrauchung der Treppenräume erfolgt im Notfall über manuell zu öffnende Fenster in den einzelnen Gebäudeebenen respektive, im Dachbereich, unterhalb dieser Ebene (von den Vorgaben der Landesbauordnung abweichend). Die Übergänge zwischen den Treppenräumen und unterirdischen Gebäudeebenen sind überwiegend durch Brandschutztüren gesichert – es wird empfohlen, im Einzelfall die Brandschutzzeignung der Einbauten abzustimmen und auch die brandschutztechnische Prüfung (zuletzt mit Ablaufdatum in 2022) aktualisieren zu lassen. Wenngleich die bauzeitlichen Wohnungszugänge heutigen Brandschutzanforderungen nicht entsprechen, wird in diesem Fall dennoch von Bestandsschutz ausgegangen.

**\_Schallschutz** Die generelle Ausführung der Konstruktionen entsprechend der DIN 4109 konnte nicht überprüft werden.

**\_Wärmeschutz** Vorliegend kann von einem guten bis durchschnittlichen baulichen Wärmeschutz ausgegangen werden – Investitionen in einen darauf aufbauenden, erweiterten baulichen Wärmeschutz sind möglich (Einzelmaßnahmen), sollten aber in jedem Fall auf ihre Verhältnismäßigkeit geprüft werden. Auf die weiteren Angaben in diesem Abschnitt wird verwiesen.

#### **Energieausweise für Wohngebäude**

23566 Lübeck · Marliring 26, 28, Schenkendorfstraße 2-8 (gerade) und Lauerhofstraße 39-43 (ungerade)  
Energetische Bewertung – ista (und andere)  
Nachweis (SH-2019-002858484) vom 30.08.2019  
Nachweis (SH-2019-002858500) vom 30.08.2019  
Nachweis (SH-2025-005503724) vom 07.01.2025  
Nachweis (SH-2025-005503260) vom 07.01.2025  
Nachweis (SH-2024-005386208) vom 23.10.2024

## DAS FORTLEBEN DER BAUSUBSTANZ

Veränderung ist die selbstverständliche Bedingung des Lebens. Neben den natürlichen Alterungsprozessen, denen auch die Architektur unterworfen ist, spielt die Umgestaltung durch die jeweiligen Nutzer eine besondere Rolle für das Fortleben der Bausubstanz.

Johannes Cramer (1950), deutscher Architekt | Stefan Breitling (1968), deutscher Architekt und Archäologe, in: Architektur im Bestand, 2007

### \_LANGFRISTIG STABIL WERTERHALT IM BESTAND

Werterhalt im Bestand und darauf aufbauend eine nachhaltig ausgerichtete, positive Wertentwicklung sind die Grundlage für rentable und langfristig stabile Sachwerte. Voraussetzung hierfür ist neben einem konzeptionellen und strategischen Ansatz eine für Immobilien unerlässliche (gesetzlich vorgeschriebene) Erhaltungsrücklage (auch Instandhaltungsrücklage). Für die hier angebotenen Immobilien (Gebäude Marliring, Schenkendorfstraße und Lauerhofstraße) wurde bisher keine Erhaltungsrücklage gebildet. Aufgrund dessen wird ein explizit ausgewiesener Teilbetrag des Kaufpreises für die angebotenen Eigentumswohnungen als Sonderumlagen der zu bildenden allgemeinen, dem Objekt konkret zugeordneten Erhaltungsrücklage für die in 2025 gegründete Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) zweckgebunden zugeführt. Die auf das Gemeinschaftseigentum bezogenen Sonderumlagen werden unter anderem für die Finanzierung sofort durchzuführender Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten in einzelnen bau- und gebäudetechnischen sowie in sicherheitstechnisch relevanten Bereichen herangezogen (bereichsbezogene Maßnahmen im Bestand), die zuvorderst den in der Due Diligence (2024) formulierten Handlungsbedarf (Instandhaltungserfordernisse) abdecken oder daran angelehnt sind. Vorliegend sind die Sonderumlagen zudem dafür vorgesehen, den individuellen Wohnwert der Immobilien zu steigern (Maßnahmen im Bestand, die den individuellen Wohnwert steigern), hier auf den geplanten Balkonanbau abzielend. Des Weiteren sind die Sonderumlagen als Sockelbetrag der im sukzessiven Aufbau befindlichen Erhaltungsrücklage vorgesehen, mit der, mittel- und langfristig betrachtet, die Planung, Ausführung und Finanzierung künftig möglicher respektive künftig erforderlicher, den Wert der Immobilien erhaltender und/oder den Wert der Immobilien steigernder Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum der Eigentümergemeinschaft zumindest im Ansatz gewährleistet werden können (allgemeine Rücklagenbildung, auch hier im Einzelfall die in der Due Diligence enthaltenen Handlungsempfeh-

lungen aufgreifend). Weitere Angaben sind diesem Abschnitt des Verkaufsprospektes (Seite 54 und weitere, Prospektteil A) sowie dem Abschnitt "Rechtliche und konzeptionelle Grundlagen" (Seite 86 und weitere, Prospektteil B) zu entnehmen; auf die für das prospektgegenständliche Immobilienangebot (III) individualisierte Bezugsurkunde (des Notars Till Franzmann in Regensburg, Urkundenverzeichnis Nummer F0277/2025 vom 06.02.2025) wird verwiesen.

**\_Sofortmaßnahmen im Bestand** Vor dem Hintergrund einer nachhaltigen Bewirtschaftung, der dauerhaften Vermietbarkeit und Wohnwertsteigerung wurde auf Initiative des Immobilienmanagements (Domicil Property Management GmbH) in einer außerordentlichen Eigentümerversammlung beschlossen, Modernisierungen entsprechend § 559 Absatz 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) und/oder Maßnahmen zur Anpassung des Gemeinschaftseigentums an den Stand der Technik durchzuführen (Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft). Ausgeführt werden die auf einzelne bau- und gebäudetechnische sowie auf sicherheitstechnisch relevante Bereiche beschränkten, nicht zuletzt auch auf die energetische Optimierung der angebotenen Immobilien abzielenden bereichsbezogenen Sofortmaßnahmen im Bestand spätestens bis Ende 2028, sofern dem aufgrund außergewöhnlicher und/oder unvorhersehbarer Ereignisse keine Hinderungsgründe entgegenstehen und in Folge dessen Verzögerungen eintreten. Umfänglich und mit Erläuterungen versehen sind diese Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum der vorliegenden Bezugsurkunde zu entnehmen, wesentliche Punkte den nachfolgenden Ausführungen.

Das außenarchitektonische Erscheinungsbild der in diesem Verkaufsprospekt angebotenen Immobilien wird gezielt aufgewertet: Im Zuge dessen werden die Fassadenflächen gereinigt, insbesondere in den durch Moose, Algen und/oder Flechten beeinträchtigten Bereichen, und daran anschließend mit einem Langzeitschutz versehen, womit eine erneute Algenbildung,

Moosanhftung oder Ähnliches vermieden werden kann. Ergänzend sind sicherheitstechnisch relevante Arbeiten vorgesehen, die den vorbeugenden **Brandschutz** betreffen – insbesondere werden Holztüren in den Übergängen vom Treppenhaus in die unterirdische Ebene und in den Dachraum durch Brandschutztüren ersetzt, des Weiteren sind Brandschotts und Brandschutzmanschetten (sofern erforderlich) nachzurüsten und die Elektroinstallationen in den Aufgängen unter brandschutztechnischen Gesichtspunkten einzuhausen (Leitungsführungen in brandschutztechnischen Installationskanälen). Um im Brandfall den Rauchabzug in den Aufgängen zu gewährleisten, werden in den Treppenhausköpfen spezielle Dachflächenfenster ergänzt, die die Anforderungen an eine Rauch- und Wärmeabzugsanlage (RWA) erfüllen.

Die in diesem Verkaufsprospekt angebotenen Wohnimmobilien werden – mit Blick auf die derzeit als gut bis durchschnittlich einzuordnende Energieeffizienz der Gebäude sowie unter dem Aspekt, ökologisch und ökonomisch sinnvoll zu wohnen – gezielt weiterentwickelt.

**Energieeffizienz** – Die Wärmeversorgungsanlagen der Wohngebäude werden mit Hilfe eines adaptiven hydraulischen Abgleichs (System PAUL Performance) energetisch optimiert, mit dem Ziel, eine optimale und an den tatsächlichen Bedarf angepasste kontinuierliche Versorgung der Heizstränge mit Wärme sicherzustellen. Systemvorteile: keine Investitionskosten, dauerhafter adaptiver hydraulischer Abgleich, Einsparung von Energiekosten und CO<sub>2</sub>-Abgaben sowie – nach Verbesserung der Energieeffizienzklasse – Reduktion von CO<sub>2</sub>-Emissionen, Vorbereitung für alternative Wärmeerzeuger. Weiterführende Angaben sind dem diesbezüglichen Wartungsvertrag und der Bezugsurkunde zu entnehmen.

Ziel ist es, den für das Gebäude Marliring 26, 28 ausgewiesenen Endenergiebedarf (Energieausweise für Wohngebäude gemäß Energieeinsparverordnung in der Fassung vom 18. November 2013) sowie den für die Gebäude Schenkendorfstraße 2-8 (gerade) und Lauerhofstraße 39-43 (ungerade) jeweils ausgewiesenen Endenergieverbrauch (Energieausweise für Wohngebäude gemäß Gebäudeenergiegesetz in der Fassung vom 16. Oktober 2023) gerade durch die gezielte, vorstehend beschriebene energetische Optimierung wesentlich zu senken – derzeit werden nachfolgend aufgeführte Werte ausgewiesen.

#### Energetische Qualität der Immobilien

Energieausweis für Wohngebäude (Stand 2019, 2024, 2025)

**Gebäude A** · Marliring 26, 28

Endenergiebedarf bei 95 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Treibhausgasemissionen = 29 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)

Energieeffizienzklasse C

**Gebäude B** · Schenkendorfstraße 2, 4

Endenergieverbrauch bei 109 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Treibhausgasemissionen = 57 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)

Energieeffizienzklasse D

**Gebäude C** · Schenkendorfstraße 6, 8

Endenergieverbrauch bei 107 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Treibhausgasemissionen = 56 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)

Energieeffizienzklasse D

**Gebäude D** · Lauerhofstraße 39-43 (ungerade)

Endenergieverbrauch bei 101 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Treibhausgasemissionen = 39 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)

Energieeffizienzklasse D

Es ist zu erwarten, dass die prospektgegenständlichen Gebäude A, B, C und D nach Umsetzung der energetischen Optimierung im Bestand durchgängig die Energieeffizienzklasse C aufweisen werden; zu gegebener Zeit, frühestens nach drei Jahren Laufzeit (System PAUL Performance), können neue Energieausweise ausgestellt werden (dann unter Berücksichtigung des tatsächlichen Energieverbrauchs, der in drei aufeinander folgenden Abrechnungszeiträumen dokumentiert wird).

Einzelheiten, insbesondere zum Umfang der Leistungen und zu den jeweiligen Kosten (Schätzungen auf der Grundlage vorliegender Angebote) im Rahmen der bereits beschlossenen Sofortmaßnahmen sind der Bezugsurkunde zu entnehmen; die darin ausgewiesenen Gesamtkosten werden über Sonderumlagen zweckgebunden finanziert und auf ein dafür vorgesehenes (separates) Verrechnungskonto eingezahlt (Sonderumlagen eines jeden Wohnungseigentümers). Für den Fall, dass die Kosten für diese Sofortmaßnahmen im Bestand den dafür kalkulierten Gesamtbetrag übersteigen, ist eine weitere Sonderumlage als Kostenreserve beschlossen worden, die wiederum von allen Wohnungseigentümern der Wohnungseigentümergeinschaft im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu gleichen Teilen zu tragen ist (entspricht rund 15 Prozent der Gesamtsumme) und nur bei Bedarf angefordert wird.

#### Sofortmaßnahmen im Bestand

Bezugsurkunde (des Notars Till Franzmann in Regensburg, Urkundenverzeichnis Nummer F0277/2025), Anlage 1 betrifft 956,38 von 1.000 Miteigentumsanteilen

Gesamtkosten in Höhe von 357.105,00 €

Sonderumlage in Höhe von 373,39 €/MEA

Kostenreserve in Höhe von 53.565,75 €

Sonderumlage (Kostenreserve) in Höhe von 56,01 €/MEA

Erwerber verpflichten sich im Rahmen des (notariellen) Kaufvertrages dazu, diesem Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft zuzustimmen und die Entscheidung bei erneuter Abstimmung über die eingangs beschriebenen Sofortmaßnahmen im Bestand auch mitzutragen; die Verkäuferin (Domicil Invest 23 GmbH) selbst schuldet weder die Durchführung der sofort (spätestens jedoch bis Ende 2028) umzusetzenden Modernisierungs- und/oder Instandsetzungsmaßnahmen noch eine Beteiligung an deren Kosten. Sämtliche Ansprüche der Wohnungseigentümergeinschaft wegen etwaiger Mängel in der Ausführung der Sofortmaßnahmen bestehen demzufolge nur gegenüber den ausführenden Unternehmen und nicht gegenüber der Verkäuferin, die für den Bestand und die Durchsetzbarkeit der entsprechenden Forderungen nicht haftet.

**Sofortmaßnahmen im Bestand · Balkonanbau** Vor dem Hintergrund einer nachhaltigen Bewirtschaftung, der dauerhaften Vermietbarkeit und Wohnwertsteigerung wurde auf Initiative des Immobilienmanagements (Domicil Property Management GmbH) in einer (weiteren) außerordentlichen Eigentümerver-



Teilansicht der Bebauung mit den im Fassadenbild ergänzten Balkonen [exemplarisch – unverbindliche Darstellung; Visualisierung 2025]

sammlung über die vorstehend beschriebenen bau- und sicherheitstechnisch relevanten Aspekte hinaus auch der Anbau von Balkonen beschlossen (Gebrauchswertehöherung der Immobilien). Ausgeführt wird diese Sofortmaßnahme im Bestand spätestens bis Ende 2028, sofern dem aufgrund außergewöhnlicher und/oder unvorhersehbarer Ereignisse keine Hinderungsgründe entgegenstehen und, in Folge dessen, Verzögerungen eintreten. Umfänglich und mit Erläuterungen versehen ist diese Maßnahme am Gemeinschaftseigentum der vorliegenden Bezugsurkunde zu entnehmen, wesentliche Punkte den nachfolgenden Ausführungen.

Die im Fassadenbild vorgelagert zu ergänzenden Balkonanlagen (Abbildung Seite 62, Prospektteil A) werden in Ständerbauweise auf Stahlbetonfundamenten errichtet und an den Gebäuden verankert (Metallrahmenkonstruktion, integrierte Balkonplatten, darauf montierte Geländer als Absturzsicherung), zudem wird jeweils eine Fensteröffnung baulich als Balkonzugang vorbereitet, erforderliche Nebenarbeiten (gegebenenfalls Verlegung von Installationen und/oder des Heizkörpers, Montage der Balkontür einschließlich Abdichtung, Putz- und Malerarbeiten) werden mit berücksichtigt. **Hinweis** – Der Balkonanbau ist für den überwiegenden Teil der in diesem Verkaufsprospekt angebotenen Eigentumswohnungen vorgesehen und bezieht sich zuvorderst auf die im Bestand enthaltenen Wohneinheiten in den Regelgeschossen, in Teilen auch auf Wohneinheiten im Dachgeschoss. Ausgenommen hiervon sind die Wohneinheiten mit den Nummern 7, 8 und 16 im Gebäude Marlring, mit den Nummern 24, 31, 32, 40, 47 und 48 in den Gebäuden Schenkendorfstraße sowie mit den Nummern 58, 59, 69, 70 und 80 im Gebäude Lauerhofstraße.

Einzelheiten, insbesondere zum Umfang der Leistungen und zu den jeweiligen Kosten (Schätzungen auf der Grundlage vorliegender Angebote) im Rahmen der bereits beschlossenen Sofortmaßnahme sind der Bezugsurkunde zu entnehmen; die darin ausgewiesenen Gesamtkosten werden über Sonderumlagen (zweckgebunden) finanziert und auf ein dafür vorgesehenes separates Verrechnungskonto eingezahlt (Sonderumlagen eines jeden Wohnungseigentümers – mit Ausnahme der Wohnungseigentümer der Einheiten mit den Nummern 7, 8, 16, 24, 31, 32, 40, 47, 48, 58, 59, 69, 70 und 80). Für den Fall, dass die Kosten für diese Sofortmaßnahme im Bestand den dafür kalkulierten Gesamtbetrag übersteigen, ist eine weitere Sonderumlage als Kostenreserve beschlossen worden, die wiederum von allen Wohnungseigentümern in der Wohnungseigentümergeinschaft (ausgenommen wiederum die Wohnungseigentümer der oben genannten Einheiten) zu gleichen Teilen zu tragen ist (entspricht rund 15 Prozent der Gesamtsumme) und nur bei Bedarf angefordert wird.

#### **Sofortmaßnahmen im Bestand · Balkonanbau**

Bezugsurkunde (des Notars Till Franzmann in Regensburg, Urkundenverzeichnis Nummer F0277/2025), Anlage 1 betrifft 67 von derzeit 81 Eigentumswohnungen  
Gesamtkosten in Höhe von 20.895,00 € je Balkon  
Sonderumlage in Höhe von 20.895,00 € je Balkon  
Kostenreserve in Höhe von 3.134,25 € je Balkon  
Sonderumlage (Kostenreserve) in vorgenannter Höhe

Erwerber verpflichten sich im Rahmen des (notariellen) Kaufvertrages dazu, diesem Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft zuzustimmen und die Entscheidung bei erneuter Abstimmung auch mitzutragen – die Verkäuferin (Domicil Invest 23 GmbH) selbst schuldet weder die Durchführung dieser sofort (spätestens bis Ende 2028) umzusetzenden Modernisierungsmaßnahme noch eine Beteiligung an den deren Kosten. Sämtliche Ansprüche der Wohnungseigentümergeinschaft wegen etwaiger Mängel in der Ausführung bestehen demzufolge nur gegenüber den ausführenden Unternehmen und nicht gegenüber der Verkäuferin, die für den Bestand und die Durchsetzbarkeit der entsprechenden Forderungen nicht haftet.

**„Rücklagenbildung** In einer außerordentlichen Eigentümerversammlung wurde auf Empfehlung des Immobilienmanagements (Domicil Property Management GmbH) der sukzessive Aufbau einer Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage) für künftig mögliche beziehungsweise erforderliche, den Wert der Immobilien erhaltende und/oder steigernde Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum beschlossen (ein Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft) – der anfängliche Grundstock dieser sukzessive aufzubauenden (allgemeinen) Erhaltungsrücklage wird über Sonderumlagen zweckgebunden gebildet und auf ein dafür vorgesehenes (separates) Verrechnungskonto eingezahlt (Sonderumlage eines jeden Wohnungseigentümers der derzeit vorhandenen Einheiten in der Wohnungseigentümergeinschaft, die neu zu bildenden Einheiten bleiben unberücksichtigt). Die weitere Ansparung dieser Erhaltungsrücklage ist im (ersten) Wirtschaftsplan geregelt (monatliche Einzahlung eines jeden Wohnungseigentümers). Auf die nachstehend verzeichneten Urkunden wird verwiesen .

#### **Aufbau einer Erhaltungsrücklage · einmalige Sonderumlage**

Bezugsurkunde (des Notars Till Franzmann in Regensburg, Urkundenverzeichnis Nummer F0277/2025), Anlage 3 betrifft 956,38 von 1.000 Miteigentumsanteilen  
anfängliche Rücklagenbildung in Höhe von 60.000,00 €  
Sonderumlage in Höhe von 62,74 €/MEA

#### **Aufbau einer Erhaltungsrücklage · monatliche Einzahlungen**

Teilungserklärung (des Notars Till Franzmann in Regensburg, Urkundenverzeichnis Nummer F0276/2025), Anlage II betrifft 956,38 von 1.000 Miteigentumsanteilen  
Einzahlung in Höhe von monatlich 1,86 €/MEA

Erwerber verpflichten sich im Rahmen des (notariellen) Kaufvertrages dazu, diesem Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft (über den sukzessiven Aufbau einer Erhaltungsrücklage) zuzustimmen und die Entscheidung bei erneuter Abstimmung über die vorstehend aufgeführte Rücklagenbildung auch mitzutragen – die Verkäuferin (Domicil Invest 23 GmbH) selbst schuldet weder Planung und Durchführung künftig möglicher respektive künftig erforderlicher, den Wert der Immobilien erhaltender und/oder steigernder Modernisierungs- und/oder Instandsetzungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum noch eine Beteiligung an deren Kosten.

## DAS MENSCHLICHE WOHNEN IST EINE PRAXIS

Sich von der jeweiligen konkreten Form des Wohnens ein Bild zu machen, ist Aufgabe des architektonischen Handelns, des Entwerfens. (Das) menschliche Wohnen (ist) eine Praxis, ein freier Umgang mit den eigenen Fähigkeiten, Wünschen und Gefühlen.

Achim Hahn (1951), deutscher Architekt und Soziologe; in: Architekturtheorie, 2008

### \_INDIVIDUELL GEFORMT WOHNEN IM BESTAND

Vorliegend werden wesentliche Ergebnisse der Bestandserfassung im Sondereigentum abgebildet und, darauf aufbauend, eine auf Werterhalt und Wertsteigerung ausgerichtete Strategie. Die in diesem Verkaufsprospekt angebotenen Eigentumswohnungen (in den Gebäuden Marliring, Schenkendorfstraße und Lauerhofstraße) sind nach vorheriger Begehung (des überwiegenden Teils der hier angebotenen Wohneinheiten) und punktuellen Begutachtung einzelner Einheiten sowie unter Berücksichtigung der durch die Domicil Real Estate Group definierten (einheitlichen) Mindestvermietungsstandards für Wohnimmobilien und bezüglich der im Einzelfall durchaus differierenden Ausstattung als Wohneinheiten im Altbestand (Kategorie 1), im vermietbaren Zustand (Kategorie 2) und im sanierten Zustand (Kategorie 3) eingestuft worden, zudem wird, mit Blick auf die Wohneinheiten in den Dachebenen, unterschieden zwischen Wohneinheiten im Bestand (Kategorie 4) und solchen nach Sanierung (Kategorie 5); Einstufung jeweils auf der Grundlage des vor Ort vorgefundenen, bereits umgesetzten oder, im Einzelfall, auch unterstellten Ausbau- und Ausstattungszustandes: unter Kategorie 1 (Wohneinheiten im Altbestand) sind Einheiten mit einer seit dem Erstbezug (1960) nicht oder nur in einem geringen Umfang modifizierten Ausstattung oder Installation zusammengefasst. Bei diesen Wohnungen sind keine oder wenige (grundlegende) Veränderungen und/oder Modernisierungen im Bestand dokumentiert (überwiegend bauzeitlicher oder partiell geringfügig angepasster Ausstattungsstandard, betreffend zudem eine im Einzelfall teilweise an neuere Standards angelehnte elektrotechnische Ausstattung). Es wird darauf hingewiesen, dass diese Einheiten (von wenigen Ausnahmen abgesehen) nicht mit einem Bad als solchem ausgestattet sind – diese Funktion ist derzeit auf zwei Räume aufgeteilt (separates WC, Dusche in der Küche). Unter Kategorie 2 (Wohneinheiten im vermietbaren Zustand) sind Einheiten zusammengefasst, die bereits bereichsbezogen teilmodernisiert worden sind (veränderte Raumaufteilung – Bad in einer heute gängigen Definition

mit Waschbecken, WC und Dusche, aufgewertete Sanitärausstattung, mitunter einschließlich der Versorgungsstruktur, überwiegend an zeitgemäße Standards angepasste elektrotechnische Ausstattung); diese bereichsbezogenen Teilmodernisierungen können etwa in den 1990er Jahren eingeordnet werden. Unter Kategorie 3 (Wohneinheiten im sanierten Zustand) sind zum einen die Einheiten zusammengefasst, die in der jüngeren Nutzungszeit (in den vergangenen fünf bis zehn Jahren) weitgehend erneuert wurden, das betrifft zuvorderst die Ausstattung in den Bädern, gegebenenfalls auch die Versorgungsstruktur im Sanitärbereich, beinhaltet zudem auch gängige elektrotechnische Standards (zeitgemäße Ausstattung und Optik). Zum anderen sind in dieser Kategorie die Einheiten eingeordnet, die, im Einzelfall, jüngst (2024) grundlegend modernisiert worden sind (voll- oder unterschiedlich umfangreich auf dem Level des Musterwohnungsstandards renovierte oder optimierte Einheiten, definierte Basisausstattung im Wohnbereich). Des Weiteren sind unter Kategorie 4 (Wohneinheiten im Bestand) Wohnungen in den Dachebenen zusammengefasst, die eine bisher nicht oder nur in einem geringen Umfang modifizierte Ausstattung und Installation aufweisen oder bereichsbezogen teilmodernisiert wurden. Wohnungen in den Dachebenen, die unter Kategorie 5 (Wohneinheiten nach Sanierung) eingeordnet werden, sind durch die Verkäuferin 2024 und 2025 grundlegend modernisiert worden (vollumfänglich auf dem Level des Musterwohnungsstandards renovierte Einheiten, definierte Basisausstattung im Wohnbereich). Hinweis – Differente Ausstattungsgrade sind dennoch in allen Kategorien unvermeidbar.

Es kann grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden, dass eine noch nicht begangene Wohneinheit zu gegebener Zeit unter Umständen abweichend eingestuft werden muss. Die Bestandsaufnahme erfolgte ausschließlich augenscheinlich – ohne Anspruch auf Vollständigkeit, ohne eine tiefgehende Prüfung der Materialität, Funktionsfähigkeit und Vollzähligkeit der in Augenschein genommenen tatsächlichen Ausstattung; eine

Garantie kann diesbezüglich nicht übernommen werden. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die in Augenschein genommenen und in einer Kategorie zusammengefassten Einheiten – wenn auch nur geringfügig – voneinander abweichen können, etwa aufgrund raumspezifischer Gegebenheiten oder aber infolge punktuell durchgeführter Veränderungen in Materialität, Form und Ausstattungsgrad. Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung (2025) sind die angebotenen Eigentumswohnungen ohne Ausnahme und ohne Einschränkung in einem vermietungsfähigen Gesamtzustand, die alters- und nutzungsbedingt als gebraucht einzustufende Ausstattung dieser Wohneinheiten (betreffend Ausbaugewerke) ist funktionsfähig, entspricht jedoch nicht in jedem Fall dem üblichen Stand der Technik. Zum Zeitpunkt der Begehungen (in 2024) konnten keine Schäden und/oder Mängel festgestellt werden, die einer weiteren Vermietung der hier angebotenen Eigentumswohnungen (wie bisher) entgegenstehen; als gewöhnlich einzustufende, aus einer wohnwirtschaftlichen Nutzung resultierende Gebrauchsspuren oder auch Abnutzungserscheinungen sind vorhanden, werden somit auch nicht ausgeschlossen.

**„Zustand der Eigentumswohnungen im Bestand“** Die Ausstattungsmerkmale bilden den überwiegenden Teil der in Augenschein genommenen Eigentumswohnungen ab (und spiegeln im Wesentlichen die Ausstattung der Wohneinheiten im Altbestand und im vermietbaren Zustand wider); hierbei handelt es sich um charakteristische beziehungsweise um dominierende Ausstattungsmerkmale – eine im Einzelfall abweichende Ausstattung ist durchaus möglich, was auch nicht ausgeschlossen wird, im Einzelnen: Wand- und Deckenflächen sind tapeziert oder gespachtelt (und in der Regel mit einem Anstrich endbehandelt), in den Küchen ist auf einem Teil der Wandflächen ein Fliesenspiegel (oberhalb der Arbeitsfläche einer Küchenzeile) angebracht, die Wände der Bäder sind gefliest (überwiegend in Türrahmenhöhe, zumindest im Bereich der Dusche). In den Wohnräumen wurden Laminat- und Vinylböden verlegt, vereinzelt auch Velour- und/oder PVC-Beläge, mitunter sind bauzeitliche Dielenböden vorhanden, die gegebenenfalls aufgearbeitet worden sind; Küchen sind mit Keramikböden ausgestattet, können aber auch die in den Wohnräumen integrierten Bodenbeläge aufweisen, in den Bädern wurden in der Regel Keramikböden integriert. Zur standardisierten Badausstattung in der Kategorie 2 (Wohneinheiten im vermietbaren Zustand) gehören Waschbecken, WC (Stand-WC) und Dusche. Innentüren sind überwiegend als Standard definiert (weiß). In den Wohnräumen, in Küchen und Bädern sind Rippen- oder Plattenheizkörper installiert, in den Bädern der Kategorie 2 (Wohneinheiten im vermietbaren Zustand) vereinzelt auch Handtuchheizkörper. – Für die im Gebäude Marliring (A) dezentral geregelte Warmwasserbereitung sind elektrisch betriebene Durchlauferhitzer oder Warmwasserboiler vorgesehen.

Abweichend davon sind einzelne Wohneinheiten in der jüngeren Nutzungszeit weitgehend erneuert oder aber jüngst modernisiert worden, insbesondere die Bäder in dieser Kategorie entsprechen in ihrer Ausstattung (Funktionalität der Sanitärgegenstände), Materialität (Auswahl, Kombination und Qualität der verwendeten Materialien) und Ästhetik (Ausgestaltung und Wahrnehmung des Raumes) einem zeitgemäßen Bild.

Sofern der Erwerber einer Eigentumswohnung über den Abschluss des Sondereigentumsverwaltungsvertrages hinaus dem Mietpool beiträgt, verpflichtet sich der Erwerber als Gesellschafter der Mietpool GbR für die Dauer seiner unternehmerischen Beteiligung, die durch ihn erworbene Eigentumswohnung in einem renovierten, marktüblich vermietbaren Gesamtzustand zur Verfügung zu stellen. Mit dem Erwerb einer Eigentumswohnung der Kategorien 1 und 4 verpflichtet er sich insbesondere dazu, diese Wohneinheit bei einem erstmaligen Mietwechsel umfänglich renovieren zu lassen (Renovierungsverpflichtung), unabhängig davon verpflichtet er sich, mit (jedem) Mietwechsel die dem üblichen Dekorationszustand bei Neuvermietung entsprechenden Schönheitsreparaturen vorzunehmen (Schönheitsreparaturverpflichtung). Auf die Regelungen im Mietpool-GbR-Vertrag (des Notars Till Franzmann in Regensburg, Urkundenverzeichnis Nummer F0278/2025 vom 06.02.2025) wird hiermit ausdrücklich verwiesen.

**„Renovierungsverpflichtung im Sondereigentum“** Der Erwerber einer in diesem Verkaufsprospekt angebotenen Eigentumswohnung der Kategorie 1 (Wohneinheiten im Altbestand) und der ausschließlich in den Dachgeschossbereichen relevanten Kategorie 4 (Wohneinheiten im Bestand) verpflichtet sich, sofern er dem projektbezogenen Mietpool beigetreten ist, bei einem erstmaligen Mieterwechsel (erster, auf den im Kaufvertrag geregelten Zeitpunkt für den Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten folgender Mieterwechsel) umfangreiche Renovierungsmaßnahmen vor einer erneuten Vermietung dieser Eigentumswohnungen fachgerecht ausführen zu lassen oder selbst auszuführen. Dafür erforderliche Leistungen kann der Erwerber auf eigene Kosten und auf eigenes Risiko innerhalb von vier Wochen nach Auszug des bisherigen Mieters/der bisherigen Mieter in Eigenleistung selbst erbringen, durch Beauftragung eines Dritten fachgerecht ausführen lassen oder in Abstimmung mit dieser die Sondereigentumsverwaltung mit der Umsetzung beauftragen. Die Renovierung der Wohneinheit ist innerhalb von zwei Monaten nach Beginn der Arbeiten abzuschließen. Sofern der Mieterwechsel zwischen dem Abschluss des Kaufvertrages und dem darin geregelten Zeitpunkt für die Eigentumsübertragung erfolgen sollte, sind die Renovierungsarbeiten innerhalb von vier Wochen nach einem Mietpool-Beitritt auszuführen.

Eigentumswohnungen der Kategorie 1 sowie der ausschließlich in den Dachgeschossbereichen der gegenständlichen Gebäude A, B, C und D relevanten Kategorie 4 sind unter Einhaltung des dem projektbezogenen Mietpool-GbR-Vertrag beigefügten Anforderungsprofils grundsätzlich auf dem hohen Level des Musterwohnungsstandards (definierte Basisausstattung im Wohnbereich) zu erneuern – in diesem Zusammenhang wird die Ausstattung der Wohneinheit auf ihren Zustand und ihre Funktionsfähigkeit geprüft, defekte Einbauten oder Teile davon sind im Einzelfall zu ersetzen.

**„Renovierungsverpflichtung im Regalgeschoss“** – (1) Wand- und Deckenflächen sind zu spachteln oder zu tapezieren und mit einem weißen Anstrich abzuschließen. (2) Sofern Bodenbeläge nicht mindestens der Qualitätsstufe eines Laminat-, Vinyl- und Keramikbodens (geflieste Fläche) entsprechen oder in einem Zustand vorgefunden werden, der eine weitere Nutzung

ausschließt, sind diese Beläge (Velour, PVC oder Ähnliches) in allen Wohnräumen (auch in Flur und Küche) durch einen Vinylboden (Eichenimitat natur) zu ersetzen (Neuverlegung, Aufbereitung des Untergrunds). Bauzeitliche Dielen verbleiben im Bestand und sind aufzuarbeiten (schleifen, versiegeln), sofern diese Flächen als erhaltungswürdig eingestuft werden (Sockelleisten weiß). (3) Innentüren (einschließlich Zargen) werden im Bestand oberflächenbehandelt, gegebenenfalls auch erneuert, zudem sind neue Beschläge zu montieren (Drückergarnituren mit Schlosskasten) – unter Umständen kann ein Wechsel der Gummidichtungen erforderlich werden. (4) Im Einzelfall (und dem jeweiligen Zustand geschuldet) werden die installierten Heizkörper ersetzt, in der Regel sind mehrstufige Oberflächenbehandlungen bereits zielführend, dabei ist eine für diese Bauteile vorgesehene hitzebeständige Lackierung ist zu beachten. (5) Fenster sind auf ihre Funktionsfähigkeit zu prüfen, Mängel sind zu beseitigen, es wird außerdem empfohlen, dynamische Bauteile mit geeigneten Ölen und/oder Fetten zu behandeln. (6) Erweiterung Bad: Die bauzeitliche Raumstruktur mit WC und Küche wird aufgebrochen (vergleiche die Raumgestaltung im Altbestand, Wohneinheit 50, Seite 46, Prospektteil A) und neu definiert – auf den bisherigen Flächen entstehen getrennt voneinander Bad und Küche (vergleiche die neue Raumgestaltung im sanierten Zustand, Wohneinheiten 52 bis 54, Seite 47, Prospektteil A); in diesem Kontext ist die bisherige Fenstersituation anzupassen (Einbau eines dreifachverglasten zweiteiligen Fensters). Sanitärgegenstände sind zu ersetzen (in mindestens mittlerer Ausstattungsqualität, weiß, einschließlich Armaturen sowie Duschschlauch/Duschkopf), für Wandflächen im Nassbereich ist ein Fliesenspiegel in mindestens mittlerer Ausstattungsqualität vorgesehen (weiß) – bis zu einer Höhe von zirka 1,20 Meter (Waschbecken- und WC-Bereiche) oder bis zu einer Höhe von zirka 2,10 Meter (entlang der Dusche), im Bodenbereich sind anthrazitfarbene Fliesen zu verwenden (Wand- und Bodenfliesen im Format 30 mal 60 Zentimeter) – alternativ können geflieste Flächen in den Wand- und Bodenbereichen auch in hellgrauer Optik und dann im Format 60 mal 60 Zentimeter ausgestaltet werden. Das Bad ist zudem mit einem Handtuchheizkörper auszustatten. Bisherige Versorgungs- und Entsorgungsleitungen sind ab Steigestrang zu ersetzen, zu wechseln sind zudem Absperrventile und Wasserzähler (gegebenenfalls Installation unter Putz). Nach Möglichkeit ist ein Waschmaschinenanschluss zu berücksichtigen (alternativ in der Küche). Anmerkung: Im Gebäude Marliring (Gebäude A) sind die Durchlauferhitzer in Abhängigkeit des Baujahres oder des Zustands zu ersetzen, installierte Gastherme werden zurückgebaut, das gilt auch für die Versorgungsleitungen. (7) Im Zusammenhang mit der veränderten Raumstruktur (Punkt 6, Bad) sind in den Küchen neue Leitungsführungen vorgesehen (ab Steigestrang, einschließlich der Eckventile), gegebenenfalls auch der Austausch der Absperrventile und Wasserzähler (Installation unter Putz). (8) Die Überprüfung der Elektroinstallation ist verbindlich, Schalter und Steckdosen sind zu ersetzen, bisherige Möglichkeiten auszubauen, gegebenenfalls ist ein den gängigen technischen Standards entsprechender Verteiler- und Sicherungsschrank mit integriertem Überspannungsschutz zu ergänzen; nach Erfordernis sind die elektrischen Leitungen zu erweitern, gegebenenfalls ist das Leitungsnetz zu ersetzen.

Renovierungsverpflichtung · Musterwohnungsstandard  
Wohneinheiten im Altbestand (Kategorie 1) · Regelgeschoss  
je nach Aufwand bis zu einer Höhe von zirka 570 €/m<sup>2</sup>  
(das entspricht min zirka 26.000 € und max zirka 30.000 €)

Renovierungsverpflichtung im Dachgeschoss – Mit Blick auf die Bereiche Wand- und Deckenflächen (1), Bodenbeläge (2), Innentüren (3), Heizkörper (4), Fenster (5) und Elektroinstallation (8) wird auf die Leistungsbeschreibungen im Rahmen der Renovierungsverpflichtung im Regelgeschoss verwiesen (Seite 65 und eine weitere in diesem Abschnitt). Mit der Modernisierung der Wohneinheiten im Dachgeschoss verbunden ist auch eine veränderte Raumnutzung: Der bisher als Küche definierte Raum wird als Bad ausgebaut, das bisherige Bad dient dann als Abstellraum und der bisherige Wohnraum ist nach Abschluss der Arbeiten als Wohnküche vorgesehen (die bisherige Raumgestaltung im Bestand, Wohneinheit 32, Seite 41, Prospektteil A, und im Vergleich dazu die veränderte Raumgestaltung nach Renovierung, Wohneinheit 8, Seite 35, Prospektteil A); die im Bad zu installierenden Sanitärgegenstände müssen einer mittleren Ausstattungsqualität entsprechen (Mindestanforderung; weiß, einschließlich Armaturen sowie Duschschlauch/Duschkopf), für Wandflächen im Nassbereich ist ein Fliesenspiegel in mindestens mittlerer Ausstattungsqualität vorgesehen (weiß) – bis zu einer Höhe von zirka 1,20 Meter (Waschbecken, WC) oder bis zu einer Höhe von zirka 2,10 Meter (Dusche), im Bodenbereich sind anthrazitfarbene Fliesen zu verlegen (Wand- und Bodenfliesen im Format 30 mal 60 Zentimeter), alternativ können geflieste Flächen in den Wand- und Bodenbereichen in hellgrauer Optik und im Format 60 mal 60 Zentimeter ausgestaltet werden. Das Bad ist zudem mit einem Handtuchheizkörper auszustatten. Absperrventile und Wasserzähler müssen ersetzt werden (Installation unter Putz). Den Planungen zufolge ist das Bad für einen Waschmaschinen-/Trockneranschluss vorzubereiten. Anmerkung – Im Gebäude Marliring (Gebäude A) sind Durchlauferhitzer in Abhängigkeit ihres Baujahres oder ihres Zustands zu ersetzen, Gastherme werden zurückgebaut, das gilt auch für Versorgungsleitungen. In den künftigen Wohnküchen sind komplett neue Leitungsführungen vorgesehen (ab Steigestrang, Eckventile inbegriffen), zudem sind Absperrventile und Wasserzähler zu installieren (Installation unter Putz).

Renovierungsverpflichtung · Musterwohnungsstandard  
Wohneinheiten im Bestand (Kategorie 4) · Dachgeschoss  
je nach Aufwand zwischen zirka 750 €/m<sup>2</sup> und 900 €/m<sup>2</sup>  
(das entspricht min zirka 25.000 € und max zirka 29.000 €)

Sofern eine Wohneinheit der Kategorie 4 bereits zu einem früheren Zeitpunkt renoviert (oder modernisiert) worden ist, jedoch nicht in jedem Fall den Anforderungen im Musterwohnungsstandard entspricht, sind gegebenenfalls Kosten in Höhe von etwa 25.000 € zu kalkulieren, weil einzelne Renovierungsleistungen unter Umständen entfallen können.

Renovierungsverpflichtung im Dachgeschoss – Erweiterungsoption (Gebäude Lauerhofstraße) – Es besteht die Möglichkeit, die im Bestand enthaltenen Wohneinheiten durch einen Raum

zu ergänzen (vergleiche die entsprechend erweiterte Raumgestaltung, Wohneinheit 59, Seite 47, Prospektteil A). Ausbau sowie Nutzung dieser Flächen sind an entsprechende Vorgaben gebunden (baulicher Wärme- und Brandschutz). Der Zugang erfolgt der Planung zufolge über den Flur (Türeinbau), Wandflächen und Schrägen werden gespachtelt (Anstrich weiß), in der Fläche ist ein Vinylboden (Eichenimitat natur) vorgesehen, zudem ein Dachflächenfenster mit Balkonfunktion; Anschluss an die bestehende Infrastruktur (Elektro, Wärmeversorgung).

Wohnraumerweiterung · optional  
Wohneinheiten im Gebäude D (Dachgeschoss)  
Mehrwert – zirka 12 m<sup>2</sup> zusätzliche Wohnfläche  
Aufwand in Höhe von zirka 1.500 €/m<sup>2</sup>  
(das entspricht zirka 18.000 €)

Sofern eine Wohneinheit im Dachgeschoss auf dem Level des Musterwohnungsstandards grundlegend renoviert und auch in der Fläche erweitert wird, können Gesamtkosten in Höhe von zirka 44.000 € kalkuliert werden.

Die Renovierungsverpflichtungen im Sondereigentum sind mit einem erheblichen Kapitaleinsatz verbunden, der aufseiten des Erwerbers bei einem erstmaligen Mieterwechsel gewährleistet sein muss. Der jeweilige Musterwohnungsstandard wird von der Verkäuferin nicht geschuldet und ist ausschließlich auf Kosten des Erwerbers durchzuführen. Die im Verkaufsprospekt abgebildeten Kosten sind als unverbindliche Kostenschätzung zu behandeln, beruhen auf den zum Zeitpunkt der Prospekterstellung üblichen durchschnittlichen Markt-, Material- und Lohnpreisen, können demnach bei Begutachtung der Wohnung und in Abhängigkeit des Zeitpunkts, an dem die Modernisierungs- und/oder Instandsetzungsarbeiten tatsächlich ausgeführt werden, auch höher ausfallen. Zur Absicherung der Renovierungsarbeiten empfiehlt die Verkäuferin jedem Erwerber eine zweckgebundene Rücklagenbildung (eine durch den Erwerber eigenverantwortlich zu bildende und für die durch ihn erworbene Wohneinheit vorgesehene Modernisierungsrücklage).

**„Schönheitsreparaturverpflichtung im Sondereigentum** Der Erwerber einer in dem hier vorliegenden Verkaufsprospekt angebotenen Eigentumswohnung verpflichtet sich, sofern er dem projektbezogenen Mietpool beigetreten ist, anlässlich eines jeden (und aus welchem Grund auch immer erfolgenden) Mieterwechsels je nach Erfordernis auf eigene Kosten und auf eigenes Risiko sogenannte Schönheitsreparaturen fachgerecht ausführen zu lassen oder selbst auszuführen (Schönheitsreparaturverpflichtung im Sondereigentum). Die Umsetzung dieser Reparaturarbeiten erfolgt dann innerhalb von vier Wochen nach Beendigung des Mietvertragsverhältnisses (sowie nach Auszug des bisherigen Mieters) und vor einer erneuten Vermietung der Eigentumswohnung. In den Mietpool eingebrachte Eigentumswohnungen werden ab dem Zeitpunkt des Beitritts bei jedem Mieterwechsel jeweils im Bestand renoviert, sofern diese Eigentumswohnungen dem durch die Gründungsgeschafter definierten und durch jeden beitretenden Gesellschafter der Mietpool GbR als verbindlich anzuerkennenden Mieterwechselstandard nicht entsprechen. Nach Begehung der Wohnein-

heit und nach Festlegung erforderlicher Schönheitsreparaturen (durch die Sondereigentumsverwaltung) kann der Eigentümer diese Arbeiten selbst ausführen, durch Beauftragung einer fachkundigen Person ausführen lassen oder die Sondereigentumsverwaltung mit der Durchführung der Arbeiten beauftragen.

Schönheitsreparaturen haben dem (markt-)üblichen Dekorationszustand bei der Neuvermietung von Wohnraum zu entsprechen – insbesondere zielt der Standard auf bestimmte, mit einem jeden Mieterwechsel einhergehende Arbeiten ab, etwa den Neuanstrich der Wand- und Deckenflächen (gegebenenfalls sind diese Flächen zu spachteln und/oder zu tapezieren), der Wohnungszugangstür (die der Wohnung zugewandte Seite), der Innentüren (einschließlich Zargen) und der Heizkörper (eine für diese Bauteile vorgesehene hitzebeständige Lackierung ist hierbei zu beachten, gegebenenfalls ist eine Reinigung zielführend). Sofern Bodenbeläge in einem Zustand vorgefunden werden, der eine weitere Nutzung ausschließt, sind diese zu ersetzen (Mindestanforderung Vinyl, ausgeschlossen sind PVC- und Velourböden oder Ähnliches) – bauzeitliche Dielen verbleiben im Gebäudebestand und sind aufzuarbeiten, sofern diese Flächen als erhaltungswürdig eingestuft werden. Einrichtungen und/oder Ausstattungen (etwa im Sanitärbereich) sind auf ihren Zustand und auf ihre Funktionsfähigkeit zu prüfen, defekte Einbauten oder Teile davon nach Möglichkeit zu überarbeiten oder im Einzelfall zu ersetzen, gleiches gilt in Bezug auf die elektrotechnische Ausstattung – gegebenenfalls ist ein den gängigen technischen Standards entsprechender Verteiler- und Sicherungskasten mit integriertem Überspannungsschutz zu ergänzen. Mit einem jedem Mietwechsel ist die Funktionsfähigkeit der Fenster zu prüfen, Mängel sind zu beseitigen, es wird zudem empfohlen, dass dynamische Bauteile mit geeigneten Ölen und/oder Fetten behandelt werden, gegebenenfalls sind Dichtungen auszuwechseln. Nutzungsbedingte oder sonstige Beeinträchtigungen im Fliesenbild der Bäder müssen beseitigt werden; sofern Fliesen beanstandungsfrei sind, ist unter Umständen eine Reinigung der Hartverfugung erforderlich; Silikonfugen hingegen sind grundsätzlich zu erneuern. Abgesehen davon sind Schäden, die eine weitere Vermietung erschweren und/oder etwa zu Mietminderungen führen können, unverzüglich zu beseitigen. Schönheitsreparaturen werden verkäuferseitig nicht geschuldet und sind durch den Wohnungseigentümer auf eigene Rechnung durchzuführen.

Schönheitsreparaturverpflichtung · Mieterwechselstandard  
Wohneinheiten im vermietbaren Zustand (Kategorie 2)  
je nach Aufwand bis zu einer Höhe von zirka 250 €/m<sup>2</sup>  
(mögliche Zusatzkosten für Elektroarbeiten – zirka 5.000 €)  
Wohneinheiten im sanierten Zustand (Kategorie 3)  
je nach Aufwand bis zu einer Höhe von zirka 100 €/m<sup>2</sup>  
Wohneinheiten nach Sanierung (Kategorie 5)  
je nach Aufwand bis zu einer Höhe von zirka 100 €/m<sup>2</sup>

Maßnahmen, die von dem im Mieterwechselstandard definierten Leistungsumfang nicht erfasst werden oder über diesen hinausgehen, etwa eine grundlegende Modernisierung des Bades, werden in der Kostenschätzung nicht berücksichtigt – zusätzliche Maßnahmen sind mit einem höheren Aufwand und dementsprechend mit höheren Investitionskosten verbunden.

## EINE WELT, DIE DAS LEBEN LEBENSWERT MACHT

Lassen Sie uns alles daransetzen, dass wir der nächsten Generation, den Kindern von heute, eine Welt hinterlassen, die ihnen nicht nur den nötigen Lebensraum bietet, sondern auch die Umwelt, die das Leben erlaubt und lebenswert macht.

Richard von Weizsäcker (1920.2015), deutscher Politiker, Bundespräsident von 1984 bis 1994

### \_HUB DER BEREICH MIT DEM GRÖSSTEN POTENTIAL

Die Treibhausgasemissionen in Deutschland sind rückläufig (minus drei Prozent gegenüber 2023 – deutlich abflachende Reduktionskurve), müssten jedoch rascher sinken als bisher, zumal wir bis zum Frühjahr wieder alle natürlichen Ressourcen aufbrauchen, die innerhalb eines Jahres nachwachsen oder erzeugt werden können.<sup>72</sup> Diese Übernutzung ist primär auf den Treibhausgasausstoß zurückzuführen. Mit einem Anteil von 16 Prozent an den Emissionen hierzulande (etwa 105 Millionen Tonnen CO<sub>2</sub>-Äquivalente) ist der Gebäudebestand, trotz des erneut geminderten Ausstoßes (minus zwei Prozent), einer der großen Emittenten und zugleich der Sektor mit dem größten Potential.<sup>73</sup> Der Immobiliensektor ist eminent für eine erfolgreiche Klimapolitik, zumal wir allein schon mit Hebeln zur Verbrauchsminderung und zur Steigerung der Energieeffizienz den größten Part zur Treibhausgasvermeidung erzielen.<sup>74</sup>

■ ein Großteil der Treibhausgasemissionen im Gebäudesektor entsteht durch die Verbrennung von fossilen Energieträgern: 1990 entstanden Treibhausgasemissionen in Höhe von 210 Millionen Tonnen CO<sub>2</sub>-Äquivalente; werden neben direkten auch indirekte, in der Energiewirtschaft anfallende Emissionen berücksichtigt, ist der Anteil sogar doppelt so hoch und macht fast ein Drittel der deutschen Gesamtemissionen aus;<sup>75</sup> mit dem Neubau energieeffizienter Gebäude (Effizienzsteigerung mit Hilfe neuer Materialien und durch technischen Fortschritt), aber auch durch Gebäudesanierungsprojekte und Modernisierungen im Bestand (Einzelmaßnahmen) wurden die Emissionen in den vergangenen 34 Jahren um etwa 50 Prozent gesenkt, bis 2030 ist eine Reduzierung um zirka 68 Prozent vorgesehen (auf dann 67 Millionen Tonnen CO<sub>2</sub>-Äquivalente);<sup>76</sup> damit Bauen und Wohnen sukzessive klimafreundlicher werden, sind weitere Anreize geschaffen worden, in Effizienz und den Einsatz erneuerbarer Energien zu investieren – dennoch verfehlte der Gebäudesektor auch 2024 die gesetzlich vorgeschriebene Maximalmenge (um neun Millionen Tonnen CO<sub>2</sub>-Äquivalente), konnten mit den bisherigen Maßnahmen die im Klimaschutzgesetz festgelegten Ziele wiederholt nicht erreicht werden.<sup>77</sup>

### \_FUSSABDRUCK ENERGETISCH SINNVOLL WOHNEN

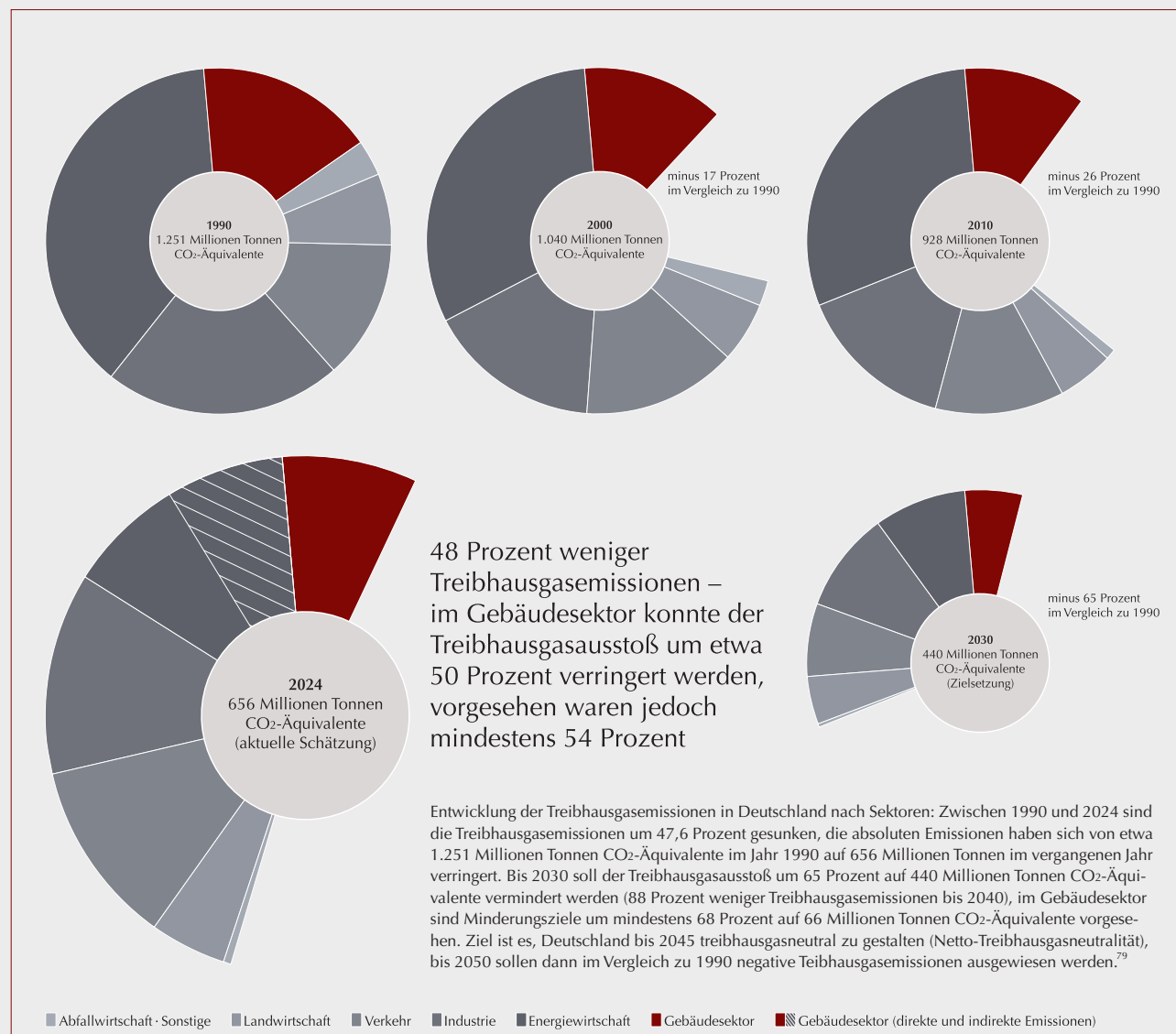
Deutschlands Ziel ist es, spätestens bis 2045 Klimaneutralität zu erreichen; entscheidend auf diesem anspruchsvollen Weg wird sein, dass bis dahin mehr als 43 Millionen Wohnungen ökologisch (und gleichermaßen ökonomisch) sinnvoll weiterentwickelt werden: nahezu 70 Prozent des Gebäudebestands in Deutschland ist vor 1977 (und somit noch vor Inkrafttreten der Wärmeschutzverordnung) errichtet worden, Ressourcen schonend ausgerichtet sind die wenigsten. Die Domicil Real Estate Group (Arbeitgeber der Zukunft) ist in diesem Prozess in der Verantwortung und verfolgt bei der Auswahl der Immobilien und deren Bewirtschaftung ökologische und soziale Aspekte:<sup>78</sup> Die in München ansässige Gruppe reflektiert energieeffizientes Wohnen im Bestand, transformiert Gebäude ohne ausreichende energetische Standards und reduziert in Folge dessen den CO<sub>2</sub>-Fußabdruck dieser Immobilien nachhaltig.

■ Deutschland hat sich dazu verpflichtet, bis spätestens 2045 klimaneutral zu werden und den Einsatz fossiler Energieträger zu beenden; derzeit wird der Wärmebedarf in Gebäuden jedoch noch zu mehr als 80 Prozent durch das Verbrennen fossiler Energieträger gedeckt, nahezu jeder zweite Haushalt in Deutschland wird mit Erdgas versorgt (durchschnittlich 70 Prozent des Energiebedarfs eines Wohngebäudes entfällt auf Raumwärme und Warmwasser); um dem entgegenzuwirken sollen künftig neue Heizungsanlagen mindestens zu 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden; grundsätzlich besteht Technologieoffenheit, möglich sind zum Beispiel aus Brennwerttechnik und Luft-Wasser-Wärmepumpen bestehende Hybridsysteme (ein Verbrauchskosten und CO<sub>2</sub>-Emissionen mindernder Mix aus regenerativen und konventionellen Quellen); neben der technischen Optimierung der Gebäude ist der bauliche Wärmeschutz wichtig: der Energiebedarf wird zum Beispiel durch den Einbau dreifachverglaster Fenster entscheidend gesenkt (je niedriger der Wärmedurchgangskoeffizient ist, desto geringer ist der Energieverlust); mitentscheidend ist immer das Nutzerverhalten: durch einen bewussten Energieeinsatz entstehen weniger Emissionen (Klimaschutz durch Vermeidung)

## MIT UNS AUF DEM WEG ZUR KLIMANEUTRALITÄT

Die Energieeffizienz der Gebäude und der Ausbau der Erneuerbaren Energien müssen deutlich gesteigert werden. Zu den wichtigsten Ansatzpunkten dafür gehört der Umstieg auf nachhaltige Wärmesysteme. Zudem sind energetische Sanierungen ein zentrales Instrument für Klimaschutz und bezahlbares Wohnen.

Klimaschutz in Zahlen. Aktuelle Emissionstrends und Klimaschutzmaßnahmen in Deutschland, herausgegeben vom Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz, 2022



### HEBELWIRKUNG SCHON MIT GERINGEM AUFWAND

Die sukzessive Modernisierung des Gebäudebestandes unter energetischen Gesichtspunkten ist ein wichtiger Baustein der Energiewende. Mit der Einführung des Energieausweises für Wohnimmobilien hat sich der Einfluss energetischer Modernisierungsmaßnahmen auf der Grundlage ressourcenschonender bautechnischer Ausführung und gebäudetechnischer Ausstattung zunehmend auf Vermietung und Rendite ausgewirkt. Und damit auf den Wert der Immobilie, der unter diesen Voraussetzungen langfristig gesichert werden kann. Über die Wirkung ganzheitlicher Gebäudesanierungen hinaus ist es schon ökologisch und ökonomisch effektiv, einige wenige Hebel in der Gebäudeoptimierung anzusetzen, zumal etwa 90 Prozent aller möglichen effizienzsteigernden bau- und gebäudetechnischen Maßnahmen (auch im Gebäudemangement) aus Entsichtersicht wirtschaftlich sinnvoll sind.<sup>80</sup>

■ in unsanierten Gebäuden wird im Vergleich mit (energetisch) modernisierten oder neu errichteten Bauten das Drei- bis Fünffache an Raum- sowie Wasserverbrauch verbraucht; die energetische Qualität der gegenständlichen, zwischen 1984 und 2018 im Bestand bereichsbezogen optimierten Immobilien ist auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs (Gebäude A; in 2019; Energieeffizienzklasse C) und Auswertungen des Energieverbrauchs ermittelt worden (Gebäude B, C und D; in 2024/2025; Verbrauchserfassung Heizung, Warmwasserzuschlag, Zeitraum 2021 bis 2023; Energieeffizienzklasse D);<sup>81</sup> zu beachten ist hierbei, dass der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes von den ausgewiesenen Werten abweicht; zudem ist zu berücksichtigen, dass effizienzsteigernde Maßnahmen ausstehen; vorliegend kann von einem guten bis durchschnittlichen baulichen Wärmeschutz ausgegangen werden;<sup>82</sup> Investitionen in den erweiterten baulichen Wärmeschutz und/oder in ressourcenschonende Wärmesysteme erhalten oder steigern den Wert einer Immobilie: entscheidend ist nicht, dass ein Bestandsgebäude im Anschluss daran die Energieeffizienzklasse A aufweist – wichtig ist, dass es ein bis zwei Klassen effizienter wird, dafür sind in der Regel Einzelmaßnahmen ausreichend<sup>83</sup>

### FOKUS SOZIAL-ÖKOLOGISCHE WÄRMEPOLITIK

Die Wärmewende ist elementar für das Gelingen der Energiewende.<sup>84</sup> Neben einem optimierten Gebäudebestand, direkt wirken sich hierbei nicht nur zeitgemäße bauliche und technische Standards und Verhaltensweisen aus, ist eine tiefgreifende Dekarbonisierung der Energiewirtschaft und effiziente Ausnutzung der Energie mitentscheidend. Fossilfreie (grüne) Fernwärme könnte das zentrale Element sozial-ökologischer Wärmepolitik werden: Bis 2030 kann ein effektiver Fernwärmeausbau im Gebäudesektor bis zu sieben Millionen Tonnen CO<sub>2</sub>-Äquivalente jährlich vermeiden und somit bereichsbezogen signifikant zur Senkung der Emissionen beitragen.<sup>85</sup> In der Stromerzeugung aus regenerativen Quellen (plus 63 Prozent gegenüber 2014) wird deutlich: Klimapolitik wirkt, wenn sie konsequent umgesetzt wird – auch in 2024 betrug der Anteil Erneuerbarer am Stromverbrauch deutlich mehr als die Hälfte.<sup>86</sup>

■ Klimaschutz ist kein Thema unter vielen, sondern eine historisch beispiellose Aufgabe: der Ausbau sauberer Energie ist unabdingbar und unausweichlich; "wir werden deutlich mehr tun müssen als bisher", zumal 2022 zum zweiten Mal in Folge die Emissionen durch Stein- und Braunkohlekraftwerke bei der Erzeugung von Strom und von Wärme gestiegen sind; "wir haben es selbst in der Hand, wir kennen und wir haben die meisten Technologien, die wir auf dem Weg zur Klimaneutralität brauchen",<sup>87</sup> beispielsweise sauberen Wasserstoff, ein essentieller Energieträger sowie eine der wenigen skalierbaren und kostengünstigen Optionen, oder unser städtisches Abwasser, die darin enthaltene Restwärme könnte Schätzungen zufolge in den größeren Städten bis zu zwölf Millionen Menschen mit Wärme versorgen; zudem wird die Nutzung oberflächennaher Geothermie (hierbei wird Wärme oder Kühlenergie aus den oberen Erd- und Gesteinsschichten oder dem Grundwasser gewonnen) fokussiert, die in Deutschland in über 470.000 Wohn- und öffentlichen Gebäuden sowie Gewerbeimmobilien zum Einsatz kommt;<sup>88</sup> neben einem Ausbau der Fernwärmeversorgung wird gerade die Umwandlung mit Hilfe regenerativer Kraftwerke in grüne (klimaneutrale) Wärmenetze als zielführend angesehen



## UNVERGÄNGLICHE WERTE

Immobilienvermögen zählt über Epochen und Generationen hinweg zu den beständigsten und steigerungsfähigsten Vermögenswerten. Unvergängliche Werte unterliegen keinen Kursschwankungen. Sie werden nicht notiert.

Stanislaw Jerzy Lec (1909.1966), polnischer Schriftsteller, Lyriker und Aphoristiker

### ANLAGEENTSCHEIDUNG KAUFPREISGESTALTUNG

Die Kaufpreise der Eigentumswohnungen sind als Festpreis definiert. Der für das Wohnungseigentum ausgewiesene Basiskaufpreis wird in einen Grundstücks- (Grund und Boden) und in einen Gebäudeanteil (Bestand) aufgeteilt. Im Gesamtkaufpreis sind zudem einmalige Sonderumlagen inkludiert, die zum einen für werterhaltende Maßnahmen im Gebäudebestand (gezielte bereichsbezogene Modernisierungen am Gemeinschaftseigentum) und den Gebrauchswert erhöhende Arbeiten (Balkonanbau) vorgesehen sind, zum anderen auch die Basis bilden für den sukzessiven Aufbau einer Erhaltungsrücklage (absehbar mögliche Handlungserfordernisse am Gemeinschaftseigentum). Die in den (detaillierten) Übersichten ausgewiesenen Kaufpreise beinhalten weder Vertragsneben- noch Finanzierungskosten, auch keine nach Besitzübergang anfallenden öffentlichen Lasten, Gebühren und Beiträge.

- **Investition** – Erwerber und Verkäuferin schließen einen Kaufvertrag über eine Eigentumswohnung in den hier angebotenen Immobilien am Standort Lübeck (Gebäude Marliring/Schenkendorfstraße/Lauerhofstraße); die gegenständliche Liegenschaft wird zur Bildung von Wohnungseigentum gemäß der vorliegenden Teilungserklärung in Wohnungsgrundbücher aufgeteilt; das Sondereigentum (einschließlich der Sondernutzungsrechte) ist mit Miteigentumsanteilen verbunden; die im Kaufvertrag ausgewiesenen Kaufpreise und dort zudem aufgeführten (einmaligen) Sonderumlagen sind mit Erfüllung der Fälligkeitss Voraussetzungen und nach Mitteilung durch den mit dem Vollzug beauftragten Notar in einer Summe auf das Konto der Verkäuferin zu zahlen
- **Sonderumlagen** – Erwerber übernehmen mit Kaufvertragsabschluss die Verpflichtungen aus den Beschlüssen über Sofortmaßnahmen im Bestand, wohnwertsteigernde Arbeiten (Balkonanbau) und die Bildung einer Erhaltungsrücklage für künftig mögliche respektive erforderliche, den Wert der Immobilie erhaltende und/oder steigernde Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum der Eigentümergemeinschaft; auf den Abschnitt "Rechtliche und konzeptionelle Grundlagen" (Seite 86 und weitere, Prospektteil B) wird verwiesen<sup>89</sup>

### INVESTITIONSPHASE LIQUIDITÄTSBEDARF

Die in Verbindung mit dem Investment anfallenden Erwerbsnebenkosten sind in den Liquiditätsbedarf mit einzubeziehen. Dazu zählen die mit rechtsverbindlichem Abschluss eines Kaufvertrages anfallende Grunderwerbsteuer sowie Notar- und Gerichtskosten. Gleiches gilt für Bereitstellungszinsen, die in der Regel für einen vertraglich geregelten, allerdings noch nicht in Anspruch genommenen Kreditbetrag erhoben werden. Immobilieninvestments werden in der Regel aus Eigenmitteln und aus Fremdkapital finanziert. Ausschlaggebend für die Gewährung von Fremdmitteln ist, abgesehen von der (langfristigen) Werthaltigkeit des Beleihungsobjektes, eine konstante, nachhaltig ausgerichtete Einkommensstruktur des Erwerbers, unabhängig der unterstellten Einnahmen aus der Immobilie, und eine sich an der statistischen Lebenserwartung orientierende Möglichkeit der Darlehenstilgung.

- **Notar- und Grundbuchkosten** – Gebühren für den zwischen Erwerber und Verkäuferin geschlossenen Kaufvertrag (Beurkundungsgebühren); Eintragung einer Auflassungsvormerkung im Grundbuch (kündigt den künftigen Rechts-erwerb an der vertragsgegenständlichen Immobilie an, dient zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsübertragung); gegebenenfalls Grundschuldbestellung mit Vollstreckungsklausel (etwa bei einer Fremdfinanzierung durch ein Kreditinstitut: mit Zustimmung des Erwerbers als Eigentümer der Immobilie erfolgt die Belastung dieser mit einer Grundschuld und Eintragung dieser im Grundbuch), die Eintragung der in der notariell beurkundeten Grundschuldbestellung verankerten Höhe der Grundschuld erfolgt beim zuständigen Amtsgericht (Grundbuchamt) und sichert die Rechte des Kreditinstitutes in Höhe der vereinbarten Finanzierung; Auflassung beziehungsweise Eigentumsübertragung und Löschung der Auflassungsvormerkung (nach vollständiger Begleichung des Kaufpreises); sonstige Vertragsvollzugsgebühren
- **Grunderwerbsteuer** (GrEST) fällt mit Erwerb der vertragsgegenständlichen Immobilie an, das heißt mit rechtsverbindlichem Abschluss des notariellen Kaufvertrages – vorliegend in Höhe von 6,5 Prozent des Gesamtkaufpreises



**KAUFGEGENSTAND · PREISE · EINNAHMEN** OBJEKTPROFIL  
 Hansestadt Lübeck · Marlring · Schenkendorfstraße · Lauerhofstraße

**Produkt** (Kaufgegenstand)

Eigentumswohnungen (Wohnungseigentum · Gesamtbestand)	81 Wohneinheiten
davon im (Alt-)Bestand (different)	29 Wohneinheiten
davon im vermietbaren Zustand (different)	36 Wohneinheiten
davon im sanierten Zustand (different)	16 Wohneinheiten
Wohnflächen (durchschnittlich 46 m <sup>2</sup> · min max)	~ 31 m <sup>2</sup>   ~ 52 m <sup>2</sup>
Pkw-Stellplätze (ober-/unterirdisch)	nicht vorhanden

**Kaufpreise · Sonderumlagen** (Eigentumswohnungen)

Eigentumswohnungen (min 93.300 € · max 216.800 €)	ø 3.651 €/m <sup>2</sup>
Sonderumlage Sofortmaßnahmen (allgemein)	373,39 €/MEA
Sonderumlage Sofortmaßnahmen (Wohnplus · je Balkon)	20.895,00 €
Sonderumlage Rücklagenbildung (allgemein)	62,74 €/MEA

**Aufteilung** (auf der Grundlage von Erfahrungswerten)

Grundstücksanteil (Grund und Boden)	~ 20 %
Gebäudeanteil (Gebäudebestand)	~ 80 %

**Mieteinnahmen** (monatlich · nettokalt · garantiert)

Eigentumswohnungen (je m <sup>2</sup> Wohnfläche)	9,70 €/m <sup>2</sup>
Pkw-Stellplätze (ober-/unterirdisch · je Stellplatz)	nicht relevant

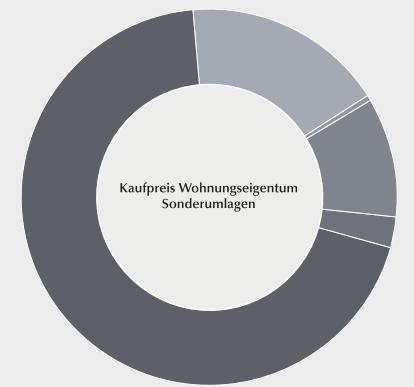


DREEMASTER WOHNGEBÄUDE MARLIRING 26, 28 · SCHENKENDORFSTRASSE 2-8 (GERADE)

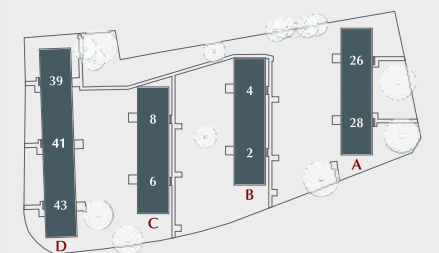
Table with columns: Eigentumswohnung · Gebäude · Struktur · Einwertung · Flächenangaben · Miteigentumsanteile · Raumperspektive, Kaufpreis Wohnung (Basis und Sonderumlagen) · Aufteilung (ohne Sonderumlagen), and Paketpreis. Rows 01-48 list individual units with their respective prices and details.

DREEMASTER LÜBECK4INDIVIDUALISTS

Wohngebäude Marliring · Schenkendorfstraße · Lauerhofstraße Eigentumswohnungen Wohnungseigentum Sonderumlagen (Durchschnittswerte)



- Legend for the donut chart: Gebäudeanteil (Gebäudebestand), Sonderumlage (Sofortmaßnahmen), Sonderumlage (Sofortmaßnahmen Wohnplus), Sonderumlage (Rücklagenbildung), Grundstücksanteil (Grund und Boden).



Building A: Marliring 26, 28 (16 units); Building B: Schenkendorfstraße 2, 4 (16 units); Building C: Schenkendorfstraße 6, 8 (16 units); Building D: Lauerhofstraße 39-43 (33 units).

## DREEMASTER WOHNGEBÄUDE LAUERHOFSTRASSE 39–43 (UNGERADE)

Eigentumswohnung · Gebäude · Struktur · Einwertung · Flächenangaben · Miteigentumsanteile · Raumperspektive <sup>1-6</sup> (Wohnungsnummer · Gebäudebezeichnung · Aufgang · Gebäudeebene · Einordnung · Raumanzahl · Wohnplus · Zustand (Kategorie) · Wohnfläche · 1/1.000 · Abbildung)											Kaufpreis Wohnung (Basis und Sonderumlagen) · Aufteilung (ohne Sonderumlagen) <sup>7,8</sup> (Wohnung (Basis) · Sofortmaßnahmen · Balkonanbau · Erhaltungsrücklage · Wohnung (Plus) · Grundstücksanteil · Gebäudeanteil)					Paketpreis <sup>9</sup> (Gesamtkaufpreis)			
49	Gebäude D	Lauerhofstraße	39	Erdgeschoss	links	2.0	Balkon	Kategorie 3	51,81 m <sup>2</sup>	13,12	A-Seite 46	182.982,97 €	4.898,88 €	20.895,00 €	823,15 €	<b>209.600,00 €</b>	36.596,59 €	146.386,38 €	<b>209.600,00 €</b>
50	Gebäude D	Lauerhofstraße	39	Erdgeschoss	Mitte	2.0	Balkon	Kategorie 1	46,19 m <sup>2</sup>	11,70	A-Seite 46	130.902,28 €	4.368,66 €	20.895,00 €	734,06 €	<b>156.900,00 €</b>	26.180,46 €	104.721,82 €	<b>156.900,00 €</b>
51	Gebäude D	Lauerhofstraße	39	Erdgeschoss	rechts	2.0	Balkon	Kategorie 2	50,69 m <sup>2</sup>	12,84	A-Seite 46	155.805,09 €	4.794,33 €	20.895,00 €	805,58 €	<b>182.300,00 €</b>	31.161,02 €	124.644,07 €	<b>182.300,00 €</b>
52	Gebäude D	Lauerhofstraße	39	Obergeschoss 1	links	2.0	Balkon	Kategorie 2	52,09 m <sup>2</sup>	13,19	A-Seite 47	163.452,45 €	4.925,01 €	20.895,00 €	827,54 €	<b>190.100,00 €</b>	32.690,49 €	130.761,96 €	<b>190.100,00 €</b>
53	Gebäude D	Lauerhofstraße	39	Obergeschoss 1	Mitte	2.0	Balkon	Kategorie 2	46,60 m <sup>2</sup>	11,80	A-Seite 47	143.558,67 €	4.406,00 €	20.895,00 €	740,33 €	<b>169.600,00 €</b>	28.711,73 €	114.846,94 €	<b>169.600,00 €</b>
54	Gebäude D	Lauerhofstraße	39	Obergeschoss 1	rechts	2.0	Balkon	Kategorie 3	50,79 m <sup>2</sup>	12,86	A-Seite 47	181.496,36 €	4.801,80 €	20.895,00 €	806,84 €	<b>208.000,00 €</b>	36.299,27 €	145.197,09 €	<b>208.000,00 €</b>
55	Gebäude D	Lauerhofstraße	39	Obergeschoss 2	links	2.0	Balkon	Kategorie 2	52,09 m <sup>2</sup>	13,19	A-Seite 47	168.452,45 €	4.925,01 €	20.895,00 €	827,54 €	<b>195.100,00 €</b>	33.690,49 €	134.761,96 €	<b>195.100,00 €</b>
56	Gebäude D	Lauerhofstraße	39	Obergeschoss 2	Mitte	2.0	Balkon	Kategorie 2	46,60 m <sup>2</sup>	11,80	A-Seite 47	148.558,67 €	4.406,00 €	20.895,00 €	740,33 €	<b>174.600,00 €</b>	29.711,73 €	118.846,94 €	<b>174.600,00 €</b>
57	Gebäude D	Lauerhofstraße	39	Obergeschoss 2	rechts	2.0	Balkon	Kategorie 2	50,79 m <sup>2</sup>	12,86	A-Seite 47	158.796,36 €	4.801,80 €	20.895,00 €	806,84 €	<b>185.300,00 €</b>	31.759,27 €	127.037,09 €	<b>185.300,00 €</b>
58	Gebäude D	Lauerhofstraße	39	Dachgeschoss	links	2.0		Kategorie 4	31,48 m <sup>2</sup>	10,94	A-Seite 47	96.028,73 €	4.084,89 €		686,38 €	<b>100.800,00 €</b>	19.205,75 €	76.822,98 €	<b>100.800,00 €</b>
59	Gebäude D	Lauerhofstraße	39	Dachgeschoss	rechts	2.0		Kategorie 5	45,20 m <sup>2</sup>	11,41	A-Seite 47	168.823,76 €	4.260,38 €		715,86 €	<b>173.800,00 €</b>	33.764,75 €	135.059,01 €	<b>173.800,00 €</b>
60	Gebäude D	Lauerhofstraße	41	Erdgeschoss	links	2.0	Balkon	Kategorie 2	50,64 m <sup>2</sup>	12,83	A-Seite 48	155.709,46 €	4.790,59 €	20.895,00 €	804,95 €	<b>182.200,00 €</b>	31.141,89 €	124.567,57 €	<b>182.200,00 €</b>
61	Gebäude D	Lauerhofstraße	41	Erdgeschoss	Mitte	2.0	Balkon	Kategorie 2	46,27 m <sup>2</sup>	11,72	A-Seite 48	139.993,56 €	4.376,13 €	20.895,00 €	735,31 €	<b>166.000,00 €</b>	27.998,71 €	111.994,85 €	<b>166.000,00 €</b>
62	Gebäude D	Lauerhofstraße	41	Erdgeschoss	rechts	2.0	Balkon	Kategorie 2	50,59 m <sup>2</sup>	12,81	A-Seite 48	160.518,17 €	4.783,13 €	20.895,00 €	803,70 €	<b>187.000,00 €</b>	32.103,63 €	128.414,54 €	<b>187.000,00 €</b>
63	Gebäude D	Lauerhofstraße	41	Obergeschoss 1	links	2.0	Balkon	Kategorie 2	50,74 m <sup>2</sup>	12,85	A-Seite 50	158.600,73 €	4.798,06 €	20.895,00 €	806,21 €	<b>185.100,00 €</b>	31.720,15 €	126.880,58 €	<b>185.100,00 €</b>
64	Gebäude D	Lauerhofstraße	41	Obergeschoss 1	Mitte	2.0	Balkon	Kategorie 2	46,34 m <sup>2</sup>	11,74	A-Seite 50	142.584,83 €	4.383,60 €	20.895,00 €	736,57 €	<b>168.600,00 €</b>	28.516,97 €	114.067,86 €	<b>168.600,00 €</b>
65	Gebäude D	Lauerhofstraße	41	Obergeschoss 1	rechts	2.0	Balkon	Kategorie 2	50,87 m <sup>2</sup>	12,89	A-Seite 50	159.083,28 €	4.813,00 €	20.895,00 €	808,72 €	<b>185.600,00 €</b>	31.816,66 €	127.266,62 €	<b>185.600,00 €</b>
66	Gebäude D	Lauerhofstraße	41	Obergeschoss 2	links	2.0	Balkon	Kategorie 2	50,74 m <sup>2</sup>	12,85	A-Seite 51	163.600,73 €	4.798,06 €	20.895,00 €	806,21 €	<b>190.100,00 €</b>	32.720,15 €	130.880,58 €	<b>190.100,00 €</b>
67	Gebäude D	Lauerhofstraße	41	Obergeschoss 2	Mitte	2.0	Balkon	Kategorie 1	46,34 m <sup>2</sup>	11,74	A-Seite 51	133.684,83 €	4.383,60 €	20.895,00 €	736,57 €	<b>159.700,00 €</b>	26.736,97 €	106.947,86 €	<b>159.700,00 €</b>
68	Gebäude D	Lauerhofstraße	41	Obergeschoss 2	rechts	2.0	Balkon	Kategorie 2	50,87 m <sup>2</sup>	12,89	A-Seite 51	164.083,28 €	4.813,00 €	20.895,00 €	808,72 €	<b>190.600,00 €</b>	32.816,66 €	131.266,62 €	<b>190.600,00 €</b>
69	Gebäude D	Lauerhofstraße	41	Dachgeschoss	links	2.0		Kategorie 4	31,10 m <sup>2</sup>	10,84	A-Seite 51	94.872,35 €	4.047,55 €		680,10 €	<b>99.600,00 €</b>	18.974,47 €	75.897,88 €	<b>99.600,00 €</b>
70	Gebäude D	Lauerhofstraße	41	Dachgeschoss	rechts	2.0		Kategorie 4	31,15 m <sup>2</sup>	11,41	A-Seite 51	96.723,76 €	4.260,38 €		715,86 €	<b>101.700,00 €</b>	19.344,75 €	77.379,01 €	<b>101.700,00 €</b>
71	Gebäude D	Lauerhofstraße	43	Erdgeschoss	links	2.0	Balkon	Kategorie 2	50,59 m <sup>2</sup>	12,81	A-Seite 52	160.518,17 €	4.783,13 €	20.895,00 €	803,70 €	<b>187.000,00 €</b>	32.103,63 €	128.414,54 €	<b>187.000,00 €</b>
72	Gebäude D	Lauerhofstraße	43	Erdgeschoss	Mitte	2.0	Balkon	Kategorie 2	46,32 m <sup>2</sup>	11,73	A-Seite 52	145.189,20 €	4.379,86 €	20.895,00 €	735,94 €	<b>171.200,00 €</b>	29.037,84 €	116.151,36 €	<b>171.200,00 €</b>
73	Gebäude D	Lauerhofstraße	43	Erdgeschoss	rechts	2.0	Balkon	Kategorie 2	51,92 m <sup>2</sup>	13,15	A-Seite 52	162.869,89 €	4.910,08 €	20.895,00 €	825,03 €	<b>189.500,00 €</b>	32.573,98 €	130.295,91 €	<b>189.500,00 €</b>
74	Gebäude D	Lauerhofstraße	43	Obergeschoss 1	links	2.0	Balkon	Kategorie 3	50,98 m <sup>2</sup>	12,91	A-Seite 53	182.274,57 €	4.820,46 €	20.895,00 €	809,97 €	<b>208.800,00 €</b>	36.454,91 €	145.819,66 €	<b>208.800,00 €</b>
75	Gebäude D	Lauerhofstraße	43	Obergeschoss 1	Mitte	2.0	Balkon	Kategorie 2	46,40 m <sup>2</sup>	11,75	A-Seite 53	147.780,47 €	4.387,33 €	20.895,00 €	737,20 €	<b>173.800,00 €</b>	29.556,09 €	118.224,38 €	<b>173.800,00 €</b>
76	Gebäude D	Lauerhofstraße	43	Obergeschoss 1	rechts	2.0	Balkon	Kategorie 2	52,03 m <sup>2</sup>	13,18	A-Seite 53	165.856,81 €	4.921,28 €	20.895,00 €	826,91 €	<b>192.500,00 €</b>	33.171,36 €	132.685,45 €	<b>192.500,00 €</b>
77	Gebäude D	Lauerhofstraße	43	Obergeschoss 2	links	2.0	Balkon	Kategorie 2	50,98 m <sup>2</sup>	12,91	A-Seite 53	159.474,57 €	4.820,46 €	20.895,00 €	809,97 €	<b>186.000,00 €</b>	31.894,91 €	127.579,66 €	<b>186.000,00 €</b>
78	Gebäude D	Lauerhofstraße	43	Obergeschoss 2	Mitte	2.0	Balkon	Kategorie 2	46,40 m <sup>2</sup>	11,75	A-Seite 53	142.780,47 €	4.387,33 €	20.895,00 €	737,20 €	<b>168.800,00 €</b>	28.556,09 €	114.224,38 €	<b>168.800,00 €</b>
79	Gebäude D	Lauerhofstraße	43	Obergeschoss 2	rechts	2.0	Balkon	Kategorie 2	52,03 m <sup>2</sup>	13,18	A-Seite 53	170.856,81 €	4.921,28 €	20.895,00 €	826,91 €	<b>197.500,00 €</b>	34.171,36 €	136.685,45 €	<b>197.500,00 €</b>
80	Gebäude D	Lauerhofstraße	43	Dachgeschoss	links	2.0		Kategorie 4	31,42 m <sup>2</sup>	10,92	A-Seite 53	95.837,46 €	4.077,42 €		685,12 €	<b>100.600,00 €</b>	19.167,49 €	76.669,97 €	<b>100.600,00 €</b>
81	Gebäude D	Lauerhofstraße	43	Dachgeschoss	rechts	2.0	Balkon	Kategorie 4	36,22 m <sup>2</sup>	12,62	A-Seite 53	110.101,04 €	4.712,18 €	20.895,00 €	791,78 €	<b>136.500,00 €</b>	22.020,21 €	88.080,83 €	<b>136.500,00 €</b>

DREEMASTER  
LÜBECK4INDIVIDUALISTS

## Abkürzungen · Symbole · Erläuterungen [Irrtum · Änderungen · Ergänzungen vorbehalten, Stand April 2025]

- Eigentumswohnung** – das Angebot (in diesem Verkaufsprospekt als Angebot III ausgewiesen) bezieht sich auf insgesamt 81 Eigentumswohnungen in vier Gebäuden (fortlaufende, gebäudeübergreifende Nummerierung, beginnend im Gebäude Marliring); weitere Angaben sind der Teilungserklärung (des Notars Till Franzmann in Regensburg, Urkundenverzeichnis Nummer F0276/2025 vom 06.02.2025) zu entnehmen
- Gebäude** – vier freistehende Gebäude; die Gebäude werden über zwei Aufgänge (Gebäude Marliring und Schenkendorstraße) beziehungsweise über drei Aufgänge (Gebäude Lauerhofstraße) erschlossen; Gliederung über drei wohnwirtschaftliche Ebenen (Gebäude Marliring und Schenkendorstraße) respektive über vier wohnwirtschaftliche Ebenen (Gebäude Lauerhofstraße); in der Regel drei Wohneinheiten auf jeder Ebene (abweichend hiervon: jeweils zwei Wohneinheiten in den Dachgeschossbereichen); die auf den Seiten 34 bis 53 abgebildeten Aufteilungspläne können im Einzelfall und im Detail von der tatsächlichen Ausführung und Situation im Bestand (geringfügig) abweichen
- Struktur** – Eigentumswohnungen mit zwei Räumen und Flächen zwischen circa 31 m<sup>2</sup> und circa 52 m<sup>2</sup> – durchschnittliche Wohnfläche circa 46 m<sup>2</sup>; **Wohnwertsteigerung** – vorbehaltlich einer baurechtlichen Genehmigung wird der überwiegende Teil der angebotenen Eigentumswohnungen mit **Balkonen** ausgestattet (Ausstattungsmerkmale, deren Nutzwert für Erholungs- und Freizeitzwecke zu einer **Gebrauchswertsteigerung** der Wohneinheit führt) – weitere Angaben sind der Teilungserklärung (des Notars Till Franzmann in Regensburg, Urkundenverzeichnis Nummer F0276/2025 vom 06.02.2025) in Verbindung mit der Bezugsurkunde (des Notars Till Franzmann in Regensburg, Urkundenverzeichnis Nummer F0277/2025 vom 06.02.2025) zu entnehmen
- Einwertung** – die in diesem Verkaufsprospekt angebotenen Eigentumswohnungen sind nach vorheriger Begehung (des überwiegenden Teils der hier angebotenen Wohneinheiten) und punktueller Begutachtung einzelner Einheiten sowie unter Berücksichtigung der durch die Domicil Real Estate Group definierten Mindestvermietungsstandards für Wohnimmobilien und bezüglich der im Einzelfall differierenden Ausstattung als **Wohneinheiten im Allbestand** (in den Übersichten als Kategorie 1 gekennzeichnet), als **Wohneinheiten im vermietbaren Zustand** (Kategorie 2) und als **Wohneinheiten im sanierten Zustand** (Kategorie 3) eingestuft worden, zudem sind die Eigentumswohnungen in den Dachgeschossen in zwei weitere Kategorien unterteilt worden – **Wohneinheiten im Bestand** (Kategorie 4) und **Wohneinheiten nach Sanierung** (Kategorie 5); Einstufung auf der Grundlage des jeweils vor Ort vorgefundenen, bereits umgesetzten oder, im Einzelfall, auch unterstellten Ausbau- und Ausstattungsstandes; es kann grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden, dass eine während der Prospektstellung (noch) nicht begangene Wohneinheit zu gegebener Zeit unter Umständen abweichend eingestuft werden muss; die Bestandsaufnahme im Sondereigentum (in 2024) erfolgte ausschließlich augenscheinlich, ohne Anspruch auf Vollständigkeit, ohne tiefgehende Prüfung der Materialität, Funktionsfähigkeit und Vollständigkeit der jeweils in Augenschein genommenen tatsächlichen Ausstattung – eine Garantie kann diesbezüglich nicht übernommen werden; ausführliche Angaben sind den Abschnitten "Bestand · Werterhalt · Wertsteigerung" (Seite 54 und weitere, Prospektteil A) und "Rechtliche und konzeptionelle Grundlagen" (Seite 86 und weitere, Prospektteil B) zu entnehmen, insbesondere wird auf die Anlagen im Mietpool-GbR-Vertrag verwiesen (Mietpool-GbR-Vertrag des Notars Till Franzmann in Regensburg, Urkundenverzeichnis Nummer F0278/2025 vom 06.02.2025); die in

diesem Verkaufsprospekt angebotenen Eigentumswohnungen werden in den vorgefundenen, bereits umgesetzten, oder – im Einzelfall – auch unterstellten Standards (Kategorien) veräußert, hiervon gegebenenfalls abweichende Regelungen sind dem notariellen Kaufvertrag zu entnehmen

5 **Flächenangaben** – sämtliche Flächenangaben sind Zirkangaben; Wohnflächenermittlung – ein Flächenaufmaß erfolgte nur in zwei Gebäuden, berücksichtigt wurden dabei die Wohneinheiten in einem der nahezu baugleichen Gebäude A, B und C sowie die Wohneinheiten im Gebäude D); die nicht auf einem Aufmaß basierenden Wohnflächen sind unter Berücksichtigung des Gebäudes, des Wohnungstyps und des räumlichen Zuschnitts auf der Grundlage des im Vergleich dazu vorliegenden Flächenaufmaßes rechnerisch ermittelt worden (Wohnflächenermittlung nach den Grundsätzen der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung)), die tatsächliche Wohnfläche kann davon abweichen; eine genaue Angabe der Wohnfläche im Kaufvertrag erfolgt nicht, damit wird mangels Angabe hinsichtlich dieser Flächen keine Beschaffenheitsvereinbarung im Sinne von § 434 Abs. 1 Satz 1 BGB zwischen den Parteien getroffen; zu beachten ist außerdem, dass die anrechenbaren Flächen der noch zu errichtenden Balkone (Ausstattungsmerkmal, dessen Nutzwert für Erholungs- und Freizeitzwecke zu einer Gebrauchswertsteigerung der Wohnung führt) mit der Hälfte ihrer Grundfläche (das entspricht 50 Prozent) berücksichtigt wurden; **Mieterwartung** – Nettomieterinnahme in Höhe von monatlich 9,70 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (nettokalt); **garantierte Mieterinnahme**, beginnend in 2025 (ab dem ersten auf den Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten folgenden Monatsersten bezüglich der ersten veräußerten Eigentumswohnung) und endend spätestens am 31.12.2030 (hier mit Ablauf der Festlaufzeit des Mietpool-GbR-Vertrages), Vorauszahlungen und/oder Pauschalen für Betriebskosten sowie für Heiz- und Warmwasserkosten werden nicht garantiert; weitere Angaben sind dem Mietpool-GbR-Vertrag (des Notars Till Franzmann in Regensburg, Urkundenverzeichnis Nummer F0278/2025 vom 06.02.2025, in Verbindung mit dem Nachtrag zum Mietpool-GbR-Vertrag des Notars Till Franzmann in Regensburg, Urkundenverzeichnis Nummer F0637/2025 vom 20.03.2025), insbesondere der Anlage 2 (Mietgarantievertrag) zu entnehmen; **Mietpool** – Erwerb wird angeboten, ihre Eigentumswohnungen über einen Mietpool betreuen zu lassen (Mietpool Lübeck 3 · Marliring · Schenkendorstraße · Lauerhofstraße), betreffend die Wohnungseigentümergeinschaft Marliring 26, 28, Schenkendorstraße 2-8 (gerade) und Lauerhofstraße 39-43 (ungerade) in 23566 Lübeck (WEG Lübeck · Marliring · Schenkendorstraße · Lauerhofstraße) – beginnend in 2025 und zunächst befristet bis zum 31.12.2030 (Festlaufzeit), Verlängerung um weitere fünf Jahre möglich (Verlängerungszeit); vergleiche hierzu die Angaben im Mietpool-GbR-Vertrag (des Notars Till Franzmann in Regensburg, Urkundenverzeichnis Nummer F0278/2025 vom 06.02.2025, in Verbindung mit dem Nachtrag zum Mietpool-GbR-Vertrag des Notars Till Franzmann in Regensburg, Urkundenverzeichnis Nummer F0637/2025 vom 20.03.2025), insbesondere die Mietpool (betreffenden Ausführungen (Eigentumswohnungen); gepoolt werden ausschließlich Grundmieten, grundsätzlich ausgenommen sind Vorauszahlungen und/oder Pauschalen für Betriebskosten sowie für Heiz- und Warmwasserkosten; geplante Ausschüttung (Ausschüttungsrichtwert): anfänglich in Höhe von monatlich durchschnittlich 9,70 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (nettokalt); Einnahmen aus Vermietung mit Gründung des Mietpools in Höhe von monatlich durchschnittlich 7,62 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (nettokalt; Stand Januar 2025); möglich ist eine sukzessive Steigerung bis Ende 2030 (durch Anpassung, Neuvermietung), prognostizierte Einnahmen aus Vermietung mit Laufzeitende des Mietpools (ab 2031) in Höhe von monatlich durchschnittlich 10,31 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (nettokalt)

- Miteigentumsanteile** – Miteigentumsanteile, bezogen auf das Gemeinschaftseigentum der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) Marliring 26, 28, Schenkendorstraße 2-8 (gerade) und Lauerhofstraße 39-43 (ungerade) in 23566 Lübeck (WEG Lübeck · Marliring · Schenkendorstraße · Lauerhofstraße) – Gesamtheit der im Bestand enthaltenen Eigentumswohnungen (956,38/1.000) und der gegebenenfalls durch Nachverdichtung (Dachgeschossausbau) neu entstehenden Eigentumswohnungen (43,62/1.000) in den Gebäuden Marliring und Schenkendorstraße (mögliche Eigentumswohnungen, Nummern 82 bis 87); vier Bestandsgebäude mit derzeit 81 Eigentumswohnungen (Nummern 01 bis 81; Wohnfläche gesamt circa 3.714 m<sup>2</sup>; **Wohnungseigentum**), unterirdische Pkw-Stellplätze (in einer Tiefgarage) und solche in den Gebäudeaußenanlagen (herkömmliche Außenstellplätze) sind auf dem Grundstück nicht vorhanden; weitere Angaben sind der Teilungserklärung (des Notars Till Franzmann in Regensburg, Urkundenverzeichnis Nummer F0276/2025 vom 06.02.2025) zu entnehmen, auf die Anlagen I (Übersicht der Wohnungseigentumseinheiten, Miteigentumsanteile, Zuordnung), II (Regelung über den Inhalt des Sondereigentums), III (Lageplan, vorläufige Aufteilungspläne gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 1 WoEiG) und IV (Sondernutzungsrechte in den unterirdischen Gebäudeebenen) zur Teilungserklärung wird verwiesen
- Kaufpreis Wohnung (Basis und Sonderumlagen)** – **Wohnung (Basis)**: Basiskaufpreis = Kaufpreis der Eigentumswohnung (Wohnungseigentum) ohne die auf das Gemeinschaftseigentum bezogenen (einmaligen und zweckgebundenen) Sonderumlagen; **Sonderumlagen** – betreffend substanzwerterhaltende Maßnahmen (**Sofortmaßnahmen im Bestand** – bau-, gebäude- und sicherheitstechnisch relevante Aspekte, energetische Optimierung; Durchführung bis spätestens Ende 2028) und wohnwertsteigernde Maßnahmen (**Balkonanbau**; Umsetzung bis spätestens Ende 2028) am Gemeinschaftseigentum der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG Lübeck · Marliring · Schenkendorstraße · Lauerhofstraße), des Weiteren die allgemeine **Rücklagenbildung** (sukzessiver Aufbau einer **Erhaltungsrücklage**); Art und Umfang der Verpflichtung zur Erbringung dieser Sonderumlagen ergeben sich aus der Bezugsurkunde (des Notars Till Franzmann in Regensburg, Urkundenverzeichnis Nummer F0277/2025 vom 06.02.2025), auf die Anlagen 1 (Sofortmaßnahmen im Bestand), 2 (Balkonanbau) und 3 (Erhaltungsrücklage) wird verwiesen; weitere Angaben sind den Abschnitten "Bestand · Werterhalt · Wertsteigerung" (Seite 54 und weitere, Prospektteil A) und "Rechtliche und konzeptionelle Grundlagen" (Seite 86 und weitere, Prospektteil B) zu entnehmen; **Wohnung (Plus)** = Kaufpreis der Eigentumswohnung (Wohnungseigentum) einschließlich der vorstehend bezeichneten Sonderumlagen
- Aufteilung** – der Basiskaufpreis der Eigentumswohnung wird in einen Gebäudeanteil (Gebäudebestand, circa 80 Prozent) und in einen Grundstücksanteil (Grund und Boden, circa 20 Prozent) aufgeteilt; diese Aufteilung erfolgt auf der Grundlage von Erfahrungswerten und entsprechenden Schätzungen vorbehaltlich einer anderweitigen Auffassung der Finanzbehörden; eine Garantie kann hierfür nicht übernommen werden
- Paketpreis** – Kaufpreis der Eigentumswohnung (Wohnungseigentum) einschließlich der einmaligen (zweckgebundenen) Sonderumlagen (betreffend Sofortmaßnahmen im Bestand, Sofortmaßnahme Balkonanbau, Rücklagenbildung); zuzüglich Erwerbsnebenkosten (circa 8,5 Prozent – 6,5 Prozent Grunderwerbsteuer, circa 2,0 Prozent Notar- und Grundbuchkosten, Kosten für die Finanzierungsgrundschulde), gegebenenfalls sind bankseitig Bereitstellungs-zinsen zu beachten, die in der Regel für einen vertraglich festgelegten, noch nicht in Anspruch genommenen Kreditbetrag erhoben werden



Leben und Wohnen [unverändertes Muster]

## DEN GESELLSCHAFTLICHEN FORTSCHRITT GESTALTEN

Als Unternehmer kann bezeichnet werden, wer in schöpferischer Produktivität, in dynamischer und zugleich elastischer Aktivität, in Verantwortlichkeit und mit persönlicher Risikobereitschaft den wirtschaftlichen und sozialen Fortschritt gestaltet.

Peter von Siemens (1911.1986), deutscher Industriemanager, Konzertdirigent und früherer Siemens-Aufsichtsratsvorsitzender

### TRANSPARENZ DIE BASIS EINES JEDEN INVESTMENTS

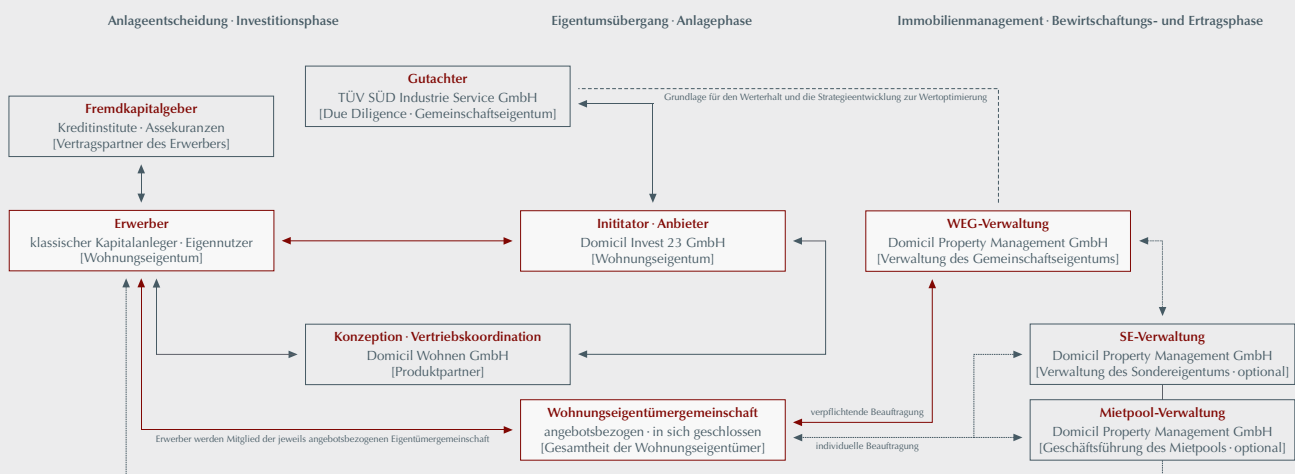
Transaktionen basieren auf einer transparenten und konstruktiven Gesprächs- und Verhandlungsebene. Die Auswahl des richtigen Geschäftspartners – kompetent, erfahren, zuverlässig – ist dabei der Schlüssel für erfolgreiche Investments. Unter dem Dach der mittelständischen, in München ansässigen Domicil Real Estate Group agieren vorliegend die Unternehmen Domicil Invest 23 GmbH (Anbieter objektbezogen) und Domicil Wohnen GmbH (Produktpartner) in einem pragmatisch besetzten Kompetenzteam. Kerngeschäft der in 2009 gegründeten, europaweit tätigen und ganzheitlich ausgerichteten immobilienwirtschaftlichen Investment- und Dienstleistungsgruppe ist das Investment- und Asset Management für eigene Immobilien und Bestände Dritter in nahezu allen relevanten Asset-Klassen, zudem die Privatisierung von mittleren und großen Wohnungsbeständen im bundesdeutschen Raum.

### KOMPETENZ DAS VIELSCHICHTIGE IM LEBENSZYKLUS

Qualität und Kontinuität des Immobilienmanagements (Verwaltung, Weiterentwicklung, Bewirtschaftung) sind für die Bestandssicherung einer Immobilie maßgeblich und für eine potentielle Wertsteigerung grundlegend. Mit dem Eigentumserwerb wird der Erwerber auf der im Wohnungseigentumsgesetz (WoEiG) geregelten Grundlage Mitglied der Eigentümergemeinschaft. Vorliegend wurde die Domicil Property Management GmbH als WEG-Verwalter bestellt. Das auf den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie spezialisierte Property Management offeriert dem Erwerber zudem die Möglichkeit, die Verwaltung seines Sondereigentums zu übertragen, sowie dem durch die Verkäuferinnen und die Domicil Property Management GmbH initiierten Mietpool (Solidargemeinschaft) beizutreten – eine konkrete individuelle Vereinbarung zwischen dem Anleger und diesem Unternehmen vorausgesetzt.

- **Initiator · Anbieter** – Eigentümerin · Verkäuferin · Prospektherausgeberin  
Domicil Invest 23 GmbH · 80636 München · Leonrodstraße 52  
Handelsregistereintragung: Amtsgericht München · HRB 146904  
Geschäftsführung: Daniel Preis · Stefan Fuchs  
[ein Unternehmen der Domicil Real Estate Group – ausschließlich auf nachhaltig ausgerichtete Investments abzielend, fokussiert das Unternehmen immobile Werte mit erkennbarem Entwicklungspotential zuvorderst in den großen deutschen Städten (Seite 77, Prospektteil A), in den deutschen Metropol- und Regiopollregionen sowie in multinationalen Europaregionen]
- **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 das Unternehmen deutschlandweit werthaltige Bestandsimmobilien an ausgewählten, zukunftsfähig ausgerichteten Standorten]

- **Immobilienmanagement** – WEG-Verwaltung (gesetzlich verankert)  
Domicil Property Management GmbH · 80636 München · Leonrodstraße 52  
Handelsregistereintragung: Amtsgericht München · HRB 182848  
Geschäftsführer: Daniel Preis · Stefan Fuchs  
[ein Unternehmen der Domicil Real Estate Group – zeichnet für die kaufmännische, technische und infrastrukturelle Verwaltung von Wohnungsbeständen sowie Gewerbeimmobilien sämtlicher Asset-Klassen verantwortlich, unter anderem in Kooperation mit ausgewählten strategischen Partnern, sowohl regional tätigen als auch (inter-)national agierenden Unternehmen]
- **Immobilienmanagement** – SE- und Mietpool-Verwaltung (optional)  
Domicil Property Management GmbH · 80636 München · Leonrodstraße 52  
Handelsregistereintragung: Amtsgericht München · HRB 182848  
Geschäftsführer: Daniel Preis · Stefan Fuchs  
[neben der Verwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz ist das Unternehmen ganzheitlich betrachtet auch auf die Miet- respektive Sondereigentumsverwaltung sowie auf die Verwaltung von projektbezogenen Mietpools (Solidargemeinschaften) und deren Geschäftsführung spezialisiert]



- **Gutachter** – Due Diligence durch die TÜV SÜD, angebotsbezogene Ausfertigung (Gebäude Marlring/Schenkendorfstraße/Lauerhofstraße); die Bestandsanalyse – unabhängig gutachterlich beurteilt wurden Bausubstanz sowie gebäudetechnische Einbauten im Gemeinschaftseigentum der angebotenen Gebäude – reflektiert den allgemeinen (gegenwärtigen) Gesamtzustand dieser Wohnimmobilien, dokumentiert sichtbare Bestandsmängel, enthält Empfehlungen für technisch sinnvolle und sicherheitstechnisch relevante Modernisierungsmaßnahmen, Kalkulationen und zeitliche Rahmen, ist somit Grundlage für den Werterhalt und die Strategieentwicklung zur Wertoptimierung
- **Wohnungseigentümergeinschaft** (WEG) – begründet wird die Gesamtheit der Eigentümer in einer Wohnungseigentumsanlage durch Teilung; jeder dieser Wohnungseigentümer ist mit konkreten Miteigentumsanteilen an dem gegenständlichen Grundbesitz verankert; die Rechte und Pflichten jedes Einzelnen in einer Eigentümergeinschaft sind in der **Teilungserklärung** geregelt, in der **Gemeinschaftsordnung** zudem die Kategorien von (individuellem und gemeinschaftlichem) Eigentum und von (Sonder-)Nutzungsrechten sowie die Zahlungsverpflichtungen (entsprechend dem ersten **Wirtschaftsplan**)

- **WEG-Verwaltung** (Wohnungseigentumsverwaltung) – bei der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums ergeben sich die Aufgaben und Pflichten des bestellten Verwalters aus dem Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (WoEigG); Einzelheiten sind im Verwaltervertrag geregelt – davon zu unterscheiden ist der für das Sondereigentum (konkrete Wohneinheit) zuständige Mietverwalter (SE-Verwalter); die WEG-Verwaltung ist rechtlich, monetär und organisatorisch von der SE-Verwaltung abzugrenzen
- **SE-Verwaltung** (sogenannte Mietverwaltung oder auch Sondereigentumsverwaltung) – aufgrund dessen, dass im Rahmen einer ordnungsgemäßen (und folglich zeitaufwändigen) Verwaltung spezielle Kenntnisse erforderlich sind, besteht die Möglichkeit, die Wahrnehmung sämtlicher Rechte, Aufgaben und Pflichten im Rahmen des fremdvermieteten Eigentums (gegenüber dem Mieter, den Behörden und sonstigen Dritten) auf einen Verwalter zu übertragen; Einzelheiten sind im Verwaltervertrag geregelt
- **Mietpool-Verwaltung** – Verwaltung des Mietpools, einer Solidargemeinschaft beitretender Wohnungseigentümer der offerierten Sondereigentumseinheiten, in der das mögliche Einzelrisiko durch die Gemeinschaft abgedeckt wird



Aufnahmen 2015-2017

### DER PARTNER SPEZIALISIERTES BUSINESS

Ihr sachwertunterlegtes Kerngeschäft, die auf nachhaltige Investments abzielende Privatisierung von Wohnraum, hat die Domicil Real Estate Group in den vergangenen Jahren kontinuierlich ausgebaut. Fokussiert werden dabei ausschließlich immobile Werte mit erkennbarem Entwicklungspotential. Seit 2017 zudem erfolgreich als Investment-Manager am Markt aktiv, entwickelte sich die Unternehmensgruppe innerhalb eines Jahrzehnts vom rein auf den süddeutschen Markt ausgerichteten immobilien Anbieter zu einem hochgradig spezialisierten und international vernetzten Investmenthaus, das bereits im Vorfeld auf mögliche Finanzmarktschwankungen reagiert und somit auf ein Optimum an Vermögenserhalt und Wertzuwachs setzt. Als europaweit agierender Investor und Projektentwickler verbindet die Domicil Real Estate Group wirtschaftlichen Erfolg mit gesellschaftlicher Verantwortung.

### DAS PRODUKT IMMOBILIEN, DIE BESTAND HABEN

Die Neubautätigkeit ist jüngst, vor allem aufgrund zunehmender Verstädterung und drastischer Verknappung des bestehenden Angebotes, wieder in den allgemeinen Fokus gerückt – Bauen muss jedoch nachhaltig und ökologisch sinnvoll sein. Die bereits in den 1990er Jahren einsetzende Veränderung bestehender Bausubstanz hat in den vergangenen Jahren zunehmend an Bedeutung hinzugewonnen. Der in der öffentlichen Wahrnehmung und Diskussion überwiegende Aspekt, dass mit der Weiterentwicklung älterer Bauten der “ökologischen Verschwendung, vor allem von volkswirtschaftlichen Werten” entgegengewirkt werden kann, hat dem Ganzen eine neue Richtung gegeben.<sup>90</sup> Dass eine qualitativ hochwertige Weiterentwicklung im Bestand auch mit Einführung energetischer Anforderungsprofile nicht ausgeschlossen ist, reflektieren zahlreiche, durch die Domicil realisierte Projekte.

- **Leistungsspektrum** – transparente, lösungsorientierte Prozesse in einem erfahrenen Expertenpool der Immobilien- und Finanzwirtschaft sind die Basis für verantwortungsbewusste Investments: die Münchener Investment- und Dienstleistungsgruppe deckt sämtliche Leistungen in den Bereichen Ankauf, Finanzierung, Strukturierung von Investmentvehikeln, Investment-, Portfolio-, Asset- und Property Management sowie Sales ab; ein Schwerpunkt ist Privatisierung und der Verkauf von Wohnungsbeständen (an Mieter und Kapitalanleger); im Rahmen der Verwaltung dieser Bestände garantiert die Domicil Real Estate Group eine ertragsorientiert ausgerichtete strategische Steuerung und nachhaltige Entwicklung des Immobilienvermögens – Immobilien sind so gut wie die Möglichkeiten, aus denen man schöpfen kann
- **Leistungsbilanz** – zwischen 2009 und 2025 wurden durch die Domicil Real Estate Group zirka 4.400 Eigentumswohnungen mit weit mehr als einer Viertelmillion Quadratmeter Wohnfläche an 25 deutschen Standorten privatisiert
- **Standortauswahl** – immobile Investments müssen mit einer klaren Perspektive verbunden sein: die Domicil Real Estate Group investiert nach eingehender Standortanalyse ausschließlich dort, wo Nachhaltigkeit Zukunft hat

- **Qualitätsstandards** – als immobiler Projektentwickler und Immobiliendienstleister hat die Domicil Real Estate Group in den vergangenen Jahren hohe Qualitätsstandards in den Bereichen Immobilienauswahl, Konzept, Architektur und Bautechnik, Weiterentwicklung, Umsetzung und Ausstattung sowie Verwaltung und Vermietung entwickelt, die auf interdisziplinären, explizit aufeinander abgestimmten Erfahrungswerten und Normen beruhen
- **Nachhaltigkeit** – in sich schlüssige und ertragsorientierte Gesamtkonzepte sind die Basis für eine erfolgreiche Wertschöpfung und Wertsteigerung, ein wesentlicher Eckpfeiler ist dabei die energetische Qualität der Immobilien; seit 2010 fokussiert die Domicil Real Estate Group im Immobilienmarkt ausschließlich Wohnbauten im Bestand, die mit nachträglichen, auf einzelne bau- und gebäudetechnische Bereiche beschränkten (energetischen) Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen wirtschaftlich sinnvoll und gezielt weiterentwickelt werden; angesichts des zunehmenden Bedarfs an Wohnraum, vor allem in den dynamischen wachsenden Ballungsräumen, fokussiert die Domicil darüber hinaus den nachträglichen Dachgeschossausbau beziehungsweise Nachverdichtungspotential in bestehenden Wohnanlagen

## ARCHITEKTUR BESTIMMT UNSEREN ALLTAG

Unser Alltag wird zu einem wesentlichen Teil durch die Architektur bestimmt, die uns Tag für Tag umgibt. [...] Die Architektur schafft den notwendigen baulichen Rahmen, in dem wir uns bewegen. Ohne Architektur wäre die menschliche Gesellschaft nicht denkbar.

Jürgen Tietz (1964), deutscher Architekturkritiker und Publizist, in: Geschichte der Architektur des 20. Jahrhunderts, 1998



Beispiel Leipzig – Eine Stadt in der Landschaft – 1996/1997 errichtet, bis 2018 im Bestand modernisiert, 2019 und 2020 privatisiert [Aufnahmen 2019]

### \_INGOLSTADT IN RAUM UND FORM PRÄGEND



Aufnahme 2018

### \_ESSEN DIE ESSENZ DESSEN, WORAUF ES ANKOMMT



Aufnahme 2018

### \_HAMBURG IM RICHTIGEN MOMENT SEGEL SETZEN



Aufnahme 2016

### \_MÜNCHEN THE ART OF MODERN BUILDING



Aufnahme 2016

- **Klassifizierung:** Bestandsimmobilien · sechs Wohnanlagen eines Quartiers
- **Baujahre:** 1957|1958, 1958, 1965; (energetische) Sanierung/Modernisierung im Bestand (unter anderem Dachausbau) 2006-2008, 2012-2015 und 2018
- **Standort:** 85057 Ingolstadt · Herschelstraße · Ettinger Straße und weitere
- **Charakteristik:** individuell geformtes, zeitlos-modern ausgestaltetes Quartier (2001 als förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet ausgewiesen); aufgelockerte und gegliederte Struktur; qualifiziertes, landschaftsarchitektonisch realisiertes Freiraumkonzept (Stadt-Landschaft; grundstücksübergreifend); insgesamt 18 Gebäude (Einzelgebäude, Baugruppen), 162 oberirdische Stellplätze
- **Privatisierung:** 2018 und 2019 (in sechs Abschnitten)
- **Eigentumswohnungen:** insgesamt 456 Einheiten
- **Wohnfläche · Grundstücksfläche:** zirka 26.681 m<sup>2</sup> · zirka 44.658 m<sup>2</sup>
- **Mietgarantie:** monatlich 9,75 €/m<sup>2</sup> (bis 2024)
- **Due Diligence:** überwiegend guter bis sehr guter bau- und gebäudetechnischer Zustand (unter Berücksichtigung der Objektdaten · Stand 2018)
- **Werterhalt · Wertsteigerung:** (energetische) Modernisierungen bis 2020, Einzelmaßnahmen in wesentlichen bau- und gebäudetechnischen Bereichen

- **Klassifizierung:** Bestandsimmobilie · Carré-Bebauung
- **Baujahr:** 1999|2000; bautechnische Instandsetzungsmaßnahmen in 2018
- **Standort:** 45127 Essen · Thea-Leymann-Straße · Paul Klinger Straße
- **Charakteristik:** Teilbereich einer modernen, in sich geschlossenen innerstädtischen Bebauung (klassisches Carré) im Westviertel (seit den 1990er Jahren unter städtebaulichen Aspekten überformte Industriebrache), unmittelbar an den Stadtkern angrenzend, nahe dem UniCampus und thyssenkruppQuartier gelegen; "kein anderer Essener Stadtteil hat sich in den letzten Jahren so rasant entwickelt wie das Westviertel, tatsächlich gilt dieses Viertel als eines der erfolgreichsten Flächenentwicklungsprojekte der letzten Jahrzehnte im Ruhrgebiet";<sup>91</sup> sechs Gebäudeteile, 83 unterirdische Stellplätze (Tiefgarage)
- **Privatisierung:** 2018 und 2019
- **Eigentumswohnungen:** insgesamt 85 Einheiten
- **Wohnfläche · Grundstücksfläche:** zirka 5.425 m<sup>2</sup> · zirka 2.604 m<sup>2</sup>
- **Mietgarantie:** monatlich 8,20 €/m<sup>2</sup> (bis 2024)
- **Due Diligence:** guter bau- und gebäudetechnischer Zustand (unter Berücksichtigung der Objektdaten · Stand 2018)

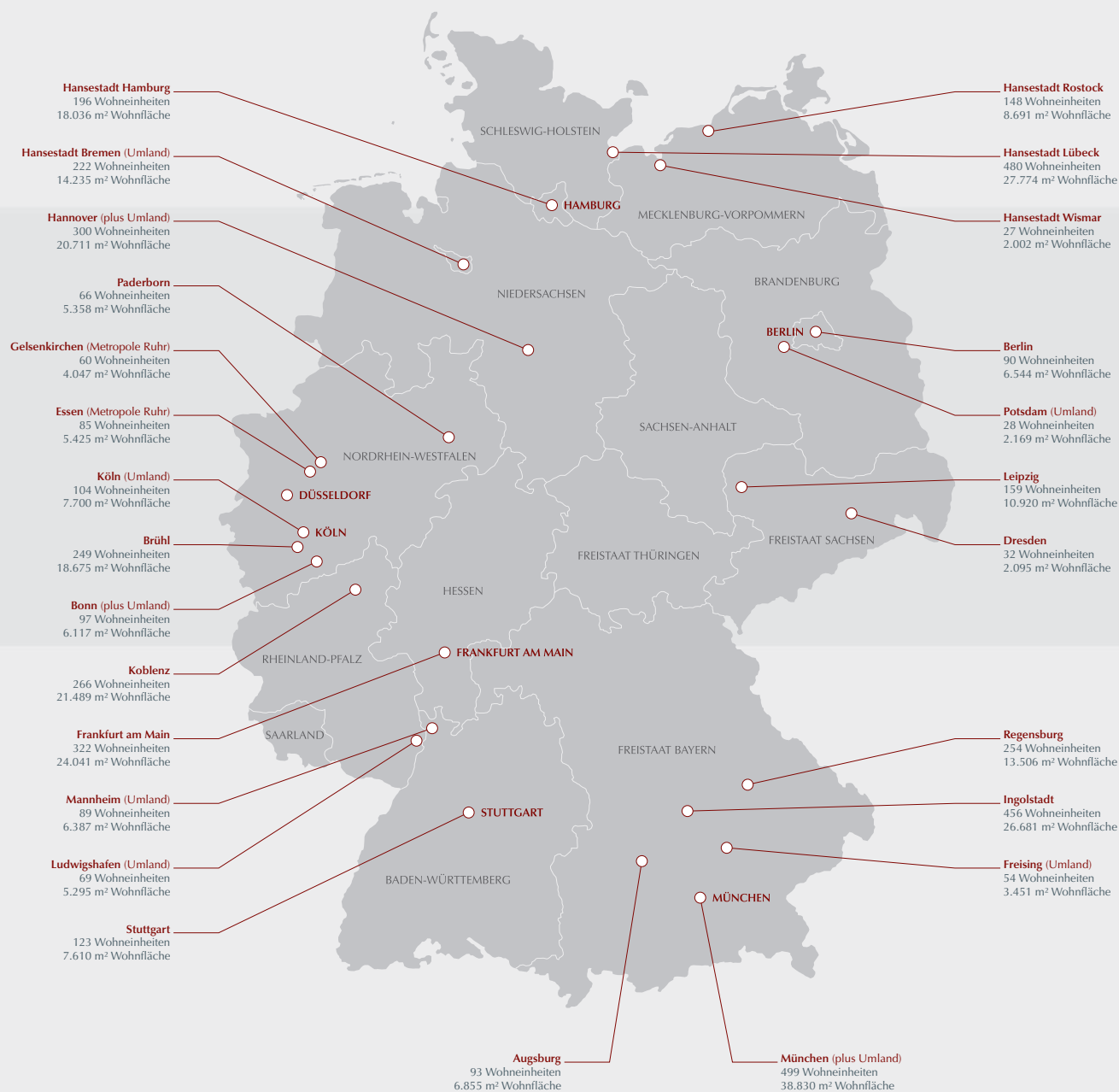
- **Klassifizierung:** Bestandsimmobilien · Wohnsiedlung
- **Baujahr:** 2006-2008
- **Standort:** 22417 Hamburg · Anita-Sellenschloh-Ring
- **Charakteristik:** Teilbereich eines modernen Quartiers (sogenanntes Heidberg-Village, zukunftsfähiges Freiraumkonzept auf dem Areal eines in den 1930er Jahren errichteten Kasernements), das sich an den bauhistorischen Siedlungsbestand anlehnt (einschließlich gestalterischer Anleihen), die Landschaft einbezieht oder neu definiert und in den naturnahen Raum überleitet; insgesamt 16 freistehende Gebäude (zueinander versetzt angeordnete, in ihrer Gestalt differierende Baukörper, variierende Gebäudehöhen – maximal vier Ebenen), 78 unterirdische Stellplätze (zwei Tiefgaragen), 117 oberirdische Stellplätze
- **Privatisierung:** 2016 bis 2018 (in drei Abschnitten)
- **Eigentumswohnungen:** insgesamt 196 Einheiten
- **Wohnfläche · Grundstücksfläche:** zirka 18.036 m<sup>2</sup> · zirka 17.925 m<sup>2</sup>
- **Mietgarantie:** monatlich 10,00 €/m<sup>2</sup> (bis 2022)
- **Due Diligence:** guter bis sehr guter bau- und gebäudetechnischer Zustand (unter Berücksichtigung der Objektdaten · Stand 2016)

- **Klassifizierung:** Bestandsimmobilien · zwei Wohnanlagen
- **Baujahre:** 1973 · 1975 · 1980
- **Standort:** 85521 Ottobrunn (Landkreis München) · Robert-Koch-Straße
- **Charakteristik:** Bestandteil eines in den 1960er Jahren definierten und bis in die 1980er Jahre sukzessive realisierten Quartiers (aufgelockert strukturiertes und durchgrüntes Raumkonzept); 19 Gebäude (in mehreren Baugruppen) 273 unterirdische Stellplätze (zwei Tiefgaragen), 16 oberirdische Stellplätze
- **Privatisierung:** 2014 bis 2016 (in fünf Abschnitten)
- **Eigentumswohnungen:** insgesamt 312 Einheiten
- **Wohnfläche · Grundstücksfläche:** zirka 23.194 m<sup>2</sup> · zirka 28.067 m<sup>2</sup>
- **Mietgarantie:** monatlich 8,50 €/m<sup>2</sup> (bis 2019) respektive 9,60 €/m<sup>2</sup> (bis 2022)
- **Due Diligence:** überwiegend guter bis sehr guter bau- und gebäudetechnischer Zustand (unter Berücksichtigung der Objektdaten · Stand 2014 · 2016)
- **Werterhalt · Wertsteigerung:** (energetische) Sanierung und Modernisierung im Bestand zwischen 2015 und 2019 (mehrere Bauabschnitte); unter anderem grundlegende Erneuerung der Fassadenverkleidung gemäß dem Anforderungsprofil der EnEV 2014, darüber hinaus Betonsanierungen (Tiefgarage)

## DEUTSCHLANDWEIT WERTHALTIGE BESTANDSIMMOBILIEN

Über ein leistungs- und beratungsstarkes Netz qualifizierter Partner und in Kooperation mit diesen privatisiert die Domicil Real Estate Group deutschlandweit werthaltige Bestandsimmobilien an ausgewählten zukunftsfähigen Standorten – als Kapitalanlage oder zur Eigennutzung.

Daniel Preis, Member of the Board (Co-CEO/CSO), Domicil Real Estate AG



## DREEMASTER

LÜBECK4INDIVIDUALISTS

### HAFTUNGSAUSSCHLUSS PROSPEKTTEIL A

Dieser Verkaufsprospekt besteht aus dem hier vorliegenden Prospektteil A sowie dem dazugehörigen Prospektteil B; 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, im Einzelnen – Kaufvertragsentwurf, Teilungserklärung (einschließlich Anlagen, gegebenenfalls Nachträge zur Teilungserklärung), Bezugsurkunde (einschließlich Anlagen), Gesellschaftsvertrag der Mietpool GbR (einschließlich Anlagen – insbesondere Mietgarantievertrag und Verwaltervertrag für das Sondereigentum, in Verbindung mit dem Nachtrag zum Gesellschaftsvertrag der Mietpool GbR), Verwaltervertrag für das Gemeinschaftseigentum.

**Rechtsbeziehungen zwischen der Verkäuferin und dem Interessenten** Grundlage der Rechte und Pflichten zwischen der Verkäuferin und dem Interessenten 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 ermöglicht 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 (vergleiche § 154 Abs. 2 BGB).

**Gegenstand und Inhalt des Verkaufsprospektes** Dieser Verkaufsprospekt wurde von Februar bis einschließlich April 2025 erstellt und im Anschluss durch die Prospektherausgeberin an die mit dem Vertrieb beauftragten Dritten (nachfolgend "Vertriebspartner") zur weiteren Verwendung übergeben. Für den Inhalt des vorliegenden Prospektteils A war daher ausschließlich die zum Zeitpunkt der Erstellung geltende und bekannte Sach- und Rechtslage maßgeblich. Dabei hat die Prospektherausgeberin bei der Zusammenfassung 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 dem hier vorliegenden Verkaufsprospekt wahrheitsgemäß und möglichst vollständig sind.

Gegenstand des vorliegenden Verkaufsprospektes ist die Darstellung der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) Marliring 26-28, Schenkendorfstraße 2-8 (gerade) und Lauerhofstraße 39-43 (ungerade) in 23566 Lübeck (WEG Lübeck · Marliring · Schenkendorfstraße · Lauerhofstraße). Diese Wohnungseigentümergeinschaft besteht aus den Eigentümern von derzeit insgesamt 81 Eigentumswohnungen (Wohnungseigentum) und gegebenenfalls, sofern das Nachverdichtungspotential ausgeschöpft wird, sechs weiteren Eigentumswohnungen in vier freistehenden Gebäuden, wovon drei nahezu baugleich sind; den Eigentumswohnungen können Sondernutzungsrechte an Abstellräumen zugeordnet sein (aus einem Gesamtbestand von 99 Abstellräumen).

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 der (standes-)rechtlichen 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.

**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 7). 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 enthaltenen Fotografien, Illustrationen und weiteren Darstellungen des Kaufgegenstandes dienen dabei ausschließlich der Visualisierung, sodass die Prospektherausgeberin insoweit keine Haftung übernehmen kann.

**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 diesen 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.

**Verjährung von Ansprüchen wegen Prospektfehlern** Ansprüche des Interessenten gegen die Prospektherausgeberin wegen eines Prospektfehlers müssen innerhalb eines Jahres, nachdem der Interessent von den 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.

**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.



# DREEMASTER

LÜBECK4INDIVIDUALISTS

**Hansestadt Lübeck**

Angebot III

Marliring 26, 28 · Schenkendorfstraße 2-8 (gerade) · Lauerhofstraße 39-43 (ungerade)

**Domicil Real Estate Group · München**

Prospekteil B

## WESENTLICHE RISIKEN EINES IMMOBILIENINVESTMENTS

Was wir gestalten können, darf nicht als Problem gesehen werden, sondern vielmehr als Chance für ein Handeln in einer offenen Zukunft. Deren Qualität wird von dem abhängen, was wir heute tun.

Heinz Riesenhuber (1935), deutscher Politiker, Honorarprofessor und Bundesminister für Forschung und Technologie von 1982 bis 1993

### \_BASISINFORMATIONEN WESENTLICHE RISIKEN (I)

Welches Investment hat sich in der Geschichte des modernen Kapitalismus am meisten gelohnt? Eine Untersuchung von internationalen Wissenschaftlern hat der Wohnimmobilie den Vorzug gegeben.<sup>92</sup> 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 dem 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 März 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, welche insbesondere auch mit einer steigenden Inflation sowie erhöhten Finanzierungskosten einhergehen. Zukünftige Entwicklungen, seien sie politischer, seien sie wirtschaftlicher Art, können – wenn überhaupt – lediglich prognos-

tiziert 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. Durch den Kauf einer vermieteten Eigentumswohnung wird der Interessent Vermieter und damit Gläubiger der Mietzinsforderung.

Durch einen Beitritt in die Mietpool Lübeck 3, Marliring 26-28/Schenkendorfstr. 2-8/Lauerhofstr. 39-43 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 gewährleistet (siehe dazu Abschnitt II, 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 haf-

ten. Im Übrigen ist der Interessent bei einem Beitritt zur Mietpool GbR verpflichtet, in der Eigentumswohnung im Falle eines Mietwechsel Schönheitsreparaturen und/oder Renovierungsmaßnahmen durchzuführen oder durchführen zu lassen und die Domicil Property Management GmbH mit der Verwaltung des Sondereigentums zu beauftragen. Der im Rahmen der Renovierungsmaßnahmen herzustellende Zustand ist dabei davon abhängig, ob es sich bei der Wohnung um eine sog. Altbestandswohnung oder um eine sog. Wohnung im vermietbaren Zustand bzw. sogar um eine sanierte Wohnung handelt. 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 – 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 II, Ziffer 4, lit. h) und sodann im Falle eines jeden Mieterwechsels zu Schönheitsreparaturen verpflichtet (siehe dazu Abschnitt II, Ziffer 4, lit. g), um dadurch die Bau- und Wohnqualität der Anlage zu steigern und langfristig zu erhalten.

(1) Vertragspartner: Vor- und Nachteile eines Immobilieninvestments sind naturgemäß insbesondere von den beteiligten Vertragspartnern abhängig. Das hier gegenständliche Angebot wird durch die Domicil Invest 23 GmbH mit Anschrift 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 II 'Rechtliche und konzeptionelle Grundlagen' (Seite 86 ff., Prospektteil B) 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 II, 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 vorrangreicher 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 Interessenten 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 Vertragsschluss sicher sein, ob er die Eigentumswohnung selbst bewohnen will (sogenanntes Eigennutzungskonzept) oder an einen Dritten vermieten will (sogenanntes Fremdnutzungskonzept).

a) Eigennutzungskonzept – Dabei ist für den Fall, dass der Interessent die Eigentumswohnung selbst bewohnen will zu beachten, dass die meisten der hier angebotenen Sondereigentumseinheiten derzeit vermietet sind. Daher wäre für eine Eigennutzung der Eigentumswohnung ein vorheriger Leerzug oder eine vorherige Eigenbedarfskündigung durch den Interessenten erforderlich. Dabei ist hinsichtlich der Eigenbedarfskündigung von Eigentumswohnungen darauf hinzuweisen, dass an dem in diesem Investment gegenständlichen Grundbesitz gegenwärtig Wohnungseigentum begründet wird und der jeweilige Wohnraummietler sich daher 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 II, Ziffer 1, lit. d). Eine Verlängerung auf bis zu

zehn Jahre wurde für die Hansestadt Lübeck nicht durchgeführt. Des Weiteren werden für die Eigennutzung regelmäßig 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 zur Mietpool GbR gewünscht ist, muss der Ausstattungsstand auch im Hinblick auf die Schönheitsreparaturverpflichtung und die Renovierungsverpflichtung des Interessenten berücksichtigt werden (siehe dazu Abschnitt II, Ziffer 4, lit. g).

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 Modernisierungsmaß-

nahme 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 II, 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 erstmal durch den Interessenten zu tragen. Für den Fall, dass der Interessent der Mietpool GbR beiträgt, übernehmen Geschäftsführerin und Sondereigentumsverwalterin die Geltendmachung der Mietzinsansprüche des Interessenten gegen den Mieter (siehe dazu Abschnitt II, 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 damit 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 beziehungsweise Übernahme der Mietwohnung von den Mietern zu Beginn bezie-

ungsweise 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 Sonder Eigentums 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 Verkäuferin, 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 die 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 Modernisierungen, Sanierungen und Renovierungen des Grundbesitzes (vgl. Abschnitt II, Ziffer 1). Der konkrete Kaufpreis sowie die Höhe der Sonderumlage ist im Abschnitt 'Kaufgegenstand · Kaufpreise · Kaufpreisaufteilung' (Seite 70 ff., Prospektteil A) dargestellt, bezüglich der Sonderumlagen wird ferner auf die Angaben im Abschnitt 'Bestand · Werterhalt · Wertsteigerung' (Seite 54 ff. Prospektteil A) verwiesen.

b) Kaufnebenkosten – Zusätzlich fallen für den Interessenten Kaufnebenkosten an. Der Interessent hat die Grunderwerbsteuer sowie Notar- und Gerichtskosten zu zahlen. Hinsichtlich der Höhe der möglichen Kaufnebenkosten und der weiteren Folgekosten wird auf Abschnitt II, 'Rechtliche und konzeptionelle Grundlagen' (Seite 86 ff., Prospektteil B) 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 III, 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 einschließlich 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 Wertsteigerung 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 Tilgungersatz 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 II, 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 Darlehensneh-

mers 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).

## IDEEN SIND DER ANFANG ALLER VERMÖGEN

Ideen sind der Anfang aller Vermögen. [...] Die Grundlage alles Erreichten ist Verlangen. Sei dir dessen immer bewusst. Ein schwaches Verlangen bringt geringere Ergebnisse, so wie auch ein kleines Feuer nur wenig Wärme abgibt.

Napoleon Hill (1883.1970), US-amerikanischer Schriftsteller und Gründer der persönlichen Erfolgsliteratur

### \_GRUNDLAGEN RECHTLICH UND KONZEPTIONELL (II)

Die hier angebotene Investition beinhaltet den Abschluss mehrerer Verträge. Zuerst wird zwischen dem Interessenten und der Domicil Invest 23 GmbH, Leonrodstraße 52 in 80636 München (nachfolgend "Verkäuferin"), ein notarieller Kaufvertrag über Wohnungseigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG) nebst Bezugsurkunde abgeschlossen. Als Folge des 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 Lübeck 3, Marliring 26-28/Schenkendorfstr. 2-8/Lauerhofstr. 39-43 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 II, Ziffer 4). Die Mietgarantie nebst Einlage gewährleistet dabei voraussichtlich eine gleichmäßige Ausschüttung von monatlich 9,70 € 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 – im Falle des ersten Mieterwechsels nach dem 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 Anlage zu steigern und langfristig zu erhalten (siehe dazu Abschnitt II, Ziffer 4, lit. g und lit. h).

Der im Rahmen der Renovierungsmaßnahmen herzustellende Zustand ist dabei davon abhängig, ob es sich bei der Wohnung im Zeitpunkt des Erwerbs um eine sogenannte Altbestandswohnung oder um eine sogenannte Wohnung im vermietbaren Zustand bzw. sogar um eine sanierte Wohnung handelt. Denn in Wohnungen, die als Altbestandswohnung aufgeführt sind, wurden seit Erstbezug keine oder nur wenige grundlegende Veränderungen und/oder Erneuerungen durchgeführt, sodass hier weitergehende Renovierungsmaßnahmen erforderlich sind. In den Wohnungen im vermietbaren Zustand wurden in der Nutzungszeit bereichsbezogene Teilmodernisierungen durchgeführt. Die Wohnungen im sanierten Zustand wurden bereits vollständig renoviert.

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 Marliring 26, 28, Schenkendorfstraße 2, 4, 6,

8, Lauerhofstraße 39, 41, 43 in 23566 Lübeck. Der Kaufgegenstand im Rahmen der hier angebotenen Investments ist dabei jeweils das Wohnungseigentum an einer Eigentumswohnung nebst Sondernutzungsrecht an einem Kellerraum 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 – Die Verkäuferin war zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Prospektteils B Eigentümerin des Grundbesitzes, eingetragen im Grundbuch von Lübeck des Amtsgerichts Lübeck, Blatt 56327, lfd. Nr. 3: Gemarkung St. Gertrud, Flur 011, Flurstück 6/12, Gebäude- und Freifläche, Marliring 26, 28, 1.581 m<sup>2</sup> groß, Flurstück 38/27, Gebäude- und Freifläche, Lauerhofstraße 39, 41, 43, 1.561 m<sup>2</sup> groß, Flurstück 38/31, Gebäude- und Freifläche, Schenkendorfstraße 2, 4, 1.582 m<sup>2</sup> groß und Flurstück 38/32, Gebäude- und Freifläche, Schenkendorfstraße 6, 8, 1.687 m<sup>2</sup> groß.

Am 13. Februar 2025 war in Abteilung II des Grundbuchs die nachfolgende Belastung eingetragen: lfd. Nr. 5: lastend auf Abt. I/lfd. Nr. 3: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Betreibung, Betreuung, Verwaltung einer Antennenanlage mit Kabelleitungsrecht und Verbot nachteiliger Anlagen) für die Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Unterföhring (Amtsgericht München, HRB 145837); Wertersatz gemäß § 882 BGB: 500,00 DM; gemäß Bewilligungen vom 16. September 1988 und 6. Juni 1989; eingetragen am 18. Juli 1989. Aufgrund Löschung des Erbbaurechts hier eingetragen am 24. Januar 2018.

Am 13. Februar 2025 war in Abteilung III des Grundbuchs die nachfolgende Belastung eingetragen: lfd. Nr. 6: lastend auf Abt. I/lfd. Nr. 3: Grundschuld über EUR 302.040.000,99 mit 18 % Zinsen jährlich und einer Nebenleistung von 10 % einmalig; vollstreckbar nach § 800 ZPO bezüglich eines zuletzt zu zahlenden Teilbetrages in Höhe von 30.204.000,00 für die Wilmington Trust SP Services (Frankfurt) GmbH, Frankfurt am Main, Register: AG Frankfurt am Main, HRB 76380. Es besteht Gesamthaft.

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

b) Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung – Durch Teilungserklärung der Verkäuferin nach § 8 WoEiG vom 6. Februar 2025 (UVZ-Nr. F 0276/2025 des Notars Till Franzmann) wurden die Objekte Marliring 26, 28, Schenkendorfstraße 2, 4, 6, 8, Lauerhofstraße 39, 41, 43 in 23566 Lübeck in Wohnungseigentum aufgeteilt und es wurden entsprechende Sondernutzungsrechte bestellt (die "WEG"). 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. 2 WEG abgeschlossen und damit baulich von fremden Wohnungen und Wohnräumen abgetrennt sind, liegt aber bereits vor. Allerdings ist nicht auszuschließen, dass aufgrund der für die Durchführung des Dachausbaus und des Balkonbaus erforderlichen Baugenehmigung (siehe dazu nachstehend lit. dd) noch eine Änderung der Abgeschlossenheitsbescheinigung erforderlich ist. Nach Erhalt der Baugenehmigung muss daher möglicherweise noch ein Nachtrag zur Teilungserklärung beurkundet werden. 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 WEG Marliring 26, 28, Schenkendorfstraße 2, 4, 6, 8, Lauerhofstraße 39, 41, 43 wird. Diese WEG besteht aus den Eigentümern von 81 Eigentumswohnungen (ggf. zzgl. sechs weiteren Wohneinheiten, sofern der Aus- und Umbau des Daches erfolgt), denen Sondernutzungsrechte an insgesamt 99 Kellerräumen zugeordnet sein können.

aa) Inhalt der Teilungserklärung – In der Teilungserklärung wird der Umfang und Inhalt des Gemeinschafts- und Wohnungseigentums definiert. Diese enthält auch die konkrete Zuordnung der Miteigentumsanteile zu den Wohnungseinheiten nebst Regelungen zur Zuordnung von Sondernutzungsrechten an Kellerräumen. Durch den Beitritt in die WEG wird der Interessent der teilschuldnerischen Haftung nach § 10 Abs. 8 WoEiG unterworfen. Jeder Wohnungseigentümer haftet danach einem Gläubiger nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils (§ 16 Abs. 1 Satz 2 WoEiG) für Verbindlichkeiten der WEG, die während seiner Zugehörigkeit zur WEG 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 WEG ist dabei die Eigentümerversammlung. Diese entscheidet über die Angelegenheiten der WEG entsprechend den gesetzlich vorgegebenen Mehrheiten, regelmäßig aber mit einfacher Mehrheit. Das Stimmrecht der Interessenten in der WEG-Versammlung richtet sich nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile der abgegebenen Stimmen. Dabei muss sich der Interessent im Klaren darüber sein, dass innerhalb der WEG

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 der Vermietung einer Eigentumswohnung sind der WEG-Verwalterin Name und Vorname des Mieters mitzuteilen.

Weiterhin legt die Gemeinschaftsordnung auch der Nutzung der Eigentumswohnungen Beschränkungen auf. Die Eigentumswohnungen dürfen – vorbehaltlich der öffentlich-rechtlichen Zulässigkeit – 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 § 15 Abs. 3 WEG 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 Sondernutzungsrechtes befinden.

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

den. 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 anfallender Erhaltungsaufwendungen dient. Die verzinsliche Anlage dieser Erhaltungsrücklagen unterliegt der Kapitalertragsteuer. Derzeit werden folgende Erhaltungsrücklagen und Kosten für laufende Erhaltungsmaßnahmen je 1/1.000 Miteigentumsanteil (MEA) kalkuliert:

monatlicher Vorschuss auf die Instandhaltungsrücklage in Höhe von 1,86 € je Miteigentumsanteil monatlicher Vorschuss für die laufende Instandhaltung in Höhe von 1,11 € je 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.

dd) Dachausbau – Die Verkäuferin beabsichtigt, die jeweiligen Dachgeschosse der zur WEG gehörenden Gebäude auszubauen und daraus zusätzliche Wohneinheiten zu schaffen. Die Verkäuferin wurde daher in der Teilungserklärung dazu berechtigt, bauliche Änderungen an den Dachgeschossen vorzunehmen. Insofern ist die Verkäuferin berechtigt, das Dachgeschoss in den Häusern Marliring und Schenkendorfstraße auszubauen und dort insgesamt sechs neue Wohneinheiten zu schaffen (künftige Einheiten Nr. 82, 83, 84, 85, 86, 87) sowie das Dachgeschoss im Haus Lauerhofstraße auszubauen und dort insgesamt sechs Wohneinheiten (Einheiten Nr. 58, 59, 69, 70, 80, 81) zu erweitern. Vor dem Hintergrund des geplanten Dachausbaus sind die Erwerber einzelner Wohneinheiten

verpflichtet, die Erklärungen abzugeben und entsprechende Zustimmungserklärungen ihrer jeweiligen Grundpfandrechtsgläubiger beizubringen, welche zum grundbuchlichen Vollzug der dann notwendigen Änderung der Teilungserklärung erforderlich sind. Nach den Regelungen der Gemeinschaftsordnung der WEG ist der Interessent dazu verpflichtet, den Dachausbau und alle damit zusammenhängenden Maßnahmen zu dulden. Insbesondere sind Veränderungen am gesamten Baukörper und sonstige Eingriffe in das Bauwerk im Bereich des Gemeinschaftseigentums sowie der Transport von Baumaterialien durch Kräne und andere Lastenaufzüge und über das Treppenhäuser zu dulden. Auch sonst für die Maßnahmen notwendige Änderungen am Gemeinschaftseigentum sind gestattet, soweit sie nicht über das erforderliche Maß unverhältnismäßig hinausgehen. Sofern für den Dachausbau bauliche Veränderungen im Bereich des Sondereigentums unvermeidlich werden, darf die Verkäuferin auch solche Arbeiten vornehmen, wenn dadurch das Ausmaß der genutzten Räume nicht verkleinert und die Nutzbarkeit des Sondereigentums der anderen Wohnungseigentümer nicht verschlechtert wird. Des Weiteren ist in diesem Fall der ursprüngliche Zustand des Sondereigentums nach Ausführung der Baumaßnahme auf Kosten der Verkäuferin wiederherzustellen. Dabei ist die Verkäuferin auch verpflichtet, Schäden am Gemeinschafts- oder Sondereigentum zu beseitigen oder zu ersetzen. Zu den zu ersetzenden Schäden gehören auch durch Ausbau und Aufstockung verursachte Mietminderungen, soweit diese Mietminderungen berechtigt sind. Zum Zwecke des Dachausbaus dürfen auch Teile des gemeinschaftlichen Grundstücks im erforderlichen Umfang genutzt werden. Die Verkäuferin ist beispielsweise berechtigt, auf dem gemeinschaftlichen Grundstück Gerüste und Kräne aufzustellen und Baumaterial zu lagern. Die Verkäuferin ist jedoch verpflichtet, nach Abschluss der Baumaßnahmen auf eigene Kosten den vorherigen Zustand an den übrigen Bauteilen des Gemeinschaftseigentums und Sondereigentums und auch an den Teilen des Grundstücks wiederherzustellen.

Der Interessent ist außerdem dazu verpflichtet, mitzuwirken, wenn von der zuständigen Baugenehmigungsbehörde oder von anderen Behörden oder Gerichten Erklärungen oder Mitwirkungshandlungen von den übrigen Eigentümern für den Ausbau und die Begründung von Sondereigentum, Sondernutzungsrechten und Gemeinschaftseigentum verlangt werden.

Mit dem Dachausbau darf nur begonnen werden, wenn eine entsprechende behördliche Genehmigung, insbesondere Baugenehmigung vorliegt, eine Bauwesen- und Bauhaftpflichtversicherung dem Verwalter nachgewiesen ist und Baustrom- und Bauwasserzähler installiert und vom Verwalter abgenommen sind. Der Aufstockungs- bzw. Ausbauberechtigte ist verpflichtet, dem Verwalter den rechtzeitig Baubeginn anzuzeigen und, soweit erforderlich, die Gebrauchsabnahme der hergestellten Fläche nach Ablauf von zwölf Monaten durchführen zu lassen. Die Bauarbeiten sind auf die Werkzeuge zu beschränken und tagsüber nach den anerkannten Regeln der Baukunst zügig auszuführen. Die Bauarbeiten, insbesondere ihr Beginn und ihre Beendigung, sind vorab dem Verwalter schriftlich mitzuteilen.

Für den Fall, dass die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht in der geplanten Form möglich sind, wird die Verkäuferin die Miteigentumsanteile, nach denen sich das Stimmrecht der Ei-

gentümer und auch die Lastentragung richtet, unter Berücksichtigung der durch den Wegfall der nicht zu verwirklichenden Maßnahme entfallenden Wohnfläche zur künftig tatsächlich vorhandenen Wohnfläche neu verteilen. Insofern ist darauf hinzuweisen, dass sich die im Rahmen des Kaufvertrages erworbenen Miteigentumsanteile noch verändern können, was zu einer Erhöhung der durch den Interessenten zu tragenden Kosten führen kann.

c) Wohnflächenberechnung – Die im Abschnitt 'Angebot im Detail' angegebenen Wohnflächen (Seite 32 ff., Prospektteil A) der einzelnen Eigentumswohnungen bilden die Grundlage für die Berechnung der Miteigentumsanteile an dem angebotsgegenständlichen Grundbesitz. Die Wohnflächen wurden auf Basis eines neu erstellten Aufmaßes je Wohnungsstrang ermittelt. Weiterhin wurden bei der Wohnflächenberechnung bereits die Flächen der noch anzubauenden Balkone berücksichtigt (vgl. unter V. 1. dd). Ein tatsächliches Aufmaß der Wohnflächen wurde dabei nur für einzelne Wohnungen je Haus durchgeführt. Die Wohnflächen der übrigen Wohnungen bzw. der baugleichen Häuser wurden auf Grundlage der aufgemessenen Wohnflächen und unter Berücksichtigung des räumlichen Zuschnitts und des Wohnungstyps der übrigen Wohnungen rechnerisch ermittelt. Die tatsächlichen Wohnflächen können davon 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 Wohnungseigentümergeinschaft 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 größtenteils vermietet waren, steht der Mehrheit der Mieter ein gesetzliches Vorkaufsrecht gemäß § 577 Abs. 1 Satz 1 BGB zu. Dieses 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. Darüber hinausgehende 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 sich ein Erwerber erst nach Ablauf von drei Jahren ab der Veräußerung einer Wohnung eine ordentliche Kündigung wegen Eigenbedarfs oder wegen dem Interesse 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. Diese 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 Vorgaben der sog. Mietpreisbremse nach § 556d BGB derzeit nicht zu beachten. Denn die Hansestadt Lübeck wurde durch das Land Schleswig-Holstein nicht zu einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt erklärt.

g) Kappungsgrenze – Des Weiteren liegt die Kappungsgrenze für den angebotsgegenständlichen Grundbesitz ab dem 1. Mai 2024 bei 15 %, da die Stadt 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 'Standortbetrachtung' (Reflexion der Makrolage – Seite 10 ff., Prospektteil A; Reflexion der Mikrolage – Seite 20 f., 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

te 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 1960 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 II, 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 Marliring 26, 28, Schenkendorfstraße 2, 4, 6, 8, Lauerhofstraße 39, 41, 43 in 23566 Lübeck durch die TÜV Süd Industrie Service GmbH (nachfolgend "TÜV") gutachterliche Bestandsanalysen des angebotsgegenständlichen Grundbesitzes vom 29. Januar 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 lediglich ca. 16.000,00 € netto für Maßnahmen im Bereich der Installationen und der Schmutzwasserleitungen anfallen. Innerhalb der nächsten zwei bis drei Jahre sind ca. 229.000,00 € netto für Arbeiten an den Fassaden, die Durchführung des Armaturentauschs sowie an den Schmutzwasserleitungen anzusetzen. Ein außergewöhnlicher langfristiger Instandhaltungsaufwand außerhalb der üblichen turnusmäßigen Maßnahmen wurde seitens des TÜV mit ca. 12.000,00 € für die Armaturen sowie für die Schmutzwasserleitungen festgestellt.

cc) Gemeinschaftseigentum, Erhaltungsrücklage – Die Verkäuferin hat in außerordentlichen Eigentümersammlungen der WEG beschlossen, dass das zu dem gegenständlichen Grundbesitz gehörende Gemeinschaftseigentum renoviert werden soll (nachfolgend "Renovierungsmaßnahmen").

Die Beschlüsse wurden in der Bezugsurkunde vom 6. Februar 2025 (UVZ-Nr. F 0277/2025 des Notars Till Franzmann, Regensburg) 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 II, Ziffer 2, lit. d). In dem im Prospektteil A für das Sondereigentum ausgewiesenen Gesamtkaufpreis sind die Sonderumlagen bereits enthalten (siehe Abschnitt 'Kaufgegenstand · Kaufpreise · Kaufpreisaufteilung' – Seite 70 ff., Prospektteil A). Im Kaufvertrag wird der genaue Betrag der durch den Interessenten zu leistenden Sonderumlage festgelegt (siehe dazu Abschnitt II, 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 Renovierungsmaßnahmen 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. Im Rahmen der Renovierungsmaßnahmen werden in der WEG insbesondere Sanierungsmaßnahmen bis spätestens zum 31. Dezember 2028 durchgeführt. Diese Sanierungsmaßnahmen beinhalten insbesondere die Reinigung der Fassade mit Wärmedämmverbundsystem, die Teilerneuerung der Brandschutztüren zu den Gemeinschaftsflächen (Zugang UG und DG), Maßnahmen im Bereich Brandschutz allgemein und den Hydraulischen Abgleich der Heizungsanlage. Für diese Sanierungsmaßnahmen wurde auf Basis von bereits vorliegenden Angeboten bzw. auf Basis von Erfahrungswerten eine Kostenschätzung erstellt, welche die für die geplanten Sanierungsmaßnahmen anfallenden Kosten mit insgesamt 357.105,00 € einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer und des Sonderverwaltungshonorars für die Sofortmaßnahmen schätzt. Die vorgenannten Kosten für die Sofortmaßnahmen bis zu einer Höhe von 357.105,00 € einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer werden im Wege einer Sonderumlage finanziert. Die Verteilung der Kosten der vorgenannten Sonderumlage erfolgt auf alle Wohnungseigentümer der WEG (wobei die neu zu bildenden Einheiten WE 82 bis 87 im Dachgeschoss mit 43,62/1000 Miteigentumsanteilen unberücksichtigt bleiben), sodass sie 956,38 der vorhandenen 1000/1000 Miteigentumsanteile betrifft. Nach diesem Verteilungsschlüssel errechnet sich eine Sonderumlage je 1/1000stel Miteigentumsanteil eines Wohnungseigentümers in Höhe von 373,39 €. Nicht verbrauchte Gelder werden der Instandhaltungsrücklage der WEG zugeführt. Für den Fall, dass die Kosten für die Baumaßnahmen den Betrag von 373,39 € je 1/1000stel Miteigentumsanteil übersteigen, wird hiermit eine weitere Sonderumlage als Kostenreserve bis in Höhe von gerundet 56,00 € je 1/1000stel Miteigentumsanteil (entspricht 15 %, Gesamtsumme 53.565,75 € inklusive Umsatzsteuer) beschlossen, welche ggf. von allen Wohnungseigentümern der WEG im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu tragen ist. Sollten die tatsächlichen Kosten für die Sofortmaßnahmen einen Betrag von 373,39 € je 1/1.000 Miteigentumsanteil übersteigen und die

Domicil Property Management als Verwalter der WEG die Kostenreserve im Namen der WEG anfordern, ist die Verkäuferin durch den notariellen Kaufvertrag verpflichtet, die Mehrkosten bis zu einem Betrag von 56,00 € je 1/1.000 Miteigentumsanteil der WEG zu übernehmen. Die Kostenreserve wird gegebenenfalls durch die Eigentümergemeinschaft vertreten durch den Verwalter, von den Wohnungseigentümern angefordert. Dabei ist allerdings klarzustellen, dass eine Mehrkostenübernahme durch die Verkäuferin nur die in der Bezugsurkunde beschriebenen Maßnahmen umfasst und nur für diejenige Ausführungsqualität gilt, die der Bezugsurkunde beigefügten Kostenschätzung zugrunde lag. Soweit die WEG künftig eine andere Ausführungsqualität der Sofortmaßnahmen oder weitergehende Sofortmaßnahmen beschließt, gehen die dafür erforderlichen (Mehr-)Kosten allein zu Lasten der WEG und damit zu Lasten der Interessenten.

Außerdem wurde in der außerordentlichen Eigentümerversammlung eine weitere Sonderumlage für mögliche künftige Renovierungen des Gemeinschaftseigentums in Höhe von 60.000,00 € beschlossen, welche in die allgemeine Rücklage einzuzahlen ist. Die Einzahlung erfolgt von allen Wohnungseigentümern der WEG (wobei die neu zu bildenden Einheiten WE 82 bis 87 im Dachgeschoss mit 43,62/1000 Miteigentumsanteilen unberücksichtigt bleiben), sodass sie 956,38 der vorhandenen 1000/1000 Miteigentumsanteile betrifft. Nach diesem Verteilungsschlüssel errechnet sich eine Sonderumlage je 1/1000stel Miteigentumsanteil eines Wohnungseigentümers in Höhe von 62,74 €. Die Sonderumlage wird auf Anforderung durch den Verwalter gegenüber den jeweiligen Eigentümern fällig. Die WEG-Verwaltung wird mit der Umsetzung dieses Beschlusses beauftragt.

dd) Balkonanbau – Die WEG hat weiterhin im Rahmen der Bezugsurkunde beschlossen, dass – vorbehaltlich der baurechtlichen Genehmigung – bis zum 31. Dezember 2028 an alle Bestandswohnungen der WEG, mit Ausnahme der nicht südlichen-giebelseitigen Dachgeschosswohnungen, Aufstellbalkone angebaut werden. Durch den Beitritt zur WEG wird der Interessent mit Wirkung zum Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten dazu verpflichtet, bei dem Anbau der Balkone im erforderlichen Umfang mitzuwirken. Zur Finanzierung des Balkonanbaues wurde ebenfalls die Einzahlung einer zweckgebundenen Sonderumlage "Balkonbau" beschlossen. Gemäß der eingeholten Kostenschätzung betragen die Kosten pro Balkonanbau 20.895,00 € inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer. Für den Fall, dass die Kosten für den Balkonanbau den Betrag von 20.895,00 € inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer je Balkonanbau übersteigen, wurde eine weitere Sonderumlage als Kostenreserve bis zu einer Höhe von 3.134,25 € je Balkonanbau beschlossen. Die Verteilung der Sonderumlage erfolgt auf alle Eigentümer einer Wohnung, für welche ein Balkon errichtet werden soll. Die Sonderumlagen werden jeweils auf Anforderung durch den Verwalter gegenüber den jeweiligen Eigentümern fällig. Nicht verbrauchte Gelder werden der Instandhaltungsrücklage der WEG zugeführt. Auch, wenn die Kalkulation der Kosten mit größter Sorgfalt erfolgt ist und durch die Kostenreserve das Risiko ungeplanter weiterer Kosten minimiert wurde, kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass

es im Rahmen des Balkonanbaus zu weiteren Kosten kommt. Dabei erfolgt die Ausführung der Arbeiten unter Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften (insbesondere der jeweils gültigen Fassung des GEG) und nach dem Stand der Technik. Gleichwohl ist es nicht ausgeschlossen, dass es im Rahmen der Anbringung der Balkone zu Schäden an der Fassade, etwaigen Rohren oder Leitungen etc. kommt. Es wird darauf hingewiesen, dass weder die Verkäuferin noch die Mietpool GbR noch die WEG-Verwalterin eine Haftung für Schäden, die im Zusammenhang mit dem Balkonanbau stehen, übernimmt.

ee) Eintritt in Wärmelieferungsvertrag – Die WEG wird weiterhin in den Wärmelieferungsvertrag, derzeit bestehend zwischen der Verkäuferin und der MVV ImmoSolutions GmbH Nord ("MVV"), eintreten ("Wärmelieferungsvertrag"). Der Interessent ist verpflichtet, dem Eintritt in den Wärmelieferungsvertrag zuzustimmen und die WEG-Verwalterin ggf. entsprechend zu bevollmächtigen. Nach dem Wärmelieferungsvertrag versorgt die MVV die von der Verkäuferin gepachteten Heizstationen gemäß der Verordnung über allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme. Diese Heizstationen befinden sich also in Zukunft im Eigentum der WEG, wobei die Kosten für eine etwaig in Zukunft erforderliche Erneuerung der Heizstationen durch die WEG getragen werden müssten.

jj) 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 II, Ziffer 1, lit. a dargestellten Grundbesitz verbunden mit dem Sondereigentum an einer Eigentumswohnung nebst Sondernutzungsrecht an einem Kellerraum. 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 WEG zu zahlen hat. Zusätzlich fallen Kaufnebenkosten an (siehe Abschnitt I, Ziffer 3, lit. b). Der Interessent hat insofern in Schleswig-Holstein die Grunderwerbsteuer in Höhe von 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 Wohnungsgrundbuch. 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 Übertragungsstichtag, 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 nach dem grundbuchlichen Vollzug der Teilungserklärung ist im Falle des Kaufs der Eigentumswohnung zum Zwecke der Vermietung, dass zugunsten des Käufers eine Auflassungsvormerkung in das Grundbuch eingetragen wurde; die Lastenfreistellung des Kaufgegenstandes gesichert ist; und der jeweilige Mieter 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 WEG bei der [Commerzbank AG] zu zahlen.

e) Lastenfreistellung – Die Verkäuferin wird dafür Sorge tragen, dass im Zuge des Vollzuges des Kaufvertrages die Lastenfreistellung hinsichtlich der grundpfandrechtlichen Belastungen in Abteilung III des Grundbuchs erfolgt. Der Interessent ist dabei dadurch gesichert, dass der Kaufpreis sowie die Son-

derumlage 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 Änderungsvollmacht – 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 bevollmäch-

tigen. 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 II, 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 II, 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 begründeten Mängel des Sonder- und Gemeinschaftseigentums kein Rücktrittsrecht des Interessenten, es sei denn der Sachmangel wurde durch die Verkäuferin arglistig verschwiegen (siehe dazu Abschnitt II, 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 Rechtsvorgän-

ger 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 vom 3. April 2025 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. Eine wiederholte Bestellung kann durch Beschluss der Eigentümersammlung 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 Eigentümersammlungen 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 Eigentümersammlung 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 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 ent-

stehen. 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 II, 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 Eigentumswohnungen (81 Eigentumswohnungen gegebenenfalls zuzüglich sechs weiterer Eigentumswohnungen, sofern diese entsprechend im Dach ausgebaut werden) auf dem hier angebotsgegenständlichen Grundbesitz sind.

Im Rahmen der Mietpool GbR überlassen die Interessenten die von den Mietern gezahlten Nettokaltmieten der Mietpool GbR, wobei jeder Gesellschafter an dem wirtschaftlichen Ergebnis der Mietpool GbR gemäß des ihm jeweils zustehenden Anteils durch eine monatliche Ausschüttung beteiligt wird. Der Beitritt zur Mietpool GbR hat für den Interessenten folglich den Vorteil, dass sein persönliches Mietertragsausfallrisiko im Falle des Leerstandes oder der Zahlungsunfähigkeit bzw. Zahlungsunwilligkeit 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. Zahlungsunwilligkeit 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 – abhängig vom Zustand der Eigentumswohnung – durch einen Beitritt zur Mietpool GbR dazu, in der Eigentumswohnung im Falle des ersten Mieterwechsels nach dem 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 II, 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 II, 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 6. Februar 2025 (UVZ-Nr. F 0278/2025 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 Mietpoolgesellschafter 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 mithin 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 gegebenenfalls die Geltendmachung rückständiger Mietforderungen. Der Sondereigentumsverwalterin werden dazu umfassende Vollmachten erteilt.

Die Kosten der Sondereigentumsverwaltung in Höhe von monatlich 30,00 € inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer pro Eigentumswohnung, welche sich erstmalig ab dem 1. Januar 2027 und sodann alle drei Jahre um jeweils 5 % erhöht, 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 den 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 dem Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten auf den Interessenten oder die Schönheitsreparaturen im Falle eines Mieterwechsels (siehe dazu Abschnitt II, 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 Renovierungsmaßnahmen und 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 und der Bonität der Mieter variieren. Die Einnahmen der Mietpool GbR werden im Januar 2025 auf monatlich etwa 7,62 € (netto/kalt) pro Quadratmeter Wohnfläche 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 10,31 € pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat (netto/kalt) erzielt werden. Bei diesen Angaben handelt es sich selbstverständlich, insbesondere vor dem Hintergrund der derzeitigen wirtschaftlichen Lage in Folge der Kriegereignisse in der Ukraine, 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 für die Eigentumswohnungen bis zum 31. Dezember 2030 allerdings maximal monatlich 9,70 € pro Quadratmeter Wohnfläche (siehe dazu Abschnitt II, 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 II, Ziffer 4, lit. d dargestellte Mietprognose von 10,31 € pro Quadratmeter Wohnfläche lediglich eine Prognose darstellt, sodass nicht klar ist, inwiefern die monatlichen Ausschüttungen auch nach dem 31. Dezember 2030 noch 9,70 € 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 II, 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 beigefügt 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 9,70 € 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 9,70 € 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 II, Ziffer 4, lit. e). Die Mietgarantie umfasst des Weiteren nicht die Betriebskosten und 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 leistet die Verkäuferin eine einmalige Einlage in Höhe von maximal 246.000,00 € auf ein von der Domicil Property Management GmbH treuhänderisch verwaltetes Konto der Mietpool GbR. Diese 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 9,70 € 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 II, Ziffer 4, lit. f, cc). Dabei wird ein Teilbetrag der Einlage in Höhe von 181.200,00 € auf schriftliche Anforderung des Geschäftsführers der Mietpool GbR durch die Verkäuferin geleistet. Der Rest der Einlage wird in weiteren Teilbeträgen von jeweils 800,00 € fällig, sobald ein Interessent in die Mietpool GbR eintritt und an diesen entsprechend den Regelungen des Gesellschaftsvertrages die Einnahmen der Mietpool GbR durch die Wohnungsvermietung 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 Betrag, 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 Zahlungsunwilligkeit der Mieter, nicht mehr erhalten.

dd) Erlöschen der Mietgarantie – Die Mietgarantievereinbarung sieht abschließend aufgezählte Fälle vor, in denen die Mietgarantie erlischt. Dies ist der Fall, wenn der Inhalt des Gesellschaftsvertrages inhaltlich dergestalt abgeändert wird, dass dies zu wirtschaftlichen Auswirkungen auf das Garantieverprechen 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 innerhalb von vier Wochen auf eigene Kosten und eigenes Risiko Schönheitsreparaturen durchzuführen und abzuschließen und die Eigentumswohnung 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 da-

rauf hinzuweisen, dass keine Ausschüttung von Einnahmen der Mietpool GbR an den Interessenten erfolgt, wenn der Interessent der Schönheitsreparaturverpflichtung nicht innerhalb von vier Wochen nach Auszug des Altmieters nachkommt (siehe Abschnitt II, 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; Anstrich bzw. Lackieren 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; Überprüfen und bei Bedarf Herstellen der Funktionstüchtigkeit aller Teile einschließlich der elektrischen Geräte und Anlagen; Durchführung eines E-Checks bei jedem Mieterwechsel; Einbau eines neuen Elektroverteilerschranks mit Überspannungsschutz und FI Schalter, sofern erforderlich und nicht bereits vorhanden. – 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 II, 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 je-

weilige 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 als „Altbestand“ gekennzeichnet ist und sich nicht im Dachgeschoss befindet. Eine besondere Renovierungsverpflichtung besteht, sofern die jeweilige Eigentumswohnung nicht als „Dachgeschoss saniert“ gekennzeichnet ist und sich im Dachgeschoss befindet.

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 II, 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 II, 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 – je nach Zustand der Eigentumswohnung – die Herstellung des sog. Renovierungsstandards Musterwohnung. Sofern die Wohnung im Gesellschaftsvertrag als Altbestandswohnung gekennzeichnet ist und sich nicht im Dachgeschoss befindet, 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 (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 Türzargen werden gestrichen und lackiert. Gegebenenfalls kann im Einzelfall der Austausch der Türen notwendig sein. Es werden neue Drückergarnituren mit Schlosskästen eingebaut. Austausch der Gummidichtungen falls erforderlich; Badrenovierung – Die Wand zwischen dem Altbestands-WC und der dahinterliegenden Küche wird abgebrochen. Es wird ein neuer Grundriss für Bad mit Dusche und Zwischenwand zur Küche hergestellt. In diesem Zuge wird das alte Fenster entfernt und durch ein neues, zweiteiliges Fenster (dreifach verglast), mit einem breiten Mittelpfosten ersetzt. An den Mittelpfosten des neuen Fensters wird die neue Trockenbauwand angeschlossen, sodass zwei getrennte Räume (Bad und Küche) entstehen. Sämtliche sanitäre Einrichtungsgegenstände inklusive Armaturen, die Wand- und Bodenfliesenbeläge sowie sämtliche alten, nicht mehr benötigten Leitungen in der Wand sind abzubrechen und fachgerecht zu entsorgen. Sämtliche sanitäre Einrichtungsgegenstände inklusive Armaturen, die Wand- und Bodenfliesenbeläge sowie sämtliche alten, nicht mehr benötigten Leitungen in der Wand sind abzubrechen 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. Der Durchlauferhitzer ist je nach Alter und Abnutzungsgrad durch einen neuen zu ersetzen. Sollte sich in der Wohnung noch eine Gastherme befinden werden die Gastherme und die Gasleitungen (soweit als möglich) entfernt und durch einen Durchlauferhitzer ersetzt. Nach Möglichkeit ist ein Anschluss und Ablauf für eine Waschmaschine in Bad oder Küche herzustellen; Küche – Umbau der Küche im Zuge der Badsanierung und Grundrissänderung. Entfernen der Zwischenwand zum WC

sowie sämtlicher alter, nicht mehr benötigter Leitungen. Gegebenenfalls müssen die Absperrventile getauscht und die Wasserzähler unter Putz gesetzt werden. Die Eckventile sind zu erneuern. Sämtliche Leitungen werden ab Steigstrang erneuert; Heizkörper – Sofern es der Zustand der vorhandenen Heizkörper erforderlich macht, müssen die Heizkörper im Einzelfall ausgetauscht werden, sonst sind diese lediglich zu schleifen und zu lackieren; Fenster – Einstellen und Fetten der Fenster bei jedem Mieterwechsel sowie ggf. Austausch der Dichtungen, sofern erforderlich; Elektro – Durchführung eines E-Checks bei jedem Mieterwechsel. 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.

Sofern die Eigentumswohnung in der Anlage 1 nicht als "Dachgeschoss saniert" gekennzeichnet ist und sich im Dachgeschoss befindet, ist der Interessent im Rahmen der Renovierungsverpflichtung verpflichtet, die Wohnung im Renovierungsstandard Musterwohnung im Dachgeschoss 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. Falls 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; Zimmerinnentüren – Die Türen und Türzargen werden gestrichen und lackiert. Gegebenenfalls kann im Einzelfall der Austausch der Türen und Zargen notwendig sein. Es werden neue Drückergarnituren mit Schlosskästen eingebaut. Austausch der Gummidichtungen falls erforderlich; Badrenovierung und Grundrissveränderung – Sämtliche sanitäre Einrichtungsgegenstände inkl. Armaturen, die Wand- und Bodenfliesenbeläge sowie sämtliche alten, nicht mehr benötigten Leitungen in der Wand sind abzubrechen und fachgerecht zu entsorgen. Die Absperrventile müssen getauscht und die Wasserzähler ggf. unter Putz gesetzt werden. Die Installation des Bades wird in der ehemaligen Küche erfolgen. Das ehemalige Bad dient nach dem Umbau als Abstellkammer. 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. 2,10 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. Es wird ein Handtuchheizkörper eingebaut. Alternativ können Wand- und Bodenfliesen in gleicher Optik hellgrün in 60 x 60 cm 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 – Umbau der Küche im Zuge der Badsanierung und Grundrissänderung. Entfernen sämtlicher alter, nicht mehr benötigten Leitungen. Herstellen der neuen Anschlüsse in der neuen Wohnküche. Gegebenenfalls müssen die Absperrventile getauscht und die Wasserzähler unter Putz gesetzt werden. Die Eckventile sind zu erneuern. Sämtliche Leitungen werden ab Steigstrang erneuert; 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 sowie ggf. ein Austausch der Dichtungen, wenn dies erforderlich ist; Elektro – Durchführung eines E-Checks bei jedem Mieterwechsel; Aufbau auf das bestehende Leitungssystem bzw. komplette Neuverkabelung, falls 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 II, 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 Abschnitt II, 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 der Renovierungsmaßnahmen oder zur Durchführung von Schönheitsreparaturen bei einem Mieterwechsel trotz schriftlicher Abmahnung durch die Geschäftsführung nicht rechtzeitig nachgekommen ist.



## ÜBER DIE PFLICHT ZUM STEUERZAHLEN

Die Unkenntnis der Steuergesetze befreit nicht von der Pflicht zum Steuerzahlen. Die Kenntnis aber häufig.

Baron Mayer Amschel Rothschild (1744.1812), deutscher Kaufmann und Bankier, Gründer des Hauses Rothschild

### \_GRUNDLAGEN STEUERRECHTLICH (III)

Im Folgenden werden die steuerrechtlichen Grundlagen der hier angebotenen Investments nach der Gesetzeslage im März 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 insofern 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 Bodenrichtwert 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 Sanierungszustand der Wohnungen erhebliche Abweichungen bestehen. Die Verkäuferin geht derzeit unverbindlich von folgender Aufteilung aus:

Grundstücksanteil – zirka 20 Prozent
Gebäudeanteil – zirka 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 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 bestimmt. 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 modelhafte 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 unerheblich, 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 kei-

ne 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 1.000.000,00 € (in den Veranlagungszeiträumen 2020-2023: 10.000.000,00 €), bei zusammenveranlagten Ehegatten und Lebenspartnern bis zu einem Betrag von 2.000.000,00 € (in den Veranlagungszeiträumen 2020-2023: 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 Verlustvortrages. 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 1.000.000,00 €, bei Ehegatten und Lebenspartnern, die zusammenveranlagt werden, bis zu einem Betrag von 2.000.000,00 €, unbeschränkt, darüber hinaus bis zu 60 Prozent (in den Veranlagungszeiträumen 2024-2027 bis zu 70 Prozent) des 1.000.000,00 € beziehungsweise bei zusammenveranlagten Ehegatten/Lebenspartnern 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 Wohn- und Teileigentum an Grundstücken ist gemäß § 4 Nr. 12 Satz 1 lit. a UStG grundsätzlich umsatzsteuerfrei.

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 III, 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 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 Lübeck, Schleswig-Holstein sind nach derzeitig geltendem Recht durch die Vertragsparteien 6,5 Prozent Grunderwerbsteuer zu zahlen. Die Grunderwerbsteuer wird dabei mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages fällig (siehe dazu Abschnitt II, 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 Stadt Lübeck beschlossenen Erhöhung des Hebesatzes für die für Wohngebäude maßgebliche Grundsteuer B von 500 % auf 575 % 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.



# DREEMASTER

LÜBECK4INDIVIDUALISTS

## \_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, im Einzelnen – Kaufvertragsentwurf, Teilungserklärung (einschließlich Anlagen, gegebenenfalls Nachträge zur Teilungserklärung), Bezugsurkunde (einschließlich Anlagen), Gesellschaftsvertrag der Mietpool GbR (einschließlich Anlagen – insbesondere Mietgarantievertrag und Verwaltervertrag für das Sondereigentum, in Verbindung mit dem Nachtrag zum Gesellschaftsvertrag der Mietpool GbR), Verwaltervertrag für das Gemeinschaftseigentum.

\_Rechtsbeziehungen zwischen der Verkäuferin und dem Interessenten. Grundlage der Rechte und Pflichten zwischen der Verkäuferin und dem Interessenten 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).

\_Gegenstand und Inhalt des Verkaufsprospektes. Dieser Verkaufsprospekt wurde von Februar bis einschließlich April 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 B 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 im vorliegenden Verkaufsprospekt wahrheitsgemäß und möglichst vollständig sind.

Gegenstand des vorliegenden Verkaufsprospektes ist die Darstellung der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) Marliring 26-28, Schenkendorfstraße 2-8 (gerade) und Lauerhofstraße 39-43 (ungerade) in 23566 Lübeck (WEG Lübeck · Marliring · Schenkendorfstraße · Lauerhofstraße). Diese Wohnungseigentümergeinschaft besteht aus den Eigentümern von derzeit insgesamt 81 Eigentumswohnungen (Wohnungseigentum) und gegebenenfalls, sofern das Nachverdichtungspotential ausgeschöpft wird, sechs weiteren Eigentumswohnungen in vier freistehenden Gebäuden, wovon drei nahezu baugleich sind; den Eigentumswohnungen können Sondernutzungsrechte an Abstellräumen zugeordnet sein (aus einem Gesamtbestand von 99 Abstellräumen).

\_Keine Fachberatungsleistungen. Durch die in diesem Projekt getätigten Auskünfte der Prospektherausgeberin erfolgt keinerlei Beratung durch diese oder durch einen an der Erstellung des 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, 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.

\_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 werden. Aufgrund der Vielzahl möglicher individueller Risiken (zum Beispiel Einkommensverluste durch Arbeitslosigkeit oder durch Krankheit) und genereller Risiken (zum Beispiel Änderungen im Miet- oder Steuerrecht, Änderungen in 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.

\_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 diesen 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.

\_Verjährung von Ansprüchen wegen Prospektfehlern. Ansprüche des Interessenten gegen die Prospektherausgeberin wegen eines Prospektfehlers müssen innerhalb eines Jahres, nachdem der Interessent von den 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.

\_Urheberrechtlicher Schutz des 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.



**Lübeck · Dreemaster** (Angebot III)

**Anlagentyp · Einordnung**

**Initiator · Anbieter** (Verkäuferin)

**Konzeption** (Vertriebskoordination)

**Immobilienmanagement** (Verwaltung)

**Standort · Einordnung** (Standortfokus)

**Produkt** (wesentliche Angaben)

» Einordnung (städtebaulicher Kontext)

» Baujahr (Basis) · Modernisierungen

» Flächenangaben (Gesamtflächen)

» Eigentumswohnungen (Bestand)

» Wohnraumvarianten

» Wohnplus (Gebrauchswertsteigerung)

» Pkw-Stellplätze (unter-/oberirdisch)

» Einnahmen · Eigentumswohnungen

» Einnahmen · Pkw-Stellplätze

**Bestand · Werterhalt · Wertsteigerung**

» Substanzuelle Bewertung (2024)

» Energetische Bewertung (2019 · 2024)

» Sofortmaßnahmen im Bestand (WEG)

» Innenausstattung (Wohnungen)

**Gebäudeerhaltung · Instandhaltung**

» Rücklagenbildung allgemein

» laufende Instandhaltung (anfänglich)

**Kaufpreisgestaltung**

» Eigentumswohnungen

» Pkw-Stellplätze (unter-/oberirdisch)

» Erwerbsnebenkosten (rund 8,5 Prozent)

» Abschreibung (lineare AfA)

**Verwaltungskosten** (primäre Positionen)

» WEG-Verwaltung (anfänglich)

» SE-Verwaltung (optional · anfänglich)

» Mietpool-Verwaltung (optional)

**Einkunftsart**

Marliring 26, 28 · Schenkendorfstraße 2-8 (gerade) · Lauerhofstraße 39-43 (ungerade)

Immobilie · wohnwirtschaftlich ausgerichtetes Investment

Domicil Invest 23 GmbH · 80636 München · Leonrodstraße 52

Domicil Wohnen GmbH · 80636 München · Leonrodstraße 52

Domicil Property Management GmbH · 80636 München · Leonrodstraße 52

Deutschland · Schleswig-Holstein · Metropolregion Hamburg · Hansestadt Lübeck · St. Gertrud

Bestandsimmobilien · Wohngebäude (Baugruppe · freistehende Baukörper) · Grünraumkonzept

Teilbereich einer für moderne Stadtstrukturen charakteristischen (aufgelockerten) Bebauung

1960 (gebäudeabhängig) · 1984, 1996, 1998, 2018 (gebäudeabhängig · bereichsbezogen)

Wohnfläche zirka 3.714 m<sup>2</sup> · Grundstückfläche zirka 6.411 m<sup>2</sup>

81 Wohneinheiten · gerundete Wohnflächen zwischen 31 m<sup>2</sup> und 52 m<sup>2</sup> (durchschnittlich 46 m<sup>2</sup>)

Varianten mit zwei Räumen

Balkone (überwiegend · Wohnwertsteigerung – Bauantragsphase)

nicht vorhanden · Stellplätze werden im öffentlichen Raum vorgehalten

Nettokaltmiete in Höhe von monatlich 9,70 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche · garantierte Mieteinnahme

nicht relevant

Massivbauweise (traditionelles Bauen) · Bestandsschutz für sämtliche Bauteile/Konstruktionen

guter bau- und gebäudetechnischer Zustand (anhand der Objektdaten)

gebäudeabhängig · Endenergiebedarf ø 95 kWh/(m<sup>2</sup>·a) · Endenergieverbrauch ø 106 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

bau-, gebäude- und sicherheitstechnisch relevante Aspekte · energetische Optimierung

different (Einteilung in fünf Kategorien) · im Einzelfall grundlegend renoviert (zuletzt in 2025)

sukzessiver Aufbau einer Erhaltungsrücklage · allgemeine bauliche Gebäudeunterhaltung

Einzahlung in Höhe von monatlich 1,86 €/MEA

Einzahlung in Höhe von monatlich 1,11 €/MEA

als Festpreis definiert · einschließlich einmaliger (zweckgebundener) Sonderumlagen

Wohnungseigentum · min 93.300,00 € · max 216.800,00 € · durchschnittlich 3.651 €/m<sup>2</sup>

nicht vorhanden

unter anderem 6,5 Prozent Grunderwerbsteuer · etwa 2,0 Prozent Notar- und Grundbuchkosten

gemäß § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2a – 2,0 Prozent linear über 50 Jahre (Gebäudeanteil · 80 Prozent)

nicht umlagefähige Nebenkosten · Beträge einschließlich (brutto)/zuzüglich (netto) Umsatzsteuer

in Höhe von monatlich brutto 30,00 € je Eigentumswohnung

in Höhe von monatlich brutto 30,00 € je Eigentumswohnung

in Höhe von monatlich netto 2,0 Prozent der dem Mietpool tatsächlich zufließenden Einnahmen

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 6 · § 21 Abs. 1 Nr. 1 EStG

# DREEMASTER

LÜBECK4INDIVIDUALISTS

Initiator · Anbieter

Domicil Invest 23 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

[www.domicil-group.de](http://www.domicil-group.de)

**Hinweise · Haftungsausschluss** Die in diesem Verkaufsprospekt – bestehend aus einem Standard- (auf das angebotsgegenständliche Projekt 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 respektive Empfehlung dar, sondern geben lediglich eine zusammenfassende Darstellung der beschriebenen Immobilien wieder; auf die entsprechenden Verkaufsunterlagen und die damit verbundenen Vertragswerke wird hingewiesen. 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 und Darstellungen erfolgen daher ohne jede Gewähr. Die Darstellung der angebotsgegenständlichen Bestandsimmobilien – Wohngebäude in 23566 Lübeck, Marliring 26, 28, Schenkendorfstraße 2-8 (gerade) und Lauerhofstraße 39-43 (ungerade) – entspricht dem derzeitigen Zustand (fotografische Darstellung in 2024 und 2025; Außen- und Innenarchitektur · Gemeinschaftseigentum – exemplarisch). Die Darstellung der Wohnräume entspricht nicht dem derzeitigen Zustand der angebotsgegenständlichen Eigentumswohnungen [fotografische Darstellung in 2025; Musterwohnung im Wohngebäude Schenkendorfstraße 4, 6 · Aufgang 6 · Wohneinheit 36 – exemplarisch] und dient der unverbindlichen Veranschaulichung, gleiches gilt für die darüber hinaus im Verkaufsprospekt abgebildeten Wohnräume, die vorangegangenen Immobilienprojekten entnommen sind, unter anderem dem Projekt Dreemaster (Angebote I und II). Das in der Musterwohnung vor Ort gegebenenfalls enthaltene Mobiliar ist nicht im Kaufpreis enthalten. Die in den Grundrissgrafiken integrierten Ausstattungen respektive Einrichtungen (mit Ausnahme der Sanitärgegenstände) sind als Beispiel zu verstehen und nicht im Kaufpreis inbegriffen. Besichtigungen der angebotsgegenständlichen Immobilien sind jederzeit, jedoch nur nach vorheriger Terminabsprache, mit einem unserer Verkaufsmitarbeiter möglich. Änderungen vorbehalten. Der Verkaufsprospekt wurde von Februar bis April 2025 erstellt und im Mai 2025 herausgegeben.

**\_ABSCHNITT A PERSÖNLICHE ANGABEN DES ANLEGRERS**

Zutreffendes bitte ankreuzen

 Frau  Herr

Name - gegebenenfalls Geburtsname (in Druckbuchstaben)	Titel - Vorname (in Druckbuchstaben)
Geburtsdatum (TT MM JJJJ)	Geburtsort
Postleitzahl - Wohnort	Straße - Hausnummer
E-Mail	Telefon - Telefax

 Frau  Herr

Name - gegebenenfalls Geburtsname (in Druckbuchstaben)	Titel - Vorname (in Druckbuchstaben)
Geburtsdatum (TT MM JJJJ)	Geburtsort
Postleitzahl - Wohnort	Straße - Hausnummer
E-Mail	Telefon - Telefax

**\_ABSCHNITT B BESTÄTIGUNG UND EMPFANGSBESCHEINIGUNG**

Zutreffendes bitte ankreuzen

Ich|Wir, der|die unter Abschnitt A. genannte(n) Anleger, bestätige(n), dass ich|wir den

 **Verkaufsprospekt [Prospektteil A – objekt- und standortbezogene Aspekte · Prospektteil B – (steuer-)rechtliche Aspekte]**

sowie sämtliche, den vorgenannten Verkaufsprospekt ergänzende Unterlagen (separate Anlagen) – im Einzelnen:

- Kaufvertrag** · Wohnungseigentum · Sondernutzungsrecht  
 **Grundbuchauszug** · Grundbuch von Lübeck · Blatt 56327 · Grund St. Gertrud · Flur 11 · Flurstück 6/12, 38/27, 38/31, 38/32  
 **Teilungserklärung** (des Notars Till Franzmann in Regensburg, UVZ-Nr. F0276/2025 vom 06.02.2025)  
 **Bezugsurkunde** (des Notars Till Franzmann in Regensburg, UVZ-Nr. F0277/2025 vom 06.02.2025)  
 **Mietpool-GbR-Vertrag** (des Notars Till Franzmann in Regensburg, UVZ-Nr. F0278/2025 vom 06.02.2025)  
 **Nachtrag zum Mietpool-GbR-Vertrag** (des Notars Till Franzmann in Regensburg, UVZ-Nr. F0637/2025 vom 20.03.2025)  
 **Mietgarantievertrag** · Anlage zum Gesellschaftsvertrag der Mietpool GbR (des Notars Till Franzmann in Regensburg)  
 **Verwaltervertrag für das Sondereigentum**  
 **Verwaltervertrag für das Gemeinschaftseigentum**

mit Bezug auf die dem Grundbesitz in 23566 Lübeck, Marliring 26, 28, Schenkendorfstraße 2-8 (gerade) und Lauerhofstraße 39-43 (ungerade) zugehörigen und hier angebotsgegenständlichen 81 Eigentumswohnungen (Wohnungseigentum) in den **Wohngebäuden** (Bestandsimmobilien) **Marliring 26, 28, Schenkendorfstraße 2-8 (gerade) und Lauerhofstraße 39-43 (ungerade)** – im vorliegenden Verkaufsprospekt und in den weiteren Verkaufsunterlagen ausgewiesen als Immobilienprojekt **Dreemaster** (Angebot III) am Standort Lübeck – im Rahmen des nachfolgend aufgeführten Vermittlungsgesprächs (einschließlich der **Erläuterung der Anlegereignung**, der wesentlichen Risiken eines Immobilieninvestments und rechtlichen, konzeptionellen und steuerlichen Grundlagen) von meinem|unserem Vermittler vollständig erhalten habe(n).

Datum des Vermittlungsgesprächs	Ort des Vermittlungsgesprächs
vermittelndes Unternehmen (Unternehmensbezeichnung gemäß Handelsregistereintragung)	Sitz des Unternehmens · Geschäftsanschrift (Postleitzahl · Ort · Straße · Hausnummer)
Name (in Druckbuchstaben)	Titel · Vorname (in Druckbuchstaben)
	<b>X</b>
Vermittlernummer	rechtsverbindliche Unterschrift – Vermittler
	<b>X</b>
Ort · Datum	rechtsverbindliche Unterschrift(en) – Anleger

**\_ABSCHNITT C INFORMATION ÜBER DIE VERARBEITUNG PERSONENBEZOGENER DATEN**

Verarbeitung personenbezogener Daten nach der Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO). Die Verkäuferin, die Domicil Invest 23 GmbH (geschäftsansässig in 80636 München, Leonrodstraße 52), verarbeitet personenbezogene Daten, die sie im Rahmen der Vermittlung der durch sie offerierten Eigentumswohnungen von potentiellen Kaufinteressenten und/oder Erwerbern (Anlegern) dieser Eigentumswohnungen erhalten hat. Relevante personenbezogene Daten, die verarbeitet werden, sind Personalien (Name, Anschrift, Geburtsdatum und Geburtsort und elektronische Kontaktdaten des Anlegers) sowie Dokumentationsdaten (Daten zum Vermittlungsgespräch, Protokolle) und Kommunikationsdaten (zum Beispiel E-Mails). Die Verarbeitung der Daten erfolgt auf Grundlage von Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe b DS-GVO (Verarbeitung für die Erfüllung eines Vertrages, dessen Vertragspartei die betroffene Person ist, oder zur Durchführung vorvertraglicher Maßnahmen, die auf Anfrage der betroffenen Person erfolgen). Vorliegend werden die Daten zur Vorbereitung und Durchführung eines Kaufvertrages in Bezug auf den Grundbesitz in 23566 Lübeck, Marliring 26, 28, Schenkendorfstraße 2-8 (gerade) und Lauerhofstraße 39-43 (ungerade) verarbeitet.

Innerhalb der Domicil Invest 23 GmbH erhalten nur diejenigen Stellen Ihre Daten, die mit der Vorbereitung und der Durchführung des Verkaufsprozesses betraut sind. Eine Weitergabe der Daten an andere verantwortliche Stellen erfolgt nur im Ausnahmefall an zum Beispiel Rechtsanwaltskanzleien, Wirtschaftsprüfer und Steuerberater.

Die personenbezogenen Daten werden solange gespeichert, wie dies zur Erfüllung der vertraglichen oder gesetzlichen Pflichten erforderlich ist. Die Verkäuferin unterliegt diversen Anmelde- und Dokumentationspflichten, unter anderem aus dem deutschen Handelsgesetzbuch (HGB) und der Abgabenordnung (AO). Die dort angegebenen Aufbewahrungs- und Dokumentationsfristen betragen bis zu zehn Jahre. Schließlich beurteilt sich die Speicherdauer auch nach den gesetzlichen Verjährungsfristen, die zum Beispiel nach den §§ 195 ff. des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) bis zu dreißig Jahre betragen können, wobei die regelmäßige Verjährungsfrist drei Jahre beträgt.

Eine automatisierte Entscheidungsfindung einschließlich Profiling findet nicht statt.

Es besteht für die Anleger keine gesetzliche oder vertragliche Pflicht zur Bereitstellung von Daten. Ohne diese Daten wird die Verkäuferin jedoch ein Vertragsverhältnis ablehnen müssen.

Der Anleger hat das Recht auf Auskunft nach Artikel 15 DS-GVO, das Recht auf Berichtigung nach Artikel 16 DS-GVO, das Recht auf Löschung nach Artikel 17 DS-GVO, das Recht auf Einschränkung der Verarbeitung seiner personenbezogenen Daten nach Artikel 18 DS-GVO, das Recht auf Datenübertragbarkeit aus Artikel 20 DS-GVO und das Recht auf Widerspruch nach Artikel 21 DS-GVO. Soweit besondere personenbezogene Daten auf Grundlage einer Einwilligung verarbeitet werden, kann der Anleger seine Einwilligung hierzu jederzeit widerrufen, ohne dass die Rechtmäßigkeit der Verarbeitung auf Grundlage der Einwilligung bis zum Widerruf hiervon betroffen ist. Zur Wahrnehmung dieser Rechte muss sich der Anleger an den oder die nachfolgend genannten Verantwortlichen wenden. Darüber hinaus besteht ein Beschwerderecht nach Artikel 77 DS-GVO bei einer Datenschutzaufsichtsbehörde.

Die für die Verkäuferin zuständige Datenschutzaufsichtsbehörde ist:

**Der Bayerische Landesbeauftragte für den Datenschutz** (BayLfD) · [www.datenschutz-bayern.de](http://www.datenschutz-bayern.de)

Für die Verarbeitung der personenbezogenen Daten verantwortlich ist:

**Domicil Invest 23 GmbH**

Geschäftsführung: Daniel Preis · Stefan Fuchs

Postanschrift: 80636 München · Leonrodstraße 52

E-Mail: [info@domicil-group.de](mailto:info@domicil-group.de) · Telefax +49 (0) 89. 4111157-441 · Telefon +49 (0) 89. 4111157-0

Die Kontaktdaten unseres Datenschutzbeauftragten sind:

**Proliance GmbH** · [www.datenschutzexperte.de](http://www.datenschutzexperte.de)

Datenschutzbeauftragter

80802 München · Leopoldstraße 21

E-Mail: [datenschutzbeauftragter@datenschutzexperte.de](mailto:datenschutzbeauftragter@datenschutzexperte.de)

Ich|Wir, der|die unter Abschnitt A. genannte(n) Anleger, haben die Informationen über die Verarbeitung unserer personenbezogenen Daten nach der Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) zur Kenntnis genommen.

	<b>X</b>
Ort · Datum	rechtsverbindliche Unterschrift(en) – Anleger



DREEMASTER  
LÜBECK4INDIVIDUALISTS

Hansestadt Lübeck

Angebot III

Marliring 26, 28 · Schenkendorfstraße 2-8 (gerade) · Lauerhofstraße 39-43 (ungerade)

Domicil Real Estate Group · München

Bestätigung · Empfangsbescheinigung

**\_ABSCHNITT A PERSÖNLICHE ANGABEN DES ANLEGRERS**

Zutreffendes bitte ankreuzen

 Frau  Herr

Name - gegebenenfalls Geburtsname (in Druckbuchstaben)	Titel - Vorname (in Druckbuchstaben)
Geburtsdatum (TT MM JJJJ)	Geburtsort
Postleitzahl · Wohnort	Straße · Hausnummer
E-Mail	Telefon · Telefax

 Frau  Herr

Name - gegebenenfalls Geburtsname (in Druckbuchstaben)	Titel - Vorname (in Druckbuchstaben)
Geburtsdatum (TT MM JJJJ)	Geburtsort
Postleitzahl · Wohnort	Straße · Hausnummer
E-Mail	Telefon · Telefax

**\_ABSCHNITT B BESTÄTIGUNG UND EMPFANGSBESCHEINIGUNG**

Zutreffendes bitte ankreuzen

Ich|Wir, der|die unter Abschnitt A. genannte(n) Anleger, bestätige(n), dass ich|wir den

 **Verkaufsprospekt [Prospektteil A – objekt- und standortbezogene Aspekte · Prospektteil B – (steuer-)rechtliche Aspekte]**

sowie sämtliche, den vorgenannten Verkaufsprospekt ergänzende Unterlagen (separate Anlagen) – im Einzelnen:

- Kaufvertrag** · Wohnungseigentum · Sondernutzungsrecht  
 **Grundbuchauszug** · Grundbuch von Lübeck · Blatt 56327 · Grund St. Gertrud · Flur 11 · Flurstück 6/12, 38/27, 38/31, 38/32  
 **Teilungserklärung** (des Notars Till Franzmann in Regensburg, UVZ-Nr. F0276/2025 vom 06.02.2025)  
 **Bezugsurkunde** (des Notars Till Franzmann in Regensburg, UVZ-Nr. F0277/2025 vom 06.02.2025)  
 **Mietpool-GbR-Vertrag** (des Notars Till Franzmann in Regensburg, UVZ-Nr. F0278/2025 vom 06.02.2025)  
 **Nachtrag zum Mietpool-GbR-Vertrag** (des Notars Till Franzmann in Regensburg, UVZ-Nr. F0637/2025 vom 20.03.2025)  
 **Mietgarantievertrag** · Anlage zum Gesellschaftsvertrag der Mietpool GbR (des Notars Till Franzmann in Regensburg)  
 **Verwaltervertrag für das Sondereigentum**  
 **Verwaltervertrag für das Gemeinschaftseigentum**

mit Bezug auf die dem Grundbesitz in 23566 Lübeck, Marliring 26, 28, Schenkendorfstraße 2-8 (gerade) und Lauerhofstraße 39-43 (ungerade) zugehörigen und hier angebotsgegenständlichen 81 Eigentumswohnungen (Wohnungseigentum) in den **Wohngebäuden** (Bestandsimmobilien) **Marliring 26, 28, Schenkendorfstraße 2-8 (gerade) und Lauerhofstraße 39-43 (ungerade)** – im vorliegenden Verkaufsprospekt und in den weiteren Verkaufsunterlagen ausgewiesen als Immobilienprojekt **Dreemaster** (Angebot III) am Standort Lübeck – im Rahmen des nachfolgend aufgeführten Vermittlungsgesprächs (einschließlich der **Erläuterung der Anlegereignung**, der wesentlichen Risiken eines Immobilieninvestments und rechtlichen, konzeptionellen und steuerlichen Grundlagen) von meinem|unserem Vermittler vollständig erhalten habe(n).

Datum des Vermittlungsgesprächs	Ort des Vermittlungsgesprächs
vermittelndes Unternehmen (Unternehmensbezeichnung gemäß Handelsregistereintragung)	Sitz des Unternehmens · Geschäftsanschrift (Postleitzahl · Ort · Straße · Hausnummer)
Name (in Druckbuchstaben)	Titel · Vorname (in Druckbuchstaben)
Vermittlernummer	<b>X</b> rechtsverbindliche Unterschrift – Vermittler
Ort · Datum	<b>X</b> rechtsverbindliche Unterschrift(en) – Anleger

**\_ABSCHNITT C INFORMATION ÜBER DIE VERARBEITUNG PERSONENBEZOGENER DATEN**

Verarbeitung personenbezogener Daten nach der Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO). Die Verkäuferin, die Domicil Invest 23 GmbH (geschäftsansässig in 80636 München, Leonrodstraße 52), verarbeitet personenbezogene Daten, die sie im Rahmen der Vermittlung der durch sie offerierten Eigentumswohnungen von potentiellen Kaufinteressenten und/oder Erwerbern (Anlegern) dieser Eigentumswohnungen erhalten hat. Relevante personenbezogene Daten, die verarbeitet werden, sind Personalien (Name, Anschrift, Geburtsdatum und Geburtsort und elektronische Kontaktdaten des Anlegers) sowie Dokumentationsdaten (Daten zum Vermittlungsgespräch, Protokolle) und Kommunikationsdaten (zum Beispiel E-Mails). Die Verarbeitung der Daten erfolgt auf Grundlage von Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe b DS-GVO (Verarbeitung für die Erfüllung eines Vertrages, dessen Vertragspartei die betroffene Person ist, oder zur Durchführung vorvertraglicher Maßnahmen, die auf Anfrage der betroffenen Person erfolgen). Vorliegend werden die Daten zur Vorbereitung und Durchführung eines Kaufvertrages in Bezug auf den Grundbesitz in 23566 Lübeck, Marliring 26, 28, Schenkendorfstraße 2-8 (gerade) und Lauerhofstraße 39-43 (ungerade) verarbeitet.

Innerhalb der Domicil Invest 23 GmbH erhalten nur diejenigen Stellen Ihre Daten, die mit der Vorbereitung und der Durchführung des Verkaufsprozesses betraut sind. Eine Weitergabe der Daten an andere verantwortliche Stellen erfolgt nur im Ausnahmefall an zum Beispiel Rechtsanwaltskanzleien, Wirtschaftsprüfer und Steuerberater.

Die personenbezogenen Daten werden solange gespeichert, wie dies zur Erfüllung der vertraglichen oder gesetzlichen Pflichten erforderlich ist. Die Verkäuferin unterliegt diversen Anmelde- und Dokumentationspflichten, unter anderem aus dem deutschen Handelsgesetzbuch (HGB) und der Abgabenordnung (AO). Die dort angegebenen Aufbewahrungs- und Dokumentationsfristen betragen bis zu zehn Jahre. Schließlich beurteilt sich die Speicherdauer auch nach den gesetzlichen Verjährungsfristen, die zum Beispiel nach den §§ 195 ff. des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) bis zu dreißig Jahre betragen können, wobei die regelmäßige Verjährungsfrist drei Jahre beträgt.

Eine automatisierte Entscheidungsfindung einschließlich Profiling findet nicht statt.

Es besteht für die Anleger keine gesetzliche oder vertragliche Pflicht zur Bereitstellung von Daten. Ohne diese Daten wird die Verkäuferin jedoch ein Vertragsverhältnis ablehnen müssen.

Der Anleger hat das Recht auf Auskunft nach Artikel 15 DS-GVO, das Recht auf Berichtigung nach Artikel 16 DS-GVO, das Recht auf Löschung nach Artikel 17 DS-GVO, das Recht auf Einschränkung der Verarbeitung seiner personenbezogenen Daten nach Artikel 18 DS-GVO, das Recht auf Datenübertragbarkeit aus Artikel 20 DS-GVO und das Recht auf Widerspruch nach Artikel 21 DS-GVO. Soweit besondere personenbezogene Daten auf Grundlage einer Einwilligung verarbeitet werden, kann der Anleger seine Einwilligung hierzu jederzeit widerrufen, ohne dass die Rechtmäßigkeit der Verarbeitung auf Grundlage der Einwilligung bis zum Widerruf hiervon betroffen ist. Zur Wahrnehmung dieser Rechte muss sich der Anleger an den oder die nachfolgend genannten Verantwortlichen wenden. Darüber hinaus besteht ein Beschwerderecht nach Artikel 77 DS-GVO bei einer Datenschutzaufsichtsbehörde.

Die für die Verkäuferin zuständige Datenschutzaufsichtsbehörde ist:

**Der Bayerische Landesbeauftragte für den Datenschutz** (BayLfD) · [www.datenschutz-bayern.de](http://www.datenschutz-bayern.de)

Für die Verarbeitung der personenbezogenen Daten verantwortlich ist:

**Domicil Invest 23 GmbH**

Geschäftsführung: Daniel Preis · Stefan Fuchs

Postanschrift: 80636 München · Leonrodstraße 52

E-Mail: [info@domicil-group.de](mailto:info@domicil-group.de) · Telefax +49 (0) 89. 4111157-441 · Telefon +49 (0) 89. 4111157-0

Die Kontaktdaten unseres Datenschutzbeauftragten sind:

**Proliance GmbH** · [www.datenschutzexperte.de](http://www.datenschutzexperte.de)

Datenschutzbeauftragter

80802 München · Leopoldstraße 21

E-Mail: [datenschutzbeauftragter@datenschutzexperte.de](mailto:datenschutzbeauftragter@datenschutzexperte.de)

Ich|Wir, der|die unter Abschnitt A. genannte(n) Anleger, haben die Informationen über die Verarbeitung unserer personenbezogenen Daten nach der Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) zur Kenntnis genommen.

Ort · Datum	<b>X</b> rechtsverbindliche Unterschrift(en) – Anleger
-------------	---



DREEMASTER  
LÜBECK4INDIVIDUALISTS

Hansestadt Lübeck

Angebot III

Marliring 26, 28 · Schenkendorfstraße 2-8 (gerade) · Lauerhofstraße 39-43 (ungerade)

Domicil Real Estate Group · München

Bestätigung · Empfangsbescheinigung

**\_ABSCHNITT A PERSÖNLICHE ANGABEN DES ANLEGRERS**

Zutreffendes bitte ankreuzen

 Frau  Herr

Name - gegebenenfalls Geburtsname (in Druckbuchstaben)	Titel - Vorname (in Druckbuchstaben)
Geburtsdatum (TT MM JJJJ)	Geburtsort
Postleitzahl · Wohnort	Straße · Hausnummer
E-Mail	Telefon · Telefax

 Frau  Herr

Name - gegebenenfalls Geburtsname (in Druckbuchstaben)	Titel - Vorname (in Druckbuchstaben)
Geburtsdatum (TT MM JJJJ)	Geburtsort
Postleitzahl · Wohnort	Straße · Hausnummer
E-Mail	Telefon · Telefax

**\_ABSCHNITT B BESTÄTIGUNG UND EMPFANGSBESCHEINIGUNG**

Zutreffendes bitte ankreuzen

Ich|Wir, der|die unter Abschnitt A. genannte(n) Anleger, bestätige(n), dass ich|wir den

 **Verkaufsprospekt [Prospektteil A – objekt- und standortbezogene Aspekte · Prospektteil B – (steuer-)rechtliche Aspekte]**

sowie sämtliche, den vorgenannten Verkaufsprospekt ergänzende Unterlagen (separate Anlagen) – im Einzelnen:

- Kaufvertrag** · Wohnungseigentum · Sondernutzungsrecht  
 **Grundbuchauszug** · Grundbuch von Lübeck · Blatt 56327 · Grund St. Gertrud · Flur 11 · Flurstück 6/12, 38/27, 38/31, 38/32  
 **Teilungserklärung** (des Notars Till Franzmann in Regensburg, UVZ-Nr. F0276/2025 vom 06.02.2025)  
 **Bezugsurkunde** (des Notars Till Franzmann in Regensburg, UVZ-Nr. F0277/2025 vom 06.02.2025)  
 **Mietpool-GbR-Vertrag** (des Notars Till Franzmann in Regensburg, UVZ-Nr. F0278/2025 vom 06.02.2025)  
 **Nachtrag zum Mietpool-GbR-Vertrag** (des Notars Till Franzmann in Regensburg, UVZ-Nr. F0637/2025 vom 20.03.2025)  
 **Mietgarantievertrag** · Anlage zum Gesellschaftsvertrag der Mietpool GbR (des Notars Till Franzmann in Regensburg)  
 **Verwaltervertrag für das Sondereigentum**  
 **Verwaltervertrag für das Gemeinschaftseigentum**

mit Bezug auf die dem Grundbesitz in 23566 Lübeck, Marliring 26, 28, Schenkendorfstraße 2-8 (gerade) und Lauerhofstraße 39-43 (ungerade) zugehörigen und hier angebotsgegenständlichen 81 Eigentumswohnungen (Wohnungseigentum) in den **Wohngebäuden** (Bestandsimmobilien) **Marliring 26, 28, Schenkendorfstraße 2-8 (gerade) und Lauerhofstraße 39-43 (ungerade)** – im vorliegenden Verkaufsprospekt und in den weiteren Verkaufsunterlagen ausgewiesen als Immobilienprojekt **Dreemaster** (Angebot III) am Standort Lübeck – im Rahmen des nachfolgend aufgeführten Vermittlungsgesprächs (einschließlich der **Erläuterung der Anlegereignung**, der wesentlichen Risiken eines Immobilieninvestments und rechtlichen, konzeptionellen und steuerlichen Grundlagen) von meinem|unserem Vermittler vollständig erhalten habe(n).

Datum des Vermittlungsgesprächs	Ort des Vermittlungsgesprächs
vermittelndes Unternehmen (Unternehmensbezeichnung gemäß Handelsregistereintragung)	Sitz des Unternehmens · Geschäftsanschrift (Postleitzahl · Ort · Straße · Hausnummer)
Name (in Druckbuchstaben)	Titel · Vorname (in Druckbuchstaben)
Vermittlernummer	<b>X</b> rechtsverbindliche Unterschrift – Vermittler
Ort · Datum	<b>X</b> rechtsverbindliche Unterschrift(en) – Anleger

**\_ABSCHNITT C INFORMATION ÜBER DIE VERARBEITUNG PERSONENBEZOGENER DATEN**

Verarbeitung personenbezogener Daten nach der Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO). Die Verkäuferin, die Domicil Invest 23 GmbH (geschäftsansässig in 80636 München, Leonrodstraße 52), verarbeitet personenbezogene Daten, die sie im Rahmen der Vermittlung der durch sie offerierten Eigentumswohnungen von potentiellen Kaufinteressenten und/oder Erwerbern (Anlegern) dieser Eigentumswohnungen erhalten hat. Relevante personenbezogene Daten, die verarbeitet werden, sind Personalien (Name, Anschrift, Geburtsdatum und Geburtsort und elektronische Kontaktdaten des Anlegers) sowie Dokumentationsdaten (Daten zum Vermittlungsgespräch, Protokolle) und Kommunikationsdaten (zum Beispiel E-Mails). Die Verarbeitung der Daten erfolgt auf Grundlage von Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe b DS-GVO (Verarbeitung für die Erfüllung eines Vertrages, dessen Vertragspartei die betroffene Person ist, oder zur Durchführung vorvertraglicher Maßnahmen, die auf Anfrage der betroffenen Person erfolgen). Vorliegend werden die Daten zur Vorbereitung und Durchführung eines Kaufvertrages in Bezug auf den Grundbesitz in 23566 Lübeck, Marliring 26, 28, Schenkendorfstraße 2-8 (gerade) und Lauerhofstraße 39-43 (ungerade) verarbeitet.

Innerhalb der Domicil Invest 23 GmbH erhalten nur diejenigen Stellen Ihre Daten, die mit der Vorbereitung und der Durchführung des Verkaufsprozesses betraut sind. Eine Weitergabe der Daten an andere verantwortliche Stellen erfolgt nur im Ausnahmefall an zum Beispiel Rechtsanwaltskanzleien, Wirtschaftsprüfer und Steuerberater.

Die personenbezogenen Daten werden solange gespeichert, wie dies zur Erfüllung der vertraglichen oder gesetzlichen Pflichten erforderlich ist. Die Verkäuferin unterliegt diversen Anmelde- und Dokumentationspflichten, unter anderem aus dem deutschen Handelsgesetzbuch (HGB) und der Abgabenordnung (AO). Die dort angegebenen Aufbewahrungs- und Dokumentationsfristen betragen bis zu zehn Jahre. Schließlich beurteilt sich die Speicherdauer auch nach den gesetzlichen Verjährungsfristen, die zum Beispiel nach den §§ 195 ff. des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) bis zu dreißig Jahre betragen können, wobei die regelmäßige Verjährungsfrist drei Jahre beträgt.

Eine automatisierte Entscheidungsfindung einschließlich Profiling findet nicht statt.

Es besteht für die Anleger keine gesetzliche oder vertragliche Pflicht zur Bereitstellung von Daten. Ohne diese Daten wird die Verkäuferin jedoch ein Vertragsverhältnis ablehnen müssen.

Der Anleger hat das Recht auf Auskunft nach Artikel 15 DS-GVO, das Recht auf Berichtigung nach Artikel 16 DS-GVO, das Recht auf Löschung nach Artikel 17 DS-GVO, das Recht auf Einschränkung der Verarbeitung seiner personenbezogenen Daten nach Artikel 18 DS-GVO, das Recht auf Datenübertragbarkeit aus Artikel 20 DS-GVO und das Recht auf Widerspruch nach Artikel 21 DS-GVO. Soweit besondere personenbezogene Daten auf Grundlage einer Einwilligung verarbeitet werden, kann der Anleger seine Einwilligung hierzu jederzeit widerrufen, ohne dass die Rechtmäßigkeit der Verarbeitung auf Grundlage der Einwilligung bis zum Widerruf hiervon betroffen ist. Zur Wahrnehmung dieser Rechte muss sich der Anleger an den oder die nachfolgend genannten Verantwortlichen wenden. Darüber hinaus besteht ein Beschwerderecht nach Artikel 77 DS-GVO bei einer Datenschutzaufsichtsbehörde.

Die für die Verkäuferin zuständige Datenschutzaufsichtsbehörde ist:

**Der Bayerische Landesbeauftragte für den Datenschutz** (BayLfD) · [www.datenschutz-bayern.de](http://www.datenschutz-bayern.de)

Für die Verarbeitung der personenbezogenen Daten verantwortlich ist:

**Domicil Invest 23 GmbH**

Geschäftsführung: Daniel Preis · Stefan Fuchs

Postanschrift: 80636 München · Leonrodstraße 52

E-Mail: [info@domicil-group.de](mailto:info@domicil-group.de) · Telefax +49 (0) 89. 4111157-441 · Telefon +49 (0) 89. 4111157-0

Die Kontaktdaten unseres Datenschutzbeauftragten sind:

**Proliance GmbH** · [www.datenschutzexperte.de](http://www.datenschutzexperte.de)

Datenschutzbeauftragter

80802 München · Leopoldstraße 21

E-Mail: [datenschutzbeauftragter@datenschutzexperte.de](mailto:datenschutzbeauftragter@datenschutzexperte.de)

Ich|Wir, der|die unter Abschnitt A. genannte(n) Anleger, haben die Informationen über die Verarbeitung unserer personenbezogenen Daten nach der Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) zur Kenntnis genommen.

Ort · Datum	<b>X</b> rechtsverbindliche Unterschrift(en) – Anleger
-------------	---



DREEMASTER  
LÜBECK4INDIVIDUALISTS

Hansestadt Lübeck

Angebot III

Marliring 26, 28 · Schenkendorfstraße 2-8 (gerade) · Lauerhofstraße 39-43 (ungerade)

Domicil Real Estate Group · München

Bestätigung · Empfangsbescheinigung



**Lübeck · Dreemaster (Angebot III)****Anlagentyp · Einordnung****Initiator · Anbieter (Verkäuferin)****Konzeption (Vertriebskoordination)****Immobilienmanagement (Verwaltung)****Standort · Einordnung (Standortfokus)****Produkt (wesentliche Angaben)**

- » Einordnung (städtebaulicher Kontext)
- » Baujahr (Basis) · Modernisierungen
- » Flächenangaben (Gesamtflächen)
- » Eigentumswohnungen (Bestand)
- » Wohnraumvarianten
- » Wohnplus (Gebrauchswerterhöhung)
- » Pkw-Stellplätze (unter-/oberirdisch)
- » Einnahmen · Eigentumswohnungen
- » Einnahmen · Pkw-Stellplätze

**Bestand · Werterhalt · Wertsteigerung**

- » Substanzielle Bewertung (2024)
- » Energetische Bewertung (2019 · 2024)
- » Sofortmaßnahmen im Bestand (WEG)
- » Innenausstattung (Wohnungen)

**Gebäudeerhaltung · Instandhaltung**

- » Rücklagenbildung allgemein
- » laufende Instandhaltung (anfänglich)

**Kaufpreisgestaltung**

- » Eigentumswohnungen
- » Pkw-Stellplätze (unter-/oberirdisch)
- » Erwerbsnebenkosten (rund 8,5 Prozent)
- » Abschreibung (lineare AfA)

**Verwaltungskosten (primäre Positionen)**

- » WEG-Verwaltung (anfänglich)
- » SE-Verwaltung (optional · anfänglich)
- » Mietpool-Verwaltung (optional)

**Einkunftsart**

Marliring 26, 28 · Schenkendorfstraße 2-8 (gerade) · Lauerhofstraße 39-43 (ungerade)

Immobilie · wohnwirtschaftlich ausgerichtetes Investment

Domicil Invest 23 GmbH · 80636 München · Leonrodstraße 52

Domicil Wohnen GmbH · 80636 München · Leonrodstraße 52

Domicil Property Management GmbH · 80636 München · Leonrodstraße 52

Deutschland · Schleswig-Holstein · Metropolregion Hamburg · Hansestadt Lübeck · St. Gertrud

Bestandsimmobilien · Wohngebäude (Baugruppe · freistehende Baukörper) · Grünraumkonzept

Teilbereich einer für moderne Stadtstrukturen charakteristischen (aufgelockerten) Bebauung

1960 (gebäudeabhängig) · 1984, 1996, 1998, 2018 (gebäudeabhängig · bereichsbezogen)

Wohnfläche zirka 3.714 m<sup>2</sup> · Grundstückfläche zirka 6.411 m<sup>2</sup>

81 Wohneinheiten · gerundete Wohnflächen zwischen 31 m<sup>2</sup> und 52 m<sup>2</sup> (durchschnittlich 46 m<sup>2</sup>)

Varianten mit zwei Räumen

Balkone (überwiegend · Wohnwertsteigerung – Bauantragsphase)

nicht vorhanden · Stellplätze werden im öffentlichen Raum vorgehalten

Nettokaltmiete in Höhe von monatlich 9,70 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche · garantierte Mieteinnahme

nicht relevant

Massivbauweise (traditionelles Bauen) · Bestandsschutz für sämtliche Bauteile/Konstruktionen

guter bau- und gebäudetechnischer Zustand (anhand der Objektdaten)

gebäudeabhängig · Endenergiebedarf ø 95 kWh/(m<sup>2</sup>·a) · Endenergieverbrauch ø 106 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

bau-, gebäude- und sicherheitstechnisch relevante Aspekte · energetische Optimierung

different (Einteilung in fünf Kategorien) · im Einzelfall grundlegend renoviert (zuletzt in 2025)

sukzessiver Aufbau einer Erhaltungsrücklage · allgemeine bauliche Gebäudeunterhaltung

Einzahlung in Höhe von monatlich 1,86 €/MEA

Einzahlung in Höhe von monatlich 1,11 €/MEA

als Festpreis definiert · einschließlich einmaliger (zweckgebundener) Sonderumlagen

Wohnungseigentum · min 93.300,00 € · max 216.800,00 € · durchschnittlich 3.651 €/m<sup>2</sup>

nicht vorhanden

unter anderem 6,5 Prozent Grunderwerbsteuer · etwa 2,0 Prozent Notar- und Grundbuchkosten

gemäß § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2a – 2,0 Prozent linear über 50 Jahre (Gebäudeanteil · 80 Prozent)

nicht umlagefähige Nebenkosten · Beträge einschließlich (brutto)/zuzüglich (netto) Umsatzsteuer

in Höhe von monatlich brutto 30,00 € je Eigentumswohnung

in Höhe von monatlich brutto 30,00 € je Eigentumswohnung

in Höhe von monatlich netto 2,0 Prozent der dem Mietpool tatsächlich zufließenden Einnahmen

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 6 · § 21 Abs. 1 Nr. 1 EStG

# DREEMASTER

LÜBECK4INDIVIDUALISTS

## Initiator · Anbieter

Domicil Invest 23 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

[www.domicil-group.de](http://www.domicil-group.de)

**Hinweise · Haftungsausschluss** Die in diesem Verkaufsprospekt – bestehend aus einem Standard- (auf das angebotsgegenständliche Projekt 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 respektive Empfehlung dar, sondern geben lediglich eine zusammenfassende Darstellung der beschriebenen Immobilien wieder; auf die entsprechenden Verkaufsunterlagen und die damit verbundenen Vertragswerke wird hingewiesen. 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 Immobilienmarktschätzungen 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 und Darstellungen erfolgen daher ohne jede Gewähr. Die Darstellung der angebotsgegenständlichen Bestandsimmobilien – Wohngebäude in 23566 Lübeck, Marliring 26, 28, Schenkendorfstraße 2-8 (gerade) und Lauerhofstraße 39-43 (ungerade) – entspricht dem derzeitigen Zustand (fotografische Darstellung in 2024 und 2025; Außen- und Innenarchitektur · Gemeinschaftseigentum – exemplarisch). Die Darstellung der Wohnräume entspricht nicht dem derzeitigen Zustand der angebotsgegenständlichen Eigentumswohnungen [fotografische Darstellung in 2025; Musterwohnung im Wohngebäude Schenkendorfstraße 4, 6 · Aufgang 6 · Wohneinheit 36 – exemplarisch] und dient der unverbindlichen Veranschaulichung, gleiches gilt für die darüber hinaus im Verkaufsprospekt abgebildeten Wohnräume, die vorangegangenen Immobilienprojekten entnommen sind, unter anderem dem Projekt Dreemaster (Angebote I und II). Das in der Musterwohnung vor Ort gegebenenfalls enthaltene Mobiliar ist nicht im Kaufpreis enthalten. Die in den Grundrissgrafiken integrierten Ausstattungen respektive Einrichtungen (mit Ausnahme der Sanitärgegenstände) sind als Beispiel zu verstehen und nicht im Kaufpreis inbegriffen. Besichtigungen der angebotsgegenständlichen Immobilien sind jederzeit, jedoch nur nach vorheriger Terminabsprache, mit einem unserer Verkaufsmitarbeiter möglich. Änderungen vorbehalten. Der Verkaufsprospekt wurde von Februar bis April 2025 erstellt und im Mai 2025 herausgegeben.