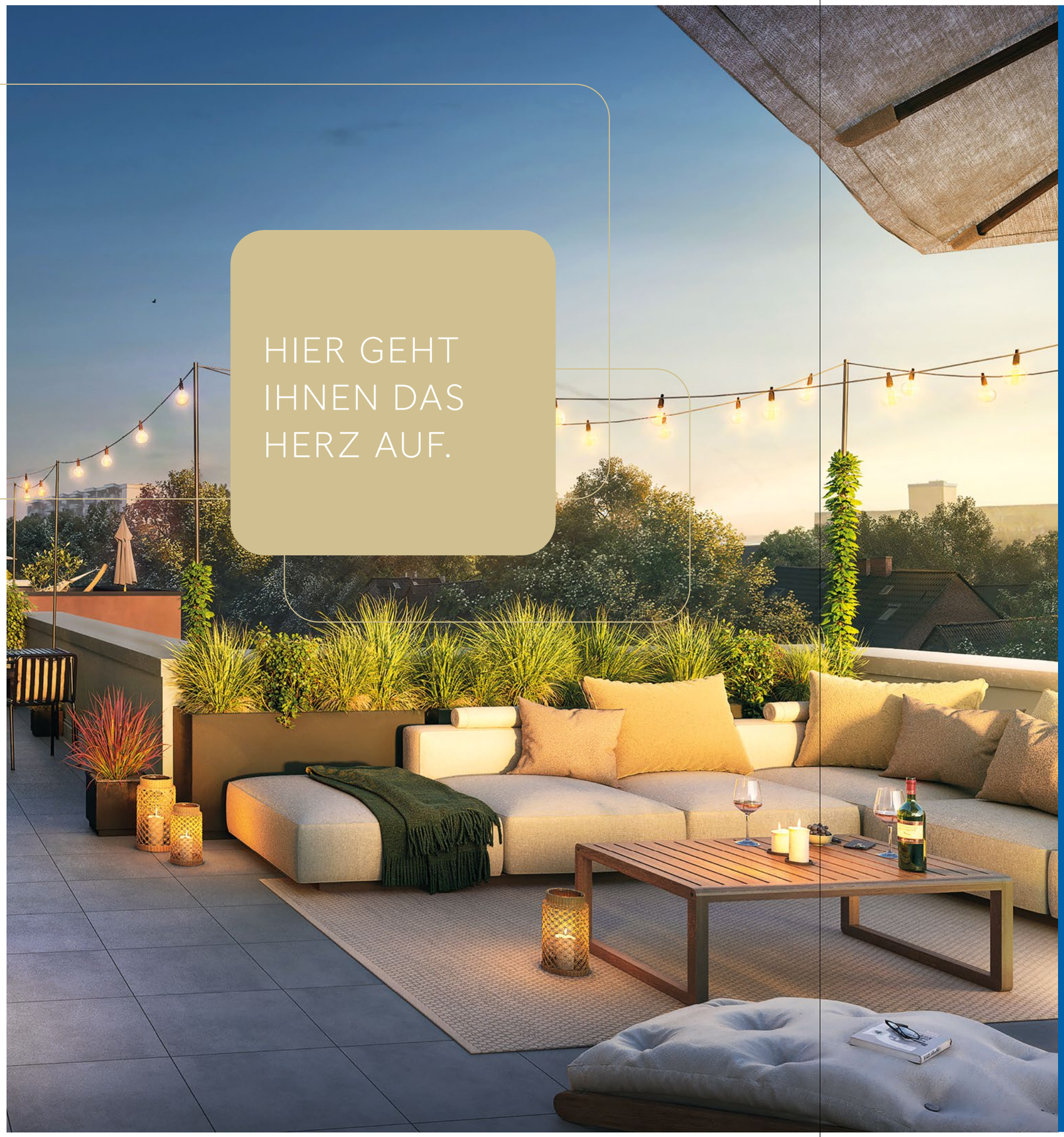
NØRDLICHT
NORDERSTEDT
Instone
Real Estate



MOIN IM LEBENSGLÜCK!

Im Osten geht die Sonne auf – und im Norden die Herzen. Insbesondere, wenn man im Nordlicht zuhause ist oder hier seine Kapitalanlage gefunden hat. Denn an diesem Ort ist alles auf Freude, Helligkeit und Wohlgefühl eingestellt: Sämtliche Generationen wohnen im Quartier vereint, die gute Infrastruktur mit Shopping-Center, Kita und Schulen erleichtert den Alltag und die Lage im Herzen des Nordens bietet kurze Wege in die Natur, an die Nord- und Ostsee oder in die spannende Metropole Hamburg.

Ein locker-leichtes, komfortables Lebensgefühl erwartet Sie auch in Ihrer neuen Eigentumswohnung: Jede der Wohnungen ist altersgerecht gestaltet, verfügt über eine Terrasse, eine Dachterrasse, einen Balkon oder Garten sowie eine wertige Ausstattung mit Fußbodenheizung und bodentiefen Fenstern. Und natürlich kommt auch die Nachhaltigkeit nicht zu kurz. Dank der Photovoltaikanlage erzeugt das Nordlicht grüne Energie, die das Klima und Ihren Geldbeutel schont.

Willkommen auf der Sonnenseite des Lebens!

- **2–5 Zimmer**
- **Ca. 40–130 m² Wohnfläche**
- **Effizienzhaus 40 mit QNG-Plus**
- **198 Wohnungen insgesamt**
- **Alle Wohnungen altersgerecht, davon ca. 60 barrierefrei**
- **Jede Wohnung mit Freisitz**
- **Wertige Ausstattung**
- **Stellplätze in Tiefgarage für E-Mobilität vorgerüstet**

STADT, LAND UND SO VIEL MEER.

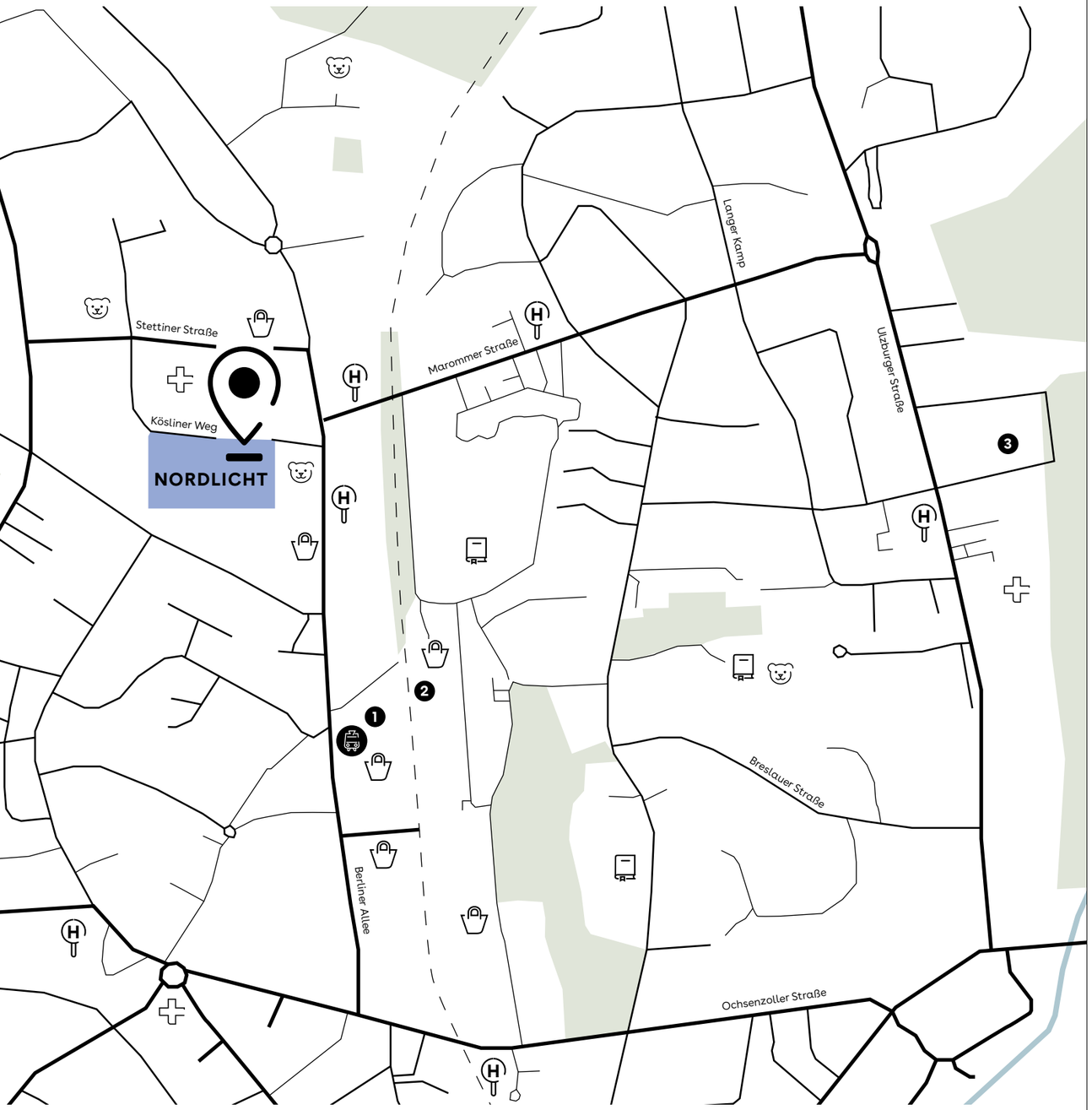
Alle Wege führen nach Rom – und vom Nordlicht sogar direkt und noch schneller ins gemütliche Norderstedt, nach Hamburg oder an gleich zwei Meere! Keine Frage: Im Nordlicht sind Sie bestens angebunden an das gute Leben.

Wo ist der Ort, der alle Annehmlichkeiten vereint? Der ein Leben im Grünen mit urbanem Komfort verbindet? Hier ist er zu finden: Das Nordlicht liegt direkt in Norderstedt, der viertgrößten Stadt Schleswig-Holsteins – mit kulturellen Einrichtungen wie einem Theater und Konzertabenden im nahen Stadtpark, mit Sportvergnügen im Erlebnis- oder Strandbad und beim Wasserski und mit einem Einkaufszentrum und Ärztehaus in direkter Nachbarschaft. Die gute Infrastruktur und das Freizeitangebot vor Ort sind ein großer Vorteil für alle Generationen, die im Nordlicht heimisch sind: Ob Paare, Singles, Seniorinnen und Senioren oder Familien – in Norderstedt findet jeder schnell Anschluss und zahlreiche Möglichkeiten, seinen Interessen nachzugehen.

KLEINE UND GROSSE ABENTEUER

Ihnen steht der Sinn nach Großstadtflair, Fischbrötchen und Elbstrand, nach großen Kulturevents und Museumsbesuchen? Dann einfach rein in die U-Bahn und ab ins bunte Hamburger Leben! Hier ist für jeden Geschmack etwas dabei. Darüber hinaus ist die Wirtschaftskraft von Hamburg kontinuierlich auf Wachstum ausgerichtet – mit zahlreichen Unternehmen, Universitäten sowie Forschungsinstituten. Die Hamburger Innenstadt ist nur eine gut 30-minütige Fahrt vom Nordlicht aus entfernt – ideal auch für Berufspendler, die in Hamburg arbeiten. Selbst der Hamburger Flughafen ist nur wenige Kilometer entfernt, sodass Sie jederzeit Ihre Reiselust ausleben können.

Für eine kurze Reise ins nächste Abenteuer empfehlen wir Ihnen die Nordsee, die mit ihrem weitläufigen Wattenmeer die grüne Landschaft prägt, und die Ostsee, die mit zahlreichen Buchten zum Baden einlädt. Beide Meere erreichen Sie nach einer gut einstündigen Autofahrt – eine perfekte Distanz für einen Wochenendausflug mit Freunden oder der Familie.



Nahversorgung | Bushaltestelle | Schule | Kita | Medizin | U-Bahn-Haltestelle

1 Herold-Center Norderstedt 2 Wochenmarkt 3 ARRIBA Erlebnisbad & Sauna

ÜBERALL IN NORDLICHT-GESCHWINDIGKEIT.

2 Gehminuten zum Supermarkt

2 Gehminuten zum Kindergarten

4 Gehminuten zum Erlebnisbad

6 Gehminuten zur weiterführenden Schule

3 Gehminuten zum ÖPNV

15 Gehminuten zur Grundschule

Ob Freizeitgestaltung im Alltag, der Weg zur Arbeit, Kita oder Schule, tägliche Besorgungen oder Ausflüge am Wochenende – im Nordlicht genießen Sie dank hervorragender Infrastruktur eine Extraportion Bequemlichkeit. Weil alles, was es zum guten Leben braucht, in direkter Nähe ist.

Freuen Sie sich darauf, künftig zum Einkaufen der täglichen Dinge das Auto stehen lassen zu können. Nahversorger, Discounter und das Herold-Center mit seinem umfassenden Shoppingangebot sind vom Nordlicht aus fußläufig erreichbar. Die jüngsten Bewohnerinnen und Bewohner des Nordlichts freuen sich über kurze Wege zu gleich mehreren Kitas, zur Grund- und Gesamtschule sowie zum Gymnasium. Und wann immer Sie Lust auf quirliges Großstadttreiben haben, ist die nächste Haltestelle der U-Bahn, die Sie im Fünf- bis Zehnminutentakt nach Hamburg bringt, nur 650 Meter weit entfernt.

ENTFERNUNGEN

Naherholungsgebiet Holmmoor	5 km
Hamburger Flughafen	8 km
Hamburger Innenstadt	20 km
Timmendorfer Strand	85 km
Büsum	120 km

WO JEDER TAG EIN HIGHLIGHT IST.

Typisch nordisch. Das Quartier greift den Charme der norddeutschen Architektur sowie die grüne Natur Schleswig-Holsteins gekonnt auf. Freuen Sie sich auf gemütliche Zusammenkünfte mit der Nachbarschaft auf dem Spielplatz oder den Gemeinschaftsflächen und genießen Sie die von Ruhe und Gelassenheit geprägte Atmosphäre des Quartiers.

Alle neun Gebäudeeinheiten des Nordlichts sind mit Putz verkleidet, einige in Ziegeloptik, und fügen sich in Hellgrau, Beige oder Rot in die städtebauliche Landschaft von Norderstedt ein. Die begrünten Gemeinschaftsflächen und Flachdächer zaubern optische Frische ins verkehrsarme Quartier und bieten Ihnen eine enorme Aufenthaltsqualität. In dieser entspannten Atmosphäre können Sie wertvolle Kontakte mit Nachbarinnen und Nachbarn knüpfen, Ihre Kinder finden neue Freundinnen und Freunde auf dem quartierseigenen Spielplatz sowie in der Kita und alle Generationen erfreuen sich an einem einträchtigen Miteinander.

MIT HERZ FÜR DIE UMWELT.

Nordlichter lieben Natürlichkeit. Deshalb grünt und blüht es im Quartier auch an jeder Ecke.

So werden Staub und Schadstoffe gefiltert und das Regenwasser kann besser versickern. Mit den Photovoltaikanlagen auf den Dächern, der Gebäudedämmung gegen Wärmeverlust und den Vorrichtungen für E-Ladestationen setzt das Quartier weitere energie- und ressourcensparende Standards. Für das Nordlicht wird das Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG) angestrebt. Damit entsteht ein funktionaler, gesundheitsgerechter und klimafreund-licher Bau. Es wird besonderer Wert auf Sorgfalt gelegt. Schad- und Risikostoffe werden vermieden, Ressourcen geschont und Umweltauswirkungen minimiert.

Auch die Nutzung von selbst erzeugtem Strom in den eigenen vier Wänden mittels Mieterstromkonzept ist möglich.

ÖKOLOGISCH WERTVOLL DANK ENERGIEKONZEPT:

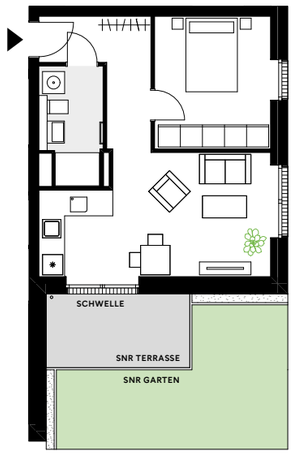
Photovoltaik-anlagen auf den Dächern

Stellplätze optional mit E-Ladestationen

Bike-Sharing vor Ort

WOHNEN MIT HERZ UND SEELE.

Die Grundrisse der Wohnungen im Nordlicht sind mit viel Einfühlungsvermögen und Fingerspitzengefühl für Ihre Lebenswelt konzipiert worden. Für Familien, die Raum zur Entfaltung brauchen; für Seniorinnen und Senioren, die barrierefrei leben möchten; für Paare und Singles, die eine gemütliche Komfortzone suchen.



DIE KOMPAKTKLASSE

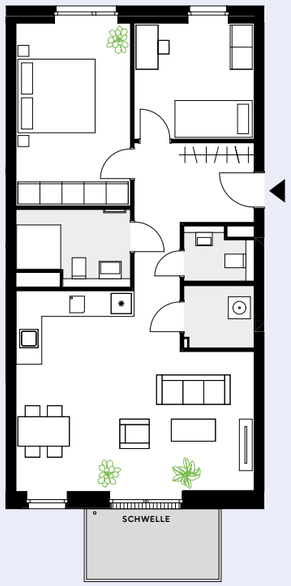
2-Zimmer-Wohnung, 47,2 m²

Die einen sprechen vom effizienten, smarten Grundriss – Sie fühlen die Gemütlichkeit, mit der Sie Ihre neue 2-Zimmer-Wohnung jeden Tag aufs Neue empfängt. Vom lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich aus geht es direkt hinaus auf Ihre Terrasse, wo Sie gemeinsam mit Freunden entspannte Momente verbringen können. Und Ihr geräumiges Schlafzimmer wird schon ganz schnell zu Ihrem neuen Ruhepol.

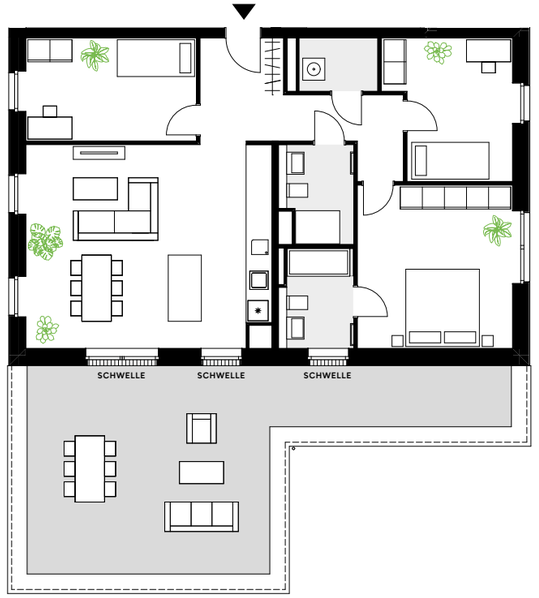
BARRIEREFREIES WOHNEN

3-Zimmer-Wohnung, 83,3 m²

Weg mit den kleinen Hürden des Alltags – Ihre neue, barrierefreie 3-Zimmer-Wohnung ist Ihr sicherer Hafen, in dem alles auf Ihr Wohlgefühl und Ihren Komfort ausgerichtet ist. So können Sie bis ins hohe Alter an Ihrem Lieblingsort wohnen bleiben und sich auf dem Balkon die Sonne ins Gesicht scheinen lassen. Im offenen Wohn- und Essbereich erholen Sie sich vom Tag und ein zusätzlicher Raum steht Ihnen als Büro oder Hobbyzimmer zur Verfügung.



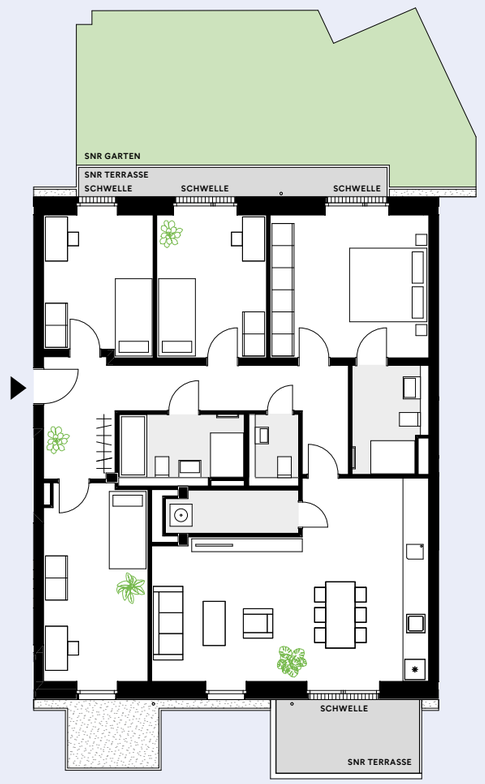
HIER GEHT'S ZUM NORDLICHT WOHNUNGSFINDER!



PURE BEWEGUNGSFREIHEIT

4-Zimmer-Wohnung, 131,5 m²

Luft und Leichtigkeit, Licht und Leben – in Ihrer großen 4-Zimmer-Wohnung können Sie sich nach Lust und Laune frei entfalten. Das Highlight: die weitläufige Dachterrasse, auf der Sie mit Familie und Freunden gesellige Feiern veranstalten können, während Sie den Blick über die Landschaft genießen.



DAS FAMILIENNEST

5-Zimmer-Wohnung, 129,9 m²

Der eine will Gitarre spielen, die andere muss Vokabeln lernen und Sie möchten in Ruhe Ihr Buch lesen? Wenn's weiter nichts ist: viel Spaß im Familienalltag! In Ihrer großzügig geschnittenen 5-Zimmer-Wohnung findet jedes Familienmitglied individuelle Rückzugsmöglichkeiten, um persönlichen Herzensprojekten nachzugehen. Und dank der zwei Bäder bleibt es auch in den trubeligen Morgenstunden ganz entspannt. In Ihrem Wohn- und Essbereich und auf der Terrasse ist hingegen genug Platz für gemeinsame Auszeiten.

NORD-
LICHTER
LEBEN
LEICHTER.

Das Leben wird im Nordlicht zur hellen Freude – und zwar schon direkt mit dem Einzug. Denn dank der gehobenen Ausstattung und der ausgewählten besten Materialien und Qualitäten ist in Ihrer neuen Eigentumswohnung von Beginn an alles auf Wohlgefühl eingestellt.

Alle Wohnräume Ihrer neuen Eigentumswohnung sind mit Parkettboden ausgestattet. Zusätzlich sorgt eine effiziente Fußbodenheizung für wohlige Wärme. Versorgt wird diese mit Fernwärme der Stadtwerke Norderstedt. Doch nicht nur der Boden verleiht den Räumen eine warme und natürliche Atmosphäre.

Bodentiefe Fenster sorgen zudem dafür, dass Sie das Tageslicht von den ersten bis zu den letzten Sonnenstrahlen voll auskosten können. Die bis zu 2,80 m hohen Decken erzeugen ein angenehm offenes Raumgefühl. Genauso komfortabel verbringen Sie die Zeit in Ihrem Badezimmer mit einer wertigen Ausstattung von Grohe, Kaldewei und Ideal Standard sowie zusätzlichen Badheizkörpern, die für Ihre individuelle Wohlfühltemperatur sorgen.

- Bodentiefe Fenster
- Fußbodenheizung und Fernwärme
- Eigener Keller
- Lichte Raumhöhe von bis zu 2,80 m
- Aufzug in Ihre Wohnetage

JETZT GEHT IHNEN EIN NORDLICHT AUF.

Gute Gründe wie Sand an Nord- und Ostsee – ob Komfort, Ausstattung oder Lage, das Nordlicht begeistert in allen Disziplinen. Für kompromisslos gutes Wohnen und Leben. Für Familien, Singles, Paare und Kapitalanleger.

LAGE
- Gute Verkehrsanbindung und Erreichbarkeit mit dem ÖPNV
- Nur 20 km von der Hamburger Innenstadt entfernt
- Einkaufsmöglichkeiten in direkter Nähe
- Stadtpark, Schwimmbad und Kulturangebote in der Nachbarschaft

QUARTIER
- Insgesamt 198 Wohneinheiten mit 11.725 m² Grundstücksfläche
- Vielfältige Wohnungstypen von 2 bis 5 Zimmern und ab 40 m² Fläche
- Generationsübergreifendes Wohnen für Familien, Paare, Singles und Senioren
- Stufenlos erreichbare, barrierearme sowie barrierefreie Wohnungen

FAMILIENFREUNDLICHKEIT
- Autoarmes Quartier für ungestörtes Spielen
- Grüner Außenbereich und Innenhof
- Spielplätze und Kita
- Schulen in der Nähe

ARCHITEKTUR
- Ruhige Atmosphäre mit begrünten Gemeinschaftsflächen
- Lichte Raumhöhen von bis zu 2,80 m
- Jede Wohnung mit Freisitz

KOMFORT
- Parkplätze in der Tiefgarage
- Fahrradabstellräume
- Paketstation
- Per Aufzug in jede Wohnetage

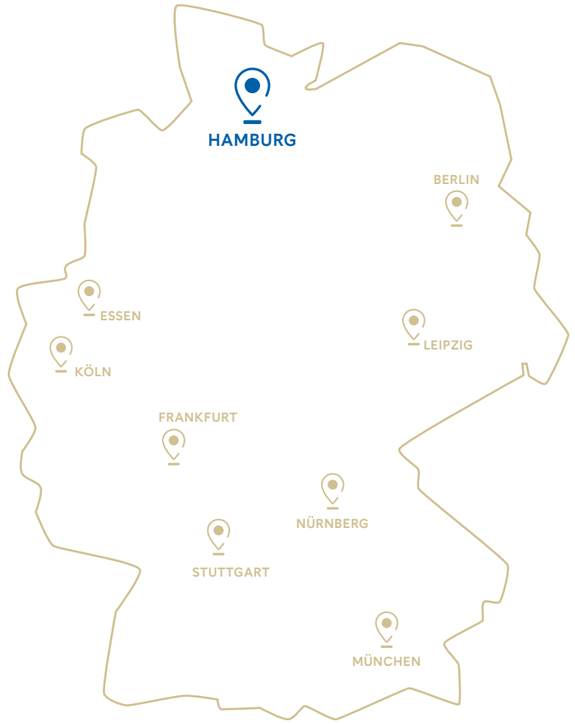
NACHHALTIGKEIT
- E-Ladestationen auf Wunsch
- Photovoltaikanlage und Dachbegrünung
- Bike-Sharing

WIR SIND INSTONE REAL ESTATE.

Wie wir das Wohnen neu denken? Indem wir immer zuerst an die Menschen denken, die in unseren Quartieren zusammenleben werden.

Um dem aktuellen Wohnraummangel zu begegnen, entwickeln wir attraktive Wohn- und Lebensräume in ganz Deutschland. Dabei bieten wir finanzielle Solidität basierend auf einem sehr robusten Fundament – verbunden mit dem Versprechen, dass wir als verlässlicher Partner unsere Projekte zu Ende bauen. Doch wir gehen noch einen großen Schritt weiter und setzen konsequent nachhaltige Ideen für soziale und ökologische Mehrwerte um. Immer im engen Dialog mit unseren Partnern, Investoren sowie den Städten und Kommunen. Mit ressourcenschonender Bauweise, erneuerbarer Energieversorgung und vorausschauenden Klima- und Umweltschutzmaßnahmen.

Attraktive Kulturangebote, intelligente Mobilitätslösungen sowie Kinderbetreuungs-, Bildungs- und Nahversorgungsinfrastrukturen sorgen zusätzlich für eine hohe Lebensqualität. Davon profitieren nicht nur unsere Kunden, sondern auch die bestehenden Nachbarschaften. Das ist uns wichtig. Für ein nachhaltig gutes Zusammenleben. In unseren Quartieren und darüber hinaus.



> 100
neu geschaffene Nachbarschaften in ganz Deutschland

> 14.000
Wohnungen gruppenweit im Projektportfolio

> 1,4 Mio. m²
Lebensraum seit 1991 geschaffen

> 35.000
Menschen fanden bei uns schon ein neues Zuhause

> 30
Jahre Erfahrung

> 450
Mitarbeitende, die für Sie da sind

9
Standorte in ganz Deutschland

WIR FREUEN UNS AUF SIE.

INSTONE REAL ESTATE DEVELOPMENT GMBH
Niederlassung Hamburg
Holzdamm 28 – 32
20099 Hamburg
instone.de

NORDLICHT
nordlicht-norderstedt.de
nordlicht@instone.de

PROJEKTADRESSE
Kösliner Weg 7 – 9
22850 Norderstedt

Informieren Sie sich über das Projekt auch in unserem Vertriebscontainer vor Ort.

Bitte beachten Sie, dass die in diesem Prospekt vorgestellten Inhalte den aktuellen Entwurfsstand bei Drucklegung repräsentieren und nicht verbindlich sind. Grundrisse, Ansichten und Ausstattungen beruhen auf Daten, die im Zuge weiterer Planungsphasen variieren können. Eine Gewähr für die Vollständigkeit der Informationen kann nicht übernommen werden. Verbindlich für die Ausführung sind allein die beurkundeten Unterlagen. Illustrationen und Icons sind freie künstlerische Darstellungen. Provisionsfreier Verkauf.

Visualisierungen: © dreidesign GmbH

Instone
Real Estate

Angebot im Überblick

Inhalt dieses Prospektes ist ein Angebot der Firma Instone Real Estate Development GmbH (geschäftsansässig: Holzdamm 28-32, 20090 Hamburg) als Verkäuferin und Prospektherausgeberin für die neu zu errichtenden Eigentumswohnungen in der Liegenschaft Kösliner Ring 2,4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 13, 15, 17 und 19, 22846 Norderstedt

Die Verkäuferin wird auf dem Grundstück Amtsgericht Norderstedt, Grundbuch von Garstedt Blatt 220, Flur 012, Flurstück: 335 mit insgesamt ca. 5.288 m² sieben Mehrfamilienhäuser mit 76 Eigentumswohnungen (Häuser K, L, M, N, O, P und Q, 3 in der Liegenschaft Kösliner Ring 2,4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 13, 15, 17 und 19, 22846 Norderstedt sowie einer Tiefgarage mit 62 TG-Stellplätzen errichten. Die TG-Stellplätze werden einzelnen Wohnungen als Teileigentumseinheiten zugeordnet. Die Erdgeschosswohnungen erhalten eine Terrasse und eine anteilige Grünfläche als Sondernutzungsrecht (SNR). Die Wohnungen in den OG erhalten jeweils einen Balkon bzw. Loggia oder Dachterrasse als Sondernutzungerecht (SNR). Die Häuser verfügen über jeweils einen Aufzug pro Treppenhaus. Im Keller befinden sich Abstellräume für die jeweiligen Wohnungen, der Hausanschluss- / Technikraum.

Die Bezugsfertigkeit des Neubaus wird bis zum Januar 2028 geplant. Die Verkäuferin verpflichtet sich zur vollständigen Fertigstellung des Kaufgegenstandes bis zum 31.07.2028.

Zielgruppe des Angebotes sind Investoren, die diese Eigentumswohnungen primär zum Zweck der dauerhaften Vermietung erwerben wollen oder im Einzelfall perspektivisch zur Eigennutzung. Dabei sollte sich der Investor darüber im Klaren sein, dass die im Prospekt aufgezeigten Chancen dann in Betracht kommen, wenn die Eigentumswohnung im Rahmen der individuellen Lebensplanung der Zukunfts- und Altersversorgung dienen soll. Er muss dabei aber berücksichtigen, dass er aufgrund der auch im Prospekt aufgezeigten Risiken willens und wirtschaftlich in der Lage sein muss, diese auch tragen zu können, insbesondere eventuelle Unterdeckungen zwischen Mieteinnahmen und Fremdfinanzierung durch andere Vermögenswerte auszugleichen. Sollte der Investor hingegen beabsichtigen, durch diesen Ankauf in den Genuss eines Steuerstundungsmodells mit kurzfristigen steuerlichen Verrechnungsmöglichkeiten zu kommen oder eine garantierte Kapitalverzinsung während einer kurzfristig fest vereinbarten Laufzeit und mit einem vorab vereinbarten konkreten Rückzahlungstermin zu erwarten, so kommt dieses Immobilieninvestment aufgrund seiner im Prospekt erläuterten Risiken nicht in Betracht.

Liegenschaft

Prospektherausgeber:	Instone Real Estate Development GmbH
Produkt:	Neubau von 7 Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage (62 Stellplätze)
Baujahr:	2026-2028
Anzahl WE:	76 Neubauwohnungen
Wohnungsgrößen:	von ca. 38,40 m² bis ca. 91,20 m² Ø 58,40 m²
Kaufpreis pro WE:	von 314.500,00 € bis 585.000,00 € (ohne Stellplatz)
Kaufpreis TG-Stellplatz:	30.000,00 €
Lineare Abschreibung:	Lineare AfA gem. § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2a EStG 3,0 % linear für die Dauer von 33 Jahren, bezogen auf die Neubausubstanz (Errichtung nach dem 31.12.2022 gemäß JStG 2022);
Degressive AfA:	dazu kommt nach aktueller Gesetzeslage wegen der Änderung durch das Wachstumschancengesetz (rückführende Einführung einer degressiven Sonder-Afa voraussichtlich ab 01.10.2023) in Höhe von 5 % zur Anwendung. Im ersten Jahr können 5% der Investitionskosten geltend gemacht werden und danach 5% des Restwertes
Sonder-AfA § 7b EStG:	Grundlage KfW EH40 QNG Plus Standard
KfW-Förderung:	Grundlage KfW EH40 EE Standard (QNG Plus Standard) Programm 297 (private Selbstnutzung) bis zu 150.000,00 € mit variablem Zins ab ca. 2,23 % Programm 298 (Kapitalanleger) bis zu 150.000,00 € mit variablem Zins ab ca. 2,23 % (Stand Juli 2025)
Erwerbsnebenkosten:	ca. 8,50 % davon ca. 2,00% Notar- und Grundbuchkosten und 6,50 % Grunderwerbsteuer
Mieterwartung:	ca. 15,27 – 20,48 €/m² pro Wohnfläche (je nach Wohnung) TG-Stellplatz 100,00 €/ mtl.
Mietnebenkosten:	WEG-Verwaltung Wohnungen mtl. 27,50 € zzgl. USt.

WEG-Verwaltung Wohnung Gewährleistungsbetreuung mtl. 10,00 € zzgl. USt.

TG-Stellplatz 5,00 € zzgl. USt. WEG-Verwaltung Tiefgarage Gewährleistungsbetreuung mtl. 10,00 € zzgl. USt.

SE-Verwaltung Wohnungen mtl. 50,00 € zzgl. USt,
(SE Verwaltung Tiefgarage ist inklusive)

Instandhaltungs-rücklage:	geplant 0,25 €/m² im Monat pro Wohnung geplant 1,00 € im Monat pro Tiefgaragenstellplatz
Angaben zum Grundbuch:	Adresse: Kösliner Ring 7, 9, 11, 13, 15, 17 und 19 22846 Norderstedt Amtsgericht: Norderstedt Grundbuch von Garstedt Blatt: 220 Gemarkung: Garstedt Flur 012 Flurstück: 335 Fläche: 5.288 m²
Wohnfläche Neubau:	76 Neubauwohnungen Wohnfläche ca. 4.161,70 m²

Haftungsausschlüsse Teil A

Der Verkaufsprospekt ist erst dann als vollständig anzusehen, wenn dem Investor sowohl der hier vorliegende Prospektteil A als auch der zugehörige Prospektteil B sowie die damit verbundenen Vertragswerke (Kaufvertragsentwurf, Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung einschl. Anlagen sowie Grundlagenurkunde mit Baubeschreibung) zur Kenntnisnahme ausgehändigt wurden.

Gegenstand des Verkaufsprospektes ist die Darstellung der Neuerrichtung von 76 Eigentumswohnungen in mehreren Mehrfamilienhäusern (Häuser K, L, M, N, O, P und Q) mit Tiefgarage. Die Erdgeschosswohnungen erhalten eine Terrasse und eine anteilige Grünfläche als Sondernutzungsrecht (SNR). Die Wohnungen in den OG erhalten jeweils einen Balkon bzw. Loggia oder Dachterrasse als Sondernutzungerecht (SNR). Ferner stehen allen 76 Wohnungen Abstellräume im Keller zur Verfügung. Den 76 Wohnungen sind insgesamt 62 Tiefgaragenstellplätze als Teileigentumsrechte zugeordnet.
Die Prospektherausgeberin in ihrer Funktion als Verkäuferin erteilt durch die im Prospekt zu diesem Projekt getätigten Auskünfte keinerlei Rechts- oder Steuerberatung, da dies gesetzlich ausschließlich den entsprechenden Berufsträgern zugewiesen ist. Auch im Hinblick auf Finanzierungsthemen, Fragen der Kapitalanlage oder der wirtschaftlichen Konsequenzen des Immobilieninvestments erfolgt keine Beratung, sondern der Investor ist gehalten, sich entsprechenden Rat fachkundiger dritter Personen seines Vertrauens einzuholen. Weiterhin übernehmen weder die Prospektherausgeberin oder ein an der Erstellung dieses Prospektes beteiligter Dritter eine Haftung für die zukünftige Entwicklung der unterstellten Kosten- und Ertragsstruktur.

Risikoursachen

Aufgrund der Vielzahl möglicher Nachteile des Investments sind diese in die nachfolgenden vier grundlegenden Kategorien einzuteilen

Rechtliche Risiken	Objektbezogene Risiken	Personenbezogene Risiken	Marktbezogene Risiken
Änderung der Steuergesetzgebung und/oder der Verwaltungspraxis und/oder der Rechtsprechung	Insolvenz der Verkäuferin und/oder des bauausführenden Unternehmens (Fertigstellungsrisiko)	Fehlende Finanzierungs-möglichkeiten aufgrund unzureichender Bonität und Einkommensverhältnisse	Veränderung der Makro- und/oder Mikrolage, → abnehmende Attraktivität des Umfelds
Änderungen des Miet-, Wohn- und Teileigentumsrechts, z.B. Änderungen der Wohnflächenverordnung, Kappungsgrenze	wesentliche Mängel bei der Herstellung und/oder nach Ablauf der Gewährleistungsfrist → Instandhaltungsrisiko	Arbeitsplatzverlust, Scheidung, Krankheit oder Unfall	geänderte Nachfrage hinsichtlich Raumgestaltung und -Ausstattung sowie des Flächenverbrauchs
(geänderte) rechtliche Auflagen bei der Grundrissgestaltung/Bauausführung	eingeschränkte Möglichkeit zur Eigennutzung, wenn vermietete Wohnung, daher primär Kapitalanlage → Weiterveräußerung (nur) an Kapitalanleger möglich	Änderung persönlicher Lebensumstände führt zu verringertem (zu versteuerndem) Einkommen → verminderte Steuervorteile	demografische Entwicklung

bei gesetzlichen Änderungen z. B. bei Wegfall der Afa, KfW-Förderung	Streitigkeiten mit der Mieterschaft, Mietminderungen etc.	erhöhte Liquiditätsbelastung durch Ausgleich von Unterdeckungen → Notverkauf → Insolvenzrisiko beim Käufer	sinkender Verkaufspreis auf dem Zweitmarkt (Wiederverkaufsrisiko)
aufgrund behördlicher Auflagen → erhöhte Reparatur- und Instandhaltungskosten	Unzureichende Objektverwaltung → erhöhte Bewirtschaftungskosten	Unzureichende Entschuldung bzw. fehlende Exit-Strategie bei Rentenbeginn	negative Entwicklung zukünftiger Kosten und Mieterträge
Verjährung von Ansprüchen gegen am Bau beteiligte Handwerker bzw. Risiko von deren Insolvenz	Mieterfluktuation, daraus resultierend: Leerstandsrisiko, Wiedervermietungskosten	Verhältnis zu Miteigentümern → Beschlussmehrheit in der Wohnungseigentümerversammlung	künftige Entwicklung der Darlehenszinsen → Erhöhte Kosten der Anschlussfinanzierung

Alle diese Faktoren sind sowohl individuellem (personen- oder objektbezogene Sachverhalte) als auch generellem Wandel unterworfen. Die im Prospekt Teil A gezeigten Fotos, Illustrationen und weiteren Darstellungen sind zur Visualisierung gedacht und können im Einzelfall in den einzelnen Eigentumswohnungen in Details abweichen, so dass die Prospektherausgeberin insoweit keine Haftung übernehmen kann. Im Teil B werden dann die wesentlichen Risiken eines Immobilieninvestments, die im vorliegenden Teil A nur kurz exemplarisch dargestellt werden können, ausführlich erläutert und ergänzt.

Grundlage der Rechtsbeziehung zwischen Prospektherausgeberin und Investor sind die abzuschließenden Vertragswerke, die dann die gegenseitigen Rechte und Pflichten regeln und im Prospektteil B ausführlich erläutert werden. Dem Investor wird bei weitergehendem Interesse in Ergänzung zum vorliegenden Prospektteil A noch der Prospektteil B sowie eine Zusammenstellung von Unterlagen mit Vertragsmustern sowie objektbezogenen Unterlagen zur Verfügung gestellt, die ihm die weitere konzeptionelle Gestaltung der Verträge verdeutlichen sollen. Sobald der Investor bereit ist, wird auf der Grundlage dieser Unterlagen das individualisierte Vertragsangebot für die notarielle Beurkundung erstellt. Insofern unterliegt der finale Notarvertrag als auch die sonstigen Verträge gegenüber dem Entwurf noch tatsächlichen und rechtlichen Änderungen/Anpassungen. Maßgeblich sind letztlich die beurkundete Vertragsfassung bzw. die unterschriebenen Verträge. Der Prospekt als solcher orientiert sich im Aufbau und in der inhaltlichen Gliederung an den Vorgaben der Wirtschaftsprüfer (IDW S 4| Grundsätze ordnungsmäßiger Begutachtung der gesetzlichen Verkaufsunterlagen von Alternativen Investmentfonds vom 24.05.2016 und den darin enthaltenen Vorgaben). Allerdings können aus diesen Standards keine Haftungsansprüche gegen die Prospektherausgeberin abgeleitet werden.

Die Prospektherausgeberin hat als Einzige die Möglichkeit, verbindliche Angaben im Hinblick auf den Prospekt zu tätigen oder, falls Anpassungsbedarf besteht (z. B. aufgrund behördlicher Auflagen), abweichende Angaben zu machen. Mit der Vermittlung oder dem Vertrieb betraute Dritte haben keine diesbezügliche Berechtigung. Insoweit übernimmt die Prospektherausgeberin keine Haftung für derart unberechtigte Erklärungen. Es sind einzig und allein die Erklärungen der Prospektherausgeberin maßgebend.

Aufgrund des Herstellungs- und Ausgabezeitpunkts des Prospektes und der damit verbundenen zeitlichen Weiterentwicklung besteht die Möglichkeit, dass die im Prospekt noch nicht abschließend feststehenden Zahlen, Fakten und Daten noch Modifikationen/Anpassungen unterliegen. Der Investor hat daher die Möglichkeit, sich bei der Prospektherausgeberin bezüglich der nach Prospekterstellung eingetretenen aktuellen Entwicklung zu informieren und

die Prospektherausgeberin wird ihm soweit wie möglich diese Informationen zukommen lassen. Sollte er von dieser Möglichkeit Gebrauch machen, so muss er, wenn er dadurch Erkenntnisse gewinnt, dass hier erhebliche Abweichungen zum Prospekt vorhanden sind und sich dadurch eventuell Ansprüche gegen die Prospektherausgeberin ableiten lassen könnten, diese binnen 12 Monaten gegenüber der Prospektherausgeberin geltend machen. Ansonsten verjähren solche Ansprüche – wenn sie denn überhaupt bestünden – nach Ablauf von drei Jahren gerechnet ab dem Datum der Herausgabe des Prospektes.

Eine Haftung der Prospektherausgeberin für vorsätzlich oder grob fahrlässige Falschaussagen kann dadurch aber nicht ausgeschlossen werden. Abschließend sei darauf hingewiesen, dass die Prospektherausgeberin bei der Zusammentragung der für die Anlageentscheidung des Investors maßgeblichen tatsächlichen und rechtlichen Informationen nach bestem Wissen und Gewissen gehandelt hat, damit diese wahrheitsgemäß und soweit als möglich vollständig sind. Gleichwohl ist nicht auszuschließen, dass trotz umfassender und gründlicher Prüfung bedauernswerte Irrtümer auftreten können.

Der vollständige Verkaufsprospekt (Prospektteil A und Prospektteil B) wurde im August 2025 erstellt. Im Anschluss wurde der Prospekt durch die Prospektherausgeberin den Vertrieben zur weiteren Verwendung ausgehändigt.

HAFTUNGSAUSSCHLÜSSE PROSPEKTTEIL B

Der Verkaufsprospekt ist erst dann als vollständig anzusehen, wenn dem Investor sowohl der hier vorliegende Prospektteil B als auch der zugehörige Prospektteil A sowie die damit verbundenen Vertragswerke (Kaufvertragsentwurf, Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung einschl. Anlagen sowie Grundlagenurkunde mit Baubeschreibung) zur Kenntnisnahme ausgehändigt wurden.

Gegenstand des Verkaufsprospektes ist die Darstellung der Neuerrichtung von 76 Eigentumswohnungen in mehreren Mehrfamilienhäusern (Häuser K, L, M, N, O, P und Q) mit Tiefgarage. Die Erdgeschosswohnungen erhalten eine Terrasse und eine anteilige Grünfläche als Sondernutzungsrecht (SNR). Die Wohnungen in den OG erhalten jeweils einen Balkon bzw. Loggia oder Dachterrasse als Sondernutzungerecht (SNR). Ferner stehen allen 76 Wohnungen Abstellräume im Keller zur Verfügung. Den 76 Wohnungen sind insgesamt 62 Tiefgaragenstellplätze als Teileigentumsrechte zugeordnet.
Diese vorgenannten Eigentumswohnungen werden entsprechend der Baubeschreibung entsprechend den modernen Standards neu errichtet.

Alle im Prospekt dargelegten Zahlen, Daten und Fakten entsprechen nach bestem Wissen dem Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Prospektierung und geben, aus Sicht der Prospektherausgeberin und Verkäuferin, alle, für die Anlageentscheidung wesentlichen Umstände vollständig und richtig wieder. Soweit wie möglich, wurden alle zum Zeitpunkt der Prospektierung bekannten bzw. erkennbaren Sachverhalte und Entwicklungen bei der Prospekterstellung berücksichtigt. Aufgrund des Erstellungs- und Ausgabezeitpunkts des Prospektes kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass die im Prospekt genannten Zahlen, Daten und Fakten im Zeitverlauf noch Anpassungen unterliegen. Ebenfalls ist nicht auszuschließen, dass trotz umfassender und gewissenhafter Prüfung Irrtümer aufgetreten sind oder sich Schreibfehler eingeschlichen haben. Insbesondere können sich bei den Quadratmeter-Angaben aufgrund von Anpassungen in der Werkplanung und Baudurchführung noch Abweichungen ergeben.

Auch im Hinblick auf Finanzierungsthemen, Fragen zur Nutzung als Kapitalanlage oder der wirtschaftlichen Konsequenzen eines Immobilieninvestments erfolgt keine Beratung, sondern der Investor ist gehalten, sich entsprechenden Rat fachkundiger dritter Personen seines Vertrauens einzuholen. Weiterhin übernehmen weder die Verkäuferin/Prospektherausgeberin, noch ein an der Erstellung dieses Prospektes beteiligter Dritter eine Haftung für die zukünftige Entwicklung der unterstellten Kosten- und Ertragsstruktur. Gleiches gilt für eine eventuell beabsichtigte Geltendmachung steuerlicher Vorteile. Alle diese Faktoren sind – neben der nicht kalkulierbaren regionalen und globalen Entwicklung der Immobilienmärkte – sowohl individuellem (personen- oder objektbezogene Sachverhalte) als auch generellem Wandel unterworfen, etwa in Form von Änderungen der Gesetzgebung, der Rechtsprechung als auch der verwaltungs- und steuerrechtlichen Praxis. Für den Inhalt des Prospektes ist daher immer nur die zum Zeitpunkt der Erstellung geltende und bekannte Sach- und Rechtslage maßgebend.

Vertragsmuster

Teile der zum Zeitpunkt der Prospektlegung beschriebenen Vertragsmuster können noch vorläufig sein. Dem Investor wird daher bei weitergehendem Interesse eine Zusammenstellung

der aktuellen Vertragsmuster zur Verfügung gestellt. Maßgeblich für die Rechtsbeziehung zum jeweiligen Vertragspartner sind dann letztlich allein die beurkundete Vertragsfassung bzw. die unterschriebenen Verträge. Deswegen ist es wichtig, dass der Investor die vom Notar vorbereiteten individualisierten Vertragsentwürfe und Erklärungen sorgfältig liest – da diese gegenüber dem Prospekt noch tatsächliche und rechtliche Änderungen enthalten können – und gegebenenfalls erneut Rücksprache mit seinen Beratern hält.

Prospektverantwortung

Weder in ihrer Funktion als Verkäuferin, noch in ihrer Funktion als Prospektherausgeberin, erbringt sie durch die Erstellung dieses Prospektes eine Rechts- oder Steuerberatung, da dies gesetzlich ausschließlich den entsprechenden Berufsträgern vorbehalten ist.
Die ausschließliche Verantwortung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der im Prospekt und den weiteren Vertragsunterlagen dargelegten Tatsachen übernehmen – unter den Einschränkungen dieser Haftungsausschlüsse – die Verkäuferin/Prospektherausgeberin. Diese hat deswegen auch als einzige die Möglichkeit, verbindliche Aussagen zum Prospektinhalt abzugeben. Das gleiche gilt für vom Prospekt abweichende Angaben.

Werden durch die Verkäuferin und Prospektherausgeberin externe Vertriebspartner mit dem Verkauf der Liegenschaft beauftragt, haften weder die Vertriebspartner, noch deren Geschäftsführer, Mitarbeiter oder weitere Beauftragte und deren Mitarbeiter für unklare, unrichtige oder unvollständige Prospektangaben und die eventuell daraus resultierende Verletzung von Aufklärungs- und Hinweispflichten der Prospektherausgeberin/Verkäuferin.

Die mit dem Vertrieb beauftragten Gesellschaften und Personen sind ihrerseits nicht berechtigt, verbindliche Zusagen oder Nebenabreden, die vom Inhalt dieses Prospektes abweichen oder über diese hinausgehen, zu treffen. Sie sind weder zur rechtsgeschäftlichen Vertretung der Verkäuferin/Prospektherausgeberin ermächtigt, noch dürfen sie Zahlungen oder Leistungen für diesen entgegennehmen. Die beauftragten Vertriebsgesellschaften sind insbesondere keine Erfüllungsgehilfen der Verkäuferin/Prospektherausgeberin, welcher insoweit auch keine Haftung für solche unberechtigten Erklärungen und Handlungen übernimmt. Es sind einzig und allein die Erklärungen der Verkäuferin/Prospektherausgeberin maßgebend.

Verjährung

Ersatzansprüche wegen fehlerhafter oder unvollständiger Prospektangaben gegen die Verkäuferin/Prospektherausgeberin verjähren, soweit sie nicht auf vorsätzlicher oder grob fahrlässiger Pflichtverletzung beruhen, ein Jahr nach Kenntniserlangung eines solchen Fehlers, spätestens jedoch drei Jahre nach Herausgabe des Prospektes.

Rechte

Die Verkäuferin/Prospektherausgeberin weist ausdrücklich darauf hin, dass sämtliche Texte als auch Fotos und sonstige Darstellungen in der vorliegenden Form urheberrechtlich geschützt sind. Eine weitere Verwendung in jedweder Form durch unautorisierte Dritte wird ausdrücklich untersagt.

Der vollständige Prospekt wurde im August 2025 fertiggestellt und anschließend an die mit dem Vertrieb beauftragten Gesellschaften herausgegeben.

Konzeptionelle Gestaltung

Der vorliegende Prospekt beinhaltet das notarielle Kaufvertragsangebot zum Erwerb von einer von 76 Eigentumswohnungen von insgesamt 198 Wohneinheiten (Häuser K, L, M, N, O, P und Q), in der Liegenschaft Kösliner Ring 7, 9, 11, 13, 15, 17 und 19, 22846 Norderstedt sowie einer Tiefgarage mit 62 TG-Stellplätzen. Die Tiefgaragenstellplätze werden einzelnen Wohnungen zugeordnet. Die Wohnungen im Erdgeschoss verfügen über Terrassen und Gartenanteile. Die Wohnungen im Obergeschoss über Balkone bzw. Dachterrassen. Die Häuser verfügen über jeweils einen Aufzug pro Treppenhaus. Im Keller befinden sich Abstellräume für die jeweiligen Wohnungen, der Hausanschluss- / Technikraum und ein Heizungsraum.
Zunächst wird der notarielle Bauträgerkaufvertrag nebst Grundlagenurkunde mit Baubeschreibung UVZ-NR.: 1360/2025 VH vom 12.09.2025 und Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung UVZ-Nr.: 1629/2025 VH vom 12.09.2025 jeweils erstellt vom Notar Bernd Dr. Michael von Hinden (Amtssitz: Alstertor 14 in 20095 Hamburg) direkt zwischen den Vertragsparteien abgeschlossen.
Während der notarielle Bauträgerkaufvertrag die konkreten Vertragskonditionen beinhaltet, befinden sich in der Anlage zum Bauträgerkaufvertrag (Grundlagenurkunde und Teilungserklärung) auch die generellen Erläuterungen zu der Eigentumswohnung und den Tiefgaragenstellplätzen nach § 8 WEG Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung und Baubeschreibung. Des Weiteren gibt es einen bereits vorhandenen Verwaltervertrag für das Gemeinschaftseigentum, in welchen der Käufer eintreten wird. Ferner wird dem Käufer, falls er die Wohnung nicht zur Eigennutzung erwirbt, die Möglichkeit eingeräumt, einen Mietverwaltervertrag für sein Sondereigentum abzuschließen.
Im Anschluss erfolgt eine summarische Darstellung der wesentlichen Vertragsinhalte. Die auf den jeweiligen einzelnen Käufer angepassten Verträge werden dem Kaufinteressenten mit ausreichender Prüfungszeit vor dem Beurkundungstermin überlassen.

Notarieller Abschluss eines Bauträgerkaufvertrages

Im Rahmen der konzeptionellen Gestaltung schließen die Verkäuferin, Firma Instone Real Estate Development GmbH (geschäftsansässig: Holzdamm 28-32, 20090 Hamburg) und der Käufer einen notariellen Bauträgervertrag über eine oder mehrere noch zu errichtende Eigentumswohnungen (von 76 Neubaueinheiten in 7 Gebäuden (Häuser K, L, M, N, O, P und Q) Kösliner Ring 7, 9, 11, 13, 15, 17 und 19, 22846 Norderstedt

2. Vertragsinhalt
a) Grundstück

Die Verkäuferin ist Eigentümerin des im Grundbuch des Amtsgerichts Norderstedt- von Garstedt Blatt 220 der Gemarkung Garstedt verzeichneten Grundstücks, dort bezeichnet mit Flur 012, Flurstück 335 mit 5.288 m² groß. Das Grundstück wurde zur Bildung von Wohnungseigentumseinheiten entsprechend der Teilungserklärung UVZ-Nr.: 1629/2025 VH vom 12.09.2025, erstellt vom Notar Dr. Michael von Hinden, aufgeteilt. Die Wohnungsgrundbücher und Teileigentumsgrundbücher wurden noch nicht gebildet.

Das Bauvorhaben ist mit einem gesonderten Vorhaben auf dem östlich angrenzenden Flurstück 334 der Flur 012 der Gemarkung Garstedt durch eine gemeinsame Tiefgarage und bestimmte oberirdische Abhängigkeiten verbunden, die sich aus der Nachbarschaftsvereinbarung (Anlage

G 1.7) ergeben und durch Dienstbarkeiten im Grundbuch gesichert werden. Das Vorhaben auf dem Flurstück 334 bildet eine gesonderte Wohnungseigentümergemeinschaft und ist nicht Teil des hiesigen Bauvorhabens.

Auf den nördlich des Baugrundstücks gelegenen Flurstücken 327 und 329 der Flur 012 der Gemarkung Garstedt wird ein weiterer, ebenfalls rechtlich eigenständiger Gebäudekomplex errichtet. Dem Käufer ist bekannt, dass die Fertigstellung der dortigen Baulichkeiten zeitlich versetzt erfolgen wird

Der hier gegenständliche Grundbesitz ist zum Zeitpunkt der Prospekterstellung in Abteilung II und III wie folgt belastet:

Abt. II

Derzeit sind in Abteilung II keine Belastungen eingetragen. Dem Käufer ist jedoch bekannt, dass zulasten des Kaufgegenstands noch die aus Anlage G 1.7 zur Grundlagenurkunde Nachbarschaftsvereinbarung Nordlicht (Grundbuchbelastungen und schuldrechtliche Vereinbarungen) ersichtlichen Dienstbarkeiten sowie Belastungen zur Absicherung einer Photovoltaikanlage nach Maßgabe des Entwurfs aus Anlage G 2.3.1 eingetragen werden.

Abt. III

Lfd. Nr. 5: 973.000,00 EUR Grundschuld ohne Brief für die Hamburger Sparkasse AG in Hamburg (Amtsgericht Hamburg, HRB 80691); 15 % Zinsen jährlich. Vollstreckbar nach § 800 ZPO.

Lfd. Nr. 6: 8.652.000,00 EUR Grundschuld ohne Brief für die Hamburger Sparkasse AG in Hamburg (Amtsgericht Hamburg, HRB 80691); 15 % Zinsen jährlich. Vollstreckbar nach § 800 ZPO.

Lfd. Nr. 7: 105.000,00 EUR Grundschuld ohne Brief für die Hamburger Sparkasse AG in Hamburg (Amtsgericht Hamburg, HRB 80691); 15 % Zinsen jährlich. Vollstreckbar nach § 800 ZPO.

Sofern aufgrund von Vorgaben aus der Baugenehmigung oder zur Sicherung der Erschließung oder Versorgung bzw. Entsorgung oder zur Durchführung des Bauvorhabens noch weitere Baulasten und/oder Dienstbarkeiten zu Lasten der gemeinschaftlichen Flächen eingetragen werden müssen, verpflichtet sich der Käufer, die entsprechenden Erklärungen zu bewilligen (insbesondere für die Photovoltaikanlage). Sofern derartige Rechte vor dem Eigentumsübergang auf den Käufer noch von der Verkäuferin bewilligt werden, werden sie vom Käufer zur weiteren Duldung übernommen. Der Käufer erteilt der Verkäuferin Vollmacht, alle zur grundbuchlichen Eintragung solcher Vereinbarungen noch erforderlichen Rechtshandlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben. Im Übrigen wird der Grundbesitz in Abteilung II lastenfrei übergeben.

Die Verkäuferin behält sich das Recht vor, zur Vorfinanzierung der Baukosten noch Grundpfandrechte in beliebiger Höhe nebst Zinsen und Nebenleistungen vor einem Finanzierungsgrundpfandrecht des Käufers und der einzutragenden Vormerkung eintragen zu

lassen, was der Käufer ausdrücklich gestattet und duldet. Der Anspruch des Käufers auf Lastenfreistellung aufgrund des notariellen Bauträgerkaufvertrages bleibt hiervon unberührt.

Der Käufer erteilt in diesem Zusammenhang der Verkäuferin die Vollmacht, mit der für ihn eingetragenen Vormerkung hinter noch einzutragende Grundpfandrechte zurückzutreten und alle Erklärungen und Anträge gegenüber dem Grundbuchamt abzugeben, die erforderlich und zweckdienlich sind. Voraussetzung für den Gebrauch der Vollmacht ist, dass die Gläubiger Freistellungsverpflichtungserklärungen oder Löschungsunterlagen gemäß Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) erteilt haben, was dem Grundbuchamt nicht nachzuweisen ist.

b) Aufteilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (nachfolgend „WoEigG" genannt)

Die Verkäuferin hat das Eigentum an dem Grundstück in Miteigentumsanteile nach § 8 WEG aufgeteilt und dadurch eine Wohnungseigentümergemeinschaft gebildet. Dies bedeutet, dass das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung und einem zugeordneten Balkon, Terrassen in der Liegenschaft mit einem konkreten Miteigentumsanteil verbunden sind. Dazu kommen bei einigen Wohnungen Pkw-Tiefgaragenstellplätze als Teileigentumseinheiten. Die konkrete Zuordnung ergibt sich aus der Teilungserklärung, die sämtliche Wohnungseinheiten und Teileigentumseinheiten nummerisch auflistet und Bestandteil der Kaufvertragsurkunde ist. Die erforderliche Abgeschlossenheitsbescheinigung – Erklärung der Bauaufsichtsbehörde, dass die Räumlichkeiten entsprechend dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) abgeschlossen, d. h. baulich von fremden Wohnungen und Wohnräumen abgetrennt sind – liegt zum Zeitpunkt der Prospektierung vor. Die Erstellung separater einzelner Wohnungsgrund- und Teileigentumsgrundbücher ist noch nicht erfolgt. Der Kaufgegenstand wird im Bauträgerkaufvertrag exakt bezeichnet.

c) Bauverpflichtung

Die Verkäuferin verpflichtet sich den konkreten Kaufgegenstand gem. Sondereigentumsgrundriss im notariellen Kaufvertrag und im Übrigen gem. Teilungserklärung und Baubeschreibung herzustellen.
Die Verkäuferin wird den vorstehend näher beschriebenen Grundbesitz und das aufstehende Gebäude nach Maßgabe der Baubeschreibung (Stand: 17.06.2025) vgl. Grundlagenurkunde vom 12.09.2025, UVZ-Nr. 1360/2025 VH und der dazugehörigen Pläne errichten. Die Verkäuferin schuldet die Herstellung so, dass diese Räumlichkeiten zu Wohnzwecken geeignet sind und eine Qualität mittlerer Art und Güte aufweisen, die bei Werken gleicher Art erwartet werden kann. Die Leistungen sind nach den Regeln der Technik unter Verwendung normgerechter Baustoffe zu erbringen. Insoweit vereinbaren Käufer und Verkäuferin, dass nur die anerkannten Regeln der Technik im Zeitpunkt der Beantragung der Baugenehmigung eingehalten werden müssen (Sollbeschaffenheit) und nicht diejenigen, die ggf. abweichend im Zeitpunkt der vereinbarten Fertigstellung gelten.

Die Bezugsfertigkeit des Neubaus wird bis zum Januar 2028 geplant. Die Verkäuferin verpflichtet sich zur vollständigen Fertigstellung des Kaufgegenstandes bis zum 31.07.2028.
Dieses zugesicherte Fertigstellungsdatum stellt insofern eine individuelle Ergänzung der Vertragsparteien zur Baubeschreibung dar.

Die Wohnung ist bezugsfertig, wenn die Bauarbeiten im Wesentlichen abgeschlossen sowie ein gefahrloser Zugang und die Bewohnbarkeit gesichert sind. Mängelbeseitigungen, Restarbeiten am Gebäude sowie die Erstellung der Außenanlagen sind nach Bezugsfertigstellung möglich. Die Bezugsfertigkeit darf sich für die Dauer eines etwaigen Verzuges des Käufers mit der Kaufpreiszahlung verzögern.

Die vollständige Fertigstellung des Vertragsobjektes ist gegeben, wenn die vertraglich geschuldeten Leistungen von der Verkäuferin erbracht sind. Die Außenanlagen, Zugangswege, Anpflanzungen müssen – soweit in der Baubeschreibung festgelegt – erstellt und ausstehende Restarbeiten durchgeführt sein. Etwa vorliegende und noch zu beseitigende Mängel hindern die vollständige Fertigstellung nicht. Die Beseitigung der bei Abnahme im Übergabeprotokoll aufgeführten Mängel ist somit nicht Voraussetzung einer vollständigen Fertigstellung.

d) Kaufpreisgestaltung

Der Bauträgerkaufvertrag bezüglich der Eigentumswohnung beinhaltet einen Festpreis. In diesem Kaufpreis sind diverse Kostenpositionen enthalten, die die Verkäuferin im Vorfeld bereits verauslagt hat:

- alle Baukosten sowie die Baunebenkosten (Architektenhonorar, Statikerkosten, Genehmigungen etc.);
- die Kosten für die Herstellung der Außenanlagen laut Baubeschreibung;
- alle Kosten der Anschlüsse des Vertragsobjekts an Ver- und Entsorgungsanlagen einschließlich der Anschlussgebühren, Herstellungsbeiträge und sonstigen Kommunalabgaben für die funktionsgerechte äußere Erschließung des Vertragsobjekts sowie die Kosten der inneren Erschließung. Art und Umfang der Leistungen des Verkäufers ergeben sich aus der Baubeschreibung und ggf. der Baugenehmigung für das Bauvorhaben. Die Verkäuferin trägt ferner alle Erschließungsbeiträge im Sinne des Baugesetzbuches, Beiträge im Sinne des Kommunalabgabengesetzes sowie etwaiger städtischer Satzungen für Anlagen, die bereits errichtet sind oder bis zur Bezugsfertigkeit hergestellt sind oder für die die Gemeinde bis zur endgültigen Fertigstellung Voraus- oder Sicherungsleistungen verlangt hat oder über die ein Erschließungsvertrag mit der Gemeinde geschlossen wurde. Etwaige Rückerstattungen von Vorausleistungen stehen der Verkäuferin zu;
- die Kosten und Gebühren der Begründung von Raumeigentum (Aufteilung der Liegenschaft).

Dazu gehören ferner die Kosten des Marketings und des Vertriebes des Gesamtobjektes. Des Weiteren gehören dazu auch die Innenprovisionen an den Kapitalanlagevertrieb, die in der Regel immer über dem Niveau einer marktüblichen Maklercourtage liegen. Aufgrund der konkreten Wohnung, dem eingebundenen Vertriebspartner und dem aktuellen Stand der Vertriebsaktivitäten kann die Höhe variieren und bei Interesse bei der Verkäuferin erfragt werden.

Der Kaufpreis beinhaltet mangels Vereinbarung keine anfallenden Vertragsnebenkosten (Notar- und Grundbuchgebühren, Kosten des Vertragsvollzuges), keine Kosten für die Eintragung von Grundpfandrechten für die Finanzierung des Käufers, Kosten für Sonderwünsche des Käufers, keine Beiträge zur Haftpflicht- und Feuerversicherung (Absicherung Risiken ab Deckungszusage der Versicherung), keine anfallenden öffentlichen Lasten wie Steuern (z. B. Grunderwerbsteuer, Grundsteuer), Gebühren (z. B. Abfallgebühren) und sonstige Beiträge sowie die Kosten für Telekom-/Breitbandkabelentgelte (bspw. zur Nutzung von Telefon, Kabelfernsehen und Internet, einschließlich deren Beantragung und Inbetriebnahme nebst den

erforderlichen Gerätekomponenten). Maßgeblich für diese Kostentragungspflicht ist der Besitzübergang (Übergang Nutzen/Lasten auf den Käufer).

Laufende Betriebs- und Unterhaltungskosten für den Vertragsgegenstand wie z. B. Verbrauchs, Wartungs-, Inspektions- und Reinigungskosten, Gebühren für Miete oder Leasing der Verbrauchsmesseinrichtungen, Kostenpositionen aus der Teilungserklärung (Versicherungen, Hausverwaltung, Umlagen, Hausgeld etc.), Aufzugsnotruf, Lüftungsanlagen, Begleitheizungen, erhöhter Wartungsaufwand für den Tiefgaragenboden etc. sind ab dem Übergabestichtag ebenfalls von dem Käufer zu tragen.

Als Faustformel für die zusätzlich anfallenden Nebenkosten ist ein Betrag von ca. 8,5 % des Kaufpreises (zurzeit 6,5 % Grunderwerbsteuer Bundesland Schleswig-Holstein und ca. 2,0 % Notar- und Gerichtskosten sowie Kosten der Finanzierungsgrundschuld) anzusetzen. Da zum Zeitpunkt des Kaufes die Wohnung erst errichtet wird und leer steht, so dass auch noch keine Mieteinnahmen kommen, muss der Käufer diese Kosten in seinen gesamten Liquiditätsbedarf mit einbeziehen. Gleiches gilt für noch anfallende Bereitstellungszinsen sowie Bearbeitungsentgelte (Zwischenfinanzierungskosten). Für die ausreichende Finanzierung ist ausschließlich der Käufer verantwortlich.

e) Fälligkeit der Kaufpreiszahlung

Allgemeine Fälligkeitsvoraussetzung für die Zahlung des Kaufpreises ist, dass die nachfolgenden Voraussetzungen eingetreten sind und dem Notar schriftlich mitgeteilt hat, dass

aa) alle für den Vollzug des Vertrages erforderlichen Genehmigungen vorliegen und dem Notar keine Gründe ersichtlich sind, die gegen die Wirksamkeit des Vertrages sprechen;

bb) zur Sicherung des Anspruchs des Käufers auf Eigentumsübertragung eine Vormerkung an der vereinbarten Rangstelle oder mit Rang nach Rechten, an denen der Käufer mitgewirkt hat oder die von ihm zu übernehmen sind, im neu gebildeten Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch eingetragen worden ist.;

cc) die Freistellung des Kaufgegenstandes von allen Grundpfandrechten, die der Vormerkung im Range vorgehen oder gleichstehen und nicht übernommen werden, durch eine Freistellungsverpflichtungserklärung gem. § 3 Abs. 1 der Makler- und Bauträgerverordnung (‚MaBV') gesichert ist, und zwar auch für den Fall, dass das Bauvorhaben nicht vollendet wird. Für den Fall, dass das Bauvorhaben nicht vollendet wird, kann sich die Grundpfandrechtsgläubigerin vorbehalten, anstelle der Freistellung alle vom Käufer vertragsgemäß im Rahmen des § 3 Abs. 2 MaBV bereits geleistete Zahlungen bis zum anteiligen Wert des Kaufgegenstandes zurückzuzahlen.

dd) die vertraglichen vereinbarten Rücktrittsrechte erloschen sind.

ee) die Baugenehmigung zu dem Bauvorhaben durch die Gemeinde erteilt wurde oder, wenn eine Baugenehmigung nicht erforderlich ist, der Verkäufer dem Käufer bestätigt hat, dass alle Voraussetzungen für die Baugenehmigungsfreiheit des vertragsgegenständlichen Bauvorhabens gegeben sind und nach den baurechtlichen Vorschriften die Baugenehmigung als erteilt gilt bzw. mit dem Bau begonnen werden darf. Die Verkäuferin bestätigt im Vertrag das Vorliegen der Baugenehmigung vom 29.04.2025.

Nach Eintritt der allgemeinen Fälligkeitsvoraussetzungen aa) -ee) und deren Bestätigung durch den Notar gegenüber dem Käufer sind auf den Kaufpreis folgende Abschlagszahlungen zu leisten:

30,0 %	nach Beginn der Erdarbeiten,
28,0 %	nach Rohbaufertigstellung einschließlich Zimmererarbeiten,
7,0%	für den Fenstereinbau einschließlich Verglasung
16,1%	für die Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen, die Rohinstallation der Heizungs-, Sanitär- und Elektroanlagen sowie den Innenputz ausgenommen Beiputzarbeiten,
7,0%	nach Fertigstellung der Estricharbeiten, der Fliesenarbeiten im Sanitärbereich und der Fassadenarbeiten
8,4 %	nach Bezugsfertigkeit Zug-um-Zug gegen Besitzübergabe
3,5 %	nach vollständiger Fertigstellung.

Die Höhe und Anzahl der vom Käufer zu zahlende Teilbeträge setzt die Verkäuferin nach ihrem freien Ermessen entsprechend dem tatsächlichen Bauablauf aus den vorstehend genannten Prozentsätzen fest, wobei sieben Teilbeträge in Form der vorliegenden Aufteilung gebildet werden.
Im Hinblick auf die Höhe der ersten Abschlagszahlung erklärt die Verkäuferin, dass sie seit Erwerb des Baugrundstücks im Jahr 2019 umfangreiche Planungs- und Erschießungsarbeiten unternommen habe, weshalb auch die erste Abschlagszahlung den anteiligen Wert des Kaufgegenstandes nicht übersteigt.
Die vorstehend festgelegte textliche Reihenfolge der Entgeltraten bedeutet keine zeitliche Reihenfolge. Bei einem anderen zeitlichen Bauablauf kann also die zeitliche Reihenfolge der Ratenfälligkeit von der textlichen abweichen.
Die angeforderten Raten sind fällig, wenn die entsprechenden Arbeiten durchgeführt sind, nicht aber vor Eintritt der unter Ziffer aa) -ee) genannten Grundvoraussetzungen und nicht vor Ablauf von 14 Tagen, nachdem die Verkäuferin dem Käufer das Vorliegen des entsprechenden Bautenstands unter Vorlage einer Bestätigung des Bauleiters nachgewiesen und unter Rechnungsstellung zur Zahlung aufgefordert hat. Die Anforderung der letzten Rate muss eine prüffähige Übersicht über den Gesamtpreis enthalten. Die Ratenfälligkeit tritt unabhängig von der Auszahlung einer etwaigen Kaufpreisfinanzierung des Käufers ein.
Die Verkäuferin kann Abschlagszahlungen entsprechend dem Bautenstand gemäß bereits vor Eintritt der in Ziffer aa) -ee) genannten Grundvoraussetzungen zur Zahlung der Kaufpreisraten verlangen, wenn die Sicherheit durch eine selbstschuldnerische, unbefristete MaBV-Bürgschaft i.S.v. § 7 Abs. 1 MaBV eines tauglichen Bürgen (vgl. § 2 Abs. 2 Ziff. 2 MaBV) für alle etwaigen Ansprüche des Käufers auf Rückgewähr oder Auszahlung seiner geleisteten Vermögenswerte stellt. Die MaBV-Bürgschaft ist vom Käufer an die Verkäuferin zurückzugeben, sobald die Grundvoraussetzungen gemäß Ziffer aa) -ee) vorliegen.
Nach den gesetzlichen Bestimmungen des Werkvertragsrechtes hat die Verkäuferin dem Käufer bei der ersten Rate für die rechtzeitige Herstellung des Werks ohne wesentliche Mängel eine Sicherheit in Höhe von 5 % des vereinbarten Kaufpreises zu leisten. Zu diesem Zweck stellt die Verkäuferin dem Käufer eine Bürgschaft nach § 650m Abs. 2 BGB. Die Bürgschaft ist vom Käufer an die Verkäuferin zurückzugeben, wenn der Sicherungsfall nicht mehr eintreten kann. Das ist der Fall, wenn der Vertragsgegenstand rechtzeitig ohne wesentliche Mängel hergestellt wurde. Es ist aber ausdrücklich festzustellen, dass die Bürgschaft keine Mängelrechtsansprüche nach erfolgter Abnahme absichert. Alternativ zur vorstehenden Bürgschaftsregelung ist der Käufer nach entsprechender Aufforderung der Verkäuferin berechtigt, von der ersten Abschlagszahlung 5 % des Kaufpreises einzubehalten. Der einbehaltene Betrag ist an die Verkäuferin zu zahlen, wenn der Sicherungsfall nicht mehr eintreten kann.

Die Abschlagszahlungen sind auf das in der Freigabeverpflichtung des Gläubigers angegebene oder auf ein von der Notarin mitzuteilendes Konto zu zahlen. Die Verkäuferin hat ihren Kaufpreisanspruch an diesen Gläubiger abgetreten.

f) Vollstreckungsunterwerfung

Eine Vollstreckungsunterwerfung des Käufers wegen der einzelnen Kaufpreisraten ist nicht vorgesehen.

g) Verzug

Für Verzug der Leistung einer fälligen Rate und für Verzugsfolgen gelten die gesetzlichen Bestimmungen. Der gesetzliche Verzugszins beträgt fünf Prozentpunkte über dem jeweiligen Basiszinssatz gemäß § 247 Abs. 1 BGB. Der Zinssatz wird gesetzlich zum 1. Januar und 1. Juli eines jeden Jahres angepasst und von der Deutschen Bundesbank bekannt gegeben Dem Käufer bleibt der Nachweis eines geringeren Schadens, der Verkäuferin die Geltendmachung eines weiteren Verzugsschadens vorbehalten. Die Verkäuferin kann ferner für den Zeitraum des Verzuges die Durchführung des Bauvorhabens unterbrechen.

h) Finanzierungsmitwirkung

Die Verkäuferin erteilt dem Käufer in dem notariellen Bauträgerkaufvertrag die nur vor der Notarin verwendbare (Innen-)Vollmacht zur Belastung des Kaufgegenstandes mit vollstreckbaren Grundpfandrechten (§ 800 ZPO), Abgabe aller hierzu zweckdienlichen Erklärungen und Erteilung von Untervollmachten. Die Verkäuferin haftet nicht persönlich und übernimmt keine Kosten.
Hierbei treffen die Vertragsbeteiligten folgende Vereinbarungen, die in der Grundschuldbestellungsurkunde wiedergegeben werden müssen:

- Der Grundpfandrechtsgläubiger darf das Grundpfandrecht nur insofern als Sicherheit verwerten oder behalten, als er tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld geleistet hat; abweichende Sicherungsvereinbarungen gelten erst ab vollständiger Kaufpreiszahlung, jedenfalls ab Eigentumsumschreibung.
- Bis zur vollständigen Tilgung des Kaufpreises sind Zahlungen nur nach Maßgabe der Fälligkeitsmitteilung der Notarin an die Verkäuferin oder abzulösende Gläubiger zu leisten.
- Das Grundpfandrecht darf auch nach Eigentumsumschreibung auf den Käufer bestehen bleiben. Die Verkäuferin überträgt alle ihr an diesem Grundpfandrecht zustehenden Rechte, insbesondere Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche mit Wirkung ab Zahlung des Kaufpreises, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung und bewilligt die Umschreibung im Grundbuch entsprechend dem Erwerbsverhältnis.
- Die Verkäuferin übernimmt im Zusammenhang mit der Grundpfandrechtsbestellung weder eine persönliche Haftung noch trägt sie damit verbundene Kosten. Falls dieser Vertrag nicht vollzogen oder rückabgewickelt wird, wird Zug um Zug gegen Rückzahlung nur die an die Verkäuferin bereits gezahlten Beträge eine formgerechte Löschungsbewilligung ohne Auflagen und Kosten für die Verkäuferin erteilt.
- Gegenüber Dienstbarkeiten wie Geh- und Fahrrechten sowie Rechten zur Ver- und Entsorgung zugunsten der Stadt und/oder öffentlicher und privater Versorgungsträger, die von der Verkäuferin, gemäß der ihr im Kaufvertrag vom Käufer erteilten Vollmacht am Vertragsgegenstand eingetragen werden sollen, sowie gegenüber einer Globalgrundschuld

(auch sofern sie erst künftig bestellt wird) wird der Grundpfandgläubiger den Rangrücktritt mit seinem Grundpfandrecht erklären.

- Ferner dürfen die Grundpfandrechte nur zugunsten von Kreditinstituten oder Versicherungsgesellschaften mit Sitz in Deutschland bestellt werden, die der deutschen oder europäischen Aufsicht unterliegen.

i) Besitzübergang

aa) Gesetzliche Vorgaben

Das Gesetz verpflichtet den Erwerber/Käufer zur Abnahme, also dazu, die erbrachten Bauleistungen als „im Wesentlichen vertragsgemäß" anzuerkennen. Bei dieser Abnahme ist nicht nur festzustellen, ob die tatsächlich erbrachten Leistungen frei von wesentlichen erkennbaren Mängeln sind, sondern auch, ob sie in Art und Umfang dem vertraglich Vereinbarten entsprechen. Wegen unwesentlicher Mängel kann die Abnahme durch den Erwerber nicht verweigert werden. Die Vorlage von weiteren Plänen, Dokumentations- oder Revisionsunterlagen ist keine Abnahmevoraussetzung. Solche Revisionsunterlagen werden nach Baufertigstellung ausschließlich der Hausverwaltung übergeben. Die Verkäuferin ist berechtigt, zu Beweiszwecken eine schriftliche Abnahme zu verlangen, ohne dass hierdurch eine andere Art der Abnahme ausgeschlossen ist. Eine etwa durch die zuständige Behörde geforderte Bauabnahme ist nicht Voraussetzung der Abnahme; sie ist gleichwohl von der Verkäuferin zu besorgen, soweit diese behördlich gefordert wird.

bb) Abnahme der Baumaßnahme

(1) Abnahme Gemeinschaftseigentum

Die Verkäuferin kann getrennte Abnahme von Gemeinschafts- und Sondereigentum verlangen („Teilabnahme"). Die Verkäuferin kann Teilabnahmen des Gemeinschaftseigentums verlangen, wenn der abzunehmende Teil für sich genommen sinnvoll beurteilt werden kann. Entsprechende Teilübergaben sind zulässig. Falls bei Abnahmereife des Sondereigentums das Gemeinschaftseigentum ebenfalls abnahmereif ist und die Verkäuferin dies verlangt, setzt die Abnahme des Sondereigentums auch die Abnahme des Gemeinschaftseigentums voraus. Die Parteien stimmen überein, dass nach Fertigstellung und zur Vorbereitung der rechtsgeschäftlichen Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums gesondert eine technische Begehung durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Bausachverständigen oder TÜV-Ingenieur durchgeführt wird. Die durch Beiziehung des Sachverständigen oder TÜV-Ingenieur entstehenden Kosten trägt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bzw. der beauftragende Käufer. Die Verkäuferin ist verpflichtet, in angemessener Zeit vor dem Begehungstermin die Person des Sachverständigen und den Termin der technischen Begehung, an dem der Käufer auf Wunsch auch selbst teilnehmen kann, mitzuteilen. In dem Protokoll hat der Sachverständige alle gemeinsam festgestellten oder vom Sachverständigen oder von den Käufern gerügten Mängel aufzunehmen und eindeutig Stellung zu nehmen, ob das Gemeinschaftseigentum abnahmereif ist. Der Käufer erhält nach der technischen Begehung von der Verkäuferin eine Abschrift des Begehungsprotokolls zugesandt mit der Aufforderung, sich zur rechtsgeschäftlichen Abnahme, soweit beim Begehungstermin durch den Käufer noch nicht erfolgt, schriftlich gegenüber der Verkäuferin zu erklären. Erklärt sich der Käufer innerhalb einer Frist von vierzehn (14) Tagen nach Zugang des Protokolls gegenüber der Verkäuferin zur Abnahme nicht, gilt sein Schweigen als Billigung des Gemeinschaftseigentums als im Wesentlichen vertragsgemäß, wenn die Verkäuferin bei Übersendung des Protokolls auf diese Rechtsfolge hingewiesen hat und der Käufer zur Abnahme verpflichtet ist. Dem Käufer steht es

frei, die technische Begehung selbst vorzunehmen. An die Feststellungen des Sachverständigen ist der Käufer nicht gebunden. In diesem Fall trägt der Käufer die Kosten seiner individuellen Begehung selbst.

(2) Abnahme Sondereigentum

Nach vertragsgemäßer Fertigstellung des Sondereigentums und ggf. der zugehörigen Sondernutzungsflächen (bzw. bei Teilabnahme nach Fertigstellung des abnahmefähigen Werkes) wird die Verkäuferin den Käufer mit einer Frist von mindestens 14 Tagen zur Abnahme des Sondereigentums per E-Mail auffordern und dem Käufer mehrere Terminvorschläge zur Abnahme unterbreiten, von denen der Käufer einen Termin auswählen und bestätigen muss. Soweit die Abnahme des Gemeinschaftseigentums nicht gesondert erfolgt, beinhaltet die Aufforderung zur Abnahme des Sondereigentums und ggf. der zugehörigen Sondernutzungsflächen vorsorglich auch die Aufforderung zur Abnahme des Gemeinschaftseigentums, sofern dieses abnahmefähig fertiggestellt ist. Andere Formen der Abnahme sind hierdurch nicht ausgeschlossen.

(3) Abnahme nach § 640 Abs. 2 BGB

Hat die Verkäuferin dem Käufer nach Fertigstellung des Vertragsgegenstandes (bzw. bei Teilabnahme nach Fertigstellung des abnahmefähigen Werkes) eine angemessene Frist zur Abnahme gestellt und hat der Käufer die Abnahme nicht innerhalb der Frist unter Angabe mindestens eines Mangels verweigert, gilt der Vertragsgegenstand (bzw. bei Teilabnahme das abnahmefähige Werk) nach § 640 Abs. 2 BGB als abgenommen, wenn die Verkäuferin den Käufer zusammen mit der Abnahmeaufforderung auf die Folgen einer nicht erklärten oder ohne Angabe von Mängeln verweigerten Abnahme in Textform hingewiesen hat.

(4) Zustandsfeststellung nach § 650g Abs. 2 BGB

Verweigert der Käufer die Abnahme unter Angabe von Mängeln, ist er durch hiermit ausgeübtes Verlangen der Verkäuferin gemäß § 650g Abs. 2 BGB verpflichtet, an einer gemeinsamen Zustandsfeststellung teilzunehmen. Über die Zustandsfeststellung ist ein Protokoll zu fertigen. Bleibt der Käufer der Zustandsfeststellung fern, kann die Verkäuferin die Zustandsfeststellung einseitig vornehmen, es sei denn der Käufer hat das Fernbleiben nicht zu vertreten. Die Verkäuferin hat die einseitige Zustandsfeststellung mit der Angabe des Tages der Anfertigung zu versehen und zu unterschreiben sowie dem Käufer eine Abschrift der einseitigen Zustandsfeststellung zur Verfügung zu stellen. Wurde der Vertragsgegenstand dem Käufer übergeben und ist in der Zustandsfeststellung ein offenkundiger Mangel nicht angegeben, wird gemäß § 650g Abs. 3 BGB vermutet, dass der Mangel nach der Zustandsfeststellung entstanden und vom Käufer zu vertreten ist. Die Vermutung gilt nicht, wenn der Mangel nach seiner Art nicht vom Käufer verursacht worden sein kann.

cc) Wirtschaftlicher Übergang

Besitz, Nutzungen, Lasten, die Pflicht zur Zahlung des Wohngeldes sowie die Verwalterkosten, die Gefahr sowie die Verkehrssicherungspflicht gehen an dem Tag auf den Käufer über, an dem die allgemeinen Kaufpreisfälligkeitsvoraussetzungen eingetreten sind, der Kaufgegenstand bezugsfertig ist und die dann fälligen Abschlagszahlungen gezahlt sind oder Zug um Zug

gezahlt werden („Stichtag"). Ab dem Stichtag ist der Käufer bevollmächtigt alle Rechte als Wohnungseigentümer weisungsfrei wahrzunehmen.

dd) Erschließungsbeiträge

Im Kaufpreis ferner enthalten sind die auf den Grundstückseigentümer umzulegenden einmaligen öffentlichen Lasten (§ 127 Abs. 1 BauGB, Abgaben gemäß § 127 Abs. 4 BauGB und Anliegerbeiträge einschließlich Kostenerstattungsansprüche nach den entsprechenden Verordnungen des Landes Schleswig-Holsteins und den entsprechenden Satzungen privatrechtlich organisierter Ver- und Entsorgungsträger einschließlich der Kostenerstattung für Hausanschlüsse, welche durch die erstmalige Herstellung des Vertragsobjektes anfallen sind im Festpreis enthalten und werden durch die Verkäuferin getragen. Das Grundstück ist mit Strom, Wasser, Abwasser erschlossen. Es handelt sich hierbei um Beschaffenheitsvereinbarungen, nicht um eine Garantie.

j) Ansprüche und Rechte bei Mängeln

Für Mängel am Bauwerk gelten die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches über den Werkvertrag §§ 631 ff. BGB. Alle Ansprüche und Rechte des Käufers wegen Sachmängeln am Grundstück sind ausgeschlossen, es sei denn, das Gebäude kann auf dem Grundstück nicht bestimmungsgemäß genutzt werden, die Beschaffenheit des Grundstücks führt zu Sachmängeln am Bauwerk oder der Verkäufer verletzt eine Pflicht zur Überprüfung des Bodens. Von dem Haftungsausschluss ausgenommen sind Rechte wegen der gegebenenfalls in diesem Vertrag enthaltenen Beschaffenheitsvereinbarungen und Garantien, sowie Ansprüche auf Schadensersatz aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn die Verkäuferin die Pflichtverletzung zu vertreten hat und auf Ersatz sonstiger Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung der Verkäuferin beruhen. Einer Pflichtverletzung der Verkäuferin steht die eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

Zusätzlich tritt die Verkäuferin sicherungshalber die ihr gegen die am Bau beteiligten Architekten, Bauhandwerker, Zulieferer und alle sonst mit dem Bau befassten Dritten im Hinblick auf den Kaufgegenstand zustehenden Erfüllungs-, Mängel- und Schadensersatzansprüche an den Käufer ab. Die Abtretungen werden erst wirksam, wenn die Verkäuferin mit ihren entsprechenden Verpflichtungen in Verzug ist und ihnen trotz schriftlicher Aufforderung mit angemessener Fristsetzung nicht nachkommt oder die Ansprüche gegen die Verkäuferin nicht mehr bestehen. Die Verkäuferin bleibt bis dahin berechtigt, die Ansprüche im eigenen Namen und auf eigene Kosten durchzusetzen.
Die Haftung gilt nur für Mängel, nicht für normale Abnutzung bei Teilen und Anlagen, die Verschleiß unterliegen. Es obliegt daher dem Käufer, solche Bauteile und Anlagen durchlaufende Wartung oder den Abschluss entsprechender Wartungsverträge in einem ordnungsgemäßen Zustand zu halten. Dies gilt vor allem für Heizungs- und Elektroanlagen und, soweit vorhanden, für Hebe- und Aufzugsanlagen, Rolltore, Rauchmelder, Feuerlöschgeräte, die Beschichtung des Bodens in der Tiefgarage, sowie für alle erforderlichen Steuereinrichtungen zu den vorgenannten Anlagen. Auch Anstriche bedürfen regelmäßiger Erneuerung, wenn sie ihre Schutzwirkung behalten sollen. Elastische Fugenabdichtungen aus Silikon, Acryl oder anderen Dichtstoffen bei Boden-Wandanschlussfugen und in Sanitärbereichen (z. B. bei Badewannen und Duschtassen) können durch Senkungen oder Verformungen der Estrichflächen abreißen, es

handelt sich um Wartungsfugen, die einer regelmäßigen Überprüfung und ggf. Erneuerung durch den Käufer/Nutzer bedürfen.
Rissbildungen (sogenannte „Haarrisse“) in Bauteilen wie Wänden, Decken, Putz- und Trockenbaubekleidungen, Anschlussfugen (z. B. zwischen Holzbauteilen und Fassadenputz etc.), die aufgrund der bauphysikalischen und materialbedingten Eigenschaften der Bauteile entstehen (z. B. Kriechen, Schwinden, Setzungen oder Austrocknungsprozesse) stellen keinen Mangel dar.
Die Verkäuferin weist darauf hin, dass bei einer Verletzung von Obliegenheitspflichten des Käufers die Geltendmachung von Mängelrechtsansprüchen eingeschränkt oder ausgeschlossen sein kann.

k) Abwicklungsvollmachten

Im Bauträgervertrag sind verschiedene Vollmachten enthalten. Durch beide Parteien werden die Notarangestellten vollumfänglich zur Durchführung des Vertrages und gegebenenfalls Rückabwicklung ermächtigt. Der Käufer erhält eine Belastungsvollmacht zur Grundpfandrechtsbestellung auf dem Vertragsobjekt zu Finanzierungszwecken. Die Verkäuferin ist bevollmächtigt, Sonder- und Gemeinschaftseigentumsflächen umzuwandeln und Aufteilungen oder räumliche Veränderungen nach billigem Ermessen vorzunehmen. Im Innenverhältnis ist diese Vollmacht insoweit beschränkt, dass die Änderungen bei wirtschaftlicher Sichtweise Art und Umfang des Sondereigentums des Käufers sowie der ihm zur Sondernutzung zugewiesenen Teile des Gemeinschaftseigentums nicht unzumutbar beeinträchtigen dürfen.

l) Änderungsvollmacht

Der Erwerber stimmt baulichen Änderungen und jeglichen Änderungen der Teilungserklärung seitens der Verkäuferin zu und erteilt dieser unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB unwiderruflich Vollmacht, die Bezugsurkunde und Teilungserklärung abzuändern und alle hierzu erforderlichen und zweckmäßigen Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, auch betreffend Änderungen von Miteigentumsanteilen oder Sondernutzungsrechten sowie die Auflassung zu erklären bzw. zu wiederholen.

m) Rücktritt nach Vertragsannahme

Nach Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrages und Wegfall des vertraglich vereinbarten Rücktrittsrechtes ist ein Rücktritt vom Vertrag nur noch nach den gesetzlich vorgesehenen Gründen möglich (§§ 634, 636 BGB). Dabei sind die Voraussetzungen des Rücktritts limitiert und greifen nur bei schwerwiegenden Gründen. Damit wird dem Rechtsgrundsatz Rechnung getragen, dass gemeinschaftlich ausgehandelte Verträge für beide Seiten bindend sind.

n) Eigentumsumschreibung

Der Eigentumsübergang auf den Käufer erfolgt durch seine Eintragung im neu gebildeten Wohnungseigentums- bzw. Teileigentumsgrundbuch. Voraussetzung dafür sind grundsätzlich die vollständige Zahlung des Kaufpreises nach Fälligkeit und die Vorlage der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes (Nachweis über die Bezahlung der Grunderwerbsteuer). Gegebenenfalls können die Erklärungen zur Auflassung in einer

Nachtragsurkunde erfolgen. Zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsumschreibung wird im Grundbuch zunächst eine sog. Auflassungsvormerkung eingetragen, die bei Eintragung des Käufers als Eigentümer wieder zur Löschung kommt.

o) Energieausweis

Spätestens bei Besitzübergang hat die Verkäuferin dem Käufer einen Energiebedarfsausweis zur Verfügung zu stellen, der auf der Grundlage der Baubeschreibung erstellt wird. Es wird darauf hingewiesen, dass dem Energiebedarfsausweis eine typisierende Berechnung zu Grunde liegt, so dass der tatsächliche Verbrauch davon abweichen kann.

3. Verwaltung des Gemeinschaftseigentums

Entsprechend der Erläuterungen in diesem Prospekt wird durch die Verkäuferin der Liegenschaft Kösliner Ring 7, 9, 11, 13, 15, 17 und 19, 22846 Norderstedt zum ersten WEG-Verwalter der „"Wohnungseigentümergemeinschaft Nordlicht Garstedt Flurstück 335" die Firma Peters + Burkhardt (geschäftsansässig: Mittelweg 22, 20148 Hamburg) bestellt und erhält entsprechende Vollmachten für die Wohnungseigentümergemeinschaft übertragen.

Das „Gesetz zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes und zur Änderung von kosten- und grundbuchrechtlichen Vorschriften (Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz – WEMoG in BGBl. I 2020, S. 2187 vom 22.10.2020)", führte mit Wirkung zum 01.12.2020 zu zahlreichen Änderungen am Wohnungseigentumsgesetz. Das Bundesjustizministerium hatte die Zielsetzungen des neuen Gesetzes wie folgt erläutert:

- *Jede Wohnungseigentümerin und jeder Wohnungseigentümer erhält im Grundsatz einen Anspruch darauf, dass ihr bzw. ihm auf eigene Kosten der Einbau einer Lademöglichkeit für ein Elektrofahrzeug, der barrierefreie Aus- und Umbau sowie Maßnahmen des Einbruchsschutzes und zum Glasfaseranschluss gestattet werden.*
- *Die Beschlussfassung über bauliche Veränderungen der Wohnanlage wird vereinfacht, insbesondere für Maßnahmen, die zu nachhaltigen Kosteneinsparungen führen oder die Wohnanlage in einen zeitgemäßen Zustand versetzen. Dabei werden Wohnungseigentümer zugleich vor unverhältnismäßigen Kosten geschützt.*
- *Die Organisation der Verwaltung wird effizienter. Zugleich wird der Verwaltungsbeirat als Kontrollorgan gegenüber dem Verwalter gestärkt.*
- *Die Qualität der Verwaltung wird erhöht, indem wir den Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümern die Möglichkeit geben, die Verwaltung einem zertifizierten Verwalter zu übertragen, der seine Sachkunde in einer Prüfung vor der Industrie- und Handelskammer nachgewiesen hat.*
- *Die Online-Teilnahme an Versammlungen kann gestattet werden.*
- *Das Streitpotential in der Gemeinschaft soll reduziert werden, indem streitträchtige Vorschriften klarer gefasst werden. Lässt sich ein Streit nicht vermeiden, soll eine Änderung der gerichtlichen Verfahrensvorschriften eine effiziente Streitbeilegung fördern.*

Somit sind aus Sicht des Käufers zunächst folgende Regelungen zu beachten:

- Kraft Gesetzes (§ 26 Abs. 1 S. 1, 2. HS WEG) ist die Verwaltererstbestellung auf die Dauer von drei Jahren ab Übergabe befristet. Maßgebend für den Beginn ist die Begründung der ersten Sondereigentumseinheit. Eine wiederholte Bestellung kann durch Beschluss der Eigentümerversammlung erfolgen.
- Der Verwalter kann vor Fristablauf des Vertrages durch die Wohnungseigentümer jederzeit abberufen werden (§ 26 Abs. 3 WEG-neu). Spätestens sechs Monate nach der

Abberufung endet der Verwaltervertrag. Das Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Abberufung ist nicht mehr nötig.

- In diesen Vertrag tritt der Käufer mit Übergang von Besitz/Nutzen und Lasten, spätestens mit Grundbucheintragung als Eigentümer ein.
- Die im Gesetz (§§ 23 Abs. 2, 24, 27 und 28 WEG) vorgesehenen einzelnen Aufgaben und Befugnisse des Verwalters finden sich im Verwaltervertrag.
- Die reguläre Vergütung des WEG-Verwalters beträgt gemäß Leistungskatalog je Wohnungseigentum monatlich 27,50 € zzgl. USt. zusätzlich noch für die WEG-Verwaltung Wohnung Gewährleistungsbetreuung mtl. 10,00 € zzgl. USt. sowie 5,00 € je Tiefgaragenstellplatz und Gewährleistungsbetreuung mtl. 10,00 € jeweils zzgl. der momentan gültigen gesetzlichen Umsatzsteuer. Zusatzleistungen sind gemäß Verwaltervertrag gesondert zu honorieren.
- Aufgrund der gesetzlichen Grundlage (WEG), dem Verwaltervertrag nebst Vollmacht, der Gemeinschaftsordnung und den Beschlussfassungen kann der Verwalter die Wohnungseigentümergemeinschaft im Rechtsverkehr vollumfänglich vertreten.

Die Wohnungen und die zugehörigen Nebenräume dürfen für Wohnzwecke genutzt werden. Jede andere Nutzung der Wohnungen zu einer freiberuflichen oder gewerblichen Tätigkeit ist, vorbehaltlich bau- und wohnungs-, und privatrechtlicher Vorschriften zulässig-, Soweit die Nutzung nicht mehr stört als eine wohnliche Nutzung (Einrichtung eines Büros für Tätigkeiten ohne Kundenverkehr nebst entsprechender Kennzeichnung am Briefkasten) und bedarf keiner Einwilligung. Ausgeschlossen bleibt eine Nutzung, bei der ein erhöhter Publikumsverkehr entsteht oder entstehen könnte oder wenn der Charakter der Wohnanlage nicht nur unerheblich beeinträchtigt wird. Eine Nutzung als Boardinghaus oder einer Ferienwohnung vergleichbare Nutzung durch häufig wechselnde Benutzer; auch wenn eine solche Vermietung im Einzelfall nicht nur kurzfristig erfolgt, ist ausgeschlossen.

Die Vermietung und Verpachtung der Eigentumswohnung ist dem Verwalter anzuzeigen. Im Falle der Vermietung oder sonstigen Nutzungsüberlassung muss der Eigentümer den Mieter bzw. Nutzer vertraglich verpflichten, den Pflichten des Eigentümers nachzukommen, die sich aus dem Gesetz, den auf dem Grundbesitz eingetragenen oder noch zur Eintragung kommenden Dienstbarkeiten dieser Gemeinschaftsordnung sowie der Hausordnung ergeben, soweit sie mit der Nutzung der Wohnungseinheit oder der übrigen im Wohnungseigentum oder im Gemeinschaftseigentum stehenden Räume zusammenhängen. Der Eigentümer wird durch eine derartige mietvertragliche Regelung von seinen Pflichten gegenüber der Eigentümergemeinschaft nicht entbunden. Der Eigentümer haftet für Verstöße des Mieters oder sonstiger Nutzungsberechtigter als auch für eigene Verstöße.

Das Sondereigentum ist veräußerlich und vererblich. Die Veräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters. Der Veräußerer hat die Veräußerung dem Verwalter unter Benennung des jeweiligen Erwerbers unverzüglich anzuzeigen.

Wegen der weiteren Regelungen wird auf die Gemeinschaftsordnung in der Anlage TE 3 zur Teilungserklärung vom UVZ-Nr.: 1629/2025 VH vom 12.09.2025, erstellt vom Notar Dr. Michael von Hinden, verwiesen.

Die Wohnungseigentümer haben sich verpflichtet, eine Instandhaltungsrücklage für das Gemeinschaftseigentum zu bilden. Die Höhe der Beträge wird zunächst mit monatlich 0,25 €/m² für die Wohneinheit und 1,00 € pro Tiefgaragenstellplatz als kalkulatorische Größe gebildet. Die Höhe der Beträge wird dabei durch die Eigentümerversammlung festgelegt und kann zukünftig Anpassungen unterliegen.

4. Verwaltung des Sondereigentums

Es obliegt der Entscheidung des Käufers, ob er für die Verwaltung seiner vermieteten Eigentumswohnung eine Hausverwaltung beauftragt oder dies eigenverantwortlich erledigt. Der zukünftig zu bestimmende WEG-Verwalter oder ein dritter Verwalter wird dem Käufer die Möglichkeit zum Abschluss einer Sondereigentumsverwaltung für eine momentan Vergütung je Eigentumswohnung von 50,00 € zzgl. der momentan gültigen gesetzlichen Umsatzsteuer offerieren. Die SE-Verwaltung des Tiefgaragenstellplatzes ist dabei inklusive,
Wenn dieses Angebot für den Käufer in Betracht kommt, so kann er einen konkreten Verwaltervertrag für seine Eigentumswohnung abschließen. Es steht ihm aber frei, auch ein anderes Unternehmen mit der Verwaltung zu beauftragen. Sollte er sich zu einer Fremdverwaltung seines Eigentums durch eine Hausverwaltung entscheiden, sind dann auch zur Vertragserfüllung die notwendigen Vollmachten zu erteilen, damit Mietverträge abgeschlossen und gekündigt werden können und das Mietinkasso stattfinden (Einzug der Miete, Mietnebenkosten) sowie Mietkaution eingezogen werden kann und die Ermächtigung, Mietrückstände gerichtlich geltend zu machen.

Steuerliche Gestaltung

In diesem Abschnitt des Prospektes werden die steuerrechtlichen Konsequenzen im Zusammenhang mit Immobilieninvestments nach der geltenden Gesetzeslage im August 2025 erläutert. Gegenstand des Verkaufsprospektes ist die Darstellung von 76 Neubauwohnungen (von insgesamt 198 Wohneinheiten) und 62 Tiefgaragenstellplätzen in der Liegenschaft Kösliner Ring 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 13, 15, 17 und 19, 22846 Norderstedt.
Alle Hinweise verstehen sich dabei unter der Annahme, dass es sich bei dem Erwerber um eine natürliche Person handelt, die in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtig ist und die Immobilie im Privatvermögen hält. Bei Erwerbern, die diese Voraussetzungen nicht erfüllen (z. B. Körperschaften, ausländische Staatsangehörige ohne inländische Steuerpflicht oder Personen, die die erworbene Immobilie im Betriebsvermögen halten), treffen die untenstehenden Ausführungen nicht oder nur eingeschränkt zu. Das gleiche gilt für Interessenten, die die Immobilie nicht zur Vermietung, sondern zur Eigennutzung erwerben wollen

A. Steuerrechtliche Themen

1. Überschussprognose

Grundsätzlich ist für die einkommensteuerrechtliche Anerkennung durch die Finanzverwaltung maßgebend, dass der Erwerb und die Nutzung der Eigentumswohnung zur Fremdvermietung keine Liebhaberei darstellt. Bei einer auf Dauer angelegten Vermietungstätigkeit geht der Bundesfinanzhof in ständiger Rechtsprechung grundsätzlich und typisierend von einer Überschusserzielungsabsicht aus. Maßgeblich ist, dass mindestens 66 % der ortsüblichen Vergleichsmiete erzielt werden. Diese Regelung wurde ab 01.01.2021 für den Steuerlichen Veranlagungszeitraum 2021 dahingehend geändert (§ 21 Abs. 2 S. 1 EStG als Teil des Jahressteuergesetzes 2020 JStG 2020), dass auch 50 % der ortsüblichen Vergleichsmiete ausreichend sind. Allerdings hat das Finanzamt dann die Möglichkeit vom Vermieter eine Prognose über die Einnahmen und Ausgaben über 30 Jahre zu verlangen, damit die Einkünfteerzielungsabsicht nachgewiesen wird (sog. Totalüberschussprognose). Inwieweit diese Regelung dem Vermieter zum Vorteil gereichen wird, kann aufgrund noch fehlender Anwendungsfälle nicht abschließend beurteilt werden.

2. Modellhafte Gestaltungen gem. § 15b EStG

Durch das Gesetz zur Beschränkung des Verlustabzugs im Zusammenhang mit Steuerstundungsmodellen vom 22.12.2005 wurde der § 15b EStG eingefügt. Von einem Steuerstundungsmodell ist dann die Rede, wenn aufgrund der modellhaften Gestaltung Steuervorteile in Form negativer Einkünfte erzielt werden sollen. Dabei soll dies nur dann gelten, wenn innerhalb der Verlustphase im Verhältnis zur Höhe des nach dem Konzept gezeichneten Kapitals die Gesamtheit der prognostizierten Verluste das eingesetzte Eigenkapital 10 von Hundert übersteigt. Besondere Ausprägungen sind daher Medienfonds, Schiffsbeteiligungen, Flugzeugbeteiligungen, geschlossene Immobilienfonds und ähnliche Konstruktionen.

Bauträger sind grundsätzlich von den Restriktionen des § 15b EStG nicht ausgenommen. Das Bundesfinanzministerium (BMF) hat aber in seinen Schreiben vom 17.07.2007 (BStBl. I 2007, Seite 542 ff.) und 29.01.2008 (DStR 2008, Seite 561) festgehalten, dass der bloße Erwerb einer (in diesem speziellen Fall noch zu sanierenden) Wohnung von der Verkäuferin grundsätzlich keinen Fall der modellhaften Gestaltung und damit kein schädliches Steuerstundungsmodell darstellt. Diese Regelung kann aber auch entsprechend auf den vorliegenden Neubau angewendet werden.

Für die Modellhaftigkeit typisch ist die Bereitstellung eines Bündels an Haupt-, Zusatz- und Nebenleistungen; letztere führen zu einer Schädlichkeit des Vertragswerks, wenn sie es nach dem zugrunde liegenden Konzept ermöglichen, den sofort abziehbaren Aufwand zu erhöhen (vgl. BMF-Schreiben vom 17.07.2007 Gz. IV B 2 – S 2241 – b/07/0001, Dok. 2007/0299270). Wird dem Käufer eine entgeltliche Neben- und Zusatzleistung z. B. durch die Gewährung einer Mietgarantie oder einer Bürgschaft für die Endfinanzierung zur Verfügung gestellt, verzichtet der Käufer jedoch auf die Neben- und Zusatzleistung, liegen unterschiedliche Vertragskonstruktionen vor, die jeweils für sich auf ihre Modellhaftigkeit geprüft werden müssen (käuferbezogene Betrachtungsweise). Dabei kommt es nicht darauf an, dass diese Neben- und Zusatzleistungen durch den Verkäufer selbst gewährt werden, sondern es reicht auch aus, wenn dem Verkäufer nahestehende Personen, mit ihm verbundene Gesellschaften oder Dritte, die er dem Käufer empfohlen hat, als Anbieter auftreten (vgl. zur Thematik BFH-Urteil vom 06.02.2014 Az.: IV R 59/10 BStBl. 2014 II S. 456).

Leistungen, die der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und Verwaltung der Liegenschaft dienen (z. B. WEG-Verwaltung, Sondereigentumsverwaltung) sind dagegen unschädlich, sofern nicht gleichzeitig verpflichtende Vorauszahlungen für mehr als 12 Monate vereinbart sind/werden.

Ein Verkaufsprospekt per se führt nicht zur Annahme der Modellhaftigkeit, sondern es bedarf der Prüfung des konkreten Inhaltes des Prospektes, ob es sich tatsächlich um schädliche Nebenleistungen im Einzelfall handelt. Die Entscheidung über das Vorliegen schädlicher Leistungen wird allerdings dabei durch das für den Steuerpflichtigen zuständige Finanzamt getroffen (vgl. BMF-Schreiben vom 29.01.2008 GZ: IV B 2 S 2176/07/001 Dok. 2008/0027617).

Aufgrund der bisherigen Anwendung der Vorschrift des § 15b EStG ergibt sich noch keine dauerhafte Anwendungspraxis der Finanzverwaltung und keine damit korrespondierende Rechtsprechung für den Ankauf von Eigentumswohnungen, so dass es zu diesem Thema noch keine abschließende Rechtssicherheit gibt.

3. Abgrenzung zwischen privater Vermögensverwaltung und gewerblichem Grundstückshandel

Sobald die Fremdvermietung steuerlich relevant ist, muss abgegrenzt werden, ob es sich um einen Fall der Vermietung und Verpachtung (Einkünfte nach § 21 EStG) oder um Einkünfte aus einem Gewerbebetrieb handelt (Einkünfte nach § 15 EStG).
Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesfinanzhofes (BFH) liegt eine private Vermögensverwaltung vor, wenn der Käufer die Eigentumswohnung dauerhaft an Fremde zur Nutzung überlässt. Im Interesse der Rechtssicherheit hat der BFH zur Abgrenzung der privaten Vermögensverwaltung vom gewerblichen Grundstückshandel die sog. Drei-Objekte-Grenze entwickelt, die die Grundstücksverkäufe betrifft, nicht aber vom Grundsatz her bereits Grundstücks- bzw. Immobilienerwerbe.
Für den klassischen Fall des privaten Anlegers mit branchenfremdem Beruf und Besitz einzelner Eigentumswohnungen ist hingegen die Rechtslage klar. Werden innerhalb eines Zeitraums von 5 Jahren nach Abschluss des Kaufvertrages mehr als 3 Objekte veräußert, geht die Finanzverwaltung davon aus, dass die Grenze der privaten Vermögensverwaltung überschritten wurde (ständige Rechtsprechung des BFH zuletzt BFH-Urteil vom 15.01.2020 Az.: X R 18,19/18 veröffentlicht am 16.07.2020 sowie BFH 06.12.1986 VIII 317/82, BStBl. II 1988, 244; 10.12.2001 – GrS 1/98, BStBl. II 2002, 291 und BMF-Rundschreiben vom 26.03.2004, BStBl. I 2004, 434 zum gewerblichen Grundstückshandel). Damit handelt es sich dann um einen Fall des gewerblichen Grundstückshandels, da die Finanzverwaltung unterstellt, dass durch diese Veräußerungen die vorhandene Wertsteigerung realisiert werden soll. Der Veräußerungsgewinn berechnet sich aus dem Veräußerungspreis abzüglich der Anschaffungs- und Nebenkosten sowie den bisher geltend gemachten Abschreibungen (Normal-Abschreibungen genauso wie z. B. erhöhte Abschreibungen nach § 7h oder § 7i EStG). Die daraus

entstehenden Gewinne unterliegen dann der Besteuerung nach § 15 EStG und der Einkommensteuer nach § 21 EStG.

Außerdem ist zu berücksichtigen, dass die 5-Jahres-Frist keine starre Grenze darstellt. Sofern dem Steuerpflichtigen eine bereits vor Ablauf der 5 Jahre bestehende bedingte Veräußerungsabsicht unterstellt bzw. nachgewiesen werden kann, führen auch Veräußerungen kurz nach Ablauf der 5 Jahre noch zur Annahme eines „Zählobjektes" im Sinne der Drei-Objekte-Grenze.

Weitergehende Erläuterungen zu dieser Thematik erteilt jeder Steuerberater.

Aus welchem Grund eine Veräußerung stattfindet, spielt keine Rolle. Ein eigentlich nicht gewollter, aber von Dritten (z. B. der Gläubigerbank) aufgezwungener Notverkauf wird genauso behandelt, wie ein planmäßig durchgeführter Verkauf.

Daneben ist im Bereich der Vermietung und Verpachtung noch die 10-jährige Spekulationsfrist (§ 23 Abs. 1 Nr. 2 EStG) zu beachten, in der potenzielle Veräußerungsgewinne steuerpflichtig sind, sofern nicht im Veräußerungszeitpunkt eine bereits mindestens 2 Kalenderjahre dauernde Privatnutzung vorliegt bzw. im Fall der Veräußerung vor Ablauf der 2 Kalenderjahre seit Anschaffung eine durchgehende Privatnutzung bestand.

4. Überschuss

Sollte der Käufer seine Tätigkeit als Vermieter im Rahmen der privaten Vermögensverwaltung ausüben, so erzielt er Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung im Sinne des § 21 EStG. Die sog. Überschussermittlung erfolgt durch die Gegenüberstellung von Einkünften aus Vermietung und/oder Verpachtung und den im Zusammenhang mit der Vermietung angefallenen Werbungskosten. Durch die mit den Abschreibungen erhöhten Werbungskosten entstehen Barwert-/Zinsvorteile, die der Käufer in vielerlei Hinsicht nutzen kann (z. B. auch zu Sondertilgungen).

5. § 10d EStG – Verlustverrechnung

Nach § 10d EStG können die Verluste in dem Veranlagungsjahr, in dem der Verlust entstanden ist, mit den positiven Einkünften aus allen Einkunftsarten und bis zu deren Höhe betragsmäßig unbegrenzt verrechnet werden. Sollten trotz Verrechnung noch Verluste bestehen bleiben, so können diese auf der Grundlage der Rechtslage gemäß § 10d Abs. 1 EStG übersteigenden Verluste bis zu einem Betrag von 1 Mio. € in das vorangegangene steuerliche Veranlagungsjahr zurückgetragen werden (bei zusammen veranlagten Ehegatten oder Partnern eine eingetragenen Lebenspartnerschaft erhöht sich der Betrag auf 2 Mio. €). Auf Antrag des Steuerpflichtigen ist ganz oder teilweise von der Anwendung der Rücktragsmöglichkeit abzusehen. Nach § 10d Abs. 2 EStG besteht die Möglichkeit, wenn kein Verlustrücktrag erfolgt, die Verluste in die Folgejahre unbegrenzt vorzutragen. Für die Steuerjahre 2024-2027 gelten befristet erhöhte Grenzen und eine verbesserte Mindestbesteuerung: Der Verlustrücktrag ist bis zu drei Jahre möglich; beim Verlustvortrag können oberhalb von 1 Mio. € (2 Mio. € bei Zusammenveranlagung) 70 % (statt bisher 60 %) des Gesamtbetrags der Einkünfte genutzt werden. Nicht verrechnete Verluste werden weiter vorgetragen.

6. Werbungskosten bei Fremdnutzung
a) Werbungskosten

Werbungskosten sind alle Aufwendungen, die zum Erwerb, zur Sicherung und Erhaltung von Einnahmen dienen. Bei der Fremdnutzung der Eigentumswohnung durch Vermietung erzielt der Eigentümer i. d. R. Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Diese Einkünfte verringern sich

um die zugehörigen Werbungskosten, wozu bei den Vermietungseinkünften aus Immobilien auch die Absetzung für Abnutzung (AfA) auf das Gebäude bzw. den Gebäudeanteil (§ 7 Abs. 4 EStG) gehört. Typische (laufende) Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung – wie z. B. Fremdkapitalzinsen, sonstige Finanzierungskosten, Betriebskosten, Verwaltungskosten, Grundsteuer etc. – sind im Veranlagungsjahr der Zahlung sofort abziehbar.

b) Abgrenzung anschaffungsnaher Herstellungskosten von sofort abzugsfähigem Erhaltungsaufwand

Gemäß § 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG gehören zu den Herstellungskosten eines Gebäudes auch Aufwendungen für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die innerhalb von drei Jahren nach der Anschaffung der Liegenschaft durchgeführt werden, wenn diese Aufwendungen (ohne Umsatzsteuer) 15 % der Anschaffungskosten des Gebäudes übersteigen (anschaffungsnahe Herstellungskosten) und sie unterliegen den dafür geltenden Abschreibungsregelungen. Im vorliegenden Fall wird diese Regelung, da die Liegenschaft ein Neubau ist, nicht in Betracht kommen.

7. Disagio und Damnum

Die Differenz zwischen dem Ausgabebetrag und dem Nennbetrag eines Darlehens wird als Disagio bezeichnet. Das Damnum ist die Differenz zwischen dem Rückzahlungsbetrag und dem Auszahlungsbetrag eines Darlehens. Mit BMF-Schreiben vom 20.10.2003 (BStBl. I 2003, Seite 546 ff.) wurde festgelegt, dass im Rahmen der Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung die Zahlung eines marktüblichen Disagios abgezogen werden darf, wenn es sich um einen Darlehensabschluss nach dem 31.12.2003 handelt, bei dem ein Zinsfestschreibungszeitraum von mindestens 5 Jahren vereinbart wurde und der Betrag des Disagios bei maximal 5 % liegt. Der darüberhinausgehende Betrag muss auf den Zeitraum der Zinsfestschreibung oder – wenn dieser fehlt – auf die Laufzeit des Darlehens verteilt werden. Nach der BFH-Rechtsprechung kann im Einzelfall auch ein höheres Disagio zulässig sein, wenn es marktüblich ist (vgl. BFH-Urteil vom 08.03.2016 Az.: IX R 38/14). Diese Vorgabe erhöht die anfänglichen steuerlichen Verluste, da eine zeitliche Vorverlagerung von vertraglichen Kosten stattfindet. 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. Dies muss individuell durch den Käufer unter Einbindung seines Steuerberaters geprüft werden.

8. Lineare Abschreibungen
a) Allgemeiner Grundsatz

Nach der bis zum 31.12.2022 geltenden Gesetzeslage galt für alle Gebäude, die nach dem 31.12.1924 fertig gestellt wurden eine maximale Abschreibung von 50 Jahren. Diese sog. lineare Abschreibung (AfA) lag bei 2,0 % im jährlichen Veranlagungszeitraum.

b) Neuregelung durch Jahressteuergesetz 2022

Das Jahressteuergesetz 2022 (JStG 2022 in BGBL 2022 Teil 1 Nr. 51 vom 20.12.2022) sieht nunmehr vor, dass neue Gebäude, die nach dem 31.12.2022 fertiggestellt werden mit 3% p.a. abzuschreiben sind, was einer neuen Nutzungsdauer von 33 Jahren anstelle 50 Jahren entspricht (§ 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2a EStG Gebäude-Afa). Diese kürzere Abschreibungsdauer hat

aber keinen Einfluss auf die Beurteilung der tatsächlichen Nutzungsdauer von Wohngebäuden, dies wird weiterhin regelmäßig 50 Jahre betragen. Der neue AfA-Satz gilt nun für den Steuerlichen Veranlagungszeitraum ab 2023.

c) Degressive Abschreibung für den Wohngebäude ab Baubeginn 01.10.2023 befristet bis vor dem 30.09.2029

Der Bundestag hatte am 17.11.2023 das sog. „Wachstumschancengesetz" (Entwurf eines Gesetzes zur Stärkung von Wachstumschancen, Investitionen und Innovation sowie Steuervereinfachung und Steuerfairness BT DS 20/8628 Stand 02.10.2023) beschlossen. Der Bundesrat hatte dem Gesetz in der Sitzung vom 24.11.2023 nicht zugestimmt, sondern den Vermittlungsausschuss angerufen. Der Bundesrat kritisierte, dass der Bundestagsbeschluss die zahlreichen Änderungsvorschläge des Bundesrates aus dessen ausführlicher Stellungnahme im ersten Durchgang zum zugrundeliegenden Gesetzentwurf der Bundesregierung nur punktuell übernommen hat. Auch aufgrund der vielen kurzfristigen Ergänzungen im Bundestagsverfahren bestehe Überarbeitungsbedarf (Quelle: BundesratKompakt zu Top 59 der Sitzung vom 24.11.2023. Nach intensiven politischen Auseinandersetzungen zwischen Bund und Ländern hat der Bundestag am Freitag, 23. Februar 2024, das sogenannte Wachstumschancengesetz ohne die Klimaschutz-Investitionsprämie zur Förderung der Transformation der Wirtschaft beschlossen. Der Bundesrat hat am 22.03.2024 dem Wachstumschancengesetz zugestimmt. (Quelle: https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/kurzmeldungen/Webs/BMWSB/DE/2024/03/degressive-afa.html)
Das sind die Konditionen der befristeten degressiven AfA, so wie es das Gesetz im Rahmen des neuen § 7 Abs. 5a EStG vorsieht.

- Die degressive AfA wird ausschließlich für neu gebaute Wohngebäude und Wohnungen ermöglicht.
- Der Baubeginn des Wohngebäudes muss zwischen dem 01.10.2023 und dem 30.09.2029 liegen.
- Beim Kauf einer Immobilie muss der Vertrag zwischen dem 01.10.2023 und dem 30.09.2029 rechtswirksam geschlossen werden. Die Immobilie muss bis zum Ende des Jahres der Fertigstellung erworben werden.
- Die Abschreibung in Höhe von fünf Prozent wird für Gebäude ermöglicht, die Wohnzwecken dienen und die vom Steuerpflichtigen hergestellt oder bis zum Ende des Jahres der Fertigstellung angeschafft worden sind. Im ersten Jahr können 5% der Investitionskosten geltend gemacht werden und danach 5% des Restwertes.
- Im Jahr der Anschaffung oder Herstellung erfolgt die Abschreibung zeitanteilig.
- Es gibt ein Wahlrecht zur linearen AfA nach § 7 Abs. 4 EStG zu wechseln.
- Solange die degressive AfA vorgenommen wird, sind Absetzungen für außergewöhnliche technische oder wirtschaftliche Abnutzungen nicht zulässig. Soweit die eintreten, kann zur linearen AfA gewechselt werden.
- Die **degressive AfA** kann zudem mit der **Sonderabschreibung (§ 7b EStG)** für den Mietwohnungsneubau **kombiniert** werden.
-
- Die degressive AfA kann für alle Wohngebäude, die in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder des Europäischen Wirtschaftsraumes belegen sind, in Anspruch genommen werden.

d) Kaufpreisaufteilung

Da bei den Einkünften die AfA aber 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. Für diese Aufteilung zwischen Gebäude- und Grundstücksanteil sind einerseits die Größe und Lage des Gesamtgrundstücks, die Größe des erworbenen Miteigentumsanteils sowie der Verkehrswert des Grundstücks, der wiederum von dem auf kommunaler Ebene ermittelten Bodenrichtwert abgeleitet werden kann, maßgeblich. Zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage für Absetzungen für Abnutzung von Gebäude ist es in der Praxis häufig erforderlich, einen Gesamtkaufpreis für ein bebautes Grundstück auf das Gebäude, das der Abnutzung unterliegt, sowie den nicht abnutzbaren Grund und Boden aufzuteilen.

Nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung ist ein Gesamtkaufpreis für ein bebautes Grundstück nach dem Verhältnis der Verkehrswerte oder Teilwerte auf den Grund und Boden einerseits sowie das Gebäude andererseits aufzuteilen. Das Bundesministerium der Finanzen stellt daher eine "Arbeitshilfe zur Aufteilung eines Gesamtkaufpreises für ein bebautes Grundstück (Kaufpreisaufteilung)" mit letztem Stand vom 24.01.2025 als xls-Datei zur Verfügung, die es unter Berücksichtigung der höchstrichterlichen Rechtsprechung ermöglicht, in einem typisierten Verfahren entweder eine Kaufpreisaufteilung selbst vorzunehmen oder die Plausibilität einer vorliegenden Kaufpreisaufteilung zu prüfen. Zusätzlich steht eine Anleitung für die Berechnung zur Aufteilung eines Grundstückskaufpreises zur Verfügung. Fundstelle: https://www.bundesfinanzministerium.de/Datenportal/Daten/frei-nutzbare produkte/Anwendungen/Kaufpreisaufteilung-Grundstuecke/Kaufpreisaufteilung-Grundstuecke.html

Nach Auffassung der Finanzverwaltung handelt es sich dabei um eine qualifizierte Schätzung. Im Einzelfall kann es geraten sein, diese qualifizierte Schätzung der Aufteilung der Anschaffungskosten über ein gesondertes Wertgutachten eines Sachverständigen entkräften zu lassen. Der BFH hat diesbezüglich mit Urteil vom 21.07.2020 (Az.: IX 26/19 veröffentlicht am 26.11.2020 in NJW 2021,413) entschieden, dass durch die pauschalen Annahmen der Arbeitshilfe insbesondere lokale Besonderheiten zu wenig berücksichtigt werden. Die Finanzverwaltung ist zwar nicht daran gehindert, weiterhin die Arbeitshilfe zu verwenden. Sobald jedoch der Streit über die Kaufpreisaufteilung zum Finanzgericht getragen wird, ist das Finanzgericht in der Regel gehalten, ein Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung von Grundstücken einzuholen.
Da die Festsetzung der Einkommensteuer und der Besteuerungsgrundlagen den jeweiligen Wohnsitzfinanzämtern vorbehalten ist, kann keine generell verbindliche Aussage zu dem Ergebnis der jeweiligen Aufteilung der Anschaffungskosten gemacht werden. Erfahrungsgemäß bewegt sich die Bandbreite für den Grundstücksanteil zwischen 15 % und 30 % der gesamten Anschaffungskosten. Im vorliegenden Fall liegt dieser Anteil bei ca. 10%.
Über die Aufteilung des Kaufpreises auf Grund und Boden und Anschaffungskosten für das Gebäude entscheiden letztlich die Finanzverwaltung bzw. die Finanzgerichte, wodurch Abweichungen von den im Prospekt niedergelegten Erwartungen bezüglich der steuerlich abzugsfähigen Beträge nicht ausgeschlossen sind.

e) Abschreibung von Außenanlagen und Möblierung

Zu erstellende Außenanlagen (z. B. Gartenanlagen, Hofgestaltungen, Kinderspielplätze etc.), sind – unabhängig vom Gebäude – in der Regel über eine Dauer von zehn Jahren linear abzuschreiben.

Wer als Vermieter z.B. nachträglich eine (hochwertige) Einbauküche in der vermieteten Wohnung installiert, muss die Kosten dafür über einen Nutzungszeitraum von 10 Jahren gleichmäßig abschreiben (BFH, Urteil vom 03.01.2008, Az.: 14 K 4709/04 in openJur 2011,52985). Die Anschaffungskosten für eine Einbauküche sind kein sofort abziehbarer Erhaltungsaufwand. Zu unterscheiden ist dabei die steuerrechtliche Abschreibung von der mietrechtlichen Betrachtung, bei der im sogenannten „Hamburger Modell" für die Bemessung des „Möblierungszuschlages" auf die ortsübliche Miete von einer Nutzungsdauer von nur sieben Jahren ausgegangen wird. Gleiches hat der BFH für den Fall einer vollständigen Erneuerung einer vorhandenen Einbauküche (Spüle, Herd, Einbaumöbel und Elektrogeräte) durch den Vermieter angenommen (BFH Urteil vom 03.08.2016 Az.: IX R 14/15 in NJW 2017,1837). Es besteht allerdings die Möglichkeit, dass diese Einbauküche durch den Eigentümer bzw. Vermieter separat mit vermietet wird, so dass der Eigentümer im Gegenzug die monatliche Mietzahlung auf die Küche erhält, dafür obliegt die übliche Instandhaltungsverpflichtung. Dadurch kann der Vorteil der Mitvermietung der Küche schnell in einen Nachteil umschlagen, denn der Vermieter muss dann die entsprechenden Kosten tragen. Nach der Rechtsprechung (AG Berlin-Neukölln, Urteil vom 14.11.2017, Az.: 18 C 182/17 und OLG Hamm, Urteil vom 31.03.2014, Az.: 5 U 168/13) empfiehlt sich stattdessen, das die Einbauküche nur leihweise dem Mieter zur Verfügung gestellt wird. Daraus ergibt sich, dass der Vermieter nicht verpflichtet ist, die Küche in einem Zustand zu erhalten, der den vertragsgemäßen Gebrauch ermöglicht. Der Mieter hat dann die gewöhnlichen Kosten der Erhaltung zu tragen. In einer aktuellen Entscheidung wurde allerdings die Schadensverlagerung per Vertragsklausel auf den Mieter abgelehnt (AG Besigheim, Urteil vom 22.06.2023, AZ.: 7 C 442/22). Enthält der Mietvertrag aber eine Klausel über die sogenannten Kleinreparaturen, so bezieht sich diese dann auch auf die mitvermietete Küche.
Der guten Ordnung wird darauf hingewiesen, dass bei der Vermietung von Einrichtungsgegenständen (vgl. BFH Urteil vom 11.11.2015, Az.: V R 37/14) eine Umsatzsteuerbefreiung gilt. Die Finanzverwaltung hat aufgrund dieser Entscheidung im UStAE festgestellt, dass nach § 4 Nr. 12 Satz 1 a UStG bei der Vermietung von Grundstücken mit Einrichtungsgegenständen eine Umsatzsteuerbefreiung vorliegt.

9. Sonder-Afa nach § 7b EStG (Neu)

Mit dem JStG 2022 hat der Gesetzgeber die zum 31.12.2021 ausgelaufene Sonderabschreibung für den Mietwohnungsneubau nach § 7b EStG reaktiviert. Ab 2023 können damit Neubauprojekte wieder verbessert abgeschrieben werden - sie müssen nun aber gewisse (Energie-)Effizienzvorgaben erfüllen. Um auch weiterhin Anreize zum Wohnungsneubau zu schaffen, hat der Gesetzgeber die Sonderabschreibung mit dem JStG 2022 vom 16.12.2022 nun zusätzlich auf Neubauprojekte erstreckt, bei denen der Bauantrag nach dem 31.12.2022 und vor dem 01.01.2027 gestellt worden ist (§ 7b Abs. 2 Nr. 1 EStG n.F.). Maßgeblich ist nach wie vor regelmäßig das Datum des Eingangsstempels der zuständigen (Bau-)Behörde. Ist bei einem Bauvorhaben keine Baugenehmigung erforderlich, muss in den Jahren 2023 bis 2026 die Bauanzeige getätigt worden sein.
Der Bauantrag muss zwischen dem 01.01.2023 und 30.09.2029 gestellt sein.

Damit in den Jahren 2023 bis 2026 beantragte Neubauprojekte über die Sonderabschreibung gefördert werden können, müssen die Gebäude nun zusätzlich die Kriterien eines "Effizienzhaus 40" mit Nachhaltigkeits-Klasse erfüllen; dies muss durch das Qualitätssiegel "Nachhaltiges Gebäude" (QNG) nachgewiesen werden (§ 7b Abs. 2 Nr. 2 EStG n.F.).

Die neu geschaffene Wohnung muss ab dem Jahr der Anschaffung oder Herstellung und in den folgenden neun Jahren der entgeltlichen Überlassung zu Wohnzwecken dienen.

Ferner dürfen die Anschaffungs- und Herstellungskosten 5.200,00 EUR/m² nicht überschreiten.

Die Bemessungsgrundlage für die Sonder-AfA liegt dann bei maximal 4.000,00 EUR/m².
Das vorliegende Neubauprojekt wird die Effizienzhausklasse KFW EH40 QNG Plus Standard erfüllen, somit kommt eine Sonderabschreibung nach § 7b EStG zur Anwendung.

Im ersten Jahr der Anschaffung/Fertigstellung und in den darauffolgenden drei Jahren können – zusätzlich zur linearen oder degressiven AfA **5 Prozent der abschreibungsfähigen Anschaffungs- oder Herstellungskosten** (maximal jedoch 4.000 €/m²) steuerlich geltend gemacht werden. Die Sonderabschreibung kumuliert sich während des gesamten Förderzeitraums von 4 Jahren auf insgesamt 20% der abschreibungsfähigen Anschaffungs- oder Herstellungskosten.

Die **Sonder-AfA (§ 7b EStG)** für den Mietwohnungsneubau kann zudem mit der **linearen oder degressiven AfA (§ 7 Abs. 5a EStG) kombiniert** werden.

Die Sonderabschreibungen werden für Anspruchsberechtigte mit Einkünften im Sinne der §§ 13, 15 und 18 nur gewährt, soweit die Voraussetzungen der Verordnung (EU) Nr. 1407/2013 der Kommission vom 18. Dezember 2013 über die Anwendung der Artikel 107 und 108 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf De-minimis-Beihilfen (ABl. L 352 vom 24.12.2013, S. 1) (De-minimis-Verordnung) in der jeweils geltenden Fassung eingehalten sind. Im Rahmen der Neuregelung ab 2023 wurde die Anwendung der De-minimis-Verordnung auf Anspruchsberechtigte beschränkt, die Gewinneinkünfte erzielen und damit unternehmerisch tätig sind. Anspruchsberechtigte mit Einkünften aus Vermietung und Verpachtung müssen damit die Voraussetzungen im Sinne der De-minimis Verordnung nicht mehr erfüllen.

10. KfW-Förderung

Die Bundesregierung hat sich am 19.04.2023 auf Änderungen im Gebäudeenergiegesetz (GEG) verständigt. Demnach soll der Umstieg auf erneuerbare Energien beim Heizen ab dem 01.01.2024 verbindlich werden. In diesem Zuge soll auch die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) weiterentwickelt werden – mit dem Ziel, den Umstieg auf klimafreundliche Heizungen finanziell zu unterstützen
vergleiche:
https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/BestehendeImmobilie/Förderprodukte/Bundesförrderung-für-effiziente-Gebäude-Wohngebäude-Kredit-(261-262)/?redirect=646464#.

a) Klimafreundlicher Neubau-Wohngebäude (297/298)

Zu diesem Zweck wurde die neue Förderung „Klimafreundlicher Neubau-Wohngebäude (297/298) eingeführt. Von einem Klimafreundlichen Wohngebäude ist dann die Rede, wenn es die KfW-Effizienzhaus Stufe 40 erreicht. Ergänzend dazu besteht die Möglichkeit eines upgrades mittels Nachhaltigkeitszertifikates. Im vorliegenden Fall entstehen ein Mehrfamilienhaus KfW EH40 QNG Plus Standard.

Die Effizienzhaus-Stufe gibt dabei die Klasse der Energieeffizienz an. Wer die Effizienzhaus-Stufe 40 erreicht und zusätzliche Anforderungen an die Nachhaltigkeit erfüllt, kann dafür eine Förderung erhalten. Die Kennzahl 40 gibt an, dass das Effizienzhaus nur 40 % Primärenergie benötigt, verglichen mit einem Referenzgebäude (nach Gebäudeenergiegesetz). Zudem liegt der Transmissionswärmeverlust bei nur 55 % des Referenzgebäudes. Der bauliche Wärmeschutz ist somit um 45 % besser.

Dies bedeutet eine max. förderfähige Darlehenssumme bis zu 150 TEUR pro Wohneinheit, ab 2,23 % effektiver Jahreszins bis zu 35 Jahren Laufzeit und 10 Jahre Zinsbindung (Quelle: https://www,kfw,de Klimafreundliche Neubau -Wohngebäude 297/298).

Voraussetzung für die Förderung ist allerdings, dass ein Experte oder eine Expertin für Energieeffizienz eingebunden wird. Da hier die Förderstufe „Klimafreundliches Wohngebäude mit QNG" in Betracht kommt, wird zusätzlich ein Berater oder eine Beraterin für Nachhaltigkeit benötigt (weitere Hinweise vgl. die Abschnitte „Vor- und Nachteile wohnwirtschaftlicher Immobilien" und „Konzeptionelle Gestaltung").

b) Wohneigentum für Familien (300)

Der neue KfW-Förderkredit "Wohneigentum für Familien" (300) kombiniert Familienförderung mit Klimaschutz. Das ab 01.06.2023 verfügbare Programm richtet sich an Familien oder Alleinerziehende mit mittleren Einkommen (maximal 60.000,00 EUR pro Jahr+ 10.000,00 EUR pro Kind) gefördert werden, die ein neues Haus zur Selbstnutzung bauen oder ein neu gebautes Haus kaufen. Die Bundesregierung hatte die Grenze des zu versteuernden Einkommens für eine Familie mit einem Kind auf 90.000,00 EUR angehoben, +10.000,00 EUR für jedes weitere Kind (Stand seit 10/2023). Voraussetzung für die Förderung ist, dass der Neubau besonders klimafreundlich ist. Antragsberechtigt sind Privatpersonen, die ein klimafreundliches Wohngebäude neu bauen oder einen klimafreundlichen Neubau innerhalb von 12 Monaten nach Bauabnahme erstmalig erwerben (KfW-Effizienzhaus-Standard 40). Es muss ferner mindestens ein Kind unter 18 Jahren im Haushalt leben. Sofern diese Voraussetzungen (mittleres Einkommen und mindestens 1 Kind im Haushalt) vorliegen, wäre die Regelung bei dem hiesigen Objekt als KfW 40 QNG Plus Standard anwendbar.

Dann gilt eine max. förderfähige Darlehenssumme von 170.000,00 TEUR (seit 20.02.2024) bis maximal 270.000,00 TEUR pro Wohneinheit mit QNG Siegel.

Der effektive Jahreszins ab 0,46 Prozent gilt bei einer Laufzeit von vier bis zehn Jahren. Der effektive Jahreszins beträgt hingegen bei elf bis 25 Jahren Laufzeit 1,60 Prozent mit 10 Jahren Zinsbindung und bei 20 Jahren Zinsbindung 3,11 Prozent und bei 26 bis 35 Jahren 1,78 Prozent bei 10 Jahren Zinsbindung und 3,60 Prozent bei 20 Jahren Zinsbindung. Für endfällige Darlehen mit 10 Jahren Laufzeit verlangt die KfW derzeit 1,89 Prozent (mit zehn Jahren Zinsbindung (Quelle: KfW, Stand 01.01.2025). Die Zinskonditionen orientieren sich am Kapitalmarkt und werden laufend angepasst. Die Festlegung erfolgt am Tag der Zusage bei der KfW. Dieser Zinssatz gilt dann für die Dauer der gesamten Zinsbindung.

c) Aktueller Sachstand

Ab dem 20.02.2024 gibt es die BMWSB-Förderprogramme Klimafreundlicher Neubau (KFN), Altersgerecht Umbauen sowie Genossenschaftliches Wohnen erneut. Anträge können über die Website der KfW gestellt werden (Quelle: Pressemitteilung des bmwsb unter https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/pressemitteilungen/Webs/BMWSB/DE/2024/02/Foerderprogramme.html.
Dabei gilt folgendes:

- Für Klimafreundlichen Neubau stehen im Jahr 2025 insgesamt 2 Milliarden Euro für die Zinsverbilligung von Förderkrediten zur Verfügung. Es sind Kreditsummen bis zu 100.000 Euro (klimafreundliches Wohngebäude Effizienzhaus Standard EH 40) bzw. bis zu 150.000 Euro (klimafreundliches Wohngebäude mit Qualitätssigel Nachhaltiges Gebäude QNG) möglich.
- Gefördert wird der Neubau sowie der Ersterwerb neu errichteter klimafreundlicher und energieeffizienter Wohn- und Nichtwohngebäude, die spezifischen Grenzwerte für die Treibhausgas-Emissionen im Lebenszyklus unterschreiten und den energetischen Standard eines Effizienzhauses 40 / Effizienzgebäudes 40 für Neubauten vorweisen.
- Eine größere Unterstützung gibt es für Gebäude, die zusätzlich das Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG) erreichen.

Wegen weiterer Details und Erläuterungen zu den Programmen 297/298 und 300 sei hiermit auch auf die Richtlinien zur BEG: https://www.bmwi.de/Redaktion /DE/Artikel/Energie/bundesfoerderung-fuer-effiziente gebaeude-beg.html und die Homepage der KfW verwiesen.

11. Vermietung von Pkw-Stellplätzen – Besonderheiten

Sollte der Käufer zusätzlich einen PKW-Stellplatz erwerben wollen, so sind folgende Besonderheiten von ihm zu beachten: Da Wohnungsvermietungen grundsätzlich nicht der Umsatzsteuer unterliegen (§ 4 Nr. 12a UStG), ist die Vermietung eines Pkw-Stellplatzes als Nebenleistung, welcher unmittelbarer Bestandteil des Wohnungsmietvertrages ist, umsatzsteuerfrei. Sollte aber eine Vermietung des Pkw-Stellplatzes an Dritte (nicht Mieter einer Wohnung) erfolgen, so ist diese Vermietung steuerpflichtig (§ 4 Nr. 12 S. 2 UStG) und der Eigentümer hat diese Umsatzsteuer abzuführen. Ob ein Stellplatz steuerfrei oder steuerpflichtig ist, hängt daher von der konkreten vertraglichen Gestaltung ab.

12 Erbschaftsteuer/Schenkungsteuer

Der Übergang eines Grundstücks aufgrund eines Erbfalls oder einer Schenkung unter Lebenden unterliegt gem. § 1 Erbschaftsteuergesetz (ErbStG) der Erbschaftsteuer. Für die Bewertung der Wohnung gilt seit dem 01.01.2009, dass die Wohnung nunmehr grundsätzlich mit dem Verkehrswert anzusetzen ist. Dieser ist gem. § 182 Abs. 2 Nr. 1 BewG bei Eigentumswohnungen im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei sind gem. § 183 BewG die Preise vergleichbarer Grundstücke oder von den Gutachterausschüssen ermittelte Vergleichsfaktoren heranzuziehen. Gem. § 13 d ErbStG sind Wohnungen, die zu Wohnzwecken vermietet werden, nur zu 90 % ihres Wertes anzusetzen.
Wird ein Grundstück vererbt, so ist die darauf lastende Fremdverbindlichkeit von dem Wert der Wohnung abzuziehen. Da das Grundstück nur mit 90 % seines Wertes angesetzt wird, ist auch die Verbindlichkeit gemäß § 10 Abs. 6 ErbStG nur zu 90 % abziehbar. Das Gleiche gilt bei einer Schenkung, bei der der Beschenkte die Verbindlichkeit übernimmt. Im Übrigen ist die Höhe der Erbschafts-/Schenkungssteuer davon abhängig, wie hoch der Steuersatz ist. Der Steuersatz hängt außer von der Steuerklasse, zu der der Erbe/Beschenkte gehört (§ 15 ErbStG), auch von der Höhe der ihm zugefallenen Erbschaft bzw. der Schenkung ab. Gem. § 14 ErbStG sind dabei mehrere von derselben Person innerhalb von 10 Jahren angefallene Vermögensvorteile zusammenzurechnen.

13. Eintragung eines Freibetrages auf der Lohnsteuerkarte, Anpassung Einkommenssteuervorauszahlungen

Für die Veranlagungszeiträume nach Anschaffung der Immobilie können die ausgleichsfähigen Verluste im Rahmen der Einkommensteuervorauszahlung (§ 37 EStG) oder in Form eines Freibetrages nach § 39 a Abs. 1 Nr. 5b EStG berücksichtigt werden. Die Änderung der Besteuerungsmerkmale erfolgt seit 2013 im Rahmen des elektronischen ELStAM-Verfahrens. Im Hinblick auf die Bearbeitungsdauer bei der Geltendmachung von steuerlichen Vorteilen kann es zu Verzögerungen kommen. Ein Käufer könnte dann sein Recht insofern nur selbst auf dem finanzgerichtlichen Weg einklagen. Im Moment ist eine Klage angesichts der Kosten und der langen Laufzeit allerdings nicht zwingend zu empfehlen, zumal auch die Verzinsung von Steuerguthaben unter bestimmten Voraussetzungen rückwirkend ab 01.01.2019 1,8 % p.a. beträgt. Dies könnte unter Umständen dazu führen, dass der steuerlich positive Effekt erst im Nachgang eintritt.

B. Eigengenutzte Immobilien

Die Eigennutzung von Immobilien durch Privatleute ist in der Regel einkommensteuerrechtlich irrelevant. Es ist immer zu berücksichtigen, dass die Möglichkeiten des Sonderabzugs von Ausgaben dort ihre Grenzen haben, wenn das steuerpflichtige Einkommen nach deren Abzug unterhalb des Grundfreibetrags liegt. Ein Vor- und Rücktrag von Verlusten aus Sonderausgaben ist im Gegensatz zur Verlustverrechnung nicht möglich. Bezüglich der Ermäßigung der Einkommensteuervorauszahlung und der Berücksichtigung eines Lohnsteuerfreibetrages gelten die Erläuterungen unter A.12 in entsprechender Anwendung.
Der Erwerber hat die Möglichkeit, eine Steuerermäßigung für haushaltsnahe Dienst-/Handwerkerleistungen nach § 35a Abs. 3 EStG in Anspruch zu nehmen (BFH, Urteil vom 13.07.2011 in BStBl. 2012 II S.232). In diesem Fall ermäßigt sich die Einkommensteuer des Eigentümers um 20 % der auf ihn entfallenden Aufwendungen, höchstens jedoch um EUR 1.200,00 pro Jahr und nur wenn die Bezahlung des Handwerkers per Überweisung erfolgt ist. Die Steuerermäßigung wird nicht gewährt, wenn es sich um öffentlich geförderte, zinsverbilligte Darlehen oder steuerfreie Zuschüsse handelt (vgl. Schreiben des BFM vom 10.01.2014 Az.: IV C - S 2296-b/07/0003: 004 und vom 15.02.2010 in BStBl. 2010 I Seite 140). Die anzusetzenden Werte für die Steuerermäßigung werden in der Wohngeldabrechnung der Hausverwaltung ausgewiesen.

C. Grunderwerbsteuersatz und Grundsteuer

Bei einem Immobilienerwerb in Schleswig-Holstein fällt nach zurzeit gültiger Rechtslage zum Zeitpunkt der Prospekterstellung (August 2025) eine Grunderwerbsteuer von 6,5 % des Kaufpreises nach notariellem Kaufvertragsabschluss an. Die Grunderwerbsteuer fällt im Fall der Veräußerung des Objekts an und ist vom Käufer aufgrund der üblichen vertraglichen Vereinbarungen zu zahlen, wobei die Verkäuferin neben dem Käufer für die Bezahlung gegenüber dem Finanzamt gesamtschuldnerisch haftet. Des Weiteren übernimmt der Käufer mit vertraglicher Vereinbarung (Besitzübergang) die Verpflichtung zur Zahlung der laufenden Grundsteuer, welche er aber im Vermietungsfall im Rahmen der jährlichen Nebenkostenabrechnung auf den Mieter umlegen kann.

D. Schlussbemerkung

Grundsätzlich muss sich der Käufer bewusst sein, dass sofern sich in der Zeit zwischen Erwerb und abschließender Prüfung durch das Finanzamt Änderungen in der Rechtsauffassung ergeben, dies nicht der Prospektherstellerin angelastet werden können, da Änderungen in der Rechtsauffassung meist auch rückwirkend Auswirkungen auf alle noch offenen Fälle entfalten. Die steuerlichen Konsequenzen aus dem Immobilienkauf sowie die in der Folgezeit auftretenden Unwägbarkeiten, sei es durch Anpassung der vertraglichen Rahmenbedingungen an veränderte Marktstrukturen oder die Weiterveräußerung bzw. Nutzungsänderungen der Immobilie bedingt, lassen sich heute nur unter Berücksichtigung der konkreten Rahmenbedingungen des jeweiligen Käufers abschätzen. Der vorliegende Text ersetzt nicht die Prüfung der wirtschaftlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen durch eine fachkundige Person Ihres Vertrauens und die entsprechende steuerrechtliche Beratung und Prüfung der konkreten Vorteile und Nachteile für den Käufer. Die Prospektherausgeberin empfiehlt daher jedem Käufer, grundsätzlich vor dem Abschluss des Kaufvertrages einen Steuerberater seines Vertrauens zu Rate zu ziehen.

Vor- und Nachteile bei wohnwirtschaftlichen Liegenschaften

Einleitung

Aufgrund der durch die Corona-Pandemie und im Anschluss durch den Ukraine-Krieg hervorgerufenen Wirtschaftskrise suchen derzeit viele durch die jahrelange Niedrigzinspolitik der EZB verunsicherte Anleger nach wirtschaftlich sinnvollen Alternativen. In den Fokus der Betrachtung sind deshalb verstärkt wohnwirtschaftliche Immobilieninvestments gerückt.
Eine wohnwirtschaftlich genutzte Immobilie in Deutschland kann, im Vergleich zu anderen Kapitalanlageformen (z. B. Aktien), aufgrund der kontinuierlichen Entwicklung des Immobilienmarktes in Deutschland als wertbeständig und relativ krisensicher eingestuft werden. Über einen längerfristigen Zeitraum betrachtet ist aber auch der Immobilienmarkt nicht unerheblichen Schwankungen unterworfen. Zu berücksichtigen ist das positive rechtliche Umfeld, da das Eigentum gerade auch an Immobilien aufgrund der Verankerung in der Verfassung (Art. 14 GG) besonderen Schutz genießt und eine entschädigungslose Enteignung grundsätzlich nicht möglich ist.
Durch die räumlichen Gegebenheiten in Deutschland sind Grund und Boden und damit auch Bauland insgesamt nicht unbegrenzt verfügbar und somit eine beliebige Neuerrichtung von Immobilien nicht möglich. Dies hat zur Folge, dass die Neubautätigkeit durch das Bauordnungs- und das Bauplanungsrecht gesetzlich limitiert wird. Durch die Wiedereinführung der steuerlichen Förderung für Neubauten ab dem Jahre 2023 (neue AfA für Neubauten nach dem 31.12.2022 und das Förderprogramm „Klimafreundlicher Neubau") soll die Entwicklung der Neubautätigkeit in Deutschland angeregt werden, um den heute herrschenden Nachfragemarkt für Mieter und Investoren mit merklichen Miet- und Immobilienwertsteigerungen zu entspannen. Ob dies gelingen wird, muss sich aber noch zeigen.
Allerdings ist eine unbegrenzte Fortsetzung dieser Entwicklung, insbesondere außerhalb von Ballungsräumen und Zuzugsgebieten, unwahrscheinlich. Vielmehr sind Korrekturbewegungen bei der Kaufpreisgestaltung genauso üblich und zu erwarten, wie massive Eingriffe der Politik in die freie Marktentwicklung der Mietpreise (vgl. die Diskussion zum „Mietendeckel") sowie der energetisch gewünschten Gebäudetypen. Kurz- bis mittelfristig kann also der Immobilienmarkt größeren Schwankungen unterworfen sein.
Ferner ist zu berücksichtigen, dass dieses langfristige Engagement aufgrund seiner Laufzeit das Risiko in sich trägt, dass durch heute noch nicht abzusehende Unwägbarkeiten Wertverluste auftreten könnten. Die Kapitalanlage in wohnwirtschaftliche Immobilien ist daher wie jede andere Kapitalanlageform auch nicht nur einseitig mit Vorteilen, sondern auch mit möglichen Nachteilen behaftet. Durch die vorliegende Darstellung will die Verkäuferin dem Erwerber diesen Umstand vor Abschluss einer vertraglichen Bindung vor Augen führen und möglichst umfassend über potenzielle Risiken aufklären.
Im vorliegenden Fall haben wir es mit einer Liegenschaft zu tun, bei der klassische Eigentumswohnungen in den Größen von Zwei- bis Fünf-Zimmerwohnungen teilweise mit separaten Tiefgaragenstellplätzen veräußert werden sollen.

Die Vor- und Nachteile eines Immobilieninvestments lassen sich am besten durch die nachfolgenden neun Kriterien zur besseren Beteiligung darstellen:

1. Zusammenarbeit mit kompetenten und verlässlichen Geschäftspartnern;
2. Verwendung eines der aktuellen Rechtslage entsprechenden Vertragswerks;
3. Lage der Immobilie in einer guten und nachgefragten Gegend;

4. Zustand der Liegenschaft;
5. Verfolgung eines wirtschaftlich sinnvollen Eigen- oder Fremdnutzungskonzeptes;
6. Einsatz eines kompetenten Immobilienmanagements;
7. langfristige Planung zur Erhaltung des Immobilienwertes durch Pflege-, Erhaltungs- und Instandhaltungsmaßnahmen;
8. langfristig durchdachte Finanzierungsstruktur;
9. steuerliche Rahmenbedingungen bei einer Neubauimmobilie.

Allerdings ist immer zu beachten, dass diese Betrachtungen vom Status quo zum Zeitpunkt des Erwerbs ausgehen und zukünftige Entwicklungen und Tendenzen nur im Wege der Prognoseentscheidung mit aufgenommen werden und daher keine zwangsläufige Verbindlichkeit beinhalten. Es darf ferner nicht vergessen werden, dass Chancen und Risiken nicht zwingend immer einzeln auftreten, sondern in der Regel in unterschiedlichen Konstellationen und gegebenenfalls auch kumulativ entstehen.
Für den einzelnen Investor kann dies bedeuten, dass durch die Verknüpfung mehrerer Einzelrisiken (z. B. Verschlechterung der persönlichen Einkommensverhältnisse durch Krankheit und/oder Unfall, Mietausfall, größere Modernisierungsmaßnahmen sowie zu hohe Fremdfinanzierung) die Immobilieneinnahme nicht mehr alleine ausreichend ist, die Bedienung von Zins und Tilgung abzudecken und die Unterdeckung dann nicht mehr aus dem Einkommen oder dem Vermögen ausgeglichen werden kann mit der Folge, dass es erst zu einer Liquiditätskrise kommt und im schlimmsten Fall sogar zum persönlichen Vermögensverfall.

1. Geschäftspartner

Eine finanzielle Transaktion und damit auch eine Immobilieninvestition leben davon, dass sich kompetente und zuverlässige Partner zusammenfinden, um im beiderseitigen Interesse ein bestmögliches Ergebnis zu erzielen. Somit ist die Auswahl des richtigen Partners der Schlüssel für einen erfolgreichen Vertragsabschluss. Erst wenn Verkäuferin und Käufer eine gemeinsame, offene und konstruktive Gesprächs- und Verhandlungsgrundlage gefunden haben, besteht das erforderliche Miteinander der Geschäftspartner.

Verkäuferin und verantwortlicher Prospektherausgeberin ist im vorliegenden Fall die Firma Instone Real Estate Development GmbH, Niederlassung Hamburg, Holzdamm 28-32 in 20099 Hamburg. Bei der Firma Instone Real Estate Development GmbH handelt es sich um einen der deutschlandweit führenden Wohnungsentwickler. Das Unternehmen entwickelt attraktive Wohn- und Mehrfamilienhäuser sowie öffentlich geförderten Wohnungsbau, konzipiert moderne Stadtquartiere und saniert denkmalgeschützte Objekte. Die Vermarktung erfolgt maßgeblich an Eigennutzer, private Kapitalanleger mit Vermietungsabsicht und institutionelle Investoren. Seit 1991 konnten so über eine Million Quadratmeter Wohnraum realisiert werden. Die Verkäuferin ist Alleineigentümerin des im Grundbuch des Amtsgericht Norderstedt Blatt 220 Flur 10 Flurstück 336 mit einer Größe von 5.299 m² eingetragenen Grundbesitzes, Von daher kann der Käufer grundsätzlich von der erforderlichen Leistungsfähigkeit des Verkäufers ausgehen.

Mit der Verwaltung des Projektes wurde die Firma Peters + Burkhardt (geschäftsansässig: Mittelweg 22, 20148 Hamburg) beauftragt, die sich, neben der WEG-Verwaltung, seit 2001 auf eine umfassende Miet- und Sondereigentumsverwaltung im Großraum Hamburg spezialisiert hat.

Von daher kann sich der Käufer von der erforderlichen Kompetenz und Leistungsfähigkeit seiner Geschäftspartner ein deutliches Bild machen. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass sich trotz Referenzen und Nachweis des Stammkapitals und rechtlich ordnungsgemäßer vertraglicher Vereinbarungen, die durch die generelle Tätigkeit im Markt bestehenden Risiken bei der

Verkäuferin verwirklichen können. Sollten daher diese Risiken durchschlagen, so besteht die Gefahr, dass die Verkäuferin in Insolvenz geraten könnte.

Umgekehrt offenbart der Käufer der Verkäuferin seine wirtschaftlichen Verhältnisse, so dass davon auszugehen ist, dass das erforderliche Eigenkapital vorhanden ist und Fremdkapital zu marktüblichen Konditionen dem Käufer gewährt werden würde. Damit ist die Annahme einer in sich stimmigen Finanzierung sachlich gerechtfertigt und die erforderliche wechselseitige Transparenz gegeben.

2. Vertragswerk

Grundlage des vorliegenden Prospektes ist der Erwerb einer Wohnung von insgesamt noch neu zu errichtende 76 Eigentumswohnungen (von insgesamt 198 Wohneinheiten) in der eingangs bezeichneten Liegenschaft Kösliner Ring 2,4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 13, 15, 17 und 19, 22846 Norderstedt. Der Käufer erhält dabei eine schlüsselfertig hergestellte Wohnung, im Wege eines notariellen Bauträgerkaufvertrages, zu einem vorher vereinbarten Festpreis. Einzelnen Wohnungen sind insgesamt 62 Tiefgaragenstellplätze als Teileigentumseinheiten zugeordnet.

Da es sich um einen Festpreis handelt, trägt die Verkäuferin in diesem Fall das Risiko von nach Vertragsabschluss entstehenden Kostensteigerungen, insbesondere Lohn- und Materialpreiserhöhungen, sowie eventuell erst nachträglich auftretenden Baurisiken.

Für das Rechtsverhältnis zwischen den Geschäftspartnern sind die Regelungen des Werkvertragsrechts maßgebend.

a) Regelungsinhalte

Der vorliegende Prospekt hat den Kauf von Wohnungseigentum nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) zum Inhalt. Des Weiteren gibt es zukünftig einen Verwaltervertrag für das Gemeinschaftseigentum, in welchen der Käufer eintritt (vgl. Ziffer 6. Immobilienmanagement). Ferner wird dem Käufer, falls er die Wohnung nicht zur Eigennutzung erwirbt, die Möglichkeit eingeräumt, mit der zukünftigen Hausverwaltung einen Mietverwaltervertrag (vgl. 5. Nutzungskonzepte und 6. Immobilienmanagement) zu schließen. Das Unternehmen ist dabei als Verwalter für das Sondereigentum an der erworbenen Wohnung als auch als WEG-Verwalter tätig.

b) Regelung durch die Makler- und Bauträgerverordnung

Für das Rechtsverhältnis zwischen den Geschäftspartnern sind die Regelungen der sog. Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) in der jeweils aktuellen Fassung maßgebend, die ihren Eingang in den konkreten Bauträgerkaufvertrag finden. Dies bedeutet, dass der Käufer vertragsgemäß nur in der Höhe Zahlungen zu erbringen hat, als diesen Zahlungen zuvor festgelegte Bauleistungen durch die Verkäuferin gegenüberstehen. Da diese Sätze pauschalisiert sind, entspricht der gezahlte Kaufpreisanteil nicht unbedingt dem Wert der Bauleistungen. Ferner muss die Verkäuferin dafür Sorge tragen, dass die konkrete schlüsselfertige Immobilie (Sondereigentum) bis zum vertragsgemäß vereinbarten Termin bezugsfertig ist.

c) **Einbehalt oder Sicherheitsleistung**

Sollte es sich bei dem Käufer um einen klassischen Verbraucher handeln, so hat dieser kraft Gesetzes (§ 632a Abs. 3 BGB) die Möglichkeit eingeräumt bekommen, einen Einbehalt von fünf Prozent des Kaufpreises bei der ersten Abschlagszahlung vornehmen zu können oder sich von der Verkäuferin eine Sicherheit stellen zu lassen (z. B. selbstschuldnerische Bürgschaft), damit die Verkäuferin sicherstellt, dass der Kaufgegenstand rechtzeitig und ohne wesentliche Mängel an den Käufer übergeben wird, da sie sonst Gefahr läuft, den Einbehalt nicht ausgezahlt zu bekommen bzw. die Sicherheit in Anspruch genommen wird. Allerdings ist zu beachten, dass weder der Einbehalt, noch die Sicherheit als solches verhindern können, dass es zu Leistungsstörungen im Vertragsverhältnis kommt, denn es handelt sich hier nur um spezielle Formen von Sicherheiten.

d) **Verjährung der Ansprüche**

Nach erfolgter Abnahme der Liegenschaft gilt die gesetzliche Verjährungsvorschrift des § 634a Abs. 1 Ziffer 2 BGB mit einer fünf Jahre dauernden Mängelbeseitigungsverpflichtung für die am Gebäude erbrachten Bauleistungen. Wirtschaftlich besteht allerdings das Risiko, dass dieser Mängelbeseitigungsanspruch nur eingeschränkt oder gar nicht durchgesetzt werden kann, wenn die Verkäuferin innerhalb des Fünf-Jahres-Zeitraums in Vermögensverfall gerät und damit ihre Leistungsverpflichtung auch nur noch teilweise oder gar nicht mehr erfüllen kann. Sollte der Käufer es versäumen innerhalb der Fünf-Jahres-Frist seine Ansprüche geltend zu machen, so verliert er diese. Allerdings kann diese Mängelbeseitigung, wenn sich die Verkäuferin verweigern würde, dazu führen, dass der Vorgang gerichtlich geklärt werden muss, was mit Gerichts-, Gutachter- und Anwaltskosten verbunden ist. Diese Kosten sind seitens des Käufers vorzufinanzieren. Auch könnte das Ergebnis eines solchen Rechtsstreit zu Lasten des Käufers ausgehen, so dass er diese Kosten nicht wieder erlangt oder nur einen Teil im Vergleichswege; dazu kommt die Dauer eines solchen Rechtstreites.

e) **Weitergehende Schadensersatzansprüche**

Sollte es sich im Nachhinein ergeben, dass weitergehende Schadensersatzansprüche gegen die Verkäuferin bestehen könnten (z. B. Transaktionsnebenkosten, Verspätungsschäden, Vertragsstrafen, verzögerte Vermietungsmöglichkeit und damit einhergehender Mietausfall, entgangene Steuervorteile als Teil des Verspätungsschadens oder zusätzliche Finanzierungskosten bei kompletter Rückabwicklung des Kaufvertrages), so bleibt das tatsächliche und rechtliche Risiko der Leistungsfähigkeit der Verkäuferin beim Käufer, wenn dieser den Kaufpreis zwischenzeitlich vollständig bezahlt und auch die Sicherheit wegen Erledigung zurückgegeben hat.

f) **Insolvenz der Verkäuferin**

Trotz rechtlich ordnungsgemäßer vertraglicher Vereinbarungen können sich die durch die generelle Tätigkeit im Markt bestehenden Risiken bei der Verkäuferin verwirklichen, die im schlimmsten Fall sogar zur Insolvenz führen und damit die Erfüllung der Verpflichtungen aus dem Bauträgerkaufvertrag verhindern. Sollte dieser Fall eintreten, so muss zwischen dem Eigentumserwerb und der Fertigstellung des Bauwerkes unterschieden werden. Sobald das Wohneigentum gebildet sowie zu Gunsten des Käufers eine Auflassungsvormerkung im

Grundbuch eingetragen wurde, hat der Käufer gegenüber dem Insolvenzverwalter der Verkäuferin eine gesicherte Rechtsposition auf Übertragung des erworbenen Objektes. Der dinglich gesicherte Anspruch auf Eigentumsverschaffung begründet jedoch keinen Anspruch auf Fertigstellung der Baumaßnahmen. Da in der Regel in der Liegenschaft mehrere einzelne Wohnungen vorhanden sind, bedeutet dies, dass sich der Käufer überlegen muss, ob er sich nicht mit anderen Miteigentümern/Käufern einigt, um die nicht fertiggestellte Baumaßnahme in gemeinsamer Verantwortung fortzuführen und ein drittes Unternehmen mit der Fertigstellung zu beauftragen, wenn sich der Insolvenzverwalter dazu nicht mehr in der Lage sieht. Dies ist allerdings nur dann möglich, wenn auch alle Eigentümer bereit sind, sich an den dadurch bedingten (Mehr-)Kosten finanziell zu beteiligen. Letztlich muss sich der Käufer darüber im Klaren sein, dass trotz dieser Bemühungen das Risiko besteht, dass die Baumaßnahme nicht oder nur teilweise durchgeführt wird. Da der Käufer zu diesem Zeitpunkt gegebenenfalls eine Fremdfinanzierung für den Kaufpreis abgeschlossen hat, laufen Zins- und Tilgungskosten weiter, ohne dass die erhofften Mieteinnahmen kommen. Gerät die Verkäuferin nach Fertigstellung des Bauwerkes und Übergabe in Insolvenz, so muss berücksichtigt werden, dass eventuelle Gewährleistungsansprüche bereits vor Ablauf der fünfjährigen Verjährungsfrist verloren gehen, da die Verkäuferin selbige nicht mehr erfüllen kann. Auch die im Rahmen des Kaufvertrages von der Verkäuferin sicherheitshalber vorgenommene Abtretung von Erfüllungs- und Schadensersatzansprüchen gegen die am Bau beteiligten Handwerker, Architekten etc. findet dort ihre Grenzen, wenn sich selbige in Insolvenz befinden.

g) Rücktritt vom Vertrag
aa) Generelle Regelung

Ein Rücktritt vom Grundstückskaufvertrag kommt nur dann in Betracht, wenn dieser ausdrücklich im Vertrag vereinbart wurde oder ein gesetzliches Rücktrittsrecht besteht. Nur falls sich die Verkäuferin vertragswidrig verhält, hat der Käufer das Recht, die Aufhebung des Grundstückskaufvertrages zu verlangen oder den Rücktritt vom Vertrag zu erklären. Sollte hingegen der Käufer sich im Nachgang zu seiner Kauf-entscheidung doch nicht in der Lage sehen, die Finanzierung zeitnah zu bekommen oder Gründe auftreten, die in seiner Person begründet sind (Änderung der persönlichen Lebensplanung o. Ä.), so stellt dies keinen Rücktrittsgrund dar und der Käufer muss sich am Vertrag festhalten lassen. Der Haftungsausschluss findet allerdings seine Grenzen, wenn es sich um Vorsatz oder arglistiges Verschweigen von Mängeln handelt und der Käufer von daher die Rückabwicklung des Vertrages verlangen kann. Allerdings muss sich dann der Käufer darüber bewusst sein, dass er den gezahlten Kaufpreis zum Teil oder gar nicht zurückerhält und es eventuell zusätzlicher Gerichts- und Anwaltskosten bedarf, um sein Recht durchzusetzen.

bb) Vertraglicher Rücktritt

Die Verkäuferin muss aufgrund von Richtlinien ihres Gesellschafters und aufgrund von Vorgaben der das Bauvorhaben finanzierenden Bank bereits vor Baubeginn mit abgeschlossenen Bauträgerverträgen eine Vorvermarktung von mindestens 30 % der Gesamterlöse des Bauvorhabens sicherstellen. Vor diesem Hintergrund und aufgrund der erheblichen Investitionen der Verkäuferin erklärt sich der Käufer mit nachstehenden Rücktrittsregelungen einverstanden, welches Eingang in den notariellen Bauträgerkaufvertrag findet. Für den Fall, dass die Verkäuferin dem Käufer nicht innerhalb von vier Wochen seit dem Tage der Beurkundung mitgeteilt hat, dass sie durch Abschluss von Bauträgerverträgen die Vorvermarktungsquote von mindestens 30 % der Gesamterlöse des Bauvorhabens erreicht hat, steht der Verkäuferin und Käufer jeweils das Recht zu, von diesem Kaufvertrag zurückzutreten. Die Verkäuferin versichert,

dass sie den Käufer und den Notar unverzüglich über die Erfüllung der Vorvermarktungsquote im obigen Sinne informieren wird. Die Verkäuferin ist jederzeit berechtigt, auf das vorstehende Rücktrittsrecht durch Erklärung gegenüber dem Käufer zu verzichten; der Käufer nimmt diesen Verzicht bereits jetzt an. Der jeweilige Rücktritt ist ausschließlich gegenüber der anderen Partei auszuüben. Dem Notar ist lediglich zu Informationszwecken eine Ablichtung der Rücktrittserklärung zu überlassen. Diese Rücktrittsrechte erlöschen mit Erreichen der Vorvermarktungsquote oder mit dem Verzicht der Verkäuferin auf dieses Rücktrittsrecht.

h) Zusätzliche Unwägbarkeiten | Risiken

Ohne dass diese Aufzählung den Anspruch auf Vollständigkeit in sich birgt, so darf der Käufer nicht vergessen, dass es trotz ordnungsgemäßen Vertragswesens und leistungsfähiger und williger Verkäuferin Fallkonstellationen gibt, auf die beide Seiten keinen Einfluss haben: Durch Unwetter oder ähnliche Naturgewalten (höhere Gewalt) verzögert sich die Fertigstellung des Bauvorhabens (kein Schadensersatz), durch Streik steht das Personal nicht oder nur eingeschränkt zur Verfügung bzw. Subunternehmer sind nicht arbeitsfähig, (nachträgliche) Sonderwünsche der Käufer behindern den Bauablauf oder aufgrund öffentlich-rechtlicher oder gerichtlicher Entscheidungen kommt es zur Baueinstellung etc. Die Verkäuferin haftet insbesondere auch dann nicht für eine Überschreitung des Fertigstellungstermins, soweit die Terminüberschreitung auf Maßnahmen zur Bekämpfung sich ausbreitender Infektionskrankheiten, insbesondere von Covid-19, beruhen. Dies können Maßnahmen wie etwa Tätigkeitsverbote, Bewegungseinschränkungen oder Quarantänen sein. Ferner Wirtschaftssanktionen, insbesondere aufgrund des Ukraine-Krieges, soweit sie in ihrem Umfang und ihren Folgen heute noch nicht konkret absehbar sind und die dazu führen, dass Arbeitskräfte, Baumaterialien oder -geräte trotz vorausschauender Beschaffungsmaßnahmen der Verkäuferin zu der Zeit nicht verfügbar sind, zu der sie für die vertragsgerechte Bauerrichtung benötigt werden, oder vergleichbare Störungen bei der Bauerrichtung auftreten. Weitergehende Schadensersatzansprüche sind ausgeschlossen, soweit der Verkäuferin nicht Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt. Damit entfallen für den Zeitraum des Verzuges auch die zunächst eingeplanten Mieteinnahmen für den Käufer. Die Verkäuferin ist verpflichtet, den Käufer unverzüglich zu informieren, wenn ein späteres Datum für die Bezugsfertigkeit wahrscheinlich ist.

Gerät die Verkäuferin mit der Fertigstellung in Verzug, ist der Käufer berechtigt, eine pauschale Entschädigungsleistung pro m² Wohnfläche und je TG-Stellplatz für jeden vollendeten Monat zu verlangen. Für den Verzugszeitraum von vier Monaten sind weitergehende Schadensersatzansprüche wegen der verzögerten Fertigstellung ausgeschlossen, soweit der Verkäuferin nicht grobe Fahrlässigkeit oder Vorsatz zu Last fällt. Dem Käufer ist der Nachweis eines höheren Schadens vorbehalten. Die Entschädigungsleistung ist auf den Schaden anzurechnen.

Die Teilungserklärung UVZ-Nr.: 1629/2025 VH des Notars Dr. Michael von Hinden (Amtssitz: Alstertor 14 in 20095 Hamburg) wurde am 12.09.2025 erstellt. Die Baugenehmigung vom 29.04.2025 ist zum Zeitpunkt der Prospektierung vollzugsfähig.

3. Lage

Von entscheidender Bedeutung für den Wert einer Immobilie ist immer ihre Lage. Dabei kommt es sowohl auf die Makro- als auch die Mikrolage an. Der Käufer muss daher, bevor er seine Kaufentscheidung trifft, prüfen, wo sich die Liegenschaft befindet. Nur in einer ökonomisch und ökologisch gesunden Umgebung ist mit einer stabilen Entwicklung des Immobilienmarktes zu rechnen. Dabei kommt es auch darauf an, in welchem Stadtviertel sich die Liegenschaft befindet, denn auch innerhalb der gleichen Stadt gibt es aufgrund der unterschiedlichen Nachfrage erhebliche Differenzen beim Immobilienwert. Gleiche Entwicklungen gibt es dann

auch innerhalb des gleichen Stadtviertels. Des Weiteren ist immer zu berücksichtigen, dass die Prüfung immer nur den aktuellen Zustand widerspiegelt. Künftige städtebauliche Entwicklungen, Wohntrends oder geänderte wirtschaftliche Rahmenbedingungen können dazu führen, dass sich die Standortattraktivität ändert und damit der Immobilienwert aufgrund der geänderten Nachfrage steigt oder fällt.

Die Liegenschaft befindet sich im Bundesland Schleswig-Holstein, in der Stadt Norderstedt rund 20 km von der Innenstadt von Hamburg entfernt und wird im Prospekt Teil A dargestellt. Es gilt aber auch hier, dass das Umfeld der Liegenschaft sowie die Entwicklung der Mieten und Immobilienpreise Schwankungen unterworfen sind, die einerseits dem Käufer zum Vorteil, aber auch zum Nachteil gereichen können, was in jedem Fall erhebliche Auswirkungen auf die Werthaltigkeit der Eigentumswohnung haben kann. Der Käufer muss immer berücksichtigen, dass sich der Immobilienwert niemals linear entwickelt.

4. Zustand der Liegenschaft

Maßgebend für den Immobilienkäufer ist neben den zuvor beschriebenen Kriterien, dass es sich um eine zeitgemäße angepasste Bauausführung handelt. Dies bedeutet, dass Raumaufteilung, Pläne/Grundriss und Ausstattung sowie die verwendeten Materialien den Wünschen der heutigen Käuferschaft entsprechen, da nur dann sichergestellt werden kann, dass auch ein adäquater Immobilienwert vorhanden ist. Entsprechende Ansichten, Grund- und Geschosspläne sowie die Bauleistungsbeschreibung finden sich in der Teilungserklärung, so dass sich der Käufer ein Bild von der beabsichtigen Baumaßnahme machen kann. Gleichzeitig finden diese Informationen Eingang in den notariellen Kaufvertrag.

a) Bauvorhaben

Die Verkäuferin verpflichtet sich, die Wohnanlage und insbesondere das vertragsgegenständliche Wohnungseigentum gemäß der Teilungserklärung und der Baubeschreibung (Stand: 17.06.2025) zu errichten. Diese Urkunden sind dem Kaufvertrag als Bezugsurkunde beigefügt.
Bei Zweifeln über die zu erbringenden Leistungen geht die Baubeschreibung den Bauplänen vor. Soweit Leistungen in der Baubeschreibung nicht im Detail beschrieben sind, ist die Verkäuferin ermächtigt, den Inhalt der Leistungen nach billigem Ermessen zu bestimmen. Die Darstellung der Umgebung des Kaufobjektes oder angrenzender Bereiche ist nur insoweit verbindlich, als sie den Gesamtcharakter der Bebauung und die Bebauungsdichte beschreibt.
Die Verkäuferin hat die geschuldeten Neubauleistungen unter Verwendung normgerechter Baustoffe nach den gesetzlichen Anforderungen und, soweit in der Baubeschreibung kein anderer Zeitpunkt vereinbart ist, den zum Zeitpunkt der Bauanzeige beim Bauamt (05.11.2024) für das betreffende Gewerk geltenden DIN-Vorschriften geltenden Fassung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und unter Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen; spätere Änderungen dieser Regelungen müssen nur beachtet werden, wenn sie bereits zu diesem Zeitpunkt zuverlässig vorhersehbar waren. Maßgeblich sind die in der Grundlagenurkunde UVZ-Nr.: 1360/2025 VH vom 12.09.2025 niedergelegte Baubeschreibung und die Pläne im Rahmen der Teilungserklärung vom 12.09.2025, UVZ-Nr.: 1360/2025 VH. Eine hiervon abweichende Ausführung ist ohne Zustimmung des Käufers nur dann zulässig, wenn sie durch behördliche Auflagen erforderlich wird oder wenn sie sich als technisch und/oder wirtschaftlich notwendig erweist und dem Käufer zumutbar ist oder so geringfügig ist, dass bei objektiver Betrachtung hierdurch die schutzwürdigen Interessen des Käufers nicht berührt

werden. In jedem Fall muss die ersetzende Leistung gleichwertig sein. Das ist dann der Fall, wenn die Abweichungen Güte, Wert und Gebrauchsfähigkeit des Vertragsgegenstandes nicht mindern.
Die in den Plänen enthaltenen Möblierungsvorschläge haben lediglich illustrativen Charakter. Für Einbauten und Ausstattung des Vertragsgegenstandes ist allein die Baubeschreibung maßgebend, die Vorrang vor Plänen und Zeichnungen hat.

b) Ausnahmen und Nutzungshinweis

Um ungerechtfertigte Beurteilungsspielräume auszuschließen und um dem Käufer eine sachlich fundierte Kaufentscheidung zu erleichtern, weist die Verkäuferin insbesondere auf folgende Gegebenheiten gesondert hin:

- Die DIN 5034 „Tageslicht in Innenräumen" findet keine Anwendung.
- Trotz des in der Baubeschreibung vereinbarten erhöhten Schallschutzes im Hochbau gem. DIN 4109- 5, Stand August 2020, Beiblatt 2, Tabelle 2 kann nicht sichergestellt werden, dass keine Geräusche von außen oder aus benachbarten Räumen wahrgenommen werden.
- Ausgenommen von den in der Baubeschreibung befindlichen Anforderungen an den Schallschutz sind nicht reproduzierbare Nutzergeräusche sowie Geräusche, die durch den Betrieb von elektrischen Rollläden und Rolltoren entstehen. Anforderungen an den Schallschutz innerhalb einer Wohneinheit sind nicht vereinbart. Die Empfehlungen nach VDI 4100 finden keine Anwendung. Trotz der Einhaltung der normativen Anforderungen können nutzerabhängige Geräusche aus fremden Nutzungseinheiten wahr- genommen werden.
- Um den für die mechanische Wohnungslüftung erforderlichen Nachströmquerschnitt vom jeweiligen Raum zum Flur zu gewährleisten, muss abweichend von den anerkannten Regeln der Technik ein Ab- stand von ca. 2 cm zwischen Türblattunterkante und Bodenbelagsniveau gewährleistet sein.
- Eine Vermoosung oder Veralgung des Wärmedämmverbundsystems kann auch durch den Anstrich nicht ausgeschlossen werden.
- Bei der Elektroausstattung der Wohnungen werden die Werte der RAL RG 678 von November 2010 bzw. DIN 18015-2 vom Oktober 2021 nicht immer eingehalten.
- Die Bodenfläche der Tiefgarage wird eben geplant und hergestellt. Aufgrund toleranzkonformer Unebenheiten können lokale Pfützenbildungen (z.B. durch Schneereste und Tropfwasser von Fahrzeugen) nicht ausgeschlossen werden. Zur Sicherstellung der Dauerhaftigkeit der flächigen Bodenbeschichtung wird ein erweitertes Wartungs- und Instandhaltungskonzept (jährlicher Wartungsplan) der Hausverwaltung vorgelegt und ist durch die WEG (kostenpflichtig) zu beauftragen. Rissbildungen (sogenannte „Haarrisse") in Bauteilen wie Wänden, Decken, Putz- und Trockenbaubekleidungen, Anschlussfugen (z.B. zwischen Holzbauteilen und Fassadenputz etc.), die aufgrund der bauphysikalischen und materialbedingten Eigenschaften der Bauteile entstehen (z.B. Kriechen, Schwinden, Setzungen oder Austrocknungsprozesse) stellen keinen Mangel dar.
- Elastische Fugenabdichtungen aus Silikon, Acryl oder anderen Dichtstoffen bei Boden- Wandanschluss- fugen und in Sanitärbereichen (z.B. bei Badewannen und Duschtassen) können durch Senkungen oder Verformungen der Estrichflächen abreißen. Dies stellt keinen Mangel dar. Es handelt es sich um Wartungsfugen, die einer regelmäßigen

Überprüfung und ggf. Erneuerung durch eine vom Käufer beauftragte Fachfirma bedürfen, um Folgeschäden zu vermeiden.

- Die DIN 18531 wird als Planungsgrundlage für die Abdichtung von nicht genutzten und genutzten Dächern sowie von Balkonen, Loggien und Laubengängen im Sinne einer „anerkannten Regel der Technik" herangezogen. Die Abdichtung der Dachflächen (genutzt oder ungenutzt) erfolgt ausschließlich auf der Grundlage der DIN 18531 oder der „WU-Richtlinie" (vgl. Abschnitt B.5. und D.2 der Baubeschreibung). Es gelten zudem die Fachregeln des Dachdeckerhandwerks. Die Flachdachrichtlinie wird von der Fachwelt nicht als allgemein anerkannte Regel der Technik eingestuft und findet daher keine Anwendung.

- Für sämtliche Räume im Untergeschoss (auch die Abstellräume der Erwerber) und für die Tiefgarage wird vor dem Hintergrund der Wasserdurchlässigkeit der Betonbauteile die Nutzungsklasse B festgelegt. Die Nutzungsklasse B lässt eine hohe Luftfeuchtigkeit der Räume, Feuchtstellen („Dunkelfärbungen"), Wasserperlen und Tauwasserbildung auf den Bauteiloberflächen zu. Eine höherwertige Nutzung der genannten Räume ist nicht möglich. Das bedeutet, dass zum Beispiel die Abstellräume im Untergeschoss als untergeordnete Lagerräume mit geringen Anforderungen und geringer Nutzung geplant werden. Sie sind weder für Wohnzwecke, noch für die Lagerung von feuchte- und / oder temperaturempfindlichen Gegenständen geeignet.

- Zur Einhaltung der nach Trinkwasserverordnung geforderten Trink-wasserqualität bis zur letzten Entnahmestelle in der Wohneinheit ist der bestimmungsgemäße Betrieb der Trinkwasseranlage erforderlich und liegt in der Verantwortung des jeweiligen Wohnungsnutzers. Es muss sichergestellt sein, dass durch regelmäßige Benutzung der Zapfstellen eine ausreichende Spülung der Trinkwasserrohrleitungen durchgeführt und hierdurch eine längere Stagnation des Trinkwassers (> 72 h) in den Rohrleitungen vermieden wird.

c) Wohnfläche

Die Wohnfläche des Wohnungseigentums wird gemäß Wohnflächenverordnung (WoFiV) auf Grundlage der Bauantragspläne ermittelt. Grundflächen von Loggien/ Dachterrassen, Balkone und Terrassen jeweils mit 50 % ihrer Grundfläche berücksichtigt.. Kubikmeterangaben beruhen auf der Berechnung der lichten Raumhöhe über der Wohnfläche. Raumkoffer, Stürze, Wechselpodeste etc. bleiben bei der Raumberechnung außer Ansatz. Alle Flächen-, Höhen-, Längen- und Raumangaben sowie Angaben in etwa beigefügten Plänen sind Circa-Angaben.
Geringfügige Änderungen der Wohnfläche (+/- 3 %) und der Raumaufteilung sind nach der Rechtsprechung durch den Käufer hinzunehmen und berechtigen nicht zur Kaufpreisminderung gegenüber der Verkäuferin und der Kaufvertrag ist entsprechend ausgestaltet (vgl. BGH-Urteil vom 22.10.1999 Az.: V ZR 398/98 in NJW-RR 2000, 202 „Geringfügigkeitszuschlag"). Abweichungen der Wohnfläche von bis zu 2 % haben daher im vorliegenden Fall keinen Einfluss auf den Preis oder den sonstigen Vertragsinhalt. Bei einer darüberhinausgehenden Abweichung ist für den Vertragsgegenstand ein Kaufpreisausgleich pro qm Wohnfläche vorzunehmen. Die Anpassung erfolgt im vorliegenden Fall nur für die über 2 % hinausgehenden Flächenveränderungen und nur insoweit, als diese nicht durch Ausführung von Sonderwünschen verursacht ist.
Die Berechnung der Wohnflächen gegenüber dem Mieter erfolgt nach der II. Berechnungsverordnung (BV) in der Fassung der sog. Wohnflächenverordnung (WoFlV). Es ist darauf hinzuweisen, dass es nach aktueller BGH-Rechtsprechung allerdings bei der Vermietung

der Wohnung auf die tatsächliche Größe der Wohnung ankommt (vgl. BGH-Urteil vom 18.11.2015, Az.: VIII ZR 266/14 in NJW 2016, 239). Der BGH hat diese Rechtsprechung auch auf die Betriebskostenabrechnung erweitert (BGH-Urteil vom 30.05.2018 Az.: VIII ZR 220/17 in NJW 2018, 2317). Die Betriebskosten sind nach den tatsächlichen Gegebenheiten und nicht nach den Parteivereinbarungen abzurechnen. Da die letzte Entscheidung unmittelbaren Einfluss auf Nebenkostenabrechnungen hat, steht zu befürchten, dass hier zukünftig aufgrund von Messfehlern/Umlagemaßstäben Streitpotential besteht.
Die Berechnung der Wohnflächen gegenüber dem Mieter erfolgt nach der II. Berechnungsverordnung (BV) in der Fassung der sog. Wohnflächenverordnung (WoFlV). Dabei ist zu berücksichtigen, dass Balkone und Terrassen aufgrund der erhöhten Wohnqualität und Werthaltigkeit bei der Planung mit der Hälfte ihrer Grundfläche angesetzt werden. Diese Berechnung unterscheidet sich von der Regelung der WoFlV, die diese Flächen nur mit ¼ ihrer Grundfläche berücksichtigt.
Der BGH hat nunmehr zu der Berechnung der Fläche von Balkonen, Terrassen und Wintergärten entschieden, dass ein anderer Berechnungsmodus möglich ist, wenn er örtlich üblich ist. Eine solche maßgebende Verkehrssitte setzt voraus, dass abweichend von den sonst anwendbaren Bestimmungen – z. B. der Wohnflächenverordnung – ein anderes Regelwerk, mithin die II. Berechnungsverordnung, die DIN 283 oder die DIN 277 insgesamt angewendet wird (BGH-Urteil vom 17.04.2019, Az.: VIII ZR 33/18 in NJW 2019 S. 8 Nr. 25). Es kann daher unter Anwendung der II. Berechnungsverordnung bei einer Berechnung mit 1/2 der Fläche bleiben.

d) Sonderwünsche und Eigenleistung

Die Verkäuferin weist darauf hin, dass keine Änderungen an der beschriebenen Werkleistung möglich sind. Der Käufer hat insbesondere keinen Anspruch auf die Umsetzung von nachträglich geäußerten Änderungswünschen oder die Vornahme von Eigenleistungen. Es kommt daher die Ausstattungslinie A gemäß Baubeschreibung (Anlage G 1.5 zur Grundlagenurkunde) zur Anwendung.

e) Immissionen und Beeinträchtigungen

Im Hinblick auf die zeitversetzte Herstellung der Gebäude im nördlich gelegenen Baufeld (Flurstück 329) weist die Verkäuferin auf folgende Umstände gesondert hin:

- Durch die dortigen Bauarbeiten ist mit entsprechenden Lärmbelästigungen zu rechnen
- Die Tiefgaragenzufahrt wird im Rahmen der finalen Herstellung des Kösliner Rings zeitweise eingeschränkt sein.
- Die Einbringung und Inbetriebnahme der Unterflurmüllboxen kann in Abstimmung mit der Stadt Norderstedt voraussichtlich erst mit der finalen Herstellung des Kösliner Rings erfolgen. Bis zu die- sem Zeitpunkt wird die Müllentsorgung vollständig über Behälter auf dem Baugrundstück selbst gewährleistet sein.
- Die Hauseingänge sind nur über den Kösliner Ring erreichbar. Dementsprechend ist der Zugang zu den Hauseingängen bis zur Fertigstellung eingeschränkt, aber nutzbar.
- Die Außenanlagen im Übergangsbereich der Grundstücksgrenze und des Kösliner Rings können erst im Zuge der finalen Herstellung der Erschließungsstraße hergerichtet werden.
- Die Fertigstellung der auf dem Flurstück 327 geplanten Kinderspielflächen wird voraussichtlich erst nach Abschluss der Arbeiten auf dem Nordbaufeld erfolgen können. Der Spielflächennachweis für das hiesige Baugrundstück wird bereits durch die auf dem eigenen Grundstück geplanten Spielflä- chen erbracht.
- Die Fertigstellung der auf dem Flurstück 327 geplanten Paketbox wird voraussichtlich erst nach Abschluss der Arbeiten auf dem Nordbaufeld (Flurstück 329) erfolgen können.

- Die Erschließungsstraße Kösliner Ring wird spätestens im 1. Quartal 2030 endgültig hergestellt sein. Bis dahin wird eine Baustraße (mit Asphaltdecke) bestehen.

Der Käufer akzeptiert diese Umstände als vertragsgemäß. Bezugsfertigkeit und vollständige Fertigstellung des Kaufgegenstands sind aufgrund des hiermit entsprechend ausgestalteten Herstellungsanspruchs des Käufers nicht von der Ausführung dieser nachlaufenden Tätigkeiten abhängig. Der Käufer verpflichtet sich aus diesem Grund weder Ausgleichsansprüche nach § 906 Abs. 2 BGB noch Schadensersatz- noch Unterlassungsansprüche nach § 1004 BGB gegenüber der Verkäuferin herzuleiten. Der Käufer verpflichtet sich der Verkäuferin gegenüber, seinen etwaigen Mietern insoweit einen entsprechenden Verzicht auf mietvertragliche Rechte und Ansprüche aufzuerlegen.

f) Photovoltaikanlage

Die Verkäuferin ist berechtigt, mit einer von ihr zu bestimmenden Firma einen Vertrag über eine Photovoltaikanlage über einen längeren Zeitraum bis zu 20 Jahren zu schließen, die Vertragsbedingungen frei zu vereinbaren und diese einschl. sämtliche zu deren Betrieb erforderlichen Nebenanlagen (Schalt- und Messstation, Wechselrichter, Kabelverbindungen usw.) auf dem Dach der Gebäude zu installieren bzw. installieren lassen.

Dem Käufer ist insoweit bekannt, dass der Entwurf aus Anlage G 2.3.1 nicht final ist und dass im Zuge der abschließenden Auswahl des Betreibers der Photovoltaikanlage auch andere und/oder zusätzliche Belastungen notwendig werden könnten
Nach Ablauf von 20 Jahren soll die Anlage in das Eigentum der WEG gehen. Die Verkäuferin ist berechtigt, alle hierzu erforderlichen baulichen und technischen Arbeiten auf eigene Kosten vorzunehmen bzw. vornehmen zu lassen, auch soweit hierzu in Gemeinschaftseigentum eingegriffen werden muss. Etwaige hierdurch entstehende Schäden am Gemeinschaftseigentum hat sie auf eigene Kosten unverzüglich zu beseitigen. Sie ist auch berechtigt, eine in ihrem Eigentum stehende Anlage an beliebige Dritte zu verkaufen. Die Kosten der Installation, Instandhaltung und Instandsetzung trägt im Verhältnis zur WEG die Verkäuferin. Der zum Betrieb dieser Anlage erforderliche Wechselrichter befindet sich im Bereich der PV Modul-Flächen. Über die TGA-Installationsschächte wird die Verbindung zum Einspeisezähler hergestellt. Eigentümer der Photovoltaikanlage wird ein von Der Verkäuferin zu bestimmender Dritter sein. Zur Sicherung dieses Rechts wird eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit bestellt werden. Der Käufer ist verpflichtet, für den Fall, dass ein Dritter in den von der Verkäuferin geschlossenen Vertrag als Berechtigter eintritt, eine entsprechende beschränkt persönliche Dienstbarkeit gleichen Inhalts zu bestellen.

5. Eigen- oder Fremdnutzungskonzepte

Wenn der Käufer alle zuvor genannten Punkte berücksichtigt hat, stellt sich sodann für ihn die Frage, ob er die Eigentumswohnung selbst bewohnen möchte (sog. Eigennutzungskonzept) oder sie an einen Dritten vermieten will (sog. Fremdnutzungskonzept), da beides grundsätzlich möglich ist.

a) Generelle Erwägungen

Sollte sich der Käufer für die Vermietung entscheiden, so muss er sich darüber im Klaren sein, dass vermietete Eigentumswohnungen im Fall der Weiterveräußerung den Nachteil haben, dass

sie für einen Eigennutzer grundsätzlich eher nicht in Betracht kommen. Der Kapitalanleger als Käufer ist an einer rentablen Kapitalanlagemöglichkeit interessiert, bei der der wirtschaftliche Vorteil sich erst aufgrund einer längeren Haltedauer verwirklichen kann, da die Transaktionskosten zuvor erst erwirtschaftet werden müssen. Der Käufer muss dabei auch berücksichtigen, dass die Vertriebskosten (Werbemaßnahmen und insbesondere Vertriebsprovisionen) in der Regel immer höher sind als vergleichbare marktübliche Maklerprovisionen. Was die konkreten Vertriebskosten angeht, so kann der Käufer diese bei Interesse bei der Verkäuferin im konkreten Einzelfall erfragen, da diese je nach Vertriebspartner und Vertriebsstand unterschiedlich hoch sein können. Des Weiteren ist zu beachten, dass der zu erzielender Verkaufspreis bei einer raschen Weiterveräußerung (Notveräußerung) in der Regel niedriger ist, als der hier vorliegende Kaufpreis. Eine kurzfristige Weiterveräußerung würde somit – saldiert betrachtet – eine nachteilige Kaufpreisentwicklung beinhalten.

b) Eigennutzung

Der klassische Eigennutzer ist bestrebt, die Wohnung nach seinen Wünschen und Vorstellungen entstehen oder umgestalten zu lassen. Im vorliegenden Fall kann der Käufer aber keine Sonderwünsche geltend machen, sondern ist an die Ausstattung gemäß Baubeschreibung. Gebunden.

c) Fremdnutzung

Die Alternative zur Eigennutzung ist die Fremdnutzung. Entscheidet sich der Käufer für die Vermietung, kommt es wesentlich auf die Vermietbarkeit der Eigentums-wohnung an. Für die Vermietbarkeit sind die Lage, der Wohnungszuschnitt und die Ausstattung maßgebend. Die Prospektherausgeberin/Verkäuferin geht aufgrund ihrer vorherigen Studien zur Vermietbarkeit von einer Eigentumswohnung mit Vermietungspotential aus. Bei den Angaben im Prospekt zu Mieterwartungen oder den Berechnungsbeispielen handelt es sich um die Ergebnisse von Recherchen zu ortsüblichen Mieten und nachhaltig zu erzielenden Mieten. Alle diese Angaben sind Momentaufnahmen der Marktsituation, die einem teilweise raschen Wandel unterworfen sind. Seitens der Verkäuferin kann für diese Angaben keine Gewähr übernommen werden.

aa) Generelle Erläuterungen zur Mietpreisbremse

Zukünftige Mieterhöhungen nach Erstvermietung betreffend ist der Käufer an die gesetzlichen Vorgaben zu Mieterhöhungsverlangen gebunden. Das Gesetz zur Dämpfung des Mietanstieges auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung wurde am 05.03.2015 im Bundestag verabschiedet und vom Bundesrat in der Sitzung am 27.03.2015 abschließend beraten und bestätigt. Diese Neuregelungen (sog. Mietpreisbremse) sind mit Wirkung zum 01.06.2015 in Kraft getreten, womit den Bundesländern das Recht eingeräumt wurde, bis Ende 2020 Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt zu bestimmen. Die Einstufung gilt dann anschließend 5 Jahre bis 2025. Die Bundesregierung hatte sich am 10.04.2024 auf die Umsetzung der im Koalitionsvertrag vereinbarten Verlängerung der Mietpreisbremse um 3 Jahre bis 2029 geeinigt. Der vorliegende Gesetzesentwurf diesbezüglich ist noch in der Abstimmung, da das Bundesjustizministerium eine Beendigung per 31.12.2028 vorschlägt (Quelle: Haufe News 02.07.2024). Der Bundesrat hatte in seiner Sitzung vom 14.Februar 2025 einen Gesetzesentwurf zur Verlängerung der Mietpreisbremse bis zum 31.12.2029 beschlossen. Der Gesetzesentwurf wurde zunächst der noch amtierenden Bundesregierung zugeleitet. Diese konnte innerhalb von 6 Wochen eine Stellungnahme abgeben. Danach wäre

der Gesetzesentwurf an den Bundestag weiterzuleiten. Aufgrund des Regierungswechsels haben sich CDU, CSU und SPD im Rahmen der Sondierungsgespräche darauf geeinigt, dass die Mietpreisbremse zunächst um 2 Jahre verlängert wird (Quelle: Ergebnisse der Sondierungen von CDU; CSU und SPD vom 08.03.2025 Seite 10).
Der Koalitionsvertrag vom 05.05.2025 sieht vor, die Mietpreisbremse um weitere vier Jahre zu verlängern, also bis zum 31.12.2029. Inhaltliche Verschärfungen der Mietpreisbremse, wie eine Verschärfung der Kappungsgrenze, die bei den Koalitionsverhandlungen diskutiert worden ist, sieht der Koalitionsvertrag nicht vor. Jedoch soll bis zum 31.12.2026 eine Expertengruppe eine Bußgeldbewehrung bei Nichteinhaltung der Mietpreisbremse vorbereiten. Bisher ist keine solche Sanktion vorgesehen. Der Vermieter ist zwar dem Risiko ausgesetzt, dass Mieter eine Anpassung für die Zukunft sowie eine Rückzahlung überzahlter Mieten von bis zu drei Jahren fordern können, wovon de facto jedoch in der Vergangenheit nur wenige Mieter Gebrauch machten. Dies bedeutet, dass die neue Miete nur noch um zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf (sog. Kappungsgrenze). Der Bundestag hat nunmehr am 26.06.2025 die Verlängerung der Mietpreisbremse bis zum 31.12.2029 beschlossen und das Gesetz ist am 23.07.2025 in Kraft getreten.
Dies bedeutet, dass die neue Miete nur noch um zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf (sog. Kappungsgrenze). Erstvermietungen neu gebauter Wohnungen nach dem Stichtag 01.10.2014 sind davon aber ausgenommen, um den Wohnungsbau nicht zu gefährden. Gleiches gilt für grundlegend sanierte/modernisierte Wohnungen.

bb) Besonderheiten in Schleswig-Holstein

In Schleswig-Holstein gibt es 2025 keine Mietpreisbremse, da die Regelung bereits Ende 2019 abgeschafft wurde und am 22.05.2025 im Parlament ein Antrag auf Wiedereinführung der Mietpreisbremse abgelehnt wurde. Stattdessen gilt in 62 Gemeinden eine abgesenkte Kappungsgrenze, die Mieterhöhungen auf maximal 15 Prozent innerhalb von drei Jahren begrenzt, statt der üblichen 20 Prozent. Die Kappungsgrenzenverordnung ist zum 1. Mai 2024 in Kraft treten und für fünf Jahre gültig sein (Landesverordnung über die Bestimmung der Gebiete mit abgesenkter Kappungsgrenze nach § 558 Absatz 3 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches (Kappungsgrenzenverordnung Schleswig-Holstein - KappVO SH) vom 25. März 2024 in GVOBL 2024.308). Die Stadt Norderstedt ist eine dieser 62 Städte, für die es eine abgesenkte Kappungsgrenze auf 15% für Mieterhöhungen gibt.

cc) Modernisierung

Am 01.01.2019 ist eine Verschärfung der Mietpreisbremse in Kraft getreten. Das „Gesetz zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache Mietrechtsanpassungsgesetz – MietAnpG“ BGBl. I 2018 S. 2648 vom 21.12.2018). Ein wesentlicher Punkt ist eine Reduzierung der umlagefähigen Modernisierungskosten von 11 % auf 8 % p. a. sowie die damit verbundene Einführung einer weiteren Kappungsgrenze von 3,00 €/m² innerhalb von 6 Jahren. Ferner wurde eine Auskunft über den Vormieter eingeführt und der Mieterschutz bei Weitervermietung zu sozialen Zwecken gestärkt. Da es sich im vorliegenden Fall aber um die grundlegende Modernisierung von leerstehenden Wohnungen und deren erstmalige Neuvermietung handelt, werden diese von der Neuregelung nicht tangiert.

dd) Mietspiegel

Das Gesetz zur Reform des Mietspiegelrechts (Mietspiegelreformgesetz – MsRG) vom 10.08.2021 wurde am 17.08.2021 veröffentlicht (BGBl. I 2021 S. 3515) und ist mit Wirkung zum 01.07.2022 in Kraft getreten.
Das Gesetz sieht künftig Mietspiegel für alle Städte und Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern vor. Für die Erstellung sind die nach Landesrecht zuständigen Behörden verantwortlich. Gebietskörperschaften der genannten Größe ohne Mietspiegel haben bis spätestens 01.01.2023 Zeit, einen Mietspiegel zu erstellen und zu veröffentlichen. Für die Erarbeitung eines qualifizierten Mietspiegels gilt eine verlängerte Übergangsfrist bis zum 01.01.2024. Dabei ist es den verpflichteten Kommunen freigestellt, ob sie die ortübliche Vergleichsmiete mittels eines einfachen oder qualifizierten Mietspiegels offenlegen. Insofern wird es auch weiterhin zwei Arten von Mietpreisübersichten geben.
Daneben werden mit der Mietspiegelrechtsreform einheitliche Mindeststandards zur Mietspiegelerstellung eingeführt, wobei die Anforderungen an einfache Mietspiegel niederschwelliger sind. Eine weitere Neuerung im Mietspiegelrecht ist die Auskunftspflicht von Mietern und Vermietern. Sie müssen demnächst auf Verlangen zwingend Informationen über ihr Mietverhältnis und die Merkmale ihrer Wohnung erteilen und im Fall einer Verweigerung mit einem Bußgeld rechnen. Um die Datengrundlage darüber hinaus zu verbessern, erhalten die verantwortlichen Behörden bzw. die von ihnen beauftragten Institute mehr Befugnisse zur Verarbeitung vorhandener Daten aus anderen Stellen. Darunter fallen etwa Daten aus dem Melderegister, bei der Verwaltung der Grundsteuer bekannt gewordene Daten sowie Daten aus der Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus.
Mit der Festlegung von neuen Erhebungskriterien gehen jedoch keine Veränderungen der zeitlichen Gültigkeitsgrenzen einher. So bleibt es dabei, dass einfache Mietspiegel nach zwei Jahren an die Marktentwicklung anzupassen und qualifizierte Mietspiegel nach vier Jahren neu zu erstellen sind. Diese Thematik der zeitlichen Gültigkeitsgrenzen war im Vorfeld umstritten, da angedacht war, Daten über einen längeren Zeitraum als 4 Jahre einfließen zu lassen (ursprünglich sollten Daten von bis zu 10 Jahren berücksichtigt werden), was zu nicht unerheblichen Verzerrungen geführt hätte. Seit 01.01.2020 hat der Gesetzgeber als Kompromiss einen Zeitraum von 6 Jahren bei der Datenerhebung angesetzt.

ee) Mietenbegrenzung

Das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) – sogenannter Mietendeckel – war am 23.02.2020 in Kraft getreten und sollte in Berlin die Nettokaltmieten im preisfreien Wohnraum einfrieren. Mit dem Gesetz sollten die Mieten in der Hauptstadt für fünf Jahre nicht mehr steigen (Basis für die Mietberechnung war der Stichtag 18.06.2019). Das Bundesverfassungsgericht hat am 15.04.2021 das in Berlin geltende Gesetz zum Mietendeckel für nichtig erklärt. Zur Begründung führt das Gericht aus, dass der Bund als Gesetzgeber das Mietpreisrecht im BGB bereits abschließend geregelt hat und aufgrund der Sperrwirkung des Bundesrechtes für die Gesetzgebungsbefugnis der Länder kein Raum bestünde (Beschluss vom 25.03.2021 Az.: 2 BvF 1/20, 2 BvL 4/20, 2 BvL 5/20, veröffentlicht am 15.04.2021).
Es wird nunmehr seitens der involvierten Gruppierungen die Frage aufgeworfen, ob der „Mietendeckel" auf Bundesgesetzgebungsebene eingeführt werden soll. Das Ergebnis dieser Diskussion ist noch offen, es ist aber nicht auszuschließen, dass hier zukünftig gesetzgeberische Entscheidungen erfolgen werden.

Es ist daher insgesamt festzuhalten, dass der Käufer die zukünftige Miete nach erfolgter Erstvermietung nur unter bestimmten gesetzlich normierten Voraussetzungen und somit nur eingeschränkt erhöhen kann.
Was die Bonität des Mieters betrifft, so wird diese anhand marktgängiger Vorgaben überprüft (sog. Selbstauskunftsformular mit Gehaltsnachweisen etc.). Dabei ist zu berücksichtigen, dass diese Kriterien sich im Laufe der Zeit (z. B. Arbeitsplatzverlust, Ehescheidung) negativ verändern können.
Unabhängig davon muss sich jeder Käufer der generell bekannten tatsächlichen und rechtlichen Risiken aus einer Immobilienvermietung bewusst sein. Es kann dauern, bis der Käufer einen neuen Mieter findet. Es gibt die generellen Probleme mit der Nichtzahlung der Miete oder den Streit wegen Mietminderungsgründen.

6. Immobilienmanagement

Eine Immobilie muss bewirtschaftet werden. Die Qualität des Immobilien-managements ist über die Jahre hinweg maßgeblich für die Bestandssicherung einer Immobilie und Grundlage für eine potenzielle Wertsteigerung. Immobilien-management umfasst entsprechend der getroffenen vertraglichen Vereinbarungen die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums sowie des Sondereigentums.

a) Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG)

Immobilienmanagement umfasst entsprechend der getroffenen vertraglichen Vereinbarungen die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums sowie des Sondereigentums. Durch den Erwerb der Eigentumswohnung und spätestens mit der Grundbucheintragung wird der Käufer kraft Gesetzes (Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG) nachfolgend „WEG" genannt) Mitglied der Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG).

Dies bedeutet konkret, dass im Fall der fehlenden Leistungsfähigkeit von einzelnen Eigentümern die anderen Eigentümer der WEG diese Kosten mittragen müssen, zu ihren eigenen Verpflichtungen aus den Miteigentumsanteilen somit hinzuzurechnen sind. Des Weiteren muss der Käufer sich darüber im Klaren sein, dass innerhalb der WEG-Mehrheitsentscheidungen getroffen werden und er diese gegebenenfalls gegen sich gelten lassen muss, was ein gewisses Konfliktpotenzial in sich bergen kann. Sollte der Käufer der Auffassung sein, dass bestimmte Maßnahmen zum Wohl der Liegenschaft erforderlich sind (z. B. Reparatur oder Ersatz von Dach, Außenfassade, Treppenhaus ‚Wärmedämmverbundsysteme erneuern, gebäudetechnische Ausrüstungen teilweise austauschen), so werden diese nur umgesetzt, wenn die Mehrheit der Miteigentümer sich diesem Vorschlag im Rahmen einer Eigentümerversammlung anschließt und ein entsprechender Beschluss gefasst wird, sodass dann der WEG-Verwalter mit der Umsetzung beauftragt werden kann.

b) WEG-Verwalter

Bei der Liegenschaftsverwaltung des Gemeinschaftseigentums ergeben sich die Aufgaben und Pflichten des Verwalters nach dem WEG. Davon zu unterscheiden ist der für das Sondereigentum zuständige Mietverwalter, dessen Tätigkeit im Abschnitt „Konzeptionelle Gestaltung" näher beschrieben wird.

Eine Liegenschaft muss erkennbar in einem geordneten und funktionsfähigen Zustand sein. Dies beginnt bereits mit der regelmäßigen Prüfung des baulichen Zustandes durch die Hausverwaltung und dem damit verbundenen Erfordernis von Verbesserungs- und Instandhaltungsvorschlägen und deren Umsetzung. Gleiches gilt für die Hege und Pflege der Außenanlagen. Die WEG-Verwaltung kümmert sich, sofern nötig, auch mittels anwaltlicher Unterstützung darum, dass die erforderlichen Hausgelder durch die Eigentümer gezahlt werden, damit dann die Versorger und andere Kostenpositionen gezahlt werden können. Sie sorgt dafür, dass die organisatorischen Rahmenbedingungen für die Eigentümerversammlungen gegeben sind, bereitet Beschlüsse vor, erstellt Wirtschaftspläne für die Verwaltung und rechnet die Mittelverwendung ab. Dabei ist es seine Aufgabe als effizienter WEG-Verwalter für eine einheitliche Beschlussfassung aller Mitglieder der Eigentümergemeinschaft zu sorgen. Zusammenfassend kann gesagt werden, dass der Gesamtzustand der Liegenschaft wesentlich durch die Tätigkeit des WEG-Verwalters geprägt wird und ohne funktionierende Verwaltung die Gefahr besteht, dass es zur Wertminderung kommen kann.

Bei der Liegenschaft Kösliner Ring 2,4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 13, 15, 17 und 19, 22846 Norderstedt wird die Firma Peters + Burkhardt (geschäftsansässig: Mittelweg 22, 20148 Hamburg) zum jeweils ersten WEG-Verwalter der „Wohnungseigentümergemeinschaft Nordlicht Garstedt Flurstück 335" bestellt. Die monatliche Vergütung des WEG-Verwalters beträgt 27,60 € je Wohnungseigentum und 10,00 € Gewährleistungsbetreuung und 5,00 € je Tiefgaragenstellplatz und 10,00 € Gewährleistungsbetreuung je Tiefgaragenstellplatz, alles jeweils zzgl. der jeweils gesetzlichen Umsatzsteuer in der derzeit gültigen Fassung (19 %). Diese Kosten muss der Käufer in seine Rentabilitätsvorschau aufnehmen, da die WEG-Verwaltungskosten grundsätzlich nicht auf die Mieter umgelegt werden können. Weitere Ausführungen zu den Verwaltungskosten befinden sich auch im Abschnitt konzeptionelle Gestaltung.

c) Sondereigentumsverwaltung

Firma Peters + Burkhardt (geschäftsansässig: Mittelweg 22, 20148 Hamburg) offeriert dem Käufer die Möglichkeit, die Verwaltung des Sondereigentums auf sie zu übertragen. Dies setzt allerdings eine konkrete individuelle Vereinbarung zwischen den Parteien voraus. Pro Wohnungseigentum sind dann derzeit monatlich 50,00 € zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer in der derzeit gültigen Fassung zu zahlen (19 %). Die SE-Verwaltung der Tiefgarage ist in diesem Betrag inkludiert.
Dies beinhaltet dann die Erfassung der Zahlungsvorgänge, die Erstellung der Nebenkostenabrechnung usw. entsprechend der Regelung der Grunddienstleistungen im Verwaltervertrag. Die Mietersuche/Mieterauswahl, kann dadurch erfolgen, dass der Verwalter externe Makler in Abstimmung mit den Eigentümers bezüglich der Provisionshöhe beauftragt, gleiches gilt auch im Rahmen der Anschlussvermietung der Abschluss des Mietvertrages, das außergerichtliche Mietinkasso (Mietzahlungs-, Nebenkostenzahlungs- und Räumungsklagen sowie die Erstellung der Mieterhöhungsverlangen und die Anpassung der Vorauszahlungen sind in dieser Grundpauschale enthalten. Ferner werden im Rahmen der Eigentümerversammlungen die Interessen gegenüber den Miteigentümern vertreten. Die Durchführung der gerichtlichen Mietzahlungs-, Nebenkostenzahlungs- und Räumungsklagen mittels externer Dritter (Rechtsanwälte, Gerichtsvollzieher) sind als entgeltliche Sonderleistungen in Anspruch zu nehmen.
Dem Käufer steht es frei, dieses kostenpflichtige Angebot anzunehmen oder sich eines Dritten als Sondereigentumsverwalter zu bedienen oder selbst die Verwaltung seiner Eigentumswohnung zu übernehmen. Falls er sich für die Sondereigentumsverwaltung

entschließt, muss er die dabei entstehenden nicht umlagefähigen Kosten in seine Finanzplanung einbeziehen.

Unter dem Gesichtspunkt der sorgfältigen Prüfung des Sachverhaltes muss der Käufer das Mietausfall- und Leerstandsrisiko bei seiner Planung mitberücksichtigen, denn ohne Abschluss eines Sondereigentumsverwaltungsvertrages muss er sich allein und auf eigene Kosten um das Mietinkasso kümmern, die Angemessenheit der Mietnebenkostenvorauszahlungen und Mietnebenkostennachzahlungen prüfen und die Durchsetzung der Nachforderungen in die Wege leiten, erforderliche Neuvermietungsaktivitäten starten oder die Kosten für Inserate/Internetwerbung oder gegebenenfalls eines externen Maklers eventuell tragen und den Rechtsweg beschreiten, wenn der Mieter nicht zahlt, um mittels Zahlungs- und Räumungsklage seine Rechte zu wahren. Die für die Vollstreckung entstehenden Kosten und die Risiken obliegen ihm sowohl bei der eigenen SE-Verwaltung als auch bei der durch Dritte durchgeführten SE-Verwaltung.
Aufgrund der unterschiedlichen Fertigstellung der einzelnen Wohnungen innerhalb der Immobilie kann auch der Mietvertragsbeginn variieren. In jedem Fall hat der Käufer bereits ab Übergabe der Wohnung die Bewirtschaftungskosten zu tragen und damit insbesondere auch die Hausgelder zu zahlen, auch wenn zu dieser Zeit aufgrund Leerstandes noch keine Mieteinnahmen vorhanden sein können.

7. Erhaltung des Immobilienwertes

Jede Immobilie bedarf der regelmäßigen Wartung und angemessenen Instandhaltung. Der Käufer muss daher bei seiner Planung berücksichtigen, dass finanzielle Vorsorge für zukünftig notwendig werdende Instandhaltungen/-setzungen durch Rücklagenbildung der Eigentümergemeinschaft erfolgen muss. Die diesem Angebot zugrunde liegende Teilungserklärung beinhaltet die regelmäßige monatliche Einzahlung einer Instandhaltungsrücklage. Die Höhe der Zahlung in die Instandhaltungsrücklage wird dabei durch die Wohnungseigentümergemeinschaft im Rahmen der Eigentümerversammlung festgelegt und kann sich jährlich ändern (Erhöhung aber auch Ermäßigung). Die ausreichende Bemessung obliegt daher ausschließlich den Eigentümern (Käufern) und ist nicht im Verantwortungsbereich der Verkäuferin angesiedelt. Die Instandhaltungsrücklage dient dazu, zukünftig anfallende Instandsetzungen am Gemeinschaftseigentum (z. B. Dach, Außenfassade, Treppenhaus, Heizungsanlage etc.) durch die angesparten Gelder der Eigentümergemeinschaft ganz oder teilweise zu bezahlen. Aufgrund der Neuerrichtung der Eigentumswohnungen fallen in den Anfangsjahren üblicherweise kaum Ausgaben an, so dass die vorgesehene Instandhaltungsrücklage zunächst nicht angegriffen werden muss und ein sukzessiver Aufbau erfolgt. Damit wird eine Reserve geschaffen, die zur Finanzierung später anfallender Instandhaltungsaufwendungen dient.
Als Kalkulationsbasis sind im vorliegenden Angebot monatliche Einzahlungen der Käufer in die Instandhaltungsrücklage pro Wohnung mit pauschal 0,25 €/m² im Monat und 1,00 € pro Tiefgaragenstellplatz vorgesehen. Ob diese Beträge zukünftig ausreichend sein werden, kann nicht abschließend quantitativ oder qualitativ beurteilt werden, es obliegt der Eigentümergemeinschaft über die Höhe neu zu beschließen.
Auch weitere Anpassungen an die künftigen Bedürfnisse und Wünsche der Mieter im Rahmen des Sondereigentums können Modernisierungsmaßnahmen nach sich ziehen. Insofern kann es dem Käufer zum Vorteil gereichen, wenn er auch bezüglich seines Sondereigentums ausreichende Rücklagen bildet, da es abhängig vom Zustand bei Übergabe der Wohnung im Zuge eines

Mieterwechsels zu erhöhten Kosten kommen kann (nicht nur unterstellte Schönheitsreparaturen).

8. Finanzierung

Eine Immobilienfinanzierung erfolgt, wenn keine öffentliche Förderung besteht, aus zwei Finanzierungsbausteinen, nämlich dem Eigenkapital und dem Fremdkapital. Dabei sind als wesentliche Kosten neben dem Kaufpreis (einschließlich Projektierungs-, Marketing- und Vertriebskosten) die Erwerbsnebenkosten (Notar- und Grundbuchkosten sowie Grunderwerbssteuer) sowie erforderliche Zwischenfinanzierungskosten (z. B. für die Zeit der ersten Ratenzahlung ab Erwerb bis hin zur Neuvermietung) im Gesamtinvestitionsvolumen zu berücksichtigen.

a) Fremdfinanzierung

Für die Finanzierung des Kaufgegenstandes sind aus Sicht des kreditgebenden Institutes mehrere Faktoren wichtig. Zum einen kommt es auf die Werthaltigkeit des Beleihungsobjektes an, da die Immobilie als Sicherheit für den Kredit dienen soll. Dazu kommt dann das erforderliche Eigenkapital, welches der Käufer im Rahmen der Kaufpreisfinanzierung darstellen kann. Die Höhe des erforderlichen Eigenkapitals richtet sich dabei nach den Vermögensverhältnissen des Käufers, die er gegenüber der Bank offenlegen muss (Bonität). Die erforderliche Fremdfinanzierung des Immobilienkaufs erhöht die Investitionskosten. Der Käufer muss ab einem im Darlehensvertrag vereinbarten Zeitpunkt Bereitstellungszinsen zahlen (bis das gesamte Darlehen ausgezahlt wurde). Die Summen dieser Finanzierungskosten können dazu führen, dass die vom Käufer erwarteten steuerlichen Vorteile ganz oder teilweise aufgebraucht werden und die laufenden Mieteinnahmen nicht oder nur zum Teil ausreichen, so dass der Käufer das Risiko einer zu hohen Belastung aus der Fremdfinanzierung trägt.

b) Anschlussfinanzierung

Aufgrund des Umstandes, dass die Finanzierungen grundsätzlich zeitlich befristet sind, sind damit auch die einzelnen Konditionen (Zins und Tilgung) zeitlich befristet. Nach Fristablauf muss sich der Käufer um eine Anschluss-/Neufinanzierung bemühen. Da die zu diesem Zeitpunkt geltenden Konditionen von den heutigen Konditionen sowohl positiv als auch negativ abweichen können, muss sich der Käufer dieses Risikos bewusst sein. Dazu kommen neuerliche Vertragsabschlusskosten (z. B. Bearbeitungsgebühren etc.).

c) Kreditzusage

Sollte der Käufer gleichwohl vor verbindlichem Abschluss einer Finanzierung den Kaufvertrag unterzeichnen, so besteht das Risiko, dass er nicht über die notwendigen Mittel verfügt, um den Kaufpreis zu bezahlen. Damit kann es dazu kommen, dass die Verkäuferin aufgrund der Kaufpreisfälligkeit die Bezahlung verlangt und sie im Fall der Nichterfüllung in das sonstige Vermögen des Käufers vollstreckt, was zu dessen Vermögensverfall führen kann. Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass mit Abschluss des Kreditvertrages auch ohne Abnahme des Darlehens erhebliche Kosten entstehen können (Nichtabnahmeentschädigung).

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass jede Finanzierung der individuellen Anpassung an die persönlichen Möglichkeiten des Käufers bedarf, damit Chancen und Risiken adäquat abgebildet werden. Dem Käufer wird daher seitens der Verkäuferin empfohlen, sich mehrere Finanzierungsangebote einzuholen.

d) KfW-Förderung

Die Verkäuferin empfiehlt dem Käufer, sich im Einzelnen über die aktuellen Förderrichtlinien der KfW, die einzuhaltenden Formen und Fristen für Anträge zu unterrichten und beraten zu lassen. Sie weist darauf hin, dass ab dem 1. August 2015 aufgrund der von der KfW geforderten energetischen Baubegleitung der Energieberater Überprüfungen vor Ort vornehmen muss, wodurch zusätzliche Kosten entstehen. Diese Kosten sind nicht im Kaufpreis enthalten.

Auf Grund der Praxis der KfW, die Bedingungen ihrer Förderrichtlinien regelmäßig zu ändern und zu erhöhen, kommt in Betracht, dass die Bedingungen bereits zum Zeitpunkt dieses Vertragsschlusses nicht mehr gültig sind. Die Verkäuferin übernimmt daher ausdrücklich keine Gewähr dafür, dass die Bedingungen für die Inanspruchnahme von zinsvergünstigten Darlehen und/oder Zuschüssen der KfW oder anderer Förderinstitute vorliegen. Für weitere Informationen steht es dem Käufer frei, sich mit einem Energiegutachter in Verbindung zu setzen. Der Käufer nimmt dies zur Kenntnis und erklärt sein ausdrückliches Einverständnis hierzu.
Weitere Ausführungen zu dieser Thematik KfW-Förderung sind auch den Abschnitten „Steuerliche Gestaltung“ und „konzeptionelle Gestaltung“ zu entnehmen.

9. Steuerliche Aspekte

Die Verkäuferin ist in eigenem Namen und auf eigene Rechnung tätig und es erfolgt keine steuerliche Geltendmachung von Abschreibungen für den Kaufgegenstand durch die Verkäuferin. Gleichwohl hat sich der Verkäuferin – ohne rechtliche Gewähr für den Erfolg – bereit erklärt, den Käufer bei der Beschaffung der für die steuerliche Anerkennung erforderlichen Unterlagen zu unterstützen.

Ein Immobilieninvestment darf nicht im Hinblick auf die Umsetzung steuerlicher Vorteile erfolgen und die Liquiditätsplanung darf nicht auf der Ziehung selbiger beruhen, sondern muss berücksichtigen, dass auch entsprechende Einkommensverhältnisse gegeben sein müssen, um überhaupt die steuerlichen Vorteile realisieren zu können. Ob dies überhaupt der Fall sein kann, hängt nahezu ausschließlich von den steuerlichen Gegebenheiten des Einzelfalles auf Seiten des Käufers ab, so dass an dieser Stelle dazu keine verbindlichen Aussagen gemacht werden können. Auf jeden Fall ist es ratsam, bereits im Vorfeld einer Investitionsentscheidung für eine Immobilie steuerlichen Rat von einem Fachmann einzuholen. Weder die Verkäuferin noch ein involvierter Vermittler können daher eine Haftung für die vom Käufer möglicherweise mit dieser Transaktion verfolgten steuerlichen Ziele übernehmen.

Wie die gesamte Gesetzgebung und Rechtsprechung einem ständigen Wandel und Anpassungen unterliegen, so gilt dies auch für die Steuergesetze und Rechtsverordnungen sowie die Rechtsprechung der Finanzgerichtsbarkeit und die Ausführungspraxis der Finanzämter. Dies bedeutet, dass die zum Zeitpunkt der Prospektherausgabe geltenden Regelungen sich jederzeit ändern können und es keine Gewähr dafür gibt, dass sie in unveränderter Form fortbestehen bleiben.

Die Verkäuferin weist z. B. auf das durchgeführte Erhebungsverfahren zur Neuberechnung der Grundsteuer ab 2025 hin, welches zu Neuberechnungen geführt hat. Im Leerstandsfall hat der Käufer immer auch die Grundsteuer zu tragen.

Auch die Frage der Zehn-Jahres-Frist für die Anwendung der Spekulationssteuer bei Immobilientransaktionen ist immer wieder Gegenstand der Diskussion.

Der Kaufvertrag beruht insoweit auf Prognosen, was die angegebenen Werte betrifft, die nicht zwingend deckungsgleich mit den Wertungen der Finanzbehörden sein müssen. Die Verkäuferin hat aber ihre Vertragsgestaltung nach der jeweils zum Zeitpunkt des Abschlusses geltenden Praxis der Finanzbehörden ausgerichtet. Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass erhöhte Abschreibungen in der Regel beim Weiterverkauf entfallen, was sich auf die Höhe des zu erzielenden Kaufpreises negativ auswirken kann.

Der Prospekt wurde mit Unterstützung von Fachleuten erstellt, die die zum Zeitpunkt der Herstellung bestehende Rechtslage und deren Auswirkungen auf die steuerliche Seite der Immobilientransaktion beurteilten. Diese Einschätzungen können aber nicht die abschließende Beurteilung durch das Finanzamt ersetzen. Unterschiedliche Interpretationen des gleichen Sachverhaltes sind daher möglich. Die in diesem Prospekt unter dem Abschnitt Steuerliche Gestaltung enthaltenen Angaben zu den steuerlichen Auswirkungen erläutern nur die grundsätzlich denkbaren Rahmenbedingungen und stellen auch keinen Fall der steuerlichen Beratung dar.

10. Kombination von Nachteilen und Risiken

Grundsätzlich stellt der vorliegende Prospekt Vorteile als auch die wesentlichen Nachteile eines wohnwirtschaftlichen Immobilieninvestments dar. Es ist erforderlich, dass sich der Käufer mit beiden Aspekten angemessen auseinandersetzt und nicht nur einseitig die Vorteile sieht und die Nachteile ignoriert.
Da sich Lebenssachverhalte unterschiedlich entwickeln können, kann es zu Ausnahmesituationen kommen, bei denen verschiedenartige Risiken auch in Kombination auftreten (z. B. Arbeitslosigkeit, längerer Wohnungsleerstand, Modernisierungsstau, Sonderumlagen wegen säumiger Miteigentümer und teure Instandhaltungsmaßnahmen, erhöhte Renovierungskosten im Sondereigentum, ohne ausreichende Rücklagen, Probleme mit einer teuren Anschlussfinanzierung oder deren grundsätzlicher Gewährung). Sollten sich diese Risiken ganz oder teilweise realisieren und die sonstige Vermögenslage bietet keine ausreichenden Reserven, so kann dies über Vermögensverluste bis im schlimmsten Fall hin zum Vermögensverfall beim Käufer führen.
Des Weiteren ist anzumerken, dass es auch den Fall des sog. „Totalverlustes" geben kann, wenn der Käufer den Kaufpreis vor lastenfreier Eigentumsverschaffung bereits an die Verkäuferin gezahlt hat und dann Gläubiger der Verkäuferin das Wohnungseigentum versteigern könnten. Ein weiterer Fall wäre dann gegeben, wenn der Kaufpreis ohne vorherige ranggerechte Eintragung einer Auflassungsvormerkung zu Gunsten des Käufers ausgezahlt werden würde. Beide Fallkonstellationen setzen ferner voraus, dass dann der zuständige Notar bzw. weitere Verfahrensbeteiligte nicht in Regress genommen werden können und damit der Käufer dann den Verlust tragen müsste. Ein Totalverlust könnte auch eintreten, wenn die Liegenschaft durch Feuer o. Ä. zerstört werden würde und keine entsprechende Versicherungsleistung zum Ausgleich zur Verfügung stünde.
Ferner ist immer zu bedenken, dass die vorstehenden Ausführungen an Vor- und Nachteilen nicht abschließend sein können und lediglich die am häufigsten nach Einschätzung der Verkäuferin/des Prospektherausgebers auftretenden Aspekte berücksichtigen. Alles andere würde den Rahmen der gebotenen Informationen sprengen.

Da im vorliegenden Prospekt sowohl tatsächlich als auch rechtlich komplexe Lebenssachverhalte erörtert werden, die auch nicht statisch, sondern einem kontinuierlichen Wandel unterworfen sind, kann es immer wieder passieren, dass einzelne Details nicht erfasst werden, die aber für die Anlageentscheidung des Käufers und seiner Abwägung aller Vor- und Nachteile maßgebend sind. Soweit insofern weitere Fragen auftauchen steht die Verkäuferin dem Käufer gern, soweit ihr möglich, zur gewissenhaften Beantwortung zur Verfügung.
Unabhängig von dem offenen und transparenten Umgang miteinander, der durch diesen Prospekt gefördert wird, entbindet dies daher nicht von der individuellen Beratung, Prüfung, Information, Aufklärung und Empfehlung durch eine fachkundige Person Ihres Vertrauens (beispielsweise Rechtsanwalt oder Steuerberater) vor Vertragsabschluss.

Bestätigung Exposee Erhalt

Hiermit bestätige ich / bestätigen wir,

Name, Vorname

Straße, Hausnummer

PLZ, Stadt

E-Mail

Telefon

Dass ich/wir das Verkaufsprospekt nebst Anlagen zum Projekt Nordlicht (Kösliner Ring, 22846 Norderstedt) mit den notwendigen Erläuterungen der Anlegereignung, der Chancen und Risiken des Investments, des rechtlichen Konzeptes sowie der steuerlichen Auswirkungen- im Vermittlungsgespräch am

Ort, Datum

Von meinem /unserem Vermittler erhalten habe/haben.

☐ Ferner bestätige ich/wir hiermit, dass ein notarieller Versand der Kaufvertragsunterlagen samt Anlagen postalisch in Papierform, USB-Stick, CD-Rom und/oder DVD erfolgen kann.

☐ Ferner bestätigen ich/wir hiermit, dass ich/wir die DATENSCHUTZBESTIMMUNGEN gelesen habe/haben und mit der Verarbeitung meiner/unserer Daten einverstanden bin/sind.

Datum, Unterschrift

Instone Real Estate

NØRDLICHT
NORDERSTEDT

Haus K, Wohnung K0-W01 (barrierefrei)

Abgeschlossenheitsnummer: 001

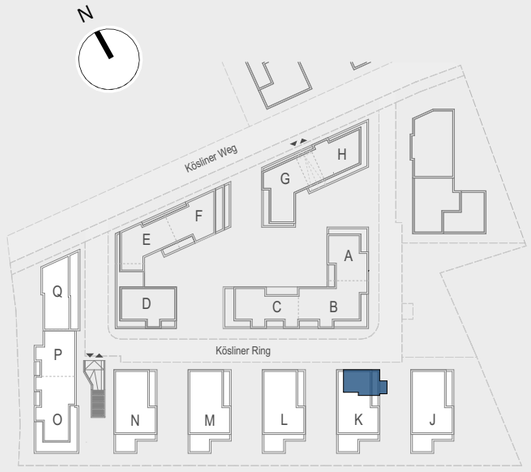
EG, 3 Zimmer, Terrasse, 79,2 m²
Keller (Nutzfläche) 3,6 m²

Wohnfläche

Wohnen/Essen/Kochen	28,5	m²
Schlafen	16,0	m²
Zimmer	10,2	m²
Bad	5,5	m²
WC	2,7	m²
AR	3,7	m²
Flur	9,3	m²
Freisitz 50%	3,3	m²

Freisitz 100 % = Terrasse - 6,6 m²

Summe	79,2	m²



UV ELT : Unterverteiler Elektro- und Medienverteiler
HKV : Heizkreisverteiler
HK : Heizkörper
AhD : Abhangdecke

Grundriss

Maßstab ca. 1:100 auf DIN A3

1m 2m 3m 4m 5m

Instone
Real Estate

NØRDLICHT
NORDERSTEDT

Haus K, Wohnung K0-W02

Abgeschlossenheitsnummer: 002

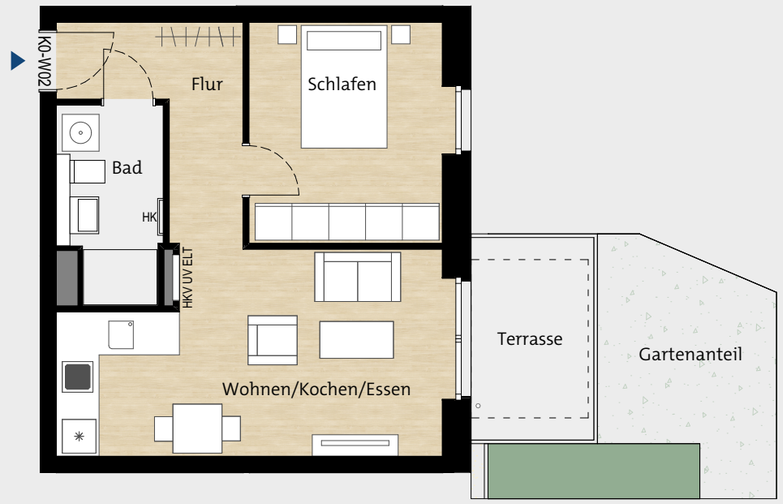
EG, 2 Zimmer, Terrasse, 46,2 m²
Keller (Nutzfläche) 3,5 m²

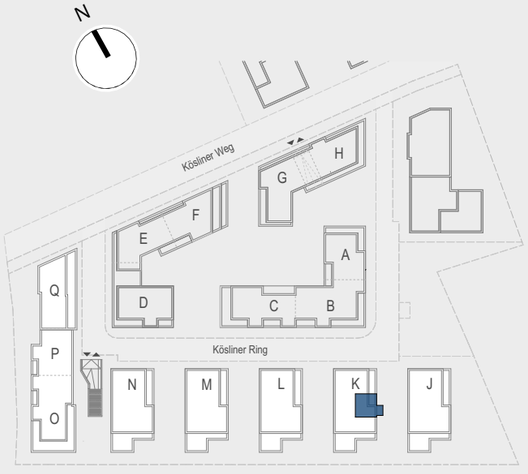
Wohnfläche

Wohnen/Essen/Kochen	19,5	m²
Schlafen	11,7	m²
Bad	5,2	m²
Flur	6,7	m²
Freisitz 50%	3,3	m²

Freisitz 100 % = Terrasse - 6,6 m²

Summe	46,2	m²





UV ELT : Unterverteiler Elektro- und Medienverteiler
HKV : Heizkreisverteiler
HK : Heizkörper
AhD : Abhangdecke

Grundriss

Maßstab ca. 1:100 auf DIN A3

1m 2m 3m 4m 5m

Instone
Real Estate

NØRDLICHT
NORDERSTEDT

Haus K, Wohnung K0-W03

Abgeschlossenheitsnummer: 003

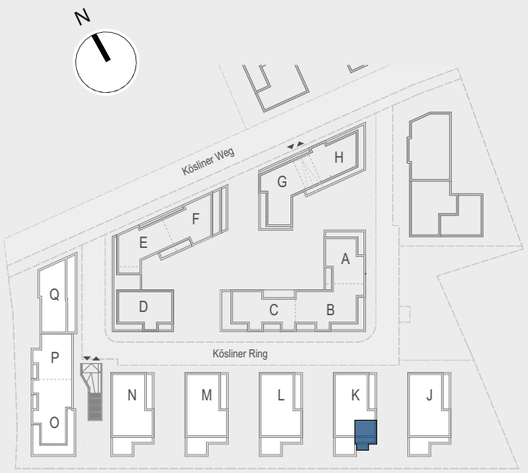
EG, 2 Zimmer, Terrasse, 47,2 m²
Keller (Nutzfläche) 4,4 m²

Wohnfläche

Wohnen/Essen/Kochen	19,9	m²
Schlafen	11,5	m²
Bad	5,2	m²
Flur	6,7	m²
Freisitz 50%	3,9	m²

Freisitz 100 % = Terrasse - 7,8 m²

Summe	47,2	m²



UV ELT : Unterverteiler Elektro- und Medienverteiler
HKV : Heizkreisverteiler
HK : Heizkörper
AhD : Abhangdecke

Grundriss

Maßstab ca. 1:100 auf DIN A3

1m 2m 3m 4m 5m

Instone
Real Estate

NØRDLICHT
NORDERSTEDT

Haus K, Wohnung K0-W04 (barrierefrei)

Abgeschlossenheitsnummer: 004

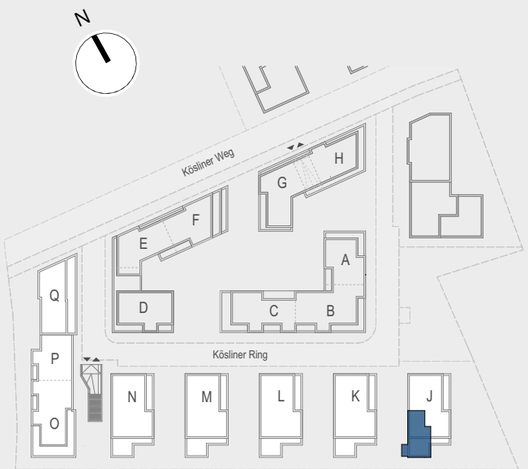
EG, 4 Zimmer, Terrasse, 88,1 m²
Keller (Nutzfläche) 4,2 m²

Wohnfläche

Wohnen/Essen/Kochen	26,7	m²
Schlafen	14,6	m²
Zimmer 1	11,3	m²
Zimmer 2	10,2	m²
Bad	5,2	m²
WC	2,8	m²
AR	2,9	m²
Flur	10,5	m²
Freisitz 50%	3,9	m²

Freisitz 100 % = Terrasse - 7,8 m²

Summe	87,8	m²



UV ELT : Unterverteiler Elektro- und Medienverteiler
HKV : Heizkreisverteiler
HK : Heizkörper
AhD : Abhangdecke

Grundriss

Maßstab ca. 1:100 auf DIN A3

1m 2m 3m 4m 5m

Instone
Real Estate

NØRDLICHT
NORDERSTEDT

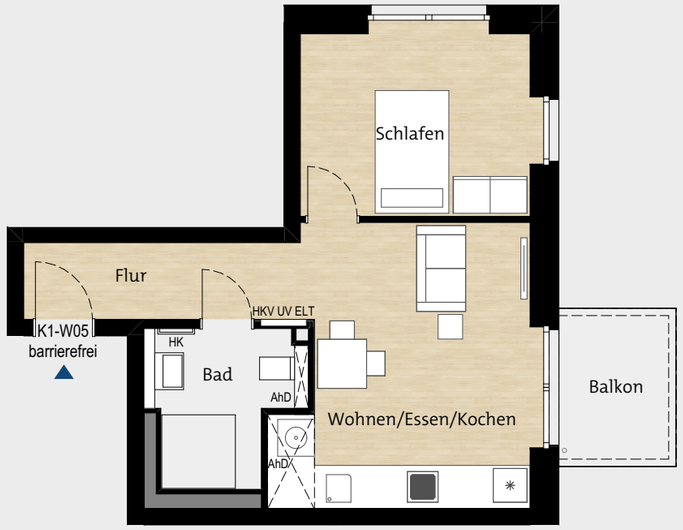
Haus K, Wohnung K1-W05 (barrierefrei)

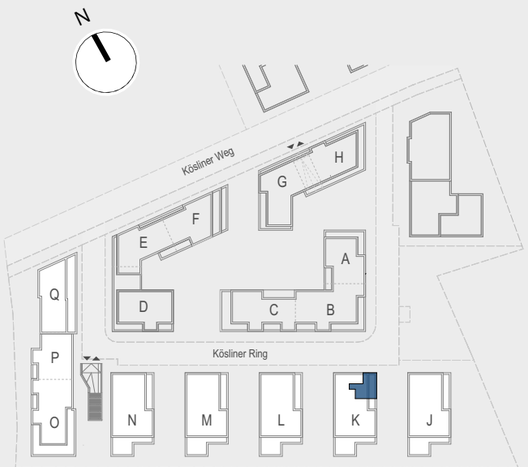
Abgeschlossenheitsnummer: 006

1.OG, 2 Zimmer, Balkon, 43,5 m²
Keller (Nutzfläche) 4,5 m²

Wohnfläche

Wohnen/Essen/Kochen	18,3	m²
Schlafen	11,6	m²
Bad	5,5	m²
Flur	5,6	m²
Freisitz 50%	2,5	m²
Freisitz 100 % = Balkon - 5,0 m²		
Summe	**43,5**	**m²**





UV ELT : Unterverteiler Elektro- und Medienverteiler
HKV : Heizkreisverteiler
HK : Heizkörper
AhD : Abhangdecke

Grundriss

Maßstab ca. 1:100 auf DIN A3

1m 2m 3m 4m 5m

Instone
Real Estate

NØRDLICHT
NORDERSTEDT

Haus K, Wohnung K1-W06

Abgeschlossenheitsnummer: 007

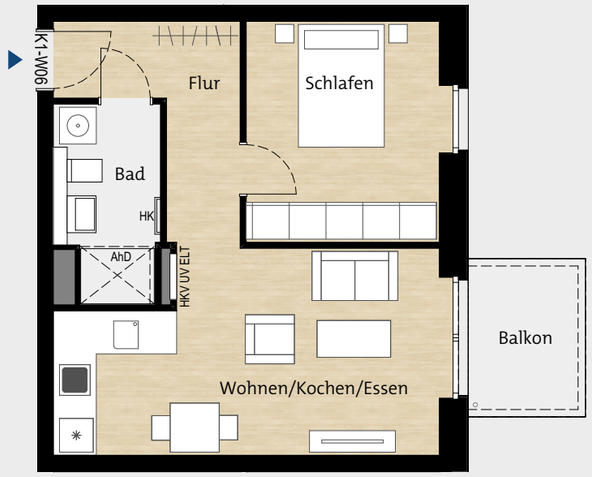
1.OG, 2 Zimmer, Balkon, 45,4 m²
Keller (Nutzfläche) 3,5 m²

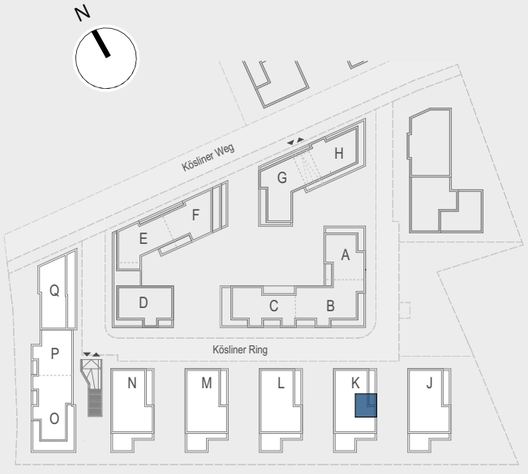
Wohnfläche

Wohnen/Essen/Kochen	19,5	m²
Schlafen	11,5	m²
Bad	5,2	m²
Flur	6,7	m²
Freisitz 50%	2,5	m²

Freisitz 100 % = Balkon - 5,0 m²

Summe	45,4	m²





UV ELT : Unterverteiler Elektro- und Medienverteiler
HKV : Heizkreisverteiler
HK : Heizkörper
AhD : Abhangdecke

Grundriss

Maßstab ca. 1:100 auf DIN A3

1m 2m 3m 4m 5m

Instone
Real Estate

NØRDLICHT
NORDERSTEDT

Haus K, Wohnung K1-W07

Abgeschlossenheitsnummer: 008

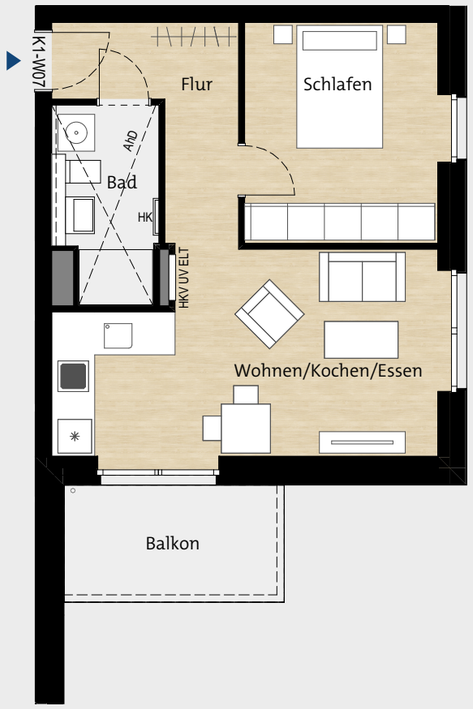
1.OG, 2 Zimmer, Balkon, 46,8 m²
Keller (Nutzfläche) 4,2 m²

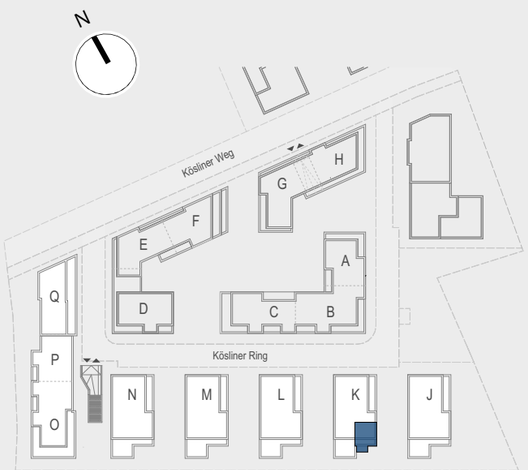
Wohnfläche

Wohnen/Essen/Kochen	19,9	m²
Schlafen	11,5	m²
Bad	5,2	m²
Flur	6,7	m²
Freisitz 50%	3,5	m²

Freisitz 100 % = Balkon - 6,9 m²

Summe	46,8	m²





UV ELT : Unterverteiler Elektro- und Medienverteiler
HKV : Heizkreisverteiler
HK : Heizkörper
AhD : Abhangdecke

Grundriss

Maßstab ca. 1:100 auf DIN A3

1m 2m 3m 4m 5m

Instone
Real Estate

NØRDLICHT
NORDERSTEDT

Haus K, Wohnung K1-W08 (barrierefrei)

Abgeschlossenheitsnummer: 009

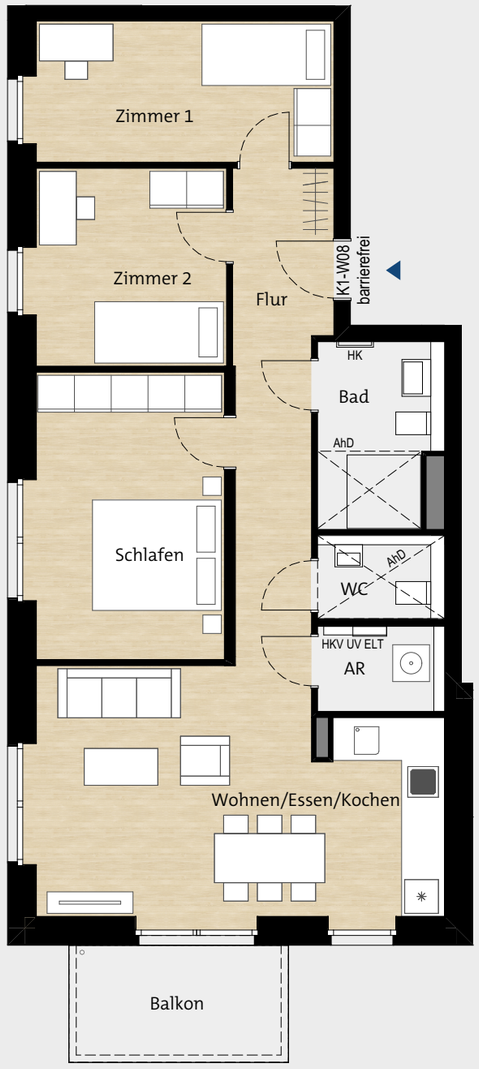
1.OG, 4 Zimmer, Balkon, 88,3 m²
Keller (Nutzfläche) 4,4 m²

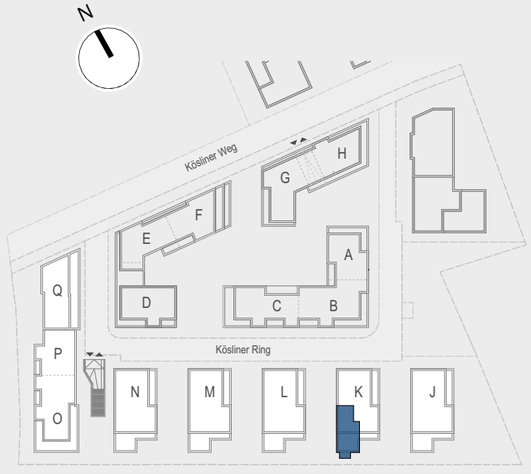
Wohnfläche

Wohnen/Essen/Kochen	26,7	m²
Schlafen	14,6	m²
Zimmer 1	11,3	m²
Zimmer 2	10,2	m²
Bad	5,8	m²
WC	2,8	m²
AR	2,9	m²
Flur	10,5	m²
Freisitz 50%	3,5	m²

Freisitz 100 % = Balkon - 6,9 m²

Summe	88,3	m²





UV ELT : Unterverteiler Elektro- und Medienverteiler
HKV : Heizkreisverteiler
HK : Heizkörper
AhD : Abhangdecke

Grundriss

Maßstab ca. 1:100 auf DIN A3

1m 2m 3m 4m 5m

Instone
Real Estate

NØRDLICHT
NORDERSTEDT

Haus K, Wohnung K1-W09

Abgeschlossenheitsnummer: 005

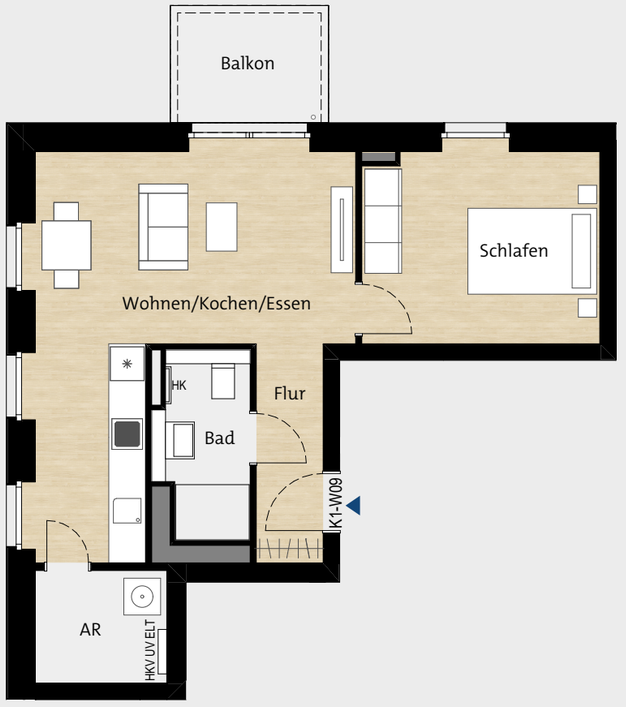
1.OG, 2 Zimmer, Balkon, 50,6 m²
Keller (Nutzfläche) 4,4 m²

Wohnfläche

Wohnen/Essen/Kochen	23,7	m²
Schlafen	12,2	m²
Bad	4,4	m²
AR	3,9	m²
Flur	3,9	m²
Freisitz 50%	2,5	m²

Freisitz 100 % = Balkon - 5,0 m²

Summe	50,6	m²



UV ELT : Unterverteiler Elektro- und Medienverteiler
HKV : Heizkreisverteiler
HK : Heizkörper
AhD : Abhangdecke

Grundriss

Maßstab ca. 1:100 auf DIN A3

1m 2m 3m 4m 5m

Instone Real Estate

NØRDLICHT
NORDERSTEDT

Haus L, Wohnung L0-W01 (barrierefrei)

Abgeschlossenheitsnummer: 012

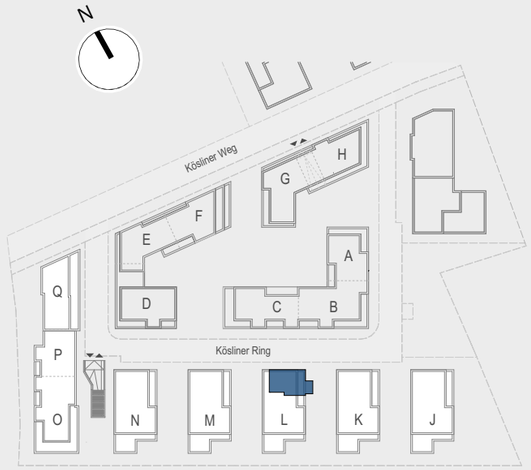
EG, 3 Zimmer, Terrasse, 79,2 m²
Keller (Nutzfläche) 3,6 m²

Wohnfläche

Wohnen/Essen/Kochen	28,5	m²
Schlafen	16,0	m²
Zimmer	10,2	m²
Bad	5,5	m²
WC	2,7	m²
AR	3,7	m²
Flur	9,3	m²
Freisitz 50%	3,3	m²

Freisitz 100 % = Terrasse - 6,6 m²

Summe	79,2	m²



UV ELT : Unterverteiler Elektro- und Medienverteiler
HKV : Heizkreisverteiler
HK : Heizkörper
AhD : Abhangdecke

Grundriss

Maßstab ca. 1:100 auf DIN A3

1m 2m 3m 4m 5m

Instone
Real Estate

NØRDLICHT
NORDERSTEDT

Haus L, Wohnung L0-W02

Abgeschlossenheitsnummer: 013

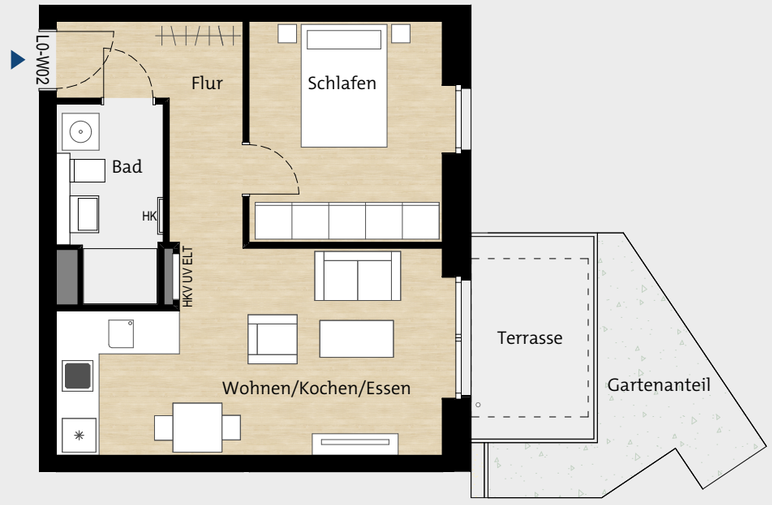
EG, 2 Zimmer, Terrasse, 46,2 m²
Keller (Nutzfläche) 3,5 m²

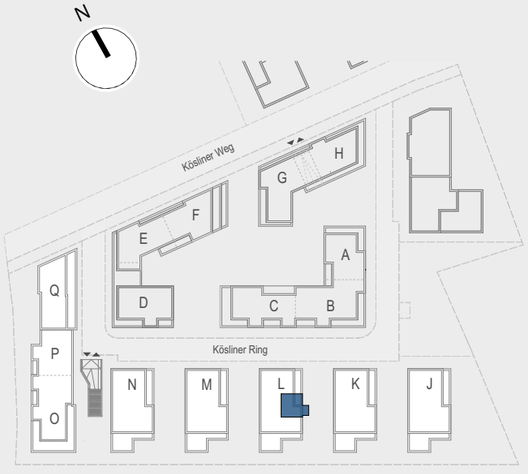
Wohnfläche

Wohnen/Essen/Kochen	19,5	m²
Schlafen	11,7	m²
Bad	5,2	m²
Flur	6,7	m²
Freisitz 50%	3,3	m²

Freisitz 100 % = Terrasse - 6,6 m²

Summe	46,2	m²





UV ELT : Unterverteiler Elektro- und Medienverteiler
HKV : Heizkreisverteiler
HK : Heizkörper
AhD : Abhangdecke

Grundriss

Maßstab ca. 1:100 auf DIN A3

1m 2m 3m 4m 5m

Instone
Real Estate

NØRDLICHT
NORDERSTEDT

Haus L, Wohnung L0-W03

Abgeschlossenheitsnummer: 014

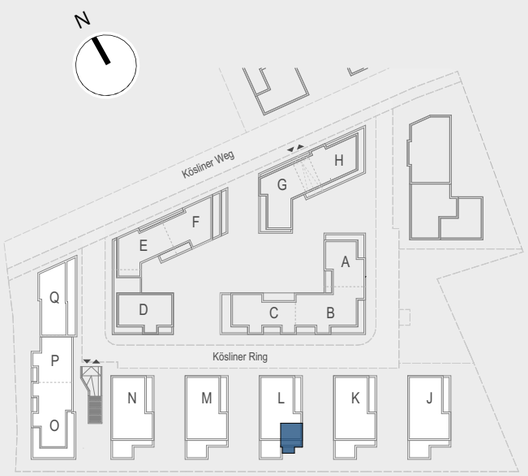
EG, 2 Zimmer, Terrasse, 47,2 m²
Keller (Nutzfläche) 4,4 m²

Wohnfläche

Wohnen/Essen/Kochen	19,9	m²
Schlafen	11,5	m²
Bad	5,2	m²
Flur	6,7	m²
Freisitz 50%	3,9	m²

Freisitz 100 % = Terrasse - 7,8 m²

Summe	47,2	m²



UV ELT : Unterverteiler Elektro- und Medienverteiler
HKV : Heizkreisverteiler
HK : Heizkörper
AhD : Abhangdecke

Grundriss

Maßstab ca. 1:100 auf DIN A3

1m 2m 3m 4m 5m

Instone
Real Estate

NØRDLICHT
NORDERSTEDT

Haus L, Wohnung L0-W04 (barrierefrei)

Abgeschlossenheitsnummer: 015

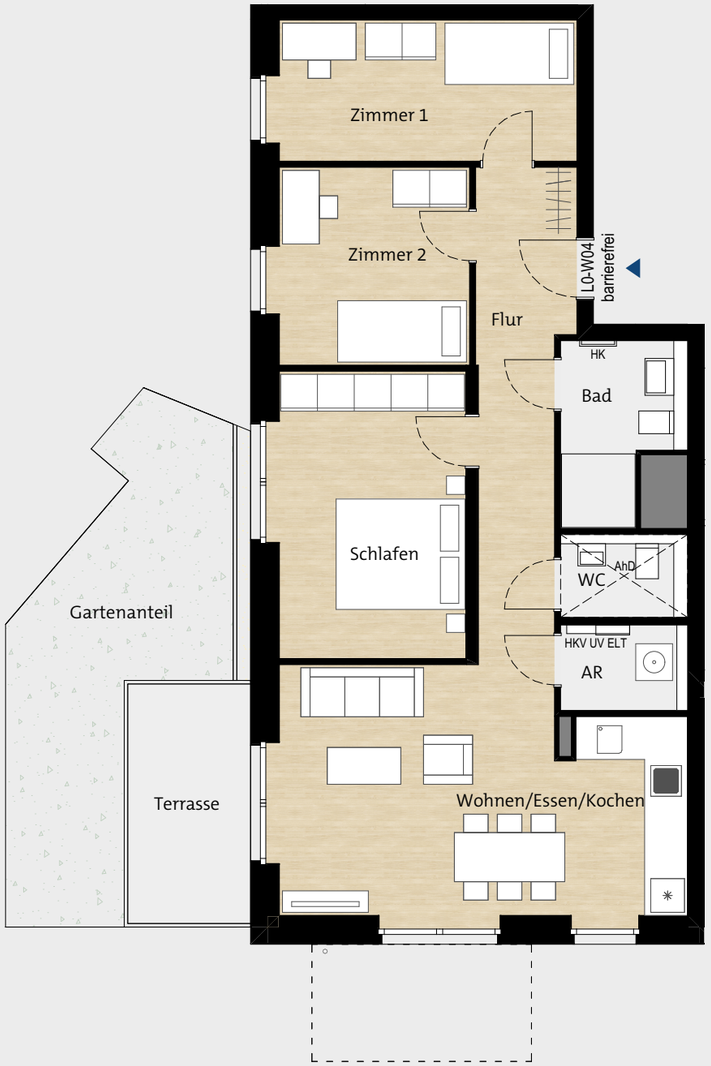
EG, 4 Zimmer, Terrasse, 88,1 m²
Keller (Nutzfläche) 4,2 m²

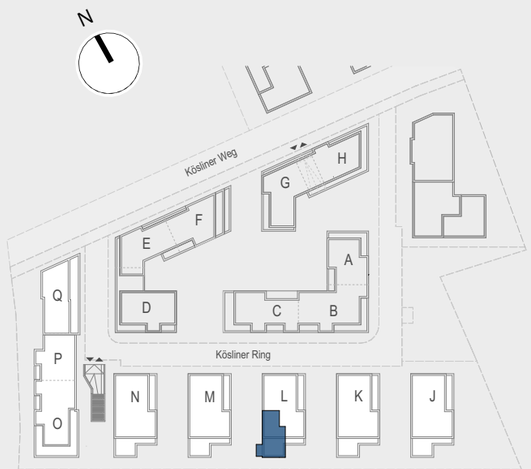
Wohnfläche

Wohnen/Essen/Kochen	26,7	m²
Schlafen	14,6	m²
Zimmer 1	11,3	m²
Zimmer 2	10,2	m²
Bad	5,2	m²
WC	2,8	m²
AR	2,9	m²
Flur	10,5	m²
Freisitz 50%	3,9	m²

Freisitz 100 % = Terrasse - 7,8 m²

Summe	87,8	m²





UV ELT : Unterverteiler Elektro- und Medienverteiler
HKV : Heizkreisverteiler
HK : Heizkörper
AhD : Abhangdecke

Grundriss

Maßstab ca. 1:100 auf DIN A3

1m 2m 3m 4m 5m

Instone
Real Estate

NØRDLICHT
NORDERSTEDT

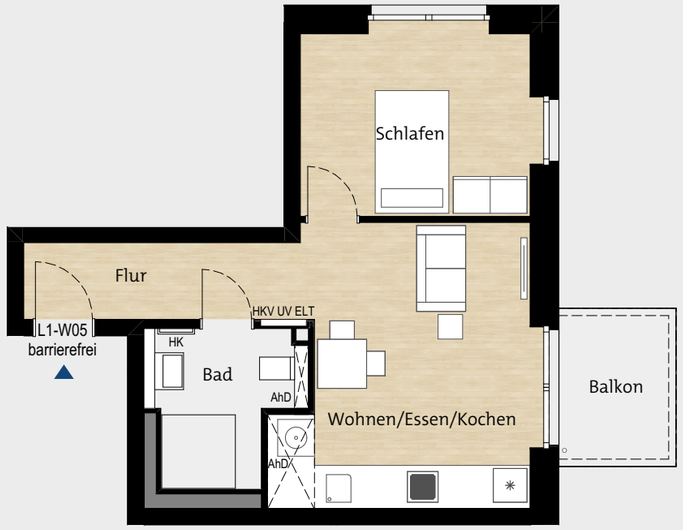
Haus L, Wohnung L1-W05 (barrierefrei)

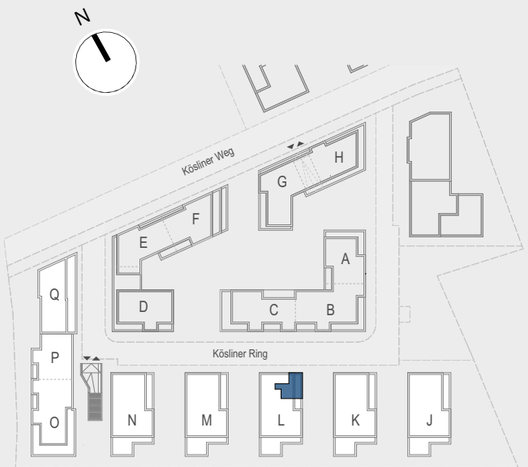
Abgeschlossenheitsnummer: 017

1.OG, 2 Zimmer, Balkon, 43,5 m²
Keller (Nutzfläche) 4,5 m²

Wohnfläche

Wohnen/Essen/Kochen	18,3	m²
Schlafen	11,6	m²
Bad	5,5	m²
Flur	5,6	m²
Freisitz 50%	2,5	m²
Freisitz 100 % = Balkon	- 5,0 m²	
Summe	**43,5**	**m²**





UV ELT : Unterverteiler Elektro- und Medienverteiler
HKV : Heizkreisverteiler
HK : Heizkörper
AhD : Abhangdecke

Grundriss

Maßstab ca. 1:100 auf DIN A3

1m 2m 3m 4m 5m

Instone
Real Estate

NØRDLICHT
NORDERSTEDT

Haus L, Wohnung L1-W06

Abgeschlossenheitsnummer: 018

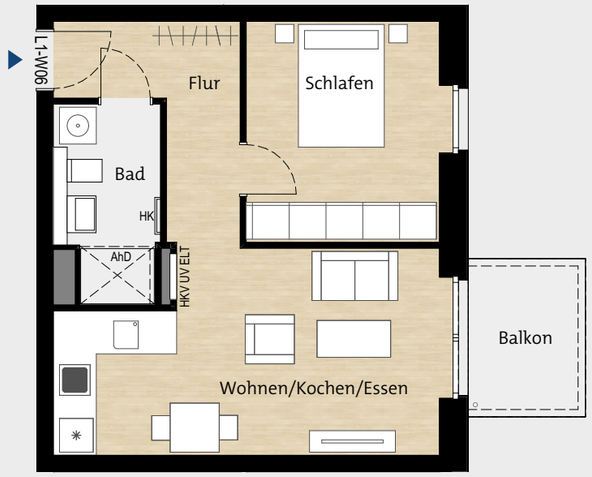
1.OG, 2 Zimmer, Balkon, 45,4 m²
Keller (Nutzfläche) 3,5 m²

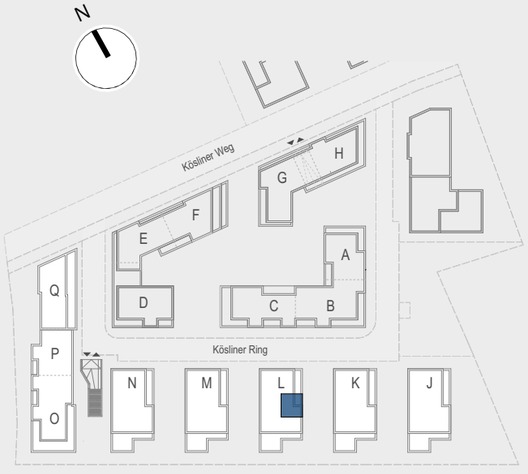
Wohnfläche

Wohnen/Essen/Kochen	19,5	m²
Schlafen	11,5	m²
Bad	5,2	m²
Flur	6,7	m²
Freisitz 50%	2,5	m²

Freisitz 100 % = Balkon - 5,0 m²

Summe	45,4	m²





UV ELT : Unterverteiler Elektro- und Medienverteiler
HKV : Heizkreisverteiler
HK : Heizkörper
AhD : Abhangdecke

Grundriss

Maßstab ca. 1:100 auf DIN A3

1m 2m 3m 4m 5m

Instone
Real Estate

NØRDLICHT
NORDERSTEDT

Haus L, Wohnung L1-W07

Abgeschlossenheitsnummer: 019

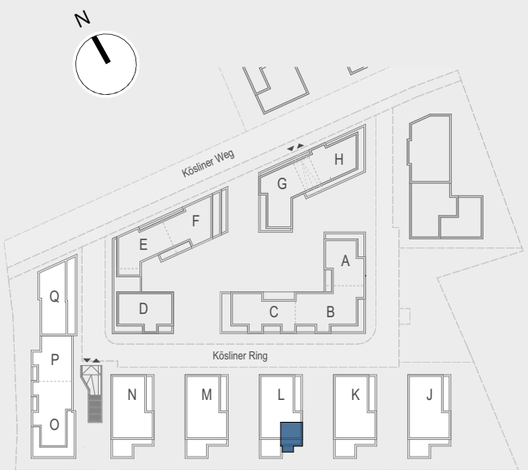
1.OG, 2 Zimmer, Balkon, 46,8 m²
Keller (Nutzfläche) 5,3 m²

Wohnfläche

Wohnen/Essen/Kochen	19,9	m²
Schlafen	11,5	m²
Bad	5,2	m²
Flur	6,7	m²
Freisitz 50%	3,5	m²

Freisitz 100 % = Balkon - 6,9 m²

Summe	46,8	m²



UV ELT : Unterverteiler Elektro- und Medienverteiler
HKV : Heizkreisverteiler
HK : Heizkörper
AhD : Abhangdecke

Grundriss

Maßstab ca. 1:100 auf DIN A3

1m 2m 3m 4m 5m

Instone
Real Estate

NØRDLICHT
NORDERSTEDT

Haus L, Wohnung L1-W08 (barrierefrei)

Abgeschlossenheitsnummer: 020

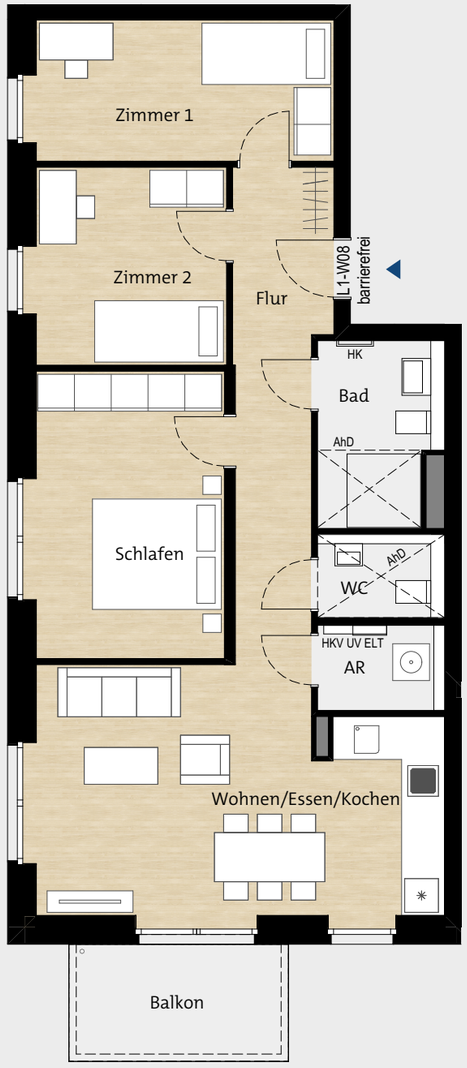
1.OG, 4 Zimmer, Balkon, 88,3 m²
Keller (Nutzfläche) 3,6 m²

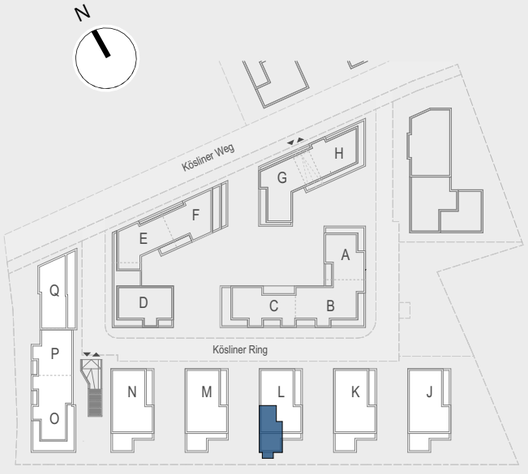
Wohnfläche

Wohnen/Essen/Kochen	26,7	m²
Schlafen	14,6	m²
Zimmer 1	11,3	m²
Zimmer 2	10,2	m²
Bad	5,8	m²
WC	2,8	m²
AR	2,9	m²
Flur	10,5	m²
Freisitz 50%	3,5	m²

Freisitz 100 % = Balkon - 6,9 m²

Summe	88,3	m²





UV ELT : Unterverteiler Elektro- und Medienverteiler
HKV : Heizkreisverteiler
HK : Heizkörper
AhD : Abhangdecke

Grundriss

Maßstab ca. 1:100 auf DIN A3

1m 2m 3m 4m 5m

Instone
Real Estate

NØRDLICHT
NORDERSTEDT

Haus L, Wohnung L1-W09

Abgeschlossenheitsnummer: 016

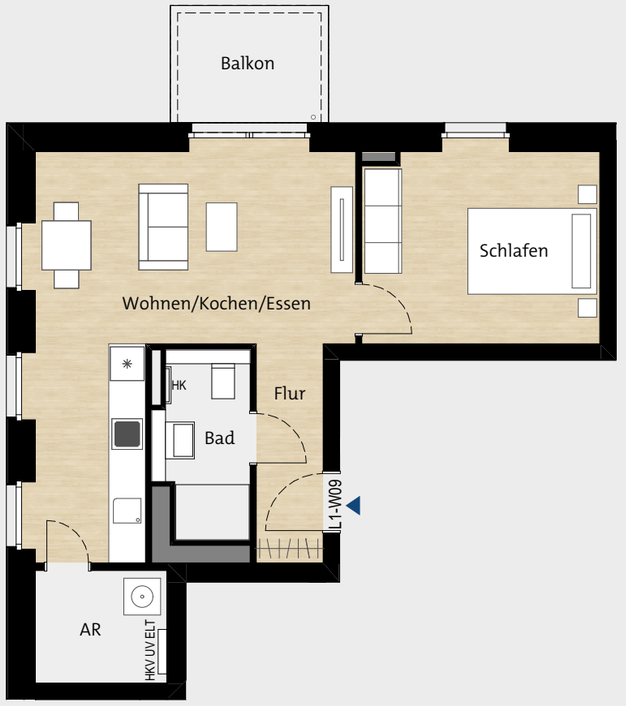
1.OG, 2 Zimmer, Balkon, 50,6 m²
Keller (Nutzfläche) 4,4 m²

Wohnfläche

Wohnen/Essen/Kochen	23,7	m²
Schlafen	12,2	m²
Bad	4,4	m²
AR	3,9	m²
Flur	3,9	m²
Freisitz 50%	2,5	m²

Freisitz 100 % = Balkon - 5,0 m²

Summe	50,6	m²



UV ELT : Unterverteiler Elektro- und Medienverteiler
HKV : Heizkreisverteiler
HK : Heizkörper
AhD : Abhangdecke

Grundriss

Maßstab ca. 1:100 auf DIN A3

1m 2m 3m 4m 5m

Instone
Real Estate

NØRDLICHT
NORDERSTEDT

Haus M, Wohnung M0-W01 (barrierefrei)

Abgeschlossenheitsnummer: 023

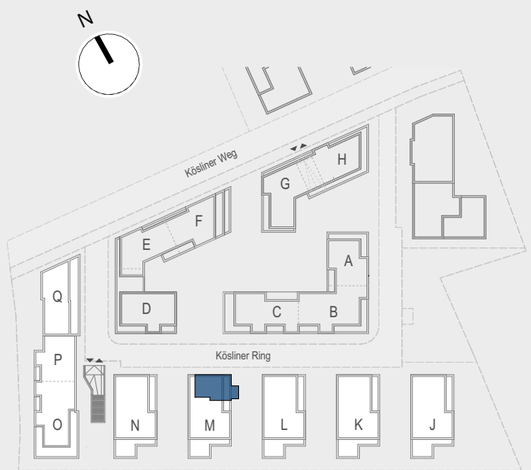
EG, 3 Zimmer, Terrasse, 79,2 m²
Keller (Nutzfläche) 3,6 m²

Wohnfläche

Wohnen/Essen/Kochen	28,5	m²
Schlafen	16,0	m²
Zimmer	10,2	m²
Bad	5,5	m²
WC	2,7	m²
AR	3,7	m²
Flur	9,3	m²
Freisitz 50%	3,3	m²

Freisitz 100 % = Terrasse - 6,6 m²

Summe	79,2	m²



UV ELT : Unterverteiler Elektro- und Medienverteiler
HKV : Heizkreisverteiler
HK : Heizkörper
AhD : Abhangdecke

Grundriss

Maßstab ca. 1:100 auf DIN A3

1m 2m 3m 4m 5m

Instone
Real Estate

NØRDLICHT
NORDERSTEDT

Haus M, Wohnung M0-W02

Abgeschlossenheitsnummer: 024

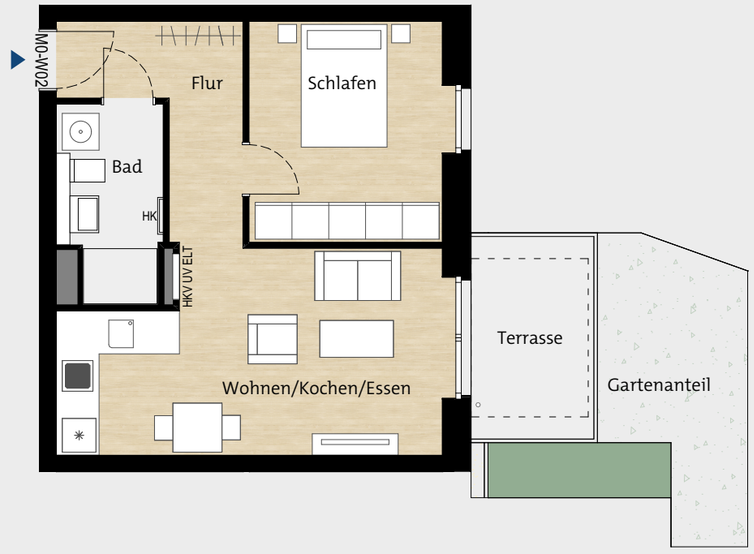
EG, 2 Zimmer, Terrasse, 46,2 m²
Keller (Nutzfläche) 3,5 m²

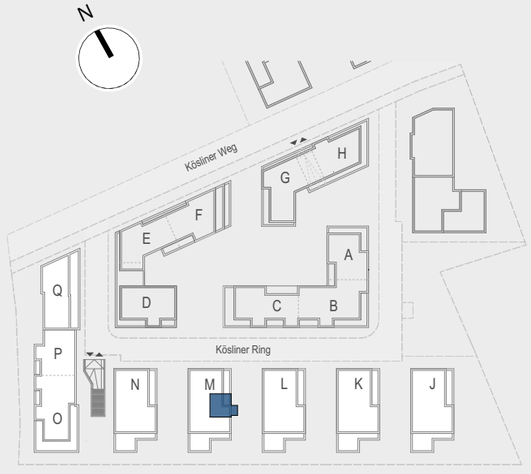
Wohnfläche

Wohnen/Essen/Kochen	19,5	m²
Schlafen	11,5	m²
Bad	5,2	m²
Flur	6,7	m²
Freisitz 50%	3,3	m²

Freisitz 100 % = Terrasse - 6,6 m²

Summe	46,2	m²





UV ELT : Unterverteiler Elektro- und Medienverteiler
HKV : Heizkreisverteiler
HK : Heizkörper
AhD : Abhangdecke

Grundriss

Maßstab ca. 1:100 auf DIN A3

1m 2m 3m 4m 5m

Instone
Real Estate

NØRDLICHT
NORDERSTEDT

Haus M, Wohnung M0-W03

Abgeschlossenheitsnummer: 025

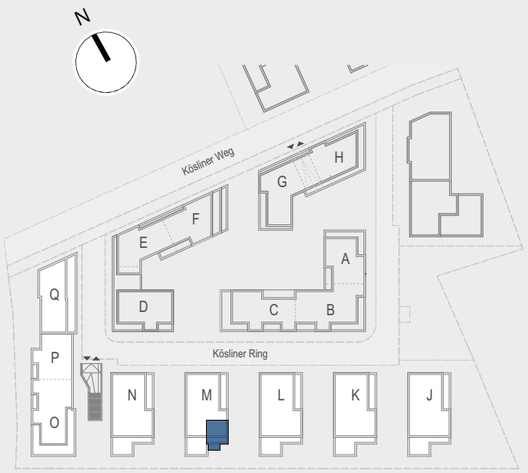
EG, 2 Zimmer, Terrasse, 47,2 m²
Keller (Nutzfläche) 4,4 m²

Wohnfläche

Wohnen/Essen/Kochen	19,9	m²
Schlafen	11,5	m²
Bad	5,2	m²
Flur	6,7	m²
Freisitz 50%	3,9	m²

Freisitz 100 % = Terrasse - 7,8 m²

Summe	47,2	m²



UV ELT : Unterverteiler Elektro- und Medienverteiler
HKV : Heizkreisverteiler
HK : Heizkörper
AhD : Abhangdecke

Grundriss

Maßstab ca. 1:100 auf DIN A3

1m 2m 3m 4m 5m

Instone
Real Estate

NØRDLICHT
NORDERSTEDT

Haus M, Wohnung M0-W04 (barrierefrei)

Abgeschlossenheitsnummer: 026

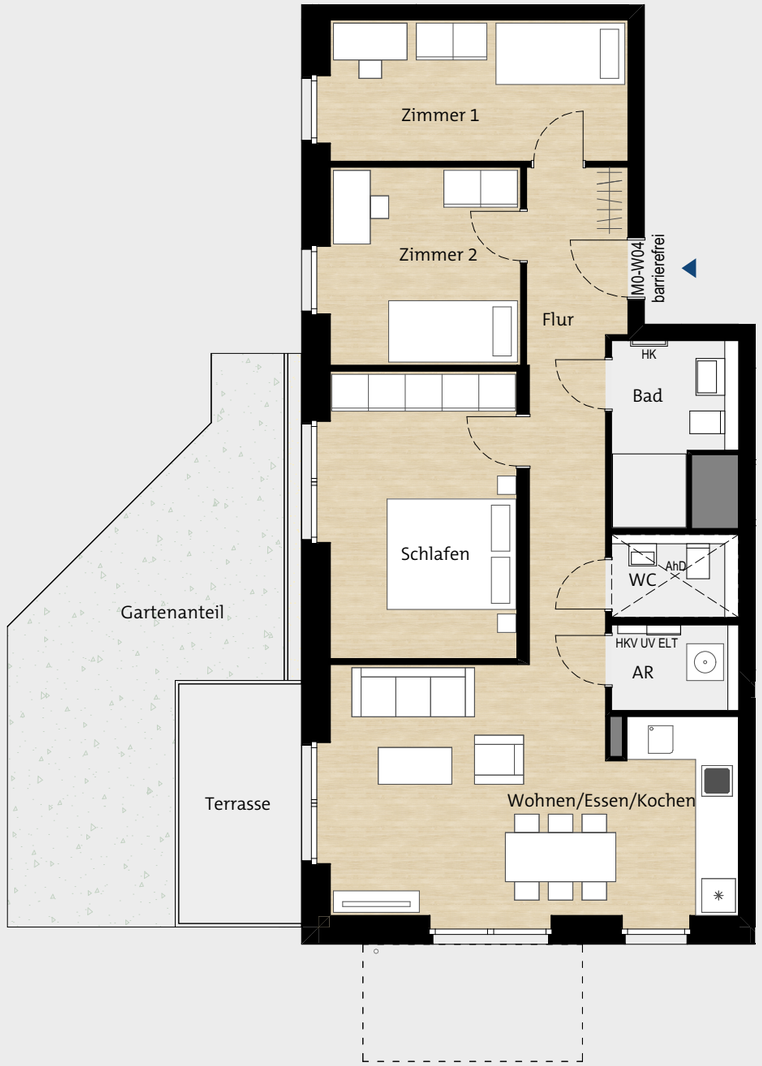
EG, 4 Zimmer, Terrasse, 88,1 m²
Keller (Nutzfläche) 4,2 m²

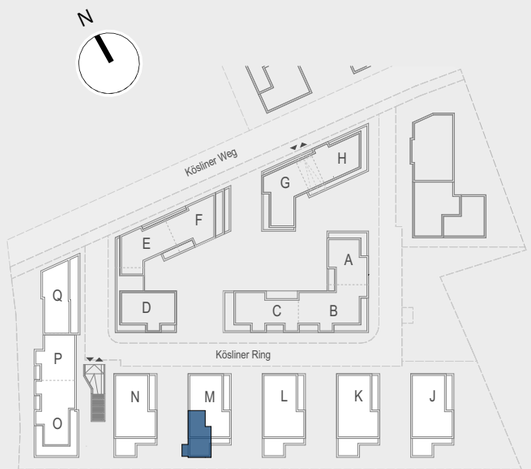
Wohnfläche

Wohnen/Essen/Kochen	26,7	m²
Schlafen	14,6	m²
Zimmer 1	11,3	m²
Zimmer 2	10,2	m²
Bad	5,2	m²
WC	2,8	m²
AR	2,9	m²
Flur	10,5	m²
Freisitz 50%	3,9	m²

Freisitz 100 % = Terrasse - 7,8 m²

Summe	88,1	m²





UV ELT : Unterverteiler Elektro- und Medienverteiler
HKV : Heizkreisverteiler
HK : Heizkörper
AhD : Abhangdecke

Grundriss

Maßstab ca. 1:100 auf DIN A3

1m 2m 3m 4m 5m

Instone
Real Estate

NØRDLICHT
NORDERSTEDT

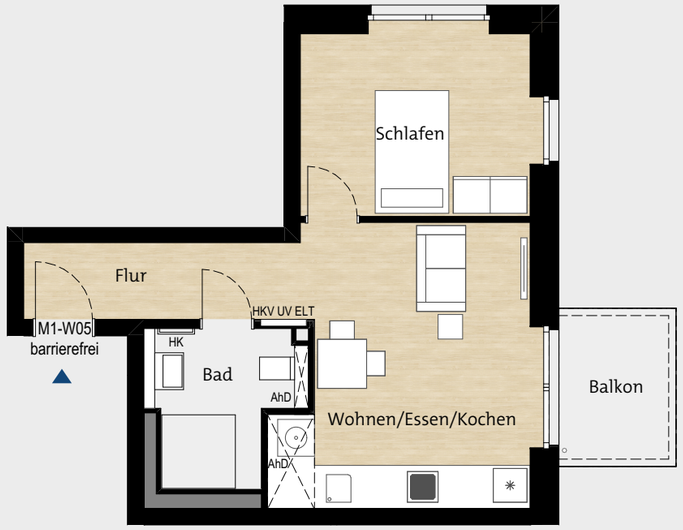
Haus M, Wohnung M1-W05 (barrierefrei)

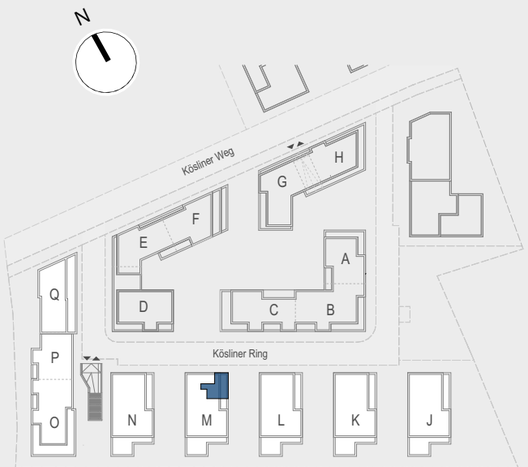
Abgeschlossenheitsnummer: 028

1.OG, 2 Zimmer, Balkon, 43,5 m²
Keller (Nutzfläche) 4,5 m²

Wohnfläche

Wohnen/Essen/Kochen	18,3	m²
Schlafen	11,6	m²
Bad	5,5	m²
Flur	5,6	m²
Freisitz 50%	2,5	m²
Freisitz 100 % = Balkon - 5,0 m²		
Summe	**43,5**	**m²**





UV ELT : Unterverteiler Elektro- und Medienverteiler
HKV : Heizkreisverteiler
HK : Heizkörper
AhD : Abhangdecke

Grundriss

Maßstab ca. 1:100 auf DIN A3

1m 2m 3m 4m 5m

Instone
Real Estate

NØRDLICHT
NORDERSTEDT

Haus M, Wohnung M1-W06

Abgeschlossenheitsnummer: 029

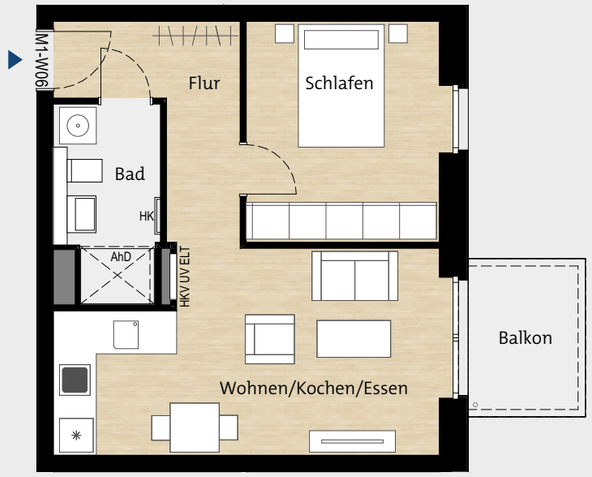
1.OG, 2 Zimmer, Balkon, 45,4 m²
Keller (Nutzfläche) 3,5 m²

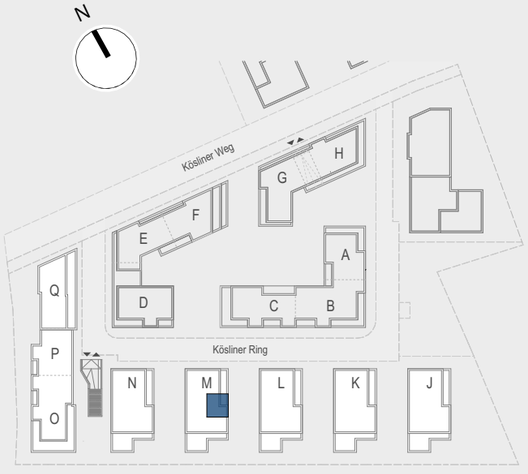
Wohnfläche

Wohnen/Essen/Kochen	19,5	m²
Schlafen	11,7	m²
Bad	5,2	m²
Flur	6,7	m²
Freisitz 50%	2,5	m²

Freisitz 100 % = Balkon - 5,0 m²

Summe	45,4	m²





UV ELT : Unterverteiler Elektro- und Medienverteiler
HKV : Heizkreisverteiler
HK : Heizkörper
AhD : Abhangdecke

Grundriss

Maßstab ca. 1:100 auf DIN A3

1m 2m 3m 4m 5m

Instone
Real Estate

NØRDLICHT
NORDERSTEDT

Haus M, Wohnung M1-W07

Abgeschlossenheitsnummer: 030

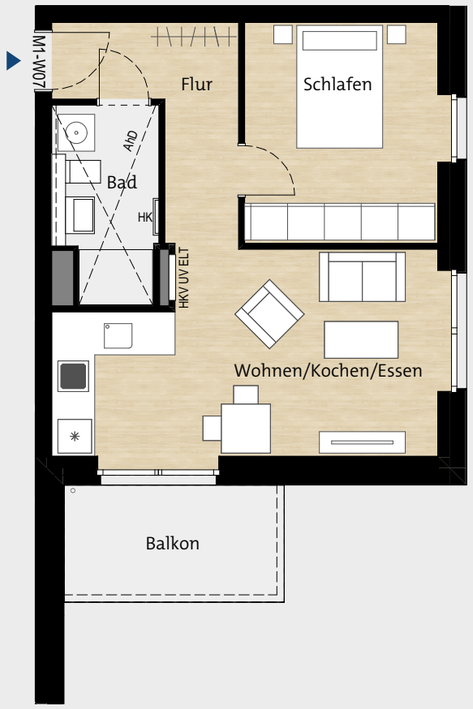
1.OG, 2 Zimmer, Balkon, 46,8 m²
Keller (Nutzfläche) 4,2 m²

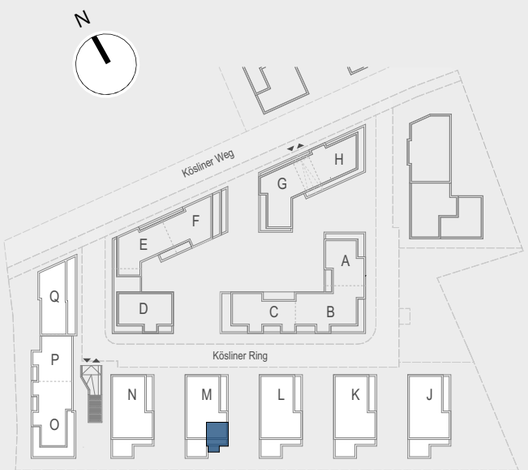
Wohnfläche

Wohnen/Essen/Kochen	19,9	m²
Schlafen	11,5	m²
Bad	5,2	m²
Flur	6,7	m²
Freisitz 50%	3,5	m²

Freisitz 100 % = Balkon - 6,9 m²

Summe	46,8	m²





UV ELT : Unterverteiler Elektro- und Medienverteiler
HKV : Heizkreisverteiler
HK : Heizkörper
AhD : Abhangdecke

Grundriss

Maßstab ca. 1:100 auf DIN A3

1m 2m 3m 4m 5m

Instone
Real Estate

NØRDLICHT
NORDERSTEDT

Haus M, Wohnung M1-W08 (barrierefrei)

Abgeschlossenheitsnummer: 031

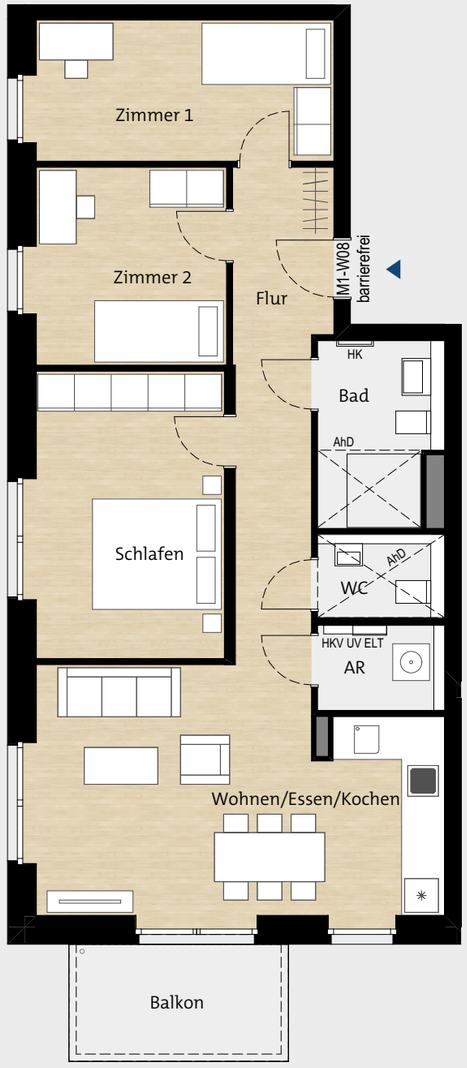
1.OG, 4 Zimmer, Balkon, 88,3 m²
Keller (Nutzfläche) 3,6 m²

Wohnfläche

Wohnen/Essen/Kochen	26,7	m²
Schlafen	14,6	m²
Zimmer 1	11,3	m²
Zimmer 2	10,2	m²
Bad	5,8	m²
WC	2,8	m²
AR	2,9	m²
Flur	10,5	m²
Freisitz 50%	3,5	m²

Freisitz 100 % = Balkon - 6,9 m²

Summe	88,3	m²



UV ELT : Unterverteiler Elektro- und Medienverteiler
HKV : Heizkreisverteiler
HK : Heizkörper
AhD : Abhangdecke

Grundriss

Maßstab ca. 1:100 auf DIN A3

1m 2m 3m 4m 5m

Instone
Real Estate

NØRDLICHT
NORDERSTEDT

Haus M, Wohnung M1-W09

Abgeschlossenheitsnummer: 027

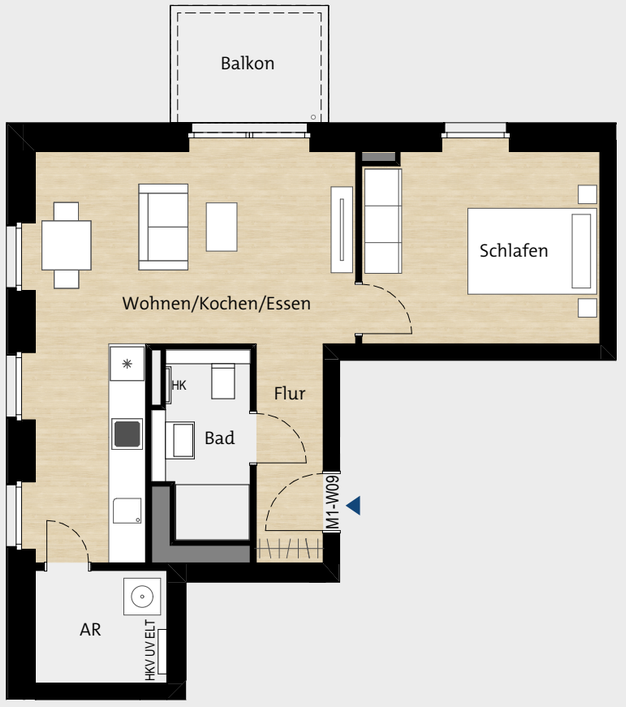
1.OG, 2 Zimmer, Balkon, 50,6 m²
Keller (Nutzfläche) 4,4 m²

Wohnfläche

Wohnen/Essen/Kochen	23,7	m²
Schlafen	12,2	m²
Bad	4,4	m²
AR	3,9	m²
Flur	3,9	m²
Freisitz 50%	2,5	m²

Freisitz 100 % = Balkon - 5,0 m²

Summe	50,6	m²



UV ELT : Unterverteiler Elektro- und Medienverteiler
HKV : Heizkreisverteiler
HK : Heizkörper
AhD : Abhangdecke

Grundriss

Maßstab ca. 1:100 auf DIN A3

1m 2m 3m 4m 5m

Instone
Real Estate

NØRDLICHT
NORDERSTEDT

Haus N, Wohnung N0-W01 (barrierefrei)

Abgeschlossenheitsnummer: 034

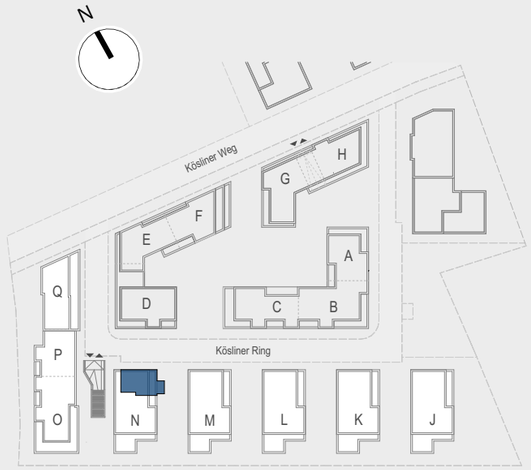
EG, 3 Zimmer, Terrasse, 79,2 m²
Keller (Nutzfläche) 3,6 m²

Wohnfläche

Wohnen/Essen/Kochen	28,5	m²
Schlafen	16,0	m²
Zimmer	10,2	m²
Bad	5,5	m²
WC	2,7	m²
AR	3,7	m²
Flur	9,3	m²
Freisitz 50%	3,3	m²

Freisitz 100 % = Terrasse - 6,6 m²

Summe	79,2	m²



UV ELT : Unterverteiler Elektro- und Medienverteiler
HKV : Heizkreisverteiler
HK : Heizkörper
AhD : Abhangdecke

Grundriss

Maßstab ca. 1:100 auf DIN A3

1m 2m 3m 4m 5m

Instone
Real Estate

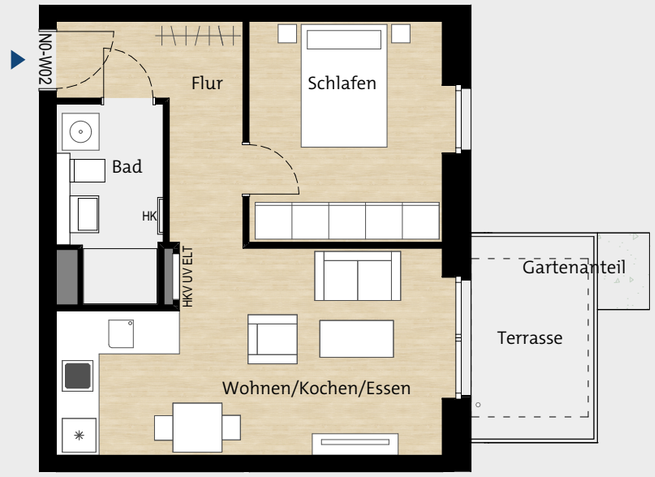
NØRDLICHT
NORDERSTEDT

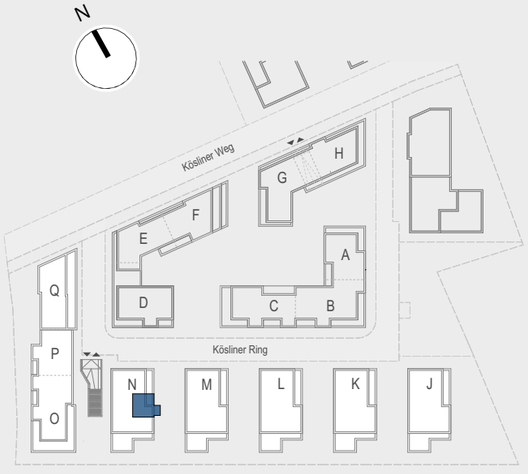
Haus N, Wohnung N0-W02
Abgeschlossenheitsnummer: 035

EG, 2 Zimmer, Terrasse, 46,2 m²
Keller (Nutzfläche) 3,5 m²

Wohnfläche

Wohnen/Essen/Kochen	19,5	m²
Schlafen	11,5	m²
Bad	5,2	m²
Flur	6,7	m²
Freisitz 50%	3,3	m²
Freisitz 100 % = Terrasse - 6,6 m²		
Summe	**46,2**	**m²**





UV ELT : Unterverteiler Elektro- und Medienverteiler
HKV : Heizkreisverteiler
HK : Heizkörper
AhD : Abhangdecke

Grundriss
Maßstab ca. 1:100 auf DIN A3

1m 2m 3m 4m 5m

Instone
Real Estate

NØRDLICHT
NORDERSTEDT

Haus N, Wohnung N0-W03
Abgeschlossenheitsnummer: 036

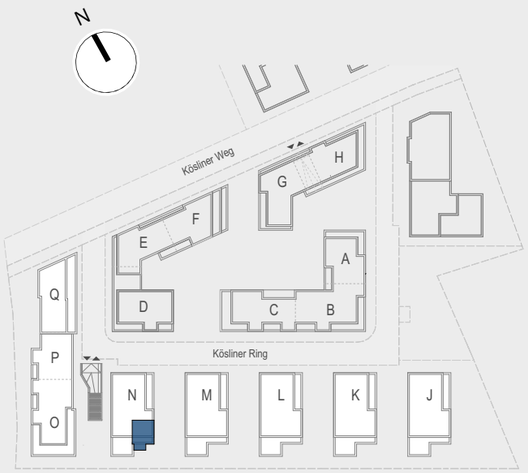
EG, 2 Zimmer, Terrasse, 47,2 m²
Keller (Nutzfläche) 4,4 m²

Wohnfläche

Wohnen/Essen/Kochen	19,9	m²
Schlafen	11,5	m²
Bad	5,2	m²
Flur	6,7	m²
Freisitz 50%	3,9	m²

Freisitz 100 % = Terrasse - 7,8 m²

Summe	47,2	m²



UV ELT : Unterverteiler Elektro- und Medienverteiler
HKV : Heizkreisverteiler
HK : Heizkörper
AhD : Abhangdecke

Grundriss
Maßstab ca. 1:100 auf DIN A3

1m 2m 3m 4m 5m

Instone
Real Estate

NØRDLICHT
NORDERSTEDT

Haus N, Wohnung N0-W04 (barrierefrei)

Abgeschlossenheitsnummer: 037

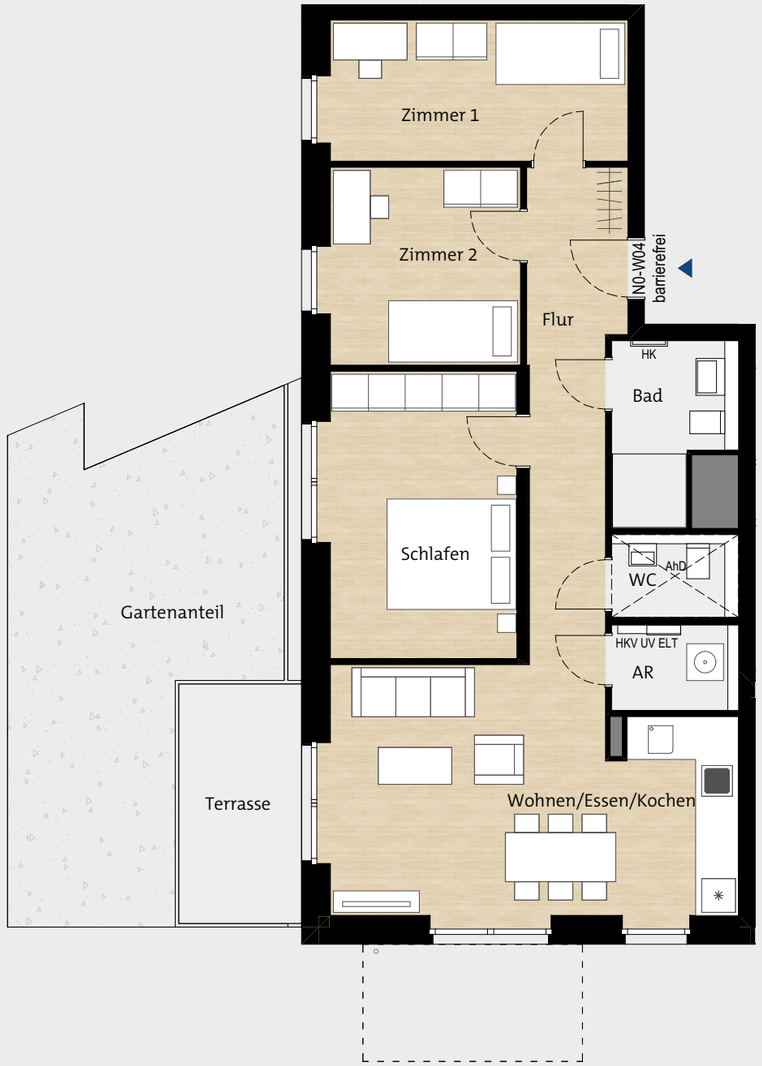
EG, 4 Zimmer, Terrasse, 88,1 m²
Keller (Nutzfläche) 4,2 m²

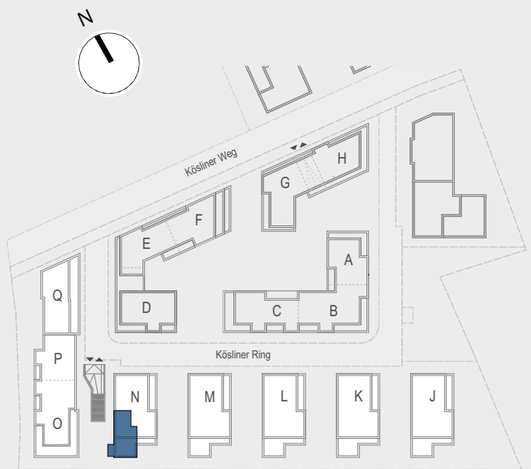
Wohnfläche

Wohnen/Essen/Kochen	26,7	m²
Schlafen	14,6	m²
Zimmer 1	11,3	m²
Zimmer 2	10,2	m²
Bad	5,2	m²
WC	2,8	m²
AR	2,9	m²
Flur	10,5	m²
Freisitz 50%	3,9	m²

Freisitz 100 % = Terrasse - 7,8 m²

Summe	88,1	m²





UV ELT : Unterverteiler Elektro- und Medienverteiler
HKV : Heizkreisverteiler
HK : Heizkörper
AhD : Abhangdecke

Grundriss

Maßstab ca. 1:100 auf DIN A3

1m 2m 3m 4m 5m

Instone
Real Estate

NØRDLICHT
NORDERSTEDT

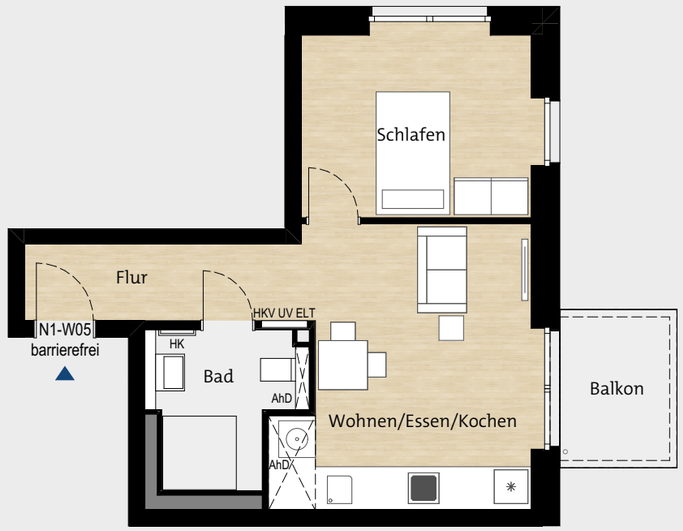
Haus N, Wohnung N1-W05 (barrierefrei)

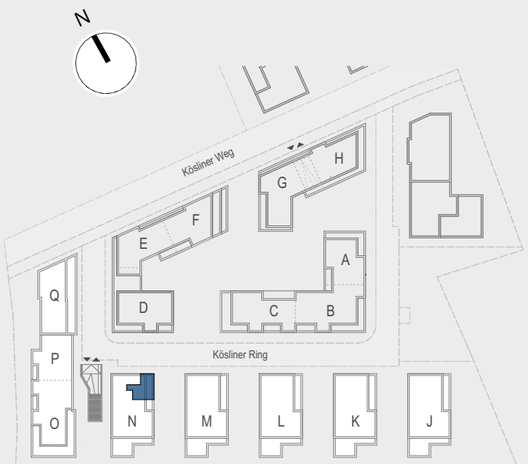
Abgeschlossenheitsnummer: 039

1.OG, 2 Zimmer, Balkon, 43,5 m²
Keller (Nutzfläche) 4,5 m²

Wohnfläche

Wohnen/Essen/Kochen	18,3	m²
Schlafen	11,6	m²
Bad	5,5	m²
Flur	5,6	m²
Freisitz 50%	2,5	m²
Freisitz 100 % = Balkon	- 5,0 m²	
Summe	**43,5**	**m²**





UV ELT : Unterverteiler Elektro- und Medienverteiler
HKV : Heizkreisverteiler
HK : Heizkörper
AhD : Abhangdecke

Grundriss

Maßstab ca. 1:100 auf DIN A3

1m 2m 3m 4m 5m

Instone
Real Estate

NØRDLICHT
NORDERSTEDT

Haus N, Wohnung N1-W06

Abgeschlossenheitsnummer: 040

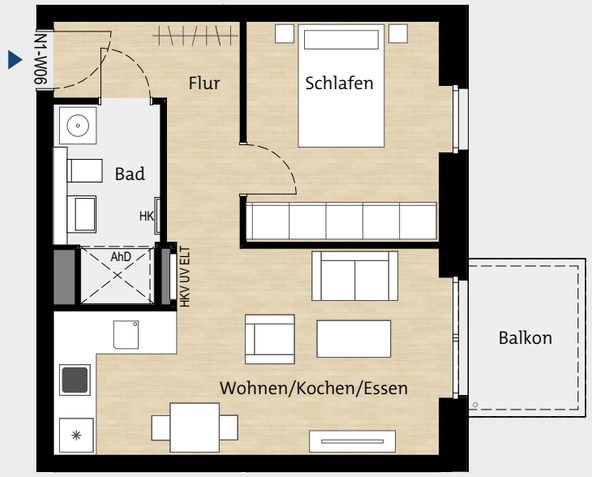
1.OG, 2 Zimmer, Balkon, 45,4 m²
Keller (Nutzfläche) 3,5 m²

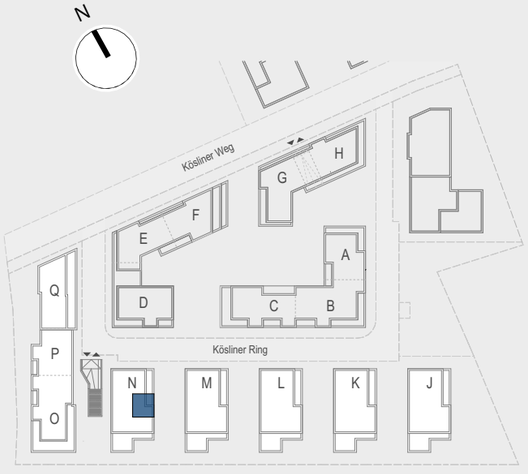
Wohnfläche

Wohnen/Essen/Kochen	19,5	m²
Schlafen	11,5	m²
Bad	5,2	m²
Flur	6,7	m²
Freisitz 50%	2,5	m²

Freisitz 100 % = Balkon - 5,0 m²

Summe	45,4	m²





UV ELT : Unterverteiler Elektro- und Medienverteiler
HKV : Heizkreisverteiler
HK : Heizkörper
AhD : Abhangdecke

Grundriss

Maßstab ca. 1:100 auf DIN A3

1m 2m 3m 4m 5m

Instone
Real Estate

NØRDLICHT
NORDERSTEDT

Haus N, Wohnung N1-W07

Abgeschlossenheitsnummer: 041

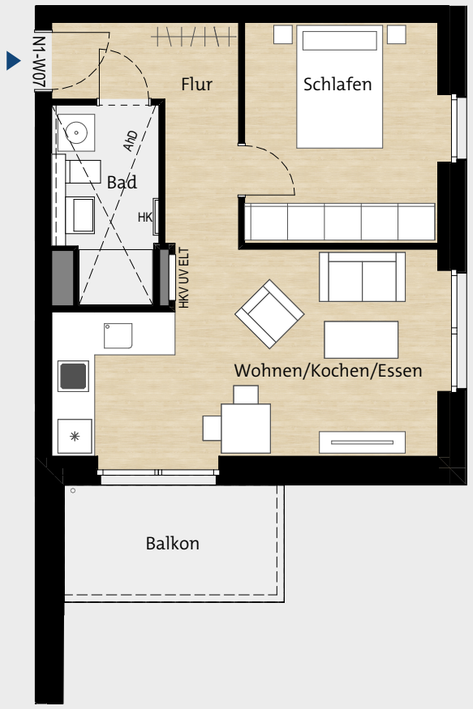
1.OG, 2 Zimmer, Balkon, 46,8 m²
Keller (Nutzfläche) 4,2 m²

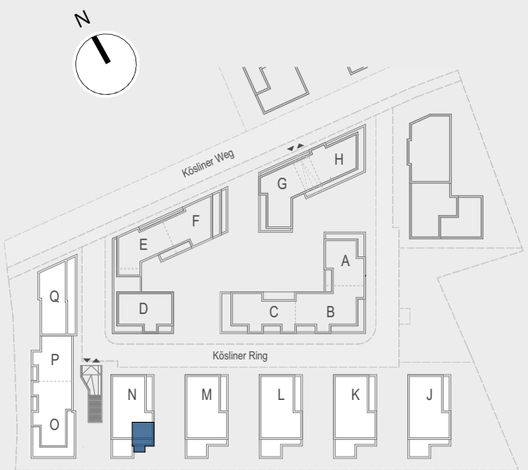
Wohnfläche

Wohnen/Essen/Kochen	19,9	m²
Schlafen	11,5	m²
Bad	5,2	m²
Flur	6,7	m²
Freisitz 50%	3,5	m²

Freisitz 100 % = Balkon - 6,9 m²

Summe	46,8	m²





UV ELT : Unterverteiler Elektro- und Medienverteiler
HKV : Heizkreisverteiler
HK : Heizkörper
AhD : Abhangdecke

Grundriss

Maßstab ca. 1:100 auf DIN A3

1m 2m 3m 4m 5m

Instone
Real Estate

NØRDLICHT
NORDERSTEDT

Haus N, Wohnung N1-W08 (barrierefrei)

Abgeschlossenheitsnummer: 042

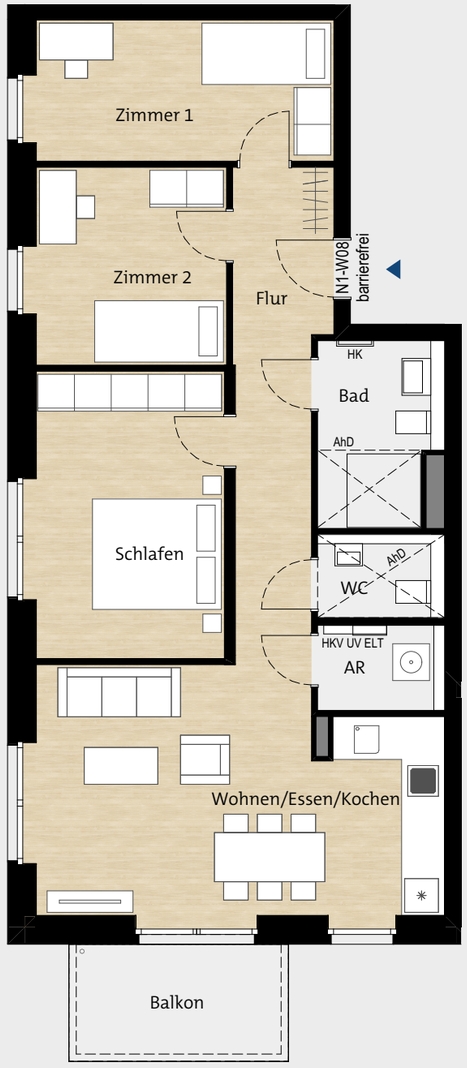
1.OG, 4 Zimmer, Balkon, 88,3 m²
Keller (Nutzfläche) 3,6 m²

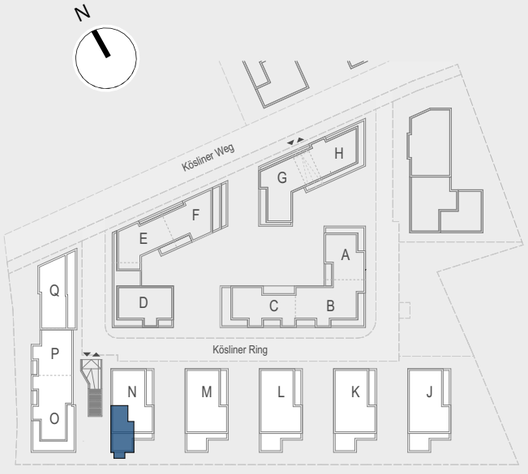
Wohnfläche

Wohnen/Essen/Kochen	26,7	m²
Schlafen	14,6	m²
Zimmer 1	11,3	m²
Zimmer 2	10,2	m²
Bad	5,8	m²
WC	2,8	m²
AR	2,9	m²
Flur	10,5	m²
Freisitz 50%	3,5	m²

Freisitz 100 % = Balkon - 6,9 m²

Summe	88,3	m²





UV ELT : Unterverteiler Elektro- und Medienverteiler
HKV : Heizkreisverteiler
HK : Heizkörper
AhD : Abhangdecke

Grundriss

Maßstab ca. 1:100 auf DIN A3

1m 2m 3m 4m 5m

Instone
Real Estate

NØRDLICHT
NORDERSTEDT

Haus N, Wohnung N1-W09

Abgeschlossenheitsnummer: 038

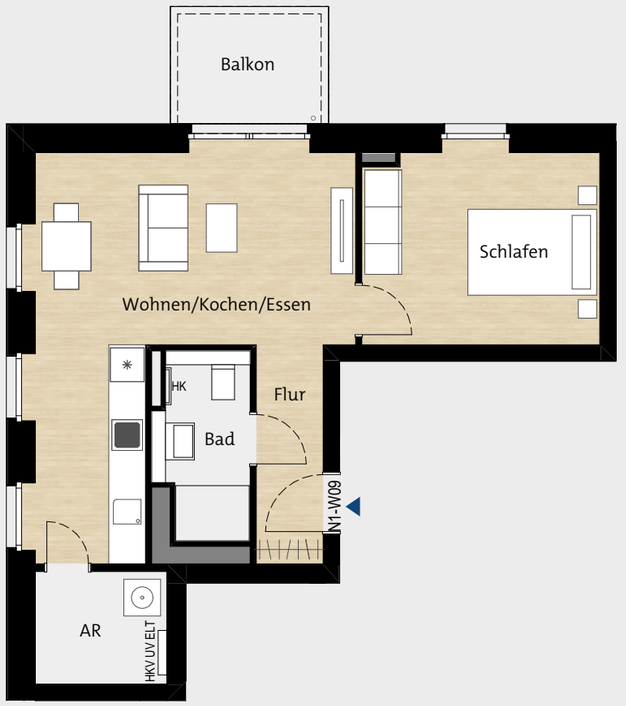
1.OG, 2 Zimmer, Balkon, 50,6 m²
Keller (Nutzfläche) 4,4 m²

Wohnfläche

Wohnen/Essen/Kochen	23,7	m²
Schlafen	12,2	m²
Bad	4,4	m²
AR	3,9	m²
Flur	3,9	m²
Freisitz 50%	2,5	m²

Freisitz 100 % = Balkon - 5,0 m²

Summe	50,6	m²



UV ELT : Unterverteiler Elektro- und Medienverteiler
HKV : Heizkreisverteiler
HK : Heizkörper
AhD : Abhangdecke

Grundriss

Maßstab ca. 1:100 auf DIN A3

1m 2m 3m 4m 5m

Instone
Real Estate

NØRDLICHT
NORDERSTEDT

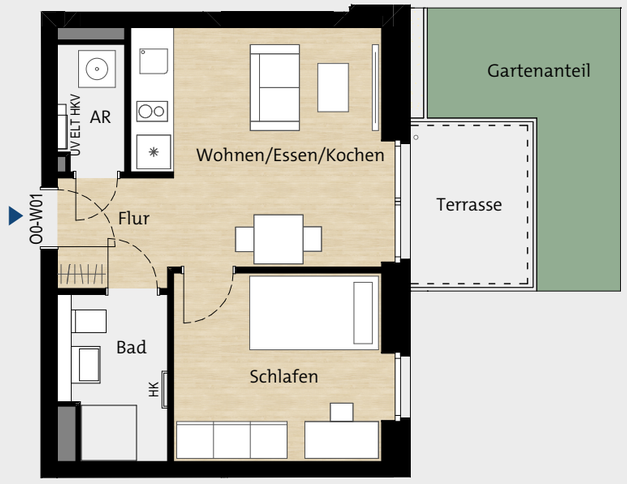
Haus O, Wohnung O0-W01
Abgeschlossenheitsnummer: 045

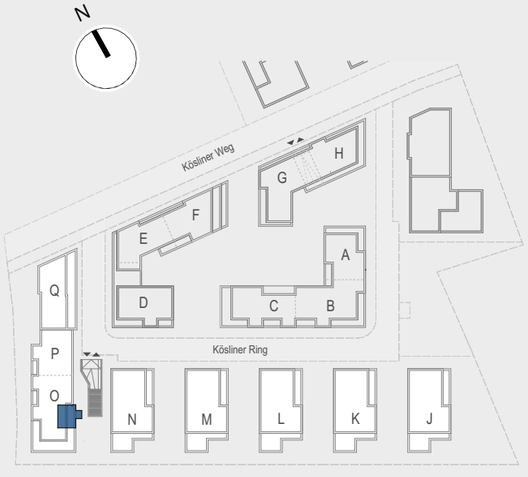
EG, 2 Zimmer, Terrasse, 38,4 m²
Keller (Nutzfläche) 3,5 m²

Wohnfläche		
Wohnen/Essen/Kochen	15,2	m²
Schlafen	10,6	m²
Bad	4,5	m²
AR	2,2	m²
Flur	3,2	m²
Freisitz 50%	2,7	m²

Freisitz 100% = Terrasse - 5,4 m²

Summe	38,4	m²





UV ELT : Unterverteiler Elektro- und Medienverteiler
HKV : Heizkreisverteiler
HK : Heizkörper
AhD : Abhangdecke

Grundriss
Maßstab ca. 1:100 auf DIN A3

1m 2m 3m 4m 5m

Instone
Real Estate

NØRDLICHT
NORDERSTEDT

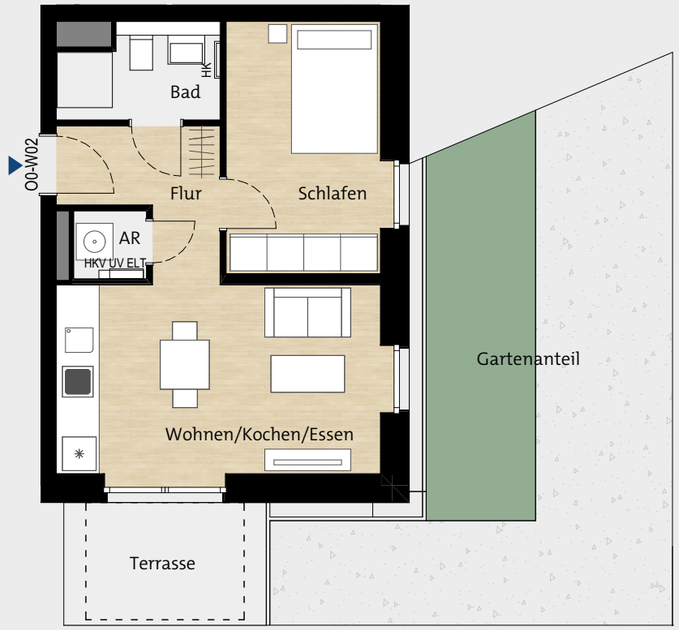
Haus O, Wohnung O0-W02
Abgeschlossenheitsnummer: 046

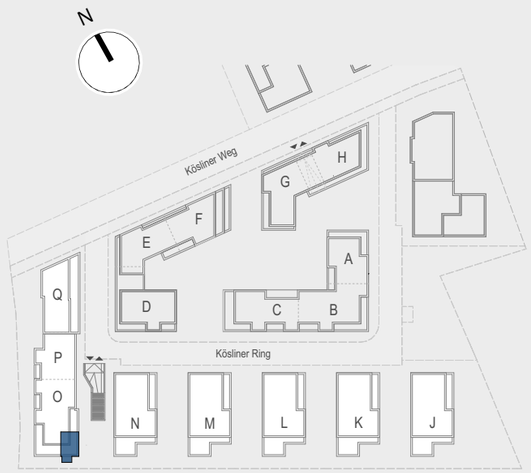
EG, 2 Zimmer, Terrasse, 40,6 m²
Keller (Nutzfläche) 8,0 m²

Wohnfläche		
Wohnen/Essen/Kochen	16,8	m²
Schlafen	10,5	m²
Bad	3,8	m²
AR	1,3	m²
Flur	4,9	m²
Freisitz 50%	3,3	m²

Freisitz 100% = Terrasse - 6,6 m²

Summe	40,6	m²





UV ELT : Unterverteiler Elektro- und Medienverteiler
HKV : Heizkreisverteiler
HK : Heizkörper
AhD : Abhangdecke

Grundriss
Maßstab ca. 1:100 auf DIN A3

1m 2m 3m 4m 5m

Instone
Real Estate

NØRDLICHT
NORDERSTEDT

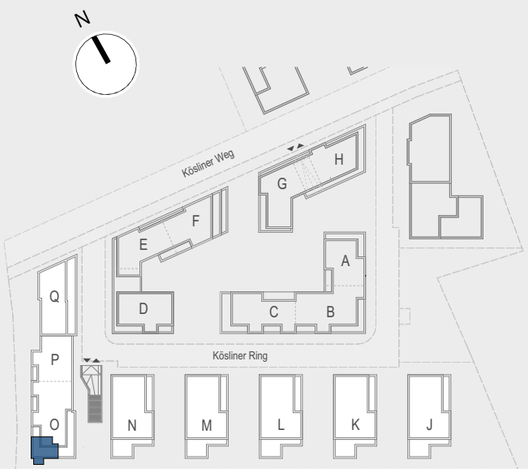
Haus O, Wohnung O0-W03
Abgeschlossenheitsnummer: 047

EG, 2 Zimmer, Terrasse, 49,0 m²
Keller (Nutzfläche) 4,6 m²

Wohnfläche		
Wohnen/Essen/Kochen	22,7	m²
Schlafen	11,3	m²
Bad	3,9	m²
AR	2,4	m²
Flur	5,4	m²
Freisitz 50%	3,3	m²

Freisitz 100% = Terrasse - 6,6 m²

Summe	49,0	m²



UV ELT : Unterverteiler Elektro- und Medienverteiler
HKV : Heizkreisverteiler
HK : Heizkörper
AhD : Abhangdecke

Grundriss
Maßstab ca. 1:100 auf DIN A3

1m 2m 3m 4m 5m

Instone
Real Estate

NØRDLICHT
NORDERSTEDT

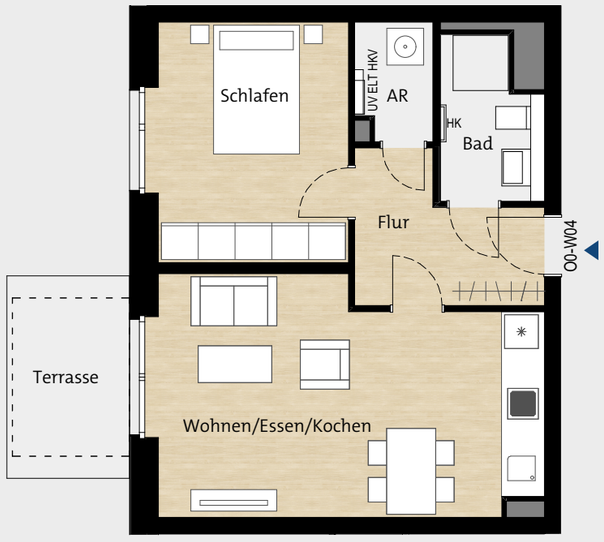
Haus O, Wohnung O0-W04
Abgeschlossenheitsnummer: 048

EG, 2 Zimmer, Terrasse, 51,6 m²
Keller (Nutzfläche) 4,6 m²

Wohnfläche		
Wohnen/Essen/Kochen	23,2	m²
Schlafen	12,5	m²
Bad	4,0	m²
AR	2,4	m²
Flur	6,2	m²
Freisitz 50%	3,3	m²

Freisitz 100% = Terrasse - 6,6 m²

Summe	51,6	m²



UV ELT : Unterverteiler Elektro- und Medienverteiler
HKV : Heizkreisverteiler
HK : Heizkörper
AhD : Abhangdecke

Grundriss
Maßstab ca. 1:100 auf DIN A3

1m 2m 3m 4m 5m

Instone
Real Estate

NØRDLICHT
NORDERSTEDT

Haus O, Wohnung O0-W05 (barrierefrei)

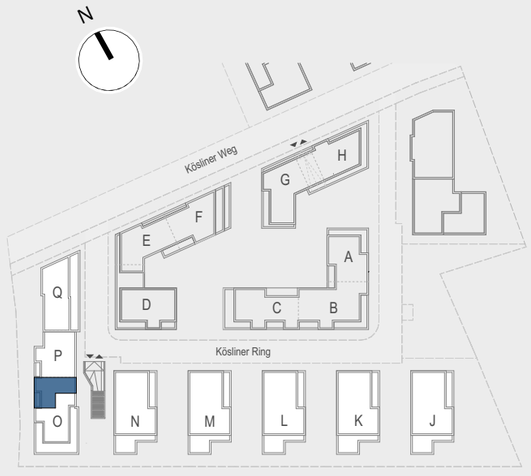
Abgeschlossenheitsnummer: 049

EG, 3 Zimmer, Terrasse, 82,8 m²
Keller (Nutzfläche) 3,6 m²

Wohnfläche		
Wohnen/Essen/Kochen	26,8	m²
Schlafen	16,6	m²
Zimmer	13,0	m²
Bad	5,9	m²
WC	3,5	m²
AR	3,8	m²
Flur	9,0	m²
Freisitz 50%	4,2	m²

Freisitz 100% = Terrasse - 8,3 m²

Summe	82,8	m²



UV ELT : Unterverteiler Elektro- und Medienverteiler
HKV : Heizkreisverteiler
HK : Heizkörper
AhD : Abhangdecke

Grundriss

Maßstab ca. 1:100 auf DIN A3

1m 2m 3m 4m 5m

Instone
Real Estate

NØRDLICHT
NORDERSTEDT

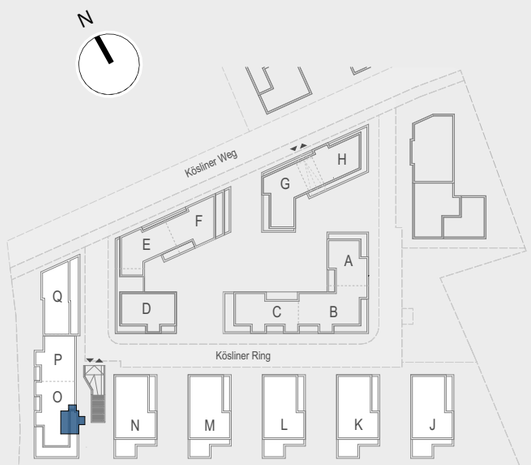
Haus O, Wohnung O1-W06
Abgeschlossenheitsnummer: 050

1.OG, 2 Zimmer, Balkon, 42,0 m²
Keller (Nutzfläche) 3,4 m²

Wohnfläche		
Wohnen/Essen/Kochen	17,3	m²
Schlafen	10,4	m²
Bad	5,0	m²
AR	3,3	m²
Flur	3,5	m²
Freisitz 50%	2,5	m²

Freisitz 100% = Terrasse - 5,0 m²

Summe	42,0	m²



UV ELT : Unterverteiler Elektro- und Medienverteiler
HKV : Heizkreisverteiler
HK : Heizkörper
AhD : Abhangdecke

Grundriss
Maßstab ca. 1:100 auf DIN A3

1m 2m 3m 4m 5m

Instone
Real Estate

NØRDLICHT
NORDERSTEDT

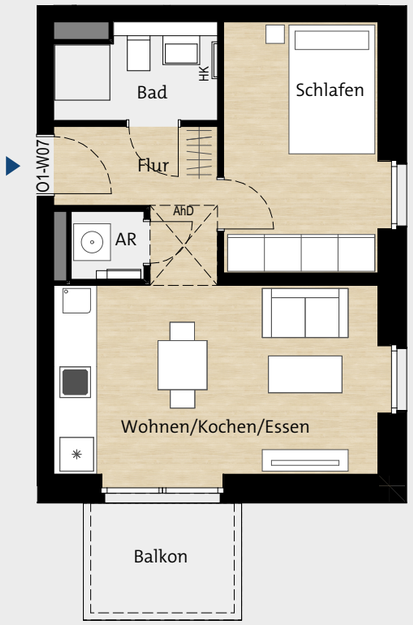
Haus O, Wohnung O1-W07
Abgeschlossenheitsnummer: 051

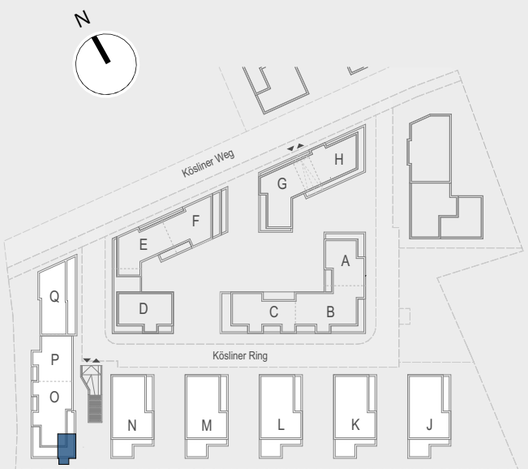
1.OG, 2 Zimmer, Balkon, 39,9 m²
Keller (Nutzfläche) 4,8 m²

Wohnfläche		
Wohnen/Essen/Kochen	16,8	m²
Schlafen	10,5	m²
Bad	3,9	m²
AR	1,3	m²
Flur	4,9	m²
Freisitz 50%	2,5	m²

Freisitz 100% = Balkon - 5,0 m²

Summe	39,9	m²





UV ELT : Unterverteiler Elektro- und Medienverteiler
HKV : Heizkreisverteiler
HK : Heizkörper
AhD : Abhangdecke

Grundriss
Maßstab ca. 1:100 auf DIN A3

1m 2m 3m 4m 5m

Instone
Real Estate

NØRDLICHT
NORDERSTEDT

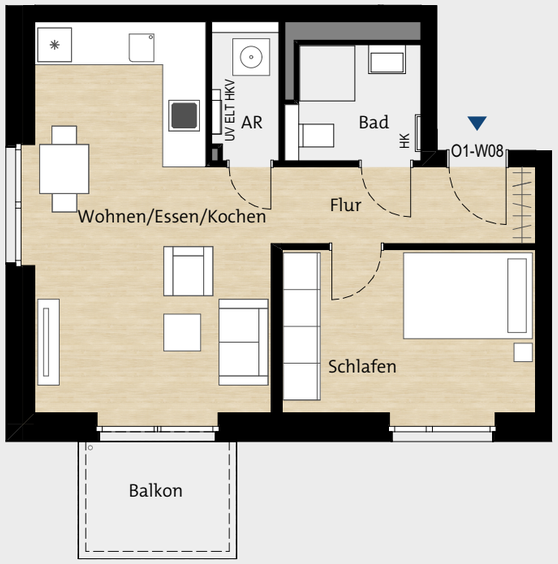
Haus O, Wohnung O1-W08
Abgeschlossenheitsnummer: 052

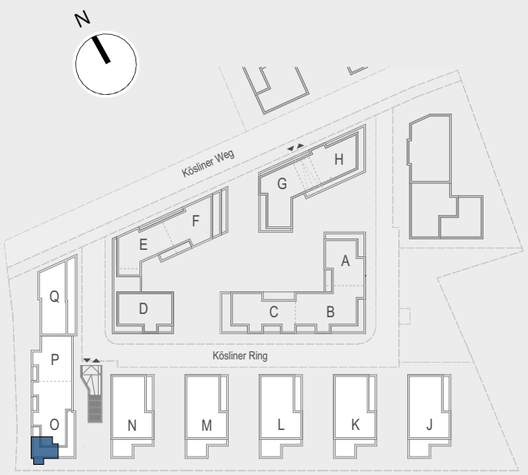
1.OG, 2 Zimmer, Balkon, 48,2 m²
Keller (Nutzfläche) 5,7 m²

Wohnfläche		
Wohnen/Essen/Kochen	22,7	m²
Schlafen	11,3	m²
Bad	3,9	m²
AR	2,4	m²
Flur	5,4	m²
Freisitz 50%	2,5	m²

Freisitz 100% = Balkon - 5,0 m²

Summe	48,2	m²





UV ELT : Unterverteiler Elektro- und Medienverteiler
HKV : Heizkreisverteiler
HK : Heizkörper
AhD : Abhangdecke

Grundriss
Maßstab ca. 1:100 auf DIN A3

1m 2m 3m 4m 5m

Instone
Real Estate

NØRDLICHT
NORDERSTEDT

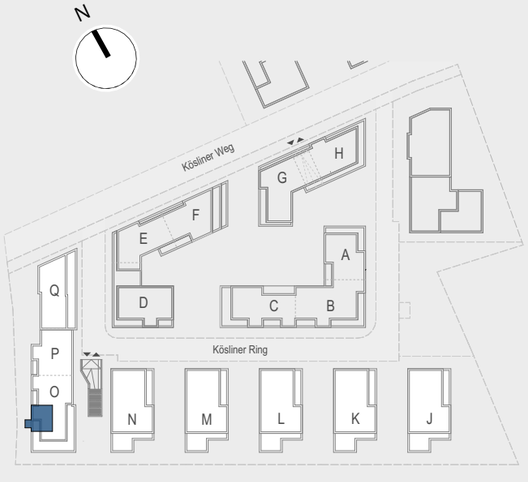
Haus O, Wohnung O1-W09
Abgeschlossenheitsnummer: 053

1.OG, 2 Zimmer, Balkon, 51,1 m²
Keller (Nutzfläche) 4,2 m²

Wohnfläche		
Wohnen/Essen/Kochen	23,2	m²
Schlafen	12,5	m²
Bad	4,2	m²
AR	2,5	m²
Flur	6,2	m²
Freisitz 50%	2,5	m²

Freisitz 100% = Balkon - 5,0 m²

Summe	51,1	m²



UV ELT : Unterverteiler Elektro- und Medienverteiler
HKV : Heizkreisverteiler
HK : Heizkörper
AhD : Abhangdecke

Grundriss
Maßstab ca. 1:100 auf DIN A3

1m 2m 3m 4m 5m

Instone
Real Estate

NØRDLICHT
NORDERSTEDT

Haus O, Wohnung O1-W10 (barrierefrei)

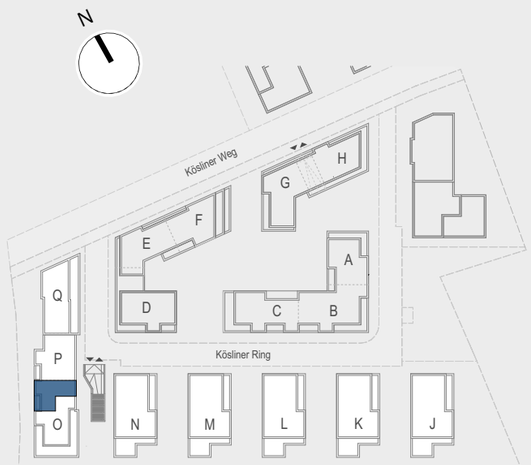
Abgeschlossenheitsnummer: 054

2.OG, 3 Zimmer, Balkon, 83,2 m²
Keller (Nutzfläche) 3,8 m²

Wohnfläche		
Wohnen/Essen/Kochen	26,8	m²
Schlafen	16,6	m²
Zimmer	13,0	m²
Bad	5,9	m²
WC	3,5	m²
AR	3,8	m²
Flur	9,0	m²
Freisitz 50%	4,6	m²

Freisitz 100% = Balkon - 9,2 m²

Summe	83,2	m²



UV ELT : Unterverteiler Elektro- und Medienverteiler
HKV : Heizkreisverteiler
HK : Heizkörper
AhD : Abhangdecke

Grundriss

Maßstab ca. 1:100 auf DIN A3

1m 2m 3m 4m 5m

Instone
Real Estate

NØRDLICHT
NORDERSTEDT

Haus O, Wohnung O2-W12

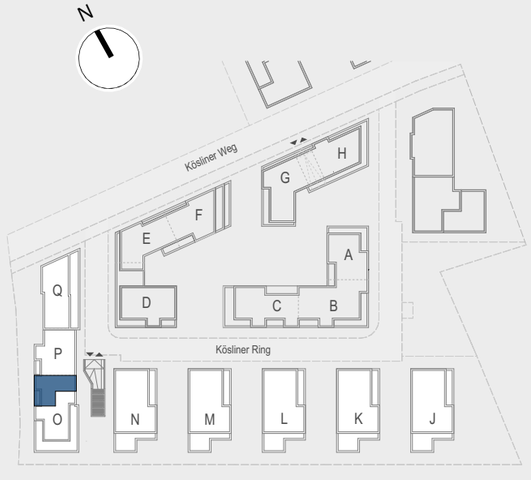
Abgeschlossenheitsnummer: 056

2.OG, 3 Zimmer, Dachterrasse, Balkon, 77,8 m²
Keller (Nutzfläche) 6,1 m²

Wohnfläche		
Wohnen/Essen/Kochen	25,6	m²
Schlafen	15,6	m²
Zimmer	10,9	m²
Bad	5,3	m²
WC	2,7	m²
AR	1,4	m²
Flur	8,6	m²
Freisitz 50%	7,7	m²

Freisitz 100% = Dachterrasse - 9,2 m², Balkon - 6,2 m²

Summe	77,8	m²



UV ELT : Unterverteiler Elektro- und Medienverteiler
HKV : Heizkreisverteiler
HK : Heizkörper
AhD : Abhangdecke

Grundriss

Maßstab ca. 1:100 auf DIN A3

1m 2m 3m 4m 5m

Instone
Real Estate

NØRDLICHT
NORDERSTEDT

Haus P, Wohnung P0-W01 (barrierefrei)

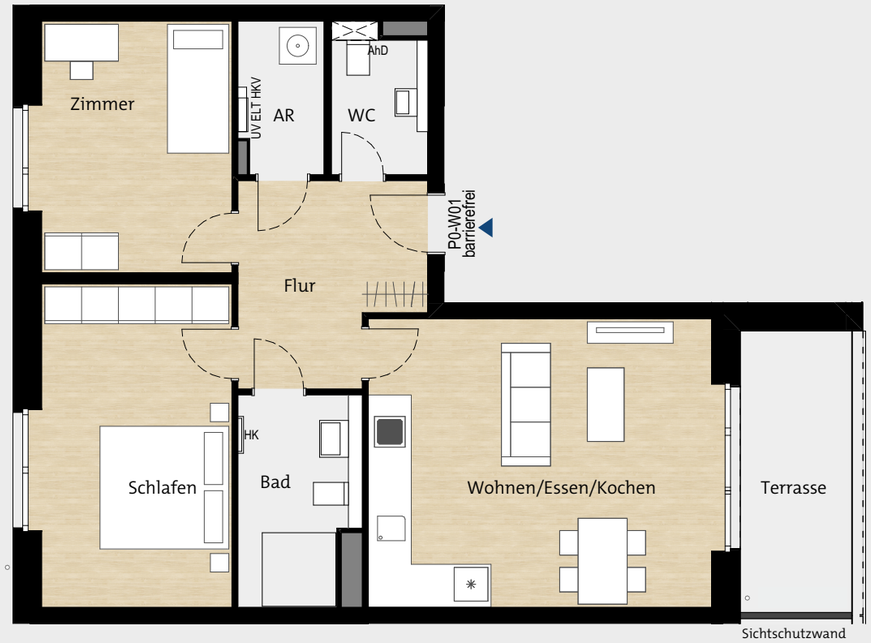
Abgeschlossenheitsnummer: 057

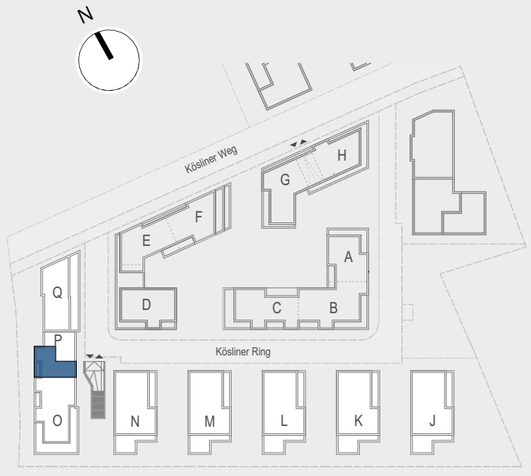
EG, 3 Zimmer, Terrasse, 83,4 m²
Keller (Nutzfläche) 4,0 m²

Wohnfläche		
Wohnen/Essen/Kochen	26,8	m²
Schlafen	16,7	m²
Zimmer	13,0	m²
Bad	6,4	m²
WC	3,7	m²
AR	3,4	m²
Flur	9,2	m²
Freisitz 50%	4,2	m²

Freisitz 100% = Terrasse - 8,3 m²

Summe	83,4	m²





UV ELT : Unterverteiler Elektro- und Medienverteiler
HKV : Heizkreisverteiler
HK : Heizkörper
AhD : Abhangdecke

Grundriss

Maßstab ca. 1:100 auf DIN A3

1m 2m 3m 4m 5m

Instone
Real Estate

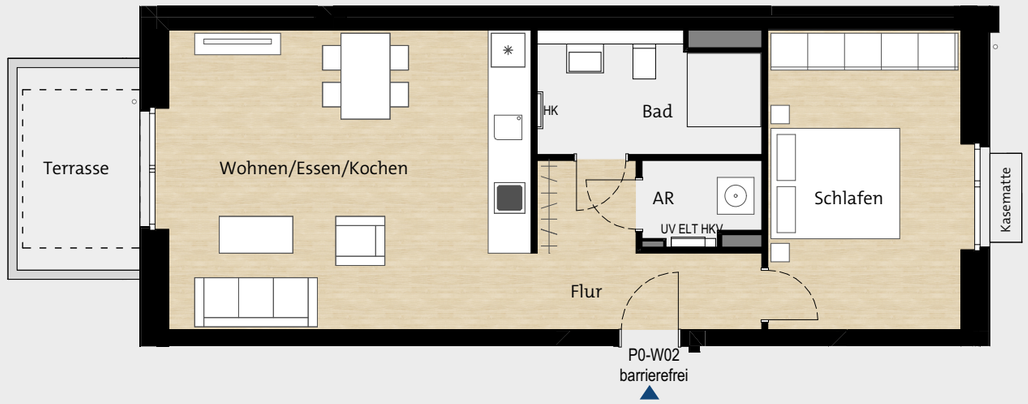
NØRDLICHT
NORDERSTEDT

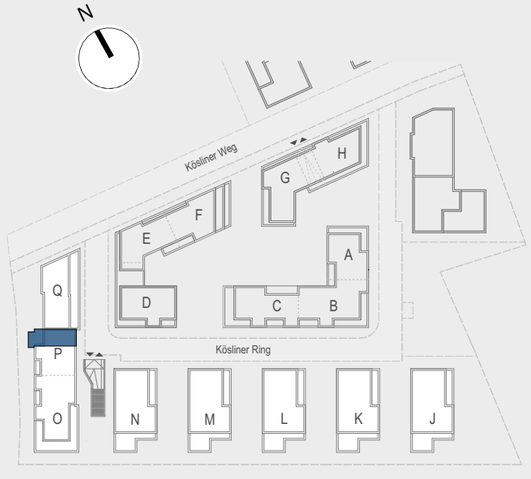
Haus P, Wohnung P0-W02 (barrierefrei)

Abgeschlossenheitsnummer: 058

EG, 2 Zimmer, Terrasse, 64,8 m²
Keller (Nutzfläche) 4,0 m²

Wohnfläche		
Wohnen/Essen/Kochen	29,2	m²
Schlafen	15,7	m²
Bad	6,9	m²
AR	2,5	m²
Flur	7,2	m²
Freisitz 50%	3,3	m²
Freisitz 100% = Terrasse - 6,6 m²		
Summe	64,8	m²





UV ELT : Unterverteiler Elektro- und Medienverteiler
HKV : Heizkreisverteiler
HK : Heizkörper
AhD : Abhangdecke

Grundriss

Maßstab ca. 1:100 auf DIN A3

1m 2m 3m 4m 5m

Instone
Real Estate

NØRDLICHT
NORDERSTEDT

Haus P, Wohnung P1-W03 (barrierefrei)

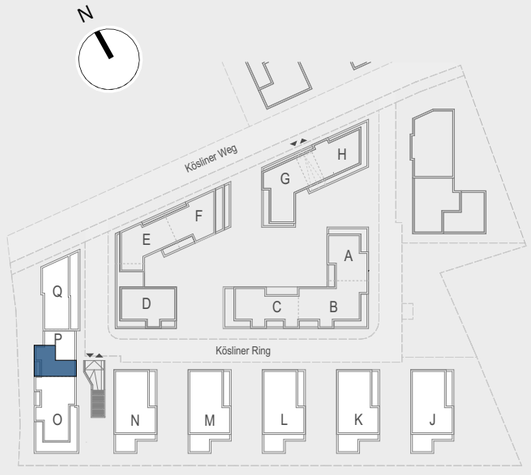
Abgeschlossenheitsnummer: 059

1.OG, 3 Zimmer, Balkon, 83,2 m²
Keller (Nutzfläche) 4,0 m²

Wohnfläche		
Wohnen/Essen/Kochen	26,8	m²
Schlafen	16,7	m²
Zimmer	13,0	m²
Bad	5,9	m²
WC	3,7	m²
AR	3,3	m²
Flur	9,2	m²
Freisitz 50%	4,6	m²

Freisitz 100% = Balkon - 9,2 m²

Summe	83,2	m²



UV ELT : Unterverteiler Elektro- und Medienverteiler
HKV : Heizkreisverteiler
HK : Heizkörper
AhD : Abhangdecke

Grundriss

Maßstab ca. 1:100 auf DIN A3

1m 2m 3m 4m 5m

Instone
Real Estate

NØRDLICHT
NORDERSTEDT

Haus P, Wohnung P1-W04 (barrierefrei)

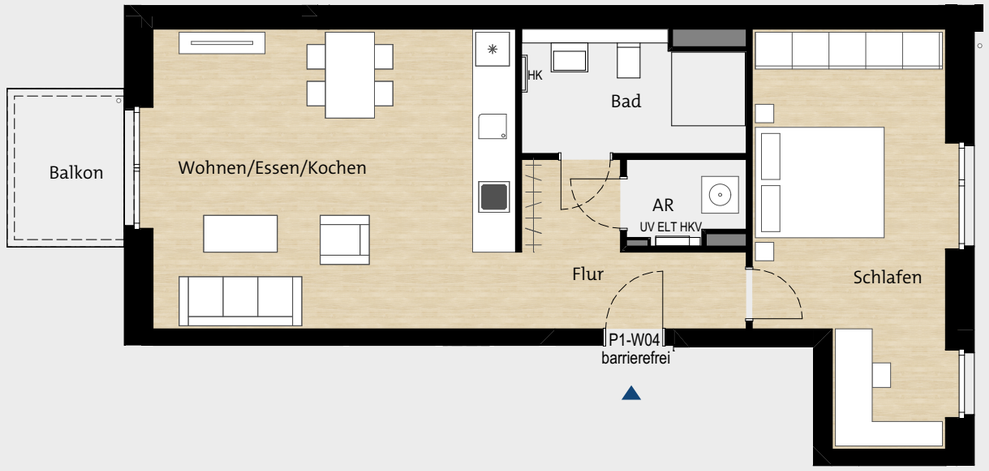
Abgeschlossenheitsnummer: 060

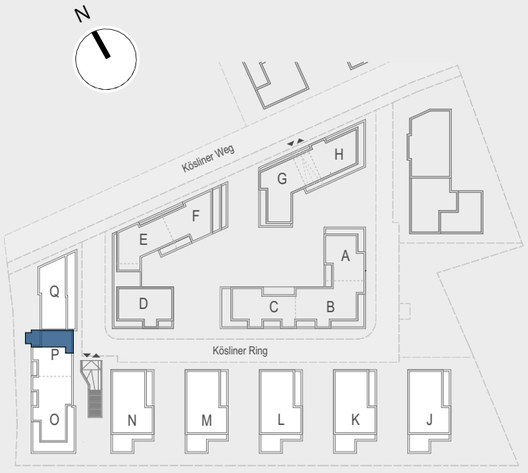
1.OG, 2 Zimmer, Balkon, 67,7 m²
Keller (Nutzfläche) 5,7 m²

Wohnfläche		
Wohnen/Essen/Kochen	29,2	m²
Schlafen	19,5	m²
Bad	6,8	m²
AR	2,5	m²
Flur	7,2	m²
Freisitz 50%	2,5	m²

Freisitz 100% = Balkon - 5,0 m²

Summe	67,7	m²





UV ELT : Unterverteiler Elektro- und Medienverteiler
HKV : Heizkreisverteiler
HK : Heizkörper
AhD : Abhangdecke

Grundriss

Maßstab ca. 1:100 auf DIN A3

1m 2m 3m 4m 5m

Instone
Real Estate

NØRDLICHT
NORDERSTEDT

Haus P, Wohnung P2-W05

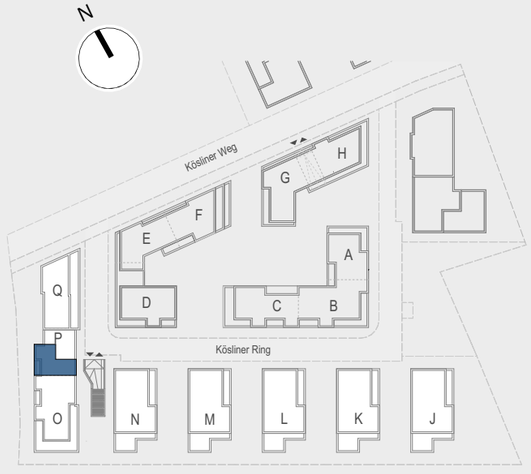
Abgeschlossenheitsnummer: 061

2.OG, 3 Zimmer, Balkon, Dachterrasse, 77,4 m²
Keller (Nutzfläche) 7,2 m²

Wohnfläche		
Wohnen/Essen/Kochen	26,5	m²
Schlafen	15,9	m²
Zimmer	10,8	m²
Bad	4,4	m²
WC	2,2	m²
AR	1,8	m²
Flur	8,1	m²
Freisitz 50%	7,7	m²

Freisitz 100% = Balkon - 9,2 m² + Dachterrasse - 6,2 m²

Summe	77,4	m²



UV ELT : Unterverteiler Elektro- und Medienverteiler
HKV : Heizkreisverteiler
HK : Heizkörper
AhD : Abhangdecke

Grundriss

Maßstab ca. 1:100 auf DIN A3

1m 2m 3m 4m 5m

Instone
Real Estate

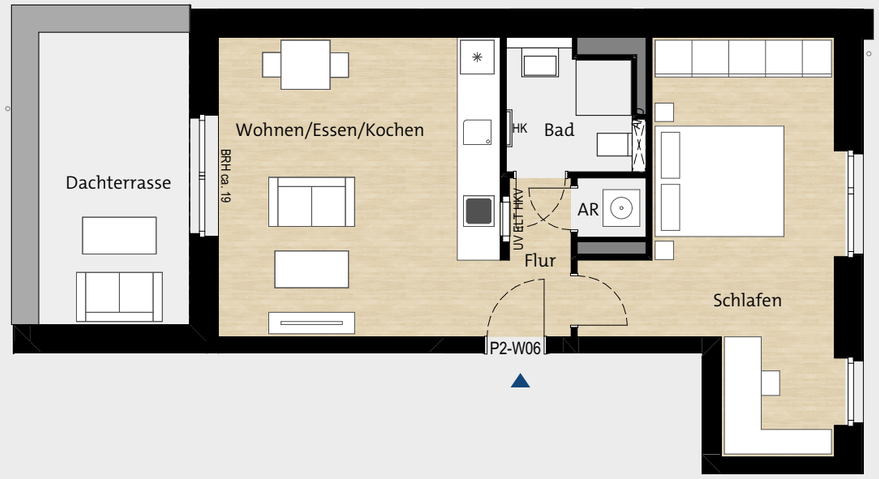
NØRDLICHT
NORDERSTEDT

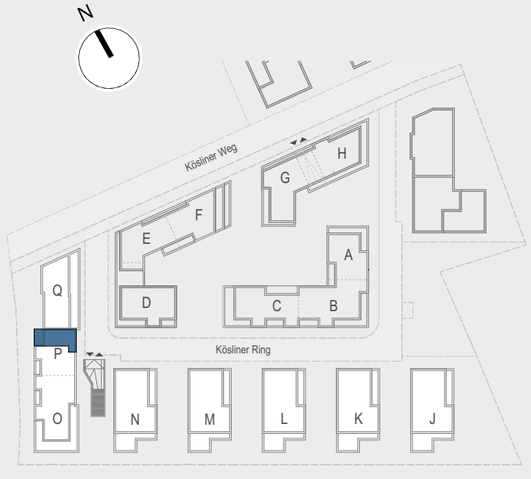
Haus P, Wohnung P2-W06

Abgeschlossenheitsnummer: 062

2.OG, 2 Zimmer, Dachterrasse, 56,8 m²
Keller (Nutzfläche) 5,6 m²

Wohnfläche		
Wohnen/Essen/Kochen	22,4	m²
Schlafen	20,2	m²
Bad	4,3	m²
AR	1,1	m²
Flur	2,8	m²
Freisitz 50%	6,0	m²
Freisitz 100% = Dachterrasse - 11,9 m²		
Summe	**56,8**	**m²**





UV ELT : Unterverteiler Elektro- und Medienverteiler
HKV : Heizkreisverteiler
HK : Heizkörper
AhD : Abhangdecke

Grundriss

Maßstab ca. 1:100 auf DIN A3

1m 2m 3m 4m 5m

Instone
Real Estate

NØRDLICHT
NORDERSTEDT

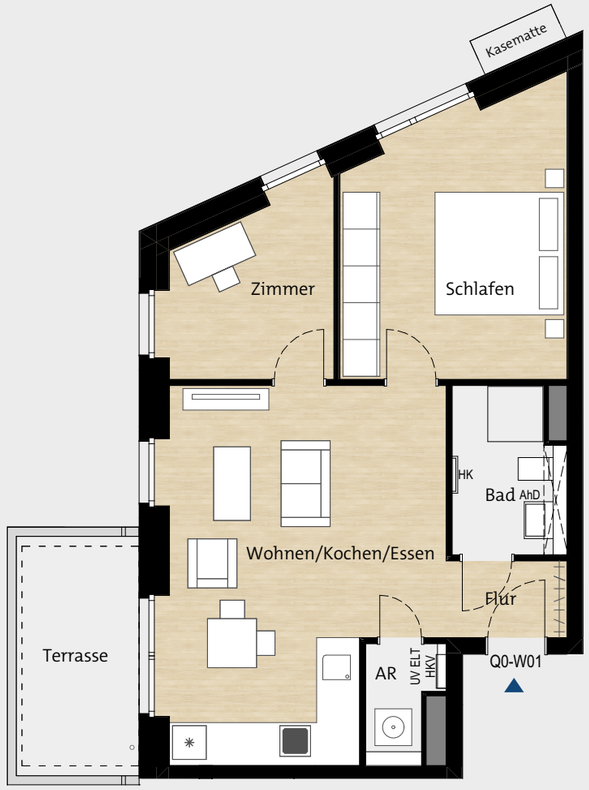
Haus Q, Wohnung Q0-W01
Abgeschlossenheitsnummer: 063

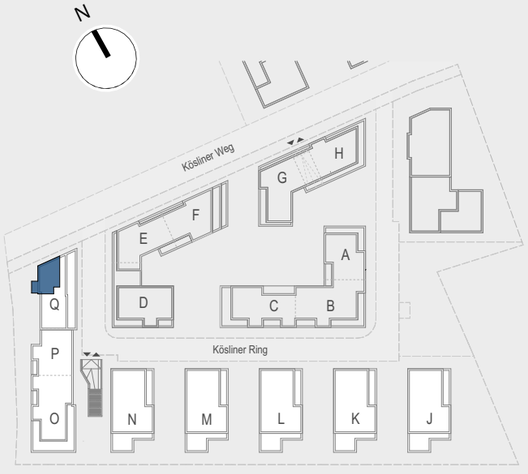
EG, 2,5 Zimmer, Terrasse, 62,5 m²
Keller (Nutzfläche) 4,2 m²

Wohnfläche		
Wohnen/Essen/Kochen	25,6	m²
Schlafen	15,9	m²
Zimmer	7,7	m²
Bad	4,8	m²
AR	2,1	m²
Flur	2,5	m²
Freisitz 50%	3,9	m²

Freisitz 100% = Terrasse - 7,8 m²

Summe	62,5	m²





UV ELT : Unterverteiler Elektro- und Medienverteiler
HKV : Heizkreisverteiler
HK : Heizkörper
AhD : Abhangdecke

Grundriss
Maßstab ca. 1:100 auf DIN A3

1m 2m 3m 4m 5m

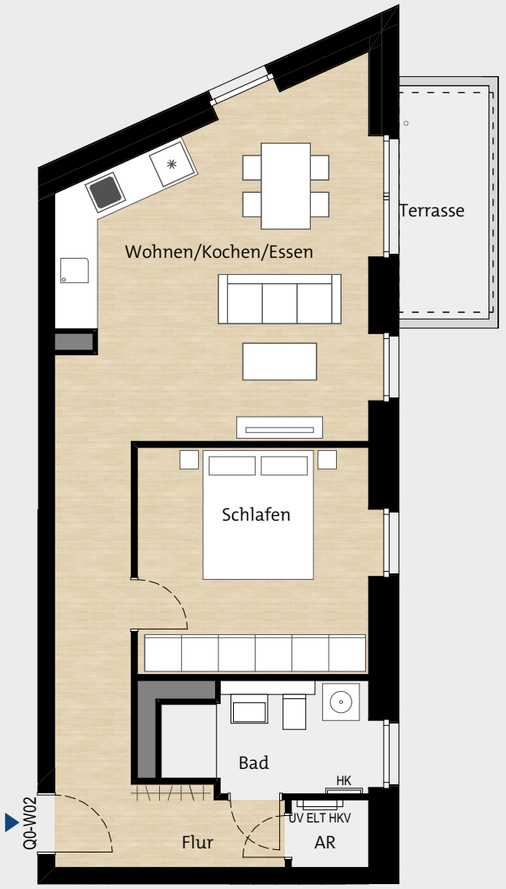
Instone
Real Estate

NØRDLICHT
NORDERSTEDT

Haus Q, Wohnung Q0-W02
Abgeschlossenheitsnummer: 064

EG, 2 Zimmer, Terrasse, 63,1 m²
Keller (Nutzfläche) 7,2 m²

Wohnfläche		
Wohnen/Essen/Kochen	27,1	m²
Schlafen	14,2	m²
Bad	5,8	m²
AR	1,4	m²
Flur	11,8	m²
Freisitz 50%	2,8	m²
Freisitz 100% = Terrasse - 5,6 m²		
Summe	**63,1**	**m²**



UV ELT : Unterverteiler Elektro- und Medienverteiler
HKV : Heizkreisverteiler
HK : Heizkörper
AhD : Abhangdecke

Grundriss
Maßstab ca. 1:100 auf DIN A3

1m 2m 3m 4m 5m

Instone
Real Estate

NØRDLICHT
NORDERSTEDT

Haus Q, Wohnung Q0-W03 (barrierefrei)

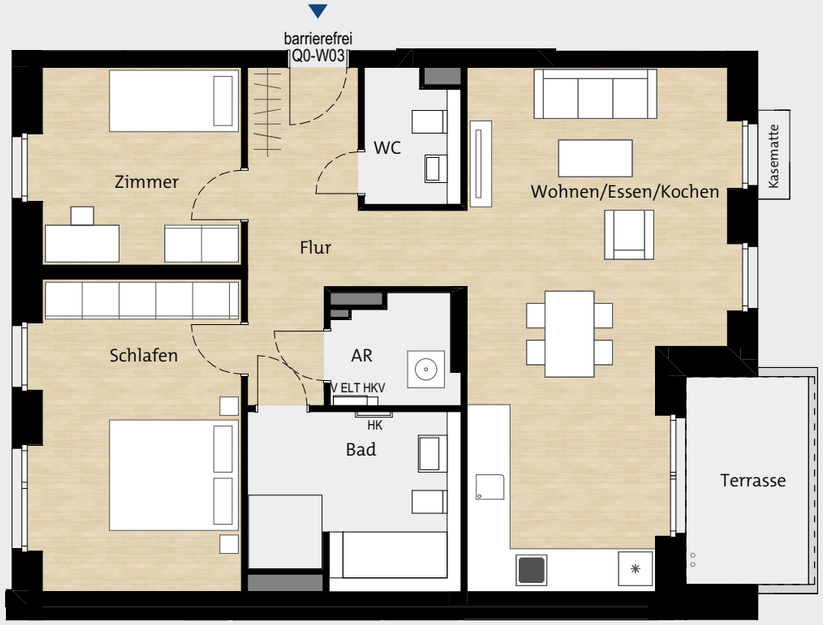
Abgeschlossenheitsnummer: 065

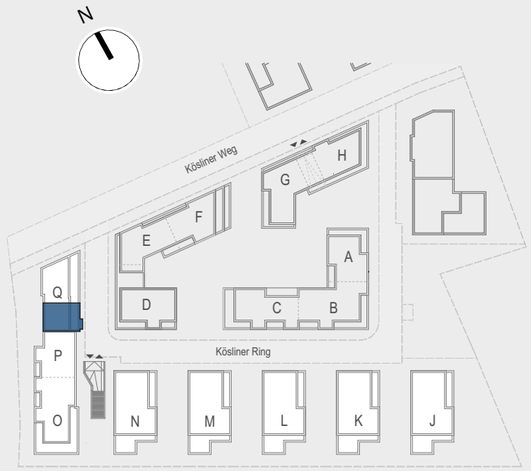
EG, 3 Zimmer, Terrasse, 91,0 m²
Keller (Nutzfläche) 6,8 m²

Wohnfläche		
Wohnen/Essen/Kochen	32,4	m²
Schlafen	17,1	m²
Zimmer	10,7	m²
Bad	9,6	m²
WC	3,3	m²
AR	3,4	m²
Flur	11,1	m²
Freisitz 50%	3,4	m²

Freisitz 100% = Terrasse - 6,8 m²

Summe	91,0	m²





UV ELT : Unterverteiler Elektro- und Medienverteiler
HKV : Heizkreisverteiler
HK : Heizkörper
AhD : Abhangdecke

Grundriss

Maßstab ca. 1:100 auf DIN A3

1m 2m 3m 4m 5m

Instone
Real Estate

NØRDLICHT
NORDERSTEDT

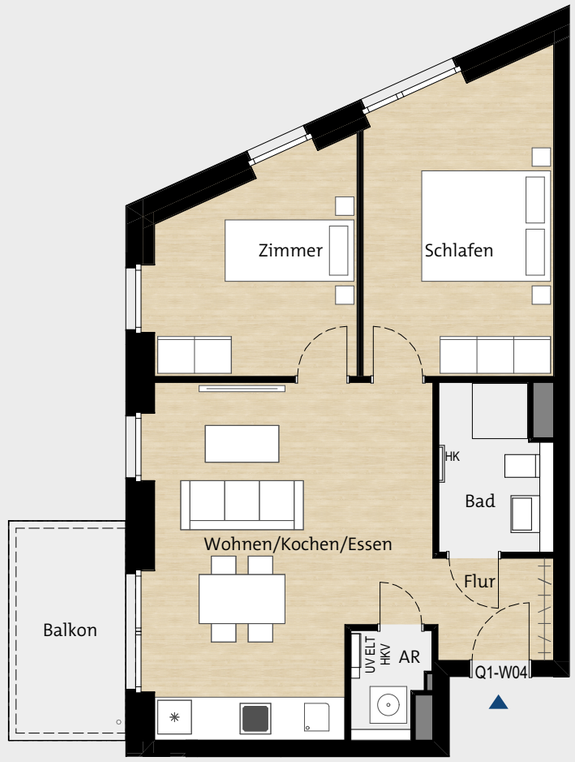
Haus Q, Wohnung Q1-W04
Abgeschlossenheitsnummer: 066

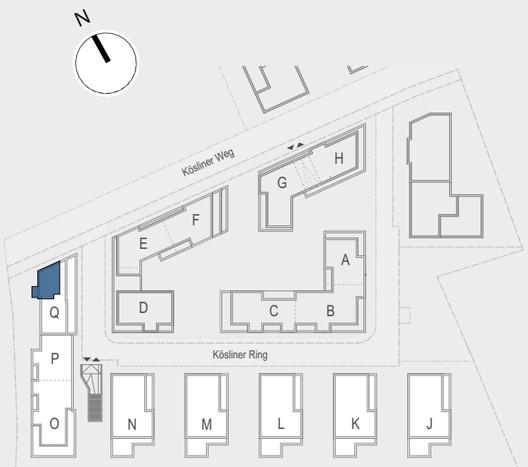
1.OG, 3 Zimmer, Balkon, 63,6 m²
Keller (Nutzfläche) 4,7 m²

Wohnfläche		
Wohnen/Essen/Kochen	24,3	m²
Schlafen	14,9	m²
Zimmer	11,0	m²
Bad	4,7	m²
AR	2,0	m²
Flur	3,2	m²
Freisitz 50%	3,5	m²

Freisitz 100% = Balkon - 6,9 m²

Summe	63,6	m²





UV ELT : Unterverteiler Elektro- und Medienverteiler
HKV : Heizkreisverteiler
HK : Heizkörper
AhD : Abhangdecke

Grundriss
Maßstab ca. 1:100 auf DIN A3

1m 2m 3m 4m 5m

Instone
Real Estate

NØRDLICHT
NORDERSTEDT

Haus Q, Wohnung Q1-W05

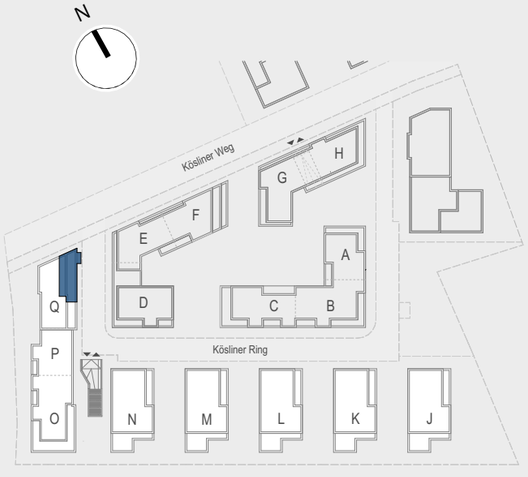
Abgeschlossenheitsnummer: 067

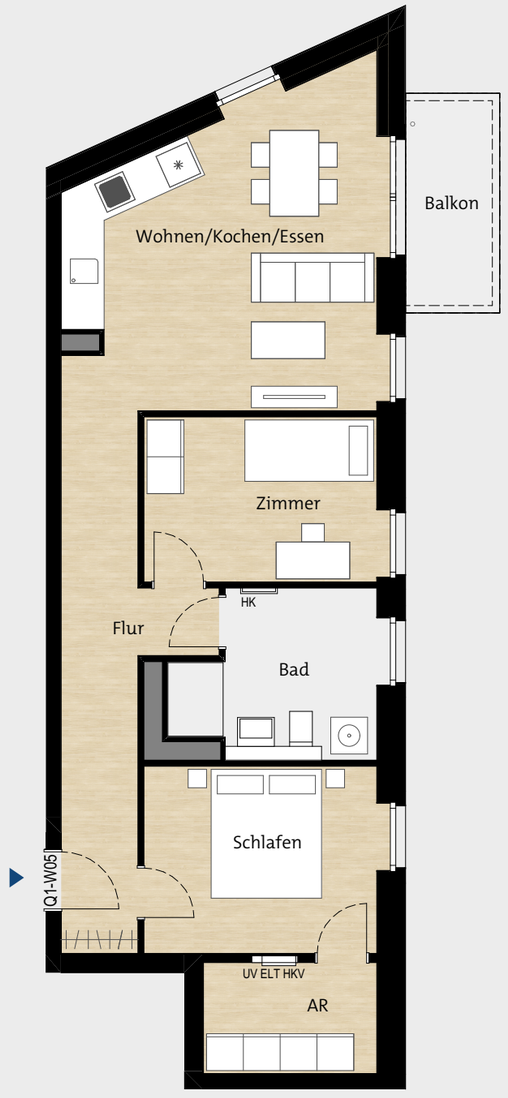
1.OG, 3 Zimmer, Balkon, 75,5 m²
Keller (Nutzfläche) 3,2 m²

Wohnfläche		
Wohnen/Essen/Kochen	24,7	m²
Schlafen	11,8	m²
Zimmer	10,4	m²
Bad	8,2	m²
AR	5,1	m²
Flur	12,5	m²
Freisitz 50%	2,8	m²

Freisitz 100% = Balkon - 5,6 m²

Summe	75,5	m²





UV ELT : Unterverteiler Elektro- und Medienverteiler
HKV : Heizkreisverteiler
HK : Heizkörper
AhD : Abhangdecke

Grundriss

Maßstab ca. 1:100 auf DIN A3

1m 2m 3m 4m 5m

Instone
Real Estate

NØRDLICHT
NORDERSTEDT

Haus Q, Wohnung Q1-W06 (barrierefrei)

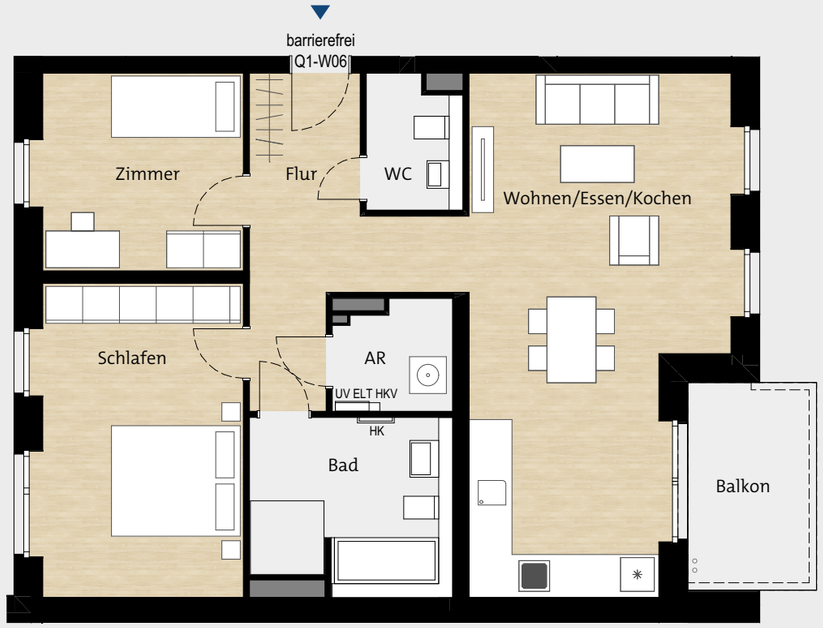
Abgeschlossenheitsnummer: 068

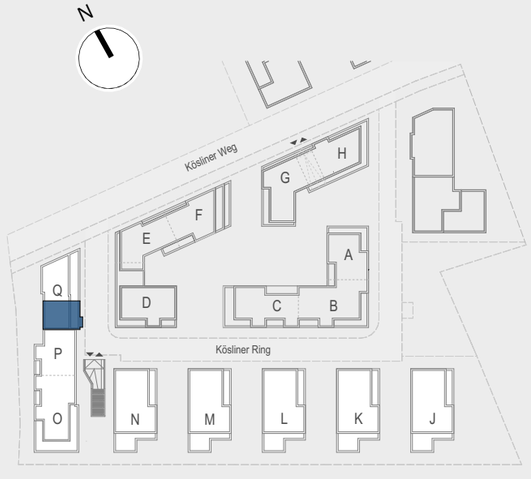
1.OG, 3 Zimmer, Balkon, 90,6 m²
Keller (Nutzfläche) 3,8 m²

Wohnfläche		
Wohnen/Essen/Kochen	32,6	m²
Schlafen	17,2	m²
Zimmer	10,7	m²
Bad	9,1	m²
WC	3,0	m²
AR	3,3	m²
Flur	11,1	m²
Freisitz 50%	3,6	m²

Freisitz 100% = Balkon - 7,1 m²

Summe	90,6	m²





UV ELT : Unterverteiler Elektro- und Medienverteiler
HKV : Heizkreisverteiler
HK : Heizkörper
AhD : Abhangdecke

Grundriss
Maßstab ca. 1:100 auf DIN A3

1m 2m 3m 4m 5m

Instone
Real Estate

NØRDLICHT
NORDERSTEDT

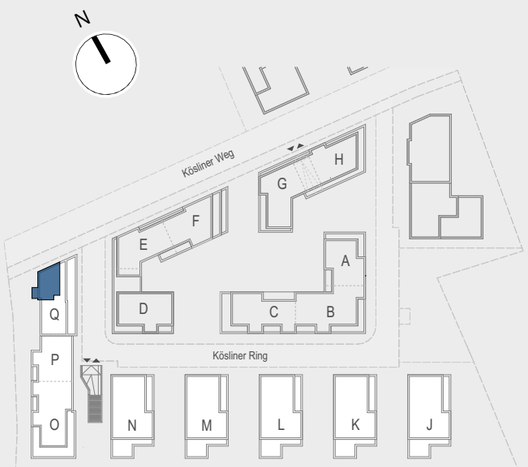
Haus Q, Wohnung Q2-W07
Abgeschlossenheitsnummer: 069

2.OG, 3 Zimmer, Balkon, 63,6 m²
Keller (Nutzfläche) 4,6 m²

Wohnfläche		
Wohnen/Essen/Kochen	24,3	m²
Schlafen	14,9	m²
Zimmer	11,0	m²
Bad	4,7	m²
AR	2,0	m²
Flur	3,2	m²
Freisitz 50%	3,5	m²

Freisitz 100% = Balkon - 6,9 m²

Summe	63,6	m²



UV ELT : Unterverteiler Elektro- und Medienverteiler
HKV : Heizkreisverteiler
HK : Heizkörper
AhD : Abhangdecke

Grundriss
Maßstab ca. 1:100 auf DIN A3

1m 2m 3m 4m 5m

Instone
Real Estate

NØRDLICHT
NORDERSTEDT

Haus Q, Wohnung Q2-W08

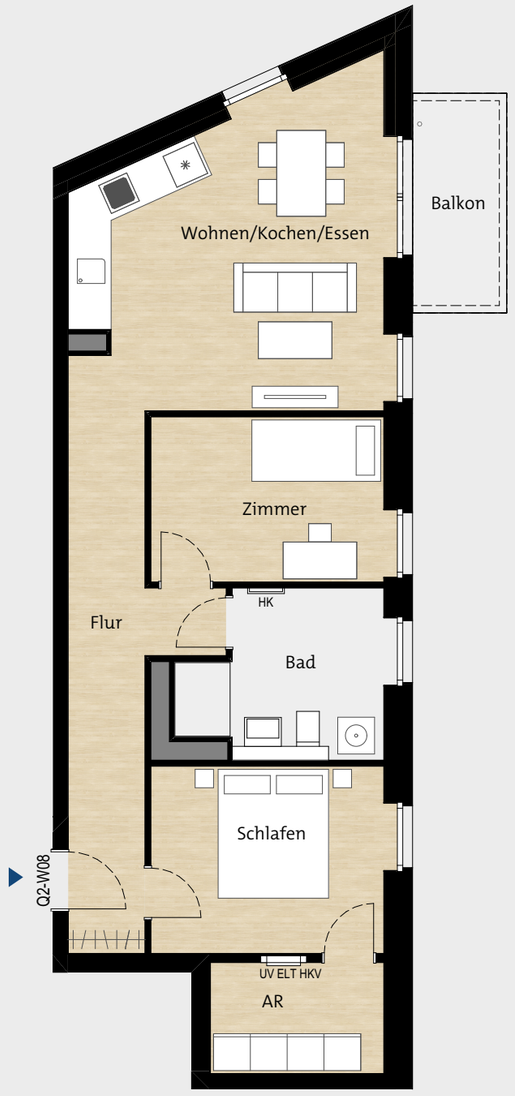
Abgeschlossenheitsnummer: 070

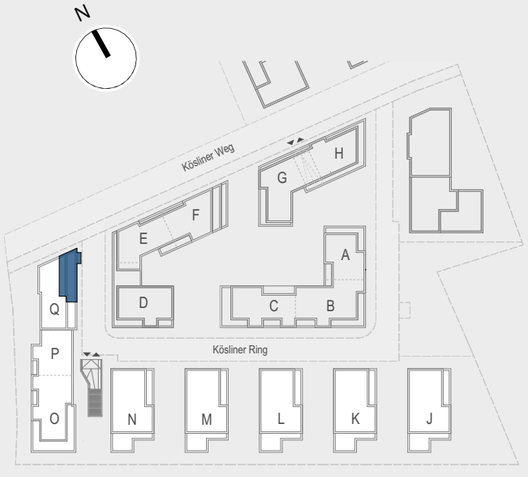
3.OG, 3 Zimmer, Balkon, 75,6 m²
Keller (Nutzfläche) 4,7 m²

Wohnfläche		
Wohnen/Essen/Kochen	24,8	m²
Schlafen	11,8	m²
Zimmer	10,4	m²
Bad	8,2	m²
AR	5,1	m²
Flur	12,5	m²
Freisitz 50%	2,8	m²

Freisitz 100% = Balkon - 5,6 m²

Summe	75,6	m²





UV ELT : Unterverteiler Elektro- und Medienverteiler
HKV : Heizkreisverteiler
HK : Heizkörper
AhD : Abhangdecke

Grundriss
Maßstab ca. 1:100 auf DIN A3

1m 2m 3m 4m 5m

Instone
Real Estate

NØRDLICHT
NORDERSTEDT

Haus Q, Wohnung Q2-W09 (barrierefrei)

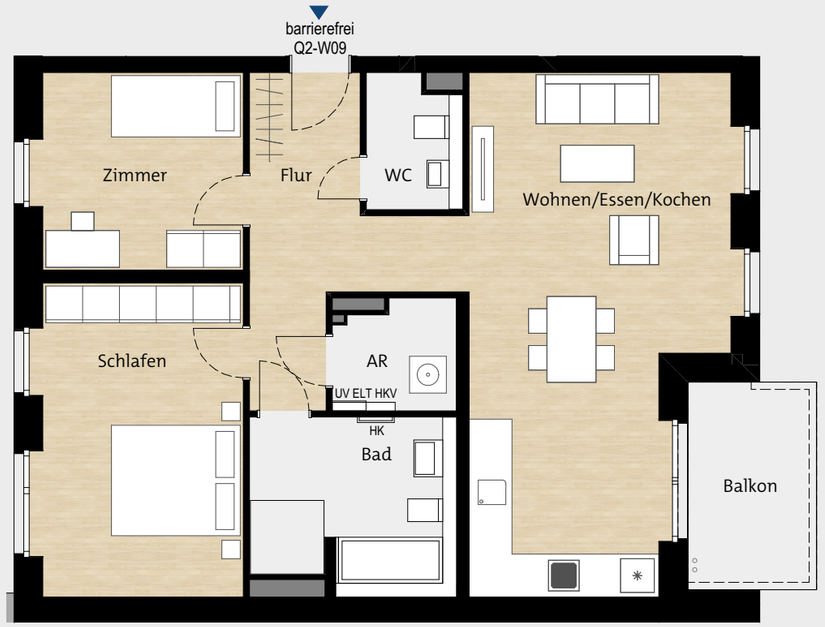
Abgeschlossenheitsnummer: 071

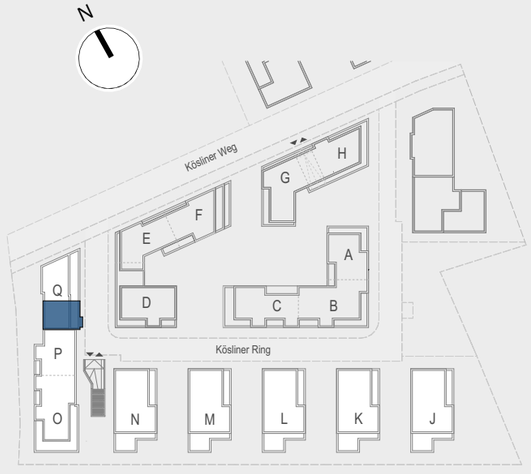
2.OG, 3 Zimmer, Balkon, 91,1 m²
Keller (Nutzfläche) 4,2 m²

Wohnfläche		
Wohnen/Essen/Kochen	32,6	m²
Schlafen	17,2	m²
Zimmer	10,7	m²
Bad	9,2	m²
AR	3,4	m²
WC	3,3	m²
Flur	11,1	m²
Freisitz 50%	3,6	m²

Freisitz 100% = Balkon - 7,1 m²

Summe	91,1	m²





UV ELT : Unterverteiler Elektro- und Medienverteiler
HKV : Heizkreisverteiler
HK : Heizkörper
AhD : Abhangdecke

Grundriss
Maßstab ca. 1:100 auf DIN A3

1m 2m 3m 4m 5m

Instone
Real Estate

NØRDLICHT
NORDERSTEDT

Haus Q, Wohnung Q3-W10

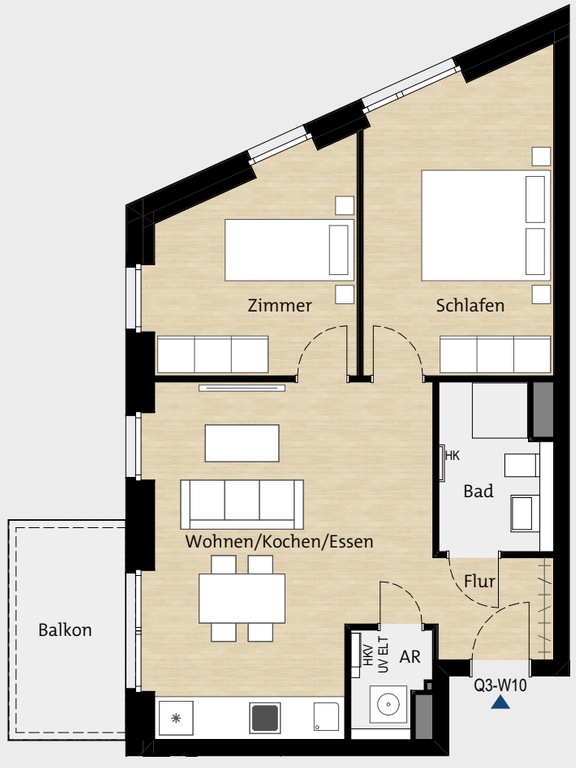
Abgeschlossenheitsnummer: 072

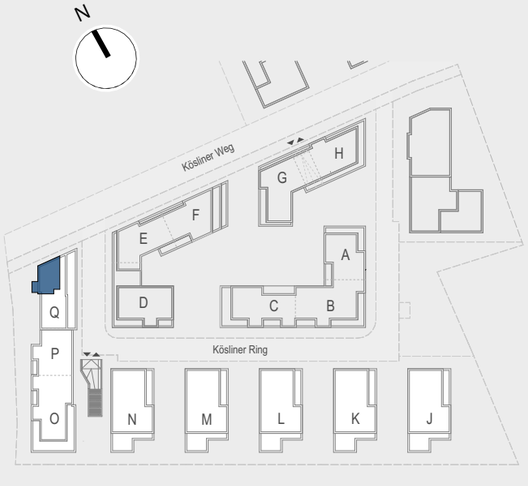
3.OG, 3 Zimmer, Balkon, 63,7 m²
Keller (Nutzfläche) 4,9 m²

Wohnfläche		
Wohnen/Essen/Kochen	24,3	m²
Schlafen	14,9	m²
Zimmer	11,0	m²
Bad	4,7	m²
AR	2,1	m²
Flur	3,2	m²
Freisitz 50%	3,5	m²

Freisitz 100% = Balkon - 6,9 m²

Summe	63,7	m²





UV ELT : Unterverteiler Elektro- und Medienverteiler
HKV : Heizkreisverteiler
HK : Heizkörper
AhD : Abhangdecke

Grundriss

Maßstab ca. 1:100 auf DIN A3

1m 2m 3m 4m 5m

Instone
Real Estate

NØRDLICHT
NORDERSTEDT

Haus Q, Wohnung Q3-W11

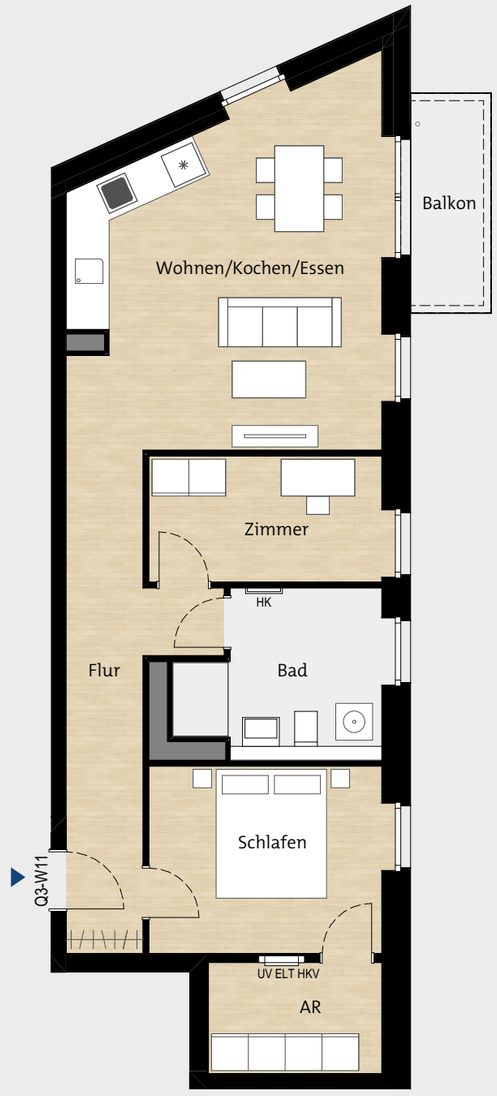
Abgeschlossenheitsnummer: 073

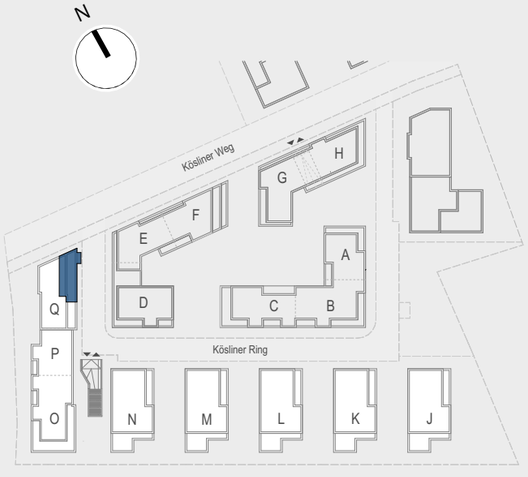
3.OG, 2,5 Zimmer, Balkon, 75,2 m²
Keller (Nutzfläche) 3,4 m²

Wohnfläche		
Wohnen/Essen/Kochen	28,0	m²
Schlafen	11,8	m²
Zimmer	8,0	m²
Bad	8,2	m²
AR	5,1	m²
Flur	11,7	m²
Freisitz 50%	2,4	m²

Freisitz 100% = Balkon - 4,8 m²

Summe	75,2	m²





UV ELT : Unterverteiler Elektro- und Medienverteiler
HKV : Heizkreisverteiler
HK : Heizkörper
AhD : Abhangdecke

Grundriss

Maßstab ca. 1:100 auf DIN A3

1m 2m 3m 4m 5m

Instone
Real Estate

NØRDLICHT
NORDERSTEDT

Haus Q, Wohnung Q3-W12 (barrierefrei)

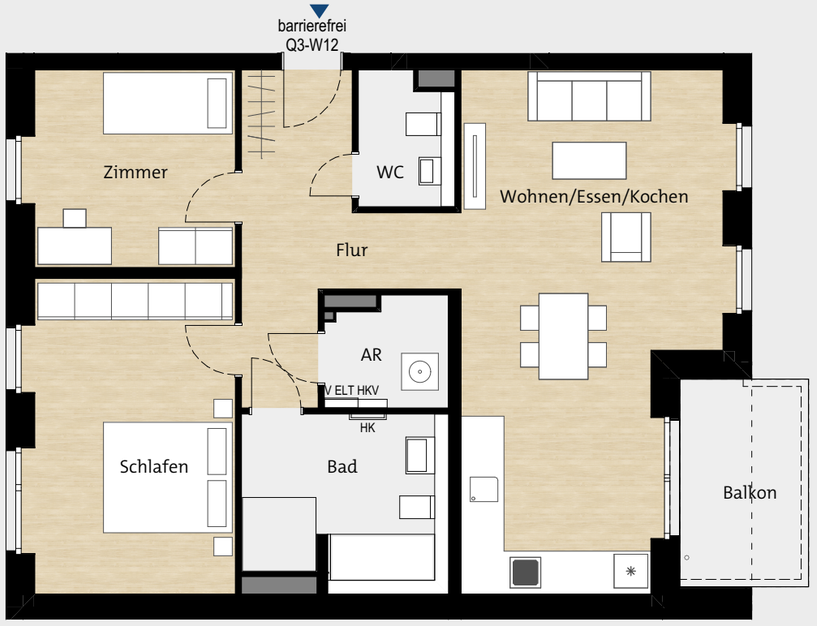
Abgeschlossenheitsnummer: 074

3.OG, 3 Zimmer, Balkon, 91,2 m²
Keller (Nutzfläche) 4,1 m²

Wohnfläche		
Wohnen/Essen/Kochen	32,6	m²
Schlafen	17,3	m²
Zimmer	10,7	m²
Bad	9,2	m²
WC	3,3	m²
AR	3,4	m²
Flur	11,1	m²
Freisitz 50%	3,6	m²

Freisitz 100% = Balkon - 7,1 m²

Summe	91,2	m²



UV ELT : Unterverteiler Elektro- und Medienverteiler
HKV : Heizkreisverteiler
HK : Heizkörper
AhD : Abhangdecke

Grundriss

Maßstab ca. 1:100 auf DIN A3

1m 2m 3m 4m 5m

Instone
Real Estate

NØRDLICHT
NORDERSTEDT

Haus Q, Wohnung Q4-W14

Abgeschlossenheitsnummer: 076

4.OG, 2 Zimmer, Dachterasse, 78,6 m²
Keller (Nutzfläche) 5,7 m²

Wohnfläche		
Wohnen/Essen/Kochen	35,0	m²
Schlafen	15,1	m²
Bad	8,1	m²
AR	1,2	m²
Flur	8,1	m²
Freisitz 50%	11,1	m²

Freisitz 100% = Dachterrasse - 22,1 m²

Summe	78,6	m²

UV ELT : Unterverteiler Elektro- und Medienverteiler
HKV : Heizkreisverteiler
HK : Heizkörper
AhD : Abhangdecke

Grundriss

Maßstab ca. 1:100 auf DIN A3

1m 2m 3m 4m 5m