

HAMBURG  
STEILSHOOP



# RICHEY QUARTIER



# Inhalt

<b>01</b>	Vorwort.....	3
<b>02</b>	Angebot im Überblick.....	4
<b>03</b>	Vor- und Nachteile.....	6
<b>04</b>	Makrolage.....	24
<b>05</b>	Objektvorstellung.....	26
<b>06</b>	Metropolregion Hamburg.....	30
<b>07</b>	Hamburger Immobilienmarkt.....	36
<b>08</b>	Freiflächenplan und Mikrolage.....	38
<b>09</b>	Grundrisse.....	40
<b>10</b>	Kaufpreisliste.....	76
<b>11</b>	Visualisierung.....	82
<b>12</b>	Baubeschreibung.....	84
<b>13</b>	Visualisierung.....	92
<b>14</b>	Konzeptionelle Gestaltung.....	94
<b>15</b>	Steuerliche Gestaltung.....	106
<b>16</b>	Die Initiatorin & Referenzen .....	116
<b>17</b>	Prospekthaftung & Haftungsausschlüsse..	118
<b>18</b>	Impressum.....	122
<b>19</b>	Meine Notizen.....	123
<b>20</b>	Empfangsbestätigung.....	124



- Blick über die Elbe zur Elbphilharmonie -

# 01 Vorwort

RICHEY  
QUARTIER

Wenn Sie sich fragen, wo in Hamburg urbanes Wohnen und hohe Lebensqualität in idealer Weise zusammenfinden, dann werfen Sie einen Blick auf das Richeyquartier.

Am Übergang zwischen Barmbek und Steilshoop entsteht ein neues Wohnensemble, das modernes Wohnen in einer gewachsenen Struktur ermöglicht. Die Lage bietet eine hervorragende Anbindung an die Hamburger Innenstadt, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sowie zahlreiche Grünflächen und Parks in unmittelbarer Nähe – ideale Voraussetzungen für eine ausgewogene Balance zwischen urbanem Leben und Erholung.

Das Richeyquartier umfasst drei Hauseingänge mit insgesamt 78 unterschiedlich großen Wohnungen sowie drei attraktive Gewerbeeinheiten. Für zusätzlichen Komfort sorgt eine Tiefgarage mit 39 Stellplätzen. Die Architektur fügt sich harmonisch in das gewachsene Stadtbild ein und verbindet klare Formen mit zeitgemäßer Funktionalität.

Mit dem Richeyquartier setzen wir ein Projekt um, das sowohl Eigennutzer als auch Kapitalanleger anspricht: Wer eine moderne Wohnung in einem lebendigen Stadtteil sucht, findet hier ebenso sein Zuhause wie Investoren, die auf nachhaltige Werte setzen.

Seit über 25 Jahren steht die torHaus Projektentwicklungsgesellschaft mbH für hochwertige Wohnimmobilien rund um die Alster. Gegründet von Torsten Hamm, entwickelt und steuert das unabhängige Unternehmen Bauprojekte mit besonderem Fokus auf die begehrten innerstädtischen Lagen Hamburgs. Diese Erfahrung und die konsequente Ausrichtung auf Qualität sind die Basis, auf der wir auch im Richeyquartier für Sie ein attraktives Wohnangebot schaffen.

Auf den folgenden Seiten erfahren Sie alles Wissenswerte über die Lage, das Objekt und die Vorteile des neuen Quartiers. Wir laden Sie ein, das Richeyquartier als Ihren künftigen Lebensmittelpunkt oder als wertbeständige Kapitalanlage kennenzulernen und stehen Ihnen für ein persönliches Gespräch jederzeit gern zur Verfügung.

# 02 Das Angebot im Überblick

Inhalt dieses Prospektes ist ein Angebot der Firma Grundstücksgesellschaft Richeyquartier mbH & Co. KG (geschäftsansässig: Magdalenenstraße 40 in 20148 Hamburg) als Verkäuferin und Prospektherausgeberin für die neu zu errichtenden Eigentumswohnungen in der Liegenschaft Richeystraße, Steilshooper Straße 254-256 und Steilshooper Straße 260, 22309 Hamburg.

Die Verkäuferin wird auf dem Grundstück Amtsgericht Hamburg, Grundbuch von Steilshoop, Blatt 355, Flurstücke 723 und 881 mit insgesamt ca. 3.533 m<sup>2</sup> drei Mehrfamilienhäuser mit 78 Eigentumswohnungen (Haus I mit 27 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit, Haus II mit 25 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten und Haus III mit 26 Wohnungen), 3 Gewerbeeinheiten in der Liegenschaft Richeystraße, Steilshooper Straße 254-256 und Steilshooper Straße 260 in 22309 Hamburg sowie einer Tiefgarage mit 39 TG-Stellplätzen errichten. 36 TG-Stellplätze werden einzelnen Wohnungen als Teileigentumseinheiten zugeordnet, die restlichen 3 Tiefgaragenstellplätze sind den Gewerbeeinheiten zugeordnet. Die Häuser verfügen über jeweils einen Aufzug pro Treppenhaus. Im Keller befinden sich Abstellräume für die jeweiligen Wohnungen, der Hausanschluss- / Technikraum und ein Heizungsraum.

Die Bezugsfertigkeit des Neubaus ist bis zum 01.10.2026 geplant. Die Verkäuferin strebt die Gesamtfertigstellung der Liegenschaft ebenfalls bis zum 01.10.2026 an.

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.

# Daten und Fakten

<b>Liegenschaft</b>	<b>Richeystraße, Steilshooper Straße 254-256 und Steilshooper Straße 260, 22309 Hamburg</b>
Prospektherausgeberin	Grundstücksgesellschaft Richeyquartier mbH & Co. KG Magdalenenstraße 40 in 20148 Hamburg
Produkt	Neubau von drei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage
Baujahr	2026
Anzahl WE	78 Neubauwohnungen (zzgl. 3 Gewerbeeinheiten)
Wohnungsgrößen	von 30,69 m <sup>2</sup> bis 115,44 m <sup>2</sup> Ø 58,40 m <sup>2</sup>
Kaufpreis pro WE	von 278.760,00 € bis 933.240,00 €
Kaufpreis TG-Stellplatz	38.300,00 € (36 Einheiten)
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 Sonder-AfA	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
KfW-Förderung	Klimafreundlicher Neubau Wohngebäude Grundlage KfW 40 Standard Programm 297 (private Selbstnutzung) bis zu 100.000,00 € mit variablem Zins ab ca. 2,23 % Programm 298 (Kapitalanleger) bis zu 100.000,00 € mit variablem Zins ab ca. 2,23 % (Stand Oktober 2025)
Erwerbsnebenkosten	ca. 7,50 % davon ca. 2,00 % Notar- und Grundbuchkosten und 5,50 % Grunderwerbsteuer
Mieterwartung	ca. 21,97 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche (Mittelwert) TG-Stellplatz 80,00 € mtl.
Mietnebenkosten	WEG-Verwaltung Wohnungen mtl. 39,27 € inkl. USt. TG-Stellplatz 8,93 € inkl. USt. SE-Verwaltung Wohnungen mtl. 27,00 € zzgl. USt. SE-Verwaltung TG-Stellplatz mtl. 4,50 € zzgl. USt.
Instandhaltungsrücklage	geplant 0,20 €/m <sup>2</sup> im Monat pro Wohnung
Angaben zum Grundbuch	Adresse: Richeystraße, Steilshooper Straße 254-256 und Steilshooper Straße 260, 22309 Hamburg Amtsgericht: Hamburg Grundbuch von Steilshoop   Blatt: 355   Gemarkung: Steilshoop Flurstück: 723 und 881   Fläche: 800 m <sup>2</sup> und 2.733 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	78 Neubauwohnungen Wohnfläche ca. 4.554,90 m <sup>2</sup>

# 03 Vor- und Nachteile bei wohnwirtschaftlichen Liegenschaften

6

## 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 versicherte 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 Bau-land 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 Ein- bis Vier-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 Be trachtungen 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 verantwortliche Prospektherausgeberin ist im vorliegenden Fall die Grundstücks gesellschaft Richeyquartier mbH & Co. KG (geschäftsansässig: Magdalenenstraße 40 in 20148 Hamburg). Die Verkäuferin hat das Alleineigen tum an der Immobilie Richeystraße Steilshooper Straße 254-260 in 22309 Hamburg erworben. Die Verkäuferin verfügt für die Durchführung der pro spektierten Baumaßnahme über eine ausreichende Bauträgerfinanzierung. Von daher kann der Käufer grundsätzlich von der erforderlichen Leistungsfähigkeit der Verkäuferin ausgehen.

Mit der Verwaltung des Projektes wurde die Firma Gladigau Immobilien (geschäftsansässig: Brandstwiete 1, 20457 Hamburg) beauftragt, die sich, neben der WEG-Verwaltung, seit über 90 Jahren auf eine umfassende Miet- und Sondereigen tumsverwaltung 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 Ver-

einbarungen, 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 78 Eigentumswohnungen und 3 Gewerbeeinheiten in der eingangs bezeichneten Liegenschaft Richeystraße, Steilshooper Straße 254-256 und 260, 22309 Hamburg. Der Käufer erhält dabei eine schlüsselfertig hergestellte Wohnung, im Wege eines notariellen Bauträgerkaufvertrages, zu einem vorher vereinbarten Festpreis. Einzelnen Wohnungen sind insgesamt 36 Tiefgaragenstellplätze als Teileigentumseinheiten zugeordnet, die restlichen 3 Tiefgaragenstellplätze gehören zu den 3. Gewerbeeinheiten.

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 (WoEigG) zum Inhalt. Des Weiteren gibt es zukünftig einen Verwaltervertrag für das Gemeinschaftseigentum, in welchen der Käufer eintritt (vgl. Ziffer 6. Immobilienmanagement). Ferner wird dem Käu-

fer, 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**

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 Kaufentscheidung 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.

### **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, Bewegungs einschränkungen 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.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung ist mit Datum vom 03.12.2024 unter dem GZ.: W-WBZ2-2984-2024 nebst Änderung vom 20.05.2025 durch das Bezirksamt Wandsbek- Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt- in 22041 Hamburg erteilt worden. Die Teilungserklärung UVZ-NR. 2127/2025/JB des Notars Dr. Johannes Beil (Amtssitz: Bergstraße 11 in 20095 Hamburg) wurde am 19.06.2025 erstellt. Die Baugenehmigung liegt zum Zeitpunkt der Prospektierung vor.

## **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 wirt-

schaftliche 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 Nordosten des Stadtstaats Hamburg, im Stadtteil Steinshoop an der Grenze zu Barmbek und wird im Prospekt 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 sicher gestellt 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 beabsichtigten 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: 16.06.2025) zu errichten. Diese Urkunden sind dem Kaufvertrag

als Bezugsurkunde beigelegt.

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 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 Bezugsurkunde UVZ-Nr. 2128/2025/JB vom 19.06.2025 sowie dem 1. Nachtrag zur Bezugsurkunde UVZ-Nr. 3281/2025/JB vom 17.09.2025, UVZ-Nr.: 2127/2025/JB. 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 auf folgende Gegebenheiten gesondert hin:

- Ausgenommen von den 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.
- Der Käufer wird darauf hingewiesen, dass auch nicht sichergestellt werden kann, dass keine Geräusche von außen oder aus benachbarten Räumen, wie etwa zuschlagende Türen, lautstarke Gespräche oder Schläge gegen Geländerkonstruktionen, mehr wahrgenommen werden.
- Planunterlagen und Zeichnungen, insbesondere Prospektpläne, sind nicht zur Maßentnahme für Einrichtungsgegenstände und Einbauten geeignet. Sämtliche Maße müssen vor Ort am Objekt nach Abschluss der Ausbaugewerke überprüft bzw. ermittelt werden.
- Eine Vermoosung oder Veralgung des Wärmedämmverbundsystems (der Außenfassade) kann nicht ausgeschlossen werden.
- 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-Wandanschlussfugen und in Sanitärbereichen (z. B. bei Badewannen und Duschtassen) können durch Senkungen oder Verformungen der Estrichflächen abreißen. Dies stellt keinen Mangel dar. Es handelt sich um Wartungsfugen, die einer regelmäßigen Überprüfung und

ggf. Erneuerung durch den Käufer/Nutzer bedürfen, um Folgeschäden zu vermeiden.

- Zur Einhaltung der nach Trinkwasserverordnung geforderten Trinkwasserqualität 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 (WoFlV) auf Grundlage der Bauantragspläne ermittelt. Grundflächen von Loggien/Dachterrassen werden mit 25 %, Balkone jeweils mit 50 % ihrer Grundfläche berücksichtigt und es gibt einen Putzabzug von 1 cm. 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 berechnigen 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 (WoFIV). 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 WoFIV, die diese Flächen nur mit  $\frac{1}{4}$  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  $\frac{1}{2}$  (Balkone) und  $\frac{1}{4}$  (Dachterrassen) der Fläche bleiben.

#### **d) Sonderwünsche und Eigenleistung**

Bei der Kaufpreisbildung sind nicht berücksichtigt etwaige noch zu vereinbarende Zusatzleis-

tungen („Sonderwünsche“) und Eigenleistungen des Käufers. Ein Anspruch auf Erbringen von Zusatzleistungen und/oder Eigenleistungen besteht grundsätzlich nicht. Falls der Käufer einen Sonderwunsch mitteilt und dieser nach Einschätzung der Verkäuferin realisierbar ist, kann die Verkäuferin dem Käufer auf dessen Kosten ein entsprechendes schriftliches Angebot unterbreiten. Darin sind alle Mehr- und Minderkosten einschließlich Regie- und Planungskosten sowie eine etwaige Verschiebung der genannten Termine für die Bezugsfertigkeit aufzuführen. Die Kosten für die Planung und Angebotserstellung sowie für die weiteren Planungen betragen für den Aufwand der Verkäuferin bzw. ihrer Mitarbeiter ebenso € 180,00 / Stunde zzgl. gesetzlicher USt. wie für externe, von der Verkäuferin beauftragte Dienstleister wie Architekt und Fachplaner (Statiker, Haustechniker o.ä.) und sind auch dann vom Käufer zu tragen, wenn er sich nach der Angebotsvorlage gegen oder nicht innerhalb einer angemessenen Frist für die Durchführung entscheidet.

#### **e) Immissionen**

Dem Käufer ist bekannt, dass die Bautätigkeit auf dem Grundstück auch nach dem Bezug durch den Käufer andauern kann. Der Käufer verpflichtet sich, bis zum Ablauf von zwölf Monaten nach dem Bezug allein 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 Miatern insoweit einen entsprechenden Verzicht auf mietvertragliche Rechte und Ansprüche aufzuerlegen.

### **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 einen Sonderwunsch mitteilen, wenn dieser nach Einschätzung des Verkäufers realisierbar ist, kann der Verkäufer dem Käufer auf dessen Kosten ein entsprechendes schriftliches Angebot unterbreiten (siehe auch unter Ziffer 4d Sonderwünsche).

### **c) Fremdnutzung**

Die Alternative zur Eigennutzung ist die Fremdnutzung. Entscheidet sich der Käufer für die Vermietung, kommt es wesentlich auf die Vermietbarkeit der Eigentumswohnung an. Für die Vermietbarkeit sind die Lage, der Wohnungs zuschnitt 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. Gleichermaßen gilt für grundlegend sanierte/modernisierte Wohnungen.

## **bb) Besonderheiten in Hamburg**

Am 3. Juli 2018 erfolgte ein Neuerlass aufgrund eines Urteils des Landgerichts Hamburg, in dem das Gericht die geltende, inhaltsgleiche Mietpreisbremse aus formellen Gründen nicht anwandte. Damit sorgte der Senat für Rechtssicherheit. In nachfolgenden Gerichtsverfahren ging die Rechtsprechung überwiegend davon aus, dass die Mietpreisbremse erstmals durch den Neuerlass vom 3. Juli 2018 auf das Gebiet Hamburgs Anwendung findet. Wenige Urteile gingen von einer Anwendbarkeit ab dem 1. Juli 2015 aus.

Die Mietpreisbegrenzungsverordnung wurde seitlicher mehrfach verlängert, zuletzt mit Wirkung zum 1. Juli 2025 um ein halbes Jahr. Die Mietpreisbremse gilt somit bis zum 31. Dezember 2025 für das gesamte Hamburger Gebiet. <https://www.hamburg.de/politik-und-verwaltung/behoerden/behoerde-fuer-stadtentwicklung-und-wohnen/themen/wohnen/mieten/mietenspiegel/mietpreisbremse-189826>). Aufgrund der bundesgesetzlichen Verlängerung ist davon auszugehen, dass die Hansestadt Hamburg nachziehen wird und diese Regelung übernimmt.

## **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 €/m<sup>2</sup> 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 einen Neubau und deren erstmalige Neuvermietung handelt, werden diese Wohnungen on 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 Mietspiegelherstellung eingeführt, wobei die Anforderungen an einfache Mietspiegel niederschwelliger sind. Eine weitere Neuerung im Mietspiegelrecht ist die Auskunftspflicht von Mieterinnen 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 ge-

treten 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 richtig 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 Immobilienmanagements ist über die

Jahre hinweg maßgeblich für die Bestandssicherung einer Immobilie und Grundlage für eine potentielle Wertsteigerung. Immobilienmanagement 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 – WoEigG)) 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 Gemein-

schaftseigentums ergeben sich die Aufgaben und Pflichten des Verwalters nach dem WoEigG. 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 Wertminde rung kommen kann.

Bei der Liegenschaft Richeystraße Steilshooper Straße 254-256 und Steilshooper Straße 260 in 22309 Hamburg wird die Firma Gladigau Immobilien (geschäftsansässig: Brandstwiete 1, 20457 Hamburg) zum jeweils ersten WEG-Verwalter bestellt. Die monatliche Vergütung des WEG-Verwalters beträgt € 39,27 je Wohnungseigentum, € 8,93 je TG-Stellplatz, jeweils inkl. der jeweils gesetzlichen Umsatzsteuer in der derzeit gültigen Fassung (19 %). Diese Kosten muss der Käufer in seine Ren-

tabilitätsvorschau 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**

Die Firma Gladigau Immobilien.(geschäftsansässig: Brandstwiete 1, 20457 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 € 27,00 und € 4,50 pro Tiefgaragenstellplatz zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer in der derzeit gültigen Fassung zu zahlen (19 %).

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 Eigentümern 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 Eigentümersammlungen 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 Mietaus-

fall- und Leerstandsrisiko bei seiner Planung berücksichtigen, denn ohne Abschluss eines Sondereigentumsverwaltungsvertrages muss er sich allein und auf eigene Kosten um das Mietinkasso kümmern, die Angemessenheit der Mietnebenkostenvorauszahlungen und Mietnebenkosten-nachzahlungen 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 Eigentümerge-meinschaft 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 Eigentümersammlung 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 € 0,20/m<sup>2</sup> im Monat 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 erforder-

liche 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 weist darauf hin, dass für die Inanspruchnahme von KfW-Fördermitteln die Beauftragung eines Sachverständigen zwingend erforderlich ist. Die Verkäuferin empfiehlt dem Käufer weiter, 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 Vertragschlusses 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 die 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. So weit 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.



**Architektur beginnt dort, wo zwei Steine sorgfältig zusammengesetzt werden.**

Ludwig Mies van der Rohe,  
deutscher Architekt, 1886–1969

# 04 Makrolage

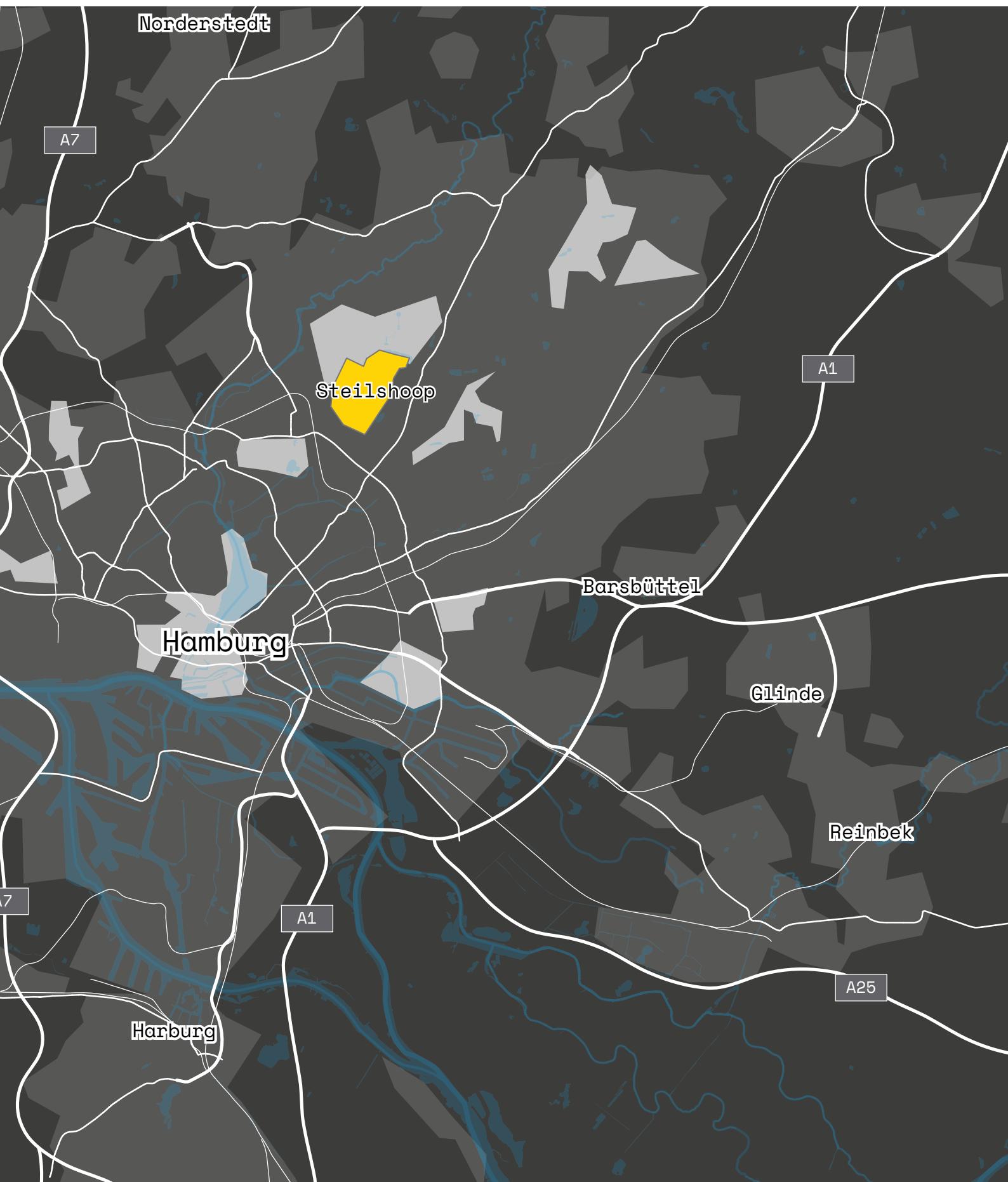
24

Die Freie und Hansestadt Hamburg ist ein eigenständiges Bundesland im Norden Deutschlands. Sie grenzt im Norden an Schleswig-Holstein und im Süden an Niedersachsen. Die Stadt liegt an der Elbe, rund 100 Kilometer von der Nordsee und etwa 150 Kilometer von der Ostsee entfernt. Ihre Lage macht Hamburg zu einem bedeutenden maritimen Zentrum und verbindet die Stadt seit Jahrhunderten mit dem internationalen Handel.



# RICHEY QUARTIER

MAKROLAGE



# 05 Objektvorstellung

26

**Das Neubauensemble in der  
Steilshooper Straße 254-260  
verbindet solide Bauqualität mit  
moderner Architektur und nach-  
haltiger Energieeffizienz.**



- Visualisierung aus Sicht des Illustrators -

Insgesamt entstehen 78 Wohneinheiten und drei Gewerbeträume, ergänzt durch eine Tiefgarage mit 39 PKW-Stellplätzen. Die Gebäude fügen sich harmonisch in die gewachsene Umgebung an der Grenze zwischen Steilshoop und Barmbek ein, einer Lage, die urbane Nähe und grüne Ruhe gleichermaßen bietet.

Die gesamte Ausführung folgt den anerkannten Regeln der Technik und erfüllt den KfW-Standard „Klimafreundlicher Neubau – Wohngebäude“. Durchdachte Grundrisse, helle Räume und hochwertige Materialien schaffen langfristige Wohnqualität und damit ein attraktives Investment für Kapitalanleger.



- Visualisierung aus Sicht des Illustrators -

Die Fassaden sind als zweischaliges Mauerwerk mit eleganter Klinkerverblendung ausgeführt, ein klassisches, langlebiges und pflegearmes Bauprinzip, das den Charakter norddeutscher Architektur aufgreift. Dreifach verglaste Fenster, moderne Wärmedämmung und eine effiziente Fernwärmeversorgung sorgen für ein ausgewogenes Raumklima bei niedrigen Betriebskosten.

27

# 78 WE 3 GE

Innen erwartet die Bewohner ein hochwertig ausgestattetes Wohnumfeld mit Designböden in Holzoptik, weiß lackierten Innentüren und glatt gespachtelten, hell gestrichenen Wänden. In den Bädern dominieren moderne Sanitärobjekte, bodengleiche Duschen mit Glasabtrennung und elegante Fliesen in zeitlosem Grau. Elektrische Handtuchheizkörper und stilvolle Armaturen setzen funktionale Akzente.

# 05

## Ausstattungshighlights

28

- Visualisierung aus Sicht des Investors

KFW-STANDARD „KLIMAFREUNDLICHER NEUBAU – WOHNGEBAUDE“

LANGLEBIGE KLINKERFASSADE MIT ZWEISCHALIGEM MAUERWERK

DREIFACH VERGLASTE FENSTER MIT HERVORRAGENDER WÄRMEDÄMMUNG

FUSSBODENHEIZUNG IN ALLEN AUFENTHALTSRÄUMEN

HOCHWERTIGE DESIGNBÖDEN IN HOLZOPTIK

MODERNE BÄDER MIT BODENGLEICHEN DUSCHEN UND GLASABTRENNUNGEN

FERNWÄRMEVERSORGUNG MIT EFFIZIENTER REGELTECHNIK

AUFZUG IN JEDEM TREPPENHAUS MIT EDELSTAHLKABINE

PHOTOVOLTAIKANLAGE MIT MIETERSTROMMODELL

TIEFGARAGE MIT KOMFORTABELN STELLPLÄTZEN UND MODERNER BELEUCHTUNG



Alle Wohnungen verfügen über eine Fußbodenheizung mit Raumtemperaturregelung, die für angenehme Wärme sorgt und eine flexible Möblierung ermöglicht. Die großzügigen Fensterfronten schaffen lichtdurchflutete Räume und ermöglichen zugleich eine gute Schallisolation.

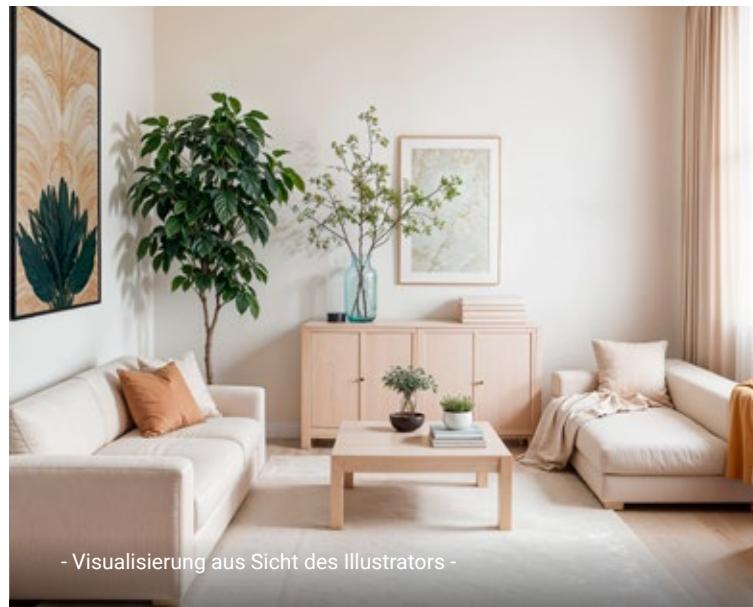
# RICHEY QUARTIER

AUSSTATTUNGSHIGHLIGHTS

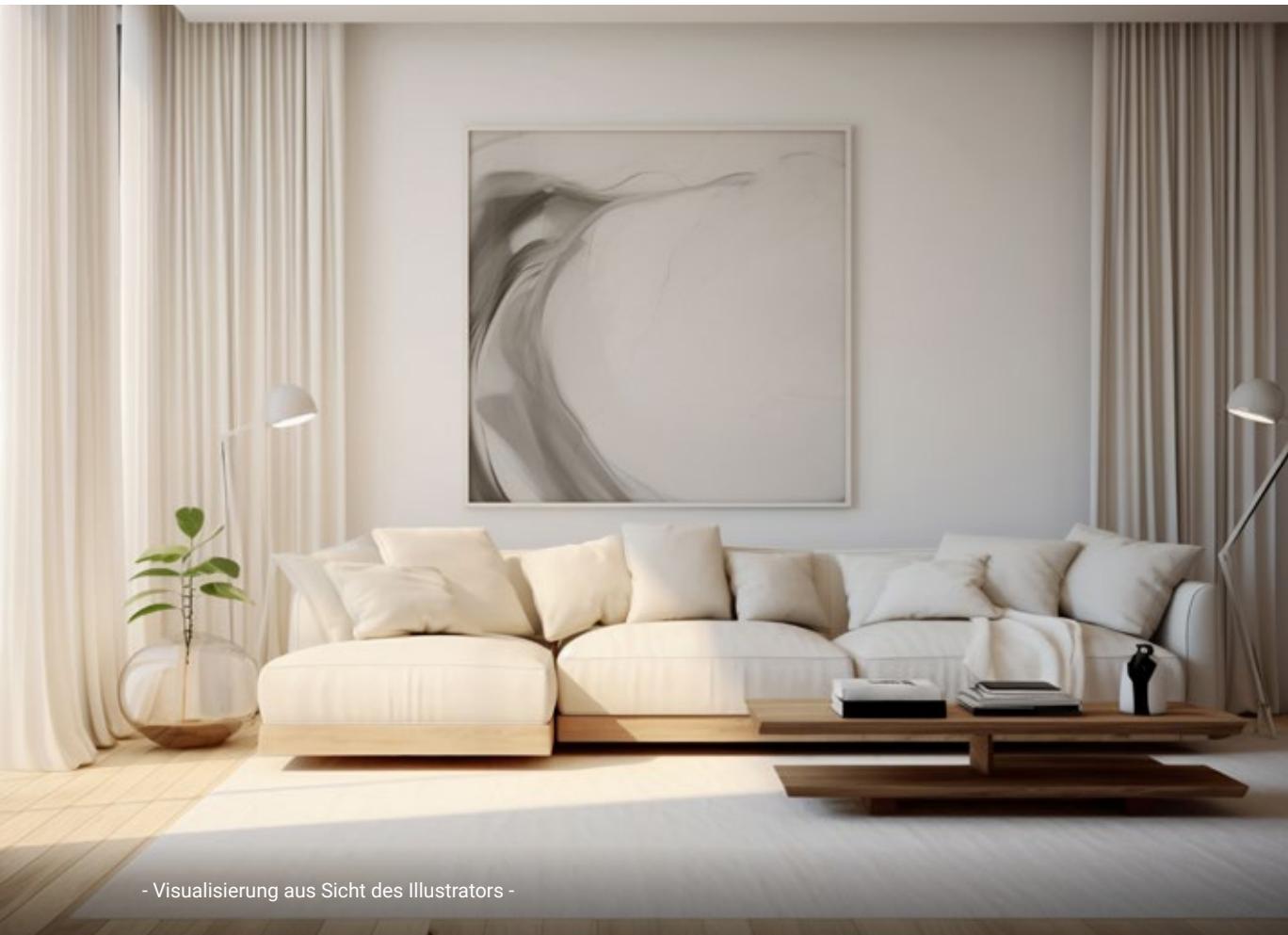
Technisch überzeugt das Objekt mit durchdachter Ausstattung: Jede Wohnung ist mit einer modernen Gegensprechanlage, Datenanschlüssen und einer Außensteckdose auf Balkon oder Terrasse ausgestattet. Die zentrale Fernwärmeanlage, eine Photovoltaikanlage auf dem Dach (Mieterstrommodell) sowie eine energieeffiziente LED-Beleuchtung in den Gemeinschaftsbereichen unterstreichen den nachhaltigen Anspruch des Projekts.

Die Außenanlagen werden ansprechend gestaltet, mit begrünten Aufenthaltsflächen, Heckenabgrenzungen und gepflegten Wegen, die durch Beleuchtung auch abends ein sicheres Ambiente bieten. Zur Wohnung gehört jeweils ein Kellerraum, die Tiefgarage bietet bequem erreichbare Stellplätze.

Mit dieser Kombination aus Qualität, Energieeffizienz und urbaner Lage entsteht ein langfristig wertstables Anlageobjekt, attraktiv für Eigennutzer sowie Investoren, die auf solide Bauweise und nachhaltige Rendite setzen.



- Visualisierung aus Sicht des Illustrators -



- Visualisierung aus Sicht des Illustrators -

# 06 Metropolregion

## Hamburg

Ein urbaner Immobilienmarkt wie Hamburg entfaltet seine volle Bedeutung erst aus einer größeren Perspektive. Die Ursachen des Wachstums, die Chancen und auch die künftige Entwicklung erschließen sich maßgeblich aus den regionalspezifischen Gegebenheiten. Sie liefern oftmals stärkere Argumente als die momentanen Prozesse innerhalb der Stadt.

30

Hamburg bildet das Zentrum einer Metropolregion, die zu den wettbewerbsfähigsten in Deutschland zählt und zugleich der bedeutendste Wirtschafts- und Handelsraum Nordeuropas ist. Politisch, gesellschaftlich, kulturell und touristisch nimmt die Region eine Ausnahmestellung ein. Sie bietet ideale Voraussetzungen für individuelle Lebensperspektiven, die in Deutschland wie in Europa ihresgleichen suchen. Mehr als 5,3 Millionen Menschen leben hier und erwirtschaften gemeinsam ein Bruttoinlandsprodukt von über 205 Milliarden Euro jährlich.

### Logistisches Herz Nordeuropas

Zur Metropolregion Hamburg gehören neben der Hansestadt die kreisfreien Städte Lübeck, Schwerin und Neumünster sowie 17 Landkreise aus Schleswig-Holstein, Niedersachsen und Mecklenburg-Vorpommern. Ein entscheidender Vorteil ist die verkehrsgünstige Lage zwischen Nord- und Ostsee. Hamburg selbst fungiert als Herzstück und Warendrehscheibe mit exzellenten Anbindungen an Skandinavien, Großbritannien und internationale Märkte. Diese Position sorgt für eine beständige Dynamik, die auf Fachkräfte, Know-how und das logistische Potenzial aller beteiligten Akteure angewiesen ist.

Die Region gilt als führender Logistikstandort Nordeuropas. Rund 230.000 Beschäftigte sind hier tätig, während jährlich etwa 90 Millionen Tonnen Containerfracht umgeschlagen werden. Mit dem Terminal Altenwerder verfügt Hamburg über den modernsten Containerumschlagplatz weltweit. Doch nicht allein der maritime Handel setzt Maßstäbe: Die Metropolregion ist zudem wichtigster Eisenbahnknotenpunkt Nordeuropas und beherbergt mit Maschen den größten Rangierbahnhof der Welt.





**RICHEY  
QUARTIER**

HAMBURG

- Blick auf die Altstadt -



7

Bezirke

1,9 Mio  
Einwohner

1,3 Mio  
Erwerbstätige

2424  
Einwohner  
pro km<sup>2</sup>

## **Wirtschaftliche Stärke und kaufkräftige Bevölkerung**

Neben der Logistik zählt die Luftfahrtindustrie zu den bedeutendsten Branchen. Hamburg ist nach Seattle und Toulouse der drittgrößte Standort für den zivilen Flugzeugbau weltweit. Dieser innovationsgetriebene Sektor hat seit Beginn des neuen Jahrtausends zahlreiche hochqualifizierte Fachkräfte angezogen. Rund 35.000 Beschäftigte arbeiten heute in der Luftfahrtindustrie und beeinflussen zusammen mit vielen weiteren Spezialisten den Immobilienmarkt nachhaltig positiv.

Darüber hinaus prägen die Life Sciences, die chemische Industrie und die Medienbranche das wirtschaftliche Profil der Region. Mit jährlich rund 10.000 Neugründungen und Ansiedlungen von Unternehmen bietet die Metropolregion Hamburg ein Umfeld, das sowohl von Innovationskraft als auch von Stabilität geprägt ist. Um die Nachfrage nach Fachkräften zu sichern, verfügt sie über 36 Hochschulen und Forschungseinrichtungen von internationalem Rang. Mehr als 110.000 Studierende bereiten sich hier auf Schlüsselbranchen der Zukunft vor und bilden damit auch eine wesentliche Grundlage für die künftige Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum.



# Die Freie und Hansestadt Hamburg

Hohe Lebensqualität, große Perspek-  
tiven und urbane Faszination

Hamburg, Deutschlands zweitgrößte Metropole mit 1,9 Millionen Einwohnern, blickt auf eine jahrhundertlange Geschichte von Bedeutung und Selbstbewusstsein zurück. Die besondere Lage im Norden, die über die Elbe den direkten Zugang zu den globalen Warenströmen ermöglicht, sowie die Tradition als Freie Reichsstadt und bedeutendes Mitglied der Hanse prägen bis heute die Identität der Stadt. Hamburg ist zugleich Bundesland und Stadtstaat – ein urbanes Zentrum mit internationaler Ausstrahlung, das Menschen aus aller Welt anzieht. Hier verbindet sich eine hohe Lebensqualität mit wirtschaftlicher Stärke und kultureller Vielfalt, was die Attraktivität des Immobilien- und Mietmarktes nachhaltig erklärt.

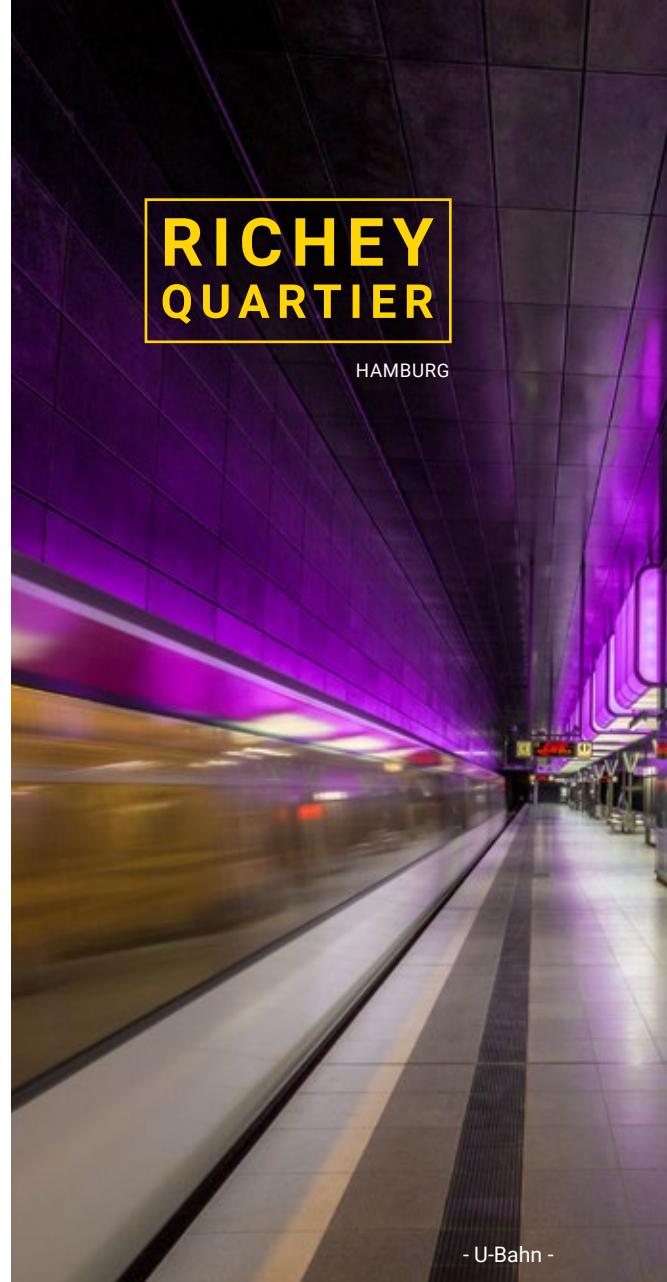
## Das Tor zur Welt

Der Hamburger Hafen gilt als Herzstück des Wirtschaftsstandortes. Er ist der größte Seehafen Deutschlands, der drittgrößte in Europa und zählt zu den zwanzig wichtigsten Containerhäfen weltweit. Rund 13.000 Schiffe laufen ihn jedes Jahr an, Güter im Wert von rund 9 Milliarden Euro werden hier umgeschlagen. Mit über 155.000 Beschäftigten ist der Hafen zugleich der größte Arbeitgeber der Metropolregion. Sein internationaler Stellenwert wird durch die Ansiedlung des Internationalen Seegerichtshofes zusätzlich unterstrichen. Die Ausrichtung auf asiatische Märkte hat in den vergangenen Jahren zahlreiche Unternehmen aus Fernost nach Hamburg geführt. Auch die Kreuzfahrtschiffe der bedeutendsten Reedereien machen regelmäßig Station in der Stadt, die sich hier als weltoffene Metropole und traditionsreiche Hafenstadt präsentiert. Für die Hamburgerinnen und Hamburger selbst ist der Hafen nicht nur Wirtschaftsmotor, sondern auch ein lebendiger Ort zum Flanieren, Erleben und Feiern.

## Global Player und Medienmetropole

Neben der maritimen Wirtschaft prägen zahlreiche internationale Konzerne das wirtschaftliche Profil Hamburgs. Unternehmen wie Airbus, Beiersdorf, Fielmann und Jungheinrich sind hier ansässig und zählen zu den größten Arbeitgebern. Der Flughafen ergänzt die Hafenlogistik und macht Hamburg zu einem global vernetzten Knotenpunkt. Zudem ist die Stadt ein bedeutendes Zentrum der Luft- und Raumfahrt, der Biowissenschaften, der Informations-technologie und der Konsumgüterindustrie.

Darüber hinaus gilt Hamburg als führender Medienstandort Deutschlands. Rund 70.000 Beschäftigte arbeiten hier für etwa 14.000 Medienunternehmen, darunter renommierte Verlage und Fernsehsender. Diese Konzentration macht die Stadt zu einem entscheidenden Impulsgeber für die nationale und internationale Medienlandschaft. Auch die Musikindustrie hat in Hamburg einen wichtigen Standort gefunden und trägt zur kulturellen Strahlkraft der Stadt bei.



- U-Bahn -

## Magnet für Fachkräfte und Studierende

Hamburg ist nicht nur wirtschaftlich stark, sondern auch ein hochattraktiver Standort für Bildung und Wissenschaft. Rund 75.000 Studierende sind an den Hochschulen und Universitäten der Stadt eingeschrieben. Institutionen wie die Universität Hamburg, die Technische Universität Hamburg-Harburg, die Bucerius Law School, die Helmut-Schmidt-Universität sowie die moderne HafenCity Universität gehören zu den renommiertesten Bildungseinrichtungen des Landes. Viele Absolventinnen und Absolventen bleiben dauerhaft in der Stadt, was die Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum weiter befeuert.

## Eine der wohlhabendsten Regionen Europas

Die ökonomische Stärke Hamburgs zeigt sich in eindrucksvollen europäischen Rankings. Im kaufkraftbereinigten Bruttoinlandsprodukt belegte die Stadt 2018 unter 276 EU-Regionen den sechsten Platz – als erste deutsche Metropole direkt hinter London und Luxemburg. Oberbayern mit München folgt erst einige Ränge dahinter. Das private Vermögen der Hamburger Bevölkerung belief sich bereits 2012 auf 218 Milliarden Euro, was einem durchschnittlichen Pro-Kopf-Vermögen von rund 120.000 Euro entspricht.

# 07 Der Hamburger Immobilienmarkt

Ein zukunftssicherer Premiumstandort

36

Hamburg zählt zu den Immobilienmärkten der Kategorie A und steht damit in einer Reihe mit Berlin, München oder Frankfurt am Main. Diese Metropolen zeichnen sich durch besonders wettbewerbsfähige und zukunftsstarke Immobilienmärkte aus. Allein die Größe der Stadt sowie ihr enormes Potenzial als Innovations- und Investmentmotor machen Hamburg zu einem der attraktivsten Standorte für den Erwerb von Wohnimmobilien.

Im Jahr 2018 wurden in Hamburg Anlageimmobilien im Wert von 1,9 Milliarden Euro gehandelt. Damit erreichte die Stadt bundesweit das zweithöchste Transaktionsvolumen, unmittelbar hinter Berlin. Das Preisniveau, das Investoren bereit waren zu zahlen, wurde durch deutliche Wertzuwächse mehr als ausgeglichen. Ein Faktum bleibt dabei beständig: Die Nachfrage nach Wohnraum übersteigt auf absehbare Zeit das verfügbare Angebot. Selbst die Corona-Pandemie konnte diesen Trend nicht bremsen, sondern hat ihn in Teilen sogar verstärkt. Zwar wurden zuletzt mehr Baugenehmigungen für Neubauten erteilt, doch reicht dies nicht aus, um die angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt nachhaltig zu entspannen.

Zwischen 2014 und 2019 stiegen die Durchschnittsmieten für Bestandswohnungen um 11,7 Prozent. Getrieben wird diese Entwicklung durch das kontinuierliche Bevölkerungswachstum, die steigende Kaufkraft der Bewohner und die hohe Attraktivität Hamburgs als Wohnort. Für Immobilienanleger bedeutet dies eine sichere Entscheidung: Investitionen in Wohnraum sind in dieser dynamischen Metropole nicht nur wertstabil, sondern auch mit langfristigen Renditechancen verbunden.



- Alsterblick -

**54 Mrd**  
Euro Inlandsumsatz

**1,29 Mio**  
Erwerbstätige

**31.623**  
Ausbildungsverhältnisse

**93.261**  
Unternehmen

# 08 Freiflächenplan und Mikrolage

## Begehrte Lagen im gesamten Stadtgebiet

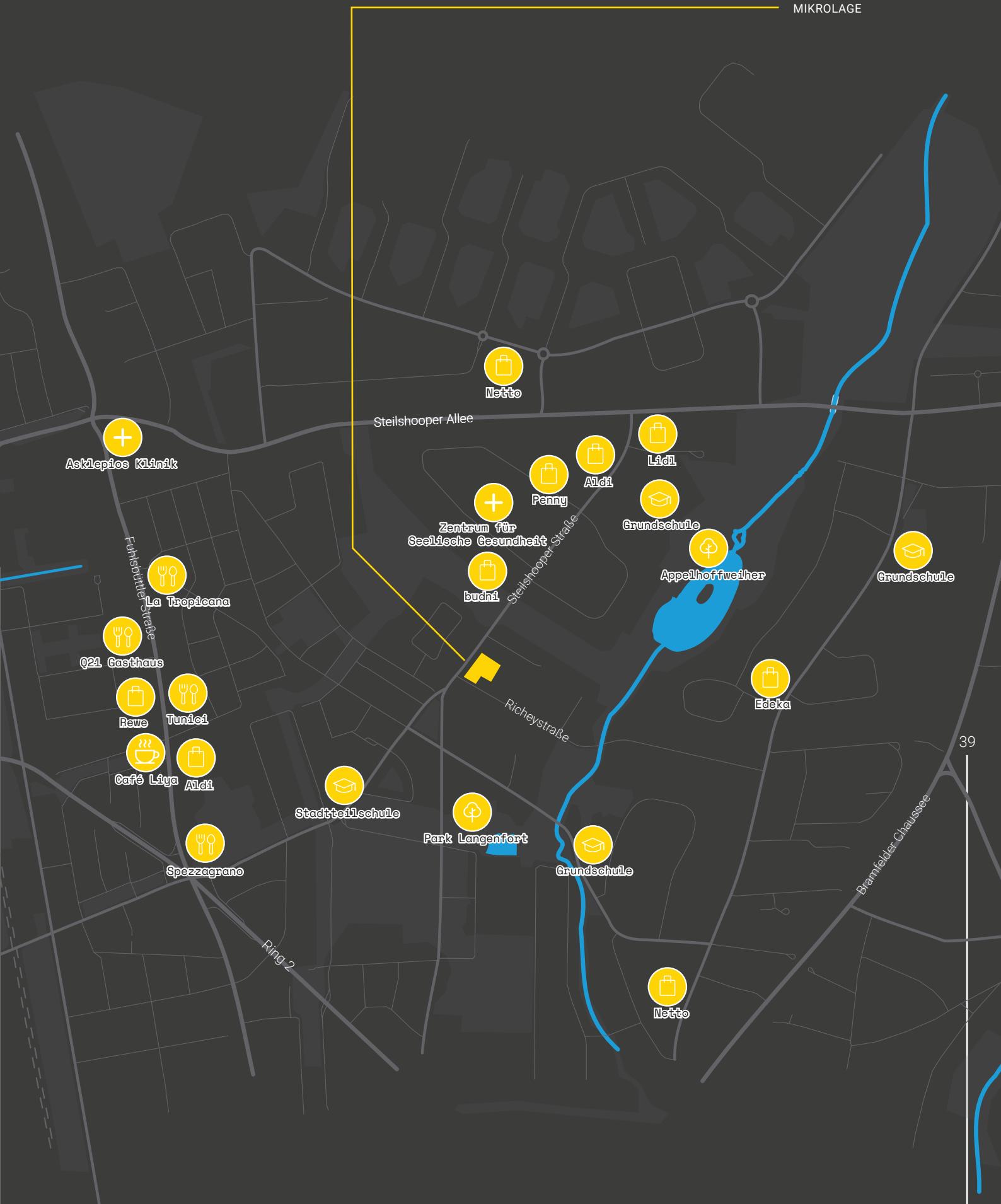
Marktbeobachter sehen den Hamburger Immobilienmarkt auch weiterhin klar im Aufwärts-trend. Die hohe Nachfrage konzentriert sich längst nicht mehr ausschließlich auf die zentralen Lagen, sondern richtet sich zunehmend auch auf Randgebiete, die durch Freiraum und Wohnqualität überzeugen. Der Trend folgt dabei einem Muster, das sich in vielen deutschen Großstädten beobachten lässt: Während junge Menschen die urbane Nähe zur Innenstadt suchen, entscheiden sich Familien verstärkt für Wohnlagen außerhalb des Zentrums, wo mehr Platz und Lebensqualität geboten sind.

Die in diesem Exposé präsentierten Eigentumswohnungen tragen diesen Entwicklungen Rechnung. Sie vereinen Lage, Zuschnitt und Ausstattung auf eine Weise, die den aktuellen Bedürfnissen der Hamburger Wohnraumnachfrage entspricht. Damit bieten sie ein repräsentatives Bild dessen, was den Immobilienmarkt der Hansestadt heute und in Zukunft prägt.



# RICHEY QUARTIER

MIKROLAGE



# 09 Grundrisse

40

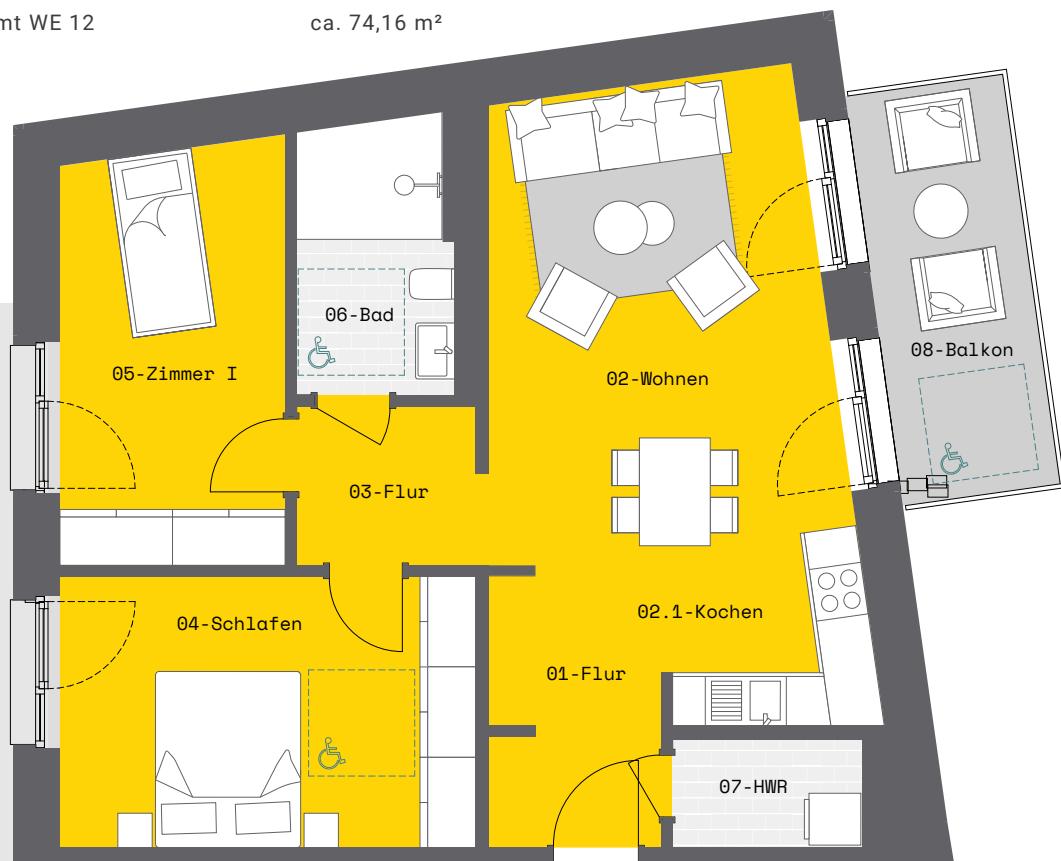


## 3-ZIMMER-WOHNUNG

(WE 01, 05, 12)

Flur I	6,17 m <sup>2</sup>
Bad	5,65 m <sup>2</sup>
Wohnen	20,19 m <sup>2</sup>
Kochen	4,72 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,61 m <sup>2</sup>
Zimmer I	12,21 m <sup>2</sup>
HWR	2,60 m <sup>2</sup>
Flur II	3,79 m <sup>2</sup>
Balkon (50 %)	4,08 m <sup>2</sup>

Gesamt WE 01	ca. 74,02 m <sup>2</sup>
Gesamt WE 05	ca. 74,11 m <sup>2</sup>
Gesamt WE 12	ca. 74,16 m <sup>2</sup>



Haus 1 | Typ 1

EG: WE 01 | 1. OG: WE 05 | 2. OG: WE 12

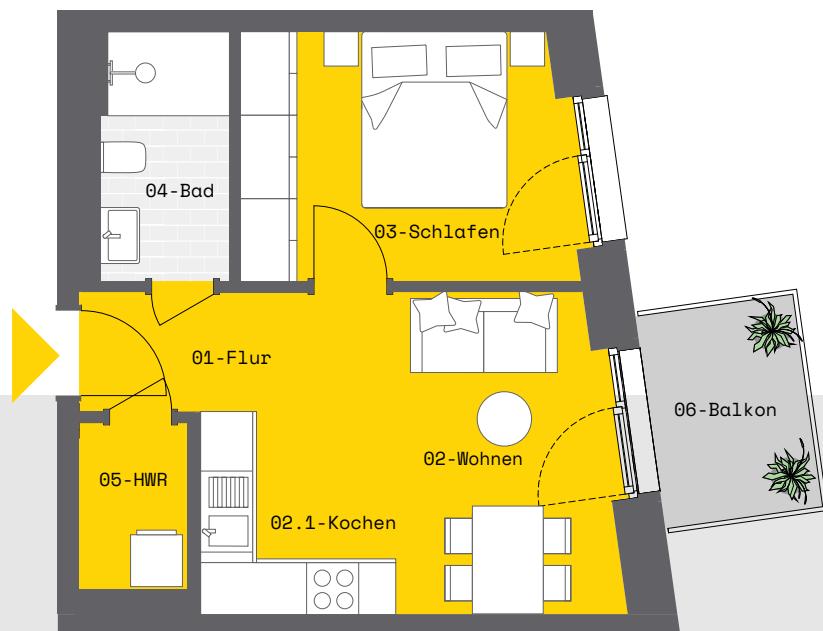
Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten.  
Dargestellte Küchen und Möblierung sind nicht im Leistungsumfang enthalten.



# Haus 1 | Typ 2

EG: WE 02 | 1. OG: WE 06 | 2. OG: WE 13 | 3. OG: WE 19 | 4. OG: WE 25

42



## 2-ZIMMER-WOHNUNG

(WE 02, 06, 13, 19, 25)

Flur	1,84 m <sup>2</sup>
Wohnen	11,55 m <sup>2</sup>
Kochen	5,02 m <sup>2</sup>
Bad	4,38 m <sup>2</sup>
Schlafen	10,59 m <sup>2</sup>
HWR	2,28 m <sup>2</sup>
Balkon (50 %)	2,09 m <sup>2</sup>

---

Gesamt WE 02	ca. 37,75 m <sup>2</sup>
Gesamt WE 06, 13	ca. 37,92 m <sup>2</sup>
Gesamt WE 19, 25	ca. 37,90 m <sup>2</sup>



Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten.  
Dargestellte Küchen und Möblierung sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

## 3-ZIMMER-WOHNUNG

(WE 03, 07, 14, 20, 26)

Flur	10,62 m <sup>2</sup>
Bad	6,06 m <sup>2</sup>
Wohnen	19,84 m <sup>2</sup>
Kochen	6,17 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,92 m <sup>2</sup>
Zimmer I	11,07 m <sup>2</sup>
HWR	2,05 m <sup>2</sup>
Balkon (50 %)	4,08 m <sup>2</sup>

Gesamt WE 03	ca. 74,81 m <sup>2</sup>
Gesamt WE 07	ca. 75,07 m <sup>2</sup>
Gesamt WE 14	ca. 75,32 m <sup>2</sup>
Gesamt WE 20	ca. 75,28 m <sup>2</sup>
Gesamt WE 26	ca. 75,30 m <sup>2</sup>



Haus 1 | Typ 3

EG: WE 03 | 1. OG: WE 07 | 2. OG: WE 14 |

3. OG: WE 20 | 4. OG: WE 26

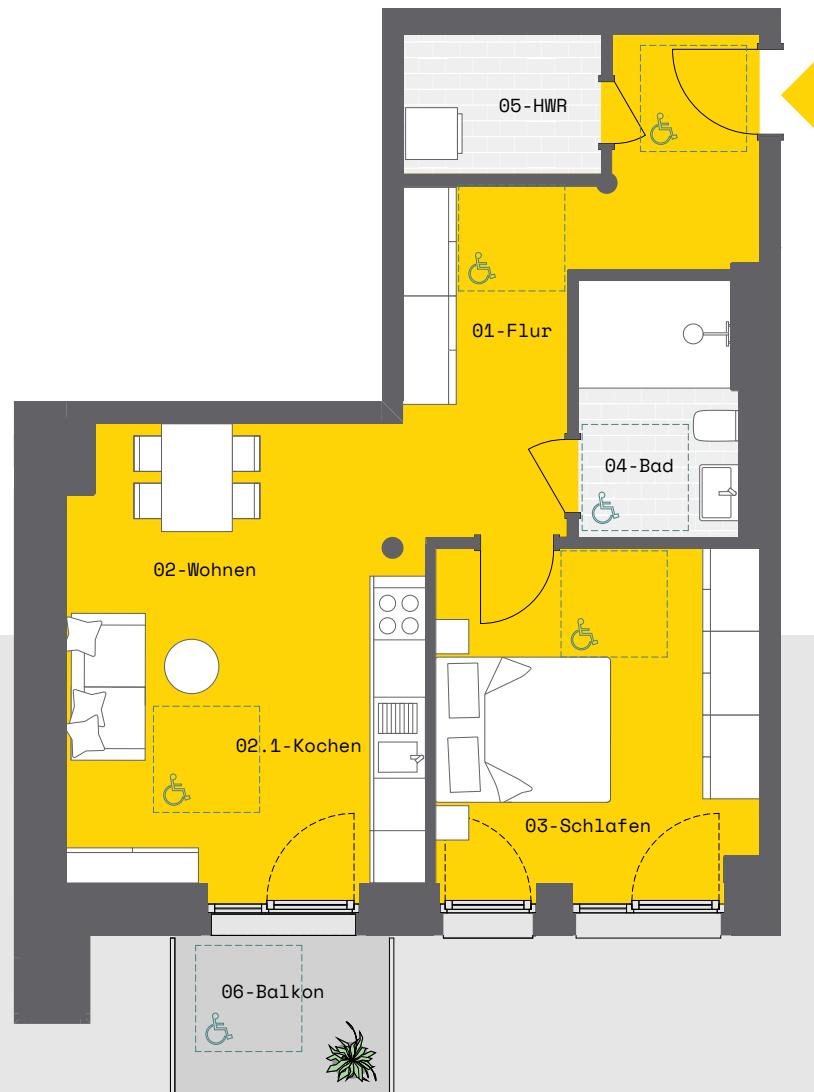


Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten.  
Dargestellte Küchen und Möbelung sind nicht im  
Leistungsumfang enthalten.



# Haus 1 | Typ 4

EG: WE 04



## 2-ZIMMER-WOHNUNG

(WE 04)

Flur	11,61 m <sup>2</sup>
Bad	5,48 m <sup>2</sup>
HWR	3,46 m <sup>2</sup>
Wohnen	15,96 m <sup>2</sup>
Kochen	4,94 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,49 m <sup>2</sup>
Balkon (50 %)	2,09 m <sup>2</sup>

Gesamt 58,03 m<sup>2</sup>

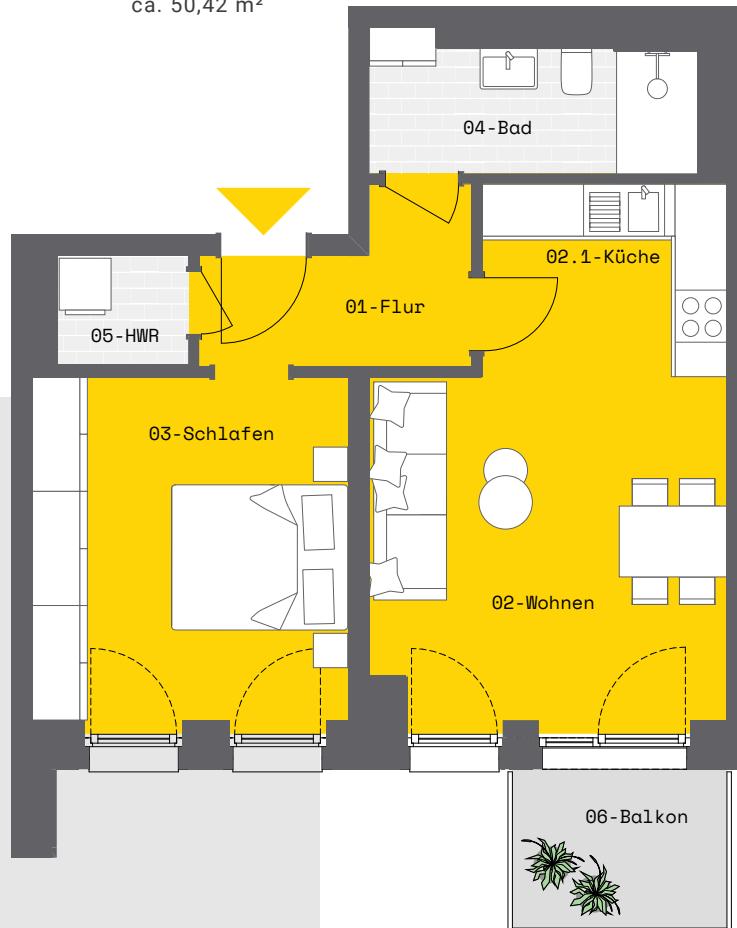
Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten.  
Dargestellte Küchen und Möblierung sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

## 2-ZIMMER-WOHNUNG

(WE 08, 15, 21)

Flur	4,75 m <sup>2</sup>
Bad	5,75 m <sup>2</sup>
HWR	1,80 m <sup>2</sup>
Kochen	5,99 m <sup>2</sup>
Wohnen	15,83 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,21 m <sup>2</sup>
Balkon (50 %)	2,09 m <sup>2</sup>

Gesamt WE 08, 21      ca. 50,25 m<sup>2</sup>  
 Gesamt WE 15      ca. 50,42 m<sup>2</sup>



45

Haus 1 | Typ 5

1. OG: WE 08 | 2. OG: WE 15 | 3. OG: WE 21



Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten.  
 Dargestellte Küchen und Möblierung sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

# Haus 1 | Typ 6

1. OG: WE 09 | 2. OG: WE 16 | 3. OG: WE 22

46



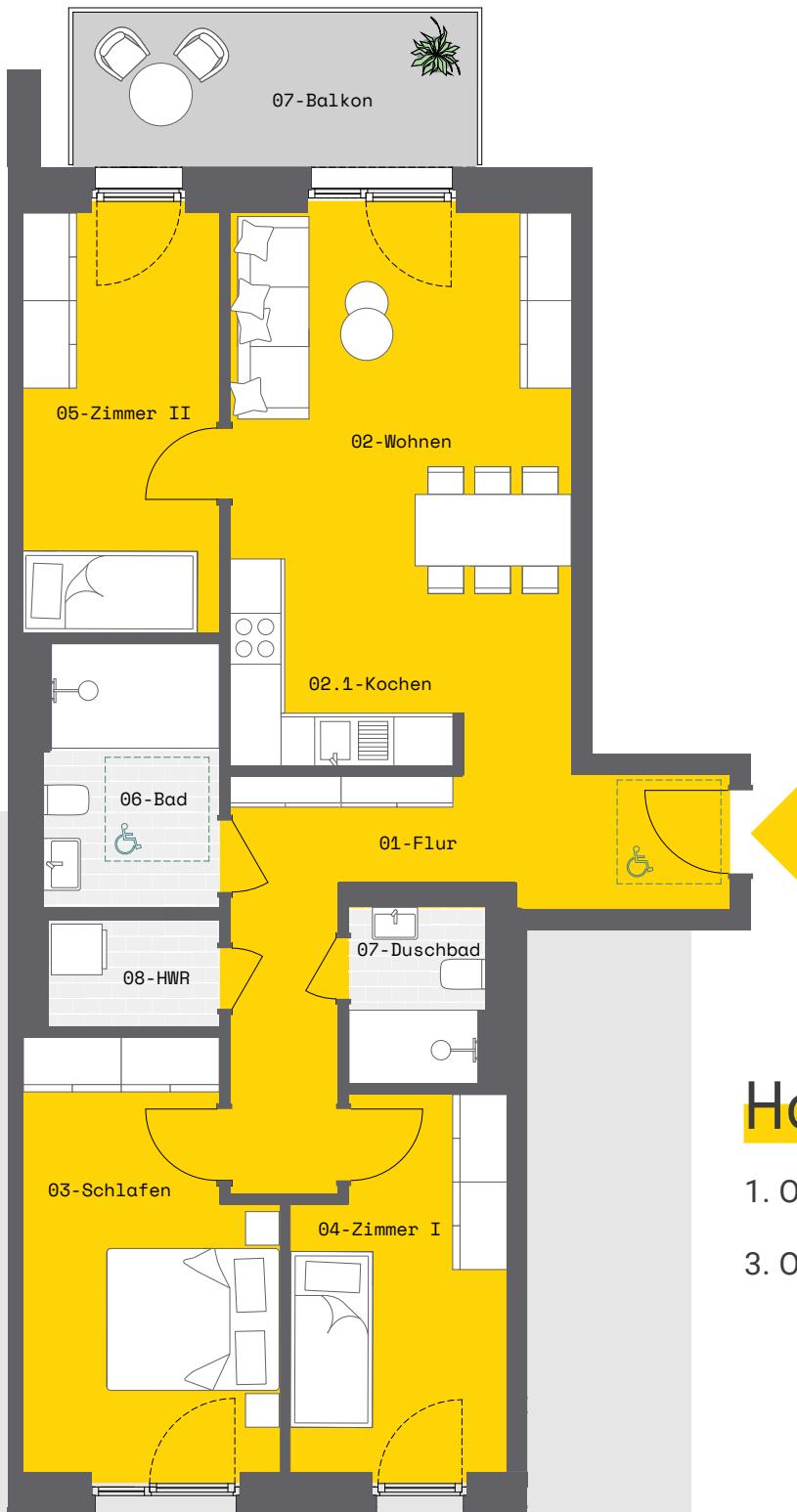
## 3-ZIMMER-WOHNUNG

(WE 09, 16, 22)

Flur	8,09 m <sup>2</sup>
Bad	4,05 m <sup>2</sup>
HWR	1,96 m <sup>2</sup>
Wohnen	11,53 m <sup>2</sup>
Kochen	5,87 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,90 m <sup>2</sup>
Zimmer I	11,13 m <sup>2</sup>
Balkon (50 %)	2,09 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Gesamt	57,62 m <sup>2</sup>



Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten.  
Dargestellte Küchen und Möblierung sind nicht im Leistungsumfang enthalten.



## 4-ZIMMER-WOHNUNG

(WE 10, 17, 23)

Flur	12,34 m <sup>2</sup>
Duschbad	3,67 m <sup>2</sup>
Bad	6,43 m <sup>2</sup>
HWR	2,44 m <sup>2</sup>
Wohnen	19,02 m <sup>2</sup>
Kochen	6,18 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,80 m <sup>2</sup>
Zimmer I	10,16 m <sup>2</sup>
Zimmer II	10,96 m <sup>2</sup>
Balkon (50 %)	4,07 m <sup>2</sup>

Gesamt WE 10 ca. 89,07 m<sup>2</sup>  
Gesamt WE 17, 23 ca. 89,06 m<sup>2</sup>

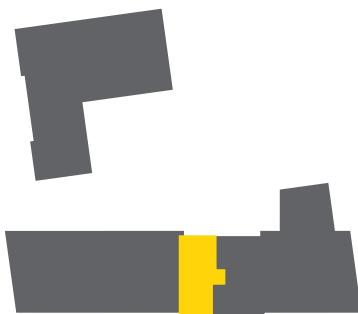
## Haus 1 | Typ 7

1. OG: WE 10 | 2. OG: WE 17 |

3. OG: WE 23



Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten.  
Dargestellte Küchen und Möblierung sind nicht im Leistungsumfang enthalten.



# Haus 1 | Typ 8

1. OG: WE 11

48



## 3-ZIMMER-WOHNUNG

(WE 11)

Flur	13,00 m <sup>2</sup>
WC	2,23 m <sup>2</sup>
Bad	5,62 m <sup>2</sup>
HWR	1,72 m <sup>2</sup>
Wohnen	16,21 m <sup>2</sup>
Kochen	3,68 m <sup>2</sup>
Schlafen	17,90 m <sup>2</sup>
Zimmer I	12,10 m <sup>2</sup>
Balkon (50 %)	4,08 m <sup>2</sup>
Gesamt	76,54 m <sup>2</sup>



Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten.  
Dargestellte Küchen und Möblierung sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

# RICHEY QUARTIER

## 3-ZIMMER-WOHNUNG

(WE 18, 24)

Flur	13,00 m <sup>2</sup>
Bad	5,62 m <sup>2</sup>
HWR	1,72 m <sup>2</sup>
WC	2,23 m <sup>2</sup>
Wohnen	16,21 m <sup>2</sup>
Kochen	3,68 m <sup>2</sup>
Schlafen	18,08 m <sup>2</sup>
Zimmer I	12,10 m <sup>2</sup>
Balkon (50 %)	4,08 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Gesamt WE 18	ca. 76,59 m <sup>2</sup>
Gesamt WE 24	ca. 76,72 m <sup>2</sup>



Haus 1 | Typ 9

2. OG: WE 18 | 3. OG: WE 24



Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten.  
Dargestellte Küchen und Möblierung sind nicht im Leistungsumfang enthalten.





Haus 1

Typ 10

4. OG: WE 27

#### 4-ZIMMER-WOHNUNG

(WE 27)

Flur	13,59 m <sup>2</sup>
Duschbad	3,67 m <sup>2</sup>
Bad	5,55 m <sup>2</sup>
HWR	2,93 m <sup>2</sup>
Wohnen	17,02 m <sup>2</sup>
Kochen	10,52 m <sup>2</sup>
Schlafen	17,57 m <sup>2</sup>
Zimmer I	12,00 m <sup>2</sup>
Zimmer II	6,10 m <sup>2</sup>
Dachterrasse (25 %)	7,90 m <sup>2</sup>
Gesamt	96,85 m <sup>2</sup>

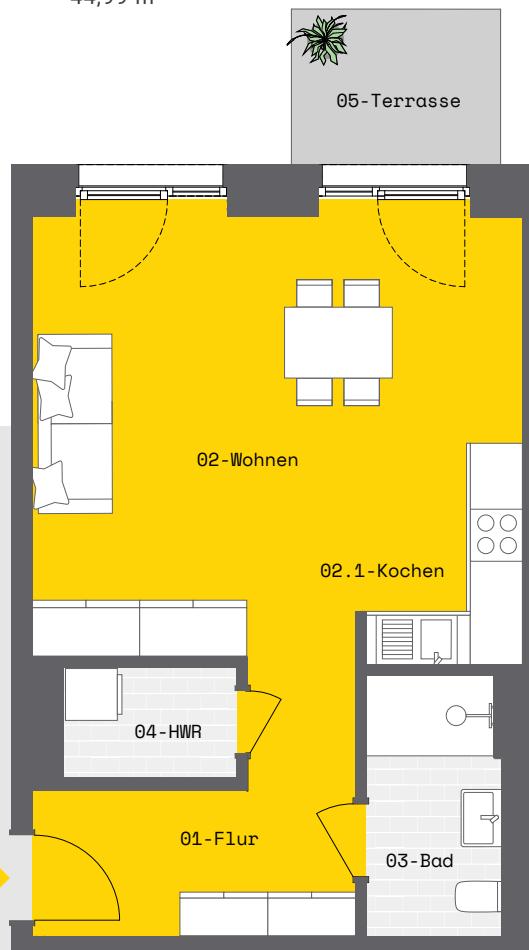


Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten.  
Dargestellte Küchen und Möblierung sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

## 1-ZIMMER-WOHNUNG

(WE 28)

Flur	7,79 m <sup>2</sup>
HWR	2,44 m <sup>2</sup>
Wohnen	23,47 m <sup>2</sup>
Kochen	4,39 m <sup>2</sup>
Bad	4,82 m <sup>2</sup>
Terasse (50 %)	2,08 m <sup>2</sup>
Gesamt	44,99 m <sup>2</sup>

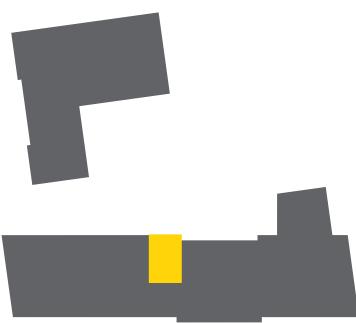


Haus 2 | Typ 11

EG: WE 28



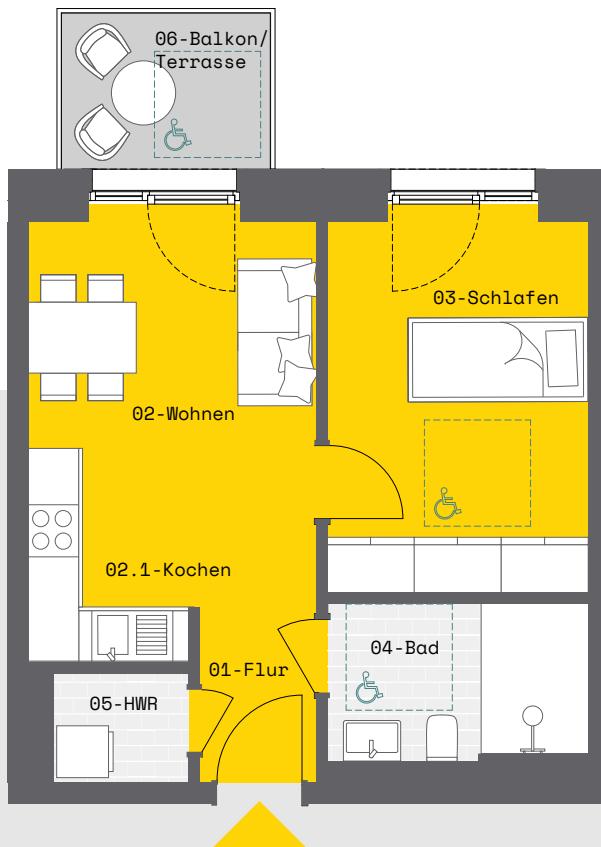
Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten.  
Dargestellte Küchen und Möblierung sind nicht im Leistungsumfang enthalten.



# Haus 2 | Typ 12

EG: WE 29 | 1. OG: WE 34 | 2. OG: WE 42 | 3. OG: WE 50

52



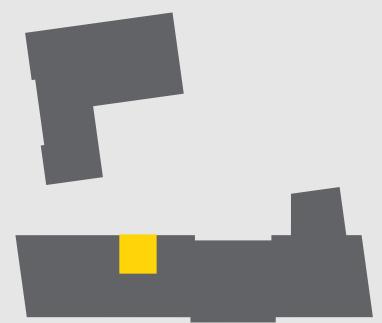
## 2-ZIMMER-WOHNUNG

(WE 29, 34, 42, 50)

Flur	2,59 m <sup>2</sup>
HWR	1,85 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,70 m <sup>2</sup>
Wohnen	10,88 m <sup>2</sup>
Kochen	4,31 m <sup>2</sup>
Bad	5,49 m <sup>2</sup>
Terrasse / Balkon (50 %)	2,09 m <sup>2</sup>

---

Gesamt WE 29	ca. 39,91 m <sup>2</sup>
Gesamt WE 34	ca. 40,18 m <sup>2</sup>
Gesamt WE 42, 50	ca. 40,19 m <sup>2</sup>



Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten.  
Dargestellte Küchen und Möblierung sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

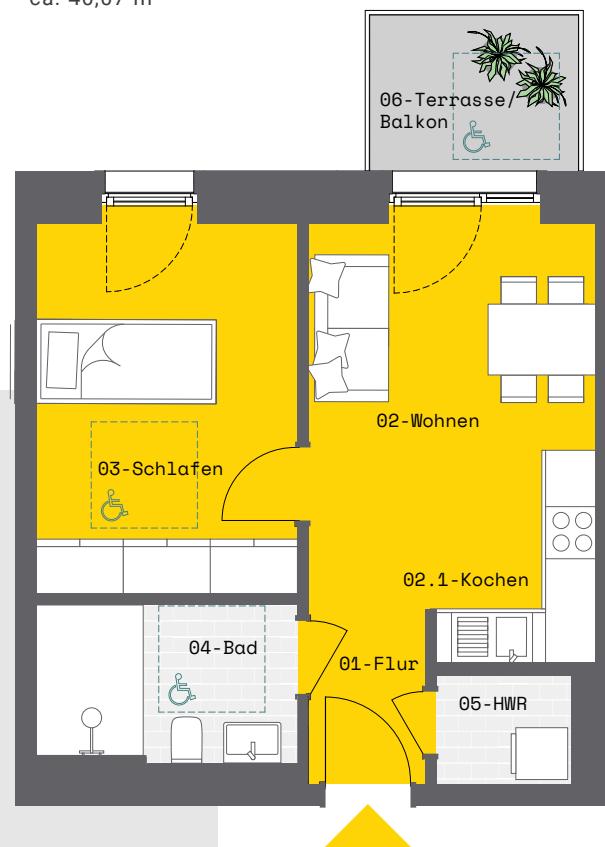
## 2-ZIMMER-WOHNUNG

(WE 30, 35, 43, 51)

Flur	2,59 m <sup>2</sup>
Bad	5,49 m <sup>2</sup>
Wohnen	10,88 m <sup>2</sup>
Kochen	4,31 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,54 m <sup>2</sup>
HWR	1,85 m <sup>2</sup>
Terrasse / Balkon (50 %)	2,09 m <sup>2</sup>

Gesamt WE 30 ca. 39,75 m<sup>2</sup>

Gesamt WE 35, 43, 51 ca. 40,07 m<sup>2</sup>

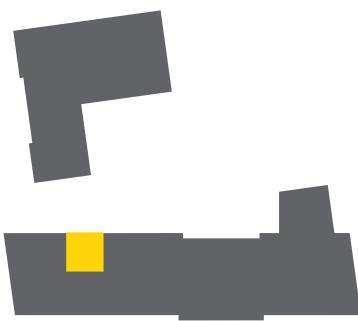


53

## Haus 2 | Typ 13

EG: WE 30 | 1. OG: WE 35 | 2. OG: WE 43 |

3. OG: WE 51



Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten.  
Dargestellte Küchen und Möblierung sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

# Haus 2 | Typ 14

EG: WE 31

54



## 3-ZIMMER-WOHNUNG

(WE 31)

Flur	5,20 m <sup>2</sup>
HWR	3,98 m <sup>2</sup>
Wohnen	12,59 m <sup>2</sup>
Kochen	4,70 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,85 m <sup>2</sup>
Zimmer I	12,54 m <sup>2</sup>
Bad	5,25 m <sup>2</sup>
Terrasse (50 %)	4,15 m <sup>2</sup>
Gesamt	61,26 m <sup>2</sup>



Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten.  
Dargestellte Küchen und Möblierung sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

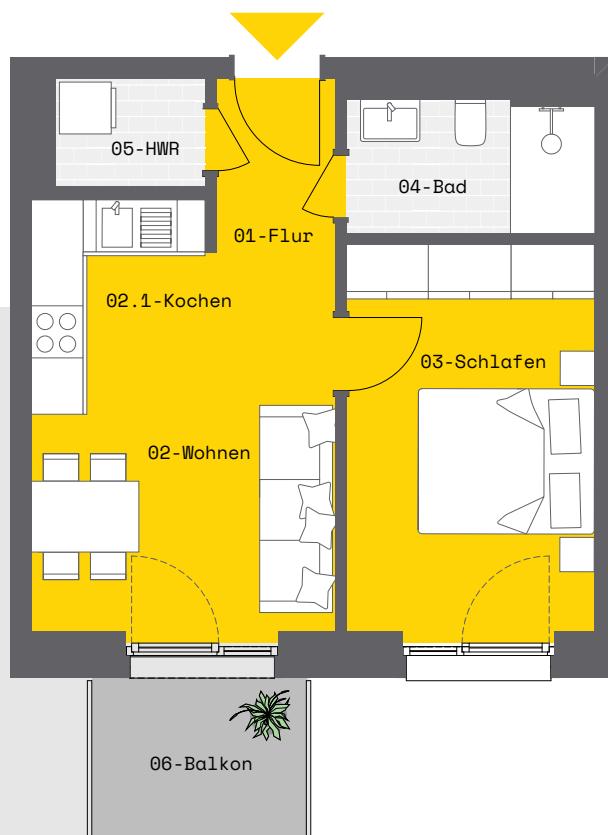
**2-ZIMMER-WOHNUNG**

(WE 32, 40, 48)

Flur	2,65 m <sup>2</sup>
Bad	4,50 m <sup>2</sup>
Wohnen	11,13 m <sup>2</sup>
Kochen	4,69 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,49 m <sup>2</sup>
HWR	2,05 m <sup>2</sup>
Balkon (50 %)	2,09 m <sup>2</sup>

---

Gesamt WE 32, 40	ca. 39,60 m <sup>2</sup>
Gesamt WE 48	ca. 38,68 m <sup>2</sup>



**Haus 2 | Typ 15**

1. OG: WE 32 | 2. OG: WE 40 | 3. OG: WE 48



Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten.  
Dargestellte Küchen und Möblierung sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

# Haus 2 | Typ 16

1. OG: WE 33 | 2. OG: WE 41 | 3. OG: WE 49

56



Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten.  
Dargestellte Küchen und Möblierung sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

## 4-ZIMMER-WOHNUNG

(WE 33, 41, 49)

Flur	12,29 m <sup>2</sup>
Duschbad	3,66 m <sup>2</sup>
Bad	6,37 m <sup>2</sup>
HWR	2,42 m <sup>2</sup>
Wohnen	18,92 m <sup>2</sup>
Kochen	6,13 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,08 m <sup>2</sup>
Zimmer I	10,58 m <sup>2</sup>
Zimmer II	10,85 m <sup>2</sup>
Balkon (50 %)	4,08 m <sup>2</sup>

Gesamt WE 33, 41

ca. 89,38 m<sup>2</sup>

Gesamt WE 49

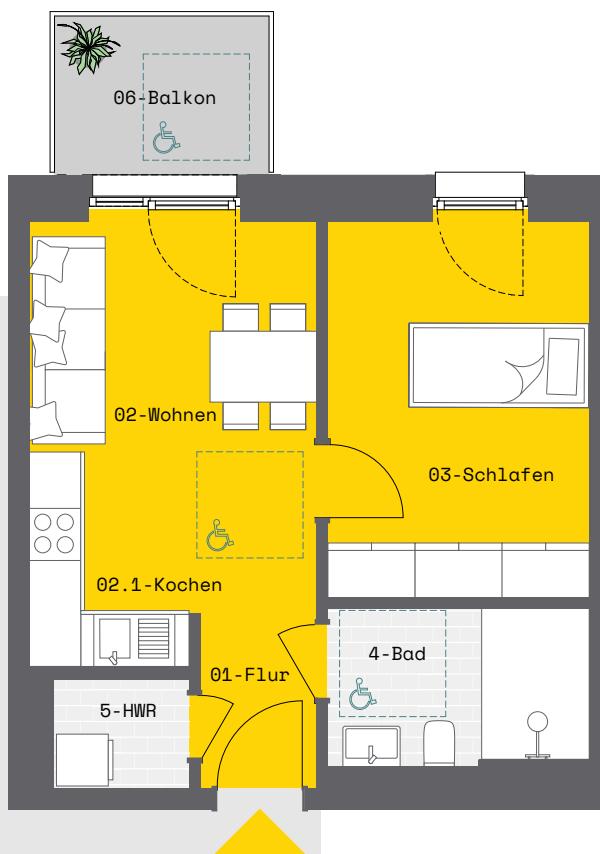
ca. 89,39 m<sup>2</sup>

## 2-ZIMMER-WOHNUNG

(WE 36, 44)

Flur	2,59 m <sup>2</sup>
Bad	5,47 m <sup>2</sup>
Wohnen	11,09 m <sup>2</sup>
Kochen	4,31 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,66 m <sup>2</sup>
HWR	1,86 m <sup>2</sup>
Balkon (50 %)	2,09 m <sup>2</sup>
Gesamt	40,07 m <sup>2</sup>

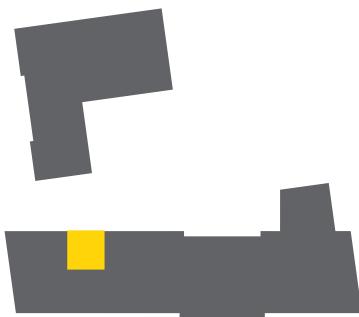
40,07 m<sup>2</sup>



57

Haus 2 | Typ 17

1. OG: WE 36 | 2. OG: WE 44



Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten.  
Dargestellte Küchen und Möblierung sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

# Haus 2 | Typ 18

1. OG: WE 37 | 2. OG: WE 45

58



## 2-ZIMMER-WOHNUNG

(WE 37, 45)

Flur	2,73 m <sup>2</sup>
Bad	5,89 m <sup>2</sup>
Wohnen	11,03 m <sup>2</sup>
Kochen	4,13 m <sup>2</sup>
Schlafen	17,56 m <sup>2</sup>
HWR	1,73 m <sup>2</sup>
Balkon (50 %)	4,08 m <sup>2</sup>

Gesamt WE 37

ca. 47,15 m<sup>2</sup>

Gesamt WE 45

ca. 47,14 m<sup>2</sup>



Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten.  
Dargestellte Küchen und Möblierung sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

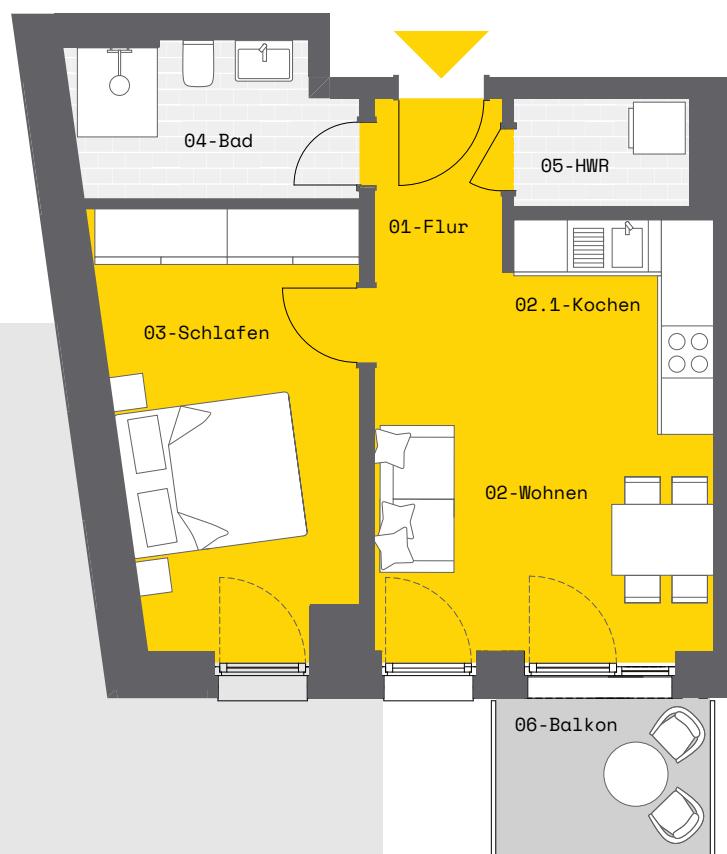
**2-ZIMMER-WOHNUNG**

(WE 38, 46)

Flur	2,83 m <sup>2</sup>
Bad	5,59 m <sup>2</sup>
Wohnen	12,44 m <sup>2</sup>
Kochen	5,40 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,74 m <sup>2</sup>
HWR	2,41 m <sup>2</sup>
Balkon (50 %)	2,09 m <sup>2</sup>

---

Gesamt WE 38	ca. 44,50 m <sup>2</sup>
Gesamt WE 46	ca. 44,51 m <sup>2</sup>



**Haus 2 | Typ 19**

1. OG: WE 38 | 2. OG: WE 46

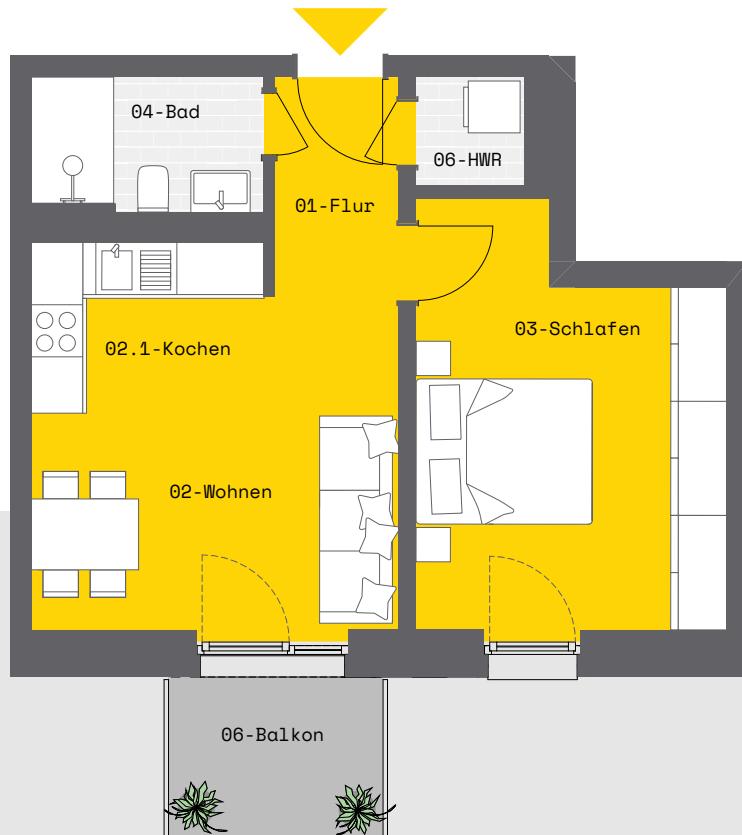


Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten.  
Dargestellte Küchen und Möblierung sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

# Haus 2 | Typ 20

1. OG: WE 39 | 2. OG: WE 47

60



## 2-ZIMMER-WOHNUNG

(WE 39, 47)

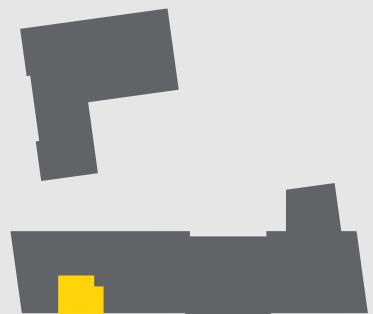
Flur	3,43 m <sup>2</sup>
Bad	4,18 m <sup>2</sup>
Wohnen	12,15 m <sup>2</sup>
Kochen	4,96 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,18 m <sup>2</sup>
HWR	1,48 m <sup>2</sup>
Balkon (50 %)	2,09 m <sup>2</sup>

Gesamt WE 39

ca. 43,47 m<sup>2</sup>

Gesamt WE 47

ca. 43,45 m<sup>2</sup>



Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten.  
Dargestellte Küchen und Möblierung sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

# RICHEY QUARTIER



# Haus 2 | Typ 21

3. OG: WE 52

## 4-ZIMMER-WOHNUNG

(WE 52)

Flur	10,23 m <sup>2</sup>
Duschbad	3,58 m <sup>2</sup>
Bad	5,47 m <sup>2</sup>
Wohnen	28,73 m <sup>2</sup>
Kochen	5,14 m <sup>2</sup>
Schlafen	18,03 m <sup>2</sup>
Zimmer I	12,51 m <sup>2</sup>
Zimmer II	12,66 m <sup>2</sup>
HWR	2,74 m <sup>2</sup>
Balkon (50 %)	2,09 m <sup>2</sup>
Dachterrasse (25 %)	14,26 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Gesamt	115,44 m <sup>2</sup>

62



Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten.  
Dargestellte Küchen und Möblierung sind nicht im  
Leistungsumfang enthalten.

# RICHEY QUARTIER



# Haus 3 | Typ 22

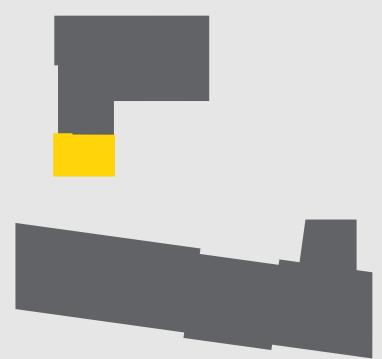
EG: WE 53 | 1. OG: WE 60 | 2. OG: WE 67 | 3. OG: WE 74



## 3-ZIMMER-WOHNUNG

(WE 53, 60, 67, 74)

Flur	11,11 m <sup>2</sup>
Bad	4,67 m <sup>2</sup>
HWR	2,16 m <sup>2</sup>
Wohnen	18,44 m <sup>2</sup>
Kochen	4,11 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,35 m <sup>2</sup>
Zimmer I	8,28 m <sup>2</sup>
Terrasse / Balkon (50 %)	4,08 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Gesamt WE 53	ca. 65,20 m <sup>2</sup>
Gesamt WE 60	ca. 65,62 m <sup>2</sup>
Gesamt WE 67, 74	ca. 65,78 m <sup>2</sup>



Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten.  
Dargestellte Küchen und Möblierung sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

# RICHEY QUARTIER

## 2-ZIMMER-WOHNUNG

(WE 54)

Flur	8,51 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,65 m <sup>2</sup>
Bad	5,17 m <sup>2</sup>
Wohnen	18,03 m <sup>2</sup>
Kochen	3,75 m <sup>2</sup>
HWR	2,05 m <sup>2</sup>
Terrasse (50 %)	2,09 m <sup>2</sup>

---

Gesamt 52,25 m<sup>2</sup>



65

Haus 3 | Typ 23

EG: WE 54



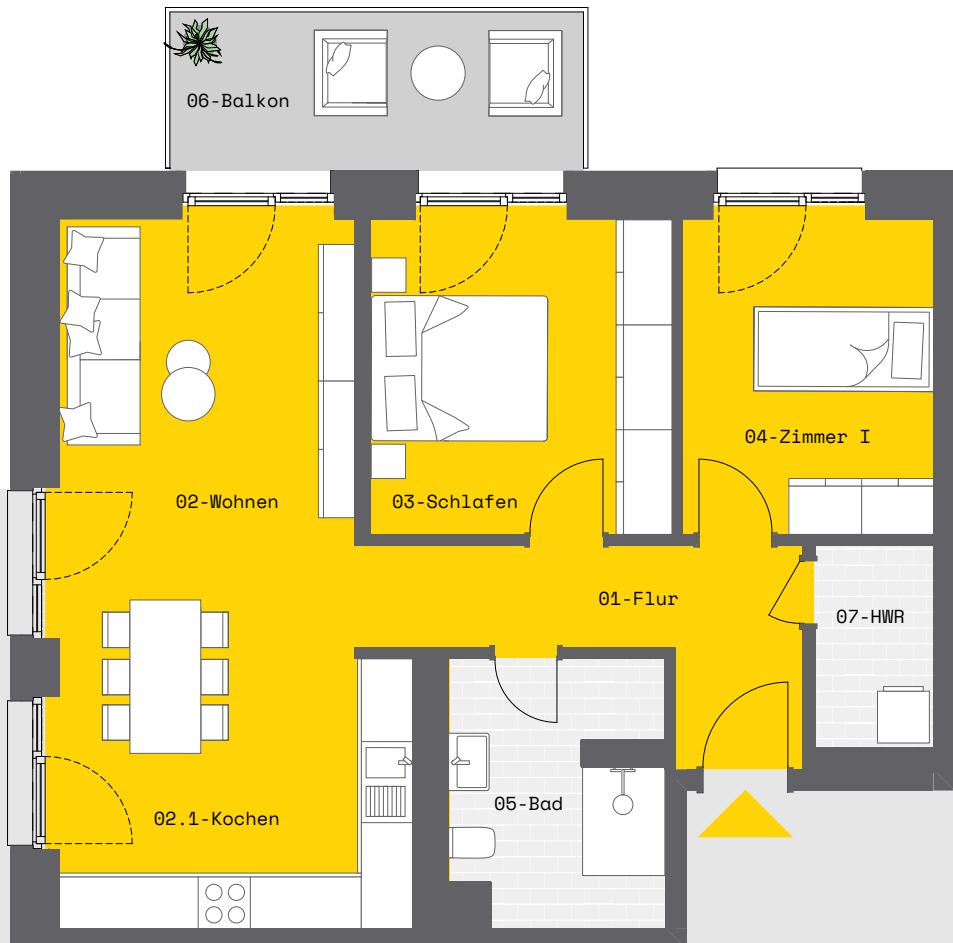
Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten.  
Dargestellte Küchen und Möblierung sind nicht im Leistungsumfang enthalten.



# Haus 3 | Typ 24

EG: WE 55 | 1. OG: WE 62 | 2. OG: WE 69

66



## 3-ZIMMER-WOHNUNG

(WE 55, 62, 69)

Flur	7,77 m <sup>2</sup>
Bad	7,54 m <sup>2</sup>
HWR	3,02 m <sup>2</sup>
Wohnen	17,01 m <sup>2</sup>
Kochen	12,44 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,12 m <sup>2</sup>
Zimmer I	10,39 m <sup>2</sup>
Balkon (50 %)	4,08 m <sup>2</sup>

Gesamt WE 55

ca. 74,07 m<sup>2</sup>

Gesamt WE 62

ca. 74,37 m<sup>2</sup>

Gesamt WE 69

ca. 74,36 m<sup>2</sup>



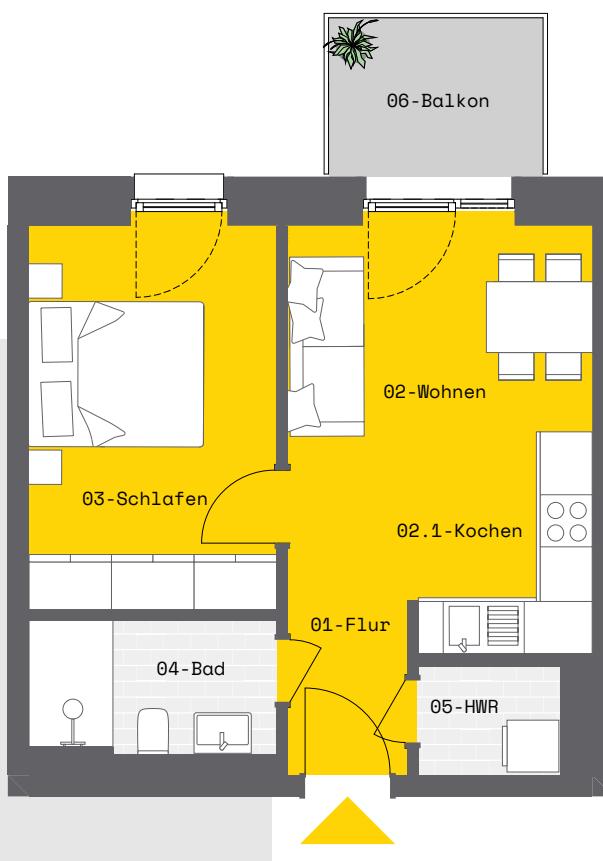
Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten.  
Dargestellte Küchen und Möblierung sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

## 2-ZIMMER-WOHNUNG

(WE 56, 63, 70)

Flur	2,65 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,33 m <sup>2</sup>
Bad	4,50 m <sup>2</sup>
Wohnen	10,88 m <sup>2</sup>
Kochen	4,89 m <sup>2</sup>
HWR	1,99 m <sup>2</sup>
Balkon (50 %)	2,09 m <sup>2</sup>

Gesamt WE 56 ca. 39,17 m<sup>2</sup>  
Gesamt WE 63, 70 ca. 39,33 m<sup>2</sup>



67

Haus 3 | Typ 25

EG: WE 56 | 1. OG: WE 63 | 2. OG: WE 70

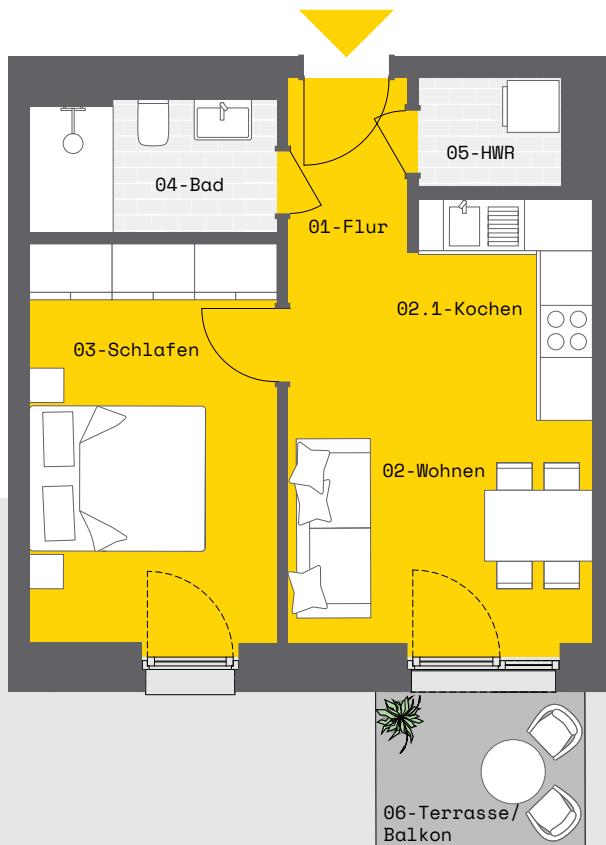


Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten.  
Dargestellte Küchen und Möblierung sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

# Haus 3 | Typ 26

EG: WE 57 | 1. OG: WE 64 | 2. OG: WE 71 | 3. OG: WE 77

68



## 2-ZIMMER-WOHNUNG

(WE 57, 64, 71, 77)

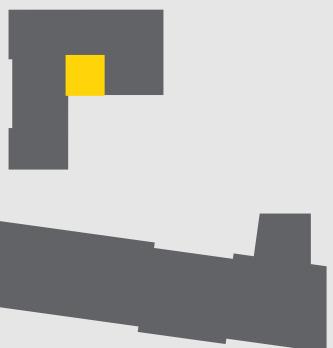
Flur	2,65 m <sup>2</sup>
HWR	1,99 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,82 m <sup>2</sup>
Wohnen	11,48 m <sup>2</sup>
Kochen	4,89 m <sup>2</sup>
Bad	4,50 m <sup>2</sup>
Terrasse / Balkon (50 %)	2,09 m <sup>2</sup>

Gesamt WE 57, 64

ca. 40,29 m<sup>2</sup>

Gesamt WE 71, 77

ca. 40,42 m<sup>2</sup>

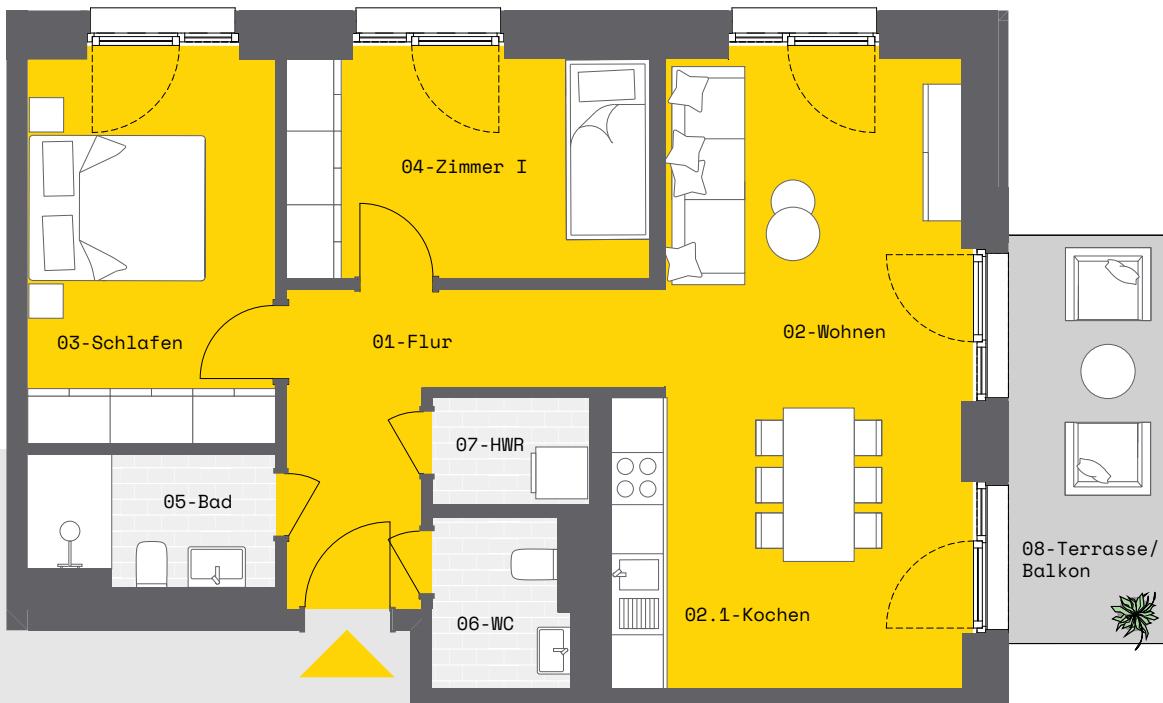


Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten.  
Dargestellte Küchen und Möblierung sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

# Haus 3 | Typ 27

EG: WE 58 | 1. OG: WE 65

**RICHEY  
QUARTIER**



## 3-ZIMMER-WOHNUNG

(WE 58, 65)

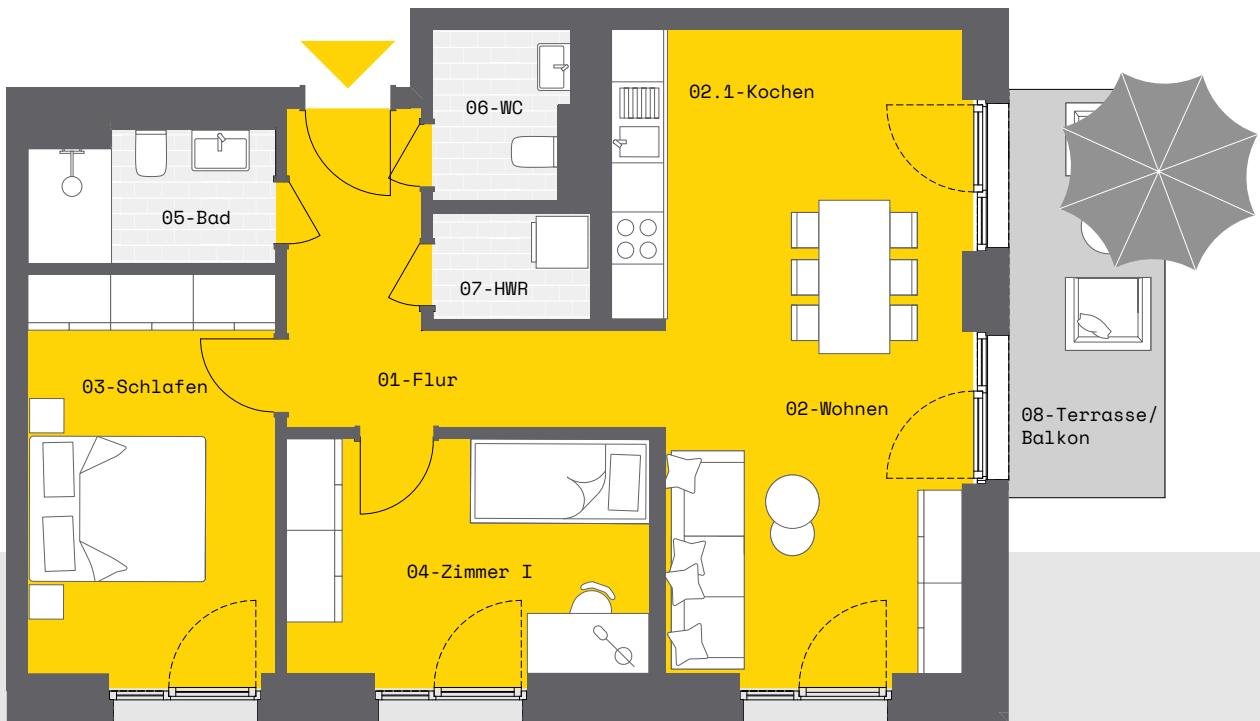
Flur	8,52 m <sup>2</sup>
Bad	4,51 m <sup>2</sup>
HWR	2,13 m <sup>2</sup>
WC	3,02 m <sup>2</sup>
Wohnen	22,16 m <sup>2</sup>
Kochen	3,90 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,45 m <sup>2</sup>
Zimmer I	10,50 m <sup>2</sup>
Terrasse / Balkon (50 %)	4,08 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Gesamt WE 58	ca. 71,01 m <sup>2</sup>
Gesamt WE 65	ca. 71,27 m <sup>2</sup>



Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten.  
Dargestellte Küchen und Möblierung sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

# Haus 3 | Typ 28

EG: WE 59 | 1. OG: WE 66



## 3-ZIMMER-WOHNUNG

(WE 59, 66)

Flur	8,52 m <sup>2</sup>
Bad	4,51 m <sup>2</sup>
HWR	2,13 m <sup>2</sup>
WC	3,01 m <sup>2</sup>
Wohnen	22,73 m <sup>2</sup>
Kochen	3,89 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,94 m <sup>2</sup>
Zimmer I	11,21 m <sup>2</sup>
Terrasse / Balkon (50 %)	4,08 m <sup>2</sup>

Gesamt WE 59

ca. 72,76 m<sup>2</sup>

Gesamt WE 66

ca. 73,02 m<sup>2</sup>



Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten.  
Dargestellte Küchen und Möblierung sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

# Haus 3 | Typ 29

1. OG: WE 61 | 2. OG: WE 68 | 3. OG: WE 75

**RICHEY  
QUARTIER**



71

## 3-ZIMMER-WOHNUNG

(WE 61, 68, 75)

Flur	8,59 m <sup>2</sup>
Bad	5,20 m <sup>2</sup>
HWR	2,40 m <sup>2</sup>
Wohnen	18,16 m <sup>2</sup>
Kochen	3,78 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,82 m <sup>2</sup>
Zimmer I	11,97 m <sup>2</sup>
Balkon (50 %)	2,09 m <sup>2</sup>

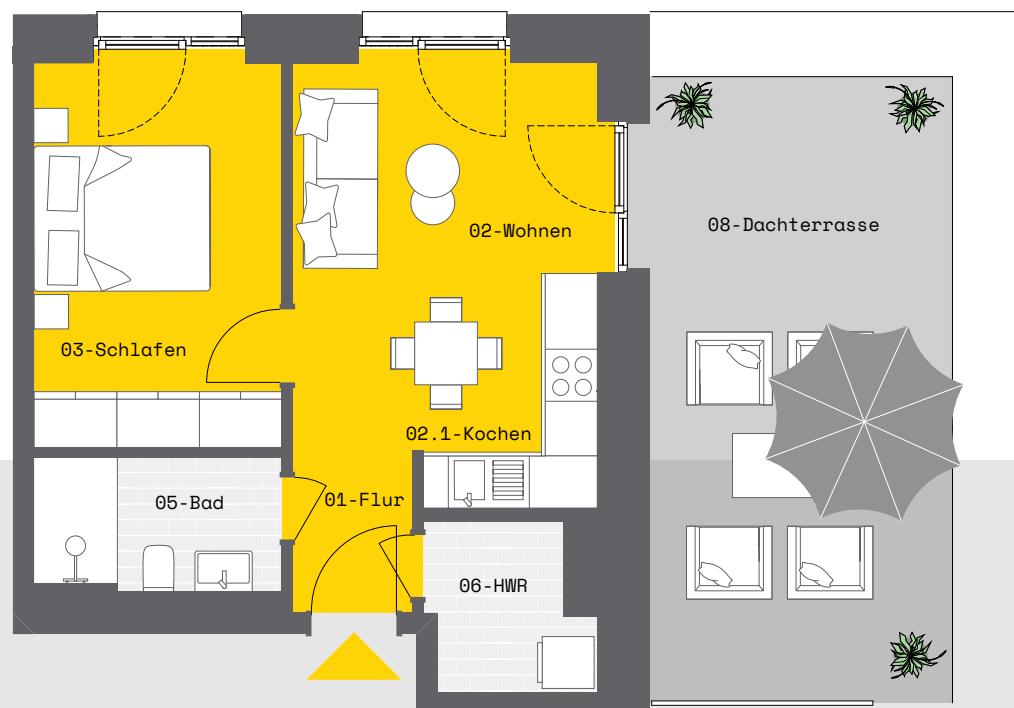
Gesamt WE 61	ca. 64,60 m <sup>2</sup>
Gesamt WE 68	ca. 65,00 m <sup>2</sup>
Gesamt WE 75	ca. 65,01 m <sup>2</sup>



Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten.  
Dargestellte Küchen und Möblierung sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

# Haus 3 | Typ 30

2. OG: WE 72



72

## 2-ZIMMER-WOHNUNG

(WE 72)

Flur	1,73 m <sup>2</sup>
HWR	3,08 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,45 m <sup>2</sup>
Wohnen	12,44 m <sup>2</sup>
Kochen	5,18 m <sup>2</sup>
Bad	4,51 m <sup>2</sup>
Dachterrasse (25 %)	12,22 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Gesamt	51,61 m <sup>2</sup>

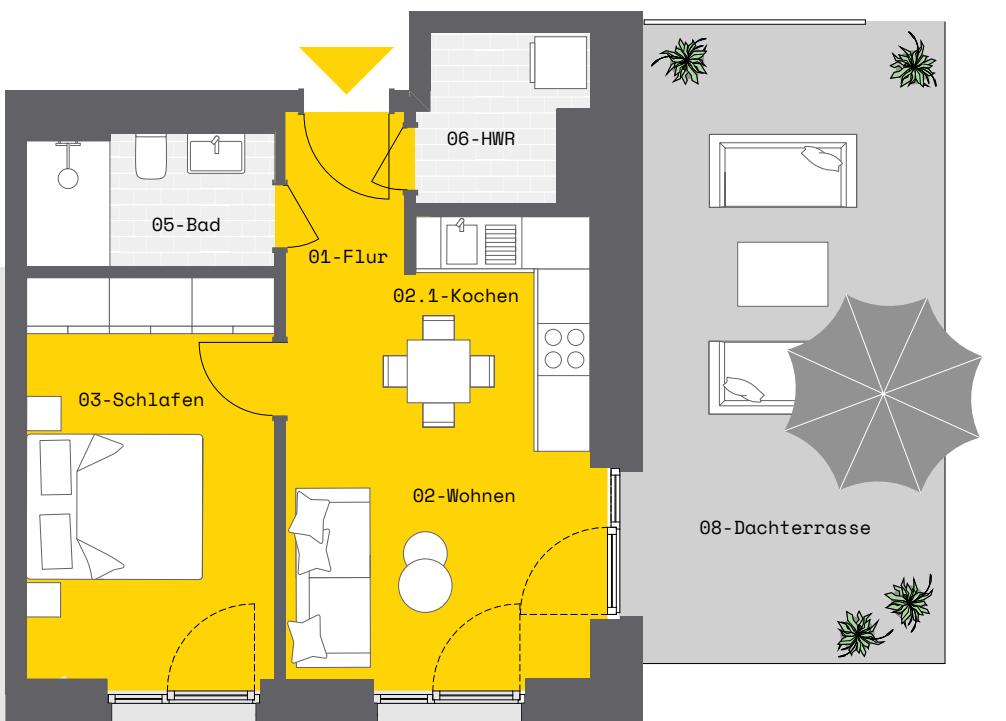


Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten.  
Dargestellte Küchen und Möblierung sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

## 2-ZIMMER-WOHNUNG

(WE 73)

Flur	1,73 m <sup>2</sup>
Bad	4,51 m <sup>2</sup>
HWR	3,07 m <sup>2</sup>
Wohnen	13,04 m <sup>2</sup>
Kochen	5,18 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,94 m <sup>2</sup>
Dachterrasse (25 %)	12,52 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Gesamt	52,99 m <sup>2</sup>



73

Haus 3 | Typ 31

2. OG: WE 73

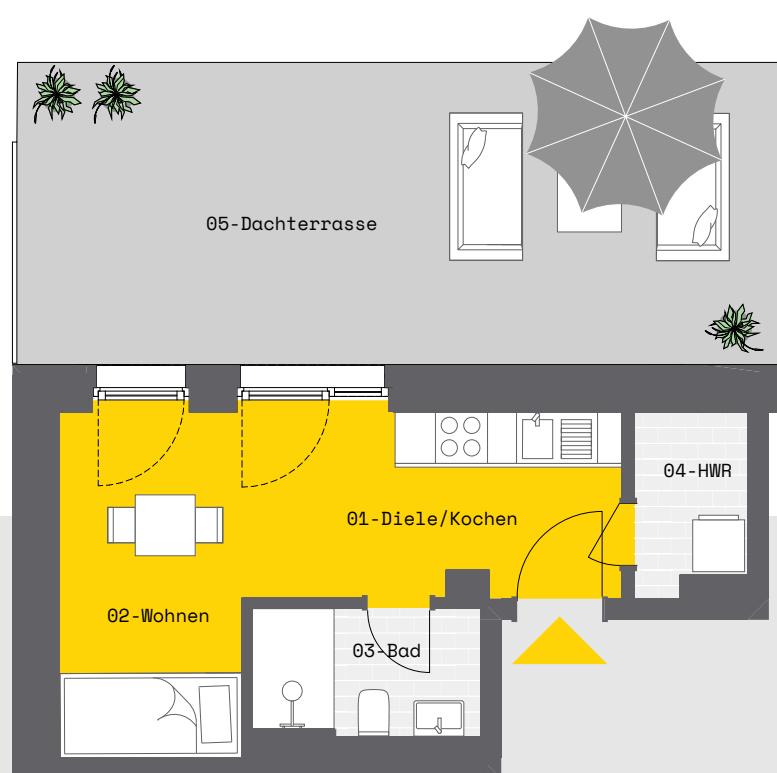


Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten.  
Dargestellte Küchen und Möblierung sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

# Haus 3 | Typ 32

3. OG: WE 76

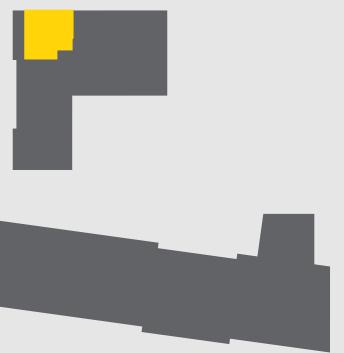
74



## 1-ZIMMER-WOHNUNG

(WE 76)

HWR	2,50 m <sup>2</sup>
Wohnen	11,41 m <sup>2</sup>
Diele / Kochen	5,38 m <sup>2</sup>
Bad	3,95 m <sup>2</sup>
Dachterrasse (25 %)	7,45 m <sup>2</sup>
Gesamt	30,69 m <sup>2</sup>



Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten.  
Dargestellte Küchen und Möblierung sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

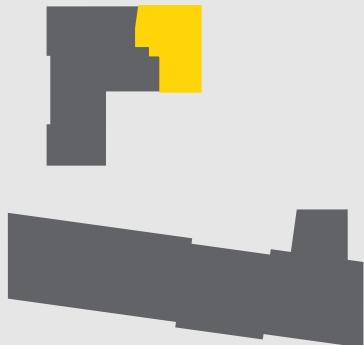
# Haus 3 | Typ 33

**RICHEY  
QUARTIER**

3. OG: WE 78



Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten. Dargestellte Küchen und Möblierung sind nicht im Leistungsumfang enthalten.



## 3-ZIMMER-WOHNUNG

(WE 78)

Flur	6,75 m <sup>2</sup>
Bad	4,02 m <sup>2</sup>
HWR	1,72 m <sup>2</sup>
Wohnen	20,68 m <sup>2</sup>
Kochen	8,16 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,75 m <sup>2</sup>
Zimmer I	11,42 m <sup>2</sup>
Dachterrasse (25 %)	12,09 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Gesamt	78,59 m <sup>2</sup>



# 10 Kaufpreisliste

Haus 254								
Lage	Wohn-einheit	Zimmer	Terrasse/Balkon	Gesamtwohnfläche m <sup>2</sup> (ca.)	Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	Kaufpreis Einbauküche	Kaufpreis Stellplatz	Kaufpreis Gesamt
EG	1*	3	Balkon	74,02	8.692 €	6.700 €	38.300 €	688.370 €
EG	2	2	Balkon	37,75	9.097 €	6.700 €		350.100 €
EG	3*	3	Balkon	74,81	8.695 €	6.550 €	38.300 €	695.290 €
EG	4*	2	Balkon	58,03	8.702 €	6.100 €	38.300 €	549.400 €
1. OG	5*	3	Balkon	74,11	8.695 €	6.700 €	38.300 €	689.380 €
1. OG	6	2	Balkon	37,92	9.083 €	6.700 €		351.110 €
1. OG	7*	3	Balkon	75,07	8.691 €	6.550 €	38.300 €	697.310 €
1. OG	8	2	Balkon	50,25	8.904 €	7.050 €		454.480 €
1. OG	9	3	Balkon	57,62	8.694 €	6.900 €		507.860 €
1. OG	10*	4	Balkon	89,07	8.289 €	6.900 €	38.300 €	783.510 €
1. OG	11*	3	Balkon	76,54	8.696 €	5.600 €	38.300 €	709.490 €
2. OG	12	3	Balkon	74,16	8.689 €	6.700 €	38.300 €	689.380 €
2. OG	13	2	Balkon	37,92	9.083 €	6.700 €		351.110 €
2. OG	14*	3	Balkon	75,32	8.689 €	6.550 €	38.300 €	699.330 €
2. OG	15	2	Balkon	50,42	8.894 €	7.050 €		455.490 €
2. OG	16	3	Balkon	57,62	8.694 €	6.900 €		507.860 €

## Haus 254

Lage	Wohn-einheit	Zimmer	Terrasse/ Balkon	Gesamtwohn- fläche m <sup>2</sup> (ca.)	Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	Kaufpreis Einbauküche	Kaufpreis Stellplatz	Kaufpreis Gesamt
2. OG	17*	4	Balkon	89,06	8.290 €	6.900 €	38.300 €	783.510 €
2. OG	18*	3	Balkon	76,59	8.690 €	5.600 €	38.300 €	709.490 €
3. OG	19	2	Balkon	37,90	9.087 €	6.700 €		351.110 €
3. OG	20*	3	Balkon	75,28	8.694 €	6.550 €	38.300 €	699.330 €
3. OG	21	2	Balkon	50,25	8.904 €	7.050 €		
3. OG	22	3	Balkon	57,62	8.694 €	6.900 €		507.860 €
3. OG	23	4	Balkon	89,06	8.290 €	6.900 €	38.300 €	783.510 €
3. OG	24	3	Balkon	76,72	8.689 €	5.600 €	38.300 €	710.500 €
4. OG	25	2	Balkon	37,90	9.087 €	6.700 €		351.110 €
4. OG	26	3	Balkon	75,30	8.692 €	6.550 €	38.300 €	699.330 €
4. OG	27	4	Dachter- rasse	96,85	8.291 €	7.200 €	38.300 €	848.450 €

## Haus 256

EG	28	1	Terrasse	44,99	8.890 €	6.500 €		406.460 €
EG	29*	2	Terrasse	39,91	9.085 €	6.500 €		369.090 €
EG	30*	2	Terrasse	39,75	9.096 €	6.500 €		368.080 €

Haus 256								
Lage	Wohn-einheit	Zimmer	Terrasse/Balkon	Gesamtwohnfläche m <sup>2</sup> (ca.)	Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	Kaufpreis Einbauküche	Kaufpreis Stellplatz	Kaufpreis Gesamt
EG	31*	3	Terrasse	61,26	8.689 €	8.500 €	38.300 €	579.070 €
1. OG	32	2	Balkon	39,60	9.105 €	6.650 €		367.220 €
1. OG	33*	4	Balkon	89,38	8.283 €	7.000 €	38.300 €	785.630 €
1. OG	34*	2	Balkon	40,18	9.100 €	6.500 €		372.120 €
1. OG	35*	2	Balkon	40,07	9.099 €	6.500 €		371.110 €
1. OG	36*	2	Balkon	40,07	9.099 €	6.500 €		371.110 €
1. OG	37*	2	Balkon	47,15	8.890 €	6.500 €		425.650 €
1. OG	38	2	Balkon	44,50	8.897 €	6.700 €		402.620 €
1. OG	39	2	Balkon	43,47	8.899 €	6.850 €		393.680 €
2. OG	40	2	Balkon	39,60	9.105 €	6.650 €		367.220 €
2. OG	41*	4	Balkon	89,38	8.283 €	7.000 €	38.300 €	785.630 €
2. OG	42*	2	Balkon	40,19	9.097 €	6.500 €		372.120 €
2. OG	43*	2	Balkon	40,07	9.099 €	6.500 €		371.110 €
2. OG	44*	2	Balkon	40,07	9.099 €	6.500 €		371.110 €
2. OG	45	2	Balkon	47,14	8.892 €	6.500 €	38.300 €	425.650 €
2. OG	46	2	Balkon	44,51	8.895 €	6.700 €		402.620 €
2. OG	47	2	Balkon	43,45	8.903 €	6.850 €		393.680 €
3. OG	48	2	Balkon	38,68	9.087 €	6.650 €		358.130 €

## Haus 256

Lage	Wohn-einheit	Zimmer	Terrasse/ Balkon	Gesamtwohn- fläche m <sup>2</sup> (ca.)	Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	Kaufpreis Einbauküche	Kaufpreis Stellplatz	Kaufpreis Gesamt
3. OG	49	4	Balkon	89,39	8.282 €	7.000 €	38.300 €	785.630 €
3. OG	50	2	Balkon	40,19	9.097 €	6.500 €		372.120 €
3. OG	51	2	Balkon	40,07	9.099 €	6.500 €		371.110 €
3. OG	52	4	Balkon + Dach- terrasse	115,44	8.084 €	6.250 €	38.300 €	977.790 €

## Haus 260

EG	53	2,5	Terrasse	65,20	8.690 €	5.950 €	38.300 €	610.860 €
EG	54	2	Terrasse	52,25	8.892 €	5.700 €		470.300 €
EG	55	3	Balkon	74,07	8.700 €	7.800 €	38.300 €	690.480 €
EG	56	2	Balkon	39,17	9.102 €	6.750 €		363.280 €
EG	57	2	Terrasse	40,29	9.100 €	6.750 €		373.380 €
EG	58	3	Terrasse	71,01	8.690 €	7.200 €	38.300 €	662.610 €
EG	59	3	Terrasse	72,76	8.690 €	7.200 €	38.300 €	677.760 €
1. OG	60	2,5	Balkon	65,62	8.696 €	5.950 €	38.300 €	614.900 €
1. OG	61	3	Balkon	64,60	8.693 €	5.700 €	38.300 €	605.560 €
1. OG	62	3	Balkon	74,37	8.692 €	7.800 €	38.300 €	692.500 €

Haus 260									
Lage	Wohn-einheit	Zimmer	Terrasse/Balkon	Gesamtwohn-fläche m <sup>2</sup> (ca.)	Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	Kaufpreis Einbauküche	Kaufpreis Stellplatz	Kaufpreis Gesamt	
1. OG	63	2	Balkon	39,33	9.091 €	6.750 €		364.290 €	
1. OG	64	2	Balkon	40,29	9.100 €	6.750 €		373.380 €	
1. OG	65	3	Balkon	71,27	8.687 €	6.100 €	38.300 €	663.530 €	
1. OG	66	3	Balkon	73,02	8.686 €	6.100 €	38.300 €	678.680 €	
2. OG	67	2,5	Balkon	65,78	8.690 €	5.950 €	38.300 €	615.910 €	
2. OG	68	3	Balkon	65,00	8.686 €	5.700 €	38.300 €	608.590 €	
2. OG	69	3	Balkon	74,36	8.693 €	7.800 €	38.300 €	692.500 €	
2. OG	70	2	Balkon	39,33	9.091 €	7.150 €		364.690 €	
2. OG	71	2	Balkon	40,42	9.095 €	7.150 €		374.790 €	
2. OG	72	2	Dachterrasse	51,61	8.904 €	6.750 €		466.300 €	
2. OG	73	2	Dachterrasse	52,99	8.901 €	6.750 €		478.420 €	
3. OG	74	2,5	Balkon	65,78	8.690 €	5.950 €	38.300 €	615.910 €	
3. OG	75	3	Balkon	65,01	8.700 €	5.700 €	38.300 €	609.600 €	
3. OG	76	1	Dachterrasse	30,69	9.083 €	5.300 €		284.060 €	
3. OG	77	2	Balkon	40,42	9.095 €	6.750 €		374.390 €	
3. OG	78	3	Dachterrasse	78,59	8.688 €	10.000 €	38.300 €	731.060 €	

“

**„Das Haus  
ist die Schale,  
das Leben ist  
der Inhalt.“**

Le Corbusier,  
Architekt und Stadtplaner, 1887–1965

# 11 Visualisierung

82



- Visualisierung aus Sicht des Illustrators -

**RICHEY**  
**QUARTIER**



# 12 Baubeschreibung

84

## Allgemeine Hinweise zum Bauvorhaben

### Baugrundstück

Das Baugrundstück in der Steilshooper Straße 254-260, Flurstück 723/881 befindet sich im Hamburger Stadtteil Steilshoop an der Grenze zu Barmbek. Es sind 78 Wohneinheiten, 3 Gewerbeeinheiten und eine Tiefgarage mit 39 PKW-Einstellplätzen geplant.

### Bauvorhaben und Bauherr

In den Bauleistungen an den Gebäuden und den Außenanlagen gemäß dieser Baubeschreibung sind sämtliche Kosten für behördliche Genehmigungen, Erschließungskosten bis zum Zeitpunkt der Übergabe und die Rohbau-Feuerversicherung eingeschlossen.

Bauherrin ist die Grundstücksgesellschaft Richey-quartier mbH & Co. KG, mit Sitz in der Magdalenenstraße 40 in 20148 Hamburg.

### Planungsgrundlagen

Die Bebauung wird gemäß der Ausführungsplanung des beauftragten Architekten, der Baugenehmigung und den örtlichen Bauvorschriften sowie den allgemein anerkannten Regeln der Technik erstellt. Die Dimensionierung und Beschaffenheit der Bauteile erfolgen gem. der Statik, des Wärmeschutznachweises und den Erfordernissen an den Brandschutz.

### Grundstücksver- und Entsorgung

Alle Erschließungskosten für die neu hergestellten Ver- und Entsorgungsanschlüsse trägt der Bauherr bis zum Zeitpunkt der Übergabe des Gemeinschaftseigentums. Die Übergabepunkte bzw. Zählerplätze für Strom, Wasser, Abwasser, Fernwärme, Telefon und Kabelfernsehen befinden sich in den dafür vorgesehenen Technikräumen. Alle notwendigen Hausanschlusschächte und Revisionsöffnungen werden nach Bedarf erstellt.

Die Abrechnung der Verbräuche erfolgt mit dem jeweiligen Versorgungswerk bzw. über die WEG.

### Vertragsabschlüsse vor Bezugsfertigkeit

Vor Bezugsfertigkeit und Übergabe werden durch die Bauherrin bereits Verträge für die Versorgung mit Strom, Wasser und Entsorgung von Abwasser mit den Versorgungswerken abgeschlossen. Für die Aufzüge werden Verträge für einen Notrufanschluss abgeschlossen. Wartungsverträge für Aufzüge, Lüftungsanlagen, für Abrechnung von Wasser und Wärme usw. werden vereinbart.

Die oben genannten Verträge, geschlossen für das Objekt, sind zweckmäßig und erforderlich für den Betrieb und Unterhalt des Objektes und müssen vom Erwerber übernommen werden.

### Maßangaben in den Käuferplänen

Wir weisen darauf hin, dass die Maßangaben in den Käuferplänen von den Maßen bei Fertigstellung abweichen können und dass diese nicht zur Planung von Einrichtungen oder Einbauten herangezogen werden können.

### Wärmeschutznachweis und Schallschutz

Der Wärmeschutznachweis wurde gem. der gültigen Fassung des Gebäudeenergiegesetzes GEG zum Zeitpunkt des Bauantrags erstellt, darüber hinaus wird der KfW-Standard „klimafreundlicher Neubau – Wohngebäude“ erreicht.

Die Wohnungstrennwände, Treppenhauswände und Wohnungstrenndecken werden gem. DIN 4109 Beiblatt 2 erhöhter Schallschutz ausgeführt. Schallschutz nach VDI ist ausgeschlossen.

### Wohnflächen

Die Quadratmeter der Wohn- und Nutzflächen wurden nach den Rohbaumaßen mit einem Putzabzug von 1,0 cm erstellt. Terrassen im Erdgeschoss, Dachterrassen und Balkone sind mit 25 bis 50 % ihrer Fläche in den Wohnflächen berücksichtigt.

## Gestaltung und Materialauswahl/Materialeigenschaften

Alle verwendeten Materialien wurden unter Aspekten der Qualität und der Gebrauchstauglichkeit durch jahrelange Erfahrung von der Bauherrin ausgewählt. Dennoch ist bei Holzbauteilen, Riegelsbauteilen und Betonbauteilen ein Schwinden und Kriechen im Material nicht auszuschließen, so dass es zu Rissen kommen kann. Diese stellen keinen Mangel im Sinne der Gewährleistung dar. Das Nachbessern mit Farbe ist keine Leistung, die die Bauherrin erbringt; sie ist ggf. vom Erwerber zu tragen. Silikon- oder Acrylfugen sind elastisch und somit sogenannte Wartungsfugen, diese sollten bei Bedarf erneuert werden und liegen nicht im Gewährleistungsumfang der Bauherrin. Trocknungs- und Setzungsrisse in den ersten Jahren nach Bezugsfertigkeit stellen keinen Mangel dar. Auf richtiges Heizen und Lüften ist zu achten.

## Visualisierungen und andere grafische Darstellungen

Sämtliche Animationen und grafischen Darstellungen im Prospekt, auf der Projektwebsite und den Plänen dienen der Veranschaulichung und stellen keine vereinbarte Leistung dar (Möbel, Einbauschränke, Küchen, Bepflanzungen usw.) sofern sie nicht in dieser Baubeschreibung explizit aufgeführt sind.

## Abweichungen

Bauherrin behält sich vor, abweichend der hier benannten Fabrikate und Produkte, andere als die beschriebenen zu verwenden, sofern diese in Art, Güte, Wert und Gebrauchstauglichkeit gleichartig sind, und vorbehaltlich der Liefermöglichkeiten, sofern diese durch außerordentliche Umstände gestört werden.

Abweichungen von der hier beschriebenen und vereinbarten Bauausführung sind außerdem zulässig, wenn sie baurechtlich oder technisch notwendig oder aufgrund von behördlichen Anordnungen notwendig sind. Abweichungen können sich ebenso

aus Änderungen aus dem Genehmigungsverfahren, Änderung des geltenden Rechts, Rechtsprechungen und der Verwaltungsausübung ergeben.

## Bemusterung

Die zu bemusternde Ausstattung: Bodenbeläge, Fliesen, Sanitärobjecte und Elektroinstallationen wurden durch die Bauherrin ausgewählt und sind in dieser Baubeschreibung beschrieben. Etwaige Änderungen, verursacht durch Lieferengpässe, Auslauf von Produktlinien usw. (planungs- und beschaffungstechnische Gründe), können von der Bauherrin veranlasst werden und durch ein gleichwertiges Produkt ersetzt werden.

## Gartensordnernutzung

Die zugeordneten Sondernutzungsflächen sind in Lage und ungefährer Größe den Aufteilungsplänen zu entnehmen. Die Größe der Fläche ist nicht in vollem Umfang in der Kaufpreisberechnung berücksichtigt. Diese Flächen werden nicht eingemessen.

Bauliche Notwendigkeiten oder topografische Erfordernisse können sich in den Sondernutzungsflächen ergeben und sind dann technisch notwendig. Die Gärten werden ggf. durch eine geeignete Heckenbepflanzung zueinander und zur Gemeinschaftsfläche abgegrenzt. Die zugehörigen Rasenflächen werden einmalig mit Rollrasen oder neu eingesäter Rasensaat ausgestattet. Die Pflege und Erhaltung der Bepflanzungen obliegt dem Erwerber ab dem Zeitpunkt der Übergabe, gerade in der Anwachsphase ist auf eine ausreichende Wasserversorgung zu achten. Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern aufgrund von behördlichen Vorgaben können auch auf Flächen mit Sondernutzungsrechten stattfinden.

## Unterlagen bei Wohnungsübergabe

Jeder Erwerber erhält bei seiner Wohnungsübergabe alle Unterlagen zu seiner Wohneinheit (zugehörige Pflegeanleitungen sowie Bedien- und Wartungshinweise).

Dem WEG-Verwalter werden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

Revisionsunterlagen der Haustechnik, Wärmeschutznachweis, Energieausweis (sobald vorhanden), behördliche Abnahmen (sofern notwendig) sowie die Versorgungs- und Wartungsverträge. Bauantragspläne, Baugenehmigung und Revisionspläne werden in digitaler Form (als pdf) auf Datenträgern zur Verfügung gestellt.

### **Wartung**

Bauteile wie Fenster, Türen, Rollläden, RDA-Anlage unterliegen einer wiederkehrenden Wartung, nur dann kann ein Gewährleistungsanspruch geltend gemacht werden. Die notwendige Wartung (Wartungsvertrag mit der Fachfirma) und die Kosten dafür obliegen dem Erwerber bzw. der WEG. Entsprechende Angebote werden der WEG ggf. von der Bauherrin übergeben.

## **Bauausführung**

### **Erdarbeiten**

Alle Erdarbeiten werden gem. Bodengutachten und Verbau- bzw. Gründungsplanungen basierend auf dem statischen Nachweis ausgeführt.

### **Rohbau**

Die Gründung und die Stahlbetonsohle der Tiefgarage werden gemäß statischem Nachweis (ggf. mit zusätzlichen Einzelfundamenten) ausgeführt. Alle Kelleraußenwände werden in Beton ausgeführt. In der Tiefgarage werden Pumpensümpfe eingebaut, welche überschüssiges Oberflächenwasser (z. B. Tropfwasser von Fahrzeugen) aufnehmen können. Es kann vereinzelt zu kleiner Pfützenbildung durch abtropfendes Fahrzeugenwasser kommen. Der Randbereich (Sohlenanschluss an aufgehende Betonbauteile) wird mit einer Abdichtung aus einer 2-Komponentenemulsion gegen Feuchtigkeit (Sprühnebel) geschützt. Es ist im Namen der WEG ein Wartungsvertrag mit einer Fachfirma zur Wartung der Tiefgaragenbodenbeschichtung abzuschließen. Werden dabei Krakeelerisse festgestellt, sollten diese sogleich bearbeitet werden, da sich solche Risse nicht im Gewährleistungsumfang befinden.

### **Klinkerfassade/zweischaliger Wandaufbau**

Die Außenwände werden als zweischaliges Mauerwerk mit Verblendsteinfassaden hergestellt. Die Verblendsteine werden gem. Bemusterung eingebaut. Ausblühungen durch Mineralien im Verblendstein oder Mörtel nach Fertigstellung stellen keinen Mangel dar, da dies ein natürlicher Prozess ist, der sich nach einer gewissen Dauer einstellt. Die Kerndämmung entspricht mit ihren Dämmeigenschaften dem Wärmeschutznachweis. Der Brandschutz wird gem. gesetzlichen Anforderungen berücksichtigt.

### **Dachkonstruktion und Dachdeckung**

Das Haus erhält ein Betonflachdach als WU-Beton-Konstruktion mit Wärmedämmung gem. Wärmeschutznachweis und gem. WU-Merkblatt und Flachdachrichtlinie. Auf dem Dach werden Sekuranten in erforderlicher Stückzahl eingebaut. Attikaabdeckungen und Fallrohre sowie weitere Bleche im Dachbereich bei Klempnerarbeiten werden in vorbewittertem Zink oder gleichw. eingebaut. Regenstandrohre erhalten Spülöffnungen. Es ist eine Gründachfläche (extensiv) und eine Photovoltaik-Anlage (nicht im Eigentum der WEG, Dach verpachtet an Drittanbieter) geplant.

### **Treppenhaus und notwendige Flure außerhalb der Wohneinheiten**

Die Geschosstreppen werden als Stahlbetonfertigteile erstellt und schalltechnisch entkoppelt. Die Tritt- und Setzstufen der Treppen, das Treppenhaus und die innenliegenden notwendigen Flure erhalten einen Natursteinbelag aus Granit in geschliffener Oberfläche.

### **Aufzugsanlagen**

Es wird pro Treppenhaus ein Aufzug mit Kabinengröße gem. Hamburger Bauordnung oder größer mit Haltestellen in jeder Etage ausgeführt. Die Kabine erhält eine Edelstahl- und Glaswandbekleidung mit einem Spiegel. Die Kabinen und Schachttüren werden in Edelstahloptik ausgeführt.

### **Heizungsanlage und Hausanschlussräume**

Die Beheizung und die zentrale Warmwasserbereitung erfolgen mit Fernwärme in den dafür vorgesehenen Technikräumen. Die Größe und Leistung der Anlage wird gemäß der Wärmebedarfsberechnung dimensioniert. Die Fernwärmestation

versorgt alle Einheiten und wird mit einer witterungsgeführten Vorlauftemperaturregelung mit automatischer Nachtabsenkung ausgestattet. Die Anlage wird mit einem Heizwasser-Pufferspeicher in ausreichender Größe ausgestattet.

Alle Aufenthaltsräume, Bäder (bodengleiche Duschen werden ausgespart) und Flure (größer 4 m<sup>2</sup>) erhalten eine Fußbodenheizung, die raumweise mit Thermostatschalter regelbar ist. In den Fluren (kleiner 4 m<sup>2</sup>) und Hauswirtschaftsräumen wird eine Fußbodenheizung integriert, die eine Anbindung an die anderen Räume erhält und nicht separat regelbar ist. Die Bäder erhalten einen rein elektrischen Handtuchheizkörper in weiß.

#### **Sanitärinstallation**

Die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung werden durch die Hamburger Wasserwerke sichergestellt. Die Installation erfolgt gem. den anerkannten Regeln der Technik. Es wird allgemeine Außenzapfstellen für die Bewässerung der gemeinschaftlichen Grünflächen geben.

Die Leitungen werden gem. den Anforderungen der Hamburger Wasserwerke verlegt und aus Kunststoffverbundrohr oder Kupferrohr hergestellt. Die Entwässerungsleitungen werden mit geräuscharm gedämmtem Kunststoff bzw. SML-Gussrohr hergestellt. Die Dimensionierung und Verlegung der Rohrleitungen erfolgt entsprechend den behördlichen Vorschriften und dem genehmigten Entwässerungsgesuch (Retentionenflächen sind auf dem Grundstück geplant). Die Entwässerung wird an die städtische Entwässerungsleitung angeschlossen, getrennt nach Regen- und Schmutzwasser.

Die Sanitärkeramik wird in der Standardfarbe weiß geliefert. Die tatsächliche Stückzahl der einzelnen Gegenstände richtet sich nach den Grundrisse aus der Anlage des Kaufvertrags. Die Armaturen und Ausstattung werden in verchromt bzw. Chromoptik geliefert.

#### **Ausstattung Hauptbäder:**

- Wandhängendes WC: Wandtiefspülklosett Sanibel 3001, eckig in Weiß mit integriertem Spülkasten, WC-Sitz, Drückerplatte TECEnow Weiß und mit WC-Rollenhalter (Keuco o. glw.)
- Waschtisch Aktiv 4you, eckig in Weiß 600 x 480 mm mit Überlauf und Waschtisch-Einhebelmischer Aktiv 4you XL und ein Keuco Handtuchhaken o.glw.
- Dusche als bodengleiche, gefliest Dusche mit Duschablauf Dallmer 42 SE und Duscharmatur Aktiv 4you mit Brausegarnitur Sanibel 1001 mit 90 cm Wandstange und Handbrause 3S sowie Glaswand als Spritzschutz, teilweise statt Dusche eine Badewanne Kaldewei Saniform Plus 170/75 mit Überlaufgarnitur und Wannenarmatur Aktiv 4you vc. mit Handbrause S3 Sanibel 1001

#### **Ausstattung zusätzliche Duschbäder und WC:**

- Wandhängendes WC: Wandtiefspülklosett Sanibel 3001, eckig in Weiß mit integriertem Spülkasten, WC-Sitz, Drückerplatte TECEnow Weiß und mit WC-Rollenhalter (Keuco o.glw.)
- Waschtisch Aktiv 4you, eckig in Weiß 600 x 480 mm oder 500 x 430 mm mit Überlauf und Waschtisch-Einhebelmischer Aktiv 4you XL und ein Keuco Handtuchhaken o.glw.
- Dusche als bodengleiche, gefliest Dusche mit Duschablauf Dallmer 42 SE und Duscharmatur Aktiv 4you mit Brausegarnitur Sanibel 1001 mit 90 cm Wandstange und Handbrause 3S sowie Glaswand als Spritzschutz

#### **Lüftungsanlage**

Die Wohnungen werden mit Lüftern mit Wärmerückgewinnung gem. Wärmeschutzberechnungen ausgestattet. Es sind entsprechende Lüfter in der Fassade und Lüftungsleitungen im Gebäude (Führung über Dach) geplant.

#### **Elektroinstallation**

Die zentrale elektrische Anlage wird nach den geltenden VDE-Vorschriften geplant. Der Haus-

anschluss wird neu erstellt, einschließlich der Installation von Zähleranlagen. Der Fundamente der und der Potentialausgleich werden nach geltenden VDE- oder EVU-Richtlinien ausgeführt. Ein Blitzschutz ist nicht vorgesehen. Die Sicherungsverteilung in den Wohnungen wird als Aufputzverteilung ausgeführt und beinhaltet alle erforderlichen Sicherungen und Fehlerstrom-Schutzschalter betriebsfertig installiert. Die auf dem Dach installierte Photovoltaikanlage wird von einem Drittanbieter hergestellt und betrieben. Dieser wird den künftigen Bewohnern die Möglichkeit bieten den vor Ort erzeugten Strom über einen Stromvertrag zu beziehen (Mieterstrommodell). Die Ausstattung mit Steckdosen und Schaltern erfolgt gemäß der folgenden Auflistung bzw. der Installationspläne. Sämtliche Leitungen, Schalter und Steckdosen in den Wohnungen werden in Unterputzinstallation ausgeführt. Das Standardprogramm für Schalter und Steckdosen ist das Gira Standard 55 Programm in Weiß glänzend.

Die Verdrahtung und Aufschaltung der Datendioden innerhalb der Wohnung muss entweder vom Käufer/Mieter oder dem Telekommunikationsunternehmen vorgenommen werden (Patchfeld nicht bauseits). Ein Breitband-Telefon-Internetanschluss mit FTTH wird durch die Firma willytel GmbH bauseits bereitgestellt. Abweichend von den anerkannten Regeln der Technik (DIN 18015-1, DIN EN 50173) werden die Leitungen der Informations- & Kommunikationstechnik nicht reversibel verlegt.

#### Die Elektroausstattung in den einzelnen Räumen:

Wohn- und Esszimmer:

- 1-Deckenbrennstelle (2 Deckenbrennstellen > 20 m<sup>2</sup>) an geeigneter Stelle mit je einer Ausschaltung
- 1 Einfachsteckdose (entfällt, wenn Zimmer < 20 m<sup>2</sup>)
- 1 Doppelsteckdose
- 1 Dreifachsteckdose
- 1 Antennenanschlussdose für TV- und Radio, kabeltauglich
- 1 CAT-6-Dose, 2-fach mit CAT-7-Verkabelung

Küche:

- 1 Deckenbrennstelle an geeigneter Stelle mit

einer Ausschaltung

- 1 Herdanschluss 400 V
- 1 Geschirrspülsteckdose, separat abgesichert
- 2 Doppelsteckdosen
- 1 Kühlschranksteckdose
- 1 Einfachsteckdose für eine Umlufthaube

Schlafräume/Arbeitszimmer:

- 1 Deckenbrennstelle an geeigneter Stelle mit einer Ausschaltung
- 1 Einfachsteckdose
- 2 Doppelsteckdosen
- 1 Antennenanschlussdose für TV- und Radio, kabeltauglich
- 1 CAT-6-Dose, 2-fach mit CAT-7-Verkabelung

Hauptbad:

- 2 Decken- bzw. Wandbrennstellen an geeigneter Stelle mit je einer Ausschaltung
- 1 Doppelsteckdose

WC und zusätzliche Duschbäder:

- 2 Decken- bzw. Wandbrennstellen an geeigneter Stelle mit je einer Ausschaltung
- 1 Einfachsteckdose

Hauswirtschaftsraum:

- 1 Deckenbrennstelle an geeigneter Stelle mit einer Ausschaltung
- 1 Einfachsteckdose
- 1 Einfachsteckdose für die Waschmaschine, separat abgesichert

Flure:

- 1 Deckenbrennstelle an geeigneter Stelle mit einer Ausschaltung bzw. Wechselschaltung
- 1 Einfachsteckdose

Jede Wohnung erhält auf Balkon oder Terrasse eine Außensteckdose an geeigneter Stelle.

Eine Gegensprechanlage wird in der Nähe der Wohnungseingangstür installiert. Der zur Wohnung zugehörige Kellerraum erhält jeweils eine Steckdose und eine schaltbare Brennstelle an geeigneter Stelle, die auf den Zähler der jeweiligen Wohnung geschaltet sind.

#### Fußböden

Der Fußbodenaufbau richtet sich nach den jewei-

ligen Wärmeschutz- und Schallschutzanforderungen. Es wird ein schwimmender Estrich inklusive Fußbodenheizung eingebaut.

Die Wohn- und Schlafräume sowie die Flure, Küchen und ggf. Hauswirtschaftsräume sind mit Design-Bodenbelag in Holzoptik inkl. passender Fußleisten gem. Bemusterung geplant. Durch thermische Veränderung kann es zu Fugenbildung im Belag kommen.

Alle, Bäder, WCs und ggf. Abstellr. werden standardmäßig mit der Fliese, Feinsteinzeug grau (Materialpreis 30,- €), im Format 30/60 gefliest. Die Oberkante des Fußbodens wird in Bädern mit 1cm Versatz nach unten zur restlichen Wohnung ausgeführt. Die Fliesen werden grau verfugt und im Verband verlegt. Der geflieste Duschboden kann aus techn. Gründen einen Absatz von max. 2 cm zur OK Fliesenboden aufweisen und wird diagonal 30/30 gefliest, es wird ein mittiger Bodenablauf eingebaut.

Im Bereich der Fußbodenbelagswechsel werden Trennschienen, Korkstreifen oder Silikonstreifen eingesetzt.

Die Balkone werden als Betonfertigteile hergestellt (Wohnungen gem. §52 HBauO erhalten einen WPC-Belag).

Die Terrassen im Erdgeschoss und Staffelgeschoss werden mit Betonplatten 40x40 cm belegt.

## **Innenwände**

Die Innenwände in den Wohnungen werden im Regelfall als Leichtbauwand (Gipskartonwand, doppelt beplankt) hergestellt. Sollte die Statik tragende Innenwände erfordern, werden diese gem. statischem Nachweis als tragende Mauerwerks- oder Stahlbetonwand hergestellt. Bei Innenwänden aus Mauerwerk oder Stahlbeton wird ein Gipsputz aufgebracht. Bei direktem, fluchtendem Anschluss von einer Mauerwerkswand an eine Leichtbau-

wand wird eine versiegelte Bewegungsfuge hergestellt, die sichtbar sein kann.

## **Schlosserarbeiten**

Geländer im Innenbereich werden als Stahlgeländer in St 37 mit Edelstahlhandlauf ausgeführt. Sie erhalten einen grauen Anstrich. Geländer im Außenbereich werden auf den Balkonen und Laubengängen als Stahlkonstruktion mit Verkleidung aus Glas oglw. hergestellt. Sonstige Geländer im Außenbereich sind in verzinkt oder pulverbeschichtet geplant (Dachterrassen, Außenlagen).

## **Fenster**

Die Fenster sind als 3-fach-verglaste Kunststofffenster geplant, die innen eine weiße und außen eine graue Oberfläche haben. Der Rahmen und die Verglasung werden gem. Wärmeschutznachweis (insbesondere des sommerlichen Wärmeschutzes) geplant, um den erforderlichen U-Wert zu erreichen. Es ist eine Ausführung mit Dreh-Kipp-Beschlag bzw. Drehbeschlag oder als Festverglasung mit weißen Fenstergriffen mit Druckknopfsicherung geplant.

Sämtliche Fenstertüren werden aus technischen Gründen mit einer Schwelle ausgeführt.

Die barrierefreien Wohnungen gem. §52 HBauO erhalten bei je mindestens einer Fenstertür zum Freisitz eine Schwelle  $\leq 2$  cm. Die Andichtungshöhen gemäß Flachdachrichtlinie werden im Bereich dieser Fenstertüren zugunsten der Barrierefreiheit aufgegeben.

Die Fenstersohlbänke außen werden mit Anti-Dröhn-Beschichtung in einem Grauton eingebaut. Innenfensterbänke bei Brüstungsfenstern werden grundsätzlich in Micro-Carrara weiß eingebaut. Ist die Brüstungswand gefliest, wird auch die Fensterbank gefliest. Für die Fenster muss ein Wartungsvertrag abgeschlossen werden, um die Sachmanngelhaftung zu bewahren.

### **Hauseingangstüren**

Als Hauseingangstüren sind selbstschließende Türen mit Lichtausschnitt, elektrischem Türöffner, V2A-Beschlägen, Edelstahl-Stoßgriff außen, Wechselgarnitur geplant (mögliche Feststellung bei > 90 Grad). Unmittelbar hinter der Tür beginnt eine eingelassene Sauberlaufzone (Hersteller: EMCO o.glw.) im Belag. Die Eingangstüren auf den Laubengängen werden als Kunststofftüren mit Lichtausschnitt geplant.

### **Wohnungseingangstüren**

Es werden Sicherheitstüren in Anlehnung an RC 2/SK3, Klimaklasse 2 mit Spion geplant. Sie erfüllen die zweckmäßigen Brandschutzanforderungen gem. HBauO. Die Türen haben ein Sicherheitsschließblech mit Dreifachverriegelung, VX-Bändern und werden mit einer Sicherheitswechselgarnitur (Hoppe Amsterdam oder gleichwertig) inkl. Kernziehschutz in Edelstahl mit PZ-Zylinder ausgestattet. Es werden 3 Schlüssel übergeben. Nach Übergabe ist der Erwerber befugt, einen Panzerriegel auf eigene Kosten an seiner Eingangstür montieren zu lassen.

### **Innentür**

Die Innentüren sind vom Hersteller Jeld-Wen, Typ Optima 30 oder gleichwertig. Die Röhrenspantürblätter mit Hartfaser sind weiß lackiert und liegen in einer Bekleidungszarge VZ-6 (Bekleidung 60 auf 16 mm gerundet) und haben eine Höhe von ca. 2,10 m (Bänder-Türblatt V0026 WF vernickelt, Bänder-Zarge V4400 WF). Es ist die Drückergarnitur Typ Amsterdam vom Hersteller Hoppe (oder glw.) in Edelstahl mit Buntbartschloss, einem Schlüssel pro Tür und Rundrosetten geplant. Die Gehrungen der Bekleidungen und evtl. Profilrandleisten sowie die Futterkanten bleiben auch nach der Montage als Bleistiftstrich sichtbar. Unterschiede zwischen Farbton/Glanz von Tür und Zarge können auftreten.

### **Malerarbeiten**

Grundsätzlich werden alle Innenwandflächen in der Wohneinheit (wenn nicht gefliest) fleckgespachtelt, grundiert und mit einem Malervlies belegt. Die Wände bekommen einen Anstrich in Weiß mit der Farbe Fabrikat Brillux Glemalux NAK 1, seidenglänzend oder gleichwertig. Die Wandflächen in den Bädern und alle Decken werden fleck-

gespachtelt, grundiert und es wird ein Anstrich mit dem Fabrikat Brillux Glemalux NAK 1 oder gleichwertig in Weiß (inkl. Fungizid-Beimischung in den Bädern) aufgebracht. Andere Wandfarben, Töne oder Tapeten sind leider nicht möglich.

In den Treppenhäusern und den notwendigen Fluren bekommen die Wände und Decken einen weiß abgetönten Anstrich mit einer Latexfarbe.

### **Wandfliesen**

Das Hauptbad und das WC erhalten im Bereich des WC- und Waschbecken-Sanblocks Wandfliesen in Höhe von ca. 1,20 m inkl. gefliester Ablage. In Wannenbereichen wird ebenso ca. 1,25 m hoch gefliest. Duschbereiche in Duschen und in Badewannen (wenn keine separate Dusche vorhanden) werden ca. 2,10 m hoch gefliest. Die übrigen Wandbereiche erhalten eine Sockelfliese in Bodenfliesenoptik. Als Wandfliese kommt eine Fliese, Weiß, Glanz, im Format 30 x 60 cm zum Einsatz. Die Fliesen werden grau verfugt. Materialpreis 30,-€.

### **Automatische Rauchmelder**

Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen in Hamburg (§45 HBauO) werden alle Flure und Schlafräume mit batteriebetriebenen Rauchmeldern ausgestattet.

### **Telefon, Internet, Fernseh- und Rundfunkversorgung**

Der Hausanschluss für Telefon und Internet wird von der Firma wilhelm.tel GmbH erstellt. Die Bewohner können dann, wenn gewünscht, eigene Verträge mit der wilhelm.tel GmbH abschließen.

### **Schließanlage**

Zu jeder Einheit bekommt der Erwerber drei Schlüssel für die Wohnungseingangstür sowie zwei Briefkastenschlüssel. Für die Hauseingangstür gibt es ein separates Schließsystem, zu welchem der Erwerber drei Schlüssel erhält.

### **Briefkästen und Klingelanlage**

Es wird eine Briefkastenanlage im Erdgeschoss innen im Bereich des Eingangs mit abschließbaren Briefkästen eingebaut. Jede Einheit bekommt einen Briefkasten zugewiesen. Die Fachgröße beträgt ca. 370 x 330 x 100 mm und der Kasten ist

mit einer gedämpften Einwurfklappe ausgestattet. Es wird eine Klingelanlage mit integriertem Sprechmodul in unmittelbarer Nähe zur Hauseingangstür eingebaut.

### **Barrierefreiheit**

Die barrierefreien Wohnungen, erforderlich nach §52 Hamburger Bauordnung, sind entsprechend mit „§52“ gekennzeichnet.

### **Kellerräume**

Jede Wohnung erhält einen Abstellraum im Keller, abgegrenzt mit einem Keller-Trennwand-System. Die Türen dieses Systems haben einen Überwurf für ein Vorhängeschloss. Aus statischen Gründen kann es notwendig sein, dass Räume mit Mauerwerkswänden abgeschlossen sind und ggf. aus brandschutztechnischen Gründen eine Stahltür eingebaut werden muss. Der Keller ist aufgrund seiner Bauweise in Beton quasi luftdicht hergestellt. Höhere Luftfeuchtigkeit, gerade in den Sommermonaten, ist bei Lagerung von Gegenständen zu beachten. Das Abstellen von organischen Stoffen, wie z.B. Leder, Papier oder ähnlichen Stoffen ist wegen möglicher Schimmelbildung zu vermeiden.

### **Müllplätze**

Die Häuser erhalten geeignete Standorte für sämtliche Abfälle gemäß Planung und Lageplan. Diese Behälter werden in ausreichendem Umfang und nach Maßgabe der Stadt Hamburg zur Verfügung gestellt.

### **Außenanlagen**

Die Außenanlagen inkl. aller Zuwegungen mit Beleuchtung werden gem. Planung, gem. Baugenehmigung hergestellt, ebenso werden Erholungsflächen hergestellt. Bepflanzungen werden gem. Planung und behördlichen Vorgaben vorgesehen. Die Pflege und Unterhaltung der Außenanlagen obliegt dem Eigentümer gem. Teilungserklärung ab dem Zeitpunkt der Übergabe.

### **Garage/Stellplätze**

Das Projekt wird mit einer Tiefgarage geplant, um eine kostengünstige Fahrzeugunterbringung zu schaffen. Die Stellplätze werden nummeriert, Notausgänge werden ausgeschildert. Die Beleuchtung erfolgt mit Bewegungsmeldern, um eine energiesparende Beleuchtung zu gewährleisten.

### **Gewährleistung und Mängelhaftung**

Gewährleistungsansprüche bei beweglichen Sachen und technischen Einrichtungen, die entsprechenden Wartungsintervallen unterliegen, wie zum Beispiel Heizungsanlage, Fenster und Türen, Lüftung, Aufzug, Garagentor, Sanitäranlagen, Garagenbodenbeschichtung. RDA sowie sonstige Ausstattungen und Bauteile können nur geltend gemacht werden, wenn eine regelmäßige Pflege und Wartung (Wartungsvertrag mit der entsprechenden fachkundigen Firma) stattgefunden haben. Die WEG-Verwaltung soll entsprechende Wartungsverträge für die Gemeinschaft abschließen.

# 13 Visualisierung

92



- Visualisierung aus Sicht des Illustrators -

**RICHEY**  
**QUARTIER**



# 14 Konzeptionelle Gestaltung

94

Der vorliegende Prospekt beinhaltet das notarielle Kaufvertragsangebot zum Erwerb von einer von 78 Eigentumswohnungen (Haus I mit 27 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit, Haus II mit 25 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten und Haus III mit 26 Wohnungen), in der Liegenschaft Richeystraße Steilshooper, Straße 254-256 und Steilshooper Straße 260 in 22309 Hamburg sowie einer Tiefgarage mit 39 TG-Stellplätzen. 36 Tiefgaragenstellplätze werden einzelnen Wohnungen zugeordnet, die restlichen 3 Stellplätze gehören zu den 3 Gewerbeeinheiten. Die Wohnungen im Erdgeschoss verfügen über Terrassen mit Gartenanteile oder Balkone. 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 Bezugsurkunde mit Baubeschreibung UVZ-NR.: 2128/2025/JB vom 19.06.2025 sowie dem 1. Nachtrag zur Bezugsurkunde UVZ-Nr.: 3281/2025/JB vom 17.09.2025 und Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung UVZ-Nr.: 2127/2025/JB vom 19.06.2025 jeweils erstellt vom Notar Dr. Johannes Beil (Amtssitz: Bergstraße 11 in 20095 Hamburg) direkt zwischen den Vertragsparteien abgeschlossen.

Während der notarielle Bauträgerkaufvertrag die konkreten Vertragskonditionen beinhaltet, befinden sich in der Anlage zum Bauträgerkaufvertrag (Bezugsurkunde und Teilungserklärung) auch die generellen Erläuterungen zu der Eigentumswohnung nach § 8 WoEigG Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung und Baubeschreibung. Des Weiteren gibt es einen bereits vorverhandelten Verwaltervertrag für das Gemeinschaftseigen-  
tum, 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 Sondereigen-  
tum 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.

## **1. Notarieller Abschluss eines Bauträgerkaufvertrages**

Im Rahmen der konzeptionellen Gestaltung schließen die Verkäuferin, die Firma Grundstücksgesellschaft Richeyquartier GmbH & Co. KG und der Käufer einen notariellen Bauträgervertrag über eine oder mehrere noch zu errichtende Eigentumswohnungen (von 78 Neubaueinheiten in 3 Gebäuden Haus I; II und III) Richeystraße Steilshooper Straße 254-256 und Steilshooper Straße 260 in 22309 Hamburg. Der Käufer bekommt die Möglichkeit eingeräumt, wenn er, wenn er nicht persönlich zu dem Beurkundungstermin beim Vollzugsnotar kommen kann, dass er den Vertrag bei einem Notar seiner Wahl als vollmachtloser Vertreter abschließt und mittels Nachgenehmigung durch die Verkäuferin der Vertrag Rechtsverbindlichkeit erlangt.

## **2. Vertragsinhalt**

### **a) Grundstück**

Die Verkäuferin ist Eigentümerin des im Grundbuch des Amtsgerichts Hamburg von Steilshoop Blatt 355 unter der lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Grundstücks, dort

bezeichnet mit Flurstücken 723 und 881 der Gemarkung Steilshoop, belegen Steilshooper Straße, 256, 256A, 256 B, 258, 260 und Richeystraße, Steilshooper Straße 254, Steilshoop, 800 qm und 2.733 qm groß. Das Grundstück wurde zur Bildung von Wohnungseigentumseinheiten entsprechend der Teilungserklärung UVZ-Nr.: 2127/2025 vom 19.06.2025, erstellt vom Notar Dr. Johannes Beil, aufgeteilt. Die Wohnungsgrundbücher und Teileigentumsgrundbücher wurden noch nicht gebildet.

Der Grundbesitz ist zum Zeitpunkt der Prospekt erstellung in Abteilung II und III wie folgt belastet:

#### Abt. II

Lfd. Nr. 3: Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Fernwärmeleitungsrecht) zu gunsten der Hamburger Energienetze GmbH als Rechtsnachfolgerin der eingetragenen Hamburgische Elektricitäts-Werke AG

#### Abt. III

Lfd. Nr. 17: 26.970.000,00 EUR Grundschuld ohne Brief für die VR-Bank in Holstein eG mit Sitz in Pinneberg (Amtsgericht Pinneberg, GnR 107 Pl); 15 % Zinsen jährlich. Mit 5% Nebenleistung einmalig. Vollstreckbar nach § 800 ZPO.

Lfd. Nr. 18: 2.384.000,00 EUR Grundschuld ohne Brief für die VR-Bank in Holstein eG mit Sitz in Pinneberg (Amtsgericht Pinneberg, GnR 107 Pl); 15 % Zinsen jährlich. Mit 5% Nebenleistung einmalig. 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 und Fernwärmeleitungsrechte für Wärme Hamburg). 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 Wohnungseigentumsrecht (nachfolgend „WoEigG“ genannt)**

Die Verkäuferin hat das Eigentum an dem Grundstück in Miteigentumsanteile nach § 8 WoEigG aufgeteilt und dadurch eine Wohnungseigentümergemeinschaft (mit 3 Untergemeinschaften für die Häuser I-III) gebildet. Dies bedeutet, dass das

Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung und einem zugeordneten Balkon 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 nummerisch auflistet und Bestandteil der Kaufvertragsurkunde ist. Die erforderliche Abgeschlossenheitsbescheinigung – Erklärung der Bauaufsichtsbehörde, dass die Räumlichkeiten entsprechend dem Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG) abgeschlossen, d. h. baulich von fremden Wohnungen und Wohnräumen abgetrennt sind – liegt zum Zeitpunkt der Prospektierung vor (Anlage 2 zur Teilungserklärung vom 19.06.20265 UVZ-Nr.: 2117/2025/JB). Die Erstellung separater einzelner Wohnungsgrund- und Teileigentumsgründbücher 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 (aktualisierter Stand: 17.09.2025) vgl. Bezugsurkunde vom 19.06.2025, UVZ-Nr. 2128/2025/JB sowie dem 1. Nachtrag zur Bezugsurkunde UVZ-Nr.: 3281/2025/JB vom 17.09.2025 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. Insofern 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 Verkäuferin strebt eine Fertigstellung der ge-

samten Liegenschaft bis zum 01.02.2027 an. Die Bezugsfertigkeit des Neubaus ist bis zum 01.10.2026 geplant.

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. 7,5 % des Kaufpreises (zurzeit 5,5 % Grunderwerbsteuer Hansestadt Hamburg 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. Gleichermaßen 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 der Notar schriftlich mitgeteilt hat, dass

- aa) die Begründung des Eigentums ist durch Bildung eigener Grundbuchblätter für den Kaufgegenstand vollzogen;
- bb) die Eigentumsvormerkung zugunsten des Käufers ist im Range nur nach von ihm zu übernehmenden Belastungen und etwaigen

- Finanzierungsgrundschulden im Grundbuch eingetragen ist;
- cc) die Freistellungserklärungen gemäß § 3 MaBV für die nicht zu übernehmenden Grundpfandrechte liegen dem Notar zu treuen Händen für den Käufer vor;
  - dd) die zum Vollzug nötigen Genehmigungen liegen dem Notar vor

Nach Eintritt der allgemeinen Fälligkeitsvoraussetzungen aa)-dd) sind auf den Kaufpreis folgende Abschlagszahlungen zu leisten:

- 30,0 % nach Beginn der Erdarbeiten,
- 40,0 % nach Rohbaufertigstellung einschließlich Zimmererarbeiten, Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen, Rohinstallation der Heizungs-, Sanitär- und Elektroanlagen, Fenstereinbau inkl. Verglasung, Innenputz ausgenommen Beiputzarbeiten und Estrich,
- 26,5 % nach Bezugsfertigkeit Zug-um-Zug gegen Besitzübergabe gemäß § 7 Abs. 3,
- 3,5 % nach vollständiger Fertigstellung..

Die Höhe und Anzahl der vom Käufer zu zahlenden Teilbeträge setzt die Verkäuferin nach ihrem freien Ermessen entsprechend dem tatsächlichen Bauablauf aus den vorstehend genannten Prozentsätzen fest, wobei vier Teilbeträge in Form der vorliegenden Aufteilung gebildet werden. 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)-dd) genannten Grundvoraussetzungen und nicht vor Ablauf von 14 Tagen, nachdem die Verkäuferin dem Käufer das Vorliegen des entsprechenden Bauentstands unter Vorlage einer Bestätigung des Bauleiters nachgewiesen zur Zahlung aufgefordert hat. 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)-dd) 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)-dd) 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.

Erhöht sich der Kaufpreis nach Abschluss des Vertrages etwa wegen Sonderwünschen um mehr als 10 %, hat der Käufer einen weiteren Teilbetrag von 5 % der Erhöhungssumme aus der bzw. den sodann noch fällig werdenden Raten zurückzuhalten.

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 Kaufpreisan spruch 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.

**h) Finanzierungsmitwirkung**

Die Verkäuferin erteilt dem Käufer in dem notariellen Bauträgerkaufvertrag die nur vor dem Notar 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 des Notars 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 unwe-

sentlicher Mängel kann die Abnahme durch den Erwerber nicht verweigert werden. Die Vorlage von weiteren Plänen, Dokumentations- oder Revisionsunterlagen ist keine Abnahmeveraussetzung. 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 Teiliübergaben sind zulässig. Falls bei Abnahmereife des Sondereigentums das Gemeinschaftseigentum ebenfalls abnahmerefif 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 Beziehung des Sachverständigen oder TÜV-Ingenieur entstehenden Kosten trägt die Verkäuferin. 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. 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. Gegen ein an die Verkäuferin zu zahlendes Entgelt von € 540,00 zzgl. USt. kann dem Käufer auch hinsichtlich des Sondereigentums eine Abnahmeempfehlung eines von der Verkäuferin beauftragten Bausachverständigen zur Verfügung gestellt werden, ohne dass der Käufer hieran gebunden ist.

##### **(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 einma-

ligen öffentlichen Lasten (§ 127 Abs. 1 BauGB), Abgaben gemäß § 127 Abs. 4 BauGB und Anliegerbeiträge einschließlich Kostenerstattungsansprüche nach den entsprechenden Verordnungen der Hansestadt Hamburg und den entsprechenden Satzungen privatrechtlich organisierter Ver- und Entsorgungsträger einschließlich der Kosten-erstattung 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 Aufruforderung 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 durch laufende 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 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 erste WEG-Verwalter der Richeystraße, Steilshooper Straße 254-256 und 260, 22309 Hamburg die Firma Gladigau Immobilien bestellt und erhält entsprechende Vollmachten für die Wohnungseigentümerge meinschaft übertragen.

Das „Gesetz zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigen tumsgesetzes und zur Änderung von kosten- und grundbuchrechtlichen Vorschriften (Wohnungs eigentumsmodernisierungsgesetz – 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 WoEigG) 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 Eigentümersversammlung erfolgen.
- Der Verwalter kann vor Fristablauf des Vertra-

ges durch die Wohnungseigentümer jederzeit abberufen werden (§ 26 Abs. 3 WoEigG-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 WoEigG) vorgesehenen einzelnen Aufgaben und Befugnisse des Verwalters finden sich im Verwaltervertrag.
- Die reguläre Vergütung des WEG-Verwalters beträgt gemäß Leistungskatalog je Wohnungseigentum monatlich derzeit € 39,27 sowie € 8,93 je Tiefgaragenstellplatz jeweils inkl. der momentan gültigen gesetzlichen Umsatzsteuer. Zusatzleistungen sind gemäß Verwaltervertrag gesondert zu honorieren.
- Aufgrund der gesetzlichen Grundlage (WoEigG), dem Verwaltervertrag nebst Vollmacht, der Gemeinschaftsordnung und den Beschlussfassungen kann der Verwalter die Wohnungseigentümergemeinschaft im Rechtsverkehr vollumfänglich vertreten.

Für jedes der Häuser I, II und III wird eine eigene Untergemeinschaft gegründet. Diese sind wirtschaftlich insoweit zu trennen, als es das WoEigG und die im Grundsatz vorrangige Gemeinschaftsordnung für die Gesamtanlage zulassen. Für das Grundstück und die nicht allein einer Untergemeinschaft obliegenden Angelegenheiten besteht die Gemeinschaft für die Gesamtanlage. Die Untergemeinschaften bilden in tatsächlicher Hinsicht voneinander getrennte und unabhängige Gemeinschaften, die durch das Miteigentum an Grund und Boden nebst Außenanlagen, an den nicht einer Untergemeinschaft zugeordneten Fläche im gemeinsamen Untergeschoss und an den Gemeinschaftsanlagen und -einrichtungen, die der Gesamtanlage dienen, miteinander verbunden sind. Die Tiefgarage bildet keine eigne Untergemeinschaft.

Die Wohnungen und die zugehörigen Nebenräume dürfen für Wohnzwecke genutzt werden. Jede andere Nutzung der Wohnungen ist, vorbehaltlich bau- und wohnungs-, und privatrechtlicher Vor-

schriften nur mit Zustimmung des Verwalters zugelässig. Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund verweigert werden. Soweit die Nutzung nicht mehr stört als eine wohnliche Nutzung (Einrichtung eines Büros für Tätigkeiten ohne Kundenverkehr nebst entsprechender Kennzeichnung am Briefkasten) und bedarf dies keiner Einwilligung des Verwalters. Ausgeschlossen bleibt eine Nutzung, bei der ein erhöhter Publikumsverkehr entsteht oder entstehen könnte oder wenn der Charakter der Wohnanlage nicht nur unerheblich beeinträchtigt wird.

Die Vermietung oder Verpachtung der Eigentumswohnung ist dem Verwalter anzugeben. 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 nicht der Zustimmung der übrigen Sondereigentümer oder des Verwalters. Der Veräußerer hat jedoch die Veräußerung dem Verwalter unter Benennung des jeweiligen Erwerbers unverzüglich anzugeben.

Wegen der weiteren Regelungen wird auf die Gemeinschaftsordnung in der Teilungserklärung vom UVZ-Nr.: 2127/2025/JB vom 19.06.2025, erstellt vom Notar Dr. Johannes Beil, verwiesen.

Die Wohnungseigentümer haben sich verpflichtet, eine Instandhaltungsrücklage für das Gemeinschaftseigentum zu bilden. Die Höhe der Beträge wird zunächst mit monatlich 0,20 €/m<sup>2</sup> für die Wohneinheit als kalkulatorische Größe gebildet.

Die Höhe der Beträge wird dabei durch die Eigentümerversammlung festgelegt und kann zukünftig Anpassungen unterliegen.

#### **4. Verwaltung des Sonder-eigentums**

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 momentane Vergütung je Eigentumswohnung von € 27,00 bzw. € 4,50 für einen Tiefgaragenstellplatz zzgl. der momentan gültigen gesetzlichen Umsatzsteuer offerieren.

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.

# 15 Steuerliche Gestaltung

106

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 78 Neubauwohnungen, 3 Gewerbeeinheiten und 39 Tiefgaragenstellplätzen im Hamburger Stadtteil Steinshoop an der Grenze zu Barmbek in der Richeystraße Steinshooper Straße 254-256 und Steinshooper Straße 260 in 22309 Hamburg.

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 Überschusszielungsabsicht 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 Einkünfterzielungsabsicht 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 durchgeföhrter Verkauf.

Daneben ist im Bereich der Vermietung und Verpachtung noch die 10-jährige Spekulationsfrist (§ 23 Abs. 1 Nr. 2 EStG) zu beachten, in der potentielle 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 Rücktragungsmöglichkeit abzusehen. Nach § 10d Abs. 2 EStG besteht die Möglichkeit, wenn kein Verlustrücktrag erfolgt, die Verluste in die Folgejahre unbegrenzt vorzu tragen. 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 (anschaffungsnaher 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 darüber hinausgehende 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. Gleichermaßen gilt auch bei der steuerlichen Anerkennung des Damnums. Es ist allerdings zu berücksichtigen, dass ein Fall einer modellhaften Gestaltung bei einer gleichgerichteten Vermitt-

lung 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 Sonderabschreibung 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 über jeweils 5 Jahre, sodass eine Gesamtauflaufzeit von 6 Jahren für das jeweilige Objekt besteht.
- 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 für alle Wohngebäude, die in einem Mitgliedstaat der Euro-

päischen 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/Awendungen/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. 5,0 %.

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. Gleches 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, dass 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 getätigten worden 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/m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die Bemessungsgrundlage für die Sonder-AfA liegt dann bei maximal 4.000,00 EUR/m<sup>2</sup>.

Das vorliegende Neubauprojekt wird die Effizienzhausklasse KFW EH40 Standard erfüllen, somit kommt eine Sonderabschreibung nach § 7b EStG nicht in Betracht.

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 (vgl. [https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestehendelmmobilie/Foerderprodukte/Bundesfoerderung-für-effiziente-Gebäude-Wohngebäude-Kredit-\(261-262\)/?redirect=646464#](https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestehendelmmobilie/Foerderprodukte/Bundesfoerderung-fuer-effiziente-Gebaeude-Wohngebaeude-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 Mehrfamilienhäuser im KfW EH40 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 Ge-

bäudeenergiegesetz). 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 100 TEUR pro Wohneinheit, ab 2,23 % effektiver Jahreszins (Stand Juli 2025) mit bis zu 35 Jahren Laufzeit und 10 Jahre Zinsbindung (Quelle: <https://www.kfw.de> Klimafreundliche Neubau – Wohngebäude 297/298). Bitte beachten Sie allerdings, dass die Zinskonditionen erst bei Abschluss des Vertrages finalisiert werden und Marktanpassungen unterliegen.

Voraussetzung für die Förderung ist ferner, dass ein Experte oder eine Expertin für Energieeffizienz eingebunden wird (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 mittlerem 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 Standard anwendbar.

Dann gilt eine max. förderfähige Darlehenssumme von 170.000,00 EUR (seit 20.02.2024) bis maximal 270.000,00 EUR 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 in 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 Qualitäts-siegel 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/bundesförderung-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 insoweit 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 steuerpflich-

tige Einkommen nach deren Abzug unterhalb des Grundfreibetrags liegt. Ein Vor- und Rücktrag von Verlusten aus Sonderausgaben ist im Gegensatz zur Verlustverrechnung nicht möglich. Bezuglich 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 Hamburg fällt nach zurzeit gültiger Rechtslage zum Zeitpunkt der Prospekterstellung (August 2025) eine Grunderwerbsteuer von 5,5 % 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 (Be-

sitzübergang) 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.

# 16 Die Initiatorin & Referenzen

Das in diesem Exposé vorgestellte Neubau-Wohnprojekt „Richeyquartier“ wird von der torHaus GmbH realisiert.

116

Seit der Gründung im Jahr 1998 durch Torsten Hamm hat sich die die torHaus Projektentwicklungsgesellschaft mbH als kompetente Partnerin für Projektentwicklung und Projektsteuerung von Wohnimmobilien in Hamburg etabliert. Mit mehr als zehn Jahren erfolgreicher Tätigkeit im Bereich der Immobilienprojekte rund um die Alster gehört torHaus zu den erfahrenen und zuverlässigen Initiatoren in der Hansestadt.

## Unsere Kompetenz

torHaus konzentriert sich ausschließlich auf Bauvorhaben im begehrten innerstädtischen Hamburger Bereich, darunter Altona, Ottensen, Eimsbüttel, Eppendorf, Winterhude, Uhlenhorst und St. Georg. Durch die konsequente Spezialisierung auf diese Lagen kennt torHaus die Besonderheiten und Chancen dieser Stadtteile genau und kann ihre Kunden mit größtmöglicher Fachkompetenz beraten. Neben der Projektentwicklung und Projektsteuerung übernimmt torHaus auf Wunsch auch Maklertätigkeiten, bleibt jedoch stets neutral und objektiv, um die Interessen ihrer Kunden bestmöglich zu vertreten.

## Unsere Vision

torHaus verfolgt das Ziel, hochwertige und nachhaltig geplante Wohnimmobilien in gefragten

Hamburger Stadtteilen zu realisieren. Im Mittelpunkt steht dabei immer die Verbindung aus Standortqualität, architektonischem Anspruch und funktionaler Wohnqualität. Ziel ist es, urbanen Lebensraum zu schaffen, der sowohl individuellen Bedürfnissen als auch langfristigen Wertvorstellungen gerecht wird.

## Unsere Struktur

Als kleines, unabhängiges Unternehmen setzt torHaus auf kurze Entscheidungswege, Transparenz und persönliche Betreuung. Ein hoch motiviertes Team aus kompetenten Mitarbeitern begleitet jedes Projekt mit Leidenschaft und Sorgfalt – von der ersten Planung bis zur Übergabe. Beratende, planerische und betreuende Leistungen werden auch als Dienstleistung für andere Unternehmen angeboten.

## Unsere Philosophie

Service und Qualität sind die Grundpfeiler der Unternehmensphilosophie von torHaus. Langjährige Erfahrung, detaillierte Marktkenntnis sowie ein ausgeprägtes Verantwortungsbewusstsein gegenüber Kunden und Partnern prägen jedes einzelne Projekt. torHaus steht für hanseatische Verlässlichkeit, persönliche Beratung und Immobilienentwicklungen mit Mehrwert.

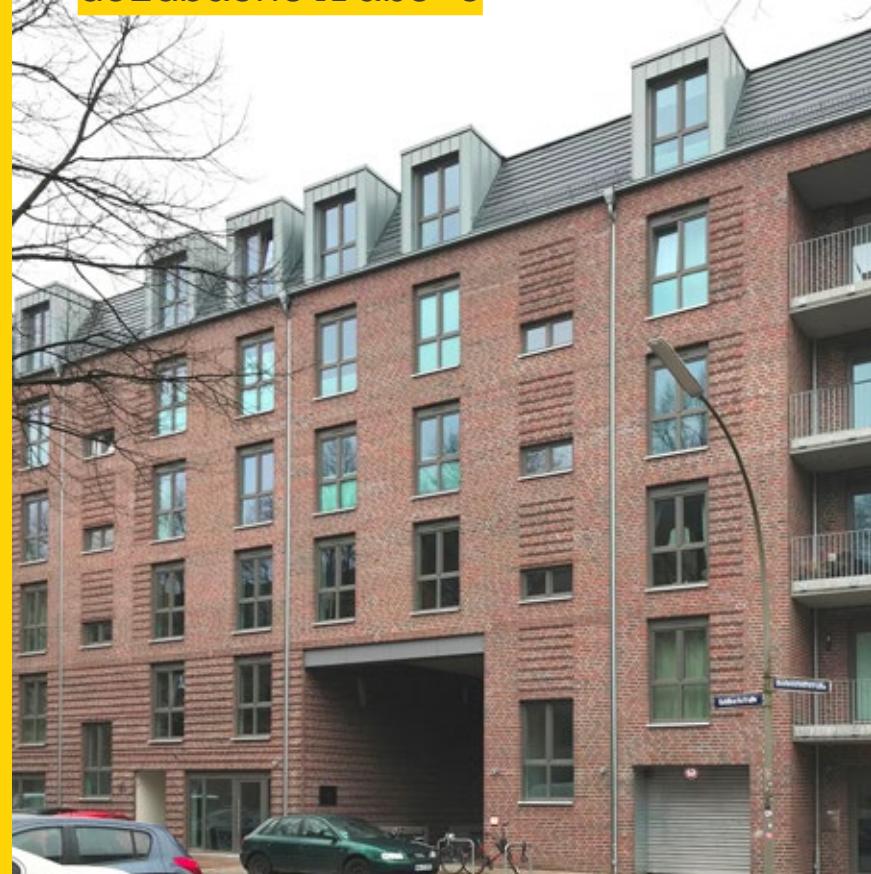
Magdalenenstraße 40



**RICHEY  
QUARTIER**

REFERENZEN

Goldbachstraße 9



Achternfelde 14-26



# 17 Prospekthaftung und Haftungsausschlüsse

Der Verkaufsprospekt ist erst dann als vollständig anzusehen, wenn dem Investor sowohl der hier vorliegende Prospekt sowie die damit verbundenen Vertragswerke (Kaufvertragsentwurf, Bezugsurkunde mit Teilungserklärung einschl. Anlagen sowie Baubeschreibung) zur Kenntnisnahme ausgehändigt wurden.

Gegenstand des Verkaufsprospektes Neubau ist die Darstellung von 78 Neubauwohnungen, 3 Gewerbeeinheiten und 39 Tiefgaragenstellplätzen im Hamburger Stadtteil Steilshoop an der Grenze zu Barmbek in der Richeystraße, Steilshooper Straße 254-256 und Steilshooper Straße 260 in 22309 Hamburg.

Alle Wohnungen im Erdgeschoss verfügen über Terrassen mit Gartenanteile oder Balkone. Die Wohnungen in den Obergeschossen verfügen über Balkone oder Dachterrassen. Es werden 36 Tiefgaragenstellplätze als Teileigentumsrechte einzelnen Wohnungen zugewiesen. Weiter 3 Tiefgaragenstellplätze sind den Gewerbeeinheiten zugeordnet. Pro Treppenhaus gibt es einen Aufzug mit Haltestelle in jeder Etage. Jede Wohnung erhält einen Abstellraum im Keller, wo sich auch der Hausanschluss-/Technikraum sowie auch der Heizungsraum befindet.

## Risikoursachen

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

### Rechtliche Risiken

- Änderung der Steuergesetzgebung und/oder der Verwaltungspraxis und/oder der Rechtsprechung
- Änderungen des Miet-, Wohn- und Teileigen-

tumsrechts, z.B. Änderungen der Wohnflächenverordnung, Kappungsgrenze

- geänderte) rechtliche Auflagen bei der Grundrissgestaltung/ Bauausführung
- Wegfall AfA und KfW-Förderung
- Aufgrund behördlicher Auflagen » Erhöhte Reparatur- und Instandhaltungskosten
- Verjährung von Ansprüchen gegen am Bau beteiligte Handwerker bzw. Risiko von deren Insolvenz

### Objektbezogene Risiken

- Insolvenz der Verkäuferin und/oder bauausführendem Unternehmen (Fertigstellungsrisiko)
- Wesentliche Mängel bei der Herstellung und/oder nach Ablauf der Gewährleistungsfrist » Instandhaltungsrisiko
- Eingeschränkte Möglichkeit zur Eigennutzung wenn vermietete Wohnung, daher primär Kapitalanlage, » Weiterveräußerung (nur) an Kapitalanleger möglich
- Streitigkeiten mit der Mieterschaft, Mietminderungen etc.
- Unzureichende Objektverwaltung » erhöhte Bewirtschaftungskosten
- Mieterauswahl|fluktuation, daraus resultierend: Leerstandsrisiko, Wiedervermietungskosten

### Personenbezogene Risiken

- Fehlende Finanzierungsmöglichkeiten aufgrund unzureichender Bonität und Einkommensverhältnisse
- Arbeitsplatzverlust, Scheidung, Krankheit oder Unfall
- Änderung persönlicher Lebensumstände führt zu verringertem (zu versteuerndem) Einkommen » verminderte Steuervorteile
- Erhöhte Liquiditätsbelastung durch Ausgleich von Unterdeckungen » Notverkauf » Insolvenzrisiko beim Käufer

- Unzureichende Entschuldung bzw. fehlende Exit-Strategie bei Rentenbeginn
- Verhältnis zu Miteigentümern » Beschlussmehrheit in der Wohnungseigentümerversammlung

## Marktbezogene Risiken

- Veränderung der Makro- und/oder Mikrolage, » Abnehmende Attraktivität des Umfelds
- Geänderte Nachfrage hinsichtlich Raumgestaltung und - Ausstattung sowie des Flächenverbrauchs
- Demografische Entwicklung
- Sinkender Verkaufspreis auf dem Zweitmarkt (Wiederverkaufsrisiko)
- Negative Entwicklung zukünftiger Kosten und Mieterträge
- 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 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 vorliegenden Prospekt werden die wesentlichen Risiken eines Immobilieninvestments ausführlich erläutert.

## Vertragsmuster

Grundlage der Rechtsbeziehung zwischen Prospektherausgeberin und Investor sind die abschließenden Vertragswerke, die dann die gegenseitigen Rechte und Pflichten regeln und im Prospekt ausführlich erläutert werden. Dem Investor wird bei weitergehendem Interesse in Ergänzung zum vorliegenden Prospekt 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.

## Prospektleitlinien

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.

## Prospektverantwortung

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.

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.

## **Verjährung**

Ersatzansprüche wegen fehlerhafter oder unvollständiger Prospektangaben gegen die Verkäuferin/Prospektherausgeberin verjähren, soweit sie nicht auf vorsätzlicher oder grob fahrlässiger Pflichtverletzung beruhen, binnen 12 Monaten gegenüber der Prospektherausgeberin. Ansonsten verjähren solche Ansprüche – wenn sie denn überhaupt beständen – nach Ablauf von drei Jahren gerechnet ab dem Datum der Herausgabe des Prospektes.

## **Rechte**

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

## **Inhaltskontrolle**

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 die 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

## **Keine Rechts- und Steuerberatung**

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.

## **Prospektfertigstellung**

Der vollständige Verkaufsprospekt wurde im Oktober 2025 erstellt. Im Anschluss wurde der Prospekt durch die Prospektherausgeberin den Vertrieben zur weiteren Verwendung ausgehändigt.

“

**„Zuhause ist  
nicht einfach  
ein Ort – es  
ist ein Gefühl.“**

Cecelia Ahern,  
irische Schriftstellerin

# **18 Impressum und Kontakt**

## **Initiatorin und Prospektherausgeberin**

GSG Richeyquartier mbH & Co KG

Magdalenenstraße 40

20148 Hamburg

Tel. 040 27 15 16 0

Fax. 040 27 15 16 17

[info@torhausprojekt.de](mailto:info@torhausprojekt.de)

## **Umsetzung**

Detailliebe Werbeagentur

[www.werbeagentur-detailliebe.de](http://www.werbeagentur-detailliebe.de)

# 19 Meine Notizen

**RICHEY  
QUARTIER**

# 20 Empfangsbestätigung

## Persönliche Angaben

Frau

Herr

Name, ggf. Geburtsname in Druckbuchstaben

Titel, Vorname in Druckbuchstaben

Geburtsdatum (TT/MM/JJJJ), Geburtsort

Staatsangehörigkeit

PLZ, Wohnort

Straße, Hausnummer

E-Mail-Adresse

Telefon

Frau

Herr

Name, ggf. Geburtsname in Druckbuchstaben

Titel, Vorname in Druckbuchstaben

Geburtsdatum (TT/MM/JJJJ), Geburtsort

Staatsangehörigkeit

PLZ, Wohnort

Straße, Hausnummer

E-Mail-Adresse

Telefon

## Erklärungen

Ich/Wir, der/die unter Abschnitt A. genannte(n) Anleger, bestätige/bestätigen, dass ich/wir den Verkaufsprospekt „Projekt Richeyquartier Hamburg“ – Richeystraße, Steilshooper Straße 254 und Steilshooper Straße 256-260, 22309 Hamburg mit Bezug auf die im Prospekt enthaltenen 78 Wohnungen und 39 PKW-Stellplätze in der Richeystraße, Steilshooper Straße 254 und Steilshooper Straße 256-260, 22309 Hamburg, Deutschland – mit Erläuterung der Anlegereignung, der wesentlichen Risiken eines Immobilieninvestments, der rechtlichen und konzeptionellen sowie steuerrechtlichen Grundlagen – im nachfolgend genannten Vermittlungsgepräch von meinem/unseren Vermittler vollständig erhalten habe(n).

Datum des Vermittlungsgesprächs

Ort des Vermittlungsgesprächs

vermittelndes Unternehmen, Unternehmensbezeichnung

Sitz d. Unternehmens/Geschäftsanschrift (PLZ, Ort, Straße, Nr.)

Name in Druckbuchstaben

Titel, Vorname in Druckbuchstaben

Vermittlernummer

rechtsverbindliche Unterschrift – Vermittler

Ort, Datum

rechtsverbindliche Unterschrift(en) – Anleger

## Verarbeitung/Nutzung personenbezogener Daten

Ich bin/wir sind mit der Verarbeitung und Nutzung meiner/unserer in dieser Bestätigung und Empfangsberechtigung angegebenen personenbezogenen Daten durch die Initiatorin/Anbieterin und mit der Durchführung und Verwaltung des Investments Beauftragten einverstanden. Die Daten werden ausschließlich zur Verwaltung meines/unseres Investments und der damit verbundenen Maßnahmen verarbeitet.

Ort, Datum

rechtsverbindliche Unterschrift(en) – Anleger

