



SCHENEFELD

55 Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen / In de Masch 14 + 16, 22869 Schenefeld bei Hamburg

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie sollte ein **ideales Investment** aussehen?

Eine solide Kapitalanlage mit möglichst wenig Risiken und einer stetig guten Rendite.

Leider lässt sich dies mit keiner Geldanlage realisieren, denn eine gute Rendite geht immer zu Lasten der Sicherheit. Zusätzlich wird jede Geldanlage noch durch die kontinuierliche Inflation belastet. Vermögensaufbau, Vermögenssicherung und die Altersvorsorge stellen heutige Anleger vor zahlreiche Herausforderungen und bereiten Kopfzerbrechen.

Doch was ist die Alternative?

Wohnimmobilien kommen dem Anlageideal deutlich näher, als andere Formen der Kapitalanlage. Unter entsprechenden Voraussetzungen bieten sie neben dem Gedanken des Inflationsschutzes ein attraktives und konkurrenzloses Rendite-Risiko-Verhältnis.

Die Metropolregion Hamburg bietet für Investitionen gute Voraussetzungen. Sie gehört zu den wettbewerbsfähigsten Regionen Deutschlands und Europas. Hier leben und arbeiten fast 5,4 Millionen Menschen im Schnittpunkt der wichtigsten europäischen Verkehrsachsen zwischen Skandinavien, West-, Ost- und Südeuropa.

Doch wie finden Sie die richtige Immobilienanlage?
Mit dem richtigen Partner ist alles einfacher.

Wir, die **Rodenbach & Partner Immobilien-Vermittlungs GmbH**, möchten Ihr Partner auf der Suche nach dem idealen Investment sein. Seit unserer Gründung im Jahr 1986 haben wir ca. 4.950 Wohnungen vermittelt, erstellt und saniert. Wir sind für unsere Kunden bundesweit tätig.

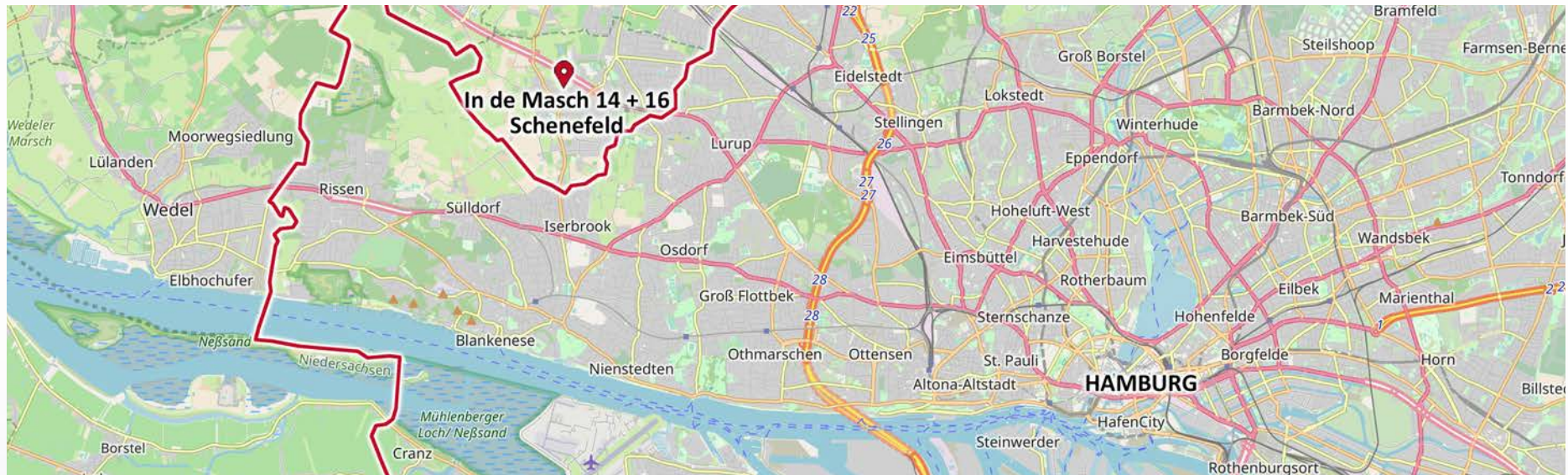
Wir freuen uns, Ihnen mit den Wohnungen im Objekt „In de Masch 14 + 16“ in Schenefeld an der Stadtgrenze zu Hamburg ein ausgewähltes und interessantes Immobilienangebot zur Kapitalanlage unterbreiten zu können.

Bitte nehmen Sie sich Zeit, das Angebot kennenzulernen und zu prüfen.

Ihre **Rodenbach & Partner Immobilien-Vermittlungs GmbH**

Inhaltsverzeichnis	Seite
Einleitung	2
Schenefeld - an der Stadtgrenze zu Hamburg	3
Das Objekt im Überblick	4
Grundrisse	6
Impressionen	30
Weitere Informationen	
Rechtliche Grundlagen	40
Risiken und Chancen	41
Steuerliche Grundlagen	44

Schenefeld - an der Stadtgrenze zu Hamburg



© 2025 mapz.com, Map Data: OpenStreetMap (ODbL)

Die Wohnanlage „In de Masch 14 + 16, Schenefeld“ befindet sich in der beliebten Hamburger Vorstadt Schenefeld im Kreis Pinneberg in Schleswig-Holstein. Schenefeld grenzt im Süden, Südwesten und Südosten direkt an die Freie und Hansestadt Hamburg, genauer an die Stadtteile Rissen, Sülldorf, Iserbrook, Osdorf und Lurup; im Nordwesten an die Stadt Pinneberg und im Norden und Nordosten an die Gemeinde Halstenbek.

Obwohl Schenefeld zu Schleswig-Holstein gehört, gab und gibt es wegen der geografischen Nähe infrastrukturelle Anbindungen an Hamburg. Bis zum 1. Juli 1993 gab es eine gemeinsame Postleitzahl (2000), die Zugehörigkeit zum telefonischen Ortsnetz Hamburgs besteht bis heute, wodurch Schenefeld nicht nur örtlich fälschlicherweise für einen Stadtteil Hamburgs gehalten wird.

Im ÖPNV gibt es direkte Buslinien zur Kreisstadt Pinneberg sowie nach Hamburg und Halstenbek durch die Verkehrsbetriebe Hamburg-Holstein (VHH) innerhalb des Hamburger Verkehrsverbundes (HVV).

Neben der guten Hamburger Verkehrsanbindung bietet Schenefeld aber auch eine grüne Umgebung, wie z.B. den bekannten und beliebten Wildpark Klövensteen, welcher sich nur ca. 4 km vom Objekt entfernt befindet.

Zusätzlich zum Einkaufszentrum „Stadtzentrum Schenefeld“ gibt es eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeitaktivitäten für Einwohner und Besucher. Dadurch bietet die ruhige und familienfreundliche Gemeinde eine angenehme Lebensqualität sowohl für Singles als auch Paare und Familien.

Schenefeld gilt daher für die meisten Bewohner als erste Anlaufstelle der Metropolregion Hamburg, welche zwar in Hamburg arbeiten, aber doch eher im ruhigen Stadtrand wohnen möchten.

Lage / Infrastruktur / Entfernungen

- im historischen Teil von Schenefeld, der heute als Schenefeld Dorf bekannt ist
- diverse Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Restaurants fußläufig (ab 500 m)
- Kitas, Grundschule, Gemeinschaftsschule und Gymnasium im Ort
- Einkaufszentrum „Stadtzentrum Schenefeld“ mit 37.000 m² Verkaufsfläche
- Naherholungsmöglichkeiten: Forst Klövensteen, Bornpark, Elbstrand Blankenese
- Anbindung an den Hamburger Verkehrsverbund
- Hamburger Innenstadt mit ÖPNV in etwa 45 Minuten erreichbar
- Hamburg (Stadtmitte) 12,5 km, Pinneberg 10 km, Elmshorn 24 km

Das Objekt im Überblick

Das Objekt im Überblick

Die Rodenbach & Partner Immobilien-Vermittlungs GmbH bietet mit diesem Exposé in Schenefeld, In de Masch 14 + 16 zwei nach WEG aufgeteilte Wohnhäuser mit insgesamt 55 Wohnungen, sowie 72 PKW-Stellplätzen in der Tiefgarage zum Verkauf an.

Die beiden Gebäude befinden sich auf einem großzügigen Grundstück mit ca. 5.573 m² Grundstücksfläche.

Die beiden 4-geschossigen Gebäude mit einer Rotklinkerfassade verfügen über eine gesamte Wohnfläche von ca. 3.994,70 m².

Die hellen 55 Wohneinheiten sind in 2-, 3- und 3,5-Zimmer-Wohnungen aufgeteilt und weisen Wohnungsgrößen von ca. 40,50 m² bis 94,10 m² auf.

Das Gebäudeensemble ist voll unterkellert. In beiden Häusern befinden sich je drei Treppenaufgänge mit Aufzug, welche durch zwei durchgängige Untergeschosse miteinander verbunden sind. Die gemeinsame Tiefgarage mit Zugängen zu allen sechs Treppenaufgängen stellt insgesamt 72 Stellplätze zur Verfügung. Im 1. Untergeschoss befinden sich vier Fahrradräume und vier Wasch- und Trockenräume. Zudem sind hier die Haustechnikräume für die Hausanschlüsse und Fernwärme-Übergabestation, sowie drei Hausmeisterräume zu finden. Die 55 zu den Wohnungen gehörenden Kellerräume sind auf das 1. und 2. Untergeschoss verteilt. Mit dem Aufzug sind alle Etagen erreichbar.

Mit diesem Angebot möchten wir Kapitalanleger ansprechen, die Wohneigentum als langfristige Investition erwerben möchten.

Der Fokus der Investition zielt auf Erlöse aus der Vermietung und somit auf die Kapital-sicherung und / oder Alters- und Zukunftsvorsorge. Für andere Anlageintentionen, z. B. kurzfristiger, spekulativer oder festverzinslicher Natur, ist das Angebot ungeeignet.

Eine Eigennutzung der angeboten, vermieteten Wohnungen ist unter Berücksichtigung der gesetzlichen Auflagen möglich. Werden während der Verkaufsphase eine oder mehrere Wohnungen durch den Auszug eines Mieters frei, vereinfacht sich die Möglichkeit des Eigennutzes.

Der Kauf der jeweiligen Wohnungseigentumseinheit erfolgt mittels notariell zu beurkundendem Kaufvertrag und auf Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen.

Den Mietern steht ein gesetzliches Vorkaufsrecht zu.

Der Abschluss eines Sondereigentumsverwaltungsvertrages kann auf Wunsch mit der Rodenbach Verwaltungs GmbH abgeschlossen werden.



Die Risikohinweise in diesem Prospekt sollten beachtet und in der Anlageentscheidung berücksichtigt werden. Wir verweisen auf die weiteren Informationen ab Seite 40 dieses Prospekts und das auf Wunsch erhältliche Muster-Vertragswerk.

Prospektherausgeber

Rodenbach & Partner Immobilien-Vermittlungs GmbH, Geißeichstraße 5, 70197 Stuttgart

Verkäufer

Rodenbach & Partner Immobilien-Vermittlungs GmbH, Geißeichstraße 5, 70197 Stuttgart

Objektanschrift

In de Masch 14 + 16, 22869 Schenefeld

Haustyp

zwei voll unterkellerte Mehrfamilienhäuser, bestehend aus zwei Vollgeschossen, ausgebautem Dachgeschoss und ebenfalls ausgebautem Spitzboden, Eingangsbereich im 1. Untergeschoss, Zugang zur Tiefgarage im 2. Untergeschoss

Baujahr

1996

Grundstück

Flurstück Nr. 589 mit 2.821 m² Wohnbaufläche – In de Masch 16
Flurstück Nr. 590 mit 2.752 m² Wohnbaufläche – In de Masch 14

zum Verkauf stehende Gesamtwohnfläche

ca. 3.994,70 m²

Anzahl der zum Verkauf stehenden Einheiten

55 Eigentumswohnungen

Wohnungsgrößen

20 Zwei-Zimmer-Wohnungen mit ca. 40,50 m² bis ca. 66,30 m² Wohnfläche

31 Drei-Zimmer-Wohnungen mit ca. 59,00 m² bis ca. 91,70 m² Wohnfläche

4 Dreieinhalb-Zimmer-Wohnungen mit ca. 91,10 m² bis ca. 94,10 m² Wohnfläche

Quadratmeterpreise

zwischen ca. € 3.571,- und ca. € 4.682,- pro m² Wohnfläche.

Der Kaufpreis pro Stellplatz in der Tiefgarage beträgt € 16.500,-

Vermietung

bei Prospektherausgabe 54 WE vermietet

Nettokaltmieten

Wohnungen: von ca. € 9,80 bis ca. € 15,02 pro m²

Stellplätze: € 50,- bis € 60,- pro Monat

Nebenkosten des Erwerbs

Grunderwerbsteuer: 6,5 % des Gesamtkaufpreises

Notar- und Grundbuchkosten: ca. 2 % des Gesamtkaufpreises

Steuerliche Grundlagen für Einnahmen, Ausgaben und Abschreibung, sowie eventuelle Veräußerung

Bei Fremdvermietung durch Privatpersonen: Versteuerung als Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Lineare Abschreibung nach § 7 Abs. 4 EStG mit 2 % p. a. bezogen auf den Gebäudeanteil. Grundstücksanteil ohne Abschreibung. Besteuerung einer eventuellen Veräußerung nach § 23 Abs. 1 EStG bzw. Steuerfreiheit nach § 23 Abs. 1 EStG Umkehrschluss - siehe Steuerliche Grundlagen ab Seite 44.

Einnahmen

Mieteinnahmen, bestehend aus Nettokalt- und Stellplatzmiete zzgl. Vorauszahlungen für Betriebskosten sowie eventueller positiver Jahresabrechnungsergebnisse hierüber.

Ein Mietausfallwagnis ist abzuziehen.

Ausgaben

Hausgeldvorschüsse gemäß Wirtschaftsplan, sowie bei entsprechender Beauftragung ein Sondereigentumsverwaltungshonorar und ggf. Kontogebühren für ein Treuhandkonto.

Erhaltungsrücklage

Der Verkäufer legt in die Rücklage einmalig ein „Startkapital“ von € 50.000,- ein.

Die kalkulierte jährliche Rücklage für die Wohnungen beträgt € 30.000,-

Das entspricht einer Einzahlung von ca. € 0,63 pro m² Wohnfläche bzw. von € 0,25 pro Miteigentumsanteil pro Monat.

Für die Tiefgaragen-Stellplätze beträgt die jährliche Rücklage € 7.500,-

Das entspricht einer Einzahlung von ca. € 8,68 pro Stellplatz pro Monat.

Instandsetzungsmaßnahmen

folgende Maßnahmen werden verkäuferseitig durchgeführt:

- Tiefgarage / Sanierung der Stützen gemäß Gutachten
- Beauftragung Brandschau / Durchführung etwaiger daraus resultierender Maßnahmen
- Fassade / Anstrich der nicht verklankerten Fassadenbereiche inkl. der Balkonunterseiten
- Fenster / Überprüfung durch Fachfirma, Wartung, Instandsetzung oder Austausch
- Wohnungen / Behebung etwaiger Mängel gemäß den Begehungsprotokollen

Heizung

Die Wohnanlage wird über eine Fernwärmeübergabestation versorgt. In den Wohnungen befinden sich Fußbodenheizungen. Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral.

Energieausweise liegen vor

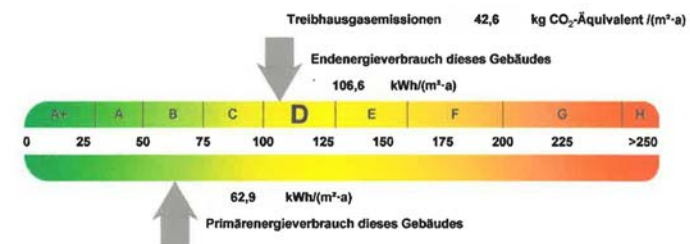
Pro Treppenaufgang existiert ein verbrauchsabhängiger Energieausweis. Die Werte des Endenergieverbrauchs variieren zwischen 104,3 und 122,5 kWh (m² · a). Dies entspricht der Energieeffizienzklasse D.

Bsp.: Haus Nr. 16 / mittlerer Gebäudeeingang - gültig bis 10.03.2034

Heizungsart: Zentralheizung / wesentlicher Energieträger: Fernwärme

Energieausweistyp: Verbrauchsausweis / Endenergieverbrauch: 106,6 kWh (m² · a)

Energieeffizienzklasse D / Energieverbrauch für Warmwasser erhalten



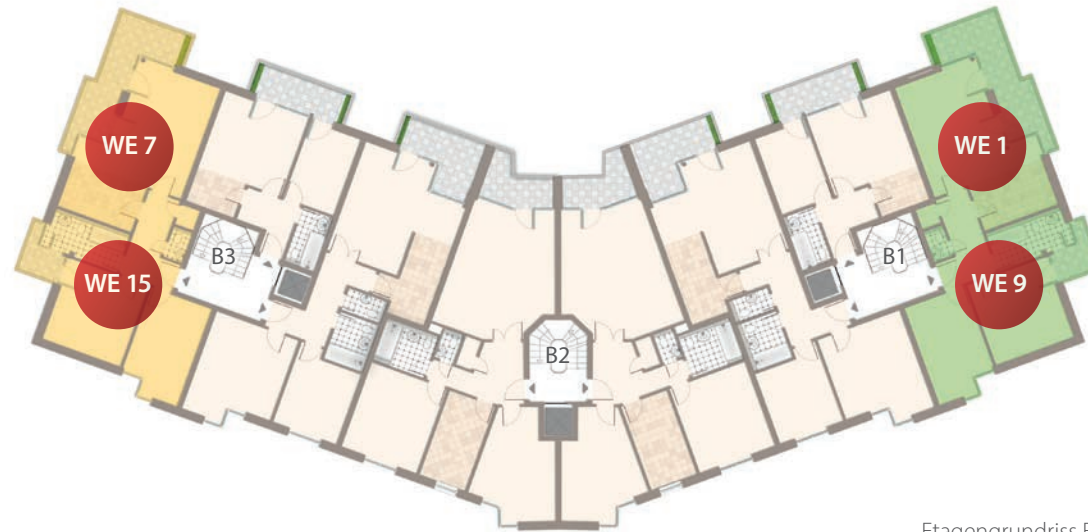
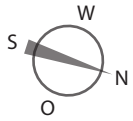
Änderungen vorbehalten.

In de Masch 14 / Drei-Zimmer-Wohnungen - Grundrisstyp B-A

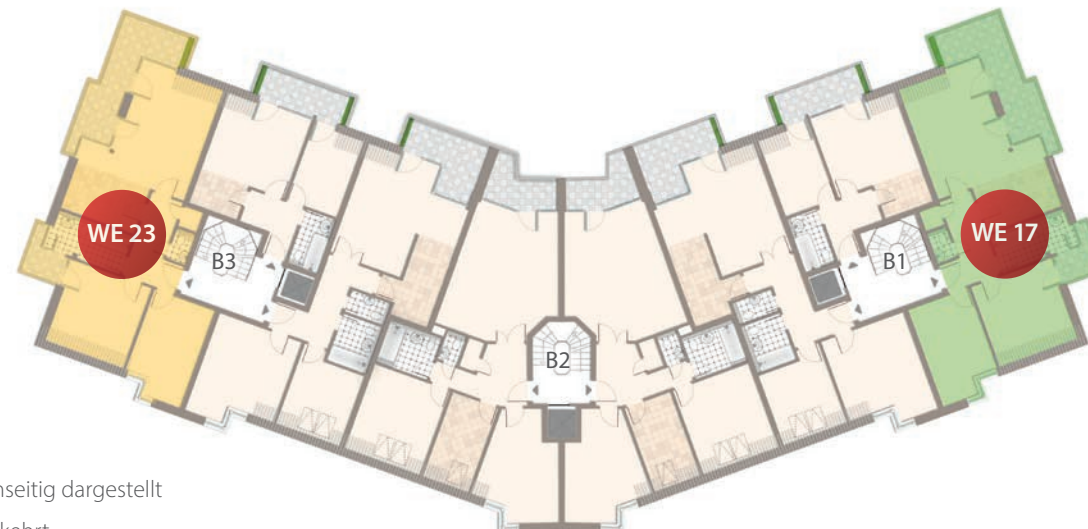
WE	Lage	Balkon	Zimmer	Größe
1	B1-W1 / EG rechts	2	3	86,64 m ²
7	B3-W2 / EG links	2	3	86,64 m ²
9	B1-W4 / OG rechts	2	3	86,64 m ²
15	B3-W5 / OG links	2	3	86,64 m ²
17	B1-W7 / DG rechts	2	3	85,98 m ²
23	B3-W8 / DG links	2	3	85,98 m ²



Grundrisstyp B-A / 3-Zimmer-Wohnung, Küche offen zum Wohnraum, Tageslichtbad mit Wanne, Gäste-WC, AR in der Wohnung, 2 Balkone
Die Möblierung ist beispielhaft und nicht im Kaufpreis enthalten. Die Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu.



Etagengrundriss Erdgeschoss und Obergeschoss



Grundriss grün: Wohnung wie nebenseitig dargestellt

Grundriss gelb: Wohnung spiegelverkehrt

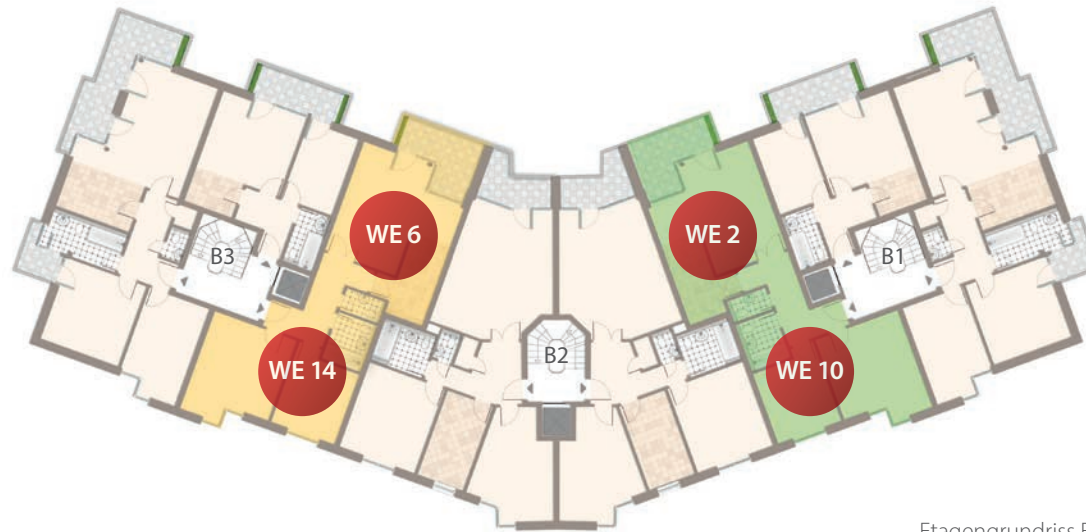
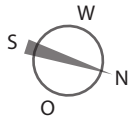
Etagengrundriss Dachgeschoss

In de Masch 14 / Drei-Zimmer-Wohnungen - Grundrisstyp B-B

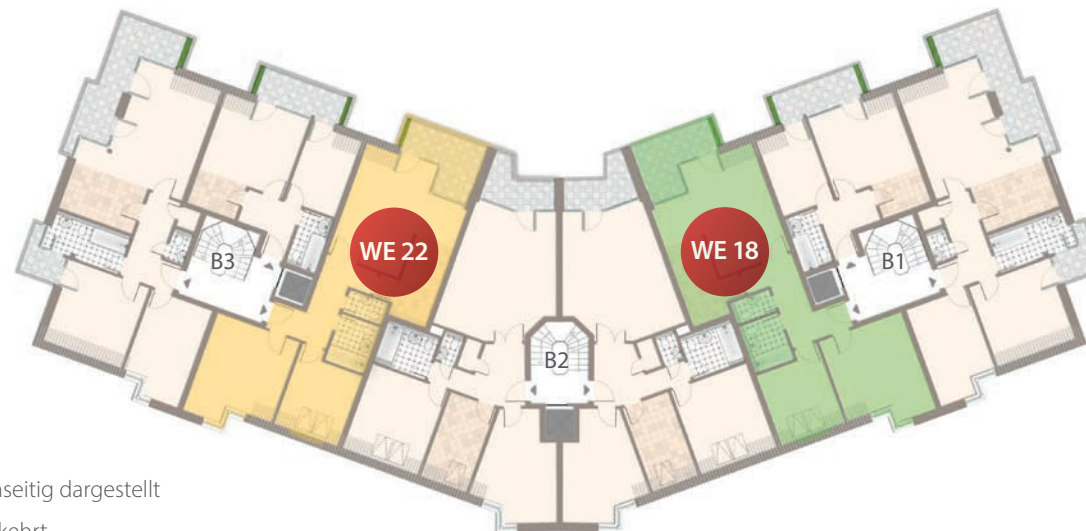
WE	Lage	Balkon	Zimmer	Größe
2	B1-W2 / EG links	1	3	82,60 m ²
6	B3-W1 / EG rechts	1	3	82,60 m ²
10	B1-W5 / OG links	1	3	82,60 m ²
14	B3-W4 / OG rechts	1	3	82,60 m ²
18	B1-W8 / DG links	1	3	80,13 m ²
22	B3-W7 / DG rechts	1	3	80,13 m ²



Grundrisstyp B-B / 3-Zimmer-Wohnung, Küche offen zum Wohnraum, innenliegendes Wannenbad, Gäste-WC, 1 Balkon
Die Möblierung ist beispielhaft und nicht im Kaufpreis enthalten. Die Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu.



Etagengrundriss Erdgeschoss und Obergeschoss



Grundriss grün: Wohnung wie nebenseitig dargestellt
Grundriss gelb: Wohnung spiegelverkehrt

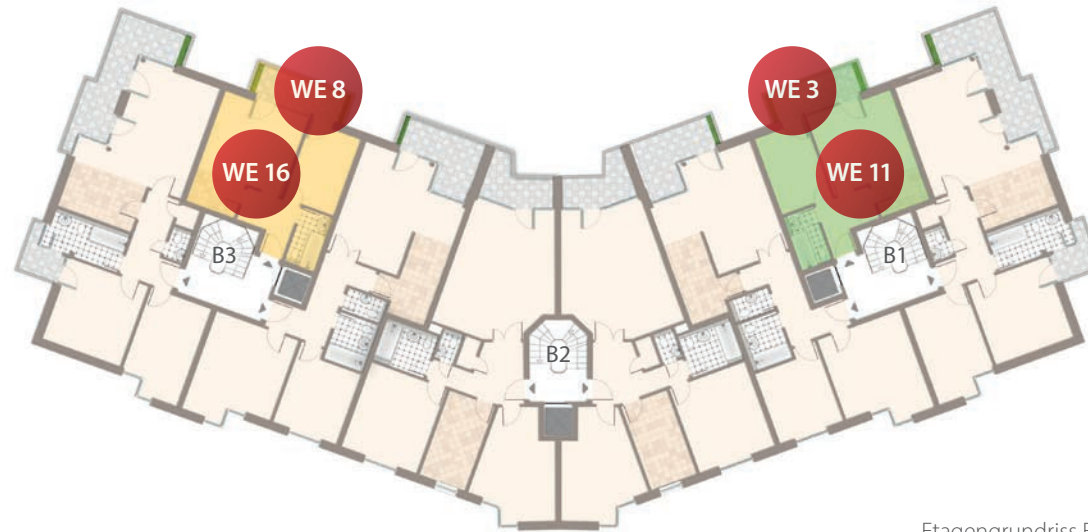
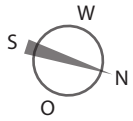
Etagengrundriss Dachgeschoss

In de Masch 14 / Zwei-Zimmer-Wohnungen - Grundrisstyp B-C

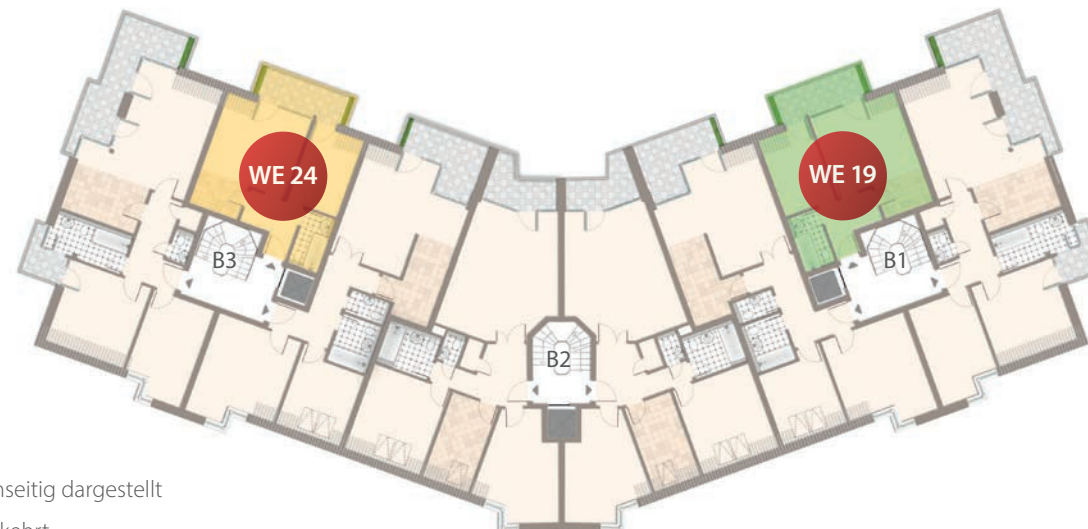
WE	Lage	Balkon	Zimmer	Größe
3	B1-W3 / EG mitte	1	2	42,40 m ²
8	B3-W3 / EG mitte	1	2	42,40 m ²
11	B1-W6 / OG mitte	1	2	42,40 m ²
16	B3-W6 / OG mitte	1	2	42,40 m ²
19	B1-W9 / DG mitte	1	2	40,50 m ²
24	B3-W9 / DG mitte	1	2	40,60 m ²



Grundrisstyp B-C / 2-Zimmer-Wohnung, Küche offen zum Wohnraum, innenliegendes Wannenbad, 1 Balkon
Die Möblierung ist beispielhaft und nicht im Kaufpreis enthalten. Die Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu.



Etagengrundriss Erdgeschoss und Obergeschoss



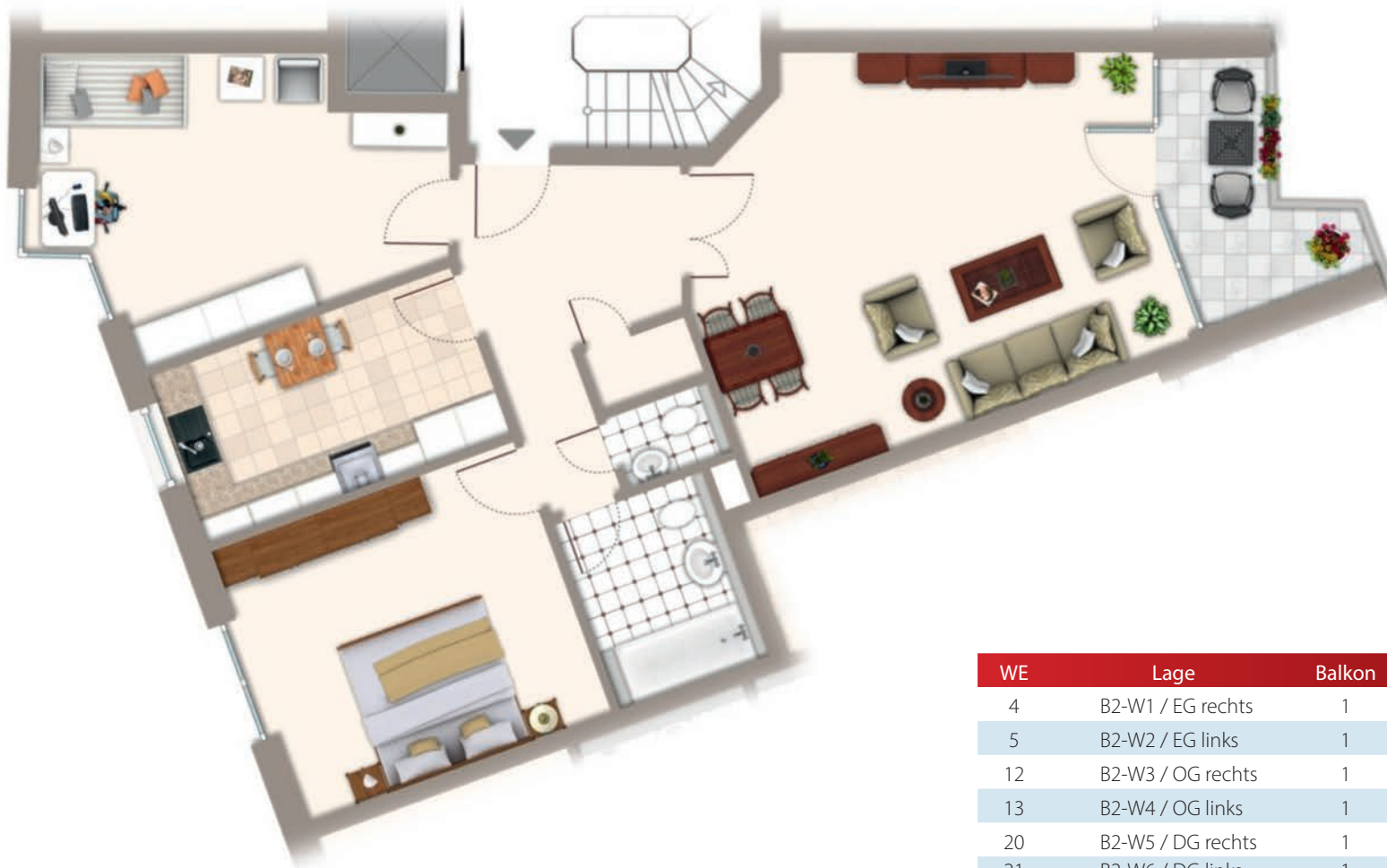
Etagengrundriss Dachgeschoss

Grundriss grün: Wohnung wie nebenseitig dargestellt

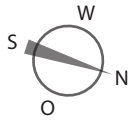
Grundriss gelb: Wohnung spiegelverkehrt

In de Masch 14 / Drei-Zimmer-Wohnungen - Grundrisstyp B-D

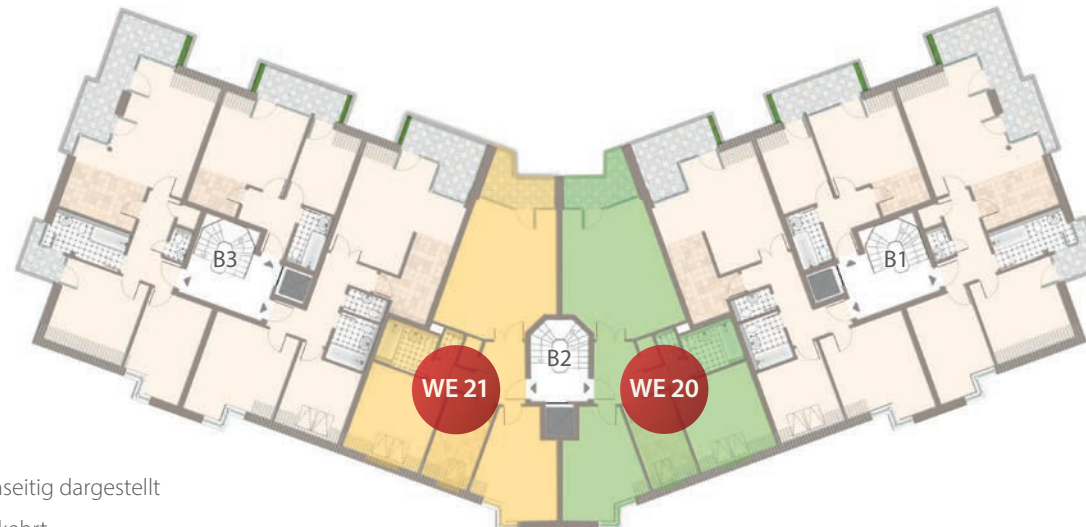
Grundrisstyp B-D / 3-Zimmer-Wohnung, Küche als separater Raum, innenliegendes Wannenbad, Gäste-WC, AR in der Wohnung, 1 Balkon
Die Möblierung ist beispielhaft und nicht im Kaufpreis enthalten. Die Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu.



WE	Lage	Balkon	Zimmer	Größe
4	B2-W1 / EG rechts	1	3	91,70 m ²
5	B2-W2 / EG links	1	3	91,70 m ²
12	B2-W3 / OG rechts	1	3	91,70 m ²
13	B2-W4 / OG links	1	3	91,70 m ²
20	B2-W5 / DG rechts	1	3	87,91 m ²
21	B2-W6 / DG links	1	3	87,91 m ²



Etagengrundriss Erdgeschoss und Obergeschoss

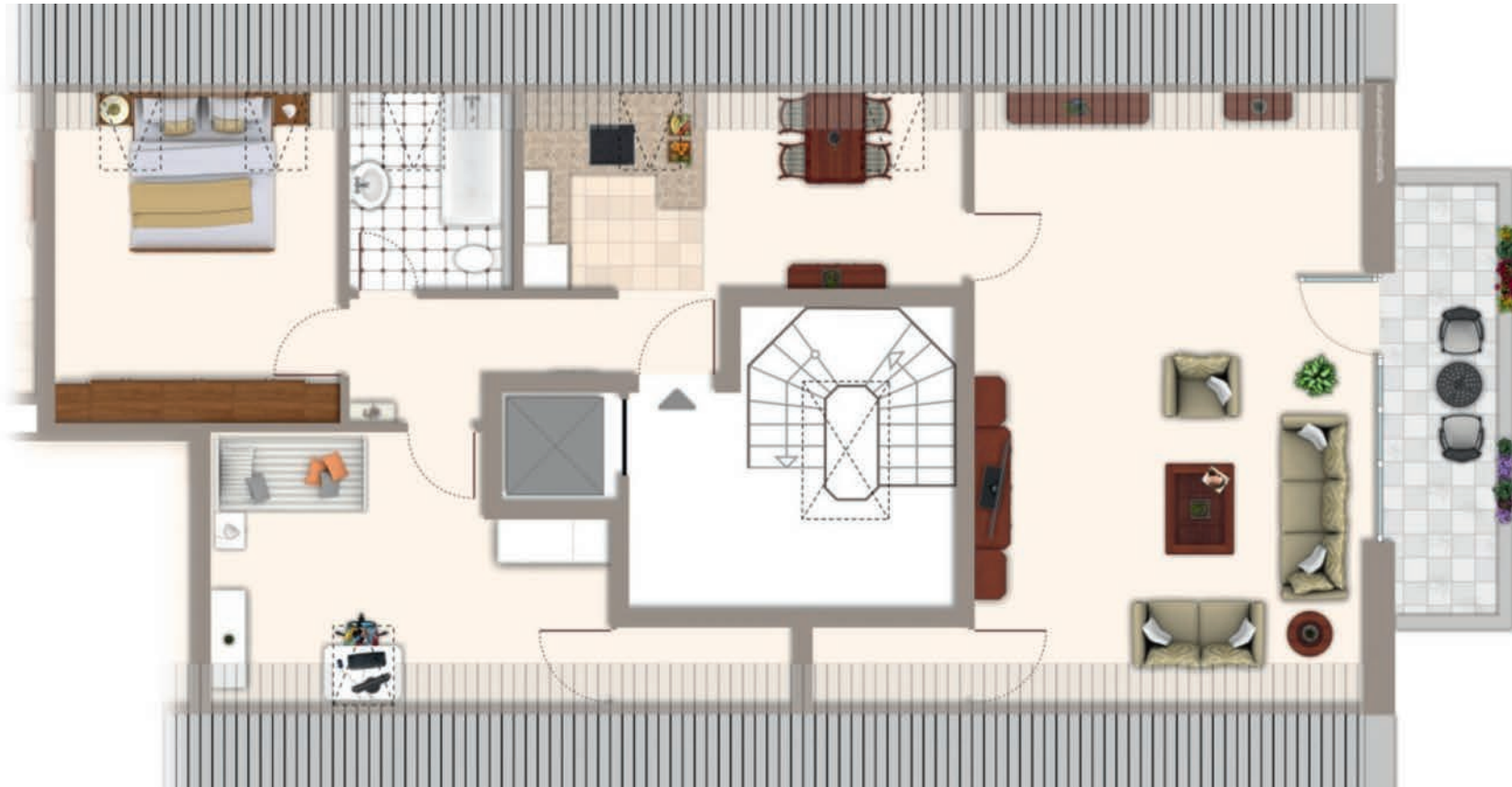


Grundriss grün: Wohnung wie nebenseitig dargestellt
Grundriss gelb: Wohnung spiegelverkehrt

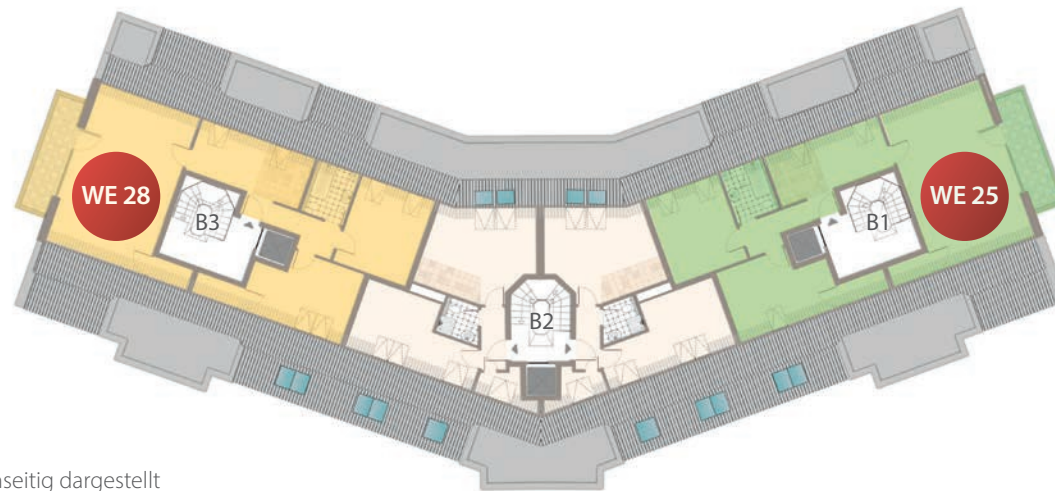
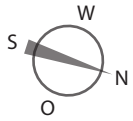
Etagengrundriss Dachgeschoss

In de Masch 14 / Dreieinhalb-Zimmer-Wohnungen - Grundrisstyp B-E

WE	Lage	Balkon	Zimmer	Größe
25	B1-W10 / SB	1	3,5	91,10 m ²
28	B3-W10 / SB	1	3,5	91,10 m ²



Grundrisstyp B-E / 3,5-Zimmer-Wohnung, Küche mit Essbereich offen zum Flur, Tageslichtbad mit Wanne, 2 AK in der Wohnung, 1 Balkon
Die Möblierung ist beispielhaft und nicht im Kaufpreis enthalten. Die Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu.



Grundriss grün: Wohnung wie nebenseitig dargestellt
Grundriss gelb: Wohnung spiegelverkehrt

Etagengrundriss Spitzboden (2. Dachgeschoss)

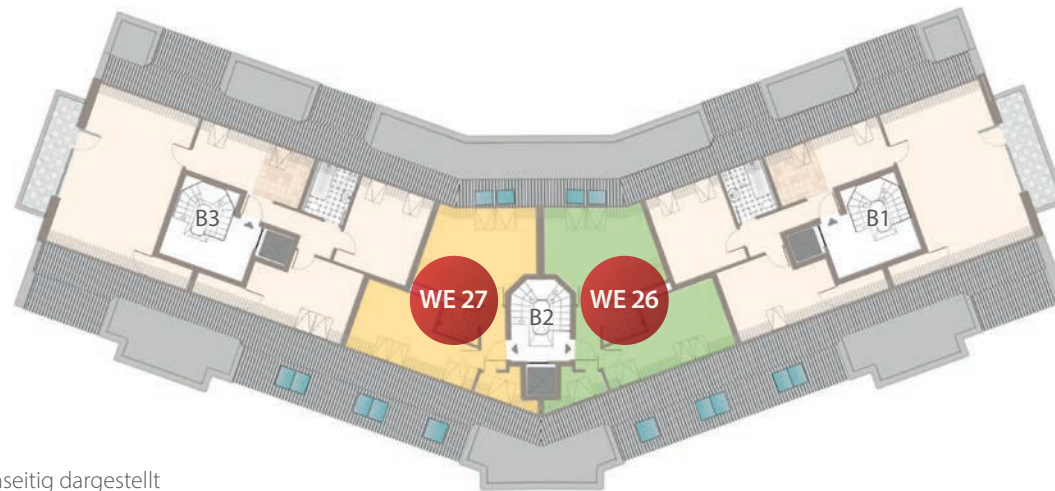
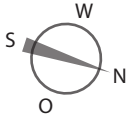
In de Masch 14 / Zwei-Zimmer-Wohnungen - Grundrisstyp B-F

Grundrisstyp B-F / 2-Zimmer-Wohnung, Küchenzeile im Wohnraum, innenliegendes Duschbad, 1 AR mit Fenster in der Wohnung, kein Balkon, aber 2 Cabrio-Fenster
Die Möblierung ist beispielhaft und nicht im Kaufpreis enthalten. Die Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu.



16

WE	Lage	Balkon	Zimmer	Größe
26	B2-W7 / SB	ohne	2	43,50 m ²
27	B2-W8 / SB	ohne	2	43,50 m ²



Grundriss grün: Wohnung wie nebenseitig dargestellt
Grundriss gelb: Wohnung spiegelverkehrt

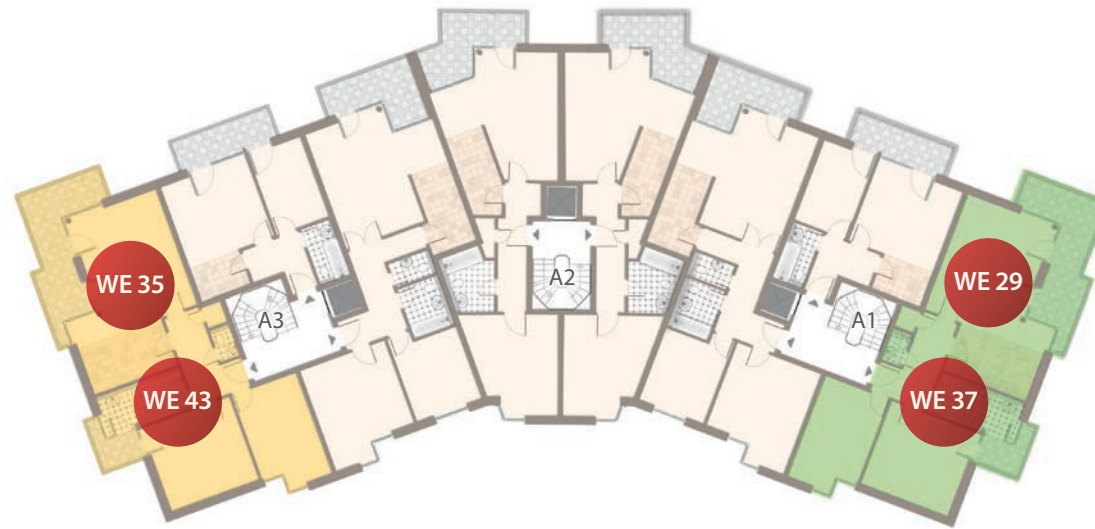
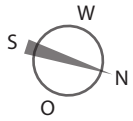
Etagengrundriss Spitzboden (2. Dachgeschoss)

In de Masch 16 / Drei-Zimmer-Wohnungen - Grundrisstyp A-A

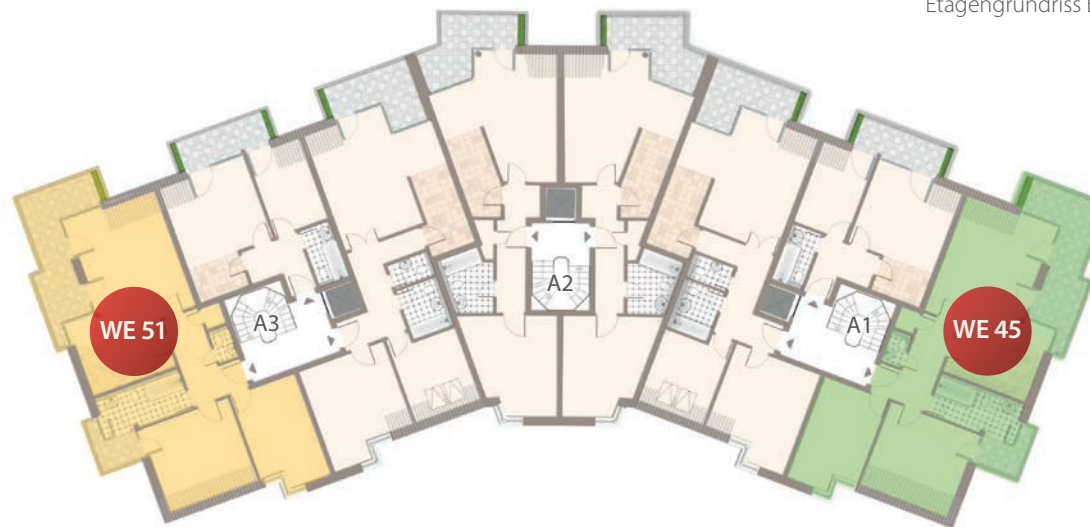
WE	Lage	Balkon	Zimmer	Größe
29	A1-W1 / EG rechts	2	3	90,60 m ²
35	A3-W2 / EG links	2	3	90,60 m ²
37	A1-W4 / OG rechts	2	3	90,60 m ²
43	A3-W5 / OG links	2	3	90,60 m ²
45	A1-W7 / DG rechts	2	3	85,60 m ²
51	A3-W8 / DG links	2	3	85,60 m ²



Grundrisstyp A-A / 3-Zimmer-Wohnung, Küche offen zum Wohnraum, Tageslichtbad mit Wanne, Gäste-WC, AR in der Wohnung, 2 Balkone
Die Möblierung ist beispielhaft und nicht im Kaufpreis enthalten. Die Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu.



Etagengrundriss Erdgeschoss und Obergeschoss



Etagengrundriss Dachgeschoss

Grundriss grün: Wohnung wie nebenseitig dargestellt

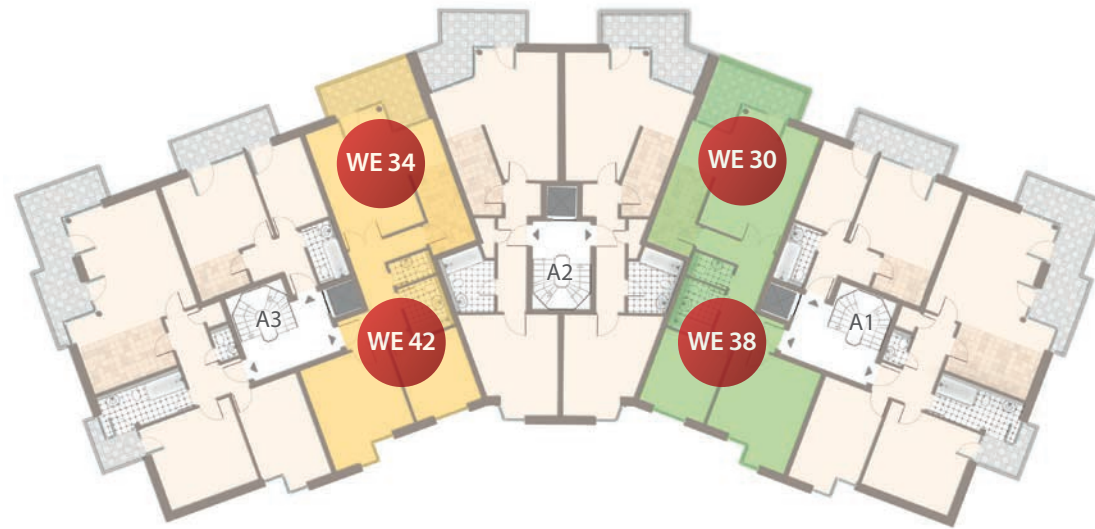
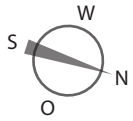
Grundriss gelb: Wohnung spiegelverkehrt

In de Masch 16 / Drei-Zimmer-Wohnungen - Grundrisstyp A-B

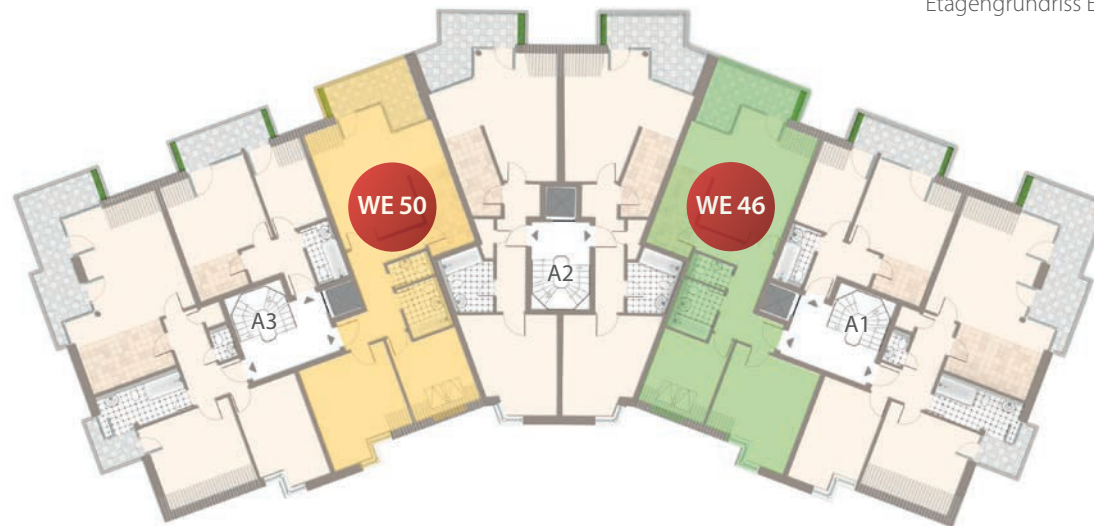
WE	Lage	Balkon	Zimmer	Größe
30	A1-W2 / EG links	1	3	84,20 m ²
34	A3-W1 / EG rechts	1	3	84,20 m ²
38	A1-W5 / OG links	1	3	84,20 m ²
42	A3-W4 / OG rechts	1	3	84,20 m ²
46	A1-W8 / DG links	1	3	79,40 m ²
50	A3-W7 / DG rechts	1	3	79,40 m ²



Grundrisstyp A-B / 3-Zimmer-Wohnung, Küche offen zum Wohnraum, innenliegendes Wannenbad, Gäste-WC, 1 Balkon
Die Möblierung ist beispielhaft und nicht im Kaufpreis enthalten. Die Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu.



Etagengrundriss Erdgeschoss und Obergeschoss



Etagengrundriss Dachgeschoss

Grundriss grün: Wohnung wie nebenseitig dargestellt

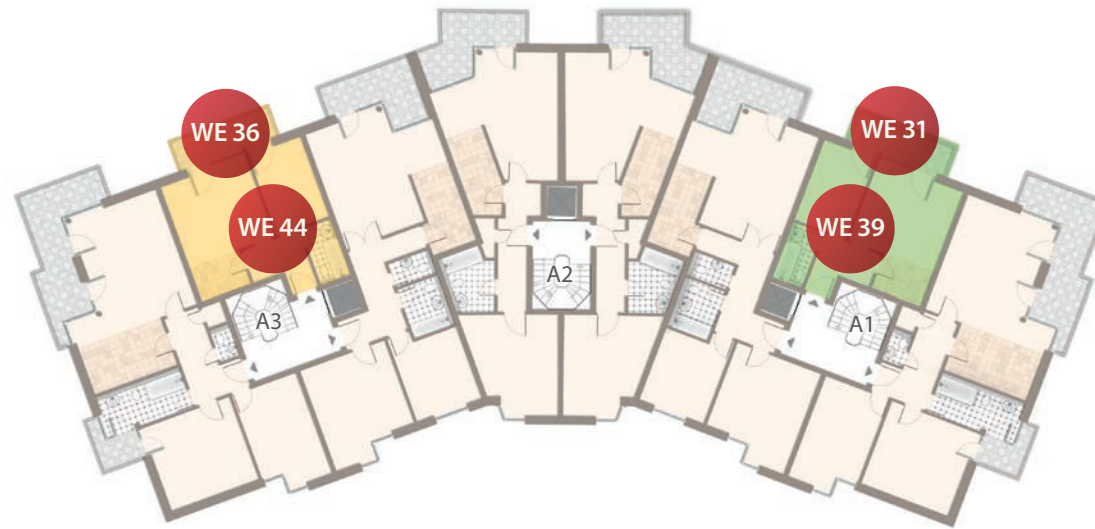
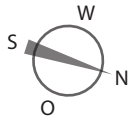
Grundriss gelb: Wohnung spiegelverkehrt

In de Masch 16 / Zwei-Zimmer-Wohnungen - Grundrisstyp A-C

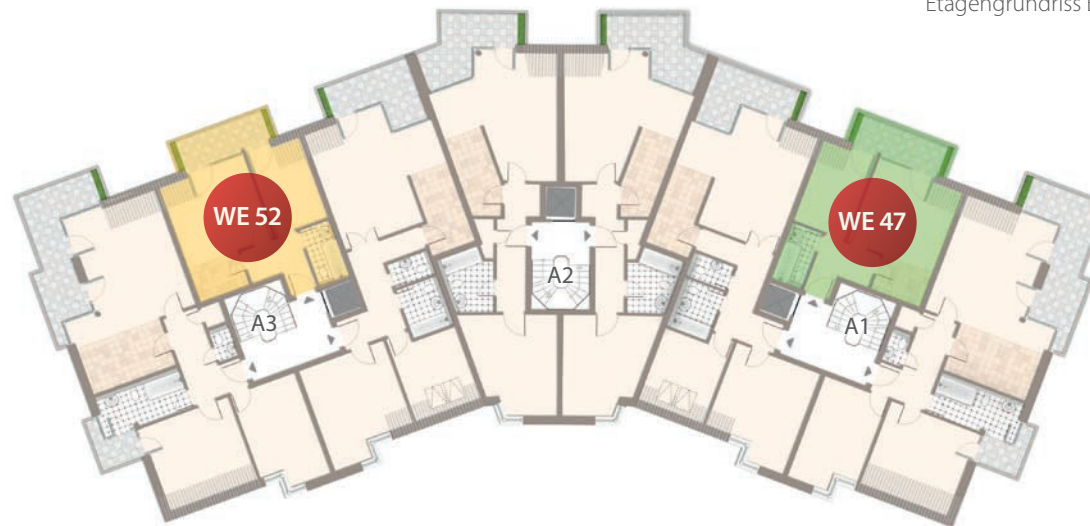
WE	Lage	Balkon	Zimmer	Größe
31	A1-W3 / EG mitte	1	2	42,60 m ²
36	A3-W3 / EG mitte	1	2	42,60 m ²
39	A1-W6 / OG mitte	1	2	42,60 m ²
44	A3-W6 / OG mitte	1	2	42,60 m ²
47	A1-W9 / DG mitte	1	2	40,80 m ²
52	A3-W9 / DG mitte	1	2	40,80 m ²



Grundrisstyp A-C / 2-Zimmer-Wohnung, Küche offen zum Wohnraum, innenliegendes Wannenbad, 1 Balkon
Die Möblierung ist beispielhaft und nicht im Kaufpreis enthalten. Die Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu.



Etagengrundriss Erdgeschoss und Obergeschoss



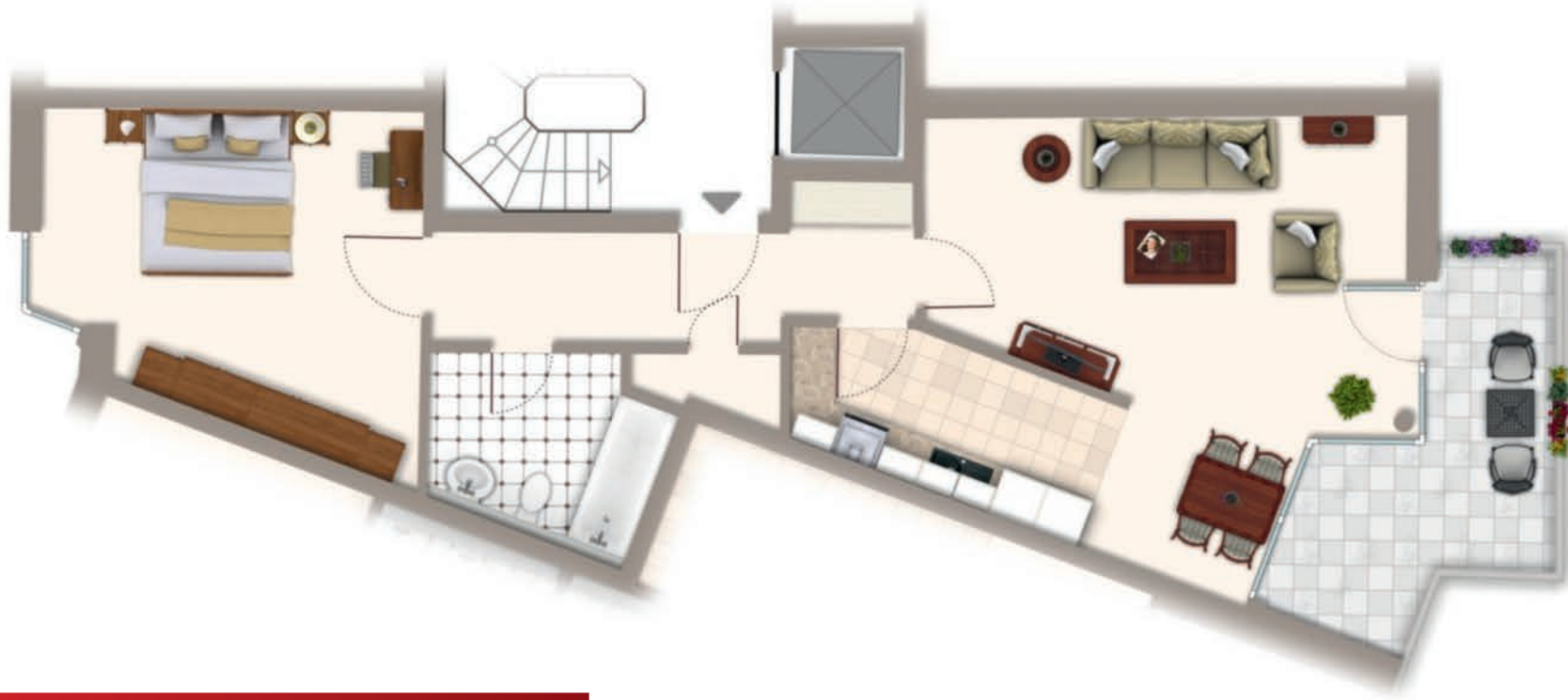
Etagengrundriss Dachgeschoss

Grundriss grün: Wohnung wie nebenseitig dargestellt

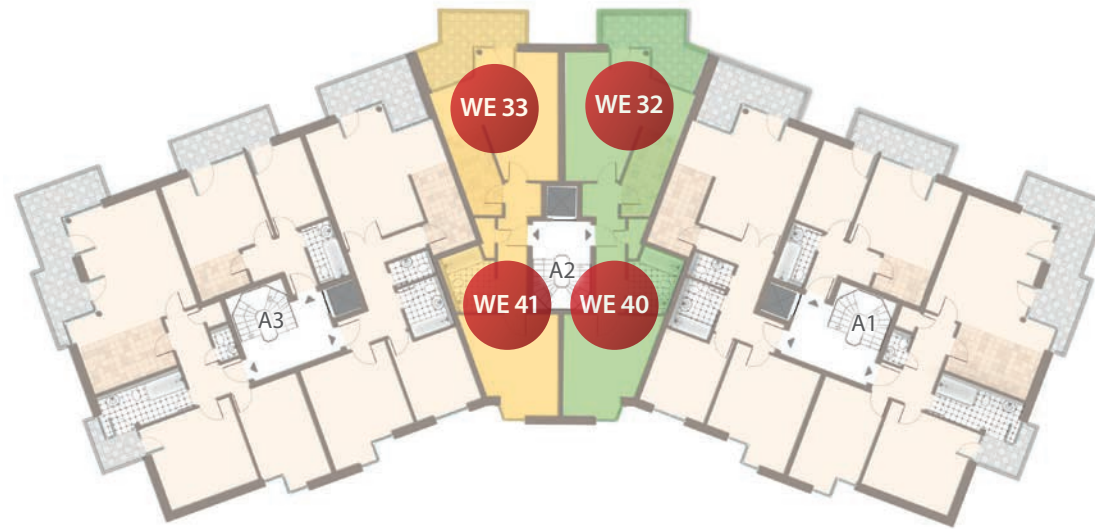
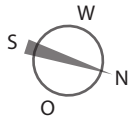
Grundriss gelb: Wohnung spiegelverkehrt

In de Masch 16 / Zwei-Zimmer-Wohnungen - Grundrisstyp A-D

Grundrisstyp A-D / 2-Zimmer-Wohnung, Küche offen zum Wohnraum, innenliegendes Wannenbad, AR in der Wohnung, 1 Balkon
Die Möblierung ist beispielhaft und nicht im Kaufpreis enthalten. Die Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu.



WE	Lage	Balkon	Zimmer	Größe
32	A2-W1 / EG rechts	1	2	66,30 m ²
33	A2-W2 / EG links	1	2	66,30 m ²
40	A2-W3 / OG rechts	1	2	66,30 m ²
41	A2-W4 / OG links	1	2	66,30 m ²
48	A2-W5 / DG rechts	1	2	64,70 m ²
49	A2-W6 / DG links	1	2	64,70 m ²



Etagengrundriss Erdgeschoss und Obergeschoss



Etagengrundriss Dachgeschoss

Grundriss grün: Wohnung wie nebenseitig dargestellt

Grundriss gelb: Wohnung spiegelverkehrt

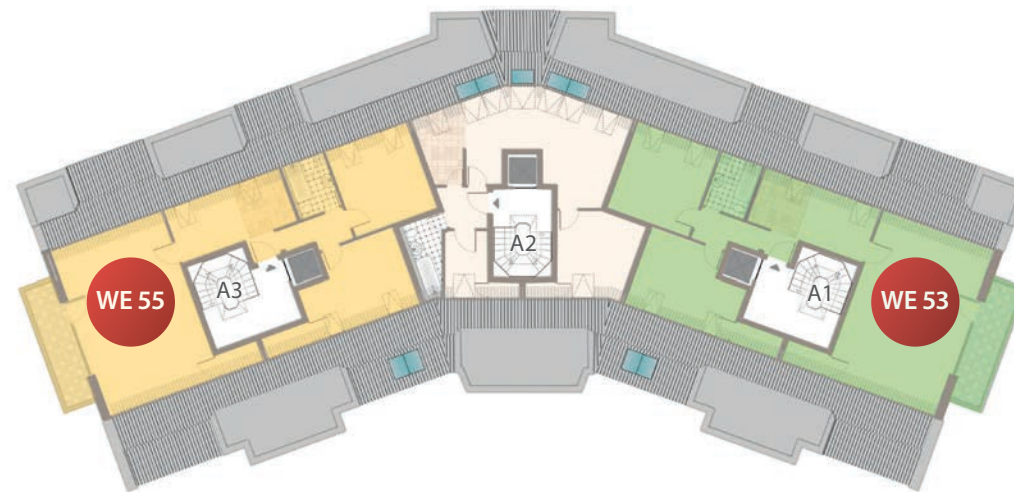
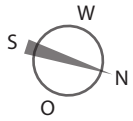
In de Masch 16 / Dreieinhalb-Zimmer-Wohnungen - Grundrisstyp A-E

WE	Lage	Balkon	Zimmer	Größe
53	A1-W10 / SB	1	3,5	94.10 m ²
55	A3-W10 / SB	1	3,5	94,10 m ²



26

Grundrisstyp A-E / 3,5-Zimmer-Wohnung, Küche mit Essbereich offen zum Flur, Tageslichtbad mit Wanne, 2 AK in der Wohnung, 1 Balkon
Die Möblierung ist beispielhaft und nicht im Kaufpreis enthalten. Die Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu.

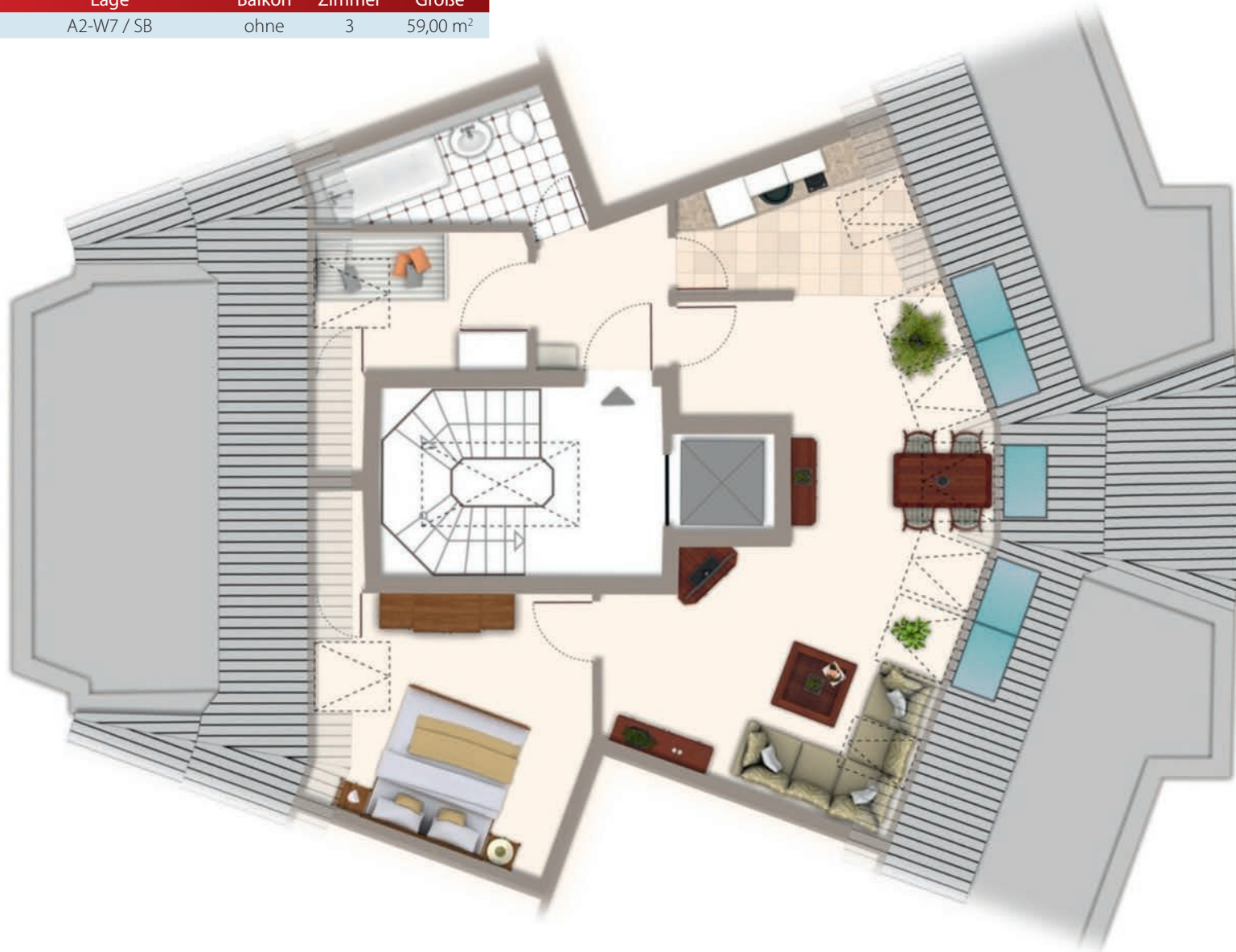


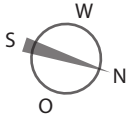
Grundriss grün: Wohnung wie nebenseitig dargestellt
Grundriss gelb: Wohnung spiegelverkehrt

Etagengrundriss Spitzboden (2. Dachgeschoss)

In de Masch 16 / Drei-Zimmer-Wohnung - Grundrisstyp A-F

WE	Lage	Balkon	Zimmer	Größe
54	A2-W7 / SB	ohne	3	59,00 m ²





Etagengrundriss Spitzboden (2. Dachgeschoss)

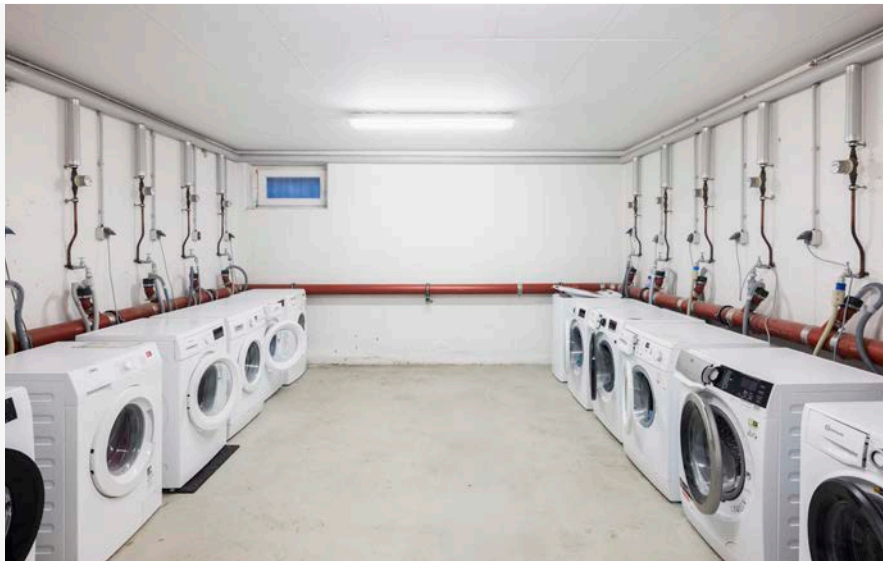
Grundrisstyp A-F / 3-Zimmer-Wohnung, Küche offen zum Wohnraum, innenliegendes Wannenbad, 2 AK in der Wohnung, kein Balkon, aber 4 Cabrio-Fenster
Die Möblierung ist beispielhaft und nicht im Kaufpreis enthalten. Die Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu.

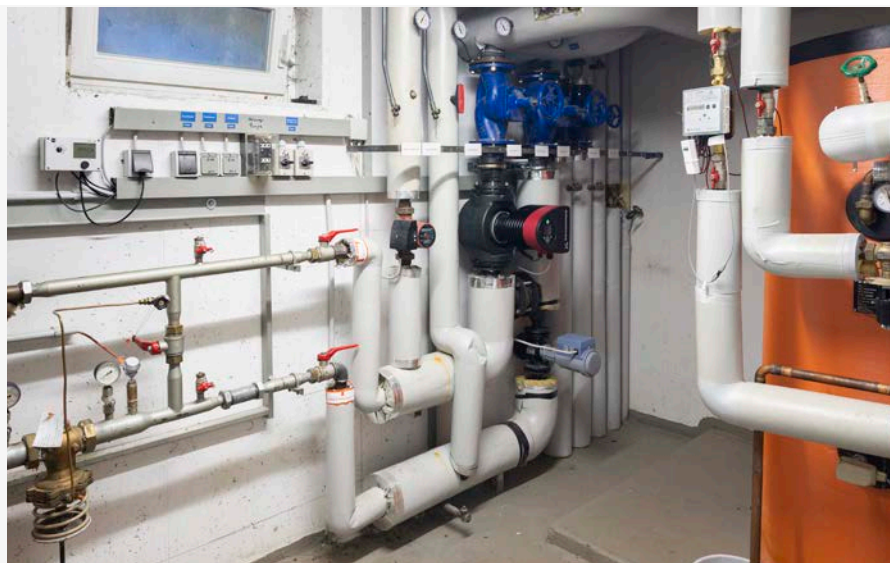




















Rechtliche Grundlagen

Im Folgenden sollen für das Objekt „In de Masch 14 + 16 in 22869 Schenefeld“, Flurstücke 589 + 590 wichtige mit dem hier offerierten Erwerb von Eigentumswohnungen verbundene Chancen und Risiken dargestellt werden.

Die hier angebotene Investition erfolgt durch den Abschluss mehrerer Verträge. Zunächst wird ein Kaufvertrag geschlossen. Als Folge des Erwerbs tritt der Erwerber in die Teilungserklärung und den dann bereits geschlossenen WEG-Verwaltervertrag ein. Optional kann der jeweilige Erwerber einen Vertrag zur Verwaltung seines Sondereigentums abschließen.

Diese Verträge werden im Folgenden erläutert. Gewährleistungsansprüche gegenüber der Verkäuferin sind ausgeschlossen, da es sich nicht um ein Neubauprojekt handelt. Es wird hierzu auf §§ 442, 444 BGB verwiesen.

Die Rechte des Käufers wegen eines Mangels sind ausgeschlossen, wenn er bei Vertragsschluss den Mangel kennt. Ist dem Erwerber ein Mangel infolge grober Fahrlässigkeit unbekannt geblieben, kann der Erwerber Rechte wegen dieses Mangels nur geltend machen, wenn die Verkäuferin den Mangel arglistig verschwiegen oder eine Garantie für die Beschaffenheit der Sache übernommen hat. Ein im Grundbuch eingetragenes Recht hat die Verkäuferin zu beseitigen, auch wenn es der Erwerber kennt.

§ 444 BGB Haftungsausschluss

Auf eine Vereinbarung, durch welche die Rechte des Käufers wegen eines Mangels ausgeschlossen oder beschränkt werden, kann sich die Verkäuferin nicht berufen, soweit sie den Mangel arglistig verschwiegen oder eine Garantie für die Beschaffenheit der Sache übernommen hat.

Der Käufer übernimmt die Wohnungseinheit, für die er sich entscheidet, in dem derzeitigen Zustand. Etwaige Risiken, wie z. B. die Abweichung von Flächenangaben der Immobilie und des Grundstücks im Kaufvertrag, sind von dem Käufer als gegeben zu betrachten. Es handelt sich hier um Bestandseigentum. Berechnungen der zu vermietenden Flächen sind aus der damaligen Bauakte vorgenommen worden. Für die Richtigkeit dieser Angaben trägt die Verkäuferin keine Garantie.

Kaufvertrag

Der Erwerber schließt mit der Gesellschaft (im folgenden Verkäuferin genannt) einen Kaufvertrag über eine bestehende Eigentumswohnung. Dieser kommt mit Beurkundung des Vertrages vor einem Notar zustande. Die Wahl des beurkundenden Notars obliegt erstrangig dem Käufer und ist zwischen den Vertragsparteien abzustimmen.

Den Vertragsparteien - insbesondere dem Käufer als Verbraucher - muss im Fall von sogenannten Verbraucherverträgen der Entwurf des Kaufvertrages mindestens zwei Wochen vor der Beurkundung zur genauen Durchsicht durch den beurkundenden Notar übersandt worden sein (§ 17 Abs. 2 a BeurkG). Im Sinne des Verbraucherschutzes ist der beurkundende Notar verpflichtet, die Wahrung vorgenannter Frist durch diese Übersendung zu überwachen. Als Verbrauchervertrag gelten Verträge zwischen Unternehmer und Verbraucher, d.h. zwischen einem gewerblich Tätigen und einer natürlichen Person ohne gewerbliche Prägung bezogen auf den Vertragsgegenstand. Sollte den Vertragsparteien aus örtlichen oder zeitlichen Gründen eine gemeinsame Beurkundung nicht möglich sein, ist die Beurkundung eines Kaufvertrages auch möglich, wenn die Verkäuferin einer handelnden Person eine notarielle Vollmacht erteilt.

Sofern die Beurkundung durch vollmachtslose Vertreter vorgenommen wurde, bedarf es zur Rechtswirksamkeit des Vertrages der Genehmigungserklärung des / der Vertretenen, welche zum grundbuchamtlichen Vollzug notariell beglaubigt sein muss. Im Fall des Abschlusses eines Vertrages, bei dem eine Partei auf Grund privatschriftlicher oder gar mündlicher Vollmacht vertreten wird, bedarf es für den grundbuchamtlichen Vollzug einer analogen Vollmachtsbestätigung. Sofern die Beurkundung jedoch durch einen Bevollmächtigten mit grundbuchtauglicher Vollmacht (d.h. Vollmacht in mindestens beglaubigter Form) erfolgt, ist der Vertrag nicht nur rechtswirksam geschlossen, sondern auch grundbuchlich vollzugsfähig.

Es wird darauf hingewiesen, dass jede von der Beurkundung durch gemeinsame Anwesenheit von Käufer und Verkäuferin abweichende Form ebenfalls auch für den Käufer mit zusätzlichen Kosten verbunden sein kann. Gemäß den Regelungen der Teilungserklärung bedarf die Veräußerung der Wohnungseigentumseinheiten keiner Zustimmung durch die WEG-Verwalterin - der jedoch jede Veräußerung unverzüglich vom Veräußerer anzuzeigen ist.

Vorkaufsrecht des Mieters und Eigenbedarf

Im Fall, dass es sich bei dem Kaufgegenstand um eine vermietete Wohnung handelt, steht dem Mieter ein gesetzliches Vorkaufsrecht gemäß § 577 BGB zu, soweit es sich um die Erstveräußerung nach Teilung handelt und die Teilung nach Überlassung an den Mieter erfolgte, was auf die mit diesem Prospekt angebotenen Wohnungen zutrifft. Für den Fall, dass der Mieter sein Vorkaufsrecht rechtswirksam ausüben sollte, wird der Kaufvertrag ein Rücktrittsrecht der Verkäuferin vorsehen, um einen Kaufvertrag gleichen Inhalts mit dem vorkaufenden Mieter abwickeln zu können. Die Verkäuferin trägt in diesem Fall die mit der Beurkundung und Rückabwicklung des Vertrages verbundenen Kosten. Ferner besteht die gesetzliche Kündigungssperrfrist nach § 577a BGB, da i.d.R. die kaufgegenständliche Wohnung vor Begründung des Wohnungseigentums vermietet wurde. Die Käufer einer solchen Wohnung können sich demnach erst nach Ablauf von drei Jahren gemäß § 577a BGB auf berechnete Interessen im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 2 (Eigenbedarf) oder Nr. 3 (wirtschaftliche Verwertung) berufen.

Die vorgenannte Frist kann durch Rechtsverordnung der Landesregierung auf bis zu zehn Jahre verlängert werden, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

Übergabe, Wechsel von Nutzen und Lasten

Verkäuferin und Käufer vereinbaren den Wechsel von Nutzen und Lasten (Übergabestichtag als wirtschaftlicher Übergang) auf den Käufer zum Monatsersten, der auf den Tag der vollständigen Kaufpreiszahlung folgt.

Die Risiken und Chancen

Selbstverständlich birgt das Investment in Immobilien - wie bei jeder anderen Art der Kapitalanlage - neben den Chancen und Vorteilen auch Risiken. Diese können sich in der Sphäre des Veräußerers und des Erwerbers realisieren. Es werden nachfolgend generelle Risiken beschrieben, zu deren Wahrscheinlichkeit Feststellungen naturgemäß nicht getroffen werden können.

Die Investition in eine Immobilie enthält immer neben den Chancen auf Gewinn und Vermögenszuwachs auch wirtschaftliche Risiken. Die künftig zu erwartenden Ergebnisse sind zum Beispiel abhängig von der Vermietungssituation, von dem Zinssatz der Finanzierung, insbesondere nach Auslauf der Zinsbindungszeiten. Beispielhaft seien noch spezifische Risiken einer wohnwirtschaftlich genutzten Immobilie benannt:

- durch Lärm oder Immissionsbelästigungen können sich Entwertungen der Immobilieninvestitionen ergeben
- die Anschlussvermietung bei auslaufenden Mietverträgen könnte möglicherweise nicht oder nur zu schlechteren Konditionen erfolgen, was zu negativen wirtschaftlichen Auswirkungen führen kann
- Mieterhöhungen können sich nicht am Markt durchsetzen lassen, weil z.B. die Mietnebenkosten angestiegen sind
- staatliche Eingriffe (z.B. Mietpreisbremse, Mietendeckel etc.) können Mieterhöhungsverlangen ausbremsen oder gar ausschließen

Auch ein Totalverlustrisiko kann nicht ausgeschlossen werden. Zugleich ist auch zu beachten, dass bei einer Fremdfinanzierung der Immobilie das gesamte Vermögen und nicht nur die Anlageimmobilie, haftet.

Werthaltigkeit

Immobilien zeichnen sich insbesondere dadurch aus, dass sie durch ihre Wertbeständigkeit und ihr Wertsteigerungspotenzial eine solide Säule der Geldanlage bilden. Die Wertsteigerung lässt sich grundsätzlich nur mittel- bis langfristig realisieren. Neben attraktiven Kaufkonditionen und einer vielleicht positiven Erwartung zur Wertentwicklung sind Nebenkosten gerade in Deutschland nicht zu vernachlässigen – die Grunderwerbsteuer beträgt in Schleswig-Holstein (Stand 01/2025) 6,5 % vom Kaufpreis. Hinzu müssen noch Kosten für die Beurkundung des Vertrages sowie weitere Vollzugskosten (z.B. Grundschuldbestellung, Kosten des Amtsgerichtes, etc.) von ca. 2,0 % einkalkuliert werden. Ebenso können ggf. auch Maklerkosten hinzukommen. Dieser „Aufpreis“ muss durch die Wertentwicklung eines Objekts erwirtschaftet werden. Grundsätzlich ist natürlich eine Veräußerung der Immobilie zu jedem Zeitpunkt möglich, jedoch kann es insbesondere bei einem kurzfristigen Weiterverkauf dazu kommen, dass der Verkaufserlös die Kosten des Erwerbs der Immobilie nicht abdeckt. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass bei einer Finanzierung der Immobilie die Bank für eine vorzeitige Ablösung des Finanzierungsdarlehens eine Vorfälligkeitsentschädigung verlangen wird, welche die der Bank entgangenen Zinsen für die ursprünglich vereinbarte Laufzeit abdeckt.

Die Investitionsentscheidungen sind also weit zukunftsorientiert. Merkmale des Wohnungsmarktes sind eine hohe Kapitalbindung als auch eine lange Nutzungsdauer. Durch die damit einhergehenden ungewissen künftigen Entwicklungen, beinhaltet diese Kapitalanlage zwangsläufig auch spekulative Elemente. Daher kann für die zukünftige Wertsteigerung keine Garantie übernommen werden. Selbstverständlich erfolgt die Auswahl der Objekte immer unter dem Aspekt einer zukünftigen zu realisierenden Werterhöhung. Somit bestehen gute Chancen einer Wertsteigerung während der gesamten „Haltedauer“ der Immobilie. Die verzeichnete Wertsteigerung kann durch die Veräußerung der Immobilie realisiert werden. Der tatsächlich erzielbare Erlös aus dem Verkauf einer Immobilie ist von zahlreichen Gegebenheiten des Marktes abhängig. Unter anderem sind der Standort, dessen weitere Entwicklung (Arbeitslosenquote, Firmenansiedlung, Zuwanderung aus der Stadt bzw. Abwanderung aus der Stadt und dem Stadtteil), die Eigenschaften des Objektes selbst, das Angebot und die Nachfrage am Wohnungsmarkt und letztendlich die Höhe der Mieteinnahmen Parameter, die über den Vermögenszuwachs entscheiden. Bei einer wider Erwarten nachteiligen Entwicklung der Situation auf dem Immobilienmarkt kann eine Veräußerung zu einer Vermögenseinbuße führen. Diese Möglichkeit besteht vor allem dann, wenn der Verkauf kurzfristig erfolgen muss. Es sollte stets beachtet werden, dass ein Investment in Immobilien eine langfristige Kapitalanlage darstellt, die sich gewöhnlich erst nach zehn Jahren trägt.

Verwirklichen sich jedoch die dieser Kapitalanlage anhaftenden Risiken, ist ein Wertverlust bis hin zum Totalverlust des eingesetzten und/oder finanzierten Kapitals möglich. Ebenso sind Rückgriffe auf das gesamte Vermögen des Investors möglich.

Standort

Von entscheidender Bedeutung für den Wert einer Immobilie ist ihre Lage. Dabei kommt es sowohl auf die Makro- als auch auf die Mikrolage an. Bei der Wahl des Objektes muss der Erwerber die Stadt, in der sich das Objekt befindet, sorgfältig prüfen und analysieren. Denn nur in einem ökonomisch und ökologisch gesunden Umfeld ist eine stabile Entwicklung des Immobilienmarktes möglich. Auch bei der Auswahl des Stadtviertels und der Lage in selbigem ist mit Sorgfalt vorzugehen, denn oft unterscheiden sich die Viertel erheblich im Wert der Immobilien und in der Mieternachfrage. Selbst innerhalb eines Viertels kann es große Unterschiede je nach Lage geben. Trotz Prüfung der momentanen Situation kann sich diese künftig erheblich verändern.

Geänderte Wünsche der Nutzer, z.B. an ihr Umfeld oder geänderte wirtschaftliche Rahmenbedingungen, können sich sowohl positiv als auch negativ auf die Nachfrage am Standort und den Immobilienmarkt, insbesondere die Preise, auswirken.

Auch die Verkehrsanbindung – differenziert nach unterschiedlichen Verkehrsmitteln – spielt eine Rolle. Insofern ist ein adäquater Standort ebenso wichtig, wie eine langfristige Beibehaltung der Attraktivität des Standorts oder sogar deren Steigerung für die konkrete Nutzung. Hierauf hat der Erwerber keinen unmittelbaren Einfluss. In jedem Fall sollte der Erwerber sich auch unter diesen Gesichtspunkten ein persönliches Bild vom Umfeld des Objektes machen.

Instandhaltung | Pflege der Immobilie

Jede Immobilie bedarf der regelmäßigen Wartung und Instandhaltung. Hierfür wird durch die Gemeinschaft eine Erhaltungsrücklage in Höhe von ca. 0,63 Euro pro m² Wohnfläche und Monat gebildet, die vom WEG Verwalter verwahrt wird. Diese Rücklage ist nicht auf den Mieter umlegbar und muss daher vom Erwerber selbst finanziert werden. Darüber hinausgehende Instandhaltungsmaßnahmen – etwa zur Anpassung an geänderte Wettbewerbs- und Bedarfsstrukturen – können grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Auch durch steigende Preise im Bausektor besteht das Risiko, dass angesparte Rücklagen nicht ausreichen. Somit müssen die Gemeinschaft und damit auch der Erwerber die Differenz aus privaten Liquiditätsreserven bestreiten. Für die Durchführung der meisten Maßnahmen ist ein Beschluss durch die Gemeinschaft notwendig. Bei Uneinigkeit der Gemeinschaft besteht die Gefahr, dass notwendige Maßnahmen nicht durchgeführt werden können, was schlimmstenfalls zu einem Wertverlust der Immobilie führen kann. Maßnahmen innerhalb des Sondereigentums sind von der Rücklage nicht gedeckt, diese hat der Erwerber stets selbst und auf eigene Kosten vorzunehmen, was er im Rahmen seiner Finanzplanung berücksichtigen muss.

Verwaltung der Liegenschaft

Die Verwaltung ist für eine Immobilie von großer Bedeutung. Dabei ist zwischen Sonder- und Gemeinschaftseigentumsverwaltung zu unterscheiden. Der Verwalter des Gemeinschaftseigentums nach dem WEG organisiert die Versammlungen, bereitet Beschlüsse vor, sorgt für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der Immobilie und rechnet die dafür aufgewandten Mittel gegenüber der Gemeinschaft ab. Ferner prüft er den baulichen Zustand der Immobilie und schlägt geeignete Maßnahmen zur Verbesserung und Erhaltung vor. Schlussendlich sorgt er, notfalls mit anwaltlicher Unterstützung, für die regelmäßige Zahlung des Wohngeldes durch die Miteigentümer. Kurzum: ohne eine funktionierende WEG-Verwaltung ist das Objekt großen Unwägbarkeiten ausgesetzt, was schlimmstenfalls zu einer Wertminderung führen kann. Die Kosten für die WEG-Verwaltung betragen je Wohnung aktuell 30,- € zzgl. 5,- € je Stellplatz in der Tiefgarage - jeweils inklusive Mehrwertsteuer.

Davon zu unterscheiden ist die Sondereigentumsverwaltung (SEV). Diese kümmert sich um die allein im Eigentum des Erwerbers stehende Wohnung. Sie führt das Mietkasso durch, rechnet die Betriebskosten ab und bemüht sich um die Organisation der Beseitigung von vom Mieter zu Recht gerügter Mängel. Der Investor ist also auch hier auf eine funktionierende Verwaltung angewiesen. Die Kosten der Verwaltung sind nicht auf den Mieter umlegbar und müssen vom Erwerber daher stets selbst getragen werden. Für eine zusätzlich gewünschte Sondereigentumsverwaltung fallen 30,- € zzgl. 5,- € je Stellplatz in der Tiefgarage - jeweils inklusive Mehrwertsteuer an. Die Gebühr für ein optionales Treuhandkonto beträgt derzeit € 9,- pro Monat.

Vermietung

Der Erwerber, der die Wohnung zur Fremdvermietung erwirbt, trägt regelmäßig ein Vermietungsrisiko. Es können immer wieder Zeiten auftreten, in denen die Wohnung unvermietet ist. In diesen hat der Erwerber sämtliche Lasten der Wohnung allein zu tragen. Auch kann es passieren, dass die Wohnung vermietet ist, vom Mieter allerdings kein oder nur ein verminderter Mietzins gezahlt wird.

Auch dieses Risiko muss der Erwerber von Beginn an einkalkulieren. In diesem Fall ist ferner zu berücksichtigen, dass der Mieter die Wohnung nutzt und damit Verbrauchskosten verursacht, die bei mangelnder Solvenz ebenfalls der Vermieter tragen muss. Einen solchen Mieter mit gerichtlicher Hilfe zur Vernunft oder zum Auszug zu bringen, kann bisweilen lange dauern und ist mit weiterem finanziellem Aufwand verbunden.

Auch müssen Kosten zwecks Neuvermietung der jeweiligen Einheit einkalkuliert werden. Diese sind u.a. Insetionskosten, Maklergebühren oder auch Aufwendungen für Renovierungen und/oder Modernisierungen, um die Wohnung in einen vermietungsfähigen Zustand zu versetzen.

Kostenlast

Neben den bereits im Detail dargestellten Kosten der Immobilieninvestition können, insbesondere in Sondersituationen, weitere Ausgabenpositionen auf den Erwerber zukommen, welche aus eigenem Vermögen und unter Belastung der eigenen Liquidität zu tragen sind. Die Verkäuferin trägt regelmäßig nur die im Kaufvertrag abschließend beschriebenen Kosten welche mit dem Kaufpreis der Immobilien abgegolten sind. Umgekehrt bedeutet dies, dass der Erwerber sämtliche Kosten, welche nicht ausdrücklich vom Veräußerer zu übernehmen sind, selbst zu tragen hat. Hierzu gehören regelmäßig Kosten der steuerlichen Beratung, Kosten und Gebühren im Zusammenhang mit der Erstellung von behördlichen und steuerlichen Bescheinigungen (u.a. der behördlichen Bescheinigung zur Bemessungsgrundlage), Kosten der Vertretung in Verfahren vor Behörden und Gerichten.

Diese Aufzählung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. In besonderen Situationen können darüber hinaus Kosten der Nach- und Umfinanzierung, Kosten der Löschung nicht mehr benötigter Grundpfandrechte, der steuerlichen Beratung und Dienstleistung bei steuerlichen Prüfungen des Investitionsobjektes, Kosten anlässlich der Vermögensübertragung oder im Erbfall, sowie Kosten der Rechts- und Interessenvertretung in allen Belangen der Immobilieninvestition hinzutreten.

Wohnungseigentümergeinschaft

Mit Erwerb der Wohnung, spätestens mit Eintragung im Grundbuch, tritt der Investor in die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) ein. Diese Gemeinschaft trägt gemeinsam die Kosten des Gesamtobjektes. Fallen ein oder mehrere Eigentümer aus, müssen die Verbliebenen diese Kosten zwangsläufig mit übernehmen. Ferner entscheidet die Gemeinschaft nach Mehrheitsprinzip über die das Gemeinschaftseigentum betreffenden Maßnahmen. Das heißt, selbst wenn der Erwerber erkennt, dass die eine oder andere Maßnahme zum Wohle des Objektes oder der Gemeinschaft notwendig ist, wird diese nur ergriffen, wenn sich die Gemeinschaft mehrheitlich dafür entscheidet. Ihre Entscheidungen trifft die WEG in Eigentümerversammlungen durch Beschlüsse. Der Erwerber ist also, will er an der Meinungsbildung und Entscheidung mitwirken, zwingend auf die Teilnahme an dieser Versammlung angewiesen. Der genaue Inhalt und die Grenzen von Gemeinschafts- und Sondereigentum ergeben sich aus der Gemeinschaftsordnung der Teilungserklärung, die dem Erwerber vor Kaufvertragsabschluss ausgehändigt wird.

Finanzierung

Die Realisierung eines Immobilienkaufs erfordert eine Kalkulation im Hinblick auf die finanziellen Mittel des Erwerbers. Bei entsprechender Bonität kann der daraus resultierende Gesamtpreis unter Anrechnung des vorgesehenen Eigenkapitals (zuzüglich Disagio) durch Fremdmittel finanziert werden.

Für eine Bonitätsprüfung ist es erforderlich, dass dem finanzierenden Kreditinstitut ausführliche Unterlagen gemäß den Bestimmungen des § 18 Kreditwesengesetz (KWG) zur Verfügung gestellt werden. Hierzu zählt auch die Vorlage einer wahrheitsgetreuen Selbstauskunft, die die Einkommens- und Vermögenssituation des Erwerbers beinhaltet. Die dargestellten Verhältnisse müssen anhand geeigneter Unterlagen nachgewiesen werden. Bei der Inanspruchnahme von Drittmitteln in Form eines durch ein Kreditinstitut gewährtes Darlehen ist ferner zu beachten, dass ein Darlehen grundsätzlich nur zeitlich befristet vergeben wird und der Darlehensnehmer gegenüber der Bank persönlich für die fristgerechte Bedienung von Zinsen und Tilgung haftet. Nach Ablauf der ersten Zinsfestschreibungsperiode wird die finanzierende Bank im Regelfall anhand der dann marktüblichen Zinssätze die Konditionen für das gewährte Darlehen neu festlegen. Der dann gültige Zinssatz kann höher oder niedriger sein als zu Beginn der Finanzierung, wodurch sich eine liquiditätsmäßige Verschlechterung oder Verbesserung ergeben kann, insbesondere im Verhältnis zu den Mieteinnahmen. Soweit der für eine eventuelle Darlehensfinanzierung zu leistende Kapitalersatz die Mieteinnahmen übersteigt, muss der Investor die sich ergebende Unterdeckung, die sich bei einem Mietausfall wiederum weiter erhöht, aus eigenen Mitteln decken. Ist er hierzu nicht in der Lage, besteht die Gefahr des Verlustes des eingesetzten Eigenkapitals und des mit der Immobilie geschaffenen Wertes.

Darüber hinausgehend kann nach Aufzehrung des eingesetzten Eigenkapitals der Wert der Immobilie sich derart verschlechtern, dass ein Finanzierungsdarlehen nicht mehr durch die Immobilie vollständig abgesichert ist. Insofern kann es auch zu einer Kumulation der genannten Chancen und Risiken kommen.

Zudem werden die Beleihungsgrundsätze der Kreditinstitute bei der einzelnen Kreditentscheidung nicht ausschließlich auf die Werthaltigkeit des jeweiligen Objektes gestützt. Vielmehr interessiert die kreditgebende Bank die persönliche Bonität des Erwerbers und gegebenenfalls Zusatzsicherheiten. In Höhe des Darlehens wird die erworbene Immobilie mit Grundpfandrechten belegt. Die Absicherung der Finanzierung durch Grundpfandrechte kann zur Zwangsverwertung durch die finanzierende Bank führen, falls der Erwerber seinen Verpflichtungen nicht rechtzeitig oder gar nicht nachkommt. Mit Einführung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie wird nunmehr verstärkt die Bonität und die Lebensplanung des Erwerbers in den Fokus gerückt. Daher sollte die Finanzierung den vorher genau analysierten persönlichen wirtschaftlichen Verhältnissen des Erwerbers angepasst werden. Eheleute, die im gesetzlichen Güterstand leben, müssen sich in der Praxis gemeinsam verpflichten und unterwerfen. Ist eine Gütertrennung zwischen den Eheleuten vereinbart, behält sich die finanzierende Bank in der Regel bezüglich der Verpflichtungen des Ehegatten die Entscheidung vor.

Die Notwendigkeit einer Anschlussfinanzierung nach Ablauf des Darlehens kann sich ergeben. Insofern kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Zinsniveau steigt oder sinkt. Den Erwerber und Investor treffen diesbezüglich die unternehmerischen Risiken und Chancen.

Letztlich ist im Rahmen der Finanzierung ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass es ferner in Abhängigkeit zum Eigenkapital zu einer „Überfinanzierung“ der Immobilie kommen kann. Dem Erwerber muss bewusst sein, dass der Darlehensstand grundsätzlich auch höher sein kann als der momentane Wert der Immobilie. Es ist beispielsweise nicht auszuschließen, dass bei Vernachlässigung des Objektes eine Verschlechterung des Zustandes eintritt mit der Folge einer schlechteren Vermietungsmöglichkeit. Dies kann zu einer nachträglichen negativen Bewertung des Objektes durch die Bank führen, die zur Absicherung des eigenen Risikos Eigenkapital nachfordert. Insofern ist ein Bonitätsverlust beim Erwerb denkbar. Hier besteht insbesondere im Rahmen einer Tilgungsaussetzung die Gefahr, dass bei Verkauf der Immobilie Verluste erwirtschaftet werden könnten. Ein solches Szenario ist vor allem bei einer Vollfinanzierung, insbesondere bei einem Kapitalanleger denkbar.

Risikokumulation

Vorbeschriebene Risiken können auch kumuliert, das heißt gehäuft und zeitgleich, auftreten. Dies sollte der Investor vor Treffen einer Kaufentscheidung bedenken und gleichzeitig ausreichende Mittel einkalkulieren, um mehreren gleichzeitig eintretenden Risiken begegnen zu können. Ferner kann dieser Prospekt eine ausführliche Beratung nicht ersetzen. Dem Investor wird daher geraten, sich vor Abschluss der entscheidenden Verträge mit fach- und sachkundigen Personen seines Vertrauens abzustimmen.

Steuerliche Grundlagen

Bei den angebotenen Eigentumswohnungen in Schenefeld handelt es sich um eine Bestandswohnanlage bestehend aus 2 Häusern aus dem Jahr 1996.

Im Rahmen dieses Exposés soll nur auf wesentliche Grundzüge der durch einen Erwerb von den hier angebotenen Eigentumswohnungen berührten Steuerarten Einkommensteuer (ESt), Grunderwerbsteuer (GrESt), Grundsteuer (GrSt) eingegangen werden. Eine individuelle, auf die Bedürfnisse des einzelnen Erwerbers abgestellte Beratung durch eine Steuerberaterin / einen Steuerberater kann hierdurch nicht ersetzt werden.

Befinden sich Immobilien im Privatvermögen, können sie entweder selbst genutzt oder vermietet werden. Bei deren Vermietung unterliegen die Einkünfte der Einkommensteuer im Rahmen der „Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung“.

Weitergehende Informationen werden nachstehend erläutert.

Aus der Nutzung einer Immobilie für eigene Wohnzwecke ergeben sich zunächst keine einkommensteuerliche Konsequenzen. Auf den Fall der Zuordnung von Immobilien zu einem Betriebsvermögen wird hier nicht eingegangen, ebenso wenig auf erbschaftsteuerliche oder schenkungssteuerliche Aspekte bei der (Weiter-) Übertragung von Immobilien. Soweit erforderlich kontaktieren Sie für Informationen hierzu Ihre Steuerberaterin / Ihren Steuerberater.

Immobilienwerb zur Fremdvermietung

Grundsätzliche Voraussetzung für die volle steuerliche Berücksichtigung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung ist eine nachhaltige Einkunftserzielungsabsicht des Investors. Diese liegt im Allgemeinen vor, wenn bei auf Dauer angelegter (=unbefristeter) Vermietung mindestens 66 % der marktüblichen Miete erzielt wird (§ 21 Abs. 2 EStG). Liegt die erzielte Miete darunter, hat eine Aufteilung in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil zu erfolgen, wobei der unentgeltlich entfallende Aufwand steuerlich nicht zu berücksichtigen ist. Ein vorübergehender Leerstand hingegen berührt die Einkunftserzielungsabsicht nicht, sofern sich der Eigentümer ernsthaft um eine Vermietung bemüht. Die Beweislast trägt der Eigentümer, er kann den Nachweis z.B. durch Inserate oder Makleraufträge führen.

Daneben ist Voraussetzung für die Anerkennung, dass es sich bei der Vermietung um Vermögensverwaltung handelt und nicht etwa Einkünfte aus Gewerbebetrieb erzielt werden. Letzteres wird von der Finanzverwaltung regelmäßig dann angenommen, wenn die sogenannte „Drei- Objekte-Grenze“ überschritten wird. Dies bedeutet, dass innerhalb eines relativ kurzen Zeitraums zwischen dem Objektkauf und dem Objektverkauf, in der Regel 5 Jahre – in Einzelfällen jedoch bis zu 10 Jahren – mehr als drei Objekte durch den Erwerber veräußert wurden. Dabei ist gleich, welcher Art die Objekte sind; in Frage kommen bebaute oder leere Grundstücke, sogar einzelne Stellplätze.

Liegt danach ein Gewerbebetrieb vor, fällt neben Einkommensteuer auch Gewerbesteuer an. Des Weiteren werden in diesem Fall Wertveränderungen des Objektes zeitlich unbegrenzt der Besteuerung unterworfen. Besitzt ein Erwerber mehrere Objekte, empfiehlt es sich in jedem Fall, die Einordnung durch einen steuerlichen Berater prüfen zu lassen.

Ermittlung der Einkünfte

Liegen die vorgeschriebenen Voraussetzungen vor, werden die Einkünfte durch eine Saldierung von Einnahmen und Werbungskosten ermittelt (Einnahmeüberschussrechnung). Zu den Einnahmen des Erwerbers gehören die Mietzinsen, aber ggf. auch andere Zahlungen des Mieters im Zusammenhang mit der Immobilie wie Nebenkostenvorauszahlungen etc. sowie die Zinsen auf eine etwaige Erhaltungsrücklage.

Die Werbungskosten stellen die Gesamtheit der von den Einnahmen abzuziehenden Ausgaben und Belastungen dar, welche nachfolgend einzeln dargestellt werden (ohne Anspruch auf Vollständigkeit). Ein im Rahmen der Finanzierung geleistetes Disagio bzw. Damnum ist als Aufwand sofort absetzbar, wenn es nicht mehr als 5 % der Finanzierungssumme beträgt und ein Zinsbindungszeitraum von wenigstens 5 Jahren vereinbart wird.

Der auf Grund und Boden entfallende Anteil unterliegt dabei keiner Abschreibung. Die anteilige (erworbene oder bestehende) Erhaltungsrücklage gehört nicht zu den Anschaffungskosten der Wohnung und damit nicht zur Abschreibungsbemessungsgrundlage (sog. Rechtskauf gem. § 453 Abs. 1 BGB). Der Altbauanteil ist jährlich linear mit 2% abzuschreiben (ggf. zeitanteilig). In gleicher Art und Weise sind Instandsetzungs- bzw. Herstellungskosten abzuschreiben, wenn sie in den ersten drei Jahren nach Erwerb anfallen und 15 % der Anschaffungskosten übersteigen. Anschaffungsnebenkosten, wie zum Beispiel Notarkosten und Grunderwerbsteuer, sind im gleichen Verhältnis wie die Anschaffungskosten aufzuteilen, der nicht auf Grund und Boden entfallende Teil ist mit dem Gebäude linear abzuschreiben.

Sonstige Werbungskosten, Erhaltungsrücklage

Zu den die Einnahmen mindernden, sofort abzugsfähigen Werbungskosten gehören die Bewirtschaftungskosten einschließlich der Kosten der Verwaltung, sowie ggf. jährlich anfallende Erhaltungsaufwendungen. Der laufende Beitrag zur Erhaltungsrücklage gehört hingegen nicht zu den Werbungskosten, vielmehr ist die jeweilige Maßnahme, die aus der Rücklage bestritten wird, bei Ausführung konkret zu betrachten und gehört in aller Regel zu den Werbungskosten. Sofern die Erhaltungsrücklage für Maßnahmen verwendet wird, die zu Herstellungskosten führen, sind nur die entsprechenden Abschreibungen f. Abnutzung als Werbungskosten abziehbar (BFH, Beschl. v. 09.12.2008 - IX B 1Boden/08, NV).

Verlustverrechnung

Ergibt die zuvor beschriebene Einnahme- überschussrechnung einen Verlust, so wird dieser zunächst mit positiven Einkünften der gleichen Einkunftsart, sollte danach ein Verlust verbleiben, mit positiven Einkünften anderer Einkunftsarten aus demselben Kalenderjahr ausgeglichen. Voraussetzung ist allerdings, dass kein Steuerstundungsmodell im Sinne des § 15b EStG vorliegt. Eine solche modellhafte Gestaltung wird angenommen, wenn neben der Immobilie zum Zwecke der Erzielung steuerlicher Verluste Nebenleistungen, wie zum Beispiel Mietgarantien, gegen gesondertes Entgelt angeboten und vom Erwerber in Anspruch genommen werden sowie die kumulierten Verluste in der Anfangsphase 10% des eingesetzten Kapitals übersteigen. Da vorliegend jedoch kein gesondertes Entgelt für Nebenleistungen beansprucht wird, ist von keiner modellhaften Gestaltung auszugehen.

Ist danach die Verlustverrechnung möglich und verbleibt nach Ausgleich der Einkünfte ein negatives Ergebnis, kann gem. § 10d EStG ein Betrag von bis zu EUR 511.500,- bzw. von bis zu EUR 1.023.000,- (bei zusammenveranlagten Ehegatten) auf den davorliegenden Veranlagungszeitraum zurückgetragen werden. Ein nicht zurückgetragener Verlust kann dann in den folgenden Veranlagungszeiträumen jeweils bis zu EUR 1.000.000,- (EUR 2.000.000,- bei zusammenveranlagten Ehegatten) unbeschränkt, darüber hinaus zu 60 % mit positiven Einkünften verrechnet werden, sodass bei ausreichend positiven Einkünften in den Folgejahren der gesamte Verlust steuerliche Berücksichtigung findet.

Einkommensteuervorauszahlung / Freibetrag auf der Lohnsteuerkarte

Voraussichtlich ausgleichsfähige Verluste können auf Antrag des Steuerpflichtigen ab dem Jahr der Anschaffung bzw. Fertigstellung der Immobilie bei der Berechnung der Einkommensteuervorauszahlung (§ 37 EStG) oder als Freibetrag auf der Lohnsteuerkarte (§ 39a Abs. 1 EStG, i.d.R. beginnend mit dem auf den Antrag folgenden Monat) berücksichtigt werden.

Gewinne aus Veräußerung

Nach Ablauf einer Haltefrist von 10 Jahren ab Abschluss des Kaufvertrages (Spekulationsfrist) sind Gewinne aus der privaten Veräußerung von Immobilien steuerfrei. Bei Veräußerungen innerhalb dieser Frist wird der Veräußerungsgewinn, der sich aus der Differenz zwischen Verkaufspreis und Anschaffungsaufwand (gemindert um in Anspruch genommene Abschreibungen), als Einkommen versteuert. Entstehen hingegen bei der Veräußerung Verluste, dürfen diese nur mit positiven Veräußerungsgewinnen des laufenden Veranlagungszeitraums und anderer Veranlagungszeiträume, nicht jedoch mit anderen Einkünften ausgeglichen werden.

Umsatzsteuer

Umsätze aus Vermietung und Verpachtung von Grundstücken und Grundstücksteilen, d.h. auch aus Vermietung von Eigentumswohnungen, sind von der Umsatzsteuer befreit (§ 4 Nr.12a UStG).

Grunderwerbsteuer

Der Grunderwerb unterliegt der Besteuerung nach dem Grunderwerbsteuergesetz. Der aktuelle Steuersatz im Bundesland Schleswig-Holstein beträgt 6,5 %. Bemessungsgrundlage ist der Kaufpreis. Die erworbene Erhaltungsrücklage (früher unter dem Begriff „Instandhaltungsrücklage“ geführt), kann nicht mehr aus dem Kaufpreis und somit der Bemessungsgrundlage herausgerechnet werden. Urteil Bundesfinanzhof (Az.: II R 49/17)

Grundsteuer

Wer Eigentümer:in eines Grundstück ist, zahlt Grundsteuer. Je nach Wert des Grundstücks fallen höhere oder niedrigere Abgaben an. Bisher wird die Grundsteuer anhand von sogenannten Einheitswerten berechnet. Diese Werte beruhen in den alten Bundesländern auf den Wertverhältnissen aus dem Jahr 1964, in den neuen Ländern auf denen aus dem Jahr 1935.

Die tatsächliche Wertentwicklung eines Grundstücks spiegeln sie nicht wider. Deshalb erklärte das Bundesverfassungsgericht die bisherige Berechnungsmethode für verfassungswidrig und forderte eine gesetzliche Neuregelung bis Ende 2019.

Durch das Grundsteuerreformgesetz wurde die geforderte Neuregelung geschaffen. Im Dezember 2019 trat es als sogenanntes Bundesmodell in Kraft. Zugleich wurde den Ländern die Möglichkeit eingeräumt, eigene abweichende Regelungen über die Grundsteuer zu treffen (sogenannte Länderöffnungsklausel).

Zum 1. Januar 2025 ist in Deutschland die neue Grundsteuerreform in Kraft getreten. Ziel der Neuregelung war eine gerechtere Berechnung der Grundsteuer. Für Sie als Eigentümer bedeutet dies, dass zum 01.01.2022 alle Grundstücke in Deutschland vom Finanzamt neu bewertet wurden beziehungsweise werden. Dieser neu festgestellte Wert bildet die Grundlage für Ihre neue Grundsteuer ab dem Jahr 2025.

Der Hebesatz soll durch die Kommunen so angepasst werden, dass die Grundsteuerreform insgesamt aufkommensneutral ist. Das bedeutet, die Kommunen werden nach der Reform nicht mehr Steuern einnehmen als zuvor. Für die einzelnen Steuerpflichtigen kann sich die Höhe der Grundsteuer jedoch ändern.

Immobilien zur Eigennutzung

Aus der Nutzung einer Immobilie für eigene Wohnzwecke ergeben sich generell keine steuerlich relevanten Einkünfte. Unter bestimmten, nachfolgend beschriebenen Konstellationen, ergeben sich jedoch steuerliche Auswirkungen:

Handwerkerleistungen, haushaltsnahe Dienstleistungen und haushaltsnahe sozialversicherungs- pflichtige Beschäftigungen

Der Eigennutzer kann Handwerkerleistungen für Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von höchstens 20 % des Arbeitslohns, höchstens jedoch EUR 1.200 per anno als Einkommensteuerermäßigung geltend machen (§ 35a Abs.3 EStG).

Der leistende Unternehmer muss hierfür eine schriftliche Rechnung stellen und die Zahlung der Rechnung muss durch eine Überweisung auf das Bankkonto des Unternehmers erfolgen. Begünstigte Leistungen sind dabei zum Beispiel Gartenpflegearbeiten (z.B. Rasen mähen), aber auch Umzugsdienstleistungen oder Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten. Die Höchstbeträge für die Förderung sozialversicherungspflichtiger Beschäftigungsverhältnisse und von haushaltsnahen Dienstleistungen - ausgenommen haushaltsnaher Handwerkerleistungen - werden in § 35a Abs. 2 EStG einheitlich auf 20 % der Aufwendungen, höchstens EUR 4.000 per anno festgelegt.

Haushaltsnahe geringfügige Beschäftigungsverhältnisse

Der Eigennutzer kann für haushaltsnahe geringfügige Beschäftigungsverhältnisse eine Förderung nach § 35a Abs. 1 EStG i.H. von 20 % der Aufwendungen, max. EUR 510 per anno erhalten. Der Begriff des haushaltsnahen Beschäftigungsverhältnisses ist gesetzlich nicht definiert. Im Rahmen eines solchen Beschäftigungsverhältnisses werden Tätigkeiten ausgeübt, die einen engen Bezug zum Haushalt haben.

Zu diesen Tätigkeiten gehören u.a. die Zubereitung von Mahlzeiten im Haushalt, die Reinigung der Wohnung des Steuerpflichtigen, die Gartenpflege und die Pflege, Versorgung und Betreuung von Kindern sowie von kranken, alten oder pflegebedürftigen Personen. Die Erteilung von Unterricht (z.B. Sprachunterricht), die Vermittlung besonderer Fähigkeiten sowie sportliche und andere Freizeitbetätigungen fallen nicht darunter. Die Steuerermäßigung nach § 35a Absatz 1 EStG kann der Eigennutzer/Steuerpflichtige nur beanspruchen, wenn es sich bei dem haushaltsnahen Beschäftigungsverhältnis um eine geringfügige Beschäftigung im Sinne des § 8a SGB IV handelt. Es handelt sich nur dann um ein geringfügiges Beschäftigungsverhältnis im Sinne dieser Vorschrift, wenn der Steuerpflichtige am Haushaltsscheckverfahren teilnimmt und die geringfügige Beschäftigung in seinem inländischen oder in einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Union oder im Europäischen Wirtschaftsraum liegenden Haushalt ausgeübt wird.

Gewinne aus Veräußerung

Der Veräußerungsgewinn der selbstgenutzten Immobilie unterliegt innerhalb der Spekulationsfrist entsprechend den Ausführungen der Besteuerung. Er ist nur dann innerhalb dieser Frist ausnahmsweise steuerfrei, wenn die Immobilie zuvor ausschließlich oder im Jahr der Veräußerung sowie den vorangegangenen zwei Jahren ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurde.

Zusammenfassung

Vorstehende Erläuterungen stellen lediglich allgemeine Ausführungen zu den steuerlichen Grundlagen des Erwerbes von Eigentumswohnungen zwecks Eigennutzung oder Fremdvermietung dar. Sie ersetzen keineswegs eine individuelle und ausführliche steuerliche Beratung des Investors. Insbesondere sind die individuellen Verhältnisse des Erwerbers regelmäßig von hoher Relevanz für die steuerliche Beurteilung. Deshalb setzt der Herausgeber eine auf die persönlichen Gegebenheiten des Investors angepasste steuerliche Beratung durch einen Steuerberater:in des Vertrauens voraus und stellt eine solche ausdrücklich anheim.





Haftungs- und Angabenvorbehalte

Die in diesem Prospekt enthaltenen Informationen und Angaben wurden mit großer Sorgfalt und Gewissenhaftigkeit zusammengestellt und klären nach Auffassung der Herausgeberin über alle für die Anlageentscheidung wesentlichen Umstände auf; Richtigkeit und Vollständigkeit kann der Prospekt jedoch nur zum Zeitpunkt der jeweiligen Herausgabe für sich in Anspruch nehmen und Irrtümer nicht ausschließen. Zwischen Herausgabe des Prospektes und Erwerb der Wohnung können sowohl in tatsächlicher als auch in (steuer) rechtlicher Hinsicht Veränderungen eintreten, für welche die Herausgeberin keine Verantwortung übernehmen kann. Sofern im Prospekt Illustrationen oder Pläne dargestellt sind, handelt es sich um unverbindliche Vorschläge und Muster, Gültigkeit erlangt letztlich nur die von der zuständigen Behörde genehmigte Planung.

Aufgrund wechselnder Anforderungen sowie wegen der weitreichenden Vollmachten kann sich diese selbst während des Verkauf der Eigentumswohnungen ändern. Den jeweils aktuellen Stand kann der Erwerber bei der Herausgeberin oder der Verkäuferin anfordern. Da die bestimmenden Faktoren von der Herausgeberin nicht beeinflusst werden können, wird für die angegebenen Verwaltungs-, Finanzierungs- und Bewirtschaftungskosten der Immobilie sowie die bezweckten steuerlichen Erfolge keine Haftung übernommen. Es wird darauf hingewiesen, dass sämtliche im Prospekt genannten Personen und Gesellschaften in Bezug auf Herausgeber und Verkäufer/Bauträger keinerlei Vertrauenswerbung in Anspruch nehmen. Der Prospekt stellt die im Wesentlichen vollständigen Angaben der Verkäuferin zur Investition dar. Über den Prospekt hinausgehende Erläuterungen oder gar Zusagen erfolgen ausschließlich durch die Verkäuferin. Zu über den Prospekt hinausgehenden oder davon abweichenden Angaben sind keinerlei Dritte, insbesondere nicht mit dem Vertrieb befasste Personen, berechtigt. Für falsche Angaben dieser wird eine Haftung ausschließlich dann übernommen, wenn deren Angaben auf ein vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verhalten der Herausgeberin zurückzuführen sind. Mit dem Prospekt bzw. im zeitlichen Zusammenhang wird dem Interessenten eine Vertragssammlung ausgehändigt. Der Prospekt ist nur gemeinsam mit dieser vollständig. Auch diese Vertragsmuster können Veränderungen unterliegen, letztendlich maßgebend und verbindlich sind die beim Notar geschlossenen Verträge. Der Prospektaufbau orientiert sich am IDW S4 Standard der Wirtschaftsprüfer, enthaltene Texte sind urheberrechtlich geschützt.

Der Prospekt wurde im Februar 2025 erstellt und herausgegeben.



Verkäufer und Prospektherausgeber

Rodenbach & Partner Immobilien-Vermittlungs GmbH
Geißlichstraße 5
70197 Stuttgart

Objektfotos

Aras Gökten
architekturfotografie-goekten.de