EXPOSÉ

Lütt Immobilien

# Kapitalanleger aufgepaßt - Sonnige, gepflegte Dachgeschoß Maisonette in ruhiger Lage

## ECKDATEN

Objektart: Dachgeschosswohnung

Adresse: 24558 Henstedt-Ulzburg

Baujahr: 1992

Letzte Modernisierung: 2020

Zimmerzahl: 4

Wohnfläche (ca.): 56,42 m²

Nutzfläche (ca.): 45 m²

Grundstücksfläche (ca.): 7.384 m²

Nebenkosten (ca.): 350,- €

VERKAUFT

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

**Lütt Immobilien, Inh.: Meik Lütt**
Schmalfelder Landstraße 4 - 24640 Hasenmoor-Fuhlenrüe - Tel.: +49 (0)40 / 355 85 155
info@luett-immobilien.com - www.luett-immobilien.com

# Eckdaten

> Dachgeschosswohnung
> Henstedt-Ulzburg
> 4 Zimmer
> 56,42 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 57

**Objekteckdaten:**

| | |
|---|---|
| Objektart | Dachgeschosswohnung |
| Adresse | 24558 Henstedt-Ulzburg |
| Baujahr | 1992 |
| Letzte Modernisierung | 2020 |
| Zimmerzahl | 4 |
| Wohnfläche (ca.) | 56,42 m² |
| Nutzfläche (ca.) | 45 m² |
| Grundstücksfläche (ca.) | 7.384 m² |
| Kaufpreis | auf Anfrage |
| Nebenkosten (ca.) | 350,- € |
| Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten | ja |
| Warmmiete (ca.) | 950,- € |
| Etage | 2 |
| Anzahl Etagen | 2 |
| Balkon | ja |
| Loggia | ja |
| Anzahl Stellplätze | 1 |
| Stellplatzart | Freiplatz |
| Freiplatz | Anzahl 1 |
| Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieverbrauchskennwert | 98,20 kWh / (m²*a) |
| Energieausweis Ausstelldatum | 2018-03-19 |
| Energieausweis gültig bis | 18.03.2028 |
| Energieausweis Jahrgang | ab dem 1.5.2014 |
| Energieverbrauch für Warmwasser enthalten | ja |
| Energieausweis Werteklasse | C |
| Energieausweis Baujahr | 1992 |
| Energieausweis Gebäudeart | Wohngebäude |
| Unterkellert | ja |
| Objekt ist vermietet | ja |
| Größe Balkon / Terrasse (ca.) | 9 m² |
| Schlafzimmer | 1 |
| Badezimmer | 1 |
| Küche | Einbauküche |
| Bodenbelag | Fliesen, Laminat |
| Heizung | Zentralheizung |
| Befeuerung | Gas |
| Ausstattung | STANDARD |
| Zustand | gepflegt |
| Provision für Käufer | Die Käufercourtage beträgt 3,57% inkl.Mwst. des beurkundeten Kaufpreises. |
| Provisionshinweis | Die Käufercourtage beträgt 3,57% inkl.Mwst. des beurkundeten Kaufpreises. Sie ist bei Abschluss des Kaufvertrages verdient und fällig. Mit dem Verkäufer besteht ein Maklervertrag zur Zahlung der Courtage in gleicher Höhe. |

**Objektbeschreibung:**

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

**Lütt Immobilien, Inh.: Meik Lütt**
Schmalfelder Landstraße 4 - 24640 Hasenmoor-Fuhlenrüe - Tel.: +49 (0)40 / 355 85 155
info@luett-immobilien.com - www.luett-immobilien.com

# Eckdaten

> Dachgeschosswohnung
> Henstedt-Ulzburg
> 4 Zimmer
> 56,42 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 57

Wir freuen uns, Ihnen als Nachweis-/Vermittlungsmakler das folgende Objekt zum Kauf anbieten zu dürfen:

Nutzen Sie jetzt die Gelegenheit und beginnen Sie mit dem Vermögensaufbau durch Immobilien.
Diese schöne, sehr gut geschnittene Kapitalanlage liegt in grüner und ruhiger Lage von Henstedt-Ulzburg und wartet auf einen neuen Eigentümer.
Bushaltestelle und Bahnanschluss sind nur wenige Minuten entfernt, ebenso die täglichen Einkaufsmöglichkeiten.
Die Wohnung ist aktuell vermietet und das Mietverhältnis sehr harmonisch.
Die Eigenbedarfskündigung der Mieter ist im Mietvertrag ausgeschlossen.

Bei dem angebotenen Objekt handelt es sich um eine 4 Zimmer Dachgeschoß Maisonette Wohnung in einer 1992 errichteten Wohnanlage bestehend aus insgesamt 9 Wohnhäusern und 81 Wohneinheiten, nebst Tiefgarage und Außenstellplatz in Henstedt-Ulzburg Süd.
Die Wohnung verfügt offiziell über 56,42 m2, aufgeteilt auf 2 Zimmer, Flur, Küche und Vollbad mit Badewanne und Dusche, sowie eine große sonnige Loggia.
Die Wohnung ist hell, freundlich und von den Mietern gut gepflegt.
Über eine offene Treppe im Wohnzimmer gelangen Sie in das Dachgeschoß.
Hier sind zwei weitere Räume untergebracht, die als zusätzliche Nutzfläche mit 45m2 nicht zur eigentlichen Wohnfläche zählen, aber wohnlich eingerichtet sind.
Beide Räume verfügen über große Veluxfenster zur Belichtung, im rechten Raum ist zusätzlich ein großer Einbauschrank maßgefertigt worden.
Die Wohnung ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet und verfügt zusätzlich über einen großen Kellerraum im Objekt und einen zugeordneten Außenstellplatz.
Fahrradkeller und Trockenraum sind ebenfalls vorhanden.
Der Schnitt ist ideal für eine Einzelperson, ein Paar oder auch die kleine Familie. Die Gebäudesubstanz des Gemeinschaftseigentums sehr gepflegt.
Die Heizungen wurden in den letzten Jahren erneuert.
Instandhaltungsrücklage und laufende Instandhaltung werden regelmäßig ausgeführt.
Die Eigentümergemeinschaft ist harmonisch und die Hausverwaltung wurde seit Erbauung im Jahr 1992/1993 nicht gewechselt.
Ideale Voraussetzungen als Kapitalanlage zum Einstieg in den Immobilienmarkt.

## Ausstattung:

- helle, moderne Einbauküche
- Badezimmer mit Wanne und Dusche
- Garderobe
- Fliesenböden in Bad und Küche
- Maisonette
- Laminat-und Designbelag in den Wohnräumen
- Dachgeschoß mit Teppichboden und Laminat
- große Loggia nach Süd-Westen
- sehr hell
- volle Stehhöhe trotz Dachgeschoßlage
- großer Kellerraum
- Außenstellplatz
- Fahrradkeller und Trockenraum

## Lagebeschreibung:

Henstedt-Ulzburg:
Die Gemeinde liegt rund 15 Kilometer nördlich der Hamburger Stadtgrenze an der A 7 sowie mehreren Schnell- und Regionalbahn-Linien der AKN Eisenbahn (HVV-Linien A 1, A 2 und A 3).

Henstedt-Ulzburg liegt an der Entwicklungsachse Nord in der Hamburger Metropolregion direkt nördlich der Stadt Norderstedt sowie südlich von Kaltenkirchen. Das Gebiet grenzt, im Uhrzeigersinn geordnet und im Norden beginnend, an Kaltenkirchen, Kisdorf, Wakendorf II, Tangstedt, Norderstedt, Quickborn, Ellerau und Alveslohe.

Die Flüsse Alster und Pinnau entspringen in der Gemeinde. An der Grenze zu Ellerau liegt die Quelle des Ebachs, außerdem entspringen Nebenflüsse der Alster wie Wöddelbek und Höllenbek in Henstedt-Ulzburg. Daneben durchfließen mehrere Bäche wie die Krambek, die Bredenbek und die Wischbek das Gemeindegebiet.

Henstedt-Ulzburg ist derzeit die größte Gemeinde Schleswig-Holsteins und die siebtgrößte Deutschlands ohne Stadtrecht, wobei die sechs größten sich allesamt in Niedersachsen befinden. In der Raumplanung des Landes Schleswig-Holstein wird der Ort als Stadtrandkern I. Ordnung eingestuft.

Ulzburg Süd (auch Ulzburg-Süd geschrieben) entstand in großen Teilen erst seit den 1980er Jahren. Bis heute werden dort in großem Stil Neubaugebiete vorwiegend für Reihenhäuser und für Einfamilienhäuser auf kleinen Grundstücken ausgewiesen. Ein eindeutiges Zentrum besitzt der Ortsteil nicht. Einzelhandel besteht teilweise langgezogen am südlichen Ende des Ortsteils entlang der Ulzburg Süd durchquerenden Landesstraße. Ein Nahversorgungszentrum mit einem Supermarkt, einem Discounter und einem Drogeriemarkt wurde demgegenüber weiter östlich, an der Straße Dammstücken errichtet. Im Westen von Ulzburg Süd befindet sich der gleichnamige AKN-Bahnhof, ansonsten ist der Ort über die Buslinien 293 und 616 nach Ulzburg und Norderstedt an den ÖPNV angebunden. *Quelle Wikipedia*

## Sonstiges:

Die Maklercourtage unserer angebotenen Objekte beträgt jeweils 3,57%

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

**Lütt Immobilien, Inh.: Meik Lütt**
Schmalfelder Landstraße 4 - 24640 Hasenmoor-Fuhlenrüe - Tel.: +49 (0)40 / 355 85 155
info@luett-immobilien.com - www.luett-immobilien.com

# Eckdaten

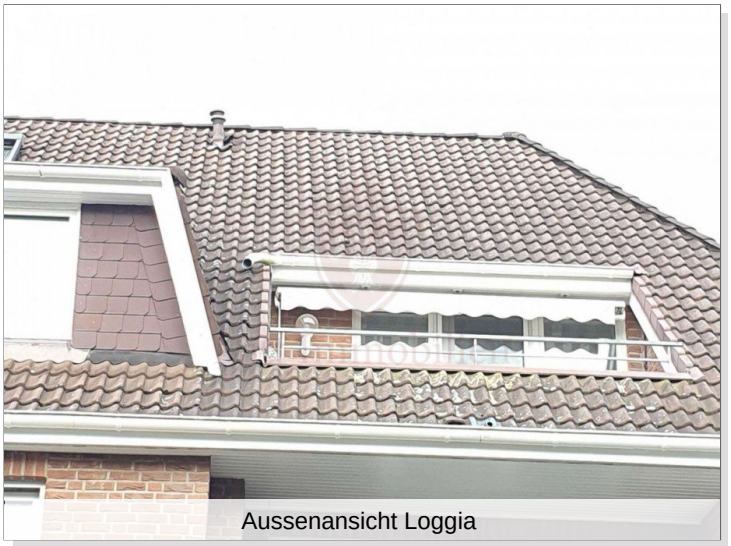
> Dachgeschosswohnung
> Henstedt-Ulzburg
> 4 Zimmer
> 56,42 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 57

des beurkundeten Kaufpreises für Käufer und Verkäufer bei Wohnimmobilien, 7,14% des beurkundeten Kaufpreises für Käufer von Gewerbeimmobilien, sowie 3,57 Bruttomieten für den Mieter bei Gewerberäumen jeweils inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer, soweit im Expose nicht ausdrücklich eine andere Courtagehöhe angegeben wurde. Sie ist verdient und fällig bei Abschluss eines Miet- / Kaufvertrages und vom Mieter / Käufer / Verkäufer an die Firma Lütt Immobilien zu zahlen. Wir sind berechtigt, auch für den anderen Vertragspartner provisionspflichtig tätig zu werden.
Im Übrigen gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die zwingender Bestandteil eines jeden Angebotes sind. Irrtum und Zwischenverkauf / -vermietung bleiben vorbehalten.
Alle unsere Angaben basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir können keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben übernehmen.
Der Maklervertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande.

Geldwäschegesetz:
Als Immobilienmaklerunternehmen ist die Firma Lütt Immobilien nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten - beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

Ihnen gefällt die Präsentation unserer Angebote und Sie überlegen ebenfalls Ihre Immobilie zu veräußern?
Dann lassen Sie sich gerne unverbindlich von uns beraten und sich die Möglichkeiten eines Verkaufs oder einer Vermietung aufzeigen.
Wir freuen uns auf Sie.

**Objektbilder:**


Aussenansicht Loggia

Detail Treppenhaus

Wohnzimmer, Treppe.1

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

**Lütt Immobilien, Inh.: Meik Lütt**
Schmalfelder Landstraße 4 - 24640 Hasenmoor-Fuhlenrüe - Tel.: +49 (0)40 / 355 85 155
info@luett-immobilien.com - www.luett-immobilien.com

# Eckdaten

> Dachgeschosswohnung
> Henstedt-Ulzburg
> 4 Zimmer
> 56,42 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 57

Balkon.1

Hauseingang

Außenansicht Geba

KuDetail

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

**Lütt Immobilien, Inh.: Meik Lütt**

Schmalfelder Landstraße 4 - 24640 Hasenmoor-Fuhlenrüe - Tel.: +49 (0)40 / 355 85 155
info@luett-immobilien.com - www.luett-immobilien.com

# Eckdaten

> Dachgeschosswohnung
> Henstedt-Ulzburg
> 4 Zimmer
> 56,42 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 57

Badezimmer

Esszimmer / Schlafzimmer

Wohnzimmer

Dachgeschoß, links

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

**Lütt Immobilien, Inh.: Meik Lütt**
Schmalfelder Landstraße 4 - 24640 Hasenmoor-Fuhlenrüe - Tel.: +49 (0)40 / 355 85 155
info@luett-immobilien.com - www.luett-immobilien.com

# Eckdaten

> Dachgeschosswohnung
> Henstedt-Ulzburg
> 4 Zimmer
> 56,42 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 57

Einbauschrank Dachgeschoß, rechts

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

**Lütt Immobilien, Inh.: Meik Lütt**
Schmalfelder Landstraße 4 - 24640 Hasenmoor-Fuhlenrüe - Tel.: +49 (0)40 / 355 85 155
info@luett-immobilien.com - www.luett-immobilien.com

# Eckdaten

> Dachgeschosswohnung
> Henstedt-Ulzburg
> 4 Zimmer
> 56,42 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 57

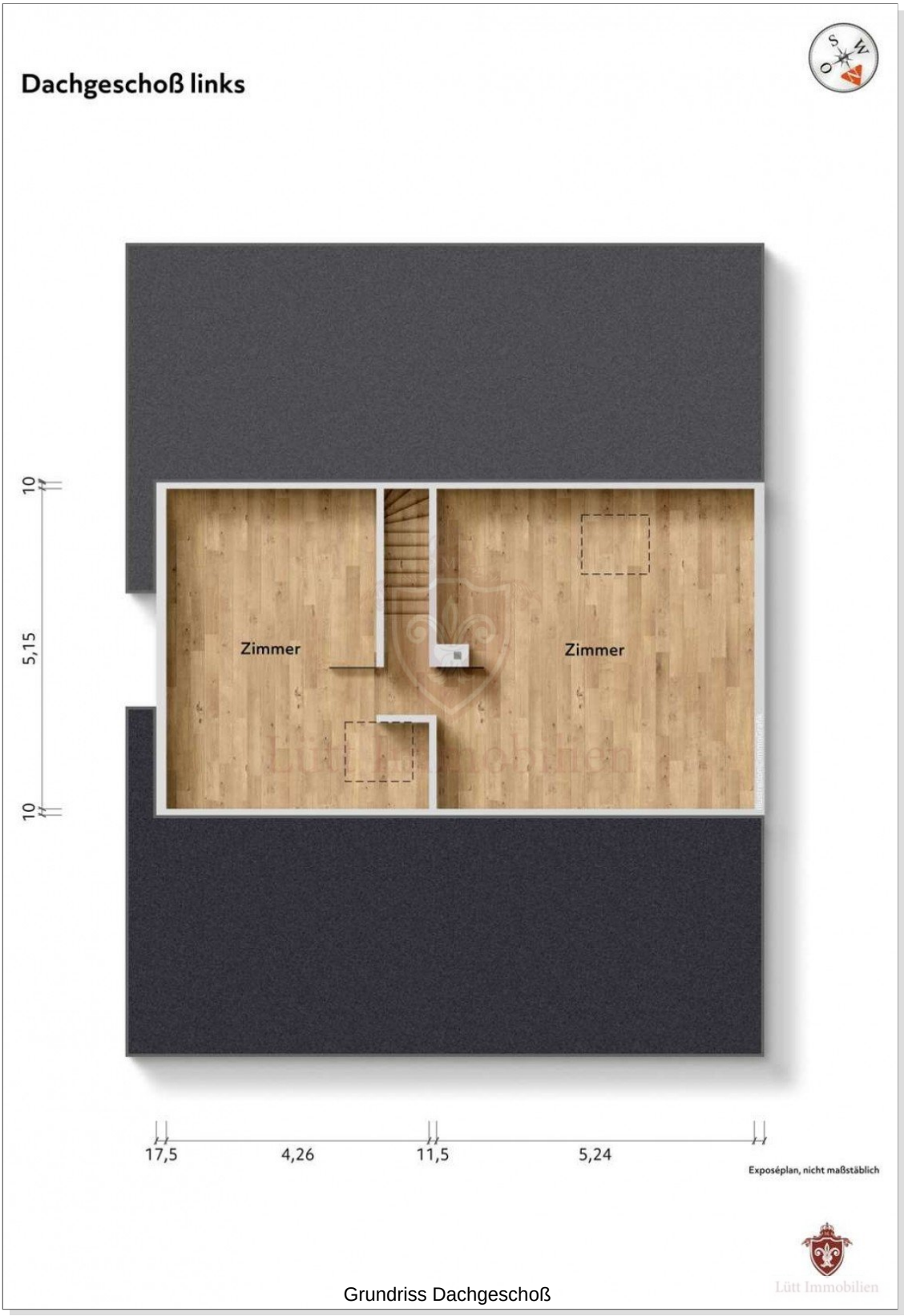
Grundriss Obergeschoß

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

**Lütt Immobilien, Inh.: Meik Lütt**
Schmalfelder Landstraße 4 - 24640 Hasenmoor-Fuhlenrüe - Tel.: +49 (0)40 / 355 85 155
info@luett-immobilien.com - www.luett-immobilien.com

# Eckdaten

> Dachgeschosswohnung
> Henstedt-Ulzburg
> 4 Zimmer
> 56,42 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 57




Grundriss Dachgeschoß

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

> Dachgeschosswohnung
> Henstedt-Ulzburg
> 4 Zimmer
> 56,42 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 57

**Ansprechpartner:**


**Herr Meik Lütt**

**Telefon:** 040 - 355 85 155
**E-Mail:** info@luett-immobilien.com


**Firmendaten:**


**Lütt Immobilien**
Schmalfelder Landstraße 4

24640 Hasenmoor-Fuhlenrüe

Tel.: +49 (0) 40 / 355 85 155
Fax: +49 (0) 40 / 46 96 16 41
E-Mail: info@luett-immobilien.com
Internet: www.luett-immobilien.com

Vertretungsberechtigter Geschäftsführer / Inhaber:
Meik Lütt

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer:DE295962536


Gewerbeerlaubnis gem. §34c GewO wurde erteilt durch:
Bezirksamt Hamburg-Nord
Kümmelstraße 5-7
20243 Hamburg
Gewerbeerlaubnis nach §34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 GewO

Industrie-und Handelskammer zu Lübeck
Fackenburger Allee 2
23554 Lübeck
Gewerbeerlaubnis nach §34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 2, 3a, 3b, 4 GewO

Verbraucherinformation zur Online-Streitbeilegung gemäß Verordnung (EU) Nr. 524/2013:
Im Rahmen der Verordnung über Online-Streitbeilegung zu Verbraucherangelegenheiten steht Ihnen unter https://ec.europa.eu/consumers/odr/ eine Online-Streitbeilegungsplattform der EU-Kommission zur Verfügung.

Aufsichtsbehörde nach § 34c GewO:
IHK Schleswig-Holstein Flensburg-Kiel-Lübeck Bergstraße 2 24103 Kiel
Zweigstelle: IHK zu Lübeck Fackenburger Allee 2 23554 Lübeck

**Ihre Notizen:**

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

> Dachgeschosswohnung
> Henstedt-Ulzburg
> 4 Zimmer
> 56,42 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 57

**AGB:**

Allgemeine Geschäftsbedingungen:

Unsere Tätigkeit erfolgt im Rahmen der §§ 652 ff. des BGB, der allgemeinen kaufmännischen Grundsätze und Gebräuche unter Einhaltung der Standesregeln unseres Berufsstandes. Unsere Tätigkeit ist auf den Nachweis und/oder die Vermittlung von Verträgen gerichtet.

§ 1 Maklervertrag
Mit der Inanspruchnahme der Nachweis- und/oder Vermittlungstätigkeit bzw. mit der Anforderung von Informationen, eines Exposés, der Durchführung von Objektbesichtigungen oder mit der Aufnahme von Verhandlungen mit dem Verkäufer oder dem Vermieter oder deren Stellvertretern, eines von der Firma Lütt Immobilien betreuten Objektes, kommt ein Maklervertrag zwischen dem Miet- und/oder Kaufinteressenten und der Maklerfirma zu den nachfolgenden allgemeinen Geschäftsbedingungen zustande.
Mit der Beauftragung der Nachweis- und/oder Vermittlungstätigkeit eines Mietinteressenten für ein Mietobjekt kommt ein Vermittlungsauftrag mit dem Besteller zustande. Im Falle eines Mietvertragsschlusses mit einem nachgewiesenen und/oder vermitteltem Interessenten obliegt die Pflicht zur Courtagezahlung dem Besteller.
Ein Maklervertrag, der den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Kaufvertrags über eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus oder die Vermittlung eines solchen Vertrags zum Gegenstand hat, bedarf der Textform.
§ 2 Weitergabeverbot
Sämtliche Informationen einschließlich der Objektnachweise der Maklerfirma sind nur für den Kunden und dessen persönlichen Gebrauch bestimmt. Diesem ist es ausdrücklich untersagt, die Objektnachweise und Objektinformationen ohne ausdrückliche Zustimmung der Maklerfirma, die zuvor mindestens in Textform erteilt werden muss, an Dritte weiter zu geben. Verstößt ein Kunde gegen diese Verpflichtung und schließt der Dritte oder andere Personen, an die der Dritte seinerseits die Informationen weitergegeben hat, den Hauptvertrag ab, so ist der Kunde verpflichtet, der Firma Lütt Immobilien die mit ihr vereinbarte Provision inklusive der gesetzlich geltenden Mehrwertsteuer zu entrichten.
§ 3 Doppeltätigkeit
Die Firma Lütt Immobilien darf beidseitig, also auch für den anderen Vertragsteil, sprich Verkäufer und Käufer, entgeltlich tätig werden. Eine wirtschaftliche Verflochtenheit mit dem Verkäufer ist möglich.
§ 4 Eigentümerangaben
Die Firma Lütt Immobilien weist darauf hin, dass die von ihr weitergegebenen Objektinformationen vom Verkäufer bzw. von einem vom Verkäufer beauftragten Dritten stammen und von ihr, der Maklerfirma, auf ihre Richtigkeit nicht überprüft worden sind. Es ist Sache des Kunden, diese Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Das Maklerunternehmen, das diese Informationen nur weitergibt, übernimmt für die Richtigkeit keinerlei Haftung. Die Angebote der Firma Lütt Immobilien sind jeweils freibleibend. Zwischenverkauf und/oder Vermietung werden vorbehalten.
§ 5 Courtageanspruch (Provisionsanspruch)
Der Courtageanspruch (Provisionsanspruch) entsteht, sobald durch die Vermittlung oder aufgrund des Nachweises durch die Firma Lütt Immobilien ein Vertrag zustande gekommen ist, selbst wenn die Maklerfirma bei dem Vertragsabschluss nicht mitgewirkt hat. Es genügt, wenn die Tätigkeit der Maklerfirma zum Abschluss des Vertrages mitursächlich gewesen ist. Gleiches gilt, wenn der Erwerb durch eine Versteigerung erfolgt. Die Provision ist mit dem Abschluss des Vertrages bzw. bei Zuschlagserteilung durch Versteigerung fällig. Sie ist zahlbar binnen 7 Tagen nach Rechnungslegung. Bei Nichtzahlung gerät der Kunde automatisch in Verzug ohne das es einer weiteren Mahnung bedarf.
Die Gebührenrechnung erfolgt aufgrund der abgeschlossenen Courtagevereinbarung (Provisionsvereinbarung) oder, sofern nichts anderes vereinbart ist, nach der im Angebot festgelegten Courtage. Sofern weder eine Courtagevereinbarung abgeschlossen wurde noch eine Courtage im Angebot ausgewiesen ist, erfolgt die Gebührenrechnung gemäß § 6 AGB.
Bei Geschäftskauf, Pacht oder Miete gilt auch die Leistung einer Anzahlung oder die Übernahme eines Objektes als Vertragsabschluss.
Der Courtageanspruch entsteht insbesondere auch dann, wenn durch die Vermittlung und/oder aufgrund eines Nachweises durch die Firma Lütt Immobilien der Erwerb zu Bedingungen erfolgt, die vom Angebot abweichen oder der angestrebte wirtschaftliche Erfolg durch einen gleichwertigen Vertrag oder den Erwerb aus einer Versteigerung heraus erreicht wird. Dies gilt auch, wenn ein Vertrag alternativ über ein anderes Objekt des nachgewiesenen Vertragspartners zustande kommt.
Der Anspruch auf Courtage bleibt bestehen, wenn der zustande gekommene Vertrag aufgrund auflösender Bedingungen erlischt. Das gleiche gilt, wenn der Vertrag aufgrund eines Rücktrittsvorbehaltes des Auftraggebers aufgelöst oder aus anderen, in seiner Person liegenden Gründe rückgängig gemacht oder nicht erfüllt wird. Wird der Vertrag erfolgreich angefochten, so ist derjenige Vertragsteil, der den Anfechtungsgrund gesetzt hat, zum Schadenersatz verpflichtet.
Dies gilt auch für den Fall, dass es mit einem nachgewiesenen Interessenten oder Vertragspartner zu einem Vertragsabschluss kommt, obwohl die Vertragsverhandlungen zwischenzeitlich unterbrochen wurden und das Maklerunternehmen zu späteren Verhandlungen nicht mehr hinzugezogen wird oder eine andere Person die Verhandlungen weiterführt. Die Maklerprovision ist auch dann fällig, wenn die Tätigkeit des Maklerunternehmens nur mitursächlich zur Unterzeichnung des Vertrages war. Die Maklercourtage ist unmittelbar im Anschluss an die Beurkundung bzw. Unterzeichnung des Mietvertrages fällig.
§ 6 Höhe der Courtage (Provision)
1. Die Vermittlungs- und/oder Nachweisgebühr für den Kauf/Erwerb von Haus- und Grundbesitz, Wohnungseigentum, Gewerbefläche sowie Grundstücksgleichen Rechten beträgt für den Käufer 6,25% des beurkundeten Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer. Handelt es sich bei um den Nachweis- und/oder die Vermittlung eines Abschlusses auf einen Kaufvertrag über eine Wohnung oder ein

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

> Dachgeschosswohnung
> Henstedt-Ulzburg
> 4 Zimmer
> 56,42 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 57

Einfamilienhaus so beträgt die Courtage einheitlich 3,57% des beurkundeten Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer vom Verkäufer und Käufer, wenn mit beiden Parteien ein Maklervertrag geschlossen worden ist.
2. Bei der Vermietung von Wohnraum ist der Besteller verpflichtet, eine Courtage in Höhe von 2,38 Nettokaltmieten inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer zu zahlen.

3. Bei der Vermietung/Verpachtung von Gewerbeflächen ist der Mieter/Pächter verpflichtet, eine Courtage in Höhe von 3,57 Bruttomieten inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer zu zahlen.
Dies gilt jeweils, sofern nicht eine abweichende Regelung getroffen wurde.
Die Höhe der genauen Maklerprovision wird in allen Exposés und Verkaufsdarstellungen ausgewiesen.
Die Maklerprovision ist verdient und fällig, sobald durch die Vermittlung oder aufgrund des Nachweises der Firma Lütt Immobilien, der gewollte oder ein wirtschaftlich gleichwertiger Vertrag zustande gekommen ist.
§ 7 Verzug
Sollte der Kunde mit der Zahlung der Maklercourtage in Verzug geraten, so werden ihm gemäß §1 Abs. 1 Diskontsatzüberleitungsgesetz ab dem Verzugszeitpunkt Verzugszinsen p.A. in Höhe von 5% über dem Basiszinssatz der Deutschen Bundesbank berechnet. Für die Bearbeitung und das Porto wird eine Mahngebühr in Höhe von 5,00 EUR berechnet.
§ 8 Informationspflicht
Der Auftraggeber (Eigentümer) wird verpflichtet, vor Abschluss des beabsichtigten Kaufvertrages unter Angabe des Namens und der Anschrift des vorgesehenen Vertragspartners bei der Maklerfirma rückzufragen, ob die Zuführung des vorgesehenen Vertragspartners durch deren Tätigkeit veranlasst wurde.
§ 9 Vollmachtserteilung
Der Auftraggeber erteilt hiermit der Maklerfirma und Ihren Mitarbeitern Vollmacht zur Einsichtnahme in das Grundbuch, in behördliche Akten, insbesondere Bauakten sowie alle Informations- und Einsichtsrechte gegenüber dem WEG-Verwalter, wie sie dem Auftraggeber als Wohnungseigentümer zustehen.
§ 10 Ersatz- und Folgegeschäfte
Eine Honorarpflicht des Auftraggebers gemäß der vereinbarten Provisionssätze besteht auch bei einem Ersatzgeschäft. Ein solches liegt z. B. vor, wenn der Auftraggeber im Zusammenhang mit der von der Maklerfirma entfalteten Tätigkeit, von seinem potenziellen und von der Maklerfirma nachgewiesenen Hauptvertragspartner, eine andere Gelegenheit zum Hauptvertragsabschluss erfährt oder über die nachgewiesene Gelegenheit mit dem Rechtsnachfolger des potenziellen Hauptvertragspartners den Hauptvertrag abschließt oder das nachgewiesene Objekt käuflich erwirbt, anstatt es zu mieten, zu pachten bzw. umgekehrt. Um die Provisionspflicht bei Ersatzgeschäften auszulösen, ist es nicht erforderlich, dass das provisionspflichtige Geschäft mit dem ursprünglich vorgesehenen wirtschaftlich gleichwertig im Sinne der von der Rechtssprechung zum Begriff der wirtschaftlichen Identität entwickelten Voraussetzungen sein muss.
§ 11 Notarielle Beurkundung/ Abschluss eines Mietvertrages/ Pachtvertrages
Die Maklerfirma hat Anspruch auf Anwesenheit bei der Unterzeichnung des Kauf-, Miet- oder Pachtvertrages sowie auf ein Exemplar der jeweiligen Verträge. Bei Kaufverträgen hat die Maklerfirma das Recht, Ihren Provisionsanspruch durch eine Maklerklausel im Vertrag mit beurkunden zu lassen.
§ 12 Haftungsbegrenzung
Die Haftung der Maklerfirma wird auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt.
§ 13 Verjährung
Die Verjährungsfrist für alle Schadensersatzansprüche des Kunden gegenüber der Firma Lütt Immobilien beträgt 3 Jahre. Sie beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem die Schadensersatzverpflichtung auslösende Handlung begangen worden ist. Sollten die gesetzlichen Verjährungsregelungen im Einzelfall zugunsten der Maklerfirma zu einer kürzeren Verjährung führen, so gelten diese.
§ 14 Gerichtsstand
Sind Maklerfirma und Kunde Vollkaufleute im Sinne des Handelsgesetzbuches, so ist als Erfüllungsort für alle aus dem Vertragsverhältnis herrührenden Verpflichtungen und Ansprüche und als Gerichtsstand der Firmensitz der Maklerfirma vereinbart.
§ 15 Nebenabreden
Mündliche Nebenabreden zu den Angeboten der Firma Lütt Immobilien bedürfen zur ihrer Rechtswirksamkeit der Bestätigung durch die Maklerfirma mindestens in Textform.
§ 16 Datenschutz
Alle personen- und objektbezogenen Daten werden von der Firma Lütt Immobilien ausschließlich nur für die Bearbeitung des Auftrags verwendet und vertraulich behandelt.
Der Auftraggeber stimmt der Datenweitergabe an Dritte zu, sofern dies für die Erfüllung des Auftrags erforderlich ist. Eine darüber hinausgehende Weitergabe der Daten erfolgt nicht.
§ 17 Salvatorische Klausel
Sollten eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein oder werden, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen und des Vertrages hiervon nicht berührt werden. Dies gilt auch, wenn innerhalb einer Regelung ein Teil unwirksam ist, ein anderer Teil aber wirksam.
Die jeweils unwirksame Bestimmung soll zwischen den Parteien durch eine Regelung ersetzt werden, die den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommt und im übrigen den vertraglichen Vereinbarungen nicht zuwider läuft.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

**Lütt Immobilien, Inh.: Meik Lütt**
Schmalfelder Landstraße 4 - 24640 Hasenmoor-Fuhlenrüe - Tel.: +49 (0)40 / 355 85 155
info@luett-immobilien.com - www.luett-immobilien.com