

WERTE SCHAFFEN

in Hamburg und Umland





INHALT

- 02** VORWORT
- 03** REFERENZEN
- 04** ÜBERNAHME DER PROSPEKTHAFTUNG
- 05** RISIKEN UND CHANCEN
- 09** WERBUNGSKOSTEN
- 10** STEUERLICHE BETRACHTUNG

- 17** DER STANDORT HAMBURG
- 22** DER STADTTEIL RAHLSTEDT
- 34** DAS OBJEKT
 - OBJEKTDATEN
 - OBJEKTANSICHTEN
 - GRUNDRISSE
- 54** BAU- UND LEISTUNGS-BESCHREIBUNG
- 69** KAUF- UND VERTRAGSABWICKLUNG
- 71** TEILUNGSERKLÄRUNG
- 81** KAUFVERTRAG
- 93** VERWALTERVERTRAG
- 101** HINWEISE/HAFTUNG
- 103** IMPRESSUM

DIE SWP GROUP STELLT SICH VOR

03

Die SWP Group besteht aus verschiedenen inhabergeführten Immobiliengesellschaften mit dem Schwerpunkt Wohnimmobilien in Hamburg und Umland. Wir sind seit vielen Jahren erfolgreich im Immobilienbereich tätig und haben uns auf die Projektierung und Durchführung von Altbausanierungen und auf Haus- und Wohnungsbauprojekte spezialisiert. Den einzigartigen Charakter einer Immobilie erhalten und sie gleichzeitig modern gestalten – das ist unser Anspruch bei der Entwicklung eines Immobilienprojektes. Wir sind der festen Überzeugung, dass eine Immobilie die beste Kapitalanlage für den mittel- bis langfristigen Anlagehorizont ist. Deshalb finden nicht alle unsere Projekte den Weg in den Verkauf, sondern bleiben auch zum Teil in unserem eigenen Bestand.



HAMBURG-OTTENSEN

Wohnungspaket
2-4 Zimmerwohnungen
energetische Sanierung
Verkauf 2013



HAMBURG-WINTERHUDE

MFH
mit 28 1-4 Zimmerwohnungen
Baugenehmigung Dachgeschoß
Verkauf 2010/2011



HAMBURG-UHLENHORST

MFH
Baugenehmigung Dachgeschoßausbau
Verkauf 2012

ÜBERNAHME DER PROSPEKTVERANTWORTUNG

Prospektherausgeber des vorgesehenen Kaufvertrages über den Kauf von Eigentumswohnungen ist die Firma SWP Vertriebsservice GmbH & Co KG. Die in diesem Prospekt angebotene Kapitalanlage ist an Interessenten mit Fokus auf eine langfristige Eigennutzung oder Weitervermietung gerichtet. Ungeeignet ist die Kapitalanlage für Interessenten mit kurzfristigen festen Renditeerwartungen sowie kurzfristigem Spekulationsmotiv. Unser Angebot zum Erwerb einer Eigentumswohnung in dem Objekt „Köderheide 29“ in Hamburg richtet sich an Anleger, welche eine sachwertorientierte Altersvorsorge oder einen langfristigen Kapitalaufbau unter Berücksichtigung aller in Betracht zu ziehenden Risiken und Chancen erwägen. Detaillierte Angaben dazu finden Sie auf den nachfolgenden Seiten.

Der Prospekt informiert den Investor nach Überzeugung des Herausgebers wahrheitsgemäß, sorgfältig und vollständig über alle Umstände, die für die Entscheidung des Investors über die angebotene Investition von wesentlicher Bedeutung sind oder sein können. Es sind nur die

zum Prospekterstellungszeitpunkt bekannten Sachverhalte maßgebend. Planungs- und Berechnungsgrundlagen stehen unter dem Vorbehalt der jederzeit möglichen Veränderung. Die derzeitige Bau-, Verwaltungs- und Finanzverwaltungspraxis sowie die Rechtsprechung können sich verändern. Eine daraus resultierende Haftung wird nachvollziehbarerweise nicht übernommen. Dieser Haftungsausschluss bezieht sich auch auf zukünftige Entwicklungen von Finanzierungs- und Bewirtschaftungskosten sowie notwendige Instandhaltungsmaßnahmen.

Die im Prospekt enthaltenen Möblierungsvorschläge, Fotos und Illustrationen sind als Vorschläge zu verstehen und gehören nicht zum Lieferumfang. Die Realisierung von Planungen steht unter dem Vorbehalt der Genehmigungsfähigkeit seitens der entsprechenden Behörden. Gültigkeit haben ausschließlich die notariell beurkundeten Verträge. Im Prospekt werden zukünftigen Kunden bereits jetzt die Teilungserklärung, ein Kaufvertragsentwurf und der Verwaltervertrag bekannt gegeben.

Da auch die abzuschließenden Verträge Veränderungen in sachlicher und rechtlicher Hinsicht unterliegen können, besitzen nur die letztendlichen wechselseitig abgeschlossenen Verträge Gültigkeit. Alle im Prospekt hinterlegten Texte, Fotos und Illustrationen sind urheberrechtlich geschützt. Der Prospektaufbau und -inhalt orientiert sich am IDWS4-Standard der Wirtschaftsprüfer (Stand: 18.05.2006). Der Prospektherausgeber versichert, dass er nach bestem Wissen und Gewissen über alle für die Anlageentscheidung wesentlichen Umstände im Prospekt vollständig und richtig aufgeklärt hat.

Aufgrund der Komplexität und Auswirkung auf unterschiedlichste Fachgebiete, welche der Erwerb einer Eigentumswohnung mit sich bringt, können wir trotz gewissenhafter Prüfung und sorgfältiger Erarbeitung Irrtümer nicht ausschließen. Der Prospekt wurde im Januar 2020 erstellt und im Anschluss herausgegeben.

SWP Vertriebsservice GmbH & Co KG
Christian Schwab, Geschäftsführer

RISIKEN UND CHANCEN

A. DAS ALLGEMEINE RISIKO EINES IMMOBILIENEIGENTÜMERS

Das allgemeine Risiko besteht in einer gewissen Abhängigkeit von konjunkturellen Schwankungen und allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklungen. Dass auch eine Immobilieninvestition den allgemeinen Spielregeln von Angebot und Nachfrage unterliegt, hat die Vergangenheit deutlich gemacht.

B. STANDORTRISIKO

Mitentscheidend für den Wertzuwachs einer Immobilie ist die Entwicklung des Standortes, wobei sowohl die Entwicklung des Großraumes der Stadt als Ganzes, als auch die Entwicklung der Stadt selbst eine entsprechende Rolle spielen. Berücksichtigt werden müssen diesbezüglich Komponenten wie die Arbeitslosenquote bzw. Industrieansiedlungen, die in starkem Maße Einfluss darauf haben, inwiefern sich Hamburg langfristig entwickelt.

C. MIETAUSFALLRISIKO

Der Investor trägt das alleinige grundsätzliche Risiko, dass seine Wohnung ganz oder zeitweise nicht vermietet werden kann. Ferner, dass es aufgrund mangelnder Bonität des Mieters zu Mietausfällen und weiteren Belastungen kommen kann. An dieser Stelle wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass vom Verkäufer keinerlei Mietgarantien übernommen werden.

D. QUALITÄT DER VERWALTUNG

Die nachlässige Verwaltung einer Immobilie kann zu Wertminderungen, eingeschränkter Vermietbarkeit sowie eventuell zu erhöhten Reparaturaufwendungen führen. Darüber hinaus entscheidet der Verwalter über die Auswahl der Mieter. Deren Bonität und Umgang mit der Mietsache sind für die Werthaltigkeit der Immobilie von großer Bedeutung. Sofern hierauf nicht in gebotenem Maße geachtet wird, besteht das Risiko des Mietausfalles und



- einer unzureichenden Anschlussvermietung bei Mieterwechsel.

E. DIE INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE

Die Instandhaltungsrücklage stellt eine finanzielle Reserve der Wohnungseigentümer dar, um Instandsetzungen am Gemeinschaftseigentum (Dach, Fassade, Treppenhaus, Heizungsanlage etc.) im Bedarfsfall bezahlen zu können.

Im Übrigen entscheiden in der Folge die Wohnungseigentümer auf der jährlich abzuhaltenen Eigentümerversammlung über die tatsächliche Höhe der Instandhaltungsrücklage. Diese kann per Beschluss der Eigentümerversammlung erhöht, aber auch verringert werden. Innerhalb eines Zeitraums von 15 bis 40 Jahren muss damit gerechnet werden, dass das Ergreifen von grundlegenden Maßnahmen zur Instandsetzung bzw. Modernisierung des Wohngebäudes vonnöten sein kann den Ersatz von

Verschleißbauteilen oder die Angleichung des Wohngebäudes an etwaig geänderte Wohnbedürfnisse oder Vorstellungen potenzieller Mieter. Unter Umständen ist denkbar, dass der Einsatz erheblicher zusätzlicher finanzieller Mittel für die Modernisierung und Instandhaltung bereits vor Ablauf von 15 Jahren erforderlich wird.

Die durch die Durchführung der vorgenannten Maßnahmen entstehenden Kosten sind in der Regel durch die erwirtschaftete Instandhaltungsrücklage nicht zu begleichen, sodass der dadurch nicht abgedeckte Kostenanteil per Sonderumlage auf die einzelnen Eigentümer (Investoren) umgelegt werden muss. Zu berücksichtigen ist ferner, dass der Investor das Risiko von Instandsetzungsmaßnahmen am Sondereigentum (Wohneinheit) grundsätzlich allein trägt, soweit er nicht vom Mieter oder einem Dritten Ersatz verlangen kann. Diesbezüg-

lich ist dem Investor zwingend anzuraten, eine eigenständige Rücklage in Form einer Sparanlage anzulegen.

F. DAS FINANZIERUNGSRISIKO

Die Finanzierung erfolgt in der Regel aus Eigenkapital und Fremdmitteln. Für den Fall der Vereinbarung eines Disagios (Unterschiedsbetrag zwischen Netto- und Bruttofremdmitteln) wird für die erste Zinsfestschreibungsperiode der Zinssatz reduziert.

Da das Disagio steuerlich sofort abgeschrieben werden kann und außerdem den Nominalzinssatz senkt, liegt hierin ein Vorteil. Dem steht allerdings der Nachteil einer höheren Kreditaufnahme (in Höhe der Bruttofremdmittel) gegenüber, sofern das Disagio nicht aus Eigenmitteln des Investors bezahlt, sondern mitfinanziert wird, da das Brutto- und nicht das Nettodarlehen vom Investor zu verzinsen und

- zu tilgen ist. Nach Ablauf der ersten Zinsfestschreibungsperiode wird die finanzierende Bank 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 Investition, wodurch sich eine liquiditätsmäßige Verschlechterung oder Verbesserung im Verhältnis zu den Mieteinnahmen ergeben kann. Soweit der für eine eventuelle Darlehensfinanzierung zu leistende Kapitaleinsatz die Mieteinnahmen übersteigt, muss der Investor die sich ergebende Unterdeckung, die sich bei Mietausfall entsprechend erhöht, aus eigenen Mitteln aufbringen. Ist er hierzu nicht in der Lage, besteht die Gefahr des Verlustes des eingesetzten Eigenkapitals und des mit der Immobilie geschaffenen Wertes.

G. NICHT IM KAUFPREIS ENTHALTENE KOSTEN

Beim Erwerb einer Immobilie muss der Käufer beachten, dass folgende Kostenstellen nicht im Kaufpreis enthalten sind: Kosten/Zinsen einer seitens des Investors beanspruchten Finanzierung des Kaufpreises. Kosten für die von dem finanzierenden Kreditinstitut eventuell geforderten Zusatzsicherheiten; hierzu können unter anderem Aufwendungen für die Stellung einer Ausfallgarantie zählen, z. B. eine Kapital- oder Risikolebensversicherung. Erwerbsnebenkosten wie Notargebühren, Grundbuchgebühren und Grunderwerbssteuer; die zu kalkulierende Grunderwerbssteuer (auf den Kaufpreis) liegt in Hamburg derzeit bei 4,5 %, die Kosten für Notar und Grundbuchamt (auf Gesamtpreis/Kaufvertragsabwicklung) belaufen sich auf ca. 2 %.

Sämtliche Haus- und Grundstücksaufwendungen (Strom, Gas, Heizung, Wasser, Versicherung

usw.), die nach Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten entstehen, sowie Folgebetreuungskosten trägt der Käufer. Kapitalanleger können Nebenkosten im gesetzlichen Rahmen auf den jeweiligen Mieter umlegen. Kosten der Verwaltung des Gemeinschafts- und Sonder Eigentums, Gebühren von Rechtsanwälten, Steuerberatern und Wirtschaftsprüfern, die möglicherweise im Interesse des Investors beauftragt werden sollten.

H. IM KAUFPREIS ENTHALTENE KOSTEN

Der Kaufpreis beinhaltet nicht nur die Kosten für Grundstück, Gebäude und Sanierung, sondern auch die für die Durchführung der Investition erforderlichen Dienstleistungs- und Funktions-trägergebühren (z. B. Konzeption, Vertrieb und Marketing). In der Regel betragen die vorbezeichneten Kosten etwa 8 % zzgl. Mehrwertsteuer vom Kaufpreis. Aus diesem Grund wird ein Investor bei einer Weiterveräußerung seiner



- Immobilie zunächst nicht den kaufvertraglich vereinbarten Kaufpreis erzielen können. Hierzu ist es erforderlich, dass der nicht exakt zu prognostizierende Wertzuwachs der Immobilie zunächst die im Kaufpreis enthaltenen Dienstleistungs- und Funktionsträgergebühren kompensiert. Kurzfristige Spekulationsgewinne bilden von daher die absolute Ausnahme und sollten nicht im Mittelpunkt der Zielsetzung des Investments stehen.

I. INSOLVENZ BZW. LEISTUNGSUNFÄHIGKEIT DES BAUTRÄGERS/VERKÄUFERS

Die Insolvenz bzw. Leistungsunfähigkeit des Bauträgers/Verkäufers während der Durchführung der Baumaßnahme kann wirtschaftliche Nachteile mit sich bringen. Ungeachtet einer möglichen Insolvenz des Verkäufers hat der Käufer nach der Bildung des Wohn- und Teileigentums sowie der Eintragung einer Auflassungsvormerkung im Grundbuch die rechtliche Sicherheit bezüglich des Eigentumserwerbs des Vertragsgegenstandes.

Herstellungsansprüche können dann allerdings nur bedingt oder gar nicht durchgesetzt werden. Dies hat zur Folge, dass der Investor in Übereinkunft mit den übrigen Investoren die noch notwendigen Modernisierungs- und Ausbauleistungen eigenverantwortlich ausführen lassen muss. Die hierdurch entstehenden Kosten, soweit diese den bereits entrichteten Kaufpreis übersteigen, können gegenüber dem Bauträger/Verkäufer geltend gemacht werden. Beachtet werden muss aber, dass selbst bei einer rechtskräftig festgestellten Zahlungsschuld des Bauträgers/Verkäufers aufgrund von Insolvenz eine vollständige Befriedigung des Käufers in aller Regel nicht zu erreichen ist.

Weiterhin wird ausdrücklich festgestellt, dass die dargestellten Risiken nicht abschließend sind. Unter Berücksichtigung allgemeiner Erfahrungsgrundsätze wurden hier die wesentlichen Risiken aufgeführt. Zudem wird darauf hingewiesen, dass bei der Entscheidung bezüglich

einer Immobilieninvestition neben den behandelten investitionsspezifischen Risiken auch die persönlichen und individuellen Verhältnisse des Erwerbers (Alter, Einnahmesicherheit etc.) zu berücksichtigen sind.

WERBUNGSKOSTEN BEI VERMIETUNG UND VERPACHTUNG

ALLGEMEIN

Gemäß § 9 Abs. 1 EStG sind Werbungskosten sämtliche Aufwendungen zum Erwerb, Sicherung und Erhaltung von Einnahmen. Anschaffungs- und Herstellungskosten können im Rahmen der Überschussermittlung anteilig in Form von Abschreibungen berücksichtigt werden, wobei Anschaffungskosten für Grund und Boden nicht abschreibungsfähig sind. Andere Aufwendungen (Fremdkapitalzinsen, Disagio, Finanzierungskosten, Betriebskosten, Verwaltungskosten, Kosten der Instandhaltung, Grundsteuer ...) sind als sofort abziehbare Werbungskosten im Veranlagungsjahr der Auszahlung berücksichtigungsfähig.

DISAGIO

Disagio ist die Differenz zwischen dem Auszahlungsbetrag und dem Nennbetrag eines Darlehens. Im Rahmen der Überschussermittlung wird das Disagio zum Zeitpunkt der Zahlung oder des Einbehaltes als Werbungskosten erfasst. Dieser Ansatz führt regelmäßig zu anfänglichen steuerlichen Verlusten, da hier Zinsaufwendungen zeitlich vorverlagert werden. Die Vereinbarung eines Disagios von bis zu 5 % der Darlehenssumme bei einer Darlehenslaufzeit von mind. 5 Jahren ist nach Meinung der Finanzverwaltung als marktüblich anzusehen (Erlass des Bundesfinanzministeriums vom 31. August 1990, sog. „Bauherren-Erlass“).

LINEARE ABSCHREIBUNG

Die lineare Abschreibung gemäß § 7 Abs. 4 EStG ist bezüglich der Herstellungs- und Anschaffungskosten in Abzug zu bringen, wobei im Jahr der Anschaffung gegebenenfalls eine zeitanteilige Abschreibung durchzuführen ist. Als Jahr der Anschaffung gilt in der Regel das Jahr des Übergangs von Besitz, Nutzen und Lasten. Die lineare jährliche Gebäudeabschreibung beträgt 2,0 % der Anschaffungs- und Herstellungskosten.

09



...

STEUERLICHE BETRACHTUNG

EINKOMMENSTEUERVORAUSZAHLUNG BZW. EINTRAGUNG EINES LOHNSTEU- ERFREIBETRAGES

Die voraussichtlich ausgleichsfähigen Verluste können bereits im Einkommensteuervorauszahlungsverfahren (§ 39a Abs.1 Nr. 5b EStG oder in Form eines Freibetrages auf der Lohnsteuerkarte § 39a Abs. 1 Nr. 5b EStG) berücksichtigt werden, soweit die Begrenzung des § 2 Abs. 3 EStG nicht greift. Dies gilt erst für Veranlagungszeiträume, die nach der Fertigstellung oder der Anschaffung der Immobilie beginnen. Wird ein Gebäude vor dem Kalenderjahr seiner Fertigstellung angeschafft, tritt an die Stelle der Anschaffung die Fertigstellung (§ 37 Abs. 3 Satz 8 und 9 EStG). Für das Lohnsteuerermäßigungsverfahren ist ein amtlich vorgeschriebener Vordruck zu verwenden. Der Antrag muss spätestens bis zum 30. November des Kalenderjahres gestellt werden, für das die Lohnsteuerkarte gilt (§ 39a Abs. 2 Satz 3 EStG).

I. EINKOMMENSTEUER Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Der Erwerber, der die Immobilie vermietet, erzielt Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung i. S. d. § 21 EStG. Diese Einkünfte werden durch eine sogenannte Überschussrechnung ermittelt (§ 2 Abs. 2 Nr. 2 EStG). Dabei werden von den Einnahmen aus der Vermietung die entstandenen Kosten als Werbungskosten abgezogen. Übersteigen die Werbungskosten die Mieteinnahmen, kann der Verlust aus Vermietung und Verpachtung grundsätzlich mit den übrigen Einkünften verrechnet werden, sodass sich das zu versteuernde Einkommen und damit letztlich die Steuerlast vermindert. Eine solche Verrechnung ist nur dann ausgeschlossen, wenn bei der Vermietung die erforderliche Einkünfteerzielungsabsicht fehlt (vgl. dazu Abschnitt 5) oder die Vorschrift des § 15b EStG greift. Hält der Erwerber die Wohnung nicht in seinem Privatver-

mögen, sondern in einem Betriebsvermögen, gehören die erzielten Einnahmen zu den Einkünften aus Gewerbebetrieb i. S. d. § 15 EStG. In diesem Fall gelten bestimmte Besonderheiten, die in Abschnitt 7.4. dargestellt werden.

2. WERBUNGSKOSTEN

2.1 Allgemeines

Zu den abziehbaren Werbungskosten gehören neben den Betriebskosten auch die Kosten für die Instandsetzung und Instandhaltung des Gebäudes, seine Verwaltung sowie die Finanzierungskosten. Bei den Kosten für die Eintragung der Grundschuld handelt es sich um Nebenkosten der Finanzierung, sodass diese als Werbungskosten abziehbar sind. Die Kosten für den Kaufvertrag (Notar), die Grunderwerbsteuer und die Eintragung des Eigentümers im Grundbuch stellen Nebenkosten der Anschaffung dar und sind deshalb nicht als Werbungskosten absetzbar. Auch etwaige Bauzeitinsen,



- die der Erwerber an den Verkäufer für die Zeit bis zum Lastenwechsel zu zahlen hat, stellen Anschaffungskosten dar. Soweit die Anschaffungskosten auf das Gebäude entfallen, können sie jährlich mit einem im Gesetz bestimmten Prozentsatz als Werbungskosten abgezogen werden. Diesen Betrag nennt das Gesetz Absetzung für Abnutzung (AfA). Für den Grund und Boden gewährt das Gesetz keine AfA, weil dieser nicht abnutzbar ist.

2.2 ABSCHREIBUNGEN

Erwirbt der Anleger eine vom Verkäufer zu erstellende Wohnung, wird er steuerlich so gestellt, als habe er eine bereits fertig gestellte Wohnung erworben. Die Kosten für den Bau stellen daher bei dem Erwerber nicht nachträgliche Herstellungskosten dar, sondern sind Teil der Anschaffungskosten. Für den Teil der Anschaffungs- und Herstellungskosten, die nicht begünstigten Grund und Boden zuzurechnen ist, kann der Erwerber die sogenannte Normalabschreibung gem. § 7 Abs. 4 EStG geltend machen. Soweit die Anschaffungs- und Herstellungskosten dem Grund und Boden zuzuordnen

sind, ist eine Abschreibung nicht möglich, weil der Grund und Boden nicht abnutzbar ist. Die Anschaffungs- und Herstellungskosten des Erwerbers müssen daher in folgende „Elemente“ aufgeteilt werden: Grund und Boden, Altbaubsubstanz und Modernisierung. Diese Aufteilung wird grundsätzlich nach dem Verhältnis der Verkehrswerte dieser „Elemente“ vorgenommen. Zuständig ist hierfür das Betriebsfinanzamt des Verkäufers.

3. GEBÄUDE

Für den Teil der Anschaffungs- und Herstellungskosten, der dem Gebäude zuzuordnen ist, kann der Erwerber die sogenannte Normalabschreibung gem. § 7 Abs. 4 EStG abziehen. Diese AfA beträgt bei Gebäuden, die nach dem 31.12.1924 fertiggestellt worden sind, jährlich 2,0 % und bei Gebäuden, die vor dem 01.01.1925 fertiggestellt worden sind, jährlich 2,5 %. Im Jahr der Anschaffung kann allerdings nicht der volle Jahresbetrag in Anspruch genommen werden. Da die Gebäude-AfA erst ab dem Monat der Anschaffung gewährt wird, ist der Jahresbetrag zeitanteilig zu kürzen (§ 7 Abs. 1 Satz 4 EStG).

Als Zeitpunkt der Anschaffung gilt grundsätzlich derjenige, in dem Nutzen und Lasten nach dem Kaufvertrag auf den Käufer übergehen.

4. FINANZIERUNGSKOSTEN

Zu den Finanzierungskosten gehören sämtliche Gebühren und Kosten, die vom Darlehensnehmer für die Aufnahme des Darlehens zu zahlen sind. Hierzu gehört außer den Schuldzinsen und etwaige anderen Gebühren der Bank insbesondere auch das sogenannte Damnum, das auch Disagio genannt wird. Dabei handelt es sich um den Unterschiedsbetrag zwischen der vereinbarten Darlehenssumme und dem Auszahlungsbetrag. Üblicherweise ist die Vereinbarung eines Damnums mit der Vereinbarung eines festen Zinssatzes verbunden. Das Damnum dient dann der Verbilligung des Zinssatzes für die Dauer der Zinsbindung. Steuerlich wird ein solches Damnum als Vorauszahlung von Schuldzinsen für die Dauer der Zinsbindungsfrist behandelt. Es ist daher als Werbungskosten abzugsfähig und wird im Rahmen der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung in dem Jahr abgezogen, in dem das Darlehen von der Bank ausgereicht



••• wird. Wird das Darlehen in Teilbeträgen ausgereicht, gilt auch das Damnum entsprechend als anteilig abgeflossen. Nach § 11 Abs. 2 Satz 4 EStG ist das Damnum allerdings nur insoweit sofort abziehbar, wie es marktüblich ist. Die Finanzverwaltung geht in ihrem Schreiben vom 20. Oktober 2003 davon aus, dass ein Damnum nur dann marktüblich ist, wenn die Zinsbindungsdauer mindestens 5 Jahre und das Damnum höchstens 5 % beträgt. Diese Grenze sollte daher unbedingt eingehalten werden. Die Kosten für die Bestellung und Eintragung der Grundschuld gelten als Nebenkosten der Finanzierung und sind daher ebenfalls als Werbungskosten abziehbar.

5. EINKÜNFTEERZIELUNGSABSICHT

Die Verluste aus der Vermietung der Wohnung können nur dann mit den anderen Einkünften verrechnet werden, wenn die Vermietung mit der Absicht betrieben wird, einen sogenannten Totalüberschuss zu erzielen (Gewinnerzielungsabsicht). Fehlt die Absicht, einen Totalüberschuss zu erzielen, ist die Vermietung der Privatsphäre zuzuordnen und daher steuerlich nicht relevant.

Man spricht von einer Liebhaberei. Unter dem Totalüberschuss versteht man die Summe der während der gesamten – voraussichtlichen – Vermietungszeit von dem Eigentümer erzielten Überschüsse über die Werbungskosten. Etwasige Veräußerungsgewinne bleiben dabei außer Ansatz. Der Erwerber müsste eigentlich nachweisen, dass er die Wohnung so lange vermieten will, bis der Totalüberschuss erreicht ist. Um Streitigkeiten über diese Frage zu vermeiden, hat die Rechtsprechung jedoch entschieden, dass die Absicht, einen Totalüberschuss zu erzielen, vermutet wird, wenn die Vermietung auf Dauer angelegt ist. Der Erwerber muss die Absicht, einen Totalüberschuss zu erzielen, daher nur dann nachweisen, wenn er dem Finanzamt Anlass zu der Vermutung gibt, er wolle die Wohnung schon vor Erreichen des Totalüberschusses verkaufen.

Wird die Wohnung innerhalb der ersten 5 Jahre nach dem Erwerb wieder verkauft, sieht die Finanzverwaltung darin ein Indiz dafür, dass von Anfang an die Absicht bestand, die Wohnung nicht auf Dauer zu vermieten, und geht von

einer sogenannten Liebhaberei aus. Die Vermutung der Einkünfteerzielungsabsicht gilt jedoch nicht, wenn die Wohnung aus persönlichen Gründen verbilligt vermietet wird (Gunstmiete) und die vereinbarte Miete weniger als 75 % der ortsüblichen Miete beträgt. Liegt die vereinbarte Miete zwischen 75 % und 56 %, sind die Werbungskosten nur dann voll abziehbar, wenn der Vermieter nachweist, dass er voraussichtlich einen Totalüberschuss erzielen wird. Andernfalls sind die Werbungskosten nur anteilig abziehbar. Beträgt die vereinbarte Miete weniger als 56,0 % der ortsüblichen Miete, werden die abziehbaren Werbungskosten gem. § 21 Abs. 2 EStG stets entsprechend gekürzt.

6. VERLUSTAUSGLEICHsverbot GEM. §15b EStG

Nach § 15b EStG können die Verluste aus der Vermietung der Wohnung dann nicht mit anderen Einkünften verrechnet werden, wenn es sich um ein sogenanntes Steuerstundungsmodell handelt. Nach § 15b EStG liegt ein solches Steuerstundungsmodell vor, wenn der Erwerb modellhaft gestaltet ist und die in der Anfangsphase

•••

••• erzielten Verluste in der Summe mehr als 10,0 % des eingesetzten Eigenkapitals betragen. Die Vorschrift des § 15b EStG ist in erster Linie für geschlossene Fonds gedacht, sodass hier grundsätzlich von einer Modellhaftigkeit auszugehen ist. Beim Erwerb von Realeigentum liegt dagegen nach dem BMF-Schreiben vom 17. Juli 2007 eine Modellhaftigkeit nur dann vor, wenn der Erwerber eine oder mehrere Nebenleistungen in Anspruch nimmt, die die Investitionsphase betreffen, und dafür eine Gebühr bezahlt, die als Werbungskosten abzugsfähig ist. Beispielhaft werden hierfür in dem BMF-Schreiben die Mietgarantie sowie die Bürgschaft für die Endfinanzierung genannt. Aber auch die Gebühr für eine Finanzierungsvermittlung wird von der Finanzverwaltung als schädlich angesehen. Nicht erforderlich ist, dass diese Nebenleistungen von dem Verkäufer selbst erbracht werden. Ein Steuerstundungsmodell liegt bereits dann vor, wenn diese Nebenleistungen von einer nahestehenden Person des Verkäufers oder einer Gesellschaft, an der er selbst oder eine ihm nahestehende Person beteiligt ist, erbracht wird oder wenn die Nebenleistungen von einem Drit-

ten auf Vermittlung des Verkäufers hin erfolgt. Der Käufer kann deshalb die Anwendungen des § 15b EStG vermeiden, indem er auf die Inanspruchnahme derartiger Nebenleistungen völlig verzichtet. Unschädlich ist es aber auch, wenn er eine derartige Nebenleistung in Anspruch nimmt, dafür aber keine gesonderte Gebühr zu zahlen hat, sondern die Leistungen mit dem Kaufpreis abgegolten sind. Denn in diesem Fall entstehen durch die Nebenleistungen keine sofort abziehbaren Werbungskosten, sodass kein Steuerstundungseffekt bewirkt wird. Aus diesem Grund stellt auch die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen durch den Verkäufer keine schädliche Nebenleistung dar, weil das Entgelt, das der Erwerber hierfür zahlt, steuerlich Anschaffungskosten darstellt, die nur im Rahmen der Gebäude-AfA abziehbar sind, aber keine sofort abziehbaren Werbungskosten. Wie das BMF-Schreiben vom 17. Juli 2007 ausdrücklich darstellt, führt auch die Inanspruchnahme eines Damnums (Disagios) oder eine volle Fremdfinanzierung nicht zur Anwendung des § 15b EStG. Zwar werden dadurch sofort abziehbare Werbungskosten geschaffen, die diesen Kos-

ten zugrunde liegenden Leistungen sind aber nicht der Sphäre des Verkäufers zuzurechnen. Nebenleistungen des Verkäufers, die nicht die Investitionsphase, sondern die Phase der späteren Bewirtschaftung betreffen, sind nach dem BMF-Schreiben ebenfalls unschädlich. Daher führt es nicht zur Anwendung des § 15b EStG, wenn der Verkäufer zugleich mit der Verwaltung der Wohnung oder der WEG-Verwaltung betraut wird. Allerdings darf das Entgelt hierfür nicht mehr als 12 Monate im Voraus gezahlt werden. Auch die Vereinbarung eines Mietpools ist im Hinblick auf § 15b EStG unschädlich.

7. VERÄUSSERUNG DER WOHNUNG

7.1

Veräußert der Eigentümer die Wohnung wieder, so wird der entstehende Gewinn nicht im Rahmen der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (§ 21 EStG) erfasst. Denn in dieser Einkunftsart wird nur das Entgelt für die Überlassung der Nutzung besteuert. Der Gewinn ist daher nur dann steuerpflichtig, wenn die Voraussetzungen des § 23 EStG (private Veräußerungsgeschäfte) erfüllt sind. Nach § 23 Abs. 1

•••

... Satz 1 Nr. 1 EStG ist der Gewinn aus der Veräußerung eines Grundstücks nur dann steuerpflichtig, wenn der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung nicht mehr als 10 Jahre beträgt. Maßgeblich für die Berechnung dieser Frist, die man herkömmlich Spekulationsfrist

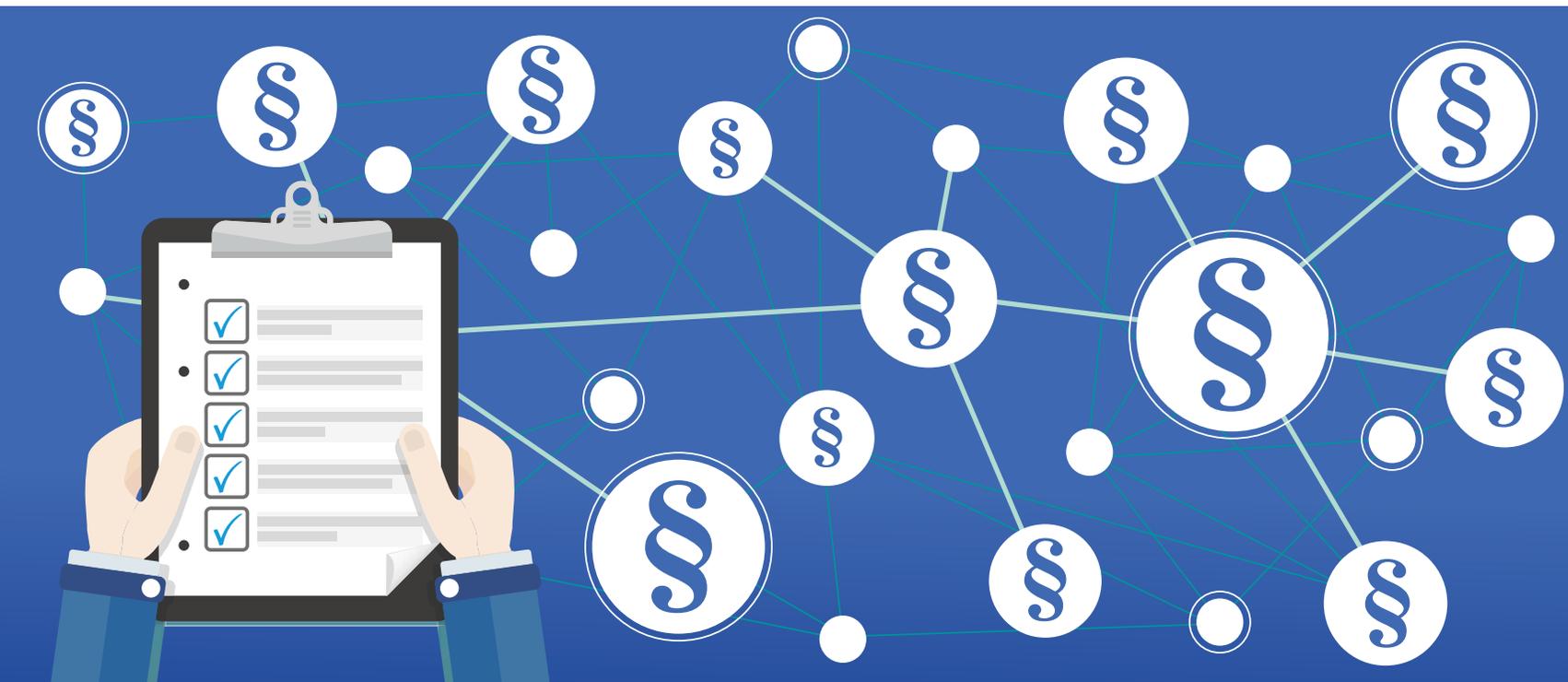
nennt, sind die beiden schuldrechtlichen Verträge, also die beiden Notarverträge für den Ankauf und den Verkauf. Dagegen sind die Umschreibung des Eigentums im Grundbuch und der Wechsel von Nutzen und Lasten insofern unbeachtlich.

7.2 Ausnahme für selbst genutzte Wohnungen

Eine Ausnahme gilt jedoch für Wohnungen, die von dem Eigentümer zu eigenen Wohnzwecken genutzt werden. Gewinne aus derartigen Wohnungen werden auch dann nicht erfasst, wenn die Veräußerung innerhalb der Frist von 10

Jahren erfolgt. Voraussetzung ist jedoch gem. § 23 Abs. 1 Nr. 1 Satz 3 EStG, dass die Wohnung in dem Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurde. Verkauft der Eigentümer die Wohnung vor Ablauf dieser Zeitspanne, so ist der Gewinn steuerfrei, wenn er sie in dem gesamten Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken genutzt hat.

...



... **7.3 Nachversteuerung der Abschreibungen**

Der Veräußerungsgewinn errechnet sich in der Weise, dass von dem Veräußerungserlös die Anschaffungskosten sowie die Transaktionskosten abgezogen werden. Dem so ermittelten Gewinn sind jedoch gem. § 23 Abs. 3 Satz 4 EStG sämtliche in Anspruch genommenen Abschreibungen, also die sogenannte Normal AfA hinzuzurechnen. Dies bedeutet, dass der Anleger, der seine Wohnung innerhalb von 10 Jahren wieder verkauft, sämtliche Abschreibungen, die er während dieses Zeitraums in Anspruch genommen hat, im Jahr der Veräußerung „nachversteuert“. Dies wirkt sich wegen des progressiven Steuertarifs in der Regel sehr nachteilig aus. Denn die Abschreibungsvorteile der vergangenen Jahre werden kumuliert in einem einzigen Jahr nachversteuert, ohne dass das Gesetz hierfür eine Ermäßigung des Steuertarifs gewährt.

7.4 Gewerblicher Grundstückshandel

Steuerpflichtige, die nachhaltig Grundstücke verkaufen, werden als Grundstückshändler behandelt und erzielen deshalb Einkünfte aus Ge-

werbebetrieb (§ 15 EStG). Dies hat insbesondere zur Folge, dass Gewinne aus der Veräußerung der Wohnung unabhängig von der Haltedauer steuerpflichtig sind. Entsprechend der ständigen Rechtsprechung des BFH geht die Finanzverwaltung (BMFSchreiben vom 26 März 2004) davon aus, dass ein gewerblicher Grundstückshandel dann vorliegt, wenn innerhalb eines Zeitraums von 5 Jahren mehr als drei Grundstücke (Drei- Objekt-Grenze) verkauft werden. Dabei werden jedoch Grundstücke, die länger als 10 Jahre im Vermögen gehalten worden sind, nicht mitgezählt. Behält der Erwerber die Wohnung mindestens 10 Jahre lang, so kann er sich somit sicher sein, damit weder ein „Spekulationsgeschäft“ i. S. d. § 23 EStG noch einen gewerblichen Grundstückshandel auszulösen. Erwerben Ehegatten eine Wohnung gemeinschaftlich, wird der gewerbliche Grundstückshandel für jeden von ihnen getrennt geprüft. Verkaufen sie die Wohnung später, zählt deshalb bei jedem von ihnen der Verkauf seines Miteigentumsanteils als Veräußerung eines Objekts. In Zweifelsfällen sollte vor dem Verkauf eine persönliche Steuerberatung erfolgen.

8. NUTZUNG DER WOHNUNG ZU EIGENEN WOHNZWECKEN

8.1 Abzug wie Sonderausgaben

Nutzt der Erwerber die Wohnung zu eigenen Wohnzwecken, so erzielt er keine Einkünfte und kann auch keine Sonderausgaben abziehen.

8.2 Veräußerungsgewinn

Der Gewinn aus der Veräußerung einer Wohnung, die zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird, ist grundsätzlich nicht steuerpflichtig (vgl. oben unter 7.2).

9. EINKOMMENSTEUERVORAUSZAHLUNG/LOHNSTEUERKARTE

9.1 Einkommensteuervorauszahlung

Der voraussichtliche Verlust aus der Vermietung der Wohnung kann bereits bei Festsetzung der Vorauszahlungen berücksichtigt werden. Gem. § 37 Abs. 3 Satz 8 EStG ist dies jedoch noch nicht für das Jahr möglich, in dem die Wohnung angeschafft wird. Für dieses Jahr können die Verluste erst im Rahmen der Veranlagung berücksichtigt werden.

...

... 9.2 Lohnsteuerkarte

Gem. § 39 a Abs. 1 Nr. 5 b EStG können die voraussichtlichen Verluste aus der Vermietung der Wohnung bereits auf der Lohnsteuerkarte als vom Arbeitslohn abzuziehender Freibetrag eingetragen werden. Der Antrag muss auf dem amtlich vorgeschriebenen Vordruck und bis zum 30. November des Jahres gestellt werden, für das die Lohnsteuerkarte gilt. Für das Jahr der Anschaffung ist dies jedoch nicht möglich, da die Vorschrift des § 37 Abs. 3 Satz 8 EStG hier entsprechend gilt.

II. Grunderwerbsteuer

Bei Erwerb der Wohnung ist Grunderwerbsteuer zu zahlen. Die Grunderwerbsteuer beträgt in Hamburg z. Zt. 4,5 %.

III. 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 nicht mehr das sogenannte Bedarfswertverfahren. Stattdessen ist die Wohnung nunmehr grundsätzlich mit dem Verkehrswert anzusetzen. 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. § 13c ErbStG sind Wohnungen, die zu Wohnzwecken vermietet werden, nur zu 90,0 % ihres Wertes anzusetzen. Wird ein Grundstück vererbt, so ist die darauf lastende Fremdverbindlichkeit von dem Wert der Wohnung abzuziehen. Da das Grundstück nur mit 90,0 % seines Wertes angesetzt wird, ist auch die Verbindlichkeit gem. § 10 Abs. 6 ErbStG nur zu 90,0 % abziehbar. Das Gleiche gilt bei einer Schenkung, bei der der Beschenkte die Verbindlichkeit übernimmt. Im Übrigen ist die Höhe der Erbschaft-/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. Gemäß § 14 ErbStG sind dabei mehrere von derselben Person innerhalb von 10 Jahren angefallene Vermögensvorteile zusammenzurechnen. Außerdem gelten seit 2009 folgende Freibeträge:

Ehegatte: 500.000,00 €

Kinder: 400.000,00 €

Enkelkinder: 200.000,00 €

Übrige Personen: 20.000,00 €

Für weitere, vor allem rechtskräftige Informationen, die Sie im speziellen betreffen, kontaktieren Sie bitte Ihren Steuerberater.

DER STANDORT HAMBURG:

MULTIKUL- TURELLE MILLIONEN METROPOLE

Wer in Hamburg lebt, ist in der Welt zu Hause. Die Stadt verkörpert Stil, Selbstbewusstsein, Erfolg und Weltoffenheit wie keine andere in Deutschland. Als Millionenmetropole zeigt sich die Hansestadt als Magnet für boomende Wirtschaftsunternehmen, erfolgreiche, kreative und neugierige Touristen. Hamburg ist eine Blaupause für die moderne Metropole der Zukunft, ist Weltstadt, Taktgeber, Kulturkessel, ist der beste Grund, in Immobilien zu investieren.





... ALLES IST IM FLUSS

n Hamburg fließt nicht nur die Alster, sondern auch das Kapital. Als Wirtschaftszentrum des Nordens verfügt die Stadt über einen der größten Containerhäfen der Welt, in dem jährlich über 11.700 Schiffe abgefertigt werden.

Solch ein Hafen ist ein entscheidender Faktor für die Wirtschaftskraft des Standortes. Von dieser maritimen Anbindung in die Welt profitieren 15 der größten deutschen Unternehmen. Dazu zählen beispielsweise Airbus Deutschland, Tchibo oder Beiersdorf. Neben ihnen prägen unzählige

weitere Firmen die über Jahrzehnte gewachsene Wirtschaftsmacht des Standortes und dieses Wachstum kennt kein Ende.

WIRTSCHAFT SORGT FÜR WOHLSTAND

Aus einer starken Wirtschaft wächst eine prosperierende Bevölkerung. Das spürt man an Shoppingmeilen wie dem Jungfernstieg, der Mönckebergstraße oder dem Neuen Wall. Sie sind auf Augenhöhe mit dem Berliner Kudamm oder der Düsseldorfer Kö. Dazu kommen die vielen attraktiven Shoppingcenter mit außergewöhnlichem Geschäftemix und dem beson-

deren hanseatischen Flair. In wunderschönen Altbauhäusern begrüßt der exklusive Einzelhandel seine Gäste. Kein Wunder, dass sich internationale Handelsunternehmen hier besonders wohlfühlen. Bei jedem Schritt trifft man auf Firmenschilder von renommierten Marken wie Fielmann, Joop, Lagerfeld, Zara oder Peek & Cloppenburg. Wirtschaft und Wohlstand spiegeln sich in der Entwicklung der Immobilienpreise wieder. Sie stehen bei Kapitalanlegern hoch im Kurs, bei dessen Entwicklung sich die Investmentprognosen einig sind: the only way is up.



... GELEBTE WELTKULTUR

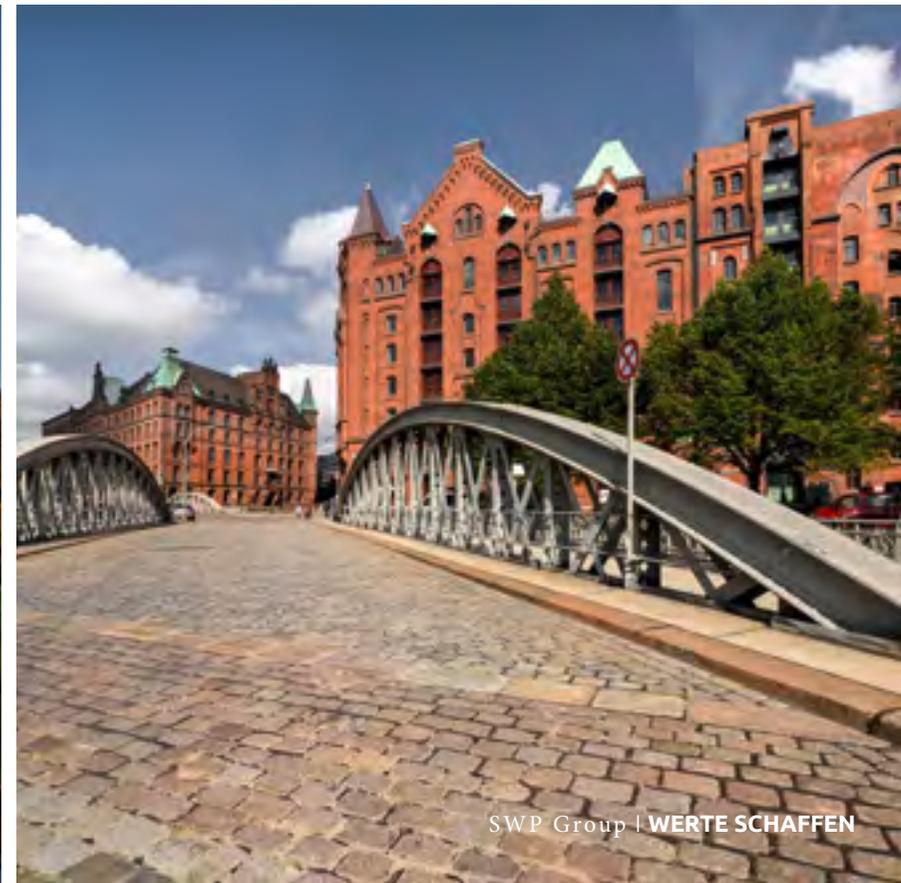
Hamburg beschränkt sich nicht darauf, sein wertvolles Erbe zu verwalten. Im Gegenteil. Es lebt seinen Anspruch, heute in Kunst und Kultur eine herausragende Rolle zu spielen. So verfügt die Stadt an der Alster über mehr als 40 Bühnen, darunter die 1678 gegründete, altherwürdige Hamburgische Staatsoper und die 1908 eingeweihte Laeiszhalle, Treffpunkt für das Hamburger Musikleben. Vielfältige Veranstaltungsorte für eine blühende Kleinkunst-Szene finden sich auf der Reeperbahn – dem Hamburger Kiez, in den Szenevierteln Ottensen, der „Schanze“, in Eppendorf und Eimsbüttel und in der stylischen HafenCity. Auf Kunstinteressierte warten zudem insgesamt 83 Museen und Sammlungen, darunter die Kunsthalle, das Museum für Kunst und Gewerbe und das Bucerius Kunst-Forum. Großveranstaltungen und Sport- Events finden ihren idealen Rahmen in der Barclaycard- Arena als Europas modernster Mehrzweckhalle und im Volksparkstadion, das 57.000 Zuschauern Platz bietet.

HAMBURGS SPEICHERSTADT IST WELTKULTURERBE

Beeindruckende Architektur, bis heute in unveränderter historischer Gestaltung erhalten und nach wie vor erfüllt mit pulsierendem Leben: die Speicherstadt ist das erste Weltkulturerbe für Hamburg. Sie gehört damit zu den insgesamt 40



19





•••

Kultur- und Naturdenkmälern Deutschlands und ist das größte zusammenhängende Speichersensemble der Welt. Dazu zählt auch das benachbarte Kontorhausviertel – das erste Büroviertel, das in Europa gebaut wurde. Über Hamburgs Grenzen hinaus berühmt und bekannt ist dabei das von Fritz Höger erbaute Chilehaus und seine an einen Schiffsbug erinnernde Spitze – „Klinkerexpressionismus“ – mit Fassaden aus dunkelrot und violett gebrannten Backsteinen!

DIE HAFENCITY – EIN NEUES VIERTEL

Hamburg und die Elbe: Seit einigen Jahren ist zwischen Kehrwiederspitze und Elbbrücken ein komplett neuer Stadtteil entstanden. Im früheren Hafengebiet finden sich zehn Stadtquartier- Viertel mit größtenteils fertiggestellten Bürokomplexen, Wohnhäusern, Kindergärten, Spielplätzen und Ladengeschäften sowie Raum für geplante soziale Wohneinheiten. In der neuen Hafencity-Bau-Universität finden bereits seit 2014 die Vorlesungen für 2.500 Studenten statt. Die Quartiere nahe der Elbbrücken werden noch bis 2025 im Bau sein. An der Spitze der Hafencity entstand Hamburgs Prestigeobjekt, die

•••

- neue Elbphilharmonie. Sie soll zu den zehn besten Konzerthäusern der Welt zählen und Hamburgs neues Wahrzeichen werden. Auf die Mauern eines traditionsreichen ehemaligen Kakaokaispeichers gesetzt, wurde der gigantische, wellenförmige Glasbau der Schweizer Architekten Herzog & de Meuron im Frühjahr 2017 mit festlichen Eröffnungskonzerten eingeweiht.

KULTUR UND KNEIPEN

Legendär ist auch Hamburgs Kneipenszene, allen voran der Kiez auf St. Pauli. Die Kneipenlandschaft der Stadt zeigt sich so bunt und vielfältig, dass man sich nur schwer entscheiden kann, wo es hingehen soll. Ob stilvoll und edel oder lieber bodenständig und bierselig – solch eine schöne Qual der Lokalwahl gibt es nicht in vielen Städten. Man ahnt, diese Stadt kennt keine Pause. Wer daher eine Auszeit braucht, auf den wartet viel Natur: um die Alster herum, im Stadtpark oder auf den Elbwanderwegen, aber auch vor den Toren Hamburgs. Wunderbare Wanderrouten erstrecken sich durch Parks und Wälder, beispielsweise im „Klößensteen“ oder Niendorfer Gehege. Zur Naherholung zählt für die Hamburger aber auch unbedingt ein Abstecher an die Nord- oder Ostsee. Den Wert solch einer gewachsenen kulturellen Infrastruktur kann man kaum überschätzen. Er trägt entscheidend zur Attraktivität eines Standortes bei – und damit ebenso zur Preisentwicklung seiner Immobilien.



21



HAMBURG RAHLSTEDT

- **ALT-RAHLSTEDT**
- **NEU-RAHLSTEDT**
- **MEIENDORF**
- **OLDENFELDE**
- **HOHENHORST**
- **GROSSLOHE**

Rahlstedt ist ein nordöstlicher Stadtteil Hamburgs. Er ist der größte Stadtteil innerhalb des Bezirks Wandsbek, der flächenmäßig drittgrößte und einwohnerstärkste Stadtteil Hamburgs. Zu Rahlstedt gehören die Ortsteile Alt-Rahlstedt, Neu-Rahlstedt, Meiendorf, Oldenfelde, Hohenhorst und Großlohe. Rahlstedt grenzt an die Stadtteile Volksdorf, Farmsen-Berne, Tonndorf und Jenfeld und an den Kreis Stormarn in Schleswig-Holstein.

Die neben den zahlreichen Flüssen auffälligsten Gelände-merkmale finden sich als Überreste der letzten Eiszeit in den beiden Naturschutzgebieten Stellmoorer Tunneltal und Höltigbaum.



DER STADTTEIL RAHLSTEDT

IDYLLISCH UND DABEI EXTREM GUT ANGEBUNDEN

23

LEBEN IN RAHLSTEDT

Manche sagen, Rahlstedt sei immer noch ein großes Dorf. Auf jeden Fall leben die Rahlstedter überall naturnah, ob sie nun an der Wandse spazieren gehen, durch die Naturschutzgebiete wandern oder durchs Gehölz bei Alt-Rahlstedt laufen. Die Infrastruktur mit Schulen, Kitas und Einkaufsmöglichkeiten ist ausgezeichnet. Mit der Regionalbahn gelangt man in 15 Minuten in die Innenstadt.

SPITZENREITER VON HAMBURG

Rahlstedt ist die Nummer Eins von Hamburg – in keinem anderen Stadtteil wohnen aktuell mehr Menschen. In dem von der Wandse durchkreuzten Gebiet nordöstlich der Innenstadt treffen



Moderne und Historie aufeinander – belebte Fußgängerzonen rund um das Bahnhofsviertel und zugleich ruhiges Vorstadtambiente inmitten von prächtigen Jugendstil- und Gründerzeitvillen. Geteilt in Alt- und Neu-Rahlstedt, hat sich ersterer durch das Rahlstedt Center zum

Shoppingmagneten des Stadtteils gemausert. Hingegen weht im Ortskern von Neu-Rahlstedt ein eher ländliches Lüftchen, mit einigen Bauernhöfen rund um den historischen Rahlstedter Dorfplatz. Nach vielen Jahren des unscheinbaren Daseins entwickelt sich Rahlstedt derzeit

rasant zum Trendstadtteil von Hamburg. Immer mehr junge Familien entdecken den Hamburger Osten für sich, schätzen den hohen Grünfaktor und die gut ausgebauten Betreuungs- und Bildungseinrichtungen bei derzeit noch moderaten Preisen für Wohnungen.

EINKAUFEN WIE IN DER CITY

Shoppen und Schlemmen

heißt es rund um die Schweriner und Rahlstedter Bahnhofstraße. Das Angebot in den Fußgängerzonen, in deren Mitte das Rahlstedt-Center mit 20.000 m² Ladenfläche thront, geht weit über „alles für den täglichen Bedarf“ hinaus. Franzbrötchen vom Handwerksbäcker „Braaker Mühle“ gibt es ebenso wie den Designeranzug. Zweimal in der Woche säumen die Stände des Rahlstedter Wochenmarkts die Straßen. Jeden Donnerstag ist auch der „Öko-Wochenmarkt & Regionales“ vor Ort. Zudem gibt es noch echte Geheimtipps im Stadtteil: Die üppige Kuchentheke im Caféhaus in der Rahlstedter Straße, in der sich eine Bilderbuchtorte an die nächste reiht, lässt sogar manchen Innenstädter den Weg in den Nordosten auf sich nehmen. Eine richtige Kneipenszene kann Rahlstedt zwar nicht aufweisen, in rar gesäten Perlen wie dem im „Haithabu Hamburg“ lässt sich der Feierabend jedoch in geselliger Runde ausklingen.



••• FREIZEITSPASS FÜR KLEINE UND GROSSE RAHLSTEDTER

Autos faszinieren bereits die ganz kleinen Rahlstedter. Für alle, die bis zum richtigen Führerschein noch viele Jahre warten müssen, ist der Verkehrsübungsplatz für Kinder im Heestweg die richtige Adresse. Hier geben kleine Fahrer ab sechs Jahren im Sportwagen, Oldtimer oder Jeep unter realistischen Bedingungen Gas und lernen die Regeln im Straßenverkehr ganz spielerisch kennen – ein ideales Ausflugsziel für Familien! Wer lieber den Waldboden unter den Füßen spüren möchte, ist in dem weitläufigen Endmoränengebiet des Stellmoorer Tunneltals und im angrenzenden Höltigbaum bestens aufgehoben – beides großflächige Naturschutzgebiete, die Reit- und Wanderwege, aber auch passende Straßen zum Inlineskaten und Fahrradfahren bieten. Klein, aber fein ist auch der Pulverhofpark mit dem gleichnamigen Teich an



der Wandse in Alt-Rahlstedt. Für viele Bewohner sind diese grünen Inseln nicht mehr aus ihrem Alltag wegzudenken.

DIE WANDSE – ERHOLUNG AM WASSER

Was die Rahlstedter an ihrem Stadtteil besonders lieben: die direkte Nähe zur Natur. Die Wandse mit ihren dicht bewachsenen Uferzonen schlängelt sich einmal durch den Stadtteil.

Der ehemalige Standortübungsplatz am Höltigbaum ist heute ein Naturschutzgebiet. Wo früher Panzer fahren grasen heute Gallowayrinder und Schafe. Das „Stellmoorer Tunneltal“ an der Grenze zu Ahrensburg ist nicht nur ein beliebtes Ausflugsziel, sondern auch eine archäologische Sensation: Bei Grabungen fanden Archäologen hier jede Menge gut erhaltener Spuren steinzeitlicher Rentierjäger.

... ALT-RAHLSTEDT UND NEU-RAHLSTEDT

Neue Bürger finden in Rahlstedt eine intakte Infrastruktur vor. Mit dem Rahlstedt Center und modernen Geschäftshäusern hat sich Alt-Rahlstedt als Shoppingzentrale des Stadtteils etabliert. Der historische Ortskern von Neu-Rahlstedt präsentiert sich in einem bäuerlichen Ambiente. Inmitten eines unauffälligen Wohngebiets drapieren sich einige würdevolle Bauernhöfe im Halbrund um einen Anger.

Angelegt wie ein wendisches Rundlingsdorf blieb der sehenswerte Rahlstedter Dorfplatz bis heute unangetastet. Anders erging es zahlreichen schönen Landhäusern und Gebäuden wie dem Hotel Hameister, die in den vergangenen Jahren abgerissen wurden. Trotzdem hat sich Rahlstedt mit seinen zahllosen Villen ein historisches Ambiente bewahrt, denn anders als Horn, Barmbek und Hamm blieb es von Bomben verschont.

SIGHTSEEING IN RAHLSTEDT

Zu empfehlen ist ein Spaziergang rund um den Alt-Rahlstedter Markt. Entlang der Remstedtstraße und der Rahlstedter Straße löst ein Vil-



...
 lengrundstück das nächste ab, prächtige Landhäuser und stuckverzierte Gründerzeithäuser säumen die Straßen. Dass Rahlstedt vor hundert Jahren als Nobelvorort der Stadt Hamburg galt, glaubt man sofort. Nobelstraßen und Hochhaus-siedlungen wie Großlohe liegen oft nur einen Steinwurf voneinander entfernt. Trotz ihrer Schönheit liegen die Häuserpreise im Stadtteil niedriger als woanders.

RAHLSTEDTER KIRCHEN

Ein Abstecher zu Rahlstedts Kirchen lohnt sich. Die Alt-Rahlstedter Kirche mit ihrem Mauerwerk aus klobigen Feldsteinen sieht wirklich so aus, als hätte sie schon viele Jahre auf dem Buckel. Mit fast 800 Jahren zählt sie zu den ältesten Kirchengebäuden Norddeutschlands. Drinnen können Besucher antike Kunstwerke bewundern, darunter ein mittelalterliches Kruzifix sowie Apostelfiguren.

Den Baustil der Moderne brachte der Architekt Olaf A. Gulbransson nach Neu-Rahlstedt, als er 1961 die schneeweiße Martinskirche mit dem in-

teressanten Zeltdach entwarf. Sie sieht aus wie eine kleine Schwester der Notre-Dame-du-Haut von Le Corbusier.

NATUR ERLEBEN IM HÖLTIGBAUM

Viele Naturliebhaber zieht es in die östlichste Ecke der Hansestadt. Manche, die zum Beispiel an einer NABU-Wanderung teilnehmen möchten, kommen ganz sportlich mit dem Rad. Sie radeln ab der Außenalster die schmale Wandse entlang. Nach 13 Kilometern erreichen sie Rahlstedt und das größte Hamburger Naturschutzgebiet. Über 550 Hektar dehnt sich der Höltigbaum aus, der zur Hälfte zu Schleswig Holstein gehört.

Hat man das Informationszentrum Wilde Weiden passiert, tut sich eine sanft hügelige, weitläufige Landschaft auf. Massige Rinder und possierliche Heidschnucken beweiden die Flächen, die mit Magerrasenbewuchs in Gelb- und Ockertönen an eine Steppe erinnern. Alte Baumbestände ragen in die Höhe. Schlehen, Beeren und Krattwald bewachsen den kargen Boden.

Der Höltigbaum diente von 1937 bis 1992 als Militärgebiet, der Boden blieb ungedüngt und Panzer walzten die Vegetation nieder. So entstand ein Biotop, in dem sich heute Pionierpflanzen wie Nelkenschmiele und Tausendgüldenkraut wohlfühlen. An den Höltigbaum grenzt das Stellmoorer Tunneltal mit zahlreichen Sümpfen und Weideflächen.

RAHLSTEDTER PROMINENZ

Auch wenn der Dichter Detlev von Liliencron ab 1901 nur wenige Jahre an der Rahlstedter Bahnhofstraße lebte, hält Rahlstedt den impressionistischen Lyriker hoch in Ehren. Die Stadt widmete ihm den Liliencron-Park und das Liliencron-Denkmal. Eigentlich hatte der Autor über Rahlstedt einen satirischen Roman mit dem Titel „Der Vorort“ schreiben wollen, doch der Tod kam ihm zuvor. Viel bekannter aber ist Popsängerin Nena, die seit Jahrzehnten mit ihrer Familie in Rahlstedt lebt und dort sogar eine Freie Schule begründet hat.

DIE VIER ALTEN DÖRFER

28



SIEDLUNGSBLÖCKE IN RAHLSTEDT

Die ältesten überlieferten urkundlichen Erwähnungen erfolgten 1212 als Rothuluestad und 1248 als Radoluestede. Der Name verweist auf eine Gründung als sächsische Siedlung durch einen Mann namens Radolf oder Radulf, die Nachsilbe -stede bedeutet (Wohn-)Stätte. Rahlstedt lag jenseits der östlichen Grenzen Hamburgs, gehörte zum Herzogtum Holstein unter dänischer Krone und fiel mit ihm 1864 an Preußen.

Am 29. September 1904 wurde zwischen dem Bahnhof Rahlstedt der Lübeck-Büchener Eisenbahn und Volksdorf die Elektrische Kleinbahn Alt-Rahlstedt-Volksdorf eröffnet und am 9. Mai 1907 bis Wohldorf verlängert, deren Restbetrieb bis 1961 existierte.

Um die Jahrhundertwende entwickelte sich Rahlstedt zu einem beliebten Villenvorort für ...

- wohlhabende Hamburger Kaufleute. In dieser Zeit entstanden viele Gründerzeit- und Jugendstilvillen, die in vielen Teilen das Erscheinungsbild Rahlstedts prägen.

1927 wurden die Ortschaften Altrahlstedt, Neurahlstedt, Meiendorf und Oldenfelde sowie Teile von Tonndorf-Lohe und Jenfeld zur preußischen Gemeinde Rahlstedt zusammengeschlossen und kamen nach dem Groß-Hamburg-Gesetz 1937 zu Hamburg. Der alte Kern bestand aus dem Bahnhof, gelegen an der Bahnstrecke Lübeck–Hamburg (über Fehmarn nach Skandinavien) und der aus der Anfangszeit des Ortes stammenden ältesten Südstormaner Kirche, der heutigen Kirche Alt-Rahlstedt, an der Rahlstedter Straße.

Seit den 1930er-Jahren war Rahlstedt ein bedeutender Garnisonsstandort in Hamburg mit drei Kasernen (Lettow-Vorbeck-Kaserne, Bohn-Kaserne und Graf-Goltz-Kaserne) und einem Standortübungsplatz. In den 1960er-Jahren wurde nicht nur der Ortsteil Hohenhorst im Südwesten Rahlstedts geplant und gebaut. Auch

am östlichen Rand entstanden die Großsiedlungen Großlohe und Rahlstedt-Ost, die Ortsteile Meiendorf und Oldenfelde wurden zunehmend mit Einzelhäusern bebaut.

In den 1990er-Jahren wurden fast alle militärischen Einrichtungen in Rahlstedt geschlossen. Der ehemalige Standortübungsplatz Höltigbaum wurde zum größten Teil zum Naturschutzgebiet und teilweise zum Gewerbegebiet Höltigbaum. Eine Gedenktafel erinnert seit 2003 an die 330 Exekutionen aufgrund von Militärgerichtsurteilen im Zweiten Weltkrieg. Auf zwei ehemaligen Kasernengeländen wurden neue Wohngebiete errichtet.

EINWOHNERENTWICKLUNG

Rahlstedt hat sich schrittweise zum einwohnerreichsten Hamburger Stadtteil entwickelt. Mit Errichtung einer Bahnstation 1893 zwischen Altrahlstedt, Oldenfelde und Neurahlstedt wurde der ländliche Ort für Besserverdienende und höhere Beamte erstmals als Wohnort abseits der Arbeitsstätte interessant. Ganze Straßenzüge entstanden in dieser Zeit um die Jahrhundert-

wende, deren Villen-Gebäude für Rahlstedt sehr typisch sind. Die zentralen Teile Rahlstedts sind auch heute noch von diesen Villen geprägt. Nach dem Zweiten Weltkrieg siedelten Flüchtlinge aus den ehemaligen deutschen Ostgebieten und ausgebombte Hamburger im Stadtteil an. Durch die Bildung der Ortsteile Hohenhorst, Rahlstedt-Ost sowie zunächst Großlohe-Nord und ab 1964 schließlich auch Großlohe-Süd Anfang der 1960er Jahre wurde Rahlstedt erheblich vergrößert. Diese Bereiche waren einst „Kuhkoppeln“ und wurden mit planmäßig angelegten Wohnanlagen und so genannten Plattenbauten bzw. Montagebauten und einigen Hochhäusern überbaut, daneben gibt es auch große Gebiete mit Reihenhaus- und Einzelhausbebauung. Damals waren diese neuen Ortsteile Rahlstedts so etwas wie eine Trabantenstadt, Wohnraum wurde dringend benötigt. Viele Hamburger, die bei der Hamburger Sturmflut 1962 am 16. und 17. Februar obdachlos wurden, zogen in die Neubaugebiete. Zwar hatte Rahlstedt längst vor der Flutkatastrophe angefangen zu wachsen, die Ereignisse beschleunigten jedoch das Wachstum. Durch die Schließung zweier Kasernengelände

... (Boehn-Kaserne und Graf-Goltz-Kaserne) 1992 durch die Bundeswehr entstanden die neuen Siedlungsgebiete Rahlstedter Höhe (1996/1997) und Rahlstedter Boltwiesen (2000). Die neuen Siedlungen führten zu einem Anstieg der Einwohnerzahl auf über 85.000.

Rahlstedt ist ein Zusammenschluss der alten Dörfer Altrahlstedt, Neurahlstedt, Lohe, Meiendorf und Oldenfelde sowie der neu dazugekommenen Ortsteile Hohenhorst, Rahlstedt-Ost, Großlohe und Boltwiesen.

Alt-Rahlstedt wurde 1248 erstmals urkundlich erwähnt. Die Kirche Alt-Rahlstedt aus dem 13. Jahrhundert war Zentrum eines großen Kirchspiels. Im 14. Jahrhundert erwarb das Hamburger Domkapitel große Teile des Ortes. Im 16. Jahrhundert kam es zum alten landesherrlichen Amt Trittau. Im Dreißigjährigen Krieg quartierten sich 1627 die Feldherren der Katholischen Liga Tilly und Wallenstein in Alt-Rahlstedt ein. 1814 musste das Dorf nach dem Gefecht bei Braak rund 22.000 russische Soldaten und ihre Pferde bei deren Belagerung zum Einsatz von

Hamburg beherbergen. Mit der Eröffnung des Bahnhofes 1893 – dessen Bau durch den Alt-Rahlstedter Fabrikanten Cord Eduard (Edward) Heinrich Grube (1856–1924) initiiert und gefördert wurde – erlebte Alt-Rahlstedt einen Aufschwung und wurde zum Hamburger Villenvorort. 1889 wurde Alt-Rahlstedt Sitz des gleichnamigen Amtes. 1896 wurde die erste Sparkasse des Ortes gegründet. Die Elektrische Kleinbahn Alt-Rahlstedt–Volksdorf–Wohldorf wurde am 29. September 1904 eröffnet und schloss die Hamburger Enklaven im Nordosten an das Eisenbahnnetz an.

NEU-RAHLSTEDT

Der Ortsteil Neu-Rahlstedt ist fast ebenso alt wie Alt-Rahlstedt. In Neu-Rahlstedt ist noch ein alter Dorfkern erhalten, der aufgrund seiner heutigen Hufeisenform entfernt an einen Rundling erinnert. Er wurde 1985 unter Milieuschutz gestellt. Im Jahre 2012 wurden weitere Teile Neurahlstedts unter Ensembleschutz gestellt. In unmittelbarer Nähe des Dorfplatzes steht die 1961 von Olaf Andreas Gulbransson erbaute Martinskirche. Mit ihrem architektonisch bemerkenswerten

Zeltdach und dem auffälligen weißen Anstrich weist sie stilistische Anklänge an die von Le Corbusier 1955 erbaute Wallfahrtskirche Notre-Dame-du-Haut bei Ronchamp auf. Die Kirchenfenster wurden von Hubert Distler geschaffen.

MEIENDORF

Meiendorf ist hinsichtlich des Wohnungsbestandes gemischt. Der Norden besteht größtenteils aus Einzelhäusern, der Westen und die Mitte des Ortsteils weisen mehrstöckigen sozialen Wohnungsbau aus den 1960er Jahren auf. Vereinzelt finden sich insbesondere nahe dem alten Dorfkern auch Häuser aus der Gründerzeit.

OLDENFELDE

Ein historischer Dorfkern von Oldenfelde besteht nicht mehr. Heute ist Oldenfelde sowohl von Einzelhausbebauung als auch von Bauten mit Sozialwohnungen der 1950er- und 1960er-Jahre geprägt, so dass die gegenwärtige Baustruktur Oldenfeldes als gemischt und abwechslungsreich bezeichnet werden kann.

HOHENHORST

Hohenhorst wurde am süd-westlichen Rand des Stadtteils in den 1960er-Jahren als von Ernst May vollständig durchgeplante moderne Siedlung errichtet. Im Zentrum gibt es das Einkaufszentrum Berliner Platz und in der Nähe die Trinitatiskirche der Ev.-Luth. Markus-Kirchengemeinde Hohenhorst Rahlstedt-Ost.

GROSSLOHE

Dieser Ortsteil am östlichen Rand des Stadtteils besteht überwiegend aus Siedlungsbauten der 1960er-Jahre, die meist in Plattenbauweise errichtet wurden.

POLITIK

Für die Wahl zur Hamburgischen Bürgerschaft bildet der Stadtteil den gleichnamigen Wahlkreis Rahlstedt. Die Bürgerschaftswahl 2015 führte zu folgendem Ergebnis:

SPD 52,9 % (+0,2)
 CDU 16,7 % (-6,9)
 AfD 7,4 % (+7,4)
 Grüne 7,3 % (+0,3)

FDP 6,7 % (+0,1)
 Linke 5,8 % (+0,5)
 Übrige 3,2 % (-1,6)

Rahlstedt wird von einem sog. Regionalbeauftragten des Bezirksamtes Wandsbek betreut, der diese Funktion neben seiner eigentlichen Betätigung im Bezirksamt ausübt.

BEVÖLKERUNG

Die Rahlstedter Bevölkerung setzt sich folgendermaßen zusammen (Daten des Statistikamt Nord, Stand Dezember 2016):

Gesamtbevölkerung: 90.631 Personen

Minderjährigenquote: 17,3 %

Hamburger Durchschnitt: 15,9 %

Anteil der Haushalte mit Kindern: 20,5 %

Hamburger Durchschnitt: 17,8 %

Altenquote: 22,7 %

Hamburger Durchschnitt: 18,3 %

Ausländeranteil: 12,5 %

Hamburger Durchschnitt: 16,7 %

Anteil von Leistungsempfängern nach SGBII

(Hartz IV): 10,2 %

Hamburger Durchschnitt: 10,3 %

Arbeitslosenquote: 5,1 %,
 Hamburger Durchschnitt: 5,3 %.

Rahlstedt hat eine durchwachsende Bevölkerungsstruktur, die Sozialräume mit einkommensstarken (etwa in Teilen Meiendorfs und Alt-Rahlstedts) und einkommensschwachen Einwohnern (etwa in Teilen Großlohes und Hohenhorsts) wechseln sich ab. Die durchschnittlichen jährlichen Einkünfte pro Steuerpflichtigen betragen hier im Jahre 2013 etwa 33.419 Euro und sind damit etwas niedriger als der Hamburger Durchschnitt (39.054 Euro)

BILDUNG

Die erste Schule wurde in Rahlstedt 1895 neben das zwei Jahre zuvor errichtete Pastorat gebaut. Seit 1921 gab es eine Mittelschule in der Barsbütteler Straße (heute Hüllenkamp), die 1929 Realschule wird und seit 1937 Gymnasium ist. Dieses Gymnasium befindet sich jetzt an der Scharbeutzer Straße. Die Gebäude am Hüllenkamp beherbergen inzwischen eine Haupt- und Realschule sowie eine Grundschule. Außerdem gibt es Gymnasien in den Ortsteilen Oldenfelde



(Gymnasium Oldenfelde in der Birrenkovenallee seit 1977) und Meiendorf (Gymnasium Meiendorf im Schierenberg). Grundschulen bestehen in Altrahlstedt, am Großlohering, Wildschwanbrook, Am Sooren, Bekassinenu, Brockdorffstraße, Kamminer Straße, Meiendorf, Nydamer Weg, Potsdamer Straße, Rahlstedter Höhe und in Neurahlstedt. Stadtteilschulen gibt es in Altrahlstedt, Oldenfelde und Meiendorf. Ferner bestehen eine Schule für geistig Behinderte in der Paracelsusstraße und zwei Förderschulen. Insgesamt kommt Rahlstedt damit auf 18 staatliche Schulen.

KULTUR UND SEHENSWÜRDIGKEITEN

Die in ihren ältesten Teilen aus Feldsteinen errichtete Alt-Rahlstedter Kirche aus dem 13. Jahrhundert.

Viele zentrale Teile Rahlstedts sind von Jugendstil- und Gründerzeitvillen geprägt, die oft gut erhalten sind. Unter Architekten ist Rahlstedt aufgrund seiner Jugendstilensembles bekannt. Viele Häuser stehen deshalb unter Denkmalschutz bzw. Ensembleschutz, z. B. die Remstedtstraße.

Rahlstedt besitzt einen modernen Kern mit den Fußgängerzonen Schweriner Straße, Rahlsted-

ter Bahnhofstraße und rund um den Bahnhof. In Rahlstedt befinden sich die Liliencronstraße und der kleine Liliencronpark samt Denkmal – beides ist dem Dichter Detlev von Liliencron gewidmet. In der Nähe des ehemaligen Ortsamtes liegt auch die öffentliche Bücherhalle, ebenfalls nach von Liliencron benannt.

Zentrum des Neubaugebietes Rahlstedt-Ost (Hohenhorst) ist die 1967 eingeweihte Dankeskirche. Zu dem von Professor Friedhelm Grundmann konzipierten Gemeindezentrum gehören Kirche, Pastorate, Mitarbeiterhaus, Kindergarten und Gemeindehaus. Im schlicht gehaltenen Kirchenraum wurden als Materialien Sichtbeton, Holz und Bronze eingesetzt. Die Prinzipalstücke (Altar, Kanzel und Taufbecken) wurden von H. W. Peters gestaltet.

In Hamburg-Rahlstedt steht seit April 1994 am Hagenweg, hinter dem Naturschutzgebiet Stellmoorer Tunneltal nahe der Stadtgrenze, ein weithin sichtbarer 163 Meter hoher abgespannter Stahlfachwerkmast, der als Sendemast für UKW-Hörfunk (Alster Radio,

106,80 MHz, 40 kW ERP) und DVB-T dient und 2010 durch einen 250 Meter hohen Stahlrohrmast ersetzt wurde. Bis zur Aufnahme des DVB-T-Betriebes in Hamburg am 8. November 2004 wurden hier am Sender Höltigbaum auch analoge TV-Signale (VOX, NeunLive und N24/MTV2POP) abgestrahlt.

MUSIK- & KULTURFESTIVAL

Seit 2011 findet in Rahlstedt jährlich im Sommer auf der Rockwiese am Schimmelreiterweg „Rahlstedt Rockt!“ statt. Ein Musik- & Kulturfestival, bei dem jeder teilnehmen kann. Musik, Tanz, Laienspiel und Talente aller Art finden hier Platz auf Bühne und Wiese. Dazu gibt es Kulinarisches aus der Region und der Welt. Organisiert wird das bunte Programm für die ganze Familie von der Neue Schule Hamburg.

THEATER

Als einziges Theater hat sich in Rahlstedt seit 1986 die Alt-Rahlstedter Theatergruppe etabliert. Das Amateurtheater spielt vorwiegend Klassiker.

RAHLSTEDTER FRIEDHOF

Der Evangelische Friedhof Rahlstedt ist seit dem Jahr 1829 Begräbnisplatz der evangelisch-lutherischen Kirchengemeinde zu Alt-Rahlstedt. Für das Grabdenkmal des Schriftstellers und Bühnenautors Detlev von Liliencron schuf der Hamburger Bildhauer Richard Luksch die Figur der Rosenpflückerin. Seit 2014 steht dort der „Baum des Lebens“, den der Holzbildhauer Peer Oliver Nau innerhalb von zwei Jahren aus einer 125 Jahre alten, abgestorbenen Amerikanischen Roteiche entstehen ließ. Ein zentraler Punkt ist der Ewigkeitsbriefkasten: In den großen Hohlraum in und unter der Eiche können Briefe an die Verstorbenen eingeworfen werden.

VERKEHR

Durch Rahlstedt verlief die teilweise vierspurig ausgebaute, zum Jahresbeginn 2015 herabgestufte Bundesstraße 75. Zwar nicht auf Rahlstedter Gebiet, aber in der Nähe liegt die Anschlussstelle Stapelfeld

der Bundesautobahn 1. Parallel zur ehemaligen B75 verläuft die Bahnstrecke Lübeck–Hamburg mit dem Bahnhof Rahlstedt, an dem Regionalzüge der Linie RB81 halten. Seit längerem im Gespräch ist der Bau einer S-Bahn-Linie S4. 2011 wurde das alte Bahnhofsgebäude abgerissen.

Ferner ist der Stadtteil mit zahlreichen Bus-Linien des öffentlichen Nahverkehrs (Betrieben durch den Hamburger Verkehrsverbund) verbunden.



EIGENTUMSWOHNUNGEN KÖDERHEIDE 29, 22149 HAMBURG

Neubau von acht energieeffizienten Wohnungen in gewachsener ruhiger Wohnlage und nachgefragten Größen und Grundrissen

34





Objekt
Südansicht

OBJEKT

Auf einem Grundstück von 691 m² in ruhiger und gewachsener Wohnlage von Alt-Rahlstedt entsteht ein Mehrfamilienhaus mit acht energieeffizienten Wohneinheiten als Kapitalanlage oder zur Selbstnutzung. Da Neubauprojekte von den gesetzlichen Regelungen zur Mietpreisbremse nicht betroffen sind, ist dieses Neubauprojekt auch für Kapitalanleger ein lohnendes Projekt.

Die Wohnungen haben alle nachgefragte Größen und lichtdurchflutete Grundrisse mit 2-4 Zimmern und ca. 44 -107m² auf einer oder mehreren Ebenen in moderner und geradliniger Architektur. Die offenen Wohn/Essbereiche sowie ein großzügiger Balkon und Terrassenflächen sind ebenfalls ein schönes Detail. Die Hälfte der Wohnungen wird barrierefrei gebaut.

Eine zeitgemäße Ausstattung dient dem Komfort und der Lebensqualität in jeder Wohnung, ebenerdige Außenparkplätze am Haus, gepflasterte Zugangswege, Bepflanzung und eine Spielfläche für Kinder integrieren das Gebäude harmonisch in seine Umgebung. Für jede Wohnung steht ein Kellerraum zur Verfügung, ein Fahrradkeller ist selbstverständlich ebenfalls vorhanden.



OBJEKTDATEN

VERKÄUFER/BAUTRÄGER	SWP Köderheide 29 GmbH & Co. KG, Im Hegen 2, 22113 Oststeinbek
BAUJAHR	2021
WOHNFLÄCHEN	43,90 bis 106,44 m ²
NUTZFLÄCHEN	Keller, Balkon/Terrasse
HEIZUNGSART	Zentralheizung
ENERGIETRÄGER	Gas
ENDENERGIEKENNWERT	36 kWh
ZU ERWARTENDE MIETEINNAHMEN	Wohnen Ø 14,00 EUR/m ² Parken Ø 50,00 EUR/Stellplatz
KAUFPREISE WOHNUNGEN	ab 277.000,- EUR
KAUFPREISE STELLPLATZ	10.000,- EUR
KAUFNEBENKOSTEN	4,5 % Grunderwerbsteuer, ca. 2 % Notargebühren
VORLÄUFIGE MTL. MIETNEBENKOSTEN.	Verwaltung WEG 40,- EUR zzgl. 19 % MwSt., SE 30,- EUR zzgl. 19 % MwSt., Instandhaltungsrücklage wird mit 0,50 EUR/m ² gebildet

OBJEKTANSICHTEN

NORDSEITE

37



Die endgültigen Ansichten standen bei Exposéerstellung noch nicht fest und können sich durch die Ausführungsplanung noch ändern.
Ausschlaggebend sind ausschliesslich die beurkundeten Grundrisse.

OBJEKTANSICHTEN

WESTSEITE

38

...



Die endgültigen Ansichten standen bei Exposéerstellung noch nicht fest und können sich durch die Ausführungsplanung noch ändern.
Ausschlaggebend sind ausschliesslich die beurkundeten Grundrisse.

...

OBJEKTANSICHTEN

SÜDSEITE

39



Die endgültigen Ansichten standen bei Exposéerstellung noch nicht fest und können sich durch die Ausführungsplanung noch ändern.
Ausschlaggebend sind ausschliesslich die beurkundeten Grundrisse.

OBJEKTANSICHTEN

OSTSEITE

40

...



Die endgültigen Ansichten standen bei Exposéerstellung noch nicht fest und können sich durch die Ausführungsplanung noch ändern.
Ausschlaggebend sind ausschliesslich die beurkundeten Grundrisse.

...

UNTER-/GARTENGESCHOSS

41



Die endgültigen Grundrisse standen bei Exposeerstellung noch nicht fest und können sich durch die Ausführungsplanung noch ändern. Ausschlaggebend sind ausschliesslich die beurkundeten Grundrisse.

ERDGESCHOSS

42



Die endgültigen Grundrisse standen bei Exposeerstellung noch nicht fest und können sich durch die Ausführungsplanung noch ändern. Ausschlaggebend sind ausschliesslich die beurkundeten Grundrisse.

STAFFELGESCHOSS

43



Die endgültigen Grundrisse standen bei Exposeerstellung noch nicht fest und können sich durch die Ausführungsplanung noch ändern. Ausschlaggebend sind ausschliesslich die beurkundeten Grundrisse.

... ..

WOHNEINHEIT NR. 1, ERDGESCHOSS

44



Die endgültigen Grundrisse standen bei Exposeerstellung noch nicht fest und können sich durch die Ausführungsplanung noch ändern.
Ausschlaggebend sind ausschliesslich die beurkundeten Grundrisse.

WOHNEINHEIT NR. 2, ERDGESCHOSS

45



Die endgültigen Grundrisse standen bei Exposeerstellung noch nicht fest und können sich durch die Ausführungsplanung noch ändern. Ausschlaggebend sind ausschliesslich die beurkundeten Grundrisse.

WOHNEINHEIT NR. 3, EG + GARTENGESCHOSS

46

Erdgeschoss



Gartengeschoss

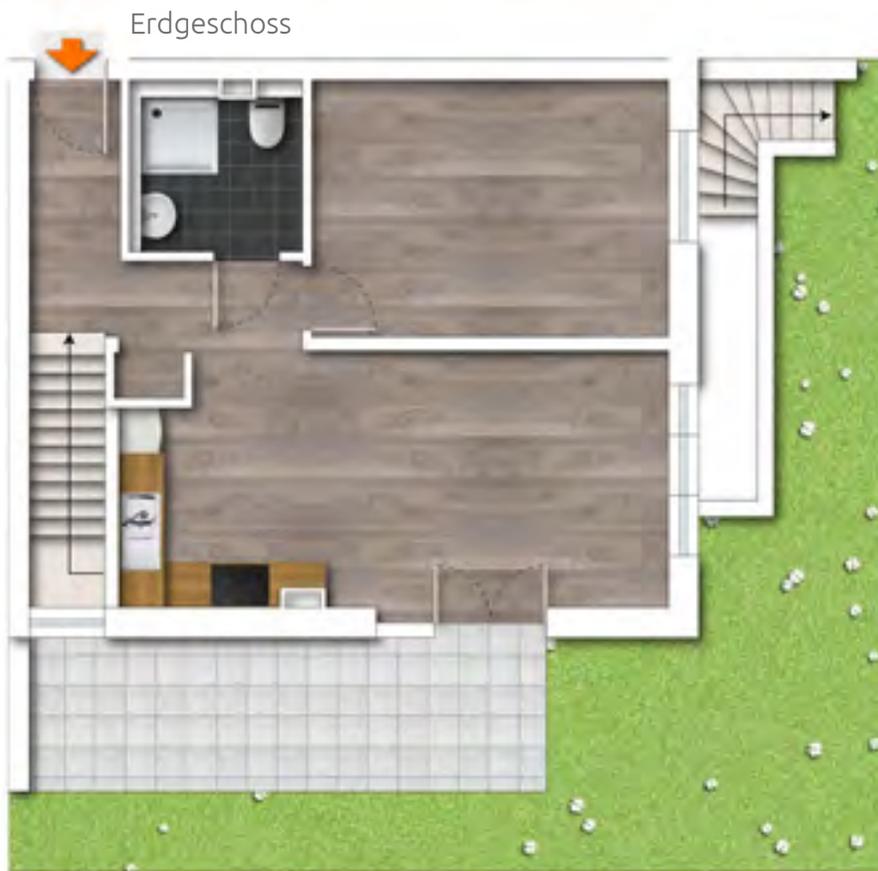


Die endgültigen Grundrisse standen bei Exposeerstellung noch nicht fest und können sich durch die Ausführungsplanung noch ändern. Ausschlaggebend sind ausschliesslich die beurkundeten Grundrisse.

WOHNEINHEIT

NR.4, EG + GARTENGESCHOSS

47



Die endgültigen Grundrisse standen bei Exposeerstellung noch nicht fest und können sich durch die Ausführungsplanung noch ändern. Ausschlaggebend sind ausschliesslich die beurkundeten Grundrisse.

WOHNEINHEIT

NR. 5, STAFFELGESCHOSS

48

...



Die endgültigen Grundrisse standen bei Exposeerstellung noch nicht fest und können sich durch die Ausführungsplanung noch ändern.
Ausschlaggebend sind ausschliesslich die beurkundeten Grundrisse.

...

WOHNEINHEIT

NR. 6, STAFFELGESCHOSS

49

...



Die endgültigen Grundrisse standen bei Exposeerstellung noch nicht fest und können sich durch die Ausführungsplanung noch ändern.
Ausschlaggebend sind ausschliesslich die beurkundeten Grundrisse.

...

WOHNEINHEIT

NR. 7, STAFFELGESCHOSS

50

...



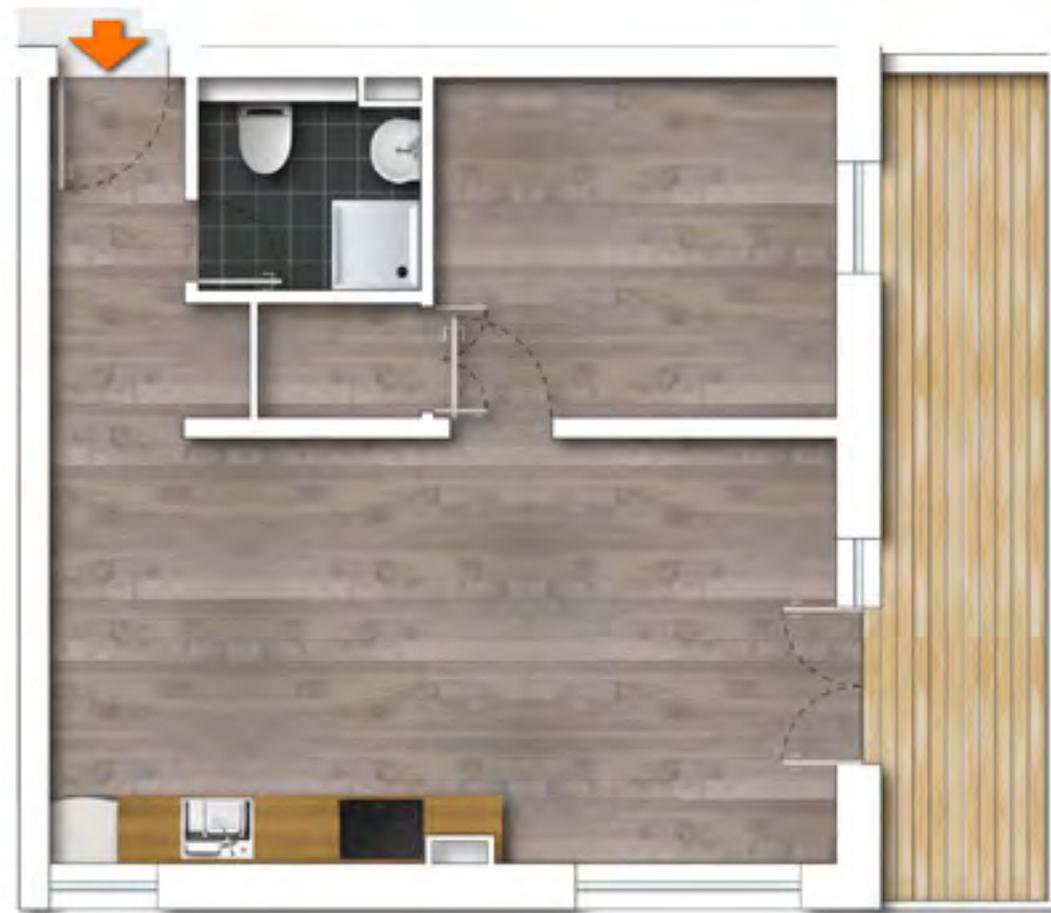
Die endgültigen Grundrisse standen bei Exposeerstellung noch nicht fest und können sich durch die Ausführungsplanung noch ändern.
Ausschlaggebend sind ausschliesslich die beurkundeten Grundrisse.

...

WOHNEINHEIT

NR. 8, STAFFELGESCHOSS

51



Die endgültigen Grundrisse standen bei Exposeerstellung noch nicht fest und können sich durch die Ausführungsplanung noch ändern. Ausschlaggebend sind ausschliesslich die beurkundeten Grundrisse.

... ..

WOHNUNGSLISTE KÖDERHEIDE 29

WE	Lage	Größe	Anzahl Zimmer	Kaufpreis WE	Kaufpreis SP	Kaufpreis gesamt
1	EG	52,78	2	328.500	10.000	338.500
2	EG	52,93	2	329.500	10.000	339.500
3	EG+UG	106,44	4	620.000	10.000	630.000
4	EG+UG	106,44	4	620.000	10.000	630.000
5	OG	43,90	2	277.000		277.000
6	OG	44,07	2	278.000		278.000
7	OG	50,88	2	321.000		321.000
8	OG	50,88	2	321.000		321.000
		508,32		3.095.000	40.000	3.135.000

MIETENSPIEGEL 2019

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen - Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung -
(Erhebungsstichtag 01.04.2019)

Jede Verwendung dieser Tabelle mit abweichenden Werten ist unzulässig.
Diese Tabelle lässt sich nur richtig anwenden, wenn die Erläuterungen
in der Broschüre „Hamburger Mietenspiegel 2019“ genau beachtet werden.

53

Nettokaltmiete ohne Heizung und ohne Betriebskosten (in EURO/M ²)											
Baualterklasse/Bezugsfertigkeit			bis 31.12.1918		1.1.1919 bis 20.6.1948	21.6.1948 bis 1960	1961 bis 1967	1968 bis 1977	1978 bis 1993	1994 bis 2010	2011 bis 2018
Ausstattung			mit Bad oder Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung
Wohnlage	Wohnfläche		B	C	F	H	I	K	L	M	N
Normal Wohnlage	25 m ² bis unter 41 m ²	1 Mittelwert Spanne Anzahl		12,10 10,12 - 14,55 25*	9,36 7,46 - 11,57 22*	8,33 7,00 - 10,00	8,45 5,79 - 11,70	9,29 6,01 - 11,91 28*		9,77 7,51 - 12,37 11*	
	41 m ² bis unter 66 m ²	2 Mittelwert Spanne Anzahl		9,94 8,33 - 11,86	8,47 7,24 - 9,80	7,40 6,56 - 8,15	6,76 6,10 - 7,00	7,20 5,50 - 8,94	9,22 7,92 - 10,71	9,28 8,00 - 10,72	12,75 10,00 - 15,04
	66 m ² bis unter 91 m ²	3 Mittelwert Spanne Anzahl	8,01 7,77 - 8,65 10*	10,26 8,94 - 11,91	8,54 7,06 - 9,96	7,79 6,80 - 9,21	6,17 5,63 - 6,50	6,22 5,41 - 6,90	7,71 6,30 - 9,26	9,90 8,00 - 11,53	12,28 10,22 - 14,51
	ab 91 m ²	4 Mittelwert Spanne Anzahl		9,68 8,22 - 12,02	8,23 6,89 - 10,11 24*	7,16 6,56 - 7,93 12*	6,90 6,28 - 7,42 13*	6,14 5,56 - 6,56 25*	8,59 5,62 - 10,80 11*	10,55 8,79 - 11,93	12,98 10,64 - 15,29
Gute Wohnlage	25 m ² bis unter 41 m ²	5 Mittelwert Spanne Anzahl		13,05 10,39 - 15,19 15*		10,77 8,62 - 12,99	12,02 10,96 - 13,54	10,93 9,00 - 12,73 12*			
	41 m ² bis unter 66 m ²	6 Mittelwert Spanne Anzahl		10,89 9,20 - 13,27	10,61 8,57 - 12,53	9,26 7,04 - 11,09	8,69 6,72 - 10,91	9,10 7,16 - 11,34	9,84 6,95 - 12,23	11,82 10,11 - 15,00	15,14 13,97 - 16,16
	66 m ² bis unter 91 m ²	7 Mittelwert Spanne Anzahl		11,28 9,42 - 13,70	11,14 8,72 - 14,21	10,32 8,26 - 13,00	7,63 6,09 - 8,85	9,03 6,29 - 11,78	10,15 7,91 - 11,82	11,60 9,54 - 14,20	14,18 12,88 - 15,34
	91 m ² bis unter 131 m ²	8 Mittelwert Spanne Anzahl	9,08 7,45 - 10,59 11*	11,14 9,00 - 13,88	10,14 8,60 - 13,00	10,54 8,30 - 12,61	10,13 7,57 - 12,31 13*	10,81 9,25 - 11,77 15*	10,25 9,17 - 11,59 24*	12,99 10,60 - 16,00	13,91 12,82 - 15,00
	ab 131 m ²	9 Mittelwert Spanne Anzahl		11,05 8,54 - 13,83	10,03 6,52 - 14,24 15*					14,39 10,29 - 18,37 16*	14,81 13,50 - 15,31 11*

Bei Leerfeldern können aufgrund einer zu geringen Datenbasis keine statistisch belastbaren Aussagen getroffen werden.

* Für Felder mit weniger als 30 Datensätzen ist die Aussage eingeschränkt.

BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

••• **Bauvorhaben:**

Neubau MFW Rahlstedt mit 8 WE,
Köderheide 29, 22149 Hamburg

Bauherr:

SWP Köderheide 29 GmbH & Ko.KG,
Im Hegen 2, 22113 Oststeinbek



... 1. PLANUNG/ERSCHLIESSUNG/NEBEN-LEISTUNGEN

A. Planung

(Architekten- und Ingenieurleistungen):

Die Planung umfasst das Erarbeiten sämtlicher Unterlagen für die objektbezogenen Bauvorlagen und alle erforderlichen Genehmigungen sowie die Ausführungs- und Detailplanung zur Realisierung des Bauvorhabens.

B. Bauleitung

Bauleitung und Überwachung der Baumaßnahme vor Ort durch den beauftragten Architekten unter Beachtung anzuwendender DIN-Vorschriften und der allgemein anerkannten Regeln der Technik. Zusätzlich erfolgt durch einen Gutachter der DEKRA eine baubegleitende Immobilienprüfung.

C. Erschließung

Die Erschließung des Gebäudes mit Wasser, Gas, Strom, Telefon-Hausanschlüssen, Kabelanschluss, ggf. Satellitenempfangsanlage wird erstellt, ebenso die Zuwegung zum Gebäude sowie die Stellplatzanlagen.

In Zusammenhang mit der Erschließung anfallende Gebühren und Abgaben der Versorger sind im Kaufpreis enthalten.

D. Versicherungen

Während der Bauphase wird das Objekt durch den Bauträger versichert, hierzu werden Bauleistungs-, Bauherrenhaftpflicht- und Grundstückshaftpflichtversicherung abgeschlossen. Nach der Fertigstellung werden die benötigten Versicherungen von der Eigentümergemeinschaft übernommen.

E. Leistungen durch Erwerber

Die Kosten des Telefonanschlusses beim Versorger trägt der Erwerber selber. Die laufenden Gebühren ab dem Zeitpunkt der Übergabe der Wohnung trägt der Erwerber.

F. Hausverwaltung

Der erste Hausverwalter wird durch den Bauträger bestellt.

2. BAUTECHNISCHE STANDARDS

A. Wärmeschutz

Das Gebäude wird gemäß der Energieeinsparverordnung (ENEV) 2014 mit Verschärfung ab 2016 errichtet.

B. Schallschutz

Schutz gegen Außenlärm: Erhöhter Schallschutz gemäß DIN 4109 2018. Bauakustischer Schallschutz: Erhöhter Schallschutz gemäß Empfehlung Taubert&Ruhe zwischen den Wohneinheiten.

Keine Schallschutzanforderungen innerhalb der Wohnungen.

C. Barrierefreiheit

Die Wohnungen 01 und 02 sowie die Räumlichkeiten der Wohnungen 03 und 04 im EG sind nach den Normungen für Barrierefreiheit ausgeführt. Alle anderen Wohnräume und Wohnungen sind nicht nach den Normungen für Barrierefreiheit ausgeführt.

D. Nebenräume Kellergeschoss

Die den Wohnungen zugehörigen Kellerräume sind als Abstellräume für nicht temperatur- oder feuchteempfindliche Gegenstände ausgelegt. Sie eignen sich nicht als Aufenthaltsraum bzw. für Wohnzwecke.

E. Wohn- und Nutzflächenangaben

Die angegebenen Wohn- und Nutzflächen sind die realen Nutzflächen, entlang den Wänden eines jeden Raumes gemessen. Sie sind nicht, wie bei der Berechnung nach DIN 277 bzw. WoFIV, durch Dachschrägen und dergleichen gemindert, sondern erfassen die gesamte, tatsächlich vorhandene Fußbodenfläche. Die Maße zur Berechnung der Flächen sind den Bauvorlagezeichnungen zur Abgeschlossenheit vom 12.12.2019 im Maßstab 1:100 entnommen. Geringe Toleranzen, die sich durch Bauausfüh-

- rung ergeben, bleiben vorbehalten.
Hinweis: Balkone/Terrassen sind zu 50 % in der Wohnflächenberechnung enthalten.

F. Deckenhöhe

Die lichte Höhe der Aufenthaltsräume im Kellergeschoss beträgt ca. 2,40 m. In Teilbereichen wird diese Höhe durch Leitungstrassen, Leitungskofferungen oder Abhangdecken unterschritten.

Die lichte Höhe der Aufenthaltsräume im Erdgeschoss beträgt ca. 2,50 m. In Teilbereichen wird diese Höhe durch Leitungskofferungen oder Abhangdecken unterschritten.

Im Dachgeschoss variiert aufgrund der Dachneigung von 5° die lichte Höhe der Aufenthaltsräume zwischen ca. 2,20 und 2,80 m.

3. BAUREIFMACHUNG

Abtrag und ggf. seitliche Lagerung des Mutterbodens zur späteren Verwendung. Ausschachtung der Baugrube und Fundamente sowie Abfuhr des nicht brauchbaren Bodens nach Maßgabe des Auftraggebers.

Herstellen der Grundstücks- und Baustellenzufahrt. Die Baugrube wird nach Fertigstellung des Kellers mit verdichtungsfähigem und sickerfähigem Boden aufgefüllt.

Während der Arbeiten wird darauf geachtet, dass der vorhandene Baumbestand möglichst erhalten wird.

4. ROHBAU-, DACH- UND FASSADENARBEITEN

KELLERGESCHOSS

A. Ver- und Entsorgungsleitungen

Herstellen der Ver- und Entsorgungsleitungen, Schmutzwasserleitungen inkl. Hebeanlage mit Anschluss an das vorhandene Entwässerungssystem gem. TGA-Planung. Die für das Kellergeschoss erforderlichen Abflussleitungen werden unter der Sohle verlegt. Für die Abwasserbeseitigung aus dem Kellergeschoss wird eine Schmutzwasserhebeanlage in einem Schacht außerhalb des Hauses installiert. Im Außenbereich wird jeweils 1 Außenzapfstelle an jeder Terrasse installiert

Regen- und Drainageleitungen inkl. Schächte, Hebeanlagen etc. gemäß Entwässerungsplanung. Das Regenwasser wird gedrosselt gem. Einleitbeschränkung in den vorhandenen Gräben entlang der Straße eingeleitet.

Verlegen und Anschließen der Leitungen für Telefon (ISDN), Kabelfernsehen und DSL.

B. Gründung

Stahlbetonplatte gemäß Statik, d = 20 cm, Bewehrung nach statischer Berechnung. Feuchtigkeitssperre oberhalb der Stahlbetonplatte, bestehend aus Bitumen-Schweißbahn nach den geltenden DIN-Vorschriften.

Vor dem Betonieren der Sohle werden sämtliche Grundleitungen und Leerrohre für die Ver- und Entsorgungsleitungen mit entsprechenden Dichtungen verlegt bzw. eingebaut.

C. Kelleraußenmauerwerk

WU-Stahlbeton, d = 30cm, im Bereich der Wohnräume innenseitig 1-lagigem Kalkzementputz, im Bereich der Abstell- und Technikräume gespachtelte Oberflächen. im Bereich des Treppenhauses 1-lagiger Kalkzementputz.

D. Kellerinnenmauerwerk

Tragende und nichttragende Innenwände aus Kalksandsteinmauerwerk, Stärke 11,5; 17,5 oder 24,0 cm gemäß Statik (Kellerinnenwände alternativ als Stahlbeton-Fertigteilelemente); außerdem Leichtbauwände aus Gasbeton d = 10 cm nach Statik mit 1-lagigem Kalkzementputz. Die Innenwände zwischen den Wohnräumen und den Abstellräumen, Technikraum sowie Treppenhaus erhalten zusätzlich auf den Wohnräumen abgewandten Seite raumhoch 50mm Heraklith-Putzträgerplatten.

... **E. Isolierung, Sperre gegen Feuchtigkeit**

Außenwandbauteile im Erdreich:

Abdichtung des Sockelbereiches als Abdichtung des Spritzwasserbereichs und des Übergangs zwischen Normal- und WU-Beton. Im Bereich der Unterkellerung ist die Perimeterdämmung gemäß Vorgabe Energiebedarfsberechnung auszuführen. Außenwandisolierung aus Hartschaumplatten XPS WLG 035 mit Drainfunktion und Filterflies, Stärke 200mm.

Außenwandbauteile im Bereich der Wohn- und Schlafräume (vorwiegend nicht erdüberdeckt):

Erdüberdecketer Sockelbereich UG wie vor beschrieben mit 120mm Perimeterdämmung WLG 032. Außenwandbereich im Freien bestehend aus Außenwandisolierung aus Hartschaumplatten XPS WLG 032, Stärke 120 mm mit 2,0-2,5 cm Klinkerriemchen geklebt auf Armierungsgewebe mit Glasgewebeeinlage gem. Zulassung und Vorgaben geltende DIN, Verfugung nachträglich. Klinkerriemchen und Verfugung gem. Festlegung Bauherr.

Zum Leistungsumfang gehören das fachgerechte Eindichten von Durchdringungen, sowie das Übernehmen und fachgerechte Eindichten von Dehnfugen aus dem Gebäude. Alle Abdichtungs- und Isolierungsmaßnahmen der Außenwände erfolgen nach den geltenden DIN- Vor-

schriften, den Vorgaben der EnEV 2014 mit Verschärfung von 2016 und den anerkannten Regeln der Technik.

F. Drainage + Regenwasser

Regenwasserleitungen gemäß geltenden DIN-Vorschriften, bestehend aus umlaufenden PVC Drainagerohren NW 100, Kiesfilter, Kontrollschacht mit Sandfang NW 300 in regelmäßigen Abständen, einem Pumpenschacht mit Drainagepumpe und einer ausreichend dimensionierten Rigole zur Regenrückhaltung mit Einleit-Drosselung gemäß behördlicher Vorgabe.

G. Lichtschächte

Wasserundurchlässige Beton-Lichtschächte mit verzinkten Abdeckrosten, befahrbar, diebstahlgesichert, Größe gemäß Zeichnung. Inkl. druckwassergeeignetem Entwässerungsanschluss an Pumpenschacht mit Drainagepumpe.

H. Kellertüren

Die Zugangstüren vom Treppenhaus zu den Abstell- und Technikräumen werden als Holztüren mit Stahlumfassungszarge (Farbe gem. Festlegung Bauherr) mit eckiger Kantenausführung hergestellt. Die Türen sind gem. Brandschutzanforderung als T30/RS-Türen selbstschließend und rauchdicht und erhalten eine Edelstahlrückergarnitur gem. Musterauswahl (Hoppe San Francisco oder gleichwertig).

Die Türen erhalten eine 3-seitig umlaufende Dichtung und eine absenkbare Bodendichtung. Die Türen zum Fahrradraum und zu den Abstellräumen erhalten einen Schließzylinder, gleichschließend mit der Hauseingangstür. Die Tür zum Technikraum erhält eine abweichende Schließung.

ERD-UND DACHGESCHOSS

A. Aussenmauerwerk

Erdgeschoss

Zweischaliger Wandaufbau bestehend aus einem tragenden Mauerwerk und Wärmedämmverbundsystem, entsprechend der aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV 2014 mit Verschärfung von 2016) mit 20 cm Wärmedämmung. Wanddicke gesamt: ca. 41cm.

1,0 cm Innenputz

17,5 cm tragendes Innenmauerwerk aus Kalksandsteinplanblöcken RDK 2,0, geklebt; alternativ: Kleinformatiges Kalkstandsteinbauerwerk RDK 2,0 oder Stahlbeton-Fertigteile 20,0 cm Wärmedämmung aus Mineralwolle, Wärmeleitfähigkeitsgruppe gemäß Energiebedarfsberechnung. Befestigung: Kleben und Verdübeln nach Tabellen in Zulassungen des Herstellers.

2,0-2,5 cm Klinkerriemchen geklebt auf Armierungsgewebe mit Glasgewebeeinlage gem. Zu-



- lassung und Vorgaben geltende DIN, Verfugung nachträglich. Klinkerriemchen und Verfugung gem. Festlegung Bauherr.

Fassadenübergangsprofil zwischen Wand-
aufbau EG + DG Gekantetes Aluminiumblech,
3-fach gekantet mit Tropfkante, Befestigung
am Hintermauerwerk auf Neopren-Grundplatte
zur wärmetechnischen Entkoppelung, pulverbe-
schichtet - Farbe gem. Festlegung Bauherr.

Dachgeschoss

Zweischaliger Wandaufbau bestehend aus ei-
nem tragenden Mauerwerk und Wärmedämm-
verbundsystem, entsprechend der aktuellen
Energieeinsparverordnung (EnEV 2014 mit
Verschärfung von 2016) mit 20 cm Wärmedäm-
mung. Wanddicke gesamt: ca. 40cm.

1,0 cm Innenputz

17,5 cm tragendes Innenmauerwerk aus Kalk-
sandsteinplanblöcken RDK 2,0, geklebt; alter-
nativ: Kleinformatiges Kalksandsteinbauerwerk
RDK 2,0 oder Stahlbeton-Fertigteile
20,0 cm Wärmedämmung aus Mineralwolle,
Wärmeleitfähigkeitsgruppe gemäß Energiebe-
darfsberechnung. Befestigung: Kleben und Ver-
dübeln nach Tabellen in Zulassungen des Her-
stellers.

1,0-1,5 cm Aussenputz auf Armierungsgewebe
mit Glasgewebeeinlage, Farbton/Struktur gem.
Festlegung Bauherr.

B. Innenwände

Tragende Innenwände aus Kalksandsteinvoll-
steinen, Stärke 11,5; 17,5 oder 24,0 cm nach
Statik (alternativ: Stahlbeton-Fertigteile). Nicht-
tragende Innenwände Gipskarton-Leichtbau-
wände, 2-fach beplankt mit Mineralwoll-Zwi-
schendämmung

Stärke 10 oder 12,5 cm.

Sämtliche massiven Wände werden 1-lagig mit
Maschinengips bzw. Kalkzementputz geputzt.
Putzstärke ca. 1,0 cm; Stahlbeton- Fertigteile
bzw. Leichtbauwände werden in Q3-Oberflä-
chenqualität malerfertig gespachtelt.

C. Wohnungstrennwände/Treppenhauswände

Die Wohnungstrennwände werden in allen Ge-
schossen aus Kalksandstein-Vollsteinmauerwerk
24,0 cm, RDK 2,2 (alternativ: Stahlbeton-Fertig-
teile) und beidseitigem, 1-lagigem Gipsputz,
d=1,0cm ausgeführt. Die Treppenhauswände
werden in allen Geschossen aus Kalksandstein-
Vollsteinmauerwerk 24,0cm, RDK 2,2 (alterna-
tiv: Stahlbeton-Fertigteile) und erhalten auf der
Seite der Wohnung einen 1-lagigem Gipsputz,

d=1,0cm, auf der Seite des Treppenhauses einen
1-lagigen Kalkzementputz, d=1,5cm, jeweils in
Oberflächenqualität Q3.

D. Geschosdecken

Die Decke über dem Keller- und Erdgeschoss
wird aus Stahlbeton C25/30 als Fertigteil-oder
Ortbetondecke hergestellt. Abmessungen, Be-
wehrungen und Ausführung gemäß statischen
Berechnungen und DIN Vorschriften.

E. Zimmerarbeiten

Die Decke über dem Dachgeschoss wird als
5° flach geneigtes Holzsparrendach mit Fuß-
schwellen, Mittelpfetten und Firstpfette gem.
Statik hergestellt.

Die Konstruktion besteht aus einem zimmer-
mannsmäßig abgeundenem Dachstuhl aus ge-
gen Fäulnis- und Insektenbefall imprägniertem
Schnittholz, Nadelholz, Güteklasse II, Schnitt-
klasse A-B. Die Mittelpfetten bestehen aus Bau-
und Leistungsbeschreibung - Neubau MFW Rahl-
stedt mit 8 WE, Köderheide 29, 22149 Hamburg
Seite 3 / 12 sichtbaren Brettschichtholzbindern.
Alle Holzabmessungen und Verbindungen nach
Statik und Detailangaben des Statikers.

Umlaufend erhält das Sparrendach eine Attika-
Holzkonstruktion mit Zwischendämmung und

- einer ca. 50mm vorgesetzten Mineralwolldämmung zur Aufnahme von 1,0-1,5 cm Aussenputz auf Armierungsgewebe mit Glasgewebeeinlage, Farbton/Struktur gem. Festlegung Bauherr.

F. Dacheindeckung/Dachrandabschlüsse

Dachterrasse

Oberhalb der Stahlbetondecke wird auf einem bituminösen Voranstrich und einer schnell-schweißbaren Elastomerbitumen-Dampfsperrbahn mit beidseitigen Thermstreifen eine 3%-Gefälle-Dämmung aus Polyurethan-Hartschaumplatten aufgebracht, die mit einer einlagigen Kunststoffabdichtung beklebt wird. Die Dämmstärke der Hartschaumplatten richtet sich nach der entsprechenden WLG; die Vorgaben in der Wärmebedarfsberechnung sind zu erfüllen.

Hauptdach

Oberhalb der Sparren kommt auf einer OSB-Schalung mit einer selbstklebenden Elastomerbitumen-Dampfsperrbahn eine Dämmung aus Polyurethan-Hartschaumplatten zur Ausführung, die mit einer einlagigen Kunststoffabdichtung beklebt wird. Die Dämmstärke der Hartschaumplatten richtet sich nach der entsprechenden WLG; die Vorgaben in der Wärmebedarfsberechnung sind zu erfüllen.

An den Traufseiten ist ein Gegengefälle von mind. 3% in der Breite $b=50\text{cm}$ anzuordnen, um einen linearen Tiefpunkt auszubilden, in dem die Flachdachabläufe positioniert werden.

Die umlaufende Attika wird mit einem Dachrand-Klemmprofil (mehrteiliges, stranggepresstes Aluminiumprofil, $h=100\text{mm}$) zur Aufnahme der Abdichtungsbahn mit außenliegender Tropfkante gem. DIN verkleidet. Alternativ kann diese auch mit einem 4-fach gekantetem pulverbeschichtetem Aluminium-Attikablech inkl. beidseitigen Tropfkanten, befestigt auf der Holz-UK der Attika, verkleidet werden. Farbe gem. Festlegung Bauherr.

Die Dachflächen erhalten eine Abdichtung gemäß DIN 18195 sowie den aktuellen Flachdachrichtlinien. Das Hauptdach erhält ein Sekurantensystem gem. Vorgabe Unfallverhütungsvorschriften.

G. Dachausstieg

Über dem Treppenhauspodest im DG wird ein Dachausstieg in Form einer Lichtkuppel montiert. Dieser wird fachgerecht in das Sparten-dach eingebaut und abgedichtet. Der Dachausstieg erhält einen Leiterhaken und ist elektrisch im Treppenhaus vom EG und OG aus zu öffnen.

H. Geländer/Absturzsicherungen

Dachterrasse

Die Terrassen erhalten als Absturzsicherung ein 90 cm hohes Stahlgeländer gemäß Farbvorgabe Bauherr mit senkrecht angeordneten geraden Geländerstäben 40/8mm aus Flachstählen. Das Geländer wird punktuell wärmetechnisch entkoppelt über Schöck-Isokörbe an der Stb.-Decke befestigt. Das Geländer wird mit objektbezogener Statik nach TRAV unter Berücksichtigung der einzuhaltenden Anpralllasten angefertigt und montiert.

Die Trennung der einzelnen Terrassenbereiche der unterschiedlichen Wohnungen erfolgt ebenfalls durch das zuvor beschriebene Stabgeländer in identischer Höhe (90 cm ü. OK Belag)

Bodentiefe Fenster

Absturzsicherungen von bodentiefen Fenstern sind als 90 cm hohe Ganzglasgeländer geplant. Die Geländer sind am Fensterrahmen mit eigener System-Zulassung nach TRAV befestigt. Die Fenster erhalten innerhalb der vertikalen Profile einen Stahl-Kern zur Aufnahme der Lasten.

Aussengeländer Garten

Die Stb.Wände im Aussenbereich EG erhalten als Absturzsicherung analog zu den Dachterrassen ein Stahlgeländer mit senkrecht angeordneten

- geraden Geländerstäben 40/8mm aus Flachstählen. Das Geländer wird auf den Stb.-Wänden befestigt. Das Geländer wird mit objektbezogener Statik nach TRAV unter Berücksichtigung der einzuhaltenden Anpralllasten angefertigt und montiert.

I. Haupteingangstür

Das verglaste Fassadenelement des Treppenhauses wird als Pfosten-Riegel-Fassade aus Aluminiumprofilen (mit Einbrennlackierung, Farbton gemäß Festlegung Bauherr) und Mehrscheibenisolierverglasung gemäß Vorgaben EnEv-Nachweis ausgeführt. Der Zugang ins Treppenhaus erfolgt über eine voll verglaste Aluminium-Rohrrahmentür. Die Konstruktion und die Tür entsprechen einem erhöhten Einbruchschutz gemäß DIN EN 1627, Widerstandsklasse in Anlehnung an RC2. Die Tür erhält eine umlaufende Dichtung und eine untere Anschlagsschiene aus Edelstahl. Die Verriegelung erfolgt als Dreifachbolzenverriegelung mit einem Sicherheitsschloss. Die Drückergarnitur (Innen Drücker/außen Griffstange) und die Beschläge sind außen und innen aus Edelstahl.

GESCHOSSÜBERGREIFENDE BAUTEILE

A. Fenster- und Terrassentüren

Sämtliche Terrassentür- und Fenster-Elemente im Keller-, Erd- und Dachgeschoss werden

vorwiegend als Dreh-/Kippfenster hergestellt. Sämtliche Fenster und Terrassentüren werden als Kunststoffelemente hergestellt. Die Oberflächen der Fenster sind innen weiß und außen RAL-Ton nach Wahl des Bauherrn und werden mit einer umlaufenden Dichtung ausgestattet. Der Farbauftrag der Außenschale der Profile ist mittels Co-Extrusions-Verfahren in einer Stärke von mind. 0,5mm hergestellt, so dass die Oberfläche kratzfest und farbecht ist.

Die Verglasung erfolgt als Dreischeiben-Isolierverglasung mit einem U-Wert und einem g-Wert gem. Angaben Energiesparnachweis. Die Aufteilung der Fenster erfolgt wie in den Ansichten dargestellt. Die Fensteroliven und Türgriffe sind in Aluminium (Hoppe San Francisco oder gleichwertig) vorgesehen.

Für den sommerlichen Wärmeschutz ist auf der Südseite ein elektrisch betriebener außenliegender Sonnenschutz als Rollladen montiert. Auf der Ost- und Westseite ist ebenso im KG, EG und DG ein elektrisch betriebener außenliegender Sonnenschutz als Rollladen montiert. Auf der Nordseite wird kein außenliegender Behang montiert. Die Rollladenkästen werden unter Putz in die Riemchen- und WDVS-Fassade integriert. Die Laufschiene und die Rollladenelemente sind in Fensterrahmenfarbe zu liefern.

Farbe RAL-Ton nach Wahl des Bauherrn. Die Rolllädensegmente werden einbruchhemmend in Aluminium ausgeführt.

Die Außenfensterbänke (Sohlbänke) werden als gekantete Aluminiumprofile mit Einbrennlackierung RAL-Ton gem. Festlegung Bauherr hergestellt. Sie werden mit einer unterseitigen Anti-Dröhn-Beschichtung montiert.

B. Regenentwässerung Dachflächen

Regenrinnen und Fallrohre werden aus Zinkblech hergestellt. Die Regenfallrohre werden inkl. Standrohren mit Revisionsöffnungen vor der Fassade nach unten geführt und an die Regen-Grundstücksentwässerung angeschlossen.

Dachterrasse

Die Dachterrassen der Ost- und Westseite werden über jeweils 2 Fallrohre entwässert. Das Gefälle wird mit 2% nach außen mit Gegengefälle ausgeführt, so dass die Flachdachabläufe in einem durchgehenden linearen Tiefpunkt liegen. Die Notentwässerung ist bei Rückstaub über die außenliegende Stahlaufkantung auf Höhe OK Belag gewährleistet.

Hauptdach

Flachdachabläufe und die Notüberläufe werden innerhalb der Dachfläche ca. 50cm von der Attika

- entfernt im linearen Tiefpunkt angeordnet und innerhalb der Dämmebene nach außen vor die Attika geführt. Die Flachdachabläufe werden mit einem Übergangs-Formteil an die Fallrohre angeschlossen. Die baugleichen Notüberläufe erhalten einen Anstaukranz und enden als freie Speyer mit ausreichend Abstand vor der Fassade. Auf der Nord- und Südseite werden jeweils 2 Flachdachabläufe und 2 Notüberläufe angeordnet.

Die Dachentwässerung ist gemäß den aktuellen Flachdachrichtlinien geplant und montiert.

C. Treppen

Die Treppen im Treppenhaus vom Kellergeschoss bis ins Dachgeschoss werden in Stahlbeton einschl. Feinsteinzeug und Sockelleisten erstellt.

Die Wohnungsinntreppe vom Keller- ins Erdgeschoss wird in Stahlbeton einschl. Parkett und Sockelleisten erstellt.

Die Kelleraußentreppe wird in Stahlbeton einschl. frostbeständigen rutschfestem Fliesenbelag hergestellt.

D. Schornstein

Für die Gastherme ist eine System-Abgasführung für Gasfeuerstätten vorgesehen. Innenseitig er-

hält der gemauerte Schornstein eine zusätzliche gedämmte Trockenbau-Vorsatzschale, um die Wärmeeintrag in die angrenzende Wohnung zu minimieren. Der Schornsteinkopf oberhalb der Abdichtung des Daches wird mit Faserzementplatten inkl. UK verkleidet. Farbwahl gem. Angaben Bauherr.

E. Putz

Treppenhaus

Die Wände im Treppenhaus werden mit einem 1-lagigen Kalkzementputz in Q3-Oberflächenqualität geputzt. Die Decken und Unterseiten der Treppen werden malerfertig in Q3-Oberflächenqualität gespachtelt.

Nebenträume Gartengeschoss

Die Wände und Decken im Kellergeschoss der Technik- und Abstellräume werden malerfertig in Q2-Oberflächenqualität gespachtelt.

Wohnräume

Oberflächenqualität. Die Wände im Kellergeschoss werden mit einem 1-lagigen Kalkzementputz in Q3-Oberflächenqualität geputzt. Die Decken im Keller- und Erdgeschoss werden in Q3-Oberflächenqualität geputzt bzw. gespachtelt, so dass eine Q3-Oberflächenqualität entsteht. Bei sämtlichen Wand- und Deckenflächen, die mit Gipskarton verkleidet sind, werden die

Plattenstöße planeben in Q3-Qualität gespachtelt. Die Wandanschlüsse werden versiegelt und ebenfalls angespachtelt.

5. AUSBAUARBEITEN

A. Wohnungseingangstüren

Die Wohnungseingangstüren werden als Holztürelement mit unprofiliertes HPL - Oberfläche (innen weiß, außen gem. Farbangabe Bauherr) und lackierter Stahlumfassungszarge (Farbe gem. Festlegung Bauherr) hergestellt. Die Türen entsprechen einem erhöhten Einbruchschutz gemäß DIN EN 1627, Widerstandsklasse in Anlehnung an RC2. Sie sind ausgestattet mit einem Türspion und einem Edelstahl-Sicherheitsbeschlag mit Aufbohr- und Kernziehschutz. Die Türen erhalten einen Schließzylinder, gleichschließend mit der Hauseingangstür.

Weitere Eigenschaften: Schallschutz RW,R mind. 42dB dicht- und selbstschließend, 3-seitige Türfalzdichtung und Schall-EX mechanisch absenkbar. Die Türen erhalten eine Wechselgarnitur (Hoppe San Francisco oder gleichwertig) aus Edelstahl (Innen: Drücker, Außen: Handknauf).

B. Wohnungsinntüren

Die Wohnungsinntüren werden als unprofiliertes, werkseitig weiß lackierte Holztürelemente mit Türblatt und Holzumfassungszarge mit

- eckiger Kantenausführung hergestellt. Die Türen haben einen Türunterschnitt für das Lüftungssystem der Wohnungen, ein Bundbartschloss und Aluminium-Drückergarnitur gem. Musterauswahl (Hoppe San Francisco oder gleichwertig). Die Türen erhalten eine 3-seitig umlaufende Dichtung.

C. Treppengeländer/Handläufe

Aussentreppen

Die Aussentreppen erhalten einen Handlauf aus Edelstahl, der punktuell an der seitlichen Wand und am Geländer befestigt wird.

Treppenhaus

Die Treppen des Treppenhauses erhalten ein Geländer aus Flachstählen 40/8mm, das über seitlich in den Stb.-Treppenläufen bündig eingelassene Kopfplatten befestigt wird. Auf dem Geländer wird ein Holzhandlauf aus Eiche befestigt. Das Geländer wird nach Wahl des Bauherrn in einem RAL-Ton lackiert.

Auf Wandseite erhält jede Treppe einen zusätzlichen Handlauf aus Eiche, punktuell auf der Wand befestigt.

Wohnungstreppen

Die internen Treppen in den Wohnungen 03 und 04 erhalten einen Holzhandlauf aus Eiche, der punktuell an der seitlichen Wand befestigt wird..

D. Fensterbänke innen

Die Fensterbänke innen werden aus weißem Micro Carrara -Marmor Kunstwerkstein hergestellt und eingebaut.

E. Estrich

Sämtliche Räume im Keller-, Erd - und Dachgeschoss erhalten einen schwimmenden Estrich. Bewegungs- und Dehnungsfugen werden nach Erfordernis gem. Vorgaben DIN von der ausführenden Firma angelegt.

Im Kellergeschoss wird der Estrich auf einer 2-lagigen Wärmedämmung sowie einer 30mm dicken Trittschalldämmung, insg. mind. 20 cm verlegt; Gesamtaufbau inkl. Estrich und in Teilbereichen Fußbodenheizung ca. 31 cm.

Im Erdgeschoss erfolgt die Verlegung auf einer Ausgleichs- und einer 30 mm starken Trittschalldämmung, insg. ca. 8 cm; Gesamtaufbau inkl. Estrich und Fußbodenheizung ca. 18cm.

Im Dachgeschoss erfolgt die Verlegung auf einer Ausgleichs- und einer 30 mm starken Trittschalldämmung, insg. ca. 16 cm; Gesamtaufbau inkl. Estrich und Fußbodenheizung ca. 25 cm.

Im Falle der Verlegung von Holzdielen oder anderen Bodenbelägen, die einen anderen Aufbau

erfordern, gelangt eine entsprechend abweichender Aufbau zur Durchführung.

F. Fussbodenbelag

Treppenhaus

Die Treppenläufe und Podeste des Treppenhauses vom Kellergeschoss ins Dachgeschoss erhalten einen Belag aus Feinsteinzeug einschl. Sockelfliese, Materialpreis 45,00 €/m² brutto. Der Eingangsflur erhält im Bereich der Zugangstür eine raumbreite Sauberlaufmatte 2,60 x 1,20m.

Nebenträume Kellergeschoss

Die Fußböden der Nebenträume im Kellergeschoss erhalten einen staubbindenden Anstrich.

Wohnräume

Die Bäder und Abstellräume in den Wohnungen werden mit einem großformatigen Fliesenbelag ausgestattet; Materialpreis 35,00 €/m² brutto. Die bodengleichen Duschen werden mit den gleichen Fliesen ausgelegt. Die Verlegerrichtung der Fliesen erfolgt parallel zu den Wänden.

Bereiche ohne Wandfliesen erhalten eine 6cm hohe Sockelfliese aus dem Material der Bodenfliesen.

- Alle Wohn- und Schlafräume erhalten einen Fertigparkettbelag (Schiffsboden); Materialpreis 50,00 €/m² brutto mit Holzfußleiste „Hamburger Profil“ (rechteckig; Abmessungen 15/60mm, weiss lackiert). Die Tritt- und Setzstufen der innenliegenden KG-Treppen erhalten ebenfalls einen Fertigparkettbelag.

G. Dachgeschossinnenausbau

Zwischen den Balken wird eine 60mm starke Dämmung aus Mineralwolle eingebaut. Die gesamte Innenfläche des Dachgeschosses wird mit einer PE-Folie als Dampf- und Windsperre abgedichtet. Darunter wird eine 30mm hohe Konterlattung mit feuerhemmenden Gipskartonplatten 2-lagig montiert; Stärke 2 x 12.5 mm, mit gespachtelten Stößen. Die Oberflächenqualität der Gipskartonflächen beträgt Q3.

Sämtliche Bauwerksanschlüsse an massive Bauteile werden mit einer Acrylfuge fachgerecht versiegelt.

Bei Verwendung von Leichtbaumaterialien für nichttragende Bauteile im Inneren der Gebäude sind evtl. auftretende Fugen materialbedingt; sie haben keinen Einfluss auf die Qualität der Gesamtkonstruktion.

H. Wandbeläge

Wandfliesen werden in den Bädern im Bereich von wandhängenden Objekten 1,20m hoch, im Dusch- und Wannbereich raumhoch verlegt, ansonsten sind die Wandflächen geputzt und malermäßig bearbeitet. Freie Aussenkanten in gefliesten Bereichen erhalten Edelstahlschienen (Farbe + Form nach Festlegung Bauherr). Ablageflächen von Vorwänden werden oberseitig ebenfalls gefliest. Zur Ausführung kommen liegende Fliesenformate mit einem Materialpreis 30,00 €/m² brutto.

Hinweise zu den Fliesenarbeiten:

Die dauerelastischen Fugen (Silikonfugen) sind Wartungsfugen. Risse in diesen Fugen, die nach einiger Zeit auftreten können, stellen keinen Mangel im Sinne der Gewährleistung dar.

I. Malerarbeiten

Treppenhaus

Die Wände im Treppenhaus erhalten einen hellen Farbanstrich, Decken und Treppenunterseiten werden glatt geschliffen und hell gestrichen.

Nebenträume Kellergeschoss

Die Wände und Decken der Nebenträume im Kellergeschoss erhalten einen hellen Farbanstrich.

Wohnräume

Die geputzten Wände der Wohn-, Ess- und Schlafräume sowie Flure werden, falls notwen-

dig, gespachtelt und geschliffen, mit feinen Vliestapete tapeziert, so dass eine Oberflächenqualität Q3 entsteht, und mit Dispersionsfarbe nach Wahl des Bauherrn hell gestrichen.

Sämtliche massiven Deckenflächen im KG und EG werden gespachtelt und geschliffen, so dass eine Oberflächenqualität Q3 entsteht und mit Dispersionsfarbe nach Wahl des Bauherrn weiß gestrichen.

Sämtliche Innenwände, Abhangdecken und Dachschrägen in Leichtbauweise werden ebenso mit Malervlies tapeziert, so dass eine Oberflächenqualität Q3 entsteht und mit Dispersionsfarbe nach Wahl des Bauherrn hell gestrichen.

Bäder

Sämtliche Innenwände außerhalb der Duschen und Installationsvorwände, Abhangdecken und Dachschrägen in den Bädern werden gespachtelt und geschliffen, so dass eine Oberflächenqualität Q3 entsteht und mit Latexfarbe nach Wahl des Bauherrn hell gestrichen.

Hinweis: Setzrisse, die nach einiger Zeit auftreten können, stellen keinen Mangel im Sinne der Gewährleistung dar.

... **J. Ausstattung allgemein**

Briefkastenanlage

Für alle Wohnungen wird im Treppenhaus eine zentrale wandhängende Briefkastenanlage Fabrikat Rentz oder gleichwertig montiert.

Schliessanlage

Das gesamte Gebäude erhält eine Schließanlage, so dass die Wohnungsschlüssel auch für die allgemein zugänglichen Bereiche benutzt werden können.

6. TECHNISCHE GEBÄUDEAUSSTATTUNG

A. Heizungsinstallation

Die Beheizung erfolgt über eine Warmwasserzentralheizung mit Gastherme (Hersteller: Buderus oder gleichwertig) und witterungsgeführter Steuerung über Außenfühler sowie stufenloser Leistungsanpassung.

Die Warmwasserversorgung erfolgt über integrierte Warmwasserspeicher (ausreichend dimensioniert) und Zirkulationspumpe. Die Warmwasseraufbereitung wird zusätzlich durch Solarkollektoren auf dem Dach unterstützt. Die Solarkollektoren sind inkl. der Steuerung und Zuleitungen in der Heizungsanlage enthalten. Die Wärmeverteilung erfolgt über vertikale Schächte in die Geschosse zu den Heizkreisverteilern. Sämtliche Heizrohre sind aus Kupfer.

Heizkörper im Treppenhaus und in den Abstellräumen Kellergeschoss als Platten-Heizkörper mit Thermostatventilen.

Alle Räume innerhalb der Wohnungen erhalten Fußbodenheizung. Die Regelung erfolgt über Thermostate, die in den einzelnen Räumen angeordnet sind. Der Heizkreisverteilerkasten der Fußbodenheizung aus weiß beschichtetem Stahlblech befindet sich in der Regel im Abstellraum (je nach Grundriss).

Die Thermostate werden gemäß Herstellerstandard des Fußbodenheizungsherstellers geliefert.

Im Badezimmer wird ein werkseitig weiß lackierter Handtuchheizkörper ausgeführt.

Die Abrechnung der Heizung erfolgt wohnungsweise über gemietete Wärmemengenzähler.

B. Lüftung

Alle Bäder und Abstellräume der Wohnungen werden über einen Abluftventilator über Dach entlüftet. Die Angabe zur notwendigen Luftwechselrate erfolgt gem. Lüftungskonzept. Die notwendige Luftnachströmung wird über Nachströmelemente in der Fassade gewährleistet. Es wird mind. die Luftwechselrate des gem. DIN 1946-6 einzuhaltenden Feuchteschutzes erreicht.

C. Sanitärinstallation

Allgemein

Für das Objekt wird ein gemeinsamer Hausanschluss im Technikraum KG hergestellt. Von hier aus wird jede Wohnung versorgt. Die Verteilung erfolgt über vertikale Schächte mit Kaltwasser-, Warmwasser- und Zirkulationsleitungssystem als zentrale Warmwasserversorgung. Die Warmwasser- und Kaltwasserleitungen werden als Edelstahl- bzw. Kupferrohre ausgeführt.

Jede Wohnung erhält einen Waschmaschinenanschluss gem. Grundrissplanung.

In jeder Wohnung werden im Küchenbereich ein Spülenanschluss sowie ein Geschirrspülenanschluss vorgesehen. Anordnung gem. Küchenplanung.

Sanitärobjecte

Sämtliche sanitäre Objekte sind in weiß vorgesehen. Die Einrichtung erfolgt in Anpassung zur Raumform und Raumgröße. Es können gleichwertige Fabrikate eingebaut werden.

Duschen

Alle Duschen werden bodengleich gefliest, mit einer Bodenablauftrinne ausgestattet und erhalten eine Einhand-Hebel-Mischbatterie, Unterputzventile, Gliederschlauch 1,50 m lang. Brau-



- sestange mit Kugelgelenk, Selecta-Handbrause. Mischbatterie von HansGrohe Talis E.

Waschbecken

Waschbecken weiß Duravit ME Starck 60 cm mit HansGrohe Talis E Waschtischeinhebelmischer.

WC's

WC-Anlage, bestehend aus Duravit ME Starck Tiefspülkombination, ein WC- Sitz ME Starck Edition. weiße Kunststoffbetätigungsplatte, Fabrikat Geberit Tinline, mit zwei-Mengen-Regulierung.

D. Elektroinstallation

Allgemein

Die Elektroinstallation wird nach VDE- Richtlinien und EVU- Bestimmungen vorgenommen. Der Stromzähler befindet sich im Hausanschlussraum oder separatem Zählerraum im Kellergeschoss.

Die Ausleuchtung des Treppenhauses erfolgt über Wand- und Deckenleuchten in ausreichender Anzahl mit einer Steuerung über Bewegungsmelder.

Die Wohnungs-Verteilung mit Sicherheitsautomaten wird in der Regel Abstellraum eingebaut (je nach Grundriss).

Neben den Wohnungseingangstüren befindet sich der Tür-Gong mit Gegensprechanlage und Türöffnungstaster. Die Videofunktion in den Wohnungen ist als Sonderwunsch ausführbar. Schalter werden 1,10 m hoch und Steckdosen, außer in Bad und Küche, in 15 cm Höhe über dem Fußboden installiert.

Leuchten in der Wohnung werden durch den Nutzer ausgeführt.

Rauchmelder in den Wohnräumen werden nach Erfordernis montiert als autarke, batteriebetriebene Einzelmelder.

Telefoninstallation

Der Wohnungsanschluss befindet sich in der Regel im Abstellraum (je nach Grundriss). Wohnungen mit 3 oder mehr Zimmern erhalten eine 2. Telefondose.

Als Sonderleistung kann eine weitere Verkabelung, sternförmig ausgehend vom Wohnungsanschluss erfolgen. Diese Verkabelung wird min. als Cat 7 Verkabelung mit RJ 45 Steckdosen an beiden Enden der Leitung ausgeführt. Die Verbindung des Wohnungsanschlusses mit der sternförmigen Verkabelung erfolgt ggf. durch den Nutzer z.B. mit einer Telefonanlage.

Sonnenschutzsteuerung

Sonnenschutz-Steuerung inklusive aller notwendigen Motorsteuereinheiten, Gruppenverteiler, Wind- und Regensensor sowie Taster, Kabel und Zuleitungen. Die Steuerung erfolgt raumweise. Fassaden über Eck, sind getrennt geschaltet. Inkl. Inbetriebnahme und Einweisung des AG vor Ort.

Elektroinstallation

Die einzelnen Räume werden wie im Folgenden gezeigt ausgestattet (gemäß Auflistung und Elektroplan): Schalterprogramm von GIRA Standard 55 weiß oder gleichwertig.

Ausstattung Wohnungen

Alle Räume erhalten in ausreichender Anzahl Schalter und Steckdosen. Brennstellen werden ebenfalls nach Vorgabe TGA-Planung installiert. Angaben des Bauherrn werden vor der Installation im Rahmen des Baufortschrittes berücksichtigt. Aufenthalts- und Schlafräume je Wohnung erhalten Leerdosen für TV-Antenne und Telefon. Sämtliche Flure und Schlafräume erhalten einen Rauchmelder.

Flur:

- 2 Decken- oder Wandauslässe mit Wechselschaltung
- 2 Einfachsteckdosen
- 1 Klingelanlage



Küche:

- 1 Decken- oder Wandauslass mit Ausschaltung
- 3 Doppelsteckdosen über der Arbeitsplatte
- Geräteanschluss für E-Herd, Abzugshaube, Kühlschrank und Geschirrspüler

Wohn- und Esszimmer:

- 2 Deckenauslässe mit Aus- oder Wechselschaltung
- 1 Einzelsteckdose
- 2 Doppelsteckdosen
- 1 Antennenanschluss
- 1 Datenanschlussdose (RJ 45)
- 1 Brennstelle für Außenlampe mit Ausschaltung innen mit Kontrollleuchte
- 1 Taster Steuerung Rolladen
- 1 Außensteckdose schaltbar von innen

Innentreppe (falls vorhanden):

- 2 Wandbrennstellen mit Wechselschaltung

Abstellräume:

- 1 Deckenauslass mit Ausschaltung
- 2 Einzelsteckdosen
- Breitbandkabel -Wohnungsanschluss
- Telekommunikation - Wohnungsanschluss
- Sofern Standort hier vorgesehen ist: 2 Steckdosen als Waschmaschinen- und Trockneranschluss

Schlafen:

- 1 Deckenauslass mit Ausschaltung
- 1 Einzelsteckdose
- 2 Doppelsteckdosen
- 1 Dreifachsteckdosen
- 1 Antennenanschluss
- 1 Taster Steuerung Rolladen

Weitere Zimmer (sofern im Grundriss vorhanden):

- 1 Deckenauslass mit Ausschaltung
- 1 Einzelsteckdose
- 2 Doppelsteckdosen
- 1 Dreifachsteckdosen
- 1 Antennenanschluss
- 1 Taster Steuerung Rolladen

Bad:

- 1 Deckenauslass mit Ausschaltung
- 1 Wandauslass mit Ausschaltung
- 1 Doppelsteckdose im Bereich Waschtisch
- Erdung der Duschwanne nach VDE-Vorschrift

Außenbeleuchtung

Im Bereich des Einganges auf der Fassade sechs Wandauslässe inkl. Außenlampen Fabrikat SLV POLE ARC Up/Down Wandleuchte oder gleichwertig, Zusätzlich 5 Erdkabelanschlüsse inkl. Pollerleuchten Fabrikat SLV F-POLE Garten- und Wegeleuchten nach Maßgabe der Außenanlage.

Jede Wohnung erhält im Aussenbereich Terrasse/Dachterrasse eine stoßfeste schwenkbare Wandleuchte, Fabrikat SLV MYRA WALL Wandleuchte oder gleichwertig. Die Wohnungen im Kellergeschoss erhalten zusätzlich eine baugleiche Aussenwandleuchte im Niedergang sowie 2 Wandeinbauleuchten im Treppenaufgang.

7. AUSSENANLAGEN

Die Terrassen werden mit Betonplatten mit Natursteinsplittvorsatz 30 x 20 x 8 cm in anthrazitfarbener Granitoberfläche im Kiesbett belegt.

Die Dachterrassen erhalten einen Dielenbelag aus recyceltem Kunststoff mit entsprechender Unterkonstruktion.

Im Sockelbereich der Aussenwände umschließt außerhalb von befestigten Flächen ein 30cm breiter Kiesstreifen aus anthrazitfarbenem Splitt und einer Betonstein-Einfassung als Rasenkante das Gebäude.

Die Zufahrt, die Parkplätze und die Gehwege werden mit Betonsteinpflaster befestigt. Die unterschiedlichen Oberflächenbeläge sowie die Standorte für die Außenbeleuchtung werden gem. Abstimmung mit dem Bauherrn hergestellt.



Der Müllstandort befindet sich im hinteren Bereich der Grundstückszufahrt und erhält eine Einfriedung (Sichtschutz) durch einen Zaun aus verzinkten Doppelstabmatten, der mit Kletterpflanzen, wie z.B. Efeu berankt wird.

Eine Kinderspielfläche ist gemäß Aussenanlagenplan vorgesehen. Die Ausführung obliegt der Eigentümergemeinschaft.

••• **8. SONSTIGES**

Bemusterung

Die Ausstattung der Wohnungen wird mit dem Erwerber besprochen. Hierbei kann zwischen verschiedenen Varianten folgender Ausstattungsgegenstände gemäß der Musterauswahl des Bauträgers gewählt werden: Türdrückergarnituren, Fliesen, Bodenbelag, Parkett, Sockelleisten, Schalterprogramm, Armaturen, Sanitärporzellan, Terrassenplatten sofern für die Wohnung zutreffend.

Sonderwünsche außerhalb der vom Bauträger als Standard vorgesehenen Ausstattung sind ggf. mit Mehrkosten verbunden.

Sonderwünsche

Sonderwünsche (auch Zusatzleistungen) über den in dieser Baubeschreibung genannten Leistungsumfang hinaus sind nach Prüfung durch

den Bauträger gegebenenfalls möglich. Sie werden entweder im Hauptauftrag zusätzlich beauftragt und mit den zugehörigen Kosten bewertet, oder während der Bauphase als Nachtrag zum Hauptauftrag vom Auftraggeber beauftragt.

Genannte Materialwerte oder Materialkosten in Euro können nur ein grober Richtwert zur Darstellung der Qualitäten sein. Bei Sonderwünschen ist die konkrete Ermittlung der Sonderwunschkosten maßgeblich.

Hierbei ist zu beachten, dass nur technisch und baurechtlich unbedenkliche Zusatzaufträge ausgeführt werden können und dass zusätzliche Leistungen ggf. eine verlängerte Bauzeit zur Folge haben können. Eine fortgeschrittene Bauzeit macht einige Sonderwünsche ggf. nicht mehr ausführbar.

Sonstige Regelungen

Der Umfang der zu erbringenden Leistung richtet sich nach dieser Baubeschreibung und Ihren Anlagen. Gegebenenfalls auf Illustrationen in Exposés, auf Bauschildern oder an anderer Stelle dargestellten Sonderleistungen sind nur zu erbringen, wenn dies ausdrücklich zusätzlich vereinbart ist.

In den Bauzeichnungen enthaltene bewegliche Gegenstände, Einbauküchen, Möbel oder ähnliches sind Ausstattungs- oder Gestaltungsvorschläge und sind nicht im Leistungsumfang enthalten. In den Plänen gestrichelt dargestellte Bauteile sind mögliche Sonderleistungen, die nicht im Auftragsumfang enthalten sind. In Plänen und der Baubeschreibung dargestellte Maße sind circa-Maße. Die konkreten Maße, z.B. für die Planung von Einbauten und Einrichtung, sind in jedem Fall am fertigen Bauwerk zu nehmen.

Sofern Produkte und Materialien in dieser Baubeschreibung nicht konkret mit Hersteller und Fabrikat benannt sind, kommt ein Standardprodukt aus der Musterpalette des Bauträgers zur Ausführung. Sofern Bauweisen und Detaillösungen nicht detailliert beschrieben sind kommen Standarddetails des Bauträgers zur Ausführung. Der Bauträger ist berechtigt von dieser Baubeschreibung, den Bauplänen und Bemusterungsergebnissen abzuweichen, sofern dies technisch notwendig, behördlich oder gesetzlich gefordert, oder aus anderen Gründen unumgänglich ist. Dies gilt insbesondere bei Produkt- oder Programmänderungen und Lieferschwierigkeiten von vereinbarten Produkten. Die vorgenommenen Änderungen müssen technisch gleichwertig sein und dürfen den Wert des Gebäudes nicht schmälern.



- Farben und Oberflächenstrukturen können in einem üblichen Maß von Mustern und bei Produkten unterschiedlicher Hersteller voneinander leicht abweichen. Entsprechende Abweichungen sind Produktionsbedingt und stellen keinen Mangel dar.

Hamburg, 11.02.2020

.....
Der Auftraggeber

.....
Der Auftragnehmer

KAUF- UND VERTRAGSABWICKLUNG

BERATUNG & BESICHTIGUNG

Im Vergleich zu anderen Kapitalanlagen, ist der Erwerb einer Immobilie für die Meisten eine einmalige oder eine, auf wenige Fälle beschränkte, langfristige Investitionsentscheidung. Diese gilt es daher umso sorgfältiger und umfassender nach verschiedenen Kriterien abzuwägen (siehe Chancen & Risiken). Die pauschale Aussage, dass Immobilien als Kapitalanlage für jeden die richtige Investition sind, kann so nicht gelten. Neben den Rahmendaten (Wohnungsmarkt, Zinsentwicklung, Gesetzeslage) ist natürlich immer auch die individuelle Situation zu berücksichtigen. Bei dieser Abwägung und Entscheidungsfindung möchten wir Sie optimal beraten und unterstützen.

FINANZIERUNG

Der Beleihungswert ist nicht immer identisch mit dem Verkehrswert oder dem zur Verfügung gestellten Fremdkapital. Die Voraussetzung für die Einräumung eines entsprechenden Kredites ist also eine gute persönliche Bonität des Anlegers, da die finanzierende Bank erfahrungsgemäß eine Finanzierungsspitze von ca. 30% dar-

auf abstellt. Zur Besicherung der Darlehen wird im Regelfall in den Wohnungsgrundbuchblättern eine Grundschuld in der jeweiligen Höhe zu Gunsten der finanzierenden Bank eingetragen.

KAUFVERTRAG

Entschließen Sie sich zum Kauf einer Eigentumswohnung, so erhalten Sie vom Verkäufer einen vorbereiteten Entwurf eines Kaufvertrages sowie eine Kopie der Teilungserklärung. Die Käufer schließen mit der SWP Köderheide 29 GmbH & Co.KG als Verkäuferin einen notariellen Wohnungseigentums-Kaufvertrag ab.

TEILUNGSERKLÄRUNG & GRUNDBUCH

Das Grundstück Köderheide 29 wird mit notarieller Teilungserklärung nach § 8 WEG in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt. Das Grundstück ist eingetragen in dem beim Amtsgericht Wandsbek geführten Grundbuch von Alt-Rahlstedt Blatt 8709. Die Grundstücksfläche beträgt 690 m². Die SWP Köderheide 29 GmbH & Co.KG ist eingetragene Eigentümerin der zur Veräußerung stehenden Wohnungs- und Teileigentümer. Mit Abschluss des Kaufvertrages erkennt der

Käufer die Teilungserklärung und ggf. vorliegende Änderungs- und Bezugs- oder Verweisurkunden in vollem Umfang an. Der Übergang von Nutzen und Lasten der Wohnungen erfolgt gemäß kaufvertraglichen Regelungen zum Monatsersten nach vollständiger Kaufpreisbelegung. Der Notar beantragt die Eintragung der Käufer als neue Eigentümer ins Grundbuch erst dann, wenn dieser die Erfüllung aller vertraglicher Verpflichtungen von Käufer und Verkäufer gemäß Kaufvertrag festgestellt hat.

VERWALTUNG

Eine von der Wohnungseigentümergeinschaft zu bestellende Verwaltung gewährleistet die umfassende Betreuung von Wohnungs- und Gemeinschaftseigentum. HCM Immobilien GmbH (Stahlwiete 23, 22761 Hamburg) wurde als WEG-Verwaltung für das Objekt bestellt.

Über die Verwaltung der Wohnungseigentümergeinschaft hinaus gibt es die Möglichkeit, für jeden Eigentümer mit einer Verwaltung einen Verwaltervertrag zur Verwaltung des Sonder Eigentums abzuschließen.

- Die Sondereigentumsverwaltung beinhaltet alle Tätigkeiten im direkten Zusammenhang mit Ihrer Eigentumswohnung (d. h. Ihrem Sondereigentum). Hierzu zählen unter anderem die Vermietung frei werdender Wohnungen nach gründlicher Prüfung der Bonität potentieller Mieter, eine regelmäßige Überwachung der Mietzahlungen sowie korrekte und pünktliche Nebenkostenabrechnungen.

BEWIRTSCHAFTUNG & INSTANDHALTUNG

Betriebskosten, die im Sinne von §1 Betriebskostenverordnung (BetrKV) umlagefähig und im §2 BetrKV detailliert aufgeführt sind, hat der Mieter zu tragen. Nicht umlagefähige Betriebskosten hat der Vermieter zu tragen. Dazu zählen unter anderem WEG- und Sondereigentumsverwaltung sowie die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage (IR).

Die Instandhaltungsrücklage ist beim Kauf einer Immobilie in mehrerer Hinsicht ein wichtiger Wert. Zum einen gibt die Höhe der vorhandenen Instandhaltungsrücklage Auskunft darüber, inwiefern anstehende, durch das Gemeinschafts-

eigentum zu tragende Arbeiten am Gebäude aus dieser beglichen werden können oder ob diese evtl. durch Sonderumlagen, d. h. zusätzliche Kosten für die Eigentümer zu begleichen sind. Zum anderen geht die Höhe der Zuführung zur Instandhaltungsrücklage in die Wirtschaftlichkeitsrechnung des Käufers mit ein, da diese vom Käufer zu tragen ist und nicht auf den Mieter umlagefähig ist.

Bei der Wohnanlage Köderheide 29, handelt es sich um ein Objekt, welches neu nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt wird. Daher ist noch keine Instandhaltungsrücklage vorhanden.

WIEDERVERKAUF

Der Wiederverkauf der Eigentumswohnung(en) ist grundsätzlich jederzeit möglich, wobei mehrere Risiken (siehe Chancen & Risiken) unbedingt zu berücksichtigen sind.

Prognosen über eine zukünftige Wertsteigerung oder Wertminderung von Immobilien sind auf der Grundlage von Fachkompetenz, jahre-

langer Erfahrung und Kenntnis eines spezifischen Immobilienmarktes eine nützliche und notwendige Entscheidungsgrundlage beim Kauf. Jedoch haben alle Prognosen immer einen Wahrscheinlichkeitscharakter, da diese von der komplexen Gesamtentwicklung des Immobilienmarktes aber auch weiteren gesamtgesellschaftlichen Entwicklungen abhängen. Diese Prognosen können sich eben auch als unzutreffend herausstellen.

Grundsätzlich gilt es zu betonen, dass der Erwerb einer Immobilie als Investitionsentscheidung nicht im Hinblick auf kurzfristige Spekulationsgewinne, sondern unter mittel- bis langfristigen Gesichtspunkten getroffen werden sollte.

TEILUNGSERKLÄRUNG

GEMÄSS § 8 WEG

Verhandelt in der Freien und Hansestadt Hamburg am ***. (***) *** 2020 (zweitausendzwanzig). Vor mir, dem hamburgischen Notar **Dr. Johannes Beil**, erschien heute in dessen Amtszimmer Bergstraße 11, 20095 Hamburg:

Herr Christian Schwab, geboren am 26. Juni 1976, Anschrift: Olbersweg 41, 22767 Hamburg, von Person bekannt, handelnd nicht für sich persönlich, sondern als einzelvertretungsbe-rechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer der im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg, HRB 111168, eingetragenen Gesellschaft in Firma SWP Beteiligungs GmbH mit Sitz in Hamburg, diese handelnd als alleinige und einzel-vertretungsberechtigte sowie von den Beschränkungen des § 181 BGB befreite persönlich haftende Gesellschafterin für die im Han-delsregister des Amtsgerichts Lübeck, HRA 9345 HL, eingetragene Gesellschaft in Firma **SWP Köderheide 29 GmbH & Co. KG mit dem Sitz in Oststeinbek**, Geschäftsanschrift: Im Hegen 2, 22113 Oststeinbek.

Die vorstehenden Vertretungsverhältnisse bescheinige ich, der Notar, hiermit gemäß § 21 BNotO aufgrund heutiger Einsichtnahme in das vorgenannte elektronische Handelsregister.

Der Erschienene erklärte – handelnd auf Rechnung der Vertretenen – zu meinem Protokoll:

I. VORBEMERKUNG

Die Gesellschaft in Firma SWP Köderheide 29 GmbH & Co. KG mit Sitz in Oststeinbek – nachstehend auch „teilende Eigentümerin“ genannt – ist Eigentümerin des im Grundbuch von Alt-Rahlstedt des Amtsgerichts Hamburg-Wandsbek Blatt 8709 unter der lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Grundstücks, bezeichnet mit Flurstück 2558 der Gemarkung Alt-Rahlstedt, Gebäude- und Freifläche Köderheide 29, 691 qm groß. Die Lage ergibt sich aus der als **Anlage 1** in Kopie beigefügten Flurkarte.

Die Gesellschaft wird das Grundstück mit einem Mehrfamilienhaus mit 8 Wohnungen als Bau-träger bebauen und will dieses zum Zwecke der Veräußerung nach § 8 Wohnungseigentumsge-setz (WEG) aufteilen.

II. TEILUNGSERKLÄRUNG

§1 Teilung

(1) Das Grundstück wird gemäß § 8 WEG in Wohnungseigentum aufgeteilt entsprechend

a) der bei der heutigen Beurkundung nebst Aufteilungsplänen vorliegenden Abgeschlossenheitsbescheinigung der Freien und Hansestadt Hamburg, Bezirksamt Wandsbek, vom 11. Juli 2019 -Gz.: W/WBZ/09160/2109-

b) der bei der heutigen Beurkundung nebst geänderten Aufteilungsplänen vorliegenden Änderung Nr. 1 zur Abgeschlossenheitsbescheinigung der Freien und Hansestadt Hamburg, Bezirksamt Wandsbek, vom 17. Januar 2020, zum vorg. Aktenzeichen.

Auf die vorg. Bescheinigungen wird hiermit jeweils unter Verzicht auf eine Verlesung und Beifügung zur heutigen Urkunde nach § 13a BeurkG verwiesen. Beide Bescheinigungen nebst Aufteilungsplänen sind dieser Urkunde als **Anlage 2a** (Abgeschlossenheitsbescheinigung) und **Anlage 2b** (Änderung Nr. 1) – verkleinert

- auf DIN A 4 – beigelegt. Die Originale nebst Aufteilungsplänen werden dem Grundbuchamt zusammen mit einer beglaubigten Abschrift der heutigen Urkunde eingereicht.

(2) Die Eigentümerin teilt hiermit das Grundstück gemäß § 8 WEG in der Weise auf, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer in sich abgeschlossenen Wohnung nebst Abstellraum, Balkon und/oder Dachterrasse (= Wohnungseigentum) entsprechend den vorgenannten Plänen verbunden wird. Die Einheiten sind in sich abgeschlossen im Sinne des § 3 Abs. 2 WEG und in den Aufteilungsplänen jeweils mit der entsprechenden gleichen Nummer bezeichnet.

Für die in den Aufteilungsplänen dargestellten Gartenflächen und Terrassen im Gartengeschoss wird kein Sondereigentum, sondern jeweils ein Sondernutzungsrecht nach Maßgabe des § 2 Ziffer 1 der in Abschnitt III dieser Urkunde niedergelegten Gemeinschaftsordnung begründet.

Es werden die in der **Anlage 3** niedergelegten 8 Wohnungseigentumseinheiten gebildet.

§1 Begriffsbestimmungen

(1) Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

Gemeinschaftliches Eigentum sind der Grund und Boden, die Teile, Anlagen und Einrichtungen der Gebäude, die nicht im Sondereigentum stehen, sowie das Vermögen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer („Eigentümergeinschaft“) als Verband. Zum Gemeinschaftseigentum gehören somit insbesondere die Fassade und Dachflächen, die Verkehrs- und Wegeflächen, die Beleuchtungsanlagen, Treppen und Rampen, die Treppenhäuser einschließlich Zwischenfluren, die Haustechnikräume, die Gemeinschaftsantennen und Gegensprechanlagen, die Fenster einschließlich Glasscheiben sowie die Gartenanlagen, Dachterrassen und Kellerräume, soweit diese nicht Sondereigentum sind.

Sondernutzungsrecht ist das Recht eines oder mehrerer Miteigentümer, Teilflächen, sonstige Teile, Anlagen und Einrichtungen des gemeinschaftlichen Eigentums unter Ausschluss der übrigen Miteigentümer allein zu nutzen. Auf Sondernutzungsrechte finden die Bestimmungen über Sondereigentum entsprechende Anwendung, soweit nichts anderes bestimmt wird.

Zum Vermögen der Wohnungseigentümergeinschaft als Verband (Verbandsvermögen) gehören alle im Rahmen der gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erworbenen Gegenstände; dazu zählen insbesondere alle kraft Gesetzes oder durch Rechtsgeschäft

erworbenen Sachen und Rechte, Sozialansprüche gegen einzelne Sondereigentümer sowie Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Dritten.

Zum Vermögen der Wohnungseigentümer als Bruchteilsgemeinschaft gehören Grund und Boden mit den Gartenflächen sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen der Gebäude, die nicht im Sondereigentum stehen.

(2) Gegenstand des Sondereigentums sind in Ergänzung zu den in § 2 jeweils als Bestandteil einer Sondereigentumseinheit aufgeführten Räumen:

- Fußbodenbelag, Estrich, Deckenoberfläche und Deckenputz, Wandputz und Wandverkleidung der im Sondereigentum stehenden Räume, auch soweit Fußboden, Decke oder Wand kein Sondereigentum sind,
- die nicht tragenden und die nicht aussteifenden Wände innerhalb eines Sondereigentums,
- Innentüren und Innenseiten der Wohnungsabschlusstüren,
- die Wasserleitungen bis vor dem letzten Ventil vor der gemeinsamen Steigleitung und die Entwässerungsleitungen bis zum letzten T-Stück vor der gemeinsamen Fallleitung,



- e) die Versorgungsleitungen für elektrische Energie innerhalb der Räume des Sondereigentums bis zum und einschließlich des Sicherungskastens,
- f) Heizkörper, Fußbodenheizung sowie die Vor- und Rücklaufleitungen von der Anschlussstelle an die gemeinsame Steig- und Fallleitung, einschließlich Thermostatventile bzw. Regeleinrichtungen der Fußbodenheizung.
- g) Balkone und Dachterrassen, soweit sie im Aufteilungsplan mit der gleichen Nummer wie das Wohnungseigentum versehen sind, nebst Bodenflächen und Innenseiten; soweit Balkone und Dachterrassen nicht sondereigentumsfähig sein sollten, werden sie dem jeweiligen Wohnungseigentum als Sondernutzungsrecht gemäß §§ 15, 10 WEG zugeordnet; insoweit gilt Abschnitt III § 2 entsprechend,
- h) Abstellräume, wie in § 1 zugeordnet, und soweit sie im Aufteilungsplan mit der gleichen Nummer wie das Wohnungseigentum versehen sind.

III. GEMEINSCHAFTSORDNUNG

Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bestimmt sich nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG), soweit nachstehend nichts anderes bestimmt ist. Die Gemeinschaftsordnung ist Inhalt des Son-

dereigentums. In der Gemeinschaftsordnung sind Sondernutzungsrechte eingeräumt.

§ 1 Grundsätze, Veräußerung

(1) Im Interesse des friedlichen Zusammenlebens ist das Sondereigentum so auszugestalten und zu gebrauchen, dass weder anderen Mit-eigentümern noch anderen Hausbewohnern über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst. Die der gemeinschaftlichen Benutzung dienenden Flächen, Räume, Anlagen und Einrichtungen sind schonend und pfleglich zu behandeln.

(2) Das Sondereigentum ist frei veräußerlich und vererblich. Rechtsnachfolgen sind dem Verwalter von beiden Parteien anzuzeigen.

(3) Jeder Sondereigentümer hat das Recht der alleinigen Nutzung seines Sondereigentums und Sondernutzungsbereiches, soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz oder der Gemeinschaftsordnung ergeben. Er hat das Recht der Mitbenutzung der gemeinschaftlichen Räume, Anlagen und Einrichtungen sowie Grundstücksflächen, soweit sie nicht einem Sondernutzungsrecht unterliegen.

(4) Steht das Sondereigentum mehreren Personen zu, so haften sie als Gesamtschuldner.

Sie haben auf Verlangen des Verwalters einen Bevollmächtigten zu bestellen, der für sie Erklärungen im Zusammenhang mit dem Sondereigentum entgegenzunehmen und abzugeben berechtigt ist.

(5) Eigene Ver- und Entsorgungseinrichtungen wie etwa Telekommunikations-, Heizungs-, und Warmwasseranlagen, private Antennenanlagen für Fernsehen, oder Funk sind unzulässig, da die umfassende Versorgung gewährleistet ist, insbesondere dadurch, dass die aufteilende Eigentümerin, ohne hierzu verpflichtet zu sein, Verträge über eine Wärmeversorgung und über eine Medienversorgung abschließt. Alle Mit-eigentümer sind zum Eintritt in verkehrsübliche Medienverträge (Ver- und Entsorgung, Telekommunikation, TV, Internet etc.) verpflichtet, die von der aufteilenden Eigentümerin für die Gemeinschaft abgeschlossen werden können (nicht müssen) und sind ggf. zur entsprechenden Beschlussfassung und Abnahme verpflichtet.

§2 Sondernutzungsrechte

(1) 1. Es werden an Grundstücks-, Garten- und Terrassenflächen folgende Sondernutzungsrechte gemäß §§ 15, 10 WEG eingeräumt:

- a) Dem Eigentümer der im Aufteilungsplan mit Nummer 1 bezeichneten Wohnung steht jeweils das ausschließliche Sondernutzungsrecht zu an





- aa) der in Anlage 2b (Aufteilungspläne 7/5, 7/7) mit Nummer 1 bezeichneten, blau rautiert dargestellten Garten- und Terrassenfläche,
- bb) dem in Anlage 2b (Aufteilungsplan 7/5) mit A bezeichneten, grau rautiert dargestellten Parkplatz.
- b) Dem Eigentümer der im Aufteilungsplan mit Nummer 2 bezeichneten Wohnung steht jeweils das ausschließliche Sondernutzungsrecht zu an
 - aa) der in Anlage 2b (Aufteilungspläne 7/5, 7/7) mit Nummer 2 bezeichneten, dunkelgrün rautiert dargestellten Garten- und Terrassenfläche,
 - bb) dem in Anlage 2b (Aufteilungsplan 7/5) mit B bezeichneten, grau rautiert dargestellten Parkplatz.
- c) Dem Eigentümer der im Aufteilungsplan mit Nummer 3 bezeichneten Wohnung steht jeweils das ausschließliche Sondernutzungsrecht zu an
 - aa) den in Anlage 2b (Aufteilungspläne 7/5, 7/6, 7/7) mit Nummer 3 bezeichneten, rot rautiert dargestellten Gebäude-, Grundstücks-, Garten- und Terrassenflächen, einschließlich der dort befindlichen Außentreppe,
 - bb) dem in Anlage 2b (Aufteilungsplan 7/5) mit C bezeichneten, grau rautiert dargestellten Parkplatz.

d) Dem Eigentümer der im Aufteilungsplan mit Nummer 4 bezeichneten Wohnung steht jeweils das ausschließliche Sondernutzungsrecht zu an

- aa) den in Anlage 2b (Aufteilungspläne 7/5, 7/6, 7/7) mit Nummer 4 bezeichneten, hellgrün rautiert dargestellten Gebäude-, Grundstücks-, Garten- und Terrassenflächen, einschließlich der dort befindlichen Außentreppe,
 - bb) dem in Anlage 2b (Aufteilungsplan 7/5) mit D bezeichneten, grau rautiert dargestellten Parkplatz.
- (2) Die dem Sondernutzungsrecht unterliegenden Flächen sind so auszugestalten und zu gebrauchen, dass weder anderen Miteigentümern noch anderen Hausbewohnern über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst und das Erscheinungsbild einem gehobenen ordentlichen Standard entspricht.

(3) Bepflanzungen der Gärten sind zulässig. Die Sondernutzungsberechtigten im Erdgeschoß sind berechtigt, auf ihre Kosten ihre Sondernutzungsflächen im Einvernehmen untereinander und ohne weitere Zustimmungen zu den gemeinschaftlichen Flächen abzugrenzen und frei zu gestalten und/oder dabei Zäune oder Hecken zu errichten bzw. anzupflanzen. Die Abgrenzung zu

den Nachbargrundstücken und deren Gestaltung obliegt der Gemeinschaft auf ihre Kosten, die hierfür zum Betreten der Flächen berechtigt ist.

(4) Im Übrigen finden für die Nutzung und die Veränderung der einem Sondernutzungsrecht unterliegenden Flächen, insbesondere für bauliche Anlagen, die Vorschriften des § 4 dieser Gemeinschaftsordnung Anwendung.

§3 Nutzung des Gemeinschaftseigentums

(1) In Grundstück und Gebäuden, vor allem in Gärten und darunter liegenden Flächen, dürfen Ver- und Entsorgungsanlagen (Anlagen, Einrichtungen, Leitungen, Schächte o. ä. und die Drainageleitungen und deren Entwässerung) eingerichtet werden und bestehen. Miteigentümer und sonstige Nutzungsberechtigte haben ohne Entschädigung sowohl diese Anlagen als auch zu dulden, dass die Anlagenbetreiber die zu den Anlagen führenden Wege mitbenutzen, die Anlagen jederzeit zur Vornahme von Untersuchungs- und Unterhaltungsmaßnahmen betreten und Geräte vorübergehend dort lagern. Nach Beendigung der Maßnahme ist auf Kosten des Betreibers oder der Eigentümergemeinschaft der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen. Der Zugang zu den Anlagen ist freizuhalten.

(2) Der nähere Gebrauch des Gemeinschaftseigentums, insbesondere der Verkehrs- und



••• Wegeflächen, kann im Einzelnen in einer Hausordnung festgelegt werden, die vom Verwalter aufgestellt wird. Die Bestimmungen der Hausordnung können von der Gemeinschaft durch Beschluss mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen geändert werden.

(3) Die aufteilende Eigentümerin ist bis zur Umschreibung der letzten Sondereigentumseinheit aus der Gesamtanlage ohne Entschädigung, ohne Zustimmung und ohne Einschränkungen etwa in Bezug auf Kundenverkehr berechtigt, in nicht veräußerten Einheiten Verkaufsbüros und/oder Musterwohnungen zu betreiben und auf dem Grundstück verkaufsfördernde Werbemaßnahmen (z.B. Transparente am Gebäude, Verkaufs- und Bauschilder o. ä.) durchzuführen.

(4) Die teilende Eigentümerin ist berechtigt, auf ihre Kosten im Rahmen des öffentlichen Baurechts nach ihrem freien Ermessen und ohne Zustimmung der übrigen Eigentümer oder des Verwalters etwa durch eine Zusammenlegung von Wohnungen oder anderer Planungsänderungen bauliche Veränderungen durchzuführen, etwa Sichtschutzwände auf den Terrassen- und Gartenflächen und/oder Balkonen zu errichten, die Fenster zu verändern, zu verkleinern oder zu vergrößern und weitere Fenster einzusetzen, die Fassaden des Gebäudes zu verändern, Balkone und/oder Terrassen zu errichten, Kami-

ne nebst entsprechenden Rohren zu errichten, Verschattungssysteme und Sonnenschutzverglasungen nach den Vorgaben der EnEV zu verbauen sowie auf den Dächern Solaranlagen und Satellitenschüsseln zu installieren, insbesondere entgegen den Aufteilungsplänen den Spielplatz von hinten nach vorne zu verlegen. jeweils auch unter Eingriff in das Gemeinschaftseigentum, wobei die teilende Eigentümerin im Innenverhältnis etwaige mit Käufern vereinbarte Einschränkungen zu beachten hat.

§4 Nutzung des Sondereigentums

(1) Die Wohnungen sind ausschließlich für Wohnzwecke bestimmt. Gewerbliche oder berufliche Zwecke im weitesten Sinne sind nur mit Einwilligung des Verwalters zulässig; die Einrichtung eines Büros für Tätigkeiten ohne Kundenverkehr bedarf keiner Einwilligung. Die Einwilligung darf nur aus wichtigem Grund verweigert werden. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn der gewerbliche oder berufliche Zweck eine nicht unerhebliche Beeinträchtigung anderer Miteigentümer oder Bewohner befürchten lässt oder wenn er den Charakter der Wohnanlage nicht nur unerheblich beeinträchtigt.

Die Einwilligung kann unter Auflagen oder widerruflich erklärt werden. Sie kann widerrufen werden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt.

Die Entscheidung des Verwalters (Erteilung oder (teilweise) Versagung der Einwilligung) kann durch einen Beschluss der Gemeinschaft mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen aufgehoben oder geändert werden. Der die Einwilligung beantragende Miteigentümer oder andere Miteigentümer, die zusammen mindestens 20 % der Stimmen innehaben, sind berechtigt, eine Beschlussfassung auf der nächsten Eigentümerversammlung zu verlangen.

Im Übrigen kann jeder Eigentümer sein Sondereigentum ohne Zustimmung der anderen Miteigentümer oder des Verwalters auf jede rechtlich zulässige Weise nutzen, ohne dass Art und Umfang beschränkt sind, insbesondere sein Sondereigentum vermieten und Dritten zum Gebrauch überlassen.

(2) Veränderungen des Sondereigentums, insbesondere bauliche Maßnahmen, dürfen nur mit Einwilligung des Verwalters vorgenommen werden, soweit sie nicht ausschließlich den Innenbereich des Sondereigentums betreffen; im Zweifel ist die Einwilligung einzuholen. Die Einwilligung ist in der Regel zu erteilen, wenn Miteigentümer oder Bewohner dauerhaft nur unwesentlich beeinträchtigt werden und das architektonische und ästhetische Bild der Wohnanlage nicht beeinträchtigt wird; § 2 und § 3 haben Vorrang.

- Die Eigentümer sind berechtigt, Markisen, Balkonverkleidungen, Sonnenschutz, Außenjalousien, Rollläden und/oder Sichtschutzwände auf den Terrassenflächen im Gartengeschoß und Dachgeschoss sowie auf den Gartenflächen und/oder Balkonen ohne Einwilligung des Verwalters durch eine Fachfirma anzubringen, wenn sie in Form- und Farbgebung den Vorgaben der aufteilenden Eigentümerin oder, soweit nicht vorhanden, der Hausordnung entsprechen.

Für die Einwilligung des Verwalters gelten die Unterabsätze 2 und 3 der Ziffer 1 entsprechend.

Im Übrigen kann jeder Sondereigentümer sein Sondereigentum oder seinen Sondernutzungsbereich ohne Zustimmung der anderen Miteigentümer oder des Verwalters auf jede rechtlich zulässige Weise auf eigene Kosten und eigene Gefahr verändern und verbessern, u. a. nicht tragende und nicht aussteifende Wände verändern, innerhalb seines Sondereigentums Durchbrüche oder Türen zur Verbindung von neben- oder übereinanderliegenden Räumen einbauen oder als Eigentümer der Dachgeschosswohnung Kamine nebst den dazugehörigen Rohren durch das Dach errichten, auch wenn davon im Gemeinschaftseigentum stehende Wände oder Decken betroffen werden; Voraussetzung dafür ist, dass die Maßnahmen baurechtlich zulässig sind und kein nachteiliger Eingriff in die Statik

erfolgt. Vor Beginn der Maßnahmen ist der Verwalter zu unterrichten, der berechtigt ist, die Zulässigkeit der beabsichtigten Maßnahmen nach dem Baurecht und der Gemeinschaftsordnung zu überprüfen.

(3) Jeder Sondereigentümer ist ferner ohne Zustimmung der anderen Miteigentümer oder des Verwalters berechtigt, sein Sondereigentum nach den Bestimmungen des WEG zusammenzulegen. Dabei ist er berechtigt, die Wohnungen umzugestalten und die sich ergebenden Umbauarbeiten auch unter Eingriff in das Gemeinschaftseigentum auf eigene Kosten und eigene Gefahr vorzunehmen. Im Übrigen gilt Ziffer (2).

§5 Unterhaltung

(1) Jeder Sondereigentümer ist verpflichtet, die Gegenstände, die sein Sondereigentum sind, seinem Sondernutzungsrecht unterliegen oder von ihm allein genutzt werden, auf eigene Kosten ordnungsgemäß zu unterhalten, instandzuhalten und instandzusetzen; dies gilt auch für Fenster und Türen (Innen- und Außenbereich) *******sowie Kamine nebst dazugehörigen Rohren, auch wenn diese Gegenstände zum Gemeinschaftseigentum gehören; im Gegenzug ist der Sondereigentümer befugt, etwaige Schadensersatz-, Rückgriffsansprüche o.ä. geltend zu machen. Die Gegenstände sind so zu unterhalten, instandzuhalten und instandzusetzen, dass kei-

nem Miteigentümer über das unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst, wobei über Form- und Farbgebung des Außenbereichs dieser Gegenstände die Gemeinschaft beschließt.

Jeder Sondereigentümer ist berechtigt, seine Wohnungsfenster und -türen ohne Zustimmung der Gemeinschaft instandzusetzen und instandzuhalten, soweit nicht das Bild nach außen verändert wird; insoweit gilt der vorstehende Unterabsatz.

(2) Das übrige Gemeinschaftseigentum, insbesondere die Unterhaltung der Haustechnik- und Hausanschlussräumen und die nicht als Sondernutzungsrecht zugeordneten Außenanlagen, sind von allen Miteigentümern gemeinsam zu unterhalten, instandzuhalten und instandzusetzen, wobei der Verwalter die erforderlichen Maßnahmen veranlasst.

(3) Jeder Sondereigentümer ist verpflichtet, von ihm bemerkte Mängel und Schäden am Grundstück oder Gebäude unverzüglich dem Verwalter anzuzeigen. Der Verwalter ist berechtigt, in zeitlichen Abständen von zwölf Monaten nach vorheriger Anmeldung den Zustand des Sondereigentums überprüfen zu lassen; aus wichtigem Grund ist eine Überprüfung stets zulässig.

... §6 Lasten und Kosten

(1) Jeder Sondereigentümer trägt allein alle Kosten, die unmittelbar oder mittelbar die Gegenstände, die sein Sondereigentum sind, seinem Sondernutzungsrecht unterliegen oder von ihm allein genutzt werden, betreffen oder von ihm nach Maßgabe des § 5 allein zu unterhalten sind. So werden u.a. die Kosten für Strom, Kalt- und Warmwasserverbrauch sowie Heizwärme für jede Wohnung durch gesonderte Zähler ermittelt.

(2) Die Berechnung der Heizungskosten richtet sich nach der Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heizungskosten in ihrer jeweils gültigen Fassung, wobei bestimmt wird, dass 70% nach dem tatsächlichen Verbrauch und 30% nach dem Verhältnis der Wohnflächen i.S.d. Verordnung verteilt werden; Balkone, Dachterrassen und Terrassen sind dabei nicht in Ansatz zu bringen.

(3) Die übrigen Kosten, vor allem die nicht durch technische Vorrichtungen gesondert erfassbaren und/oder nicht einem Sondereigentümer nach Ziffer 1 zuzuordnenden Kosten sowie die das Grundstück und die WEG als Ganzes betreffenden öffentlichen Steuern, Lasten, Beiträge und Abgaben, sind von allen Miteigentümern zu tragen, und zwar im Verhältnis ihrer in den Grundbüchern eingetragenen Miteigentumsanteile.

(4) Für das Sondereigentum und das Gemeinschaftseigentum als Ganzes werden über die Gemeinschaft folgende Versicherungen abgeschlossen: a) Gebäudebrandversicherung, b) Versicherung bzgl. Sturm-, Frost- und Leitungswasserschäden, c) Versicherung bzgl. Haus- und Grundbesitzhaftpflicht. Die Auswahl der Versicherungen und die Verhandlung der konkreten Bedingungen obliegen der teilenden Eigentümerin oder dem Verwalter mit Wirkung für und gegen die WEG für die ersten drei Jahre ab ihrer Entstehung. Sodann kann die Gemeinschaft etwas anderes beschließen.

(5) Die Kosten für den Verwalter (Verwaltergebühren) werden nach der Zahl der Sondereigentumseinheiten umgelegt.

(6) Es kann für die Gemeinschaft eine angemessene Instandhaltungsrücklage gebildet werden, die im Rahmen des Hausgeldes zu erheben ist. Soweit Beiträge nicht ausreichen, sind unverzüglich Nachzahlungen zu leisten. Überzahlungen werden nach Ermessen des Verwalters dem Sondereigentümer zurückerstattet oder auf künftig fällige Zahlungen angerechnet. Die Beiträge sind nach den im Grundbuch eingetragenen Miteigentumsanteilen zu bemessen.

(7) Bei einer Aufteilung ist jede Wohnung als selbständige Einheit zu betrachten und es sind

die Schlüssel anzupassen.

(8) Jeder Sondereigentümer soll dem Verwalter eine Ermächtigung zur Lastschrift über Hausgeld, Instandhaltungsrücklage, Umlagen u.ä. erteilen.

(9) Sofern die Verteilung der Lasten und Kosten nicht der Haftung im Außenverhältnis entspricht (§ 10 Abs. 7 WEG), sind sämtliche Eigentümer verpflichtet, sich im Innenverhältnis entsprechend freizuhalten.

(10) Der Rechtsnachfolger eines Sondereigentümers haftet – außer im Falle der Veräußerung durch den Insolvenzverwalter oder im Fall der Zwangsversteigerung – für rückständige Lasten und Kosten.

§7 Wirtschaftsplan, Hausgeld

(1) Der Wirtschaftsplan über die Lasten und Kosten in der für das Rechnungsjahr zu erwartenden Höhe ist jeweils für ein Rechnungsjahr im Voraus vom Verwalter aufzustellen und von der Eigentümergemeinschaft zu beschließen. Er bleibt verbindlich, bis über einen abweichenden Plan für ein neues Rechnungsjahr Beschluss gefasst wurde. Das Rechnungsjahr ist das Kalenderjahr; das erste Rechnungsjahr ist ein Rumpfsjahr, über das getrennt abgerechnet wird. Den ersten Wirtschaftsplan stellt der Verwalter auf-

... grund von Schätzungen auf; er bleibt verbindlich bis zur Beschlussfassung.

(2) Zur Deckung der Bewirtschaftungskosten hat jeder Miteigentümer angemessene Monatsabschlagszahlungen (Wohngeld) jeweils zum Monatsersten zu leisten. Die Wohngeldhöhe wird vom Verwalter aufgrund des Wirtschaftsplanes festgesetzt. Rückstände sind nach § 288 BGB zu verzinsen.

(3) Die aufteilende Eigentümerin ist für den Zeitraum von drei Jahren ab Übergabe der ersten Einheit weder zur Zahlung von Instandhaltungsrücklagen und/oder Umlagen verpflichtet.

§8 Bauliche Maßnahmen, Wiederherstellung

(1) Für bauliche Maßnahmen und Veränderungen gelten die gesetzlichen Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG), soweit nicht in dieser Gemeinschaftsordnung anders bestimmt.

(2) Wird das Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so gelten die gesetzlichen Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG).

§9 Entziehung des Sondereigentums

(1) In Ergänzung des § 18 WEG wird bestimmt, dass die Voraussetzung zur Entziehung auch vorliegt, wenn ein Sondereigentümer mit der Erfül-

lung seiner Verpflichtungen zur Lasten- und Kostentragung länger als sechs Monate und in Höhe von mindestens drei Monatswohngeldern in Verzug ist oder wenn er ihm obliegende Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht in erheblichem Umfang verletzt und diese Pflicht trotz einmaliger Aufforderung des Verwalters nicht innerhalb einer angemessenen Frist erfüllt.

(2) Steht das Sondereigentum mehreren Personen gemeinschaftlich zu, so kann die Entziehung des Eigentums zugunsten sämtlicher Mitberechtigter verlangt werden, sofern auch nur in der Person eines Mitberechtigten die Voraussetzungen für das Entziehungsverlangen begründet sind.

§ 10 Eigentümerversammlung und Stimmrecht

(1) Angelegenheiten, über welche die Eigentümer nach dem WEG oder nach dieser Gemeinschaftsordnung durch Beschluss entscheiden, werden durch Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung geordnet, die mindestens einmal im Jahr stattfinden soll.

(2) Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung genügt die Absendung an die dem Verwalter zuletzt mitgeteilte Anschrift. Die Eigentümerversammlung ist beschlussfähig, wenn mehr als 50% der Stimmen vertreten ist. Ist die Versamm-

lung nicht beschlussfähig, so ist eine zweite Versammlung mit gleichem Gegenstand einzuberufen; sie ist in jedem Fall beschlussfähig, worauf in der Einladung hinzuweisen ist. Ein Beschluss ist ohne Versammlung gültig, wenn alle Eigentümer schriftlich zustimmen. Den Versammlungsvorsitz führt der Verwalter.

Ein Eigentümer kann sich durch einen Bevollmächtigten vertreten lassen. Die Vertretungsbefugnis ist durch eine bei den Akten des Verwalters verbleibende schriftliche Vollmacht nachzuweisen; Vollmachten sind auf Jeden zulässig.

(3) Beschlüsse werden mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst, soweit nicht Gesetz oder Gemeinschaftsordnung etwas anderes bestimmen; bei Stimmengleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt. Stimmenthaltungen werden als nicht abgegebene Stimmen gewertet. Es wird nach den im Grundbuch eingetragenen Miteigentumsanteilen abgestimmt.

(4) Über die in der Versammlung gefassten Beschlüsse ist eine Niederschrift aufzunehmen, die allen Eigentümern zuzusenden ist. Die Niederschrift ist vom Sammlungsvorsitzenden und für den Fall, dass ein Verwaltungsbeirat bestellt ist, auch vom Beiratsvorsitzendem oder seinem Vertreter, sonst von einem teilnehmenden Son-

- dereigentümer zu unterschreiben. Der Verwalter hat alle Beschlüsse in der Beschlussammlung zu sammeln, welche die Miteigentümer und von ihnen bevollmächtigte Personen einzusehen und von der sie auf ihre Kosten Kopien zu fertigen berechtigt sind.

§ 11 Verwalter

(1) Der erste Verwalter wird von der aufteilenden Eigentümerin für einen Zeitraum von 3 Jahren bestellt. Im Übrigen bestellt die Eigentümerversammlung den Verwalter. Der Verwalter kann nur aus wichtigem Grunde abberufen werden.

(2) In Erweiterung der gesetzlichen Befugnisse ist der Verwalter ermächtigt, die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer im Rahmen der gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums in allen Angelegenheiten gerichtlich und außergerichtlich zu vertreten.

(3) Der Verwalter hat die Aufgabe, ohne insoweit verpflichtet zu sein, für die technische Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums namens der Eigentümer und der Eigentümergemeinschaft einen ggf. öffentlich bestellten und vereidigten Bausachverständigen zu beauftragen, wobei die Kosten für die technische Abnahme die Gemeinschaft trägt, untereinander jeweils im Verhältnis der in den Grundbüchern eingetragenen Miteigentumsanteile.

(4) Die Sondereigentümer können durch Stimmenmehrheit die Bestellung eines Verwaltungsrates beschließen

§12 Schlussbestimmungen, Änderungen

(1) Soweit zwingendes Recht nicht entgegensteht, können die Sondereigentümer ihr Verhältnis untereinander abweichend von dieser Gemeinschaftsordnung regeln. Hierzu ist grundsätzlich eine Vereinbarung aller Eigentümer erforderlich. Betrifft die Änderung nicht alle Sondereigentümer, genügt die Zustimmung aller betroffenen Eigentümer.

(2) Die Gemeinschaft kann mit einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen eine Änderung dieser Gemeinschaftsordnung beschließen, wenn ein sachlicher Grund für die Änderung vorliegt und einzelne Sondereigentümer gegenüber dem früheren Rechtszustand nicht unbillig benachteiligt werden. Ein sachlicher Grund liegt vor allem vor, wenn sich die tatsächlichen Verhältnisse wesentlich verändert haben. Ohne Zustimmung des Betroffenen können Sondernutzungsrechte nicht begründet oder verändert werden. Jeder Sondereigentümer ist verpflichtet, zu ändernden Beschlüssen oder Vereinbarungen die erforderliche Bewilligung zur Grundbucheintragung zu erteilen.

(3) Die Unwirksamkeit einer Bestimmung dieser Gemeinschaftsordnung lässt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. Unwirksame Bestimmungen sind durch wirksame Bestimmungen zu ersetzen, die dem sachlichen Inhalt der unwirksamen Bestimmung möglichst nahekommen; das gleiche gilt im Fall einer Lücke.

IV. ERKLÄRUNGEN GEGENÜBER DEM GRUNDBUCHAMT

Die Eigentümerin bewilligt und beantragt, in das Grundbuch einzutragen:

(1) die Teilung des in Abschnitt I der Urkunde genannten Grundstücks nach § 8 WEG gemäß Abschnitt II dieser Urkunde;

(2) die Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung gemäß Abschnitt III dieser Urkunde als Inhalt des Sondereigentums.

V. ABÄNDERUNGSBEFUGNIS

Die teilende Eigentümerin behält sich vor, solange sie Eigentümerin auch nur einer Sondereigentumseinheit ist, die Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung auch nach dem grundbuchamtlichen Vollzug in jeder Hinsicht zu ergänzen und zu ändern, hierbei auch Miteigentumsanteile zu verändern, Gemeinschaftseigentum in Sondereigentum umzuändern und umgekehrt, Einheiten zusammenzulegen und

- zu trennen, weitere Sondernutzungsrechte neu zu begründen und/oder zu verändern und/oder aufzuheben.

Im Innenverhältnis zu etwaigen Käufern gilt, dass die Größe der von ihnen gekauften Miteigentumsanteile sowie die Lage- und Nutzungsart damit verbundener Sondereigentums- oder Sondernutzungsbereiche oder der Wert der von ihnen gekauften Einheiten ohne ihre Zustimmung nicht nachteilig verändert werden dürfen; diese Einschränkung gilt nicht im Außenverhältnis, insbesondere nicht gegenüber dem Grundbuchamt. Die Käufer haben die Bestimmungen in der heutigen Urkunde als für sich verbindlich anzuerkennen, die in der heutigen Urkunde erteilten Vollmachten und Ermächtigungen zu bestätigen und sich zu verpflichten, alle diese Verpflichtungen ihren Rechtsnachfolgern mit der Pflicht zur Weitergabe an weitere Rechtsnachfolger aufzuerlegen, damit sichergestellt ist, dass alle Eigentümer in demselben Rechten- und Pflichtenverhältnis stehen.

VI. KOSTEN, DURCHFÜHRUNG, VOLL- MACHT

(1) Die Notarkosten dieser Urkunde und ihres Vollzuges ***tragen/trägt die Käufer/Verkäufer*** von Einheiten aus dem Bauvorhaben, untereinander im Verhältnis der gekauften Miteigentumsanteile. Die teilende Eigentümerin

haftet gegenüber Notar als Gesamtschuldnerin. Die Gerichtskosten trägt die teilende Eigentümerin.

(2) Der Notar wird hiermit mit der Durchführung dieser Urkunde beauftragt. Sämtliche Zustellungen sind an ihn zu richten. Er ist berechtigt, Anträge aus dieser Urkunde auch einzeln zu stellen und zurückzunehmen.

(3) Der Notar hat darauf hingewiesen, dass die Bildung der Wohnungseigentumsrechte erst mit der Eintragung in das Grundbuch wirksam wird, die Urkunde der Grunderwerbsteuerstelle anzuzeigen ist, er keine steuerliche Beratung übernimmt und insoweit nicht haftet.

(4) Die teilende Eigentümerin bevollmächtigt die Notariatsmitarbeiter Sabine Koops, Andrea Paland, Ramona Reimann, Sarah Weiß, und Marco Herrmann, aller Anschrift: Bergstraße 11, 20095 Hamburg, und zwar jeden für sich allein, auch über den Tod/die Insolvenz des Vollmachgebers hinaus und mit dem Recht Untervollmachten zu erteilen, unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, alle Erklärungen abzugeben, die zur Begründung des Wohnungseigentums sowie zur Anlegung der Grundbücher etwa noch erforderlich oder geeignet sein könnten, einschließlich der Änderung und Ergänzung dieser Urkunde, vor allem Grundbuchbewilligungen

und Grundbuchanträge jeder Art zu stellen und zu widerrufen. Die Vollmacht erlischt zwei Monate nach der Umschreibung der letzten Einheit auf Dritterwerber im Grundbuch. Die Vollmacht ist auch wirksam, wenn diese Urkunde ansonsten unwirksam ist. Von ihr kann nur vor dem Notar oder seinen Sozilen Gebrauch gemacht werden

ANLAGEN

- Anlage 2a: Abgeschlossenheitsbescheinigung mit Lage- und Aufteilungsplänen
- Anlage 2b: Änderung Nr. 1 zur Abgeschlossenheitsbescheinigung mit Lage- und Aufteilungsplänen
- Anlage 3: Übersicht Sondereigentumseinheiten (MEA und Lage)

Auf die Anlagen wird verwiesen.

Das Protokoll nebst den Anlagen (Textteile) wurde vorgelesen, genehmigt und unterschrieben; die Pläne wurden zur Ansicht vorgelegt und genehmigt:

DER KAUFVERTRAG

Verhandelt in der Freien und Hansestadt Hamburg am ***. (***) *** 2020 (zweitausendzwanzig). Vor mir, dem hamburgischen Notar **Dr. Johannes Beil**, erschienen heute in meinem Amtszimmer Bergstraße 11, 20095 Hamburg:

1. Herr Christian Schwab,
geboren am 26. Juni 1976,
Anschrift: Olbersweg 41, 22767 Hamburg,
von Person bekannt, handelnd nicht für sich persönlich, sondern als einzelvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer der im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 111168 eingetragenen Gesellschaft in Firma **SWP Beteiligungs GmbH** mit Sitz in Hamburg, diese handelnd als alleinige, einzelvertretungsberechtigte und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreite persönlich haftende Gesellschafterin für die im Handelsregister des Amtsgerichts Lübeck unter HRA 9345 HL eingetragene Gesellschaft mit dem Sitz in Oststeinbek in Firma

SWP Köderheide 29 GmbH & Co. KG

Geschäftsanschrift: Im Hegen 2, 22113 Oststeinbek. – diese KG nachstehend auch „**Verkäufer**“ genannt –.

Die vorstehenden Vertretungsverhältnisse bescheinige ich, der Notar, hiermit gemäß § 21 BNotO aufgrund heutiger Einsichtnahme in das vorgenannte elektronische Handelsregister.

2. ***,
geboren am ***,
wohnhaft: ***,
ausgewiesen durch Bundespersonalausweis,

3. ***,
geboren am ***,
wohnhaft: ***,
ausgewiesen durch Bundespersonalausweis,

2. und 3. nachstehend gemeinsam „**Käufer**“ genannt,
und erklärten – alle handelnd auf eigene Rechnung – zu meinem Protokoll:

I. VORBEMERKUNG

(1) Der Verkäufer ist Alleineigentümer des noch im Grundbuch von Alt-Rahlstedt des Amtsgerichts Hamburg-Wandsbek Blatt 8709 unter der lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Grundstücks, bezeichnet mit Flurstück 2558 der Gemarkung Alt-Rahlstedt, 691 qm groß. Er wird das Grundstück mit einem Mehrfamilienhaus mit voraussichtlich acht Wohnungen zum Zwecke der Aufteilung nach § 8 WEG und der Weiterveräußerung als Bauträger bebauen.

Das Grundstück ist in Abteilung II des Grundbuches unbelastet. In Abteilung III des Grundbuches sind vom Käufer nicht zu übernehmende Finanzierungsgrundschulden des Verkäufers eingetragen.

(2) Der Verkäufer hat das Grundstück mit Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung vom *** 2020 in 8 Wohnungseigentumseinheiten aufgeteilt und mit Bezugsurkunde vom ***2020 u. a. die Baubeschreibung festgestellt - UR-Nrn. ***/2020 und ***/2020 des hamburgischen Notars Dr. Johannes Beil -. Auf diese in

••• beglaubigter Abschrift vorliegenden Urkunden wird hiermit nach § 13a BeurkG verwiesen, so dass sie Bestandteil des heutigen Vertrages werden. Die Erschienenen erklären, dass ihnen der Inhalt der Urkunden bekannt ist und sie auf ihre Verlesung und auf ihre Beifügung zur heutigen Urkunde verzichten.

(3) Der Käufer erkennt alle Bestimmungen der TE nebst Gemeinschaftsordnung als auch für sich verbindlich an, tritt als künftiges Mitglied der WEG mit Wirkung zum Übergabetag in die sich hieraus ergebenden Rechte und Pflichten ein und bestätigt hiermit ausdrücklich die in der TE enthaltenen Vollmachten, insbesondere auf die aufteilende Eigentümerin und den Verwalter. Der Verkäufer ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, den Verwaltervertrag nebst Verwalterbestellung abzuschließen und die erste WEG-Versammlung einzuberufen. Der Verkäufer und der Verwalter sind, jeder für sich, berechtigt, aber nicht verpflichtet, für die WEG noch nötige oder zweckmäßige Verträge etwa zur Erschließung, Ver- bzw. Entsorgung, Versicherung, Unterhaltung und Wartung des Grundstücks

bzw. Gebäudes und seiner Anlagen auch zur Sicherstellung der Gewährleistung gegenüber den das Bauvorhaben ausführenden Unternehmen und Lieferanten sowie über Internet, TV, Verbrauchszähler, Rauchmelder usw. abzuschließen.

(4) Dem Käufer ist bekannt, dass die Bautätigkeit auf dem Grundstück auch nach seinem Bezug andauern kann und verpflichtet sich, aus diesem Grund für den Zeitraum von 12 Monaten ab der Übergabe seines Sondereigentums weder Ausgleichsansprüche nach § 906 Abs. 2 BGB noch Schadensersatz- noch Unterlassungsansprüche nach § 1004 BGB herzuleiten.

(5) Nach Erklärung der Beteiligten hat weder das finanzierende Kreditinstitut des Käufers bei dem heutigen Verkauf, noch der Verkäufer bei der Kaufpreisfinanzierung mitgewirkt. Die Erschienenen erklärten, für eigene Rechnung bzw. Rechnung des Vertretenen zu handeln.

II. KAUFVERTRAG

in dem die verkaufende Partei auch als „der Verkäufer“ und die kaufende Partei auch als „der Käufer“ bezeichnet werden.

§ 1 Kaufgegenstand

(1) Es verkauft die Gesellschaft in Firma SWP Köderheide 29 GmbH & Co. KG an

a) ***

b) ***

***- zu Alleineigentum / je zur ideellen Hälfte das Wohnungseigentum Nr. ***, bestehend aus ***Miteigentumsanteil an dem vorgenannten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. *** bezeichneten Räumen, eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Alt-Rahlstedt Blatt ***, – nachfolgend auch „**Kaufgegenstand**“ genannt .

(2) Der Kaufgegenstand ist in Abteilung II und III des Grundbuches unbelastet zu liefern, abgesehen von Belastungen, die unter Mitwirkung des Käufers oder nach nachfolgendem Unterabsatz bestellt werden.

- Der Käufer übernimmt die etwa von Nachbarn, Behörden oder Ver- bzw. Entsorgungsträgern geforderten Dienstbarkeiten und/oder Baulasten, die zur Sicherstellung von Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrechten oder Versorgungsanlagen, oder zur Ver- und Entsorgung des Grundstücks oder Gebäudes erforderlich oder zweckmäßig sind, und verpflichtet sich, an der Bestellung und Eintragung dieser Belastungen auf Kosten des Verkäufers mitzuwirken und einen Rangrücktritt seiner Finanzierungsgläubiger zu bewirken.

(3) Der Käufer übernimmt ferner alle etwa vorhandenen, aus dem Grundbuch nicht ersichtlichen Beschränkungen und Lasten. Der Verkäufer erklärt, dass ihm, soweit nicht in diesem Vertrag etwas anderes vereinbart oder erklärt wurde, außer den allgemeinen öffentlichen Lasten wie etwa der Grundsteuer derartige Belastungen vor allem altrechtliche Dienstbarkeiten oder eigentumsbeschränkende behördliche Verfügungen nicht bekannt sind. Im Baulastenverzeichnis sind laut Bescheinigung vom *** (Anlage *** der Bezugsurkunde) keine Baulasten eingetragen.

§ 2 Bauverpflichtung

(1) Der Verkäufer schuldet mit diesem Vertrag die Erstellung der gekauften Einheit und deren Übereignung. Er hat die Baulichkeiten nach den anerkannten Regeln der Baukunst und technisch einwandfrei zu errichten und zu liefern, und zwar (in aufsteigender Rangfolge) auf der Grundlage der Baugenehmigung, der TE, der BU u.a. mit der Baubeschreibung und der im heutigen vorrangigen Kaufvertrag vereinbarten Abreden.

(2) Die Parteien sind sich darüber einig, dass nur die bei Erteilung der Baugenehmigung geltenden Vorschriften wie etwa die EnEV und anerkannten Regeln der Technik einzuhalten sind, während nachfolgend in Kraft tretende Vorschriften oder Regeln nicht anzuwenden sind.

(3) Bei der Kaufpreisbildung sind nicht berücksichtigt etwaige noch zu vereinbarende Zusatzleistungen (Sonderwünsche) und Eigenleistungen des Käufers. Ein Anspruch auf Erbringen von Zusatzleistungen und/oder Eigenleistungen besteht nicht. Im Übrigen gelten die zu Sonder-

wünschen in der Baubeschreibung niedergelegten Bestimmungen.

(4) Der Verkäufer ist zu Änderungen der Baubeschreibung, Bauausführung, der Baustoffe und der Ausstattungsgegenstände berechtigt, soweit sich diese technisch, aufgrund behördlicher Forderungen oder aus dem Baufortschritt dienenden Gründen als notwendig oder zweckmäßig erweisen und gleichwertig sind; Gleiches gilt bei Programmänderungen der Hersteller und Lieferanten. Voraussetzung ist, dass die Änderungen keine Wertminderungen für den Käufer bedeuten und sie auch sonst nicht aufgrund etwaiger besonderer Umstände des Einzelfalls für den Käufer unzumutbar sind. Soweit in der Baubeschreibung Leistungen allgemein beschrieben oder nicht ausdrücklich aufgeführt sind, ist der Verkäufer berechtigt, die näheren Einzelheiten unter Berücksichtigung des bei Beurkundung der Baubeschreibung üblichen Baustandards und der Qualität der sonstigen in der Baubeschreibung ausdrücklich beschriebenen Leistungen zu bestimmen. Etwaige in Plänen dargestellte Einrichtungen oder Außen-

- anlagen sind nur dann geschuldet, wenn sie in der schriftlichen Baubeschreibung ausdrücklich aufgeführt sind; diese Baubeschreibung geht Zeichnungen vor. Etwaige andere vor der Beurkundung übergebene Unterlagen wie etwa Verkaufsunterlagen einschließlich etwaiger Visualisierungen sind nicht Vertragsbestandteil und nicht maßgeblich. Im Übrigen gelten die in der Baubeschreibung niedergelegten allgemeinen Bestimmungen und Hinweise.

§ 3 Kaufpreis

(1) Der Kaufpreis beträgt €
(in Worten: Euro ***). Falls die Umsatzsteuer (MWSt) in Zukunft geändert wird, ändert sich mit Ausnahme des auf Grund und Boden einschließlich Planungs- und Erschließungskosten entfallenden Kaufpreisanteils vom Inkrafttreten der Gesetzesänderung auch der Kaufpreis, und zwar für dann noch fällig werdende Raten um den Prozentsatz der Umsatzsteueränderung, soweit diese Raten auf Lieferungen und Leistungen entfallen, die vereinbarungsgemäß vier Monate oder später nach Vertragsabschluss zu erbringen sind. Die Umsatzsteuer wird in den

Rechnungen des Verkäufers mangels anderer Abrede nicht gesondert ausgewiesen.

(2) Die Wohnfläche ist in der Anlage *** der Bezugsurkunde niedergelegt. Größenabweichungen zum Nachteil des Käufers dürfen nicht mehr als 2 % betragen, wobei die Gesamtfläche und nur diese Grenze übersteigende Abweichungen zu betrachten sind. Größenabweichungen zum Vorteil des Käufers haben keinen Einfluss auf den Kaufpreis. Künftige Lohn- und Materialpreisveränderungen beeinflussen den hier vereinbarten Kaufpreis nicht. Eine Kostenabrechnung findet nicht statt.

§ 4 Kaufpreiszahlung

(1) Der Kaufpreis ist in folgenden Raten innerhalb von 10 Bankarbeitstagen eingehend zu zahlen, nachdem dem Käufer vom Verkäufer der jeweilige Bautenstand und vom durchführenden Notar die allgemeinen Fälligkeitsvoraussetzungen gemäß Absatz 2 schriftlich mitgeteilt wurden:

- 30,0 % des Gesamtkaufpreises nach Beginn der Erdarbeiten, wenn dem Käufer

eine Sicherheit für die rechtzeitige Herstellung des Werkes ohne wesentliche Mängel in Höhe von 5 % des Kaufpreises gewährt wurde (§ 650m Abs. 2 BGB), anderenfalls beträgt diese erste Rate 25 %;

- 66,5 % nach Bezugsfertigkeit Zug um Zug gegen Besitzübergabe;

- 3,5 % nach vollständiger Fertigstellung, wobei bekannt ist, dass bei diesem Bautenstand der Käufer wegen etwaiger Restarbeiten oder Mängel nur das Doppelte der voraussichtlichen angemessenen Beseitigungskosten einbehalten darf.

Sofern keine Sicherheit von 5 % des Kaufpreises gemäß § 650 m Abs. 2 BGB gestellt wurde, ist dieser Betrag von 5 % des Kaufpreises bei rechtzeitiger Herstellung des Werkes ohne wesentliche Mängel fällig. Die letzte Rate kann Zug-um-Zug gegen Besitzübergabe verlangt werden, wenn der Kaufgegenstand vollständig fertiggestellt wurde.

- Die Zahlung der Kaufpreiskonten hat ausschließlich auf das in der Fälligkeitsmitteilung des Notars angegebene Konto zu erfolgen, da der Verkäufer seine Kaufpreisansprüche an seine Bank abgetreten hat.

(2) Der Kaufpreis ist frühestens zu zahlen innerhalb von 10 Bankarbeitstagen eingehend nach Zugang der schriftlichen Mitteilung des durchführenden Notars, dass folgende allgemeine Fälligkeitsvoraussetzungen vorliegen:

- (a) die Begründung des Eigentums ist durch Bildung des Wohnungseigentumsgrundbuches vollzogen;
- (b) die Eigentumsvormerkung zugunsten des Käufers ist im Range nur nach von ihm zu übernehmenden Belastungen und etwaigen Finanzierungsgrundschulden im Grundbuch eingetragen;
- (c) die Freistellungserklärungen gemäß § 3 MaBV für die Finanzierungsgrundschulden des Verkäufers liegen dem Notar zu treuen Händen für den Käufer vor;
- (d) die zum Vollzug nötigen Genehmigungen liegen dem Notar vor.

Die Freistellung nach § 3 MaBV ist gesichert, wenn gewährleistet ist, dass die nicht zu übernehmenden Grundpfandrechte im Grundbuch gelöscht werden, und zwar, wenn das Bauvorhaben vollendet wird, unverzüglich nach Zahlung der geschuldeten Vertragssumme, andernfalls unverzüglich nach Zahlung des dem erreichten Bautenstand entsprechenden Teils der geschuldeten Vertragssumme durch den Käufer. Für den Fall, dass das Bauvorhaben nicht vollendet wird, kann sich die Grundpfandrechtsgläubigerin vorbehalten, an Stelle der Freistellung alle vom Käufer vertragsgemäß bereits geleisteten Zahlungen bis zum anteiligen Wert des Kaufgegenstandes zurückzuzahlen. Die Freistellungserklärung der Verkäuferbank ist dem Käufer jederzeit auf Verlangen auszuhändigen.

Der Verkäufer erklärt, dass die Baugenehmigung vollzugsfähig erteilt ist; der Notar hat die Baugenehmigung und die technischen Angaben in der Baubeschreibung nicht überprüft.

(3) Zahlt der Käufer bei Fälligkeit nicht, kommt er ohne Mahnung in Verzug und hat Verzugszinsen nach Maßgabe des § 288 BGB zu zahlen.

§ 5 Finanzierung

(1) Der Verkäufer ist damit einverstanden, dass der Kaufgegenstand vor Eigentumsumschreibung mit Grundpfandrechten belastet wird, und verpflichtet sich, bei der Bestellung von Grundpfandrechten zugunsten deutscher Institute auf Kosten des Käufers mitzuwirken, wenn in der Bestellsurkunde wiedergegeben wird:

„Das vorstehend bestellte Grundpfandrecht darf dem gegenwärtigen Eigentümer gegenüber nur insoweit geltend gemacht werden, als tatsächlich Zahlungen aus einem durch das Grundpfandrecht gesicherten Darlehen an ihn oder zu seinen Gunsten geleistet werden. Diese Einschränkung endet, sobald die Eigentumsumschreibung sichergestellt ist.“

Der Käufer übernimmt die so einzutragenden Belastungen. Alle Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche, die mit ihnen zu tun haben, werden hiermit mit Wirkung ab Bezahlung des Kaufpreises, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung, auf den Käufer übertragen. Entsprechende Grundbucheintragung wird bewilligt.

- (2) Der Käufer verpflichtet sich, dem Verkäufer auf sein Verlangen spätestens nach Ablauf von 2 Wochen nach Zustandekommen des Kaufvertrages eine Finanzierungsbestätigung eines oder mehrerer durch die BaFin zugelassenen Kreditinstituts/e zu übergeben, aus der ersichtlich ist, dass zur Belegung des Kaufpreises etwaige Eigenmittel zur Verfügung stehen oder etwa erforderliche Fremdmittel zugesagt sind. Diese Verpflichtung stellt eine Hauptleistungspflicht des Käufers im Sinne des § 323 BGB dar.

(3) Sofern der Käufer Finanzierungs-/Fördermittel der KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) oder der Investitions- und Förderbank Niedersachsen in Anspruch nimmt, hat er auch die Kosten einer damit in Verbindung stehenden „EnEV-Bestätigung“ zu tragen.

§ 6 Bezugsfertigkeit

(1) Die Wohnung *** ist spätestens am *** bezugsfertig zu übergeben, ohne dass insoweit eine verschuldensunabhängige Garantie abgegeben wird; vielmehr gelten bei Leistungsverzögerungen die allgemeinen Bestimmungen des

BGB. Der genaue Übergabetermin ist dem Käufer mit einer Frist von 14 Tagen schriftlich mitzuteilen. Eine frühere Übergabe ist zulässig und dem Käufer mit einer Frist von 3 Monaten vorab schriftlich anzukündigen mit der Folge, dass die zur Übergabe fälligen Kaufpreistraten entsprechend früher zu zahlen sind.

(2) Die Bezugsfertigkeit setzt die Abnahmefähigkeit des Sondereigentums sowie des im Bereich des Sondereigentums des Käufers liegenden oder ihm als Sondernutzung zugewiesenen Gemeinschaftseigentums mit Ausnahme der Außenanlagen voraus. Die Fertigstellung des Gemeinschaftseigentums hat spätestens bis zum *** zu erfolgen, wobei jahreszeitlich oder witterungsbedingt noch ausstehende Außenarbeiten wie etwa Bepflanzungen oder die Erledigung untergeordneter Restarbeiten wie etwa die dekorative, erst nach Einzug aller Miteigentümer vorzunehmende Gestaltung des Treppenhauses der Fertigstellung nicht entgegen stehen.

(3) Die Ausführungsfrist verlängert sich um die aus dem Bautagebuch ersichtlichen Schlecht-

wettertage, wie in Ziffer *** der BU definiert und hiermit vom Käufer anerkannt, und um die Tage mit weniger als 5 bzw. 0 Grad Celsius, an denen deshalb eine entsprechende Bautätigkeit (z.B. Fassaden- oder Dacharbeiten) nicht möglich war, sowie um die Tage, an denen die Arbeiten durch einen vom Käufer zu vertretenden Umstand oder durch höhere Gewalt behindert werden. Der höheren Gewalt stehen Streik, Aussperrung und unverschuldete Betriebsbehinderungen (z.B. Feuer, Wasser- und Sturmschäden) gleich. Die Ausführungszeit verlängert sich ferner um den Zeitraum, den der Käufer mit der Zahlung von Kaufpreistraten einschließlich einer Nachfrist von zwei Wochen in Verzug ist. Schließlich kann sich die Ausführungszeit durch Sonderwünsche verlängern. Der Verkäufer ist verpflichtet, den Käufer unverzüglich zu unterrichten, wenn ein späteres Datum für die Bezugsfertigkeit als das in Absatz 1 vereinbarte Datum aus Gründen, die nicht der Käufer zu vertreten hat, wahrscheinlich ist.

§ 7 Abnahme/Übergabe

(1) Bei Bezugsfertigkeit erfolgt vor der Über-

- gabe die Abnahme des Sondereigentums sowie des im Bereich des Sondereigentums des Käufers liegenden oder ihm als Sondernutzung zugewiesenen Gemeinschaftseigentums. Der Verkäufer hat den genauen Abnahmetermin, der auch der Übergabetag sein kann, mit einer Frist von mindestens 14 Tagen mitzuteilen.

(2) Zum Abnahmetermin sind die Baulichkeiten zu besichtigen und ein von beiden Parteien zu unterzeichnendes Protokoll zu fertigen, in dem alle etwaigen bekannten Mängel und noch zu erbringenden Leistungen aufzunehmen sind. Wegen unwesentlicher Mängel darf die Abnahme nicht verweigert werden.

Falls der Käufer an dem Abnahmetermin weder selbst noch durch einen schriftlich Bevollmächtigten teilnimmt, wird der Verkäufer den Käufer schriftlich mit einer Frist von mindestens 14 Tagen auffordern, an einem neuen Abnahmetermin teilzunehmen. Falls der Käufer auch dieser Aufforderung nicht nachkommt, gilt der Kaufgegenstand als abgenommen, soweit dafür die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen; auf

diese Rechtsfolgen hat der Verkäufer den Käufer in der Aufforderung hinzuweisen.

(2) Die Übergabe findet nach der Abnahme gemäß Abs. 2 und nach Zahlung der bei Übergabe fälligen Kaufpreistraten sowie der Vergütung für etwaige Sonderwünsche statt. Zuvor darf der Käufer das Grundstück und die Baulichkeiten nicht beziehen oder in Besitz nehmen. Das Hausrecht steht bis zur Übergabe allein dem Verkäufer zu. Der Käufer ist aber nach Absprache mit dem Verkäufer zur Besichtigung auch mit Dritten berechtigt.

(3) Mit der Übergabe des Kaufgegenstandes gehen Lasten und Gefahren, Nutzungen und Besitz auf den Käufer über, der ab diesem Zeitpunkt auch alle mit dem Kaufgegenstand verbundenen öffentlich-rechtlichen Pflichten zu erfüllen hat. Ferner hat der Käufer ab diesem Zeitpunkt für den Kaufgegenstand die Betriebskosten, das Hausgeld und die Abgaben nach Maßgabe der Gemeinschaftsordnung zu zahlen. Der Verkäufer bevollmächtigt den Käufer, ab der Übergabe das Stimmrecht in der Eigentümerversammlung auszuüben.

(4) Das Gemeinschaftseigentum wird von den Käufern nach Maßgabe der vorstehenden und den gesetzlichen Bestimmungen abgenommen.

(5) Andere Formen der Abnahme sind durch die vorstehenden Bestimmungen nicht ausgeschlossen. Teilabnahmen können vom Verkäufer verlangt werden.

§ 8 Mängelhaftung

(1) Ansprüche und Rechte des Käufers bezüglich des Grund und Bodens, wegen einer bestimmten Grundstücksgröße, wegen sichtbarer und unsichtbarer Sachmängel etwa wegen Altlasten oder wegen schädlicher Bodenveränderungen oder wegen einer bestimmten Ertragsfähigkeit sind ausgeschlossen, es sei denn, dass die nach § 2 zu errichtenden Baulichkeiten nicht errichtet oder bestimmungsgemäß genutzt werden können oder dass Mängel von Grund und Boden zu Mängeln am Bauwerk führen.

(2) Ansprüche und Rechte des Käufers wegen etwaiger Mängel an den vom Verkäufer nach § 2 zu erbringenden Bauleistungen bestim-

- men sich nach den §§ 633 ff. BGB. Es wird aber vereinbart, dass der Käufer bei einem Mangel zunächst nur Nacherfüllung und erst nach Fehlschlagen oder Verweigerung dieser Nacherfüllung gemäß den gesetzlichen Bestimmungen Minderung oder Rücktritt verlangen kann. Dem Verkäufer und seinen Werkunternehmern ist Zugang zu geschäftsüblichen Zeiten zu gewähren, und zwar (i) für die Mängelbeseitigung und (ii) für die eigene Überprüfung des Kaufgegenstandes (Sonder- und Gemeinschaftseigentum) wegen etwaiger Mängel ca. 4 ½ Jahre nach der Übergabe.

(3) Der Verkäufer weist darauf hin, dass er nicht für bauphysikalische oder materialbedingte Phänomene haftet, deren Eintritt auch bei einer die Regeln der Technik in allen Punkten beachtenden Bauausführung nicht ausgeschlossen werden kann. Dies betrifft insbesondere Abrisse elastischer Fugen, Risse in Massivholz, Putz und anderen Bauteilen.

Daneben haftet der Verkäufer auch nicht für gebrauchstypische oder aus unsachgemäßer

Verwendung resultierende Abnutzung und Verschleiß von Bauteilen und Anlagen. Dies betrifft insbesondere Dichtungen, Scharniere, Brenner, Pumpen, Leuchtmittel, Bodenbeläge, Anstriche, Beschläge, Drückergarnituren, Tore, Antriebe, Lüftungen usw. Es obliegt dem Käufer bzw. der Wohnungseigentümergeinschaft, solche Bauteile und Anlagen durch ordnungsgemäße Nutzung, Pflege und Wartung in einem gebrauchstauglichen Zustand zu halten.

(4) Sach- und Rechtsmängelansprüche hinsichtlich des nicht zur Sondernutzung zugewiesenen Gemeinschaftseigentums einschließlich Ansprüche auf Nachbesserung und Zurückbehaltungs- bzw. Leistungsverweigerungsrechte können nur von oder namens der Eigentümergeinschaft geltend gemacht werden; insoweit ist der Verkäufer, so lange er noch Mitglied der Eigentümergeinschaft sein sollte, von jeglicher Ausübung seines Stimmrechts ausgeschlossen.

(5) Von den vorstehenden Haftungsbeschränkungen ausgenommen sind Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der

Gesundheit, wenn der Verkäufer die Pflichtverletzung zu vertreten hat und sonstige Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers beruhen. Einer Pflichtverletzung des Verkäufers steht die seiner gesetzlichen Vertreter oder Erfüllungsgehilfen gleich.

§ 9 Kosten, Steuern

(1) Die mit der TE und der BU, insoweit im Verhältnis des gekauften Miteigentumsanteils, die mit der heutigen Urkunde sowie die mit der Durchführung dieser Urkunden verbundenen Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer ebenso wie die Grunderwerbsteuer. Soweit der Verkäufer diese Kosten verauslagt hat, sind sie ihm vom Käufer zu erstatten. Die Gerichtskosten für die Löschung der nicht übernommenen Belastungen im Grundbuch trägt der Verkäufer. Etwaige aufgrund Stellvertretung wegen Abwesenheit einer Partei entstehende Mehrkosten trägt diese allein.

(2) Die Grunderwerbsteuer und die Gerichtskosten sind vom Käufer unverzüglich nach Erhalt

- des Steuerbescheides bzw. der Rechnungen zu begleichen, und zwar ungeachtet etwaiger Einspruchsverfahren, damit die Vertragsabwicklung nicht verzögert wird. Der durchführende Notar ist bevollmächtigt, den Grunderwerbsteuerbescheid entgegenzunehmen. Der Käufer gibt seine steuerliche Identifikationsnummer, die der Notar der Grunderwerbsteuerstelle mitzuteilen hat, wie folgt an: ***
Käufer zu 2.: ***.
Käufer zu 3.: ***.

§ 10 Schlussbestimmungen

(1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform, soweit nicht aufgrund Gesetzesvorschriften die notarielle Beurkundung nötig ist. Dies gilt auch für das Aufheben des Erfordernisses der Schriftform. Telefaxe und pdf-Dateien stehen der Schriftform gleich.

(2) § 139 BGB wird ausdrücklich insgesamt abbedungen (keine bloße Beweislastumkehr). Anstelle einer ganz oder teilweise unwirksamen oder nicht durchsetzbaren Bestimmung oder zur

Ausfüllung einer Regelungslücke gilt dasjenige rechtlich Zulässige als vereinbart, das, soweit wie zulässig, dem entspricht, was die Parteien gewollt haben oder nach dem Sinn und Zweck dieser Urkunde vereinbart hätten, wenn sie die Unwirksamkeit oder fehlende Durchsetzbarkeit oder die Regelungslücke erkannt hätten. Hilfsweise besteht eine Verpflichtung zur entsprechenden Abänderung der Urkunde.

(3) Die Parteien sind nicht berechtigt, ihre Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf Dritte zu übertragen. Dies gilt nicht für die Abtretung von Ansprüchen an Finanzierungsgläubiger und von Mängelhaftungsansprüchen des Käufers nach Übergabe.

(4) Der Käufer verpflichtet sich, seinem Rechtsnachfolger mit der Pflicht zur Weitergabe an weitere Rechtsnachfolger etwaige von ihm, dem Käufer, noch nicht erfüllte Verpflichtungen aus dem heutigen Kaufvertrag, aus den in der Vorbemerkung genannten Versorgungsverträgen, aus der TE und aus den für ihn als Miteigentümer und als Mitglied der WEG geltenden Ver-

trägen aufzuerlegen und ihn zu verpflichten, die auf den Verkäufer und den Verwalter erteilten Vollmachten zu erklären.

(5) Der Verkäufer ist weder verpflichtet noch bereit, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

III. GRUNDBUCHERKLÄRUNGEN, VOLLMACHTEN

§ 1 Eigentumsvormerkung, Löschungsanträge

(1) Der Verkäufer bewilligt und der Käufer beantragt, eine Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs des Käufers auf Übertragung des Eigentums in das Grundbuch mit dem Vermerk einzutragen, dass der Übertragungsanspruch nicht abtretbar ist. Die Eigentumsvormerkung ist als dingliches Recht auflösend bedingt. Diese Bedingung tritt ein, wenn der durchführende Notar die Löschung der Vormerkung beantragt.

Der durchführende Notar wird angewiesen, den Eintragungsantrag umgehend zu stellen.

- Der Käufer bewilligt und beantragt, die Vormerkung Zug um Zug mit seiner Eintragung als Eigentümer im Grundbuch zu löschen, vorausgesetzt, dass keine Zwischeneintragungen vorliegen oder beantragt sind, an denen er nicht mitgewirkt hat.

(2) Der Verkäufer bewilligt bzw. beantragt die Löschung bzw. Pfandfreigabe aller nicht zu übernehmenden Belastungen im Grundbuch. Der Käufer schließt sich diesem Antrag an.

§ 2 Auflassung

Wir wollen nunmehr die Auflassung vornehmen: Wir sind uns darüber einig, dass das Eigentum an dem vorbezeichneten Kaufgegenstand auf den Käufer zu Alleineigentum / zu dem in Abschnitt II § 1 genannten Gemeinschaftsverhältnis übergeht. Diese unbedingte Einigung enthält keine Eintragungsbewilligung.

Der durchführende Notar wird unwiderruflich angewiesen und bevollmächtigt, die Eintragungsbewilligung und den -antrag für den Eigentumsübergang abzugeben und die Eigen-

tumsumschreibung zu veranlassen, sobald ihm alle Unterlagen vorliegen und alle vertraglichen Bedingungen für deren Einreichung erfüllt sind, ihm vor allem die Zahlung des geschuldeten Kaufpreises einschließlich für Sonderwünsche vom Verkäufer bestätigt oder gleichwertig nachgewiesen wurde.

§ 3 Notarauftrag

Wir beauftragen und bevollmächtigen den Notar **Dr. Johannes Beil**, Bergstraße 11, 20095 Hamburg, mit der Durchführung dieses Vertrages und bitten, sämtliche Zustellungen an ihn zu richten, einschließlich des Grunderwerbsteuerbescheides. Dieser Notar ist berechtigt, alle Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, die er für die Durchführung für erforderlich hält. Etwaige Genehmigungen gelten den Parteien mit ihrem Eingang bei diesem Notar als zugegangen. Die in dieser Urkunde enthaltenen Anweisungen können nur gemeinschaftlich geändert oder widerrufen werden. Der durchführende Notar wird bevollmächtigt, Rangbestimmungen vorzunehmen und sämtliche Anträge aus dieser Urkunde auch geteilt oder eingeschränkt zu

stellen, sie zu ändern oder zu ergänzen und sie ganz oder teilweise wieder zurückzunehmen. Die Vertragsparteien verzichten auf ihr eigenes Antragsrecht.

§ 4 Vollmachten

Die Erschienenen in ihren vorbezeichneten Eigenschaften erteilen hiermit den Notariatsangestellten des durchführenden Notars, Uwe Gurski, Sabine Koops, Carina Erdmann, Andrea Paland und Kadriye Dogan, aller Anschrift: Bergstraße 11, 20095 Hamburg, und zwar jedem für sich allein, **Vollmacht**, sämtliche Erklärungen zur Durchführung oder Änderung dieser Urkunde, insbesondere gegenüber dem Grundbuchamt, abzugeben und entgegenzunehmen, somit auch Bewilligungen und Anträge jeder Art zu erklären, zu stellen und zu widerrufen, ferner die Löschung der Vormerkung zu bewilligen und zu beantragen. Die Vollmachten gelten über den Tod des Vollmachtgebers hinaus und sind auch wirksam, wenn die Urkunde ansonsten unwirksam ist.

Diese Bevollmächtigten sowie der Käufer sind befugt, und zwar jeder für sich allein und bei meh-

- reren Käufern jeder einzeln, auch im Namen des Käufers und Verkäufers alle zur Belastung des Kaufgegenstandes erforderlichen und zweckmäßigen Erklärungen abzugeben, auch über den Kaufpreis hinaus einschließlich dinglicher Unterwerfung, auch nach § 800 ZPO, Rangänderung und Sicherungszweckerklärung, und den Käufer aus Schuldanerkenntnis auch der Zwangsvollstreckung hinsichtlich seines persönlichen Vermögens zu unterwerfen. Der Notar hat auf die Bedeutung der Zwangsvollstreckung hinsichtlich des **persönlichen Vermögens** und darauf hingewiesen, dass die Erklärungen im Rahmen der Grundpfandrechtsbestellung, wenn der Käufer Verbraucher ist, durch den Käufer persönlich oder eine Vertrauensperson abgegeben werden sollten.

Der Käufer erteilt den vorgenannten Notariatsangestellten und dem Verkäufer Vollmacht, die Baubeschreibung und die TE nebst Gemeinschaftsordnung erneut festzustellen, zu ändern und zu ergänzen, auch wie in Abschnitt V. der TE niedergelegt, sowie den Kaufgegenstand mit Dienstbarkeiten und/oder Baulasten zu belasten. Die Vollmacht ist im Außenverhältnis nicht,

im Innenverhältnis aber insoweit beschränkt, als Änderungen den Wert des Kaufgegenstandes insgesamt nicht mindern dürfen.

Jeder der Notariatsangestellten, der Verkäufer sowie der Käufer sind berechtigt, Untervollmachten zu erteilen und sind, soweit möglich, von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Die an die Notariatsangestellten erteilten Vollmachten sind auch wirksam, wenn der Vertrag ansonsten unwirksam ist. Das Vorliegen bestimmter Voraussetzungen für die Ausübung der Vollmacht ist dem Grundbuchamt nicht nachzuweisen. Die Vollmachten erlöschen sechs Monate nach Umschreibung des Eigentums an der letzten Einheit des Bauvorhabens auf etwaige Käufer. Von den vorstehenden Vollmachten kann **nur** vor dem durchführenden Notar Dr. Johannes Beil, seinen Sozilen oder den amtlich bestellten Notarvertretern Gebrauch gemacht werden.

§ 5 Abschriften

Von dieser Urkunde erhalten: **beglaubigte Abschriften:** das Grundbuchamt, der Verkäufer, der Käufer und die etwaige Finanzierungsbank

des Käufers; **einfache Abschriften oder PDF:** das Finanzamt (Grunderwerbsteuerstelle), der Gutachterausschuss, der Makler und die Finanzierungsbank des Verkäufers.

§ 6 Hinweise des Notars

Die Beteiligten wurden vom Notar insbesondere auch darauf hingewiesen,

(1) dass alle Vereinbarungen in der heutigen Urkunde vollständig und richtig sein müssen, da der Vertrag ansonsten nichtig sein könnte;

(2) dass der Käufer erst mit Eigentumsumschreibung im Grundbuch Eigentümer des Kaufgegenstandes wird;

(3) dass der Notar das Grundbuch heute nicht eingesehen hat, es wird dennoch die heutige Beurkundung gewünscht;

(4) auf die zur Eigentumsumschreibung vorzulegende Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes über die Zahlung der Grunderwerbsteuer;

••• (5) auf die Gefahren einer Vorleistung z.B. bei vorzeitiger Kaufpreiszahlung vor notarieller Fälligkeitsmitteilung;

(6) dass das Grundstück kraft Gesetzes für etwaige rückständige öffentliche Steuern, Abgaben, Lasten und Beiträge haftet; der Notar hat die damit verbundenen Risiken und mögliche Sicherungen (Hinterlegung eines Kaufpreisteiles, Stellung einer Bürgschaft, Vereinbarung eines Zurückbehaltungsrechtes oder Kaufpreisreduzierung unter Übernahme der Gebühren und Entgelte durch den Käufer) erläutert; die Parteien wünschen dennoch die heutige Vertragsgestaltung; der Verkäufer erklärt, dass diese Lasten vollständig beglichen wurden;

(7) auf die gesamtschuldnerische Haftung der Parteien für Kosten und Steuern, unbeschadet der vorstehenden Vereinbarungen;

(8) dass der Notar keine steuerliche Beratung übernimmt und hier nicht haftet;

(9) dass die Daten gespeichert werden, wozu die Beteiligten einwilligen. Der Käufer erwirbt den Kaufgegenstand zu einem Zweck, der weder einer gewerblichen noch einer selbständigen Tätigkeit zugerechnet werden kann. Er hat den beabsichtigten Vertragstext nebst den Urkunden, auf die verwiesen wurde, mindestens zwei Wochen vor der heutigen Beurkundung von dem beurkundenden Notar oder einem seiner Sozien erhalten und erklärt, damit ausreichend Gelegenheit erhalten zu haben, sich mit dem Gegenstand der Beurkundung auseinander zu setzen.

Diese Niederschrift wurde vorgelesen, genehmigt und unterschrieben:

.....
Verkäufer

.....
Käufer

.....
Notar

DER VERWALTERVERTRAG

Zwischen der Wohnungseigentümergeinschaft: **WEG Köderheide 29**, Köderheide 29, 22149 Hamburg, vertreten durch: SWP Köderheide 29, Christian Schwab, Im Hegen 2, 22113 Oststeinbek und dem Verwalter: **Ewert & Partner Immobilien GmbH & Co.KG**, Boschstr. 23B, 22761 Hamburg, 040/3550 900, info@ewert-partner.de, vertreten durch: Andre Ewert, Susanne Peukert
 Verwaltungsobjekt: Köderheide 29, 22149 Hamburg, die Verwalterbestellung erfolgte durch die Teilungserklärung.

Der Verwalter hat die Bestellung angenommen bzw. nimmt sie mit Vertragsschluss an. Es wird folgender Verwaltervertrag geschlossen.

VORBEMERKUNG:

Gemäß § 10 Abs. 6 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) ist die Wohnungseigentümergeinschaft als teilrechtsfähiger Verband Inhaberin derjenigen Rechte und Pflichten, die ihr gesetzlich zustehen oder die rechtsgeschäftlich von ihr erworben wurden. Sie übt u.a. die gemeinschaftsbezogenen Rechte der Wohnungs-

eigentümer aus und nimmt deren gemeinschaftsbezogenen Pflichten wahr. Ihr gehört das Verwaltungsvermögen.

Die Wohnungseigentümergeinschaft ist selbst nicht handlungsfähig. Sie benötigt daher z.B. zum Abschluss von Verträgen mit Handwerkern/Lieferanten etc. einen Vertreter. Daneben stehen auch den Wohnungseigentümern als Mitglieder der Bruchteilsgemeinschaft Rechte und Pflichten zu.

Die Erfüllung dieser Aufgaben und Pflichten ist ohne Verwalter kaum vorstellbar. Nach § 20 WEG kann deshalb die Bestellung eines Verwalters nicht ausgeschlossen werden.

Dem Verwalter kommt daher seit der WEG-Reform zum 01.07.2007 eine Doppelstellung zu. Er handelt einerseits organschaftlich für die teilrechtsfähige Wohnungseigentümergeinschaft und vertritt andererseits die Wohnungseigentümer als Bruchteilseigentümer am gemeinschaftlichen Grundstück.

Die Verwaltung des Sondereigentums unterliegt jedoch nach wie vor dem jeweiligen Sondereigentümer selbst. Will er dieses ebenfalls verwalten lassen, ist ein gesonderter Vertrag notwendig.

Die Rechte und Pflichten des Verwalters wie auch der Wohnungseigentümergeinschaft / der Wohnungseigentümer ergeben sich aus dem WEG, aus der Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung, aus sonstigen Vereinbarungen bzw. Beschlüssen, aus etwaigen einschlägigen Gerichtsentscheidungen, aus dem Inhalt dieses Vertrages sowie ergänzend aus den §§ 675 BGB ff.

Der Verwalter hat im Rahmen pflichtgemäßen Ermessens alles zu tun, was zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung der Wohnungseigentümergeinschaft in kaufmännischer, technischer und organisatorischer Hinsicht notwendig ist. Er handelt mit der Sorgfalt eines fachkundigen Verwalters. Dieselben Sorgfaltspflichten treffen den Verwalter, soweit er für bzw. im Namen aller Wohnungseigentümer handelt. Er hat alle mit der Verwaltung zusammenhängenden

- gesetzlichen Bestimmungen und vertraglichen Vereinbarungen zu beachten.

Der Verwalter ist berechtigt in Einzelfällen Untervollmacht zu erteilen. Grundsätzlich soll er aber die Verwaltungsaufgaben selbst erfüllen.

Dieser Vertrag unterscheidet zwischen dem Umfang der regulären Verwaltungstätigkeit (§ 2), die sich aus den zwingenden gesetzlichen Pflichten des Verwalters gern, den §§ 21-28 WEG ergibt und deren Vergütung mit der pauschalen Grundgebühr abgegolten ist, sowie den besonderen Verwalterleistungen gern. § 3 dieses Vertrages, die zusätzlich zu vergüten sind.

§ 1 LAUFZEIT UND BEENDIGUNG DES VERTRAGES / ABBERUFUNG UND AMTSNIEDERLEGUNG

Der Vertrag gilt für die Dauer des vorgenannten Bestellungszeitraums. Im Falle der Wiederbestellung verlängert sich der Vertrag automatisch für den Zeitraum der jeweiligen Wiederbestellung, es sei denn die Parteien vereinbaren den Abschluss eines neuen Vertrages. Soweit eine Wie-

derbestellung erfolgt und lediglich eine Anpassung der Verwaltervergütung beschlossen wird, gilt im Zweifel dieser Vertrag mit den sich aus dem Beschluss ergebenden Änderungen fort.

Die Kündigung des Vertrages nach § 627 BGB wird ausgeschlossen. Im Übrigen ist eine Abberufung des Verwalters / Kündigung des Vertrages durch die Eigentümergemeinschaft nur aus wichtigem Grund möglich. Der Verwalter kann sein Amt ebenfalls nur aus wichtigem Grund niederlegen bzw. diesen Vertrag kündigen.

Die Erklärung der Amtsniederlegung bzw. Vertragskündigung durch den Verwalter ist - sofern sie nicht in einer Eigentümerversammlung erfolgt - an den Ersatzzustellungsbevollmächtigten bzw. dessen Vertreter zu übersenden. Ist ein Ersatzzustellungsvertreter nicht bestellt, gilt mangels anderweitiger Beschlussfassung jeder Verwaltungsbeirat als empfangsbevollmächtigt.

§ 2 REGULÄRE VERWALTERTÄTIGKEIT

Im Rahmen seiner regulären Tätigkeit hat der Verwalter gegenüber der Wohnungseigentü-

merschaft sowie gegenüber den Wohnungseigentümern unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung insbesondere nachfolgende Pflichten und Rechte sowie Vollmachten:

(1) Einberufung von Eigentümerversammlungen / Leitung der Versammlungen sowie Fertigung der Niederschriften gern. § 24 WEG. Die kalkulierte Pauschalvergütung umfasst die Einberufung / Abhaltung einer Versammlung jährlich (siehe § 3 Ziffer 1).

(2) Vorlage der Jahresabrechnung für das vergangene Wirtschaftsjahr und des Wirtschaftsplans für das laufende oder folgende Wirtschaftsjahr zur Beschlussfassung in der ordentlichen Versammlung.

(3) Ordnungsgemäße Führung der Beschluss-Sammlung gern. § 24 Abs. 7 WEG. Gewährung der Einsichtnahme in die Beschluss-Sammlung nach § 24 Abs. 7 Satz 8 WEG. Die Form der Beschluss-Sammlung (z.B. schriftlich/elektronisch) bestimmt der Verwalter.

••• (4) Fristgerechter Versand des Versammlungsprotokolls soweit hierzu eine Pflicht besteht oder dies beschlossen ist/wird. Die Kosten sind in der pauschalen Verwaltergebühr enthalten.

(5) Vollzug der Versammlungsbeschlüsse und Überwachung der bestehenden Gemeinschafts- bzw. Hausordnung.

(6) Geordnete Aufbewahrung aller Verwaltungsunterlagen: Es gelten die handels- bzw. steuerrechtlichen Fristen. Nach Ablauf dieser Fristen ist der Verwalter berechtigt, einen Beschluss über die datensichere Vernichtung bzw. weitere Aufbewahrung gegen Kostenerstattung herbeizuführen.

(7) Überwachung der ordnungsgemäßen Erfüllung von bestehenden Arbeits-, Anstellungs- bzw. Dienstverträgen mit Hausmeister, Reinigungs- oder sonstigen Dienstkräften. Der Verwalter ist berechtigt, Abmahnungen auszusprechen, sofern ein sachlicher Grund hierfür vorliegt (z.B. andauernde Schlechtleistung).

Die Kündigung, Änderung oder der Neuabschluss solcher Verträge bedarf grundsätzlich eines vorherigen Eigentümerbeschlusses, es sei denn, es liegt ein schwerwiegender Grund und besondere Dringlichkeit vor. In solchen Fällen ist die vorherige Zustimmung des Verwaltungsbeirats einzuholen.

Soweit aufgrund der außerordentlichen Kündigung eines bestehenden Vertrages der sofortige Abschluss eines neuen Vertrages mit einem anderen Arbeitnehmer bzw. einer anderen Dienstkraft notwendig ist, um die ordnungsgemäße Betreuung der Anlage zu gewährleisten, ist der Verwalter ohne vorherige Beschlussfassung dazu berechtigt, wenn durch den neuen Vertrag bei vergleichbarer Leistung keine höheren Kosten als bisher anfallen, der Vertrag mit einer (vorläufigen) Laufzeit von nicht mehr als einem Jahr abgeschlossen wird und der Verwaltungsbeirat dem Abschluss zustimmt. In diesem Fall hat der Verwaltereinen Genehmigungsbeschluss über den Abschluss durch die nächste ordentliche Eigentümerversammlung herbeizuführen.

(8) Herbeiführung von Beschlüssen über den Abschluss aller sonstigen Verträge, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Anlage notwendig sind (Wartungs-, Kontroll- und Prüfungsverträge, Ver- und Entsorgungsverträge, Versicherungsverträge, Verträge zur Erfüllung öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen bzw. Verkehrssicherungspflichten, sonstige Lieferungs- und Dienstleistungsverträge, Verträge zur Herstellung von Rundfunk- und Fernsehempfangsmöglichkeiten, Gestattungsverträge für Telefon- und Internetanschlüsse etc.).

Für die Kündigung, Änderung oder den Neuabschluss solcher Verträge gelten die Bestimmungen unter § 2 Ziffer 7.

(9) Regelmäßige Begehung des gemeinschaftlichen Eigentums zur Feststellung des Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsbedarfs. Die Begehung findet grundsätzlich einmal jährlich statt, sofern nicht Veranlassung zu einer außerplanmäßigen Begehung besteht.

- Einleitung von Sofortmaßnahmen in dringenden Fällen. Vorbereitung einer Beschlussfassung bei größeren Instandhaltungsnotwendigkeiten.

Prüfung der Betreiberpflichten im Hinblick auf die technische Gebäudeausstattung sowie Veranlassung entsprechender Beschlussfassung bei Bedarf.

(10) Zur Erfüllung seiner Aufgaben ist der Verwalter nach pflichtgemäßem Ermessen zu folgenden Aufgaben ohne vorherige Beschlussfassung berechtigt:

- Ersatzbeschaffungen von Verbrauchsmaterialien (z.B. Reinigungsmittel / Glühbirnen / Streumittel etc.) im notwendigen Umfang.
- Ersatzbeschaffungen für Geräte (z.B. Rasenmäher/Gemeinschaftswaschmaschinen etc.), wenn im Einzelfall keine höheren Kosten als _____ EUR anfallen.
- Kleinere hzw laufende Instandhaltungsmaßnahmen sowie Reparaturen, sofern diese im Einzelfall keine höheren Kosten als 500,00 EUR und insgesamt

im Wirtschaftsjahr keine höheren Kosten als ____ EUR erfordern.

Ist im genehmigten Wirtschaftsplan eine Kostenposition für laufende Instandhaltung ausgewiesen und beziffert, gilt der im Wirtschaftsplan festgelegte Betrag als Höchstgrenze für das betreffende Wirtschaftsjahr.

- Einschaltung von Sonderfachleuten (Architekten/Ingenieure/Juristen) bei Notwendigkeit und Dringlichkeit, soweit hierfür keine höheren Kosten als EUR im Einzelfall bzw. EUR pro Wirtschaftsjahr anfallen.

(11) Durchführung einer geordneten Kontenführung und Verwaltung der eingenommenen Gelder. Die Konten sind als offene Fremdgeldkonten zu führen. Die kontoführende Bank legt der Verwalter fest. Die Instandhaltungsrücklage ist gesondert als Tages- bzw. Festgeld anzulegen, soweit wirksam nichts anderes beschlossen wird.

Der Verwalter wird nach § 27 Abs. 3 Nr. 7 WEG ermächtigt, in dringenden Fällen das laufende Bewirtschaftskonto unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung bis zu einem Betrag von 0,00 EUR für die Dauer von maximal Monaten zu überziehen.

(12) Entgegennahme von Willenserklärungen und Zustellung mit Wirkung für bzw. gegen alle Wohnungseigentümer oder die Wohnungseigentümergeinschaft. Unverzügliche Unterrichtung aller Wohnungseigentümer über die Rechtshängigkeit von Verfahren nach § 43 WEG. Hierfür genügt es, wenn der Verwalter randschriftlich unter Angabe des Gerichts, des gerichtlichen Aktenzeichens, der Parteien und der gestellten Anträge informiert und ansonsten auf Akteneinsicht verweist.

Einleitung von Maßnahmen bzw. Führung von Aktivprozessen für alle Wohnungseigentümer bzw. die Wohnungseigentümergeinschaft gern. § 27 Abs. 2 Nr. 2 und § 27 Abs. 3 Nr. 2 WEG, soweit dies zur Wahrung einer Frist bzw. zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich ist.

- Mit Ausnahme von Inkassoverfahren bedarf die Einleitung von Aktivprozessen darüber hinaus vorheriger Beschlussfassung.

Zur Einleitung von Hausgeldinkassoprozessen (wegen rückständigem Wohngeld/Abrechnungsnachzahlungen/Sonderumlagen) ist der Verwalter jederzeit bevollmächtigt.

Soweit der Verwalter nach dieser Bestimmung zur Einleitung von gerichtlichen Maßnahmen bzw. zur Prozessführung bevollmächtigt ist, ist er berechtigt, ohne vorherige Beschlussfassung einen Rechtsanwalt zu beauftragen. Die Auswahl des Anwalts obliegt dem Verwalter. Der Verwalter ist nicht verpflichtet, Prozesse selbst in Vertretung aller Wohnungseigentümer bzw. der Wohnungseigentümergeinschaft zu führen oder als Prozessstandschafter zu handeln. Insbesondere kann der Verwalter mit dem Rechtsanwalt eine Vergütung gem. § 27 Abs. 2 Nr. 4 bzw. § 27 Abs. 3 Nr. 6 WEG vereinbaren.

(13) Einsichtnahme in die Grundbücher oder Anforderung von Grundbuchauszügen bzw. Eigen-

tümerlisten auf Kosten der ETG, insbesondere zur Prüfung der Stimmrechtsverhältnisse.

(14) Soweit vorstehend die Zustimmung des Verwaltungsbeirats zu Maßnahmen bzw. Ausgaben des Verwalters vorausgesetzt wird, genügt im Zweifelsfall die Zustimmung der Mehrheit der Beiratsmitglieder gegenüber dem Verwalter.

Der Verwalter ist jederzeit berechtigt, einen Beschluss über den Umfang seiner Vollmachten gem. § 27 Abs. 3 Nr. 7 zu verlangen. Soweit die beschlossene Vollmacht über die Vereinbarungen dieses Vertrages hinausgeht, geht die Vollmacht nach Maßgabe des Beschlusses diesem Vertrag vor.

Gegenüber Dritten handelt der Verwalter grundsätzlich nicht in eigenem Namen, sondern in Vollmacht und für Rechnung der Eigentümergemeinschaft.

(15) Für die reguläre Tätigkeit des Verwalters gelten monatlich folgende Vergütungssätze:

Wohneigentum		
40,00 EUR x 8 Einheiten	=	320,00 EUR
Sondereigentum 30,00 EUR	=	0,00 EUR
monatlich insgesamt netto:		320,00 EUR
zuzügl. MwSt 19 %		60,80 EUR
monatlich insgesamt brutto:		380,80 EUR

Die oben ausgewiesene Vergütung je Einheit versteht sich bei Erteilung eines SEPA-Lastschriftmandats durch alle Eigentümer für das Wohngeld, Nachzahlungen aus der Jahresrechnung und Sonderumlagen. Im Falle der Nichtteilnahme erhöht sich die Verwaltergebühr um 0,00 EUR/Monat (zuzügl. MwSt.) je nicht teilnehmender Einheit auf Grund des erhöhten Buchung- und Kontrollaufwandes.

Sachbezogene Kosten der Eigentüerversammlungen bzw. Kontoführungsgebühren sind von der ETG zu tragen.

Der Verwalter ist berechtigt, die Vergütung zum 3. Werktag eines jeden Monats für den laufenden Monat vom Gemeinschaftskonto zu entnehmen.

- **Die Umlage der Vergütung richtet sich im Übrigen nach den Bestimmungen der Teilungserklärung/ Gemeinschaftsordnung bzw. nach § 16 Abs. 2 WEG, soweit gern. § 16 Abs. 3 WEG nichts anderes beschlossen wird.**

§ 3 BESONDERE VERWALTERLEISTUNGEN UND IHRE HONORIERUNG

Nicht mit der Pauschalvergütung nach § 2 abgegolten sind insbesondere die nachfolgenden Zusatzleistungen. Diese sind gesondert zu vergüten. Der Verwalter ist berechtigt, den Aufwendungsersatz nach Anfall und entsprechender Rechnungsstellung mit Nachweis eventueller Auslagen dem Gemeinschaftskonto zu entnehmen. Soweit der Kostenanfall durch einzelne Eigentümer verursacht wird, erfolgt die Umlage dieser Kosten in der Einzeljahresabrechnung.

(1) Einberufung, Durchführung und Protokollierung außerordentlicher Eigentümerversammlungen, soweit den Grund hierfür nicht der Verwalter zu vertreten hat. Hierfür erhält der Verwalter eine Aufwandspauschale von jeweils

200,00 EUR (zuzügl. MwSt.) Auslagen, Kopie- und Portokosten sind gesondert zu erstatten.

(2) Bestellung von Ersatzschlüsseln für die Schließanlage: Der Verwalter erhält hierfür eine Pauschale von jeweils 0,00 EUR (zuzügl. MwSt.).

(3) Erledigung aller Formalitäten im Zusammenhang mit einem Eigentümerwechsel, inkl. der etwa erforderlichen notariellen Verwalterzustimmung. Die Aufwandspauschale beträgt 100,00 EUR (zuzügl. MwSt.). Die Umlage erfolgt ggf. gemäß den Vereinbarungen der WEG.

(4) Abwicklung von Versicherungsschäden, soweit diese einen Zeitaufwand von mehr als drei Arbeitsstunden erfordern: Die Aufwandsentschädigung beträgt % der von der Versicherung gezahlten Entschädigungssumme, mindestens aber ____ EUR (zuzügl. MwSt.) pro Schadensfall.

(5) Ausweis der Kosten gern. § 35 a Abs. 1, 2 EStG (haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse, Dienst- bzw. Handwerkerleistungen) in der Jahresabrechnung bzw. durch gesonderte Auf-

stellung als Anlage zur Jahresabrechnung, soweit hierfür nicht ein Steuerberater auf Kosten der Eigentümergemeinschaft beauftragt werden soll.

Eine Haftung des Verwalters für einen bestimmten steuerlichen Vorteil des einzelnen Eigentümers wird in diesem Zusammenhang dem Grunde und der Höhe nach ausdrücklich ausgeschlossen.

Die Aufwandspauschale beträgt 0,00 EUR je Einzelaufstellung bzw. Einzelausweis/Jahr (zzgl. MwSt.).

(6) Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums vom Bauträger, Verfolgung von Gewährleistungsansprüchen, soweit sie sich auf das gemeinschaftliche Eigentum beziehen, auf Grund eines entsprechenden Eigentümerbeschlusses.

(7) Verhandlungen mit Behörden und Erfüllung behördlicher Auflagen auf Grund gesonderter Beschlussfassung sowie Bearbeitung von Baugenehmigungsverfahren von Grundstücksnachbarn.

- (8) Betreuung von Instandhaltungs-, Instandsetzungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen, Ausbauten und Umbauten, die größeren Umfang aufweisen oder bautechnische Fachkenntnisse erfordern.

Ein größerer Umfang liegt vor, wenn die Bau- summe 10.000,00 EUR (inkl. MwSt.) übersteigt. Vorbereitung und Durchführung gerichtlicher Mahn- und Klageverfahren sowie Vertretung der Eigentümer und Teilnahme des Verwalters an Gerichtsverhandlungen. Kopie- und Porto- kosten, die dem Verwalter als Vertreter bzw. als Zustellungsbevollmächtigter der Eigentümer im Rahmen seiner Informationspflicht entstehen, sind ihm zu ersetzen.

(10) Teilnahme an Verwaltungsbeiratssitzungen außerhalb der üblichen Bürozeiten oder bei mehr als einer Sitzung jährlich.

(11) Erstellung einer ordnungsgemäßen Buch- haltung einschließlich fehlender Abrechnungen für Zeiträume, in denen ein Dritter das Amt des Verwalters innehatte sowie Nachholung aller er-

forderlichen Verwaltungstätigkeiten aus diesem Zeitraum sowie Erstellung oder Wiederherstel- lung fehlender Verwaltungsunterlagen, die zur Durchführung einer ordnungsgemäßen Verwal- tung erforderlich und bei Übernahme der Ver- waltung nicht vorhanden sind.

(12) Sonstige besondere – über die Pflichten nach den §§ 21-28 WEG hinausgehende – Ver- walterleistungen, die in § 3 nicht geregelt sind. Zu der/den Ziffer(n) 8-11 wird ein Zeithonorar vereinbart von: 65,00 EUR/Std. (zuzügl. MwSt.) für eine Fachkraft, 85,00 EUR/Std. (zuzügl. MwSt.) für Personen der Geschäftsleitung.

Dem Verwalter sind außerdem alle notwendi- gen Auslagen zu erstatten. Für Mahnungen an säumige Eigentümer kann der Verwalter je Mah- nung eine Gebühr von 7,50 EUR erheben.

Für angeforderte Kopien von Verwaltungsunter- lagen/der Beschluss-Sammlung/Versammlungs- protokolle (soweit gern. § 2 Ziff. 4 gesondert zu vergüten) erhält der Verwalter je Kopie 0,50 EUR (zzgl. MwSt.) inkl. Arbeitsaufwand, zzgl. Porto.

§ 4 SONSTIGES

Der Verwalter unterliegt bei der Erfüllung seiner o.g. Aufgaben grundsätzlich keiner Weisungsbe- fugnis durch den Beirat, einzelner Beiratsmit- glieder oder einzelner Eigentümer.

Der Verwalter verpflichtet sich bei Einsatz elek- tronischer Datenverarbeitung, datenschutz- rechtliche Belange der Eigentümer gegenüber Dritten und Miteigentümern – soweit rechtlich gefordert – im Rahmen des BDSG sowie der je- weiligen Landesverordnungen zu wahren.

Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, in der ordentlichen Eigentümerversammlung dar- über Beschluss zu fassen, ob dem Verwalter für das abgelaufene Wirtschaftsjahr Entlastung er- teilt wird.

Soweit während der Laufzeit dieses Vertrages durch Änderungen der Rechtsprechung der gesetzlichen Vorgaben (insbesondere auch im steuerrechtlichen Bereich) oder durch sonstige Änderungen (z.B. Beschlussfassungen) erhebliche Mehraufwendungen des Verwalters verur-

- sacht werden, die bei Abschluss des Vertrages in der Vergütung nicht einkalkuliert waren, ist der Verwalter berechtigt, eine entsprechende Anpassung der Vergütung zu verlangen.

Zum Nachweis seiner Vertretungsbefugnis kann der Verwalter jederzeit eine Vollmachts- und Ermächtigungsurkunde verlangen. Der Verwaltungsbeirat ist beauftragt, ggf. eine solche Vollmacht zu unterzeichnen.

Der Verwalter hat eine Vermögensschadenshaftpflichtversicherung abgeschlossen. Die Deckungssumme beträgt 2.000.000,00 EUR für den Einzelfall.

Der Verwalter verpflichtet sich, diese Versicherung in der genannten Höhe während der Laufzeit dieses Verwaltervertrages ständig aufrecht zu erhalten.

Die Haftung des Verwalters und seiner Erfüllungsgehilfen wird der Höhe nach auf die o.g. Deckungssumme begrenzt. Dies gilt nicht, wenn der Schaden durch eine vorsätzliche oder grob

fahrlässige Pflichtverletzung bzw. Verletzung einer Kardinalpflicht verursacht wurde oder ein Schaden an Leben, Körper oder Gesundheit entstanden ist.

Soweit die Aufgabenstellung des Verwalters nach Gesetz, Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung, Beschlüssen oder Verwaltervertrag eine Vertretungsbefugnis erfordert, wird diese hiermit erteilt. Verpflichtungen, die der Verwalter diesbezüglich eingeht, sind von der WEG zu übernehmen.

Der Verwalter ist berechtigt, Tätigkeiten für einzelne Eigentümer gegen gesonderte Vergütung zu übernehmen (z.B. Sondereigentumsverwaltung / Maklertätigkeit etc.).

Widersprechen Bestimmungen dieses Vertrages den Vereinbarungen der Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung, gehen Letztere vor.

Sollten sich einzelne Bestimmungen des Vertrages in sonstiger Weise als ungültig erweisen, wird dadurch die Gültigkeit des Vertrages im Übrigen

nicht berührt. Anstelle der ungültigen / unwirksamen Klausel bzw. des ungültigen / unwirksamen Klauselteils tritt die gesetzliche Bestimmung.

.....
Ort/Datum

.....
Wohnungseigentümergeinschaft

.....
Ort/Datum

.....
Verwalter

HINWEISE UND HAFTUNG

Für die Bonitätsprüfung benötigt die finanzierende Bank im Regelfall folgende Unterlagen (im Original bzw. beglaubigt):

Bei Nichtselbständigen:

- die letzten beiden ESt.-Bescheide bzw. ESt.-Erklärungen, - die letzten drei Gehaltsabrechnungen
- die vollständig ausgefüllte und unterzeichnete Selbstauskunft

Bei Selbständigen:

- die letzten beiden ESt.-Bescheide bzw. ESt.-Erklärungen

- zusätzlich die letzten zwei Jahresabschlüsse,
- eine aktuelle betriebswirtschaftliche Auswertung (BWA) oder Ertragsvorschau für das laufende Jahr (Bescheinigung des Steuerberaters)
- die vollständig ausgefüllte und unterzeichnete Selbstauskunft

Neben den oben genannten Unterlagen, können die Banken im Einzelfall ggf. weitere Unterlagen zur Bonitätsprüfung anfordern.

Gegebenenfalls fordern die finanzierenden Banken von Verheirateten (außer bei Gütertrennung) die Mitverpflichtung des Ehegatten.

Eine Haftung für den Eintritt der Kosten, Vermögens- und Steuerprognosen sowie Wirtschaftlichkeitsberechnungen wird nicht übernommen.

Maßgeblich sind allein dieses Exposé und die Vereinbarungen im Kaufvertrag. Der Verkäufer erteilt keine Rechts- oder Steuerberatung.

Es handelt sich bei diesem Exposé um eine Kurzübersicht; maßgeblich sind allein die Bestimmungen aus dem Vertragswerk, bestehend aus Kaufvertrag und Teilungserklärung evtl. Ergänzungen zur Teilungserklärung.

KONNTEN WIR IHR INTERESSE WECKEN, IN EINE IMMOBILIE IN HAMBURG ZU INVESTIEREN?

Dann kontaktieren Sie uns gerne.

Büro Hamburg

SWP Vertriebsservice GmbH & Co. KG

Olbersweg 41

22767 Hamburg

Tel. +49 (0)40 35770257

E-Mail info@swp-group.de

www.swp-group.de

Büro Oststeinbek

SWP Vertriebsservice GmbH & Co.KG

Im Hegen 2

22113 Oststeinbek

Tel. +49 (0)40 35621893

E-Mail info@swp-group.de

www.swp-group.de