# SWP | group

## Werte schaffen

in Hamburg

in Berlin

## Inhalt


| | |
|---|---|
| Vorwort | 2 |
| Referenzen | 3 |
| Übernahme der Prospekthaftung | 4 |
| Risiken und Chancen | 5 |
| Werbungskosten | 10 |
| Steuerliche Betrachtung | 11 |
| Standort Hamburg | 18 |
| Stadtteil Eimsbüttel | 22 |
| Das Angebot | 27 |
| Grundrisse, Lage | 38 |
| Teilungserklärung | 44 |
| Kaufvertrag | 65 |
| Verwaltervertrag | 74 |
| AGB/ Hinweise | 80 |
| Impressum | 86 |

# Die SWP group stellt sich vor

Die SWP group besteht aus verschiedenen inhabergeführten Immobiliengesellschaften mit dem Schwerpunkt Wohnimmobilien in Hamburg und Berlin. 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 - Winterhude,
MFH mit 28
1-4 Zimmerwohnungen, Baugenehmigung Dachgeschoß,
Verkauf 2010/2011

Hamburg - Uhlenhorst, MFH,
Baugenehmigung Dachgeschoßausbau,
Verkauf 2012

Hamburg- Ottensen, Wohnungspaket,
2-4 Zimmerwohnungen, energetische
Sanierung, Verkauf 2013

## 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 „Hellkamp 88 / Eidelstedter Weg 59 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, einen 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 April 2018 erstellt und im Anschluss herausgegeben.

SWP Vertriebsservice GmbH & Co KG
Christian Schwab, Geschäftsführer

# RISIKEN UND CHANCEN

## Hinweise zur Kapitalanlage

### 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 abzuhaltenden 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 vorgenanntenMaßnahmen 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. Diesbezüglich 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. Kapitalanleger können Nebenkosten im gesetzlichen Rahmen auf den jeweiligen Mieter umlegen. Kosten der Verwaltung des Gemeinschafts- und Sondereigentums, 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 Funktionsträgergebühren (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 sämtlicheAufwendungen zum Erwerb, zur Sicherung und zur 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 etc.) 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 mindestens fünf 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 Anschaffungskosten der Altbausubstanz 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- oder Herstellungskosten.

**EINKOMMENSTEUERVORAUSZAHLUNG BZW. EINTRAGUNG EINES LOHNSTEUERFREIBETRAGES**

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).

## Steuerliche Betrachtungen:

### 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 derVermietung 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 Privatvermögen, 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 Bauzeitzinsen, 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 sanierende Wohnung, wird er steuerlich so gestellt, als habe er eine bereits fertig sanierte Wohnung erworben. Die Kosten für die Sanierung stellen daher bei dem Erwerber nicht nachträgliche Herstellungskosten dar, sondern sind Teil der Anschaffungskosten. Für den Teil der Anschaffungskosten, der der Altbausubstanz oder nicht begünstigten Sanierungsmaßnahmen zuzurechnen ist, kann der Erwerber die sogenannte Normalabschreibung gem. ¨ 7 Abs. 4 EStG geltend machen. Soweit die Anschaffungskosten dem Grund und Boden zuzuordnen sind, ist eine Abschreibung nicht möglich, weil der Grund und Boden nicht abnutzbar ist. Die Anschaffungskosten des Erwerbers müssen daher in folgende „Elemente“ aufgeteilt werden: • Grund und Boden • Altbausubstanz + Modernisierung Diese Aufteilung wird grundsätzlich nach dem Verhältnis der Verkehrswerte dieser „Elemente“ vorgenommen. Zuständig ist hierfür das Betriebsfinanzamt des Verkäufers.

### 3. ALTBAUSUBSTANZ

Für den Teil der Anschaffungskosten, der der Altbausubstanz 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 ¨ 11Abs. 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. Etwaige 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. Anderenfalls 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. VERLUSTAUSGELICHSVERBOT 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 Dritten 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 Kosten 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 Veräußerungicht 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 Gewerbebetrieb (¨ 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-/ Schenkungsteuer 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 €

## DER STANDORT HAMBURG: MULTIKULTURELLE MILLIONENMETROPOLE

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

In Hamburg fließt nicht nur die Alster, sondern auch das Kapital. Als Wirtschaftszentrum des Nordens verfügt die Stadt über einen der größten Containerhafen 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 besonderen 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, altehrwürdige 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

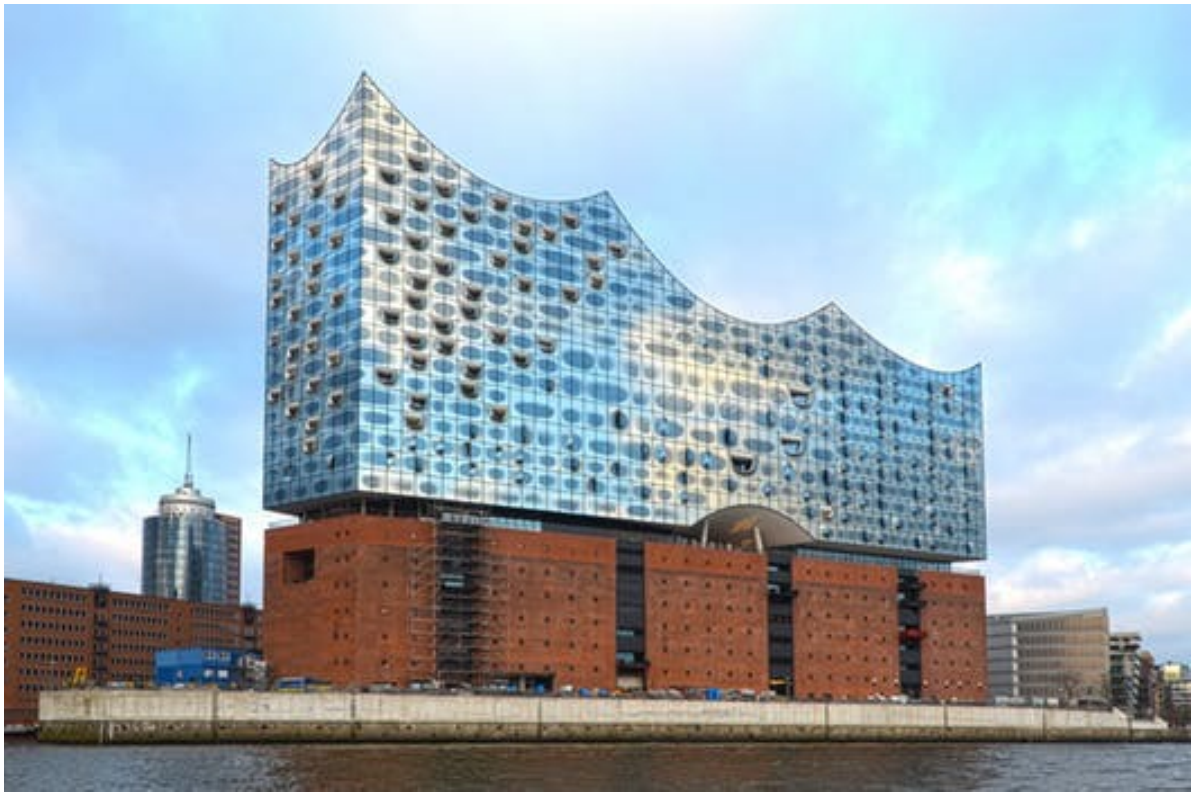
Beeindruckende Architektur, bis heute in unveränderter historischer Gestaltung erhalten und nach wie vor erfüllt mit pulsierendem Leben: die Speicherstadt ist das erste Weltkulturerbe für Hamburg. Sie gehört damit zu den insgesamt 40 Kultur- und Naturdenkmälern Deutschlands und ist das größte zusammenhängende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

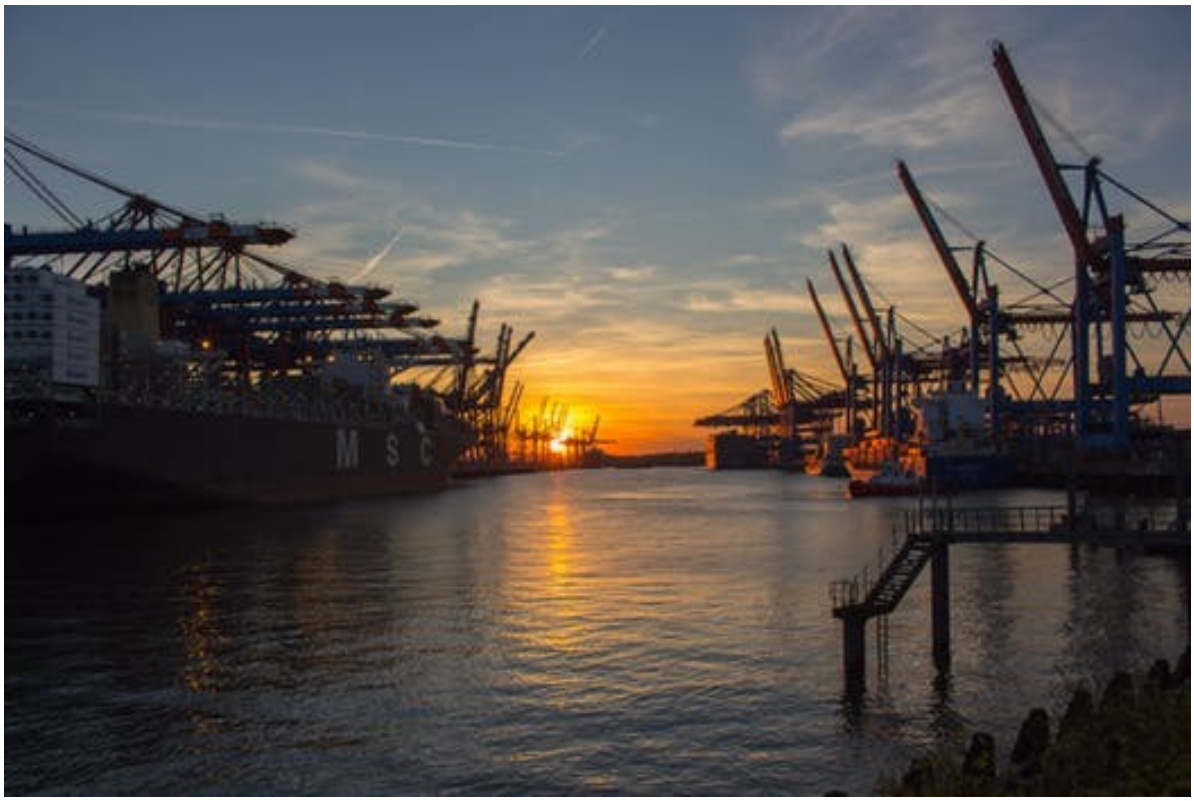
## DIE HAFENCITY – EIN NEUES VIERTEL

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 entsteht 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 Kakao- Kaispeichers gesetzt, wird 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 „Klövensteen“ 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.




M S C

## Der Stadtteil Eimsbüttel: grün, lebendig, lebensfroh

Eimsbüttel kombiniert schöne Altbauten mit vielen Grünflächen und gelebter Stadtteilkultur. Heraus kommt ein lebendiger Mix, der viele junge Menschen und Familien anzieht. Eimsbüttel ist einer der beliebtesten Stadtteile Hamburgs. Das liegt zum einen an der Lebendigkeit des Viertels, zum anderen an den schönen Altbauten im Stadtteil. Der Stadtteil grenzt an Stellingen, Lokstedt, Hoheluft- West, Harvestehude und Rotherbaum im Bezirk Eimsbüttel sowie an Sternschanze und Altona Nord im Bezirk Altona.

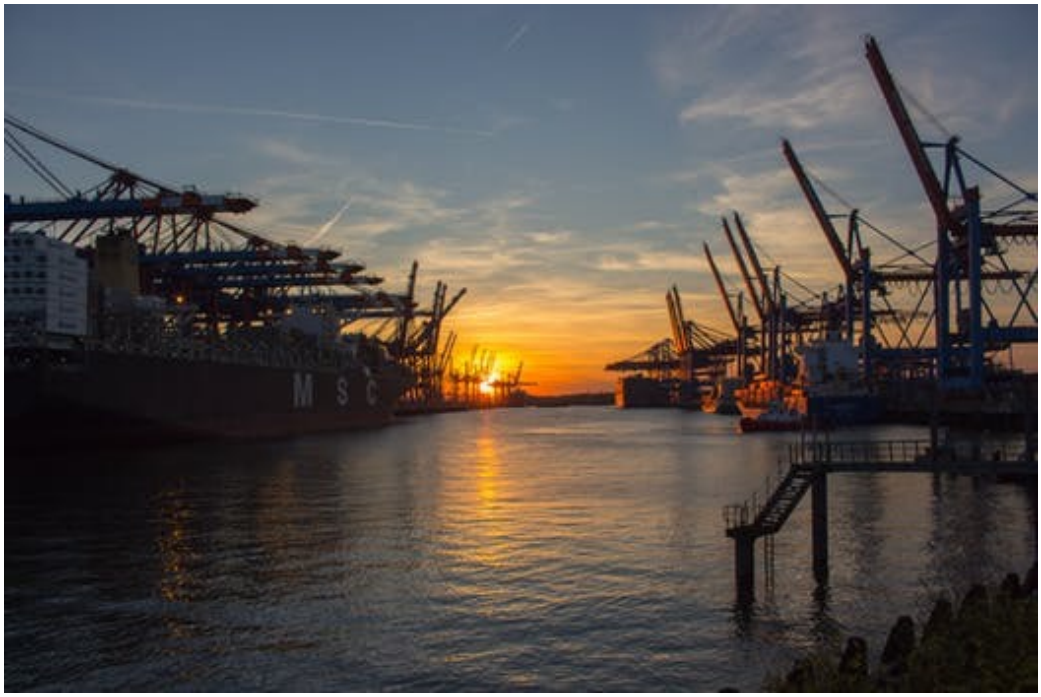
Die rund 56.000 Einwohner des Stadtteils Eimsbüttel leben auf 3,2 Quadratkilometern. Eimsbüttel ist der mit ca. 18.000 Einwohnern pro Quadratkilometer am zweitdichtesten besiedelte Stadtteil Hamburgs nach Hoheluft-West. Trotzdem ist Eimsbüttel mit den zahlreichen Grünflächen und großenteils baumbestandenen Straßen vergleichsweise grün. Das Zentrum erstreckt sich rund um die U-Bahn-Haltestelle Osterstraße. Charmantes Flair bieten die vielen kleinen alteingesessenen Geschäfte, Cafés, Restaurants und Boutiquen, die zum Schlendern durch das Viertel einladen.

Besonders beliebt ist Eimsbüttel bei jungen Menschen und Familien – es lebt sich gut in renovierten Altbauwohnungen. Manchmal mondän, immer gesellig, aber nie protzig. Auch die innenstadtnahe Lage, die Urbanität, die aus der dichten, mehrstöckigen Bebauung resultiert, und die gute Infrastruktur sind Eimsbüttel - Vorteile Trotzdem ist man hier bodenständig geblieben, mit einer durchmischten Bevölkerung: engagierte und gebildete Bürger – junge Familien, Akademiker, Künstler, Studenten, Werber – alle in einem oft in Jahrzehnten gewachsenen, angenehmen Miteinander – entspannt und lebendig.

## Vom Vorstadtnest zur Großstadt

Mitte bis Ende des 19. Jahrhunderts entstanden tausende Arbeiterwohnungen in Eimsbüttel – der Wandel in wenigen Jahrzehnten von einem eher verschlafenen Vorstadtnest in eine Großstadt. Lebten dort 1870 nur 4.000 Menschen, stieg die Einwohnerzahl bis 1925 sogar auf fast 125.000 Bewohner. Schließlich war es der zweite Weltkrieg, der Eimsbüttel zu schaffen machte: fast 40 Prozent der Gebäude im Stadtteil waren betroffen, einige Häuser wurden durch die Luftangriffe komplett zerstört. Trotzdem blieben zum Glück viele wunderschöne Gründerzeithäuser nicht nur in der Fettstraße und Amandastraße erhalten. Heute kann man noch Finde- Siècle-Häuser mit verspielten Blumenrosetten und Jugendstil-Medaillons oder Muschelornamenten in der Grundstraße, dem Lastropsweg, der Lutterothstraße und an vielen anderen Orten bestaunen. Klassische Skulpturen an Eingängen, Balkonfassungen und Art-Déco-Bordüren aus Stuck begeistern.
2008 wurde ein Teil des Gebietes dem neu geschaffenen Stadtteil Sternschanze zugeschlagen. Heute stellt sich Eimsbüttel hauptsächlich als innenstadtnaher, dicht bebauter Wohnbezirk dar, in dem sich städtebaulich alte Quartiere aus der Zeit vor und um die vorletzte Jahrhundertwende mit Bauten aus der Schumacher-Ära und der Zeit nach dem Zweiten Weltkrieg abwechseln. Der Eimsbütteler Park, auch bekannt als Park am Weiher, ist die größte Grünanlage im Stadtteil. Der Kaufmann und Bürgermeister Ascan Lutteroth staute dort im Jahr 1832 die Ottersbek zu einem Weiher, der sich durch die gesamte Parkanlage zieht, und schuf rundherum einen romantischen Garten.

Die Eimsbüttler sind stolz auf ihre Grünanlagen – sich hierher in die Natur zurückzuziehen, ist die beste Möglichkeit, dem Großstadttrubel zu entfliehen. Ball spielen, toben, turnen, tanzen, schwimmen, fit bleiben, Wellness genießen – Eimsbüttels Bevölkerung kann man ruhig als sportaffin bezeichnen. Viele große Sportvereine mit fantastischem Breitensport- Angebot finden sich im Stadtteil – und sind auch darüber hinaus bekannt und beliebt. Zum Beispiel ist der ETV im Herzen von Eimsbüttel ist mit rund 13.500 Mitgliedern einer der fünf größten Breitensportvereine Deutschlands, der Sportverein Grün-Weiss Eimsbüttel zählt zu den 25 größten Sportvereinen Hamburgs. Im 1. FC Eimsbüttel von 2011 und im SV West-Eimsbüttel schlägt das Herz speziell für Fußballer.



Junge Familien finden für ihre Kleinsten beste Voraussetzungen in Eimsbüttel vor. Der Stadtteil zeichnet sich durch eine außergewöhnlich hohe Kindergarten- Dichte, viele Kindertageseinrichtungen und erzieherische Vielfalt aus. Für die weitere Bildung sind alle Schulformen in direkter Nachbarschaft oder schnell erreichbar: Grund-/ Waldorfschulen, bekannte Gymnasien, Handelsschulen und das Landesinstitut für Lehrerbildung und Schulentwicklung sowie die Universität (Geomatikum, MIN-Forum/Informatik) sorgen im Stadtteil Eimsbüttel für beste Bildungschancen. Besonders hervorzuheben ist die zentrale Lage zurHamburger City, sie ist in ca. 5 Autominuten schnell erreichbar. Auch öffentliche Verkehrsmittel sind fast vor der Tür: Die nahe gelegenen U-Bahnstationen und drei Metrobuslinien erschließen den Stadtteil und sorgen für kurze Wege im Viertel und in die Innenstadt.

## DIE OSTERSTRASSE WANDELT SICH…..

Ab Sommer 2017 wird Eimsbüttels Hauptschlagader nach umfangreicher Erneuerung noch lebens- und liebenswerter: Die Osterstraße erhält breitere Fußwege, vielfältige Sitzgelegenheiten, zusätzliche Bäume und Bepflanzungen. Über einen gepflasterten Mittelstreifen kann die Straße leichter zu Fuß überquert werden. Die Radfahrer profitieren von einer neuen Verkehrsführung auf der Straße und mehr Fahrradstellplätzen. Mehr Raum zum Erleben: die Osterstraße wird attraktiver.Die unmittelbare Nähe zur Osterstraße mit ihren charmanten Nebenstraßen macht diese Lage zu einem liebenswerten und begehrten Wohnquartier. Viele kleine Straßen laden zum Bummeln durch zahllose originelle Geschäfte und Boutiquen ein. Bücher, Schuhe, Hüte, Fahrräder, Klaviere, Taschen, Wohnaccessoires – hier ist alles zu finden. Einkäufe für den täglichen Bedarf erledigen Sie mühelos fußläufig. Man trifft sich hier auf den Wochenmärkten an der Apostelkirche, Grundstraße oder der Gustav-Falke-Straße.

## KULT, KULTUR, UND STADTLEBEN IN EIMSBÜTTEL

**Eimsbütteler Park**
Der Eimsbütteler Park, auch bekannt als Park am Weiher, ist die größte Grünanlage im Stadtteil. Der Kaufmann und Bürgermeister Ascan Lutteroth staute dort im Jahr 1832 die Ottersbek zu einem Weiher, der sich durch die gesamte Parkanlage zieht, und schuf rundherum einen romantischen Garten. Die Eimsbüttler sind stolz auf ihre Grünanlagen – sich hierher in die Natur zurückzuziehen, ist die beste Möglichkeit, dem Großstadttrubel zu entfliehen.

**Der Wehbers Park**
Der Wehbers Park am Doormannsweg schafft mit seinen imposanten Hainbuchenhecken ein weiteres grünes Idyll. Das Landhaus Wehber am Platz von 1881 ist das einzige erhaltene Landhaus Eimsbüttels. Das Hamburg-Haus am Wehbers Park ist mit der Bücherhalle, dem Seniorenzentrum und der Elternschule ein beliebtes Kommunikationszentrum.

**Die kleine Konditorei**
In der „kleinen Konditorei“ ist noch alles handgemacht – Brot, Brötchen, Kuchen, Gebäck und Torten werden mit Liebe und Sorgfalt in der hauseigenen Backstube hergestellt. Ebenso wie die Franzbrötchen, ihnen hat die „kleine Konditorei“ bereits einige Preise gewonnen. Unbedingt probieren, eine echte Hamburger Spezialität!Ò Kaiser-Friedrich-Ufer (Kaifu)
Das Kaiser-Friedrich-Ufer liegt mitten in Eimsbüttel am Isebekkanal und ist ein wunderbares Stück Natur für den Stadtteil. Entlang des Ufers lohnt sich ein Spaziergang zu jeder Jahreszeit. Die Wege am Kanal sind besonders beliebt als Joggingstrecke. Oder im Paddelboot Natur pur erkunden.

**Kaifu-Bad**
Das Kaifu-Bad ist das älteste Schwimmbad Hamburgs und bietet Besuchern in seiner Schwimmhalle eine außergewöhnliche Atmosphäre. Besonderer Clou: der Wellnessbereiches mit Solebecken. Das große Freibecken mit Sprungturm und weitläufiger Liegewiese wird nicht nur von den Eimbüttlern gern genutzt.

**Sportvereine**
Ball spielen, toben, turnen, tanzen, schwimmen, fit bleiben, Wellness genießen – Eimsbüttels Bevölkerung kann man ruhig als sport-affin bezeichnen. Viele große Sportvereine mit fantastischem BreitensportAngebot finden sich im Stadtteil – und sind auch darüber hinaus bekannt und beliebt. Zum Beispiel ist der ETV im Herzen von Eimsbüttel ist mit rund 13.500 Mitgliedern einer der fünf größten Breitensportvereine Deutschlands, der Sportverein Grün-Weiss Eimsbüttel zählt zu den 25 größten Sportvereinen Hamburgs. Im 1. FC Eimsbüttel von 2011 und im SV West-Eimsbüttel schlägt das Herz speziell für Fußballer. Sportlich ist also hier für Jeden ist etwas dabei: Kinder, Jugendliche, Erwachsene und Senioren sind in Eimsbüttel auch sportlich prima aufgehoben. Anerkennung bekommen die Sportvereine im Viertel auch für ihr Engagement im Leistungssport.

## EIN VIERTEL ZUM VERLIEBEN

Ausgiebiger Shopping-Tripp oder gemütlicher Einkehrschwung? Entlang der Hauptschlagader des Stadtteils Osterstraße finden sich neben dem Traditionskaufhaus Karstadt besonders zahlreich Restaurants, Cafés, Bars, Eisdielen, Szene-Läden, Designer-Boutiquen und attraktive, inhabergeführte Fachgeschäfte. So das urige Pfeifendepot in der Methfesselstraße, ein Manga-Shop oder der „Stuhl“ – hier wird noch die traditionelle Stuhlflechterei praktiziert. Zum Kaffeeklatsch trifft man sich in der Kleinen Konditorei oder in einem der zahlreichen Restaurants – syrisch, alpenländisch, italienisch, vegan, griechisch. Der Vielfalt sind keine Grenzen gesetzt. Szene-Begeisterte schätzen die urigen Kneipen, stylischen Bars und Musikclubs.

Einmal im Jahr wird Eimsbüttels Herzstück Osterstraße zum absoluten Highlight, zum beliebtesten und größten Straßenfest Hamburgs, dem Osterstraßen-Fest. Der Flohmarkt auf der Osterstraße ist dabei immer ein besonderer Höhepunkt. Es lohnt sich auch ein Abstecher in die Bellealliancestraße oder der den Heußweg – kultige Insiderstraßen mit alternativen, spannenden Gastronomieangeboten. Eimsbüttel steht für ein Stück deutscher Musikgeschichte. Von ihrem „Eimsbush“ aus sorgten Jan Delay, die Beginner, Denyo und DJ Mad zur Jahrtausendwende dafür, dass sich der Hip Hop im musikalischen Mainstream etablierte.
Eine ganz bekannte Stimme ist auch der Rapper Samy Deluxe. Jan Delay verewigte den Stadtteil in seinem mittlerweile nicht mehr existierenden Indie-Label Eimsbush Entertainment und sorgte so für den kultigen Spitznamen des Stadtteils. Er leitet sich vom New Yorker Stadtteil Flatbush (Brooklyn) ab, Heimat zahlreicher einflussreicher Rapper. Sind die Beginner und Samy Deluxe musikalischer Export des Stadtteils, sorgt sich das Birdland um musikalischen Import. Der Kellerclub in der Gärtnerstraße ist einer der bekanntesten Modern Jazz- und Swingclubs der Hansestadt und wichtiger Treffpunkt der Szene.

Mindestens zweimal in der Woche wird dort live auf der Bühne gespielt. Auch Theaterfreunde werden in Eimsbüttel nicht enttäuscht, im Delphi Showpalast beispielsweise in der Eimsbütteler Chaussee gibt es große Unterhaltung – Musicals, Shows und Varieté in kultigem Ambiente.

# Eigentumswohnungen in Toplage!

## Hellkamp 88 /Eidelstedter Weg 59
## 20255 Hamburg - Eimsbüttel

## Lage:

Die Eigentumswohnungen befinden sich im Hamburger Stadtteil Eimsbüttel.
Eimsbüttel gehört zu den beliebtesten und vor allem bevorzugten Wohngegenden der Hansestadt. Der Stadtteil ist geprägt durch seine Altbauten, die beschaulichen Innenhöfe und Grünflächen. Die Umgebung lädt mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten sowie vielen Boutiquen zum Einkaufen und Bummeln ein. Schöne Restaurants, Szene- Cafe`s und angesagte Bars gehören ebenfalls zum Umfeld, sowie Schulen, Kindergärten und Ämter. Besonders hervorzuheben im Hinblick auf die Vermietbarkeit ist die Nähe zur Osterstraße. Die Hamburger Innenstadt kann mit dem PKW oder den öffentlichen Verkehrsmitteln in wenigen Minuten erreicht werden. Die U-Bahn-Station Lutterothstraße liegt nur ca. 200 m entfernt, auf die westliche Autobahn A7 gelangen Sie über die nahegelegene Anschlussstelle Stellingen in ca. 5 Fahrminuten.

## Objekt:

Das Gebäude wurde im Jahr 1957 erbaut. Das Grundstück mit einer Größe von 522 m2 liegt im Stadtteil Eimsbüttel an der Straßeneinmündung Hellkamp und Eidelstedter Weg. Das bereits bestehende Mehrfamilienhaus besteht im Hellkamp 88 aus 10 Wohneinheiten mit ca. 606 m2 Gesamtwohnfläche sowie im Eidelstedter Weg 59 aus einer leerstehenden Gewerbeeinheit mit Garagen.
Die größtenteils vermieteten Wohnungen verfügen über zwei bis drei Wohnräume, Küche, Badezimmer und bis auf die beiden Erdgeschosswohnungen alle über einen nach Westen ausgerichteten Balkon. Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung (Baujahr 2003), die Warmwasserversorgung dezentral über Durchlauferhitzer bzw. Boiler. Der Energieausweis nach EnEV2009 liegt vor.
Das Dachgeschoß wird zu einem späteren Zeitpunkt zu einer 3- Zimmerwohnung mit ca. 81 m2 Wohnfläche ausgebaut, die Baugenehmigung hierfür ist bereits erteilt.
Auf dem Grundstücksteil im Eidelstedter Weg 59 erfolgt ebenfalls zu einem späteren Zeitpunkt der Abriss der vorhandenen Gebäudeteile und die Erstellung eines Neubaus mit 6 Wohneinheiten, die jeweils über ca. 50 m2 Wohnfläche verfügen. Dieser Neubau wird als Untergemeinschaft in die bestehende Eigentümergemeinschaft integriert. Durch diesen Neubau kann es bei den bestehenden Wohnungen zu Einschränkungen der Belichtung in Küchen und Badezimmern kommen. Details dazu entnehmen Sie den Bauzeichnungen und Lageplänen.
Im Zuge des Neubaus finden Sanierungs- und Renovierungsarbeiten am Bestandsgebäude statt, u.a. an der Fassade sowie im Treppenhaus. Das Expose Bild zeigt eine beispielhafte Visualisierung des Gesamtobjektes nach Fertigstellung des Neubaus und Ausführung der Fassadenarbeiten.

## Objektdaten:

| | |
|---|---|
| Baujahr Bestand: | ca. 1957 |
| Wohnfläche Bestand: | ca. 49,29 bis 73,59 m2 |
| Nutzfläche: | Keller, z.T. Balkon |
| Heizungsart: | Zentralheizung |
| Energieträger: | Gas |
| Endenergiekennwert: | 179,8 kWh/m2 |

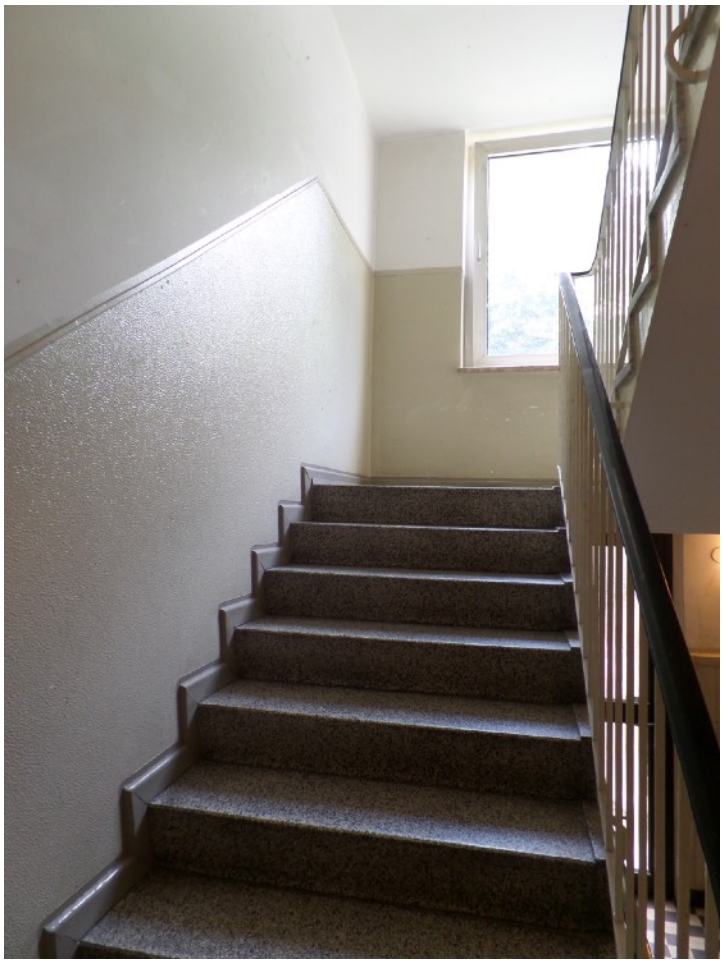
## Kaufpreise: auf Anfrage

## Kaufnebenkosten:

Die anfallenden Kaufnebenkosten (Notar, Gerichtskosten und Grunderwerbsteuer) gehen zu Lasten des Käufers.

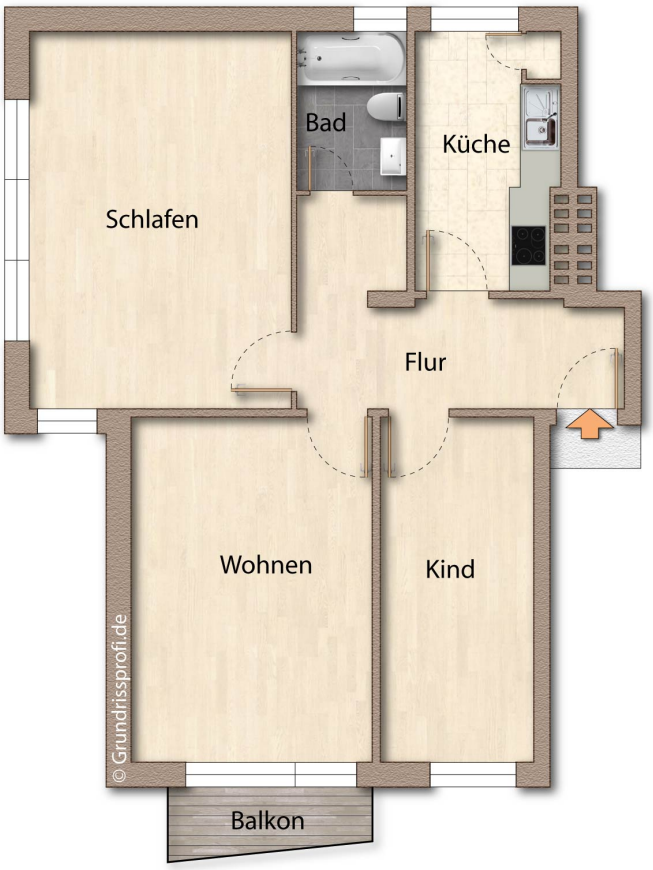
| WE | Lage | Mieter | m² | Zi. | NKM/ Monat | NKM/ m² | MV Beginn | Bemerkung |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | EG li. | vermietet | 71,23 | 2,00 | 480,00 | 6,74 | 01.01.2010 | |
| 2 | EG re. | vermietet | 44,71 | 2,00 | 450,00 | 10,06 | 01.11.2013 | |
| 3 | 1. OG li. | vermietet | 73,73 | 3,00 | 1.175,00 | 15,94 | 01.06.2018 | renoviert |
| 4 | 1. OG re. | vermietet | 49,13 | 2,00 | 470,00 | 9,57 | 01.03.2013 | |
| 5 | 2. OG li. | vermietet | 73,38 | 3,00 | 1.175,00 | 16,01 | 01.07.2018 | saniert |
| 6 | 2. OG re. | frei | 49,14 | 2,00 | | | | saniert |
| 7 | 3. OG li. | vermietet | 73,38 | 3,00 | 600,00 | 8,18 | 01.01.2014 | |
| 8 | 3. OG re. | frei | 49,14 | 2,00 | | | | saniert |
| 9 | 4. OG li. | vermietet | 73,38 | 3,00 | 1.175,00 | 16,01 | 01.06.2018 | renoviert |
| 10 | 4. OG re. | vermietet | 49,16 | 2,00 | 450,00 | 9,15 | 01.12.2013 | |
| 11 | DG | frei | 81,00 | 3,00 | | | | Neubau |
| | | | **687,38** | | | | | |

Hellkamp

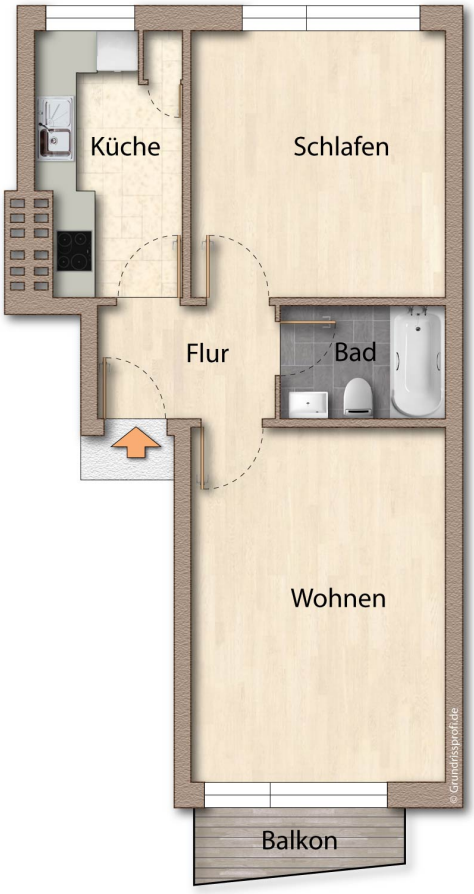


**Wohnungsbeispiele:**

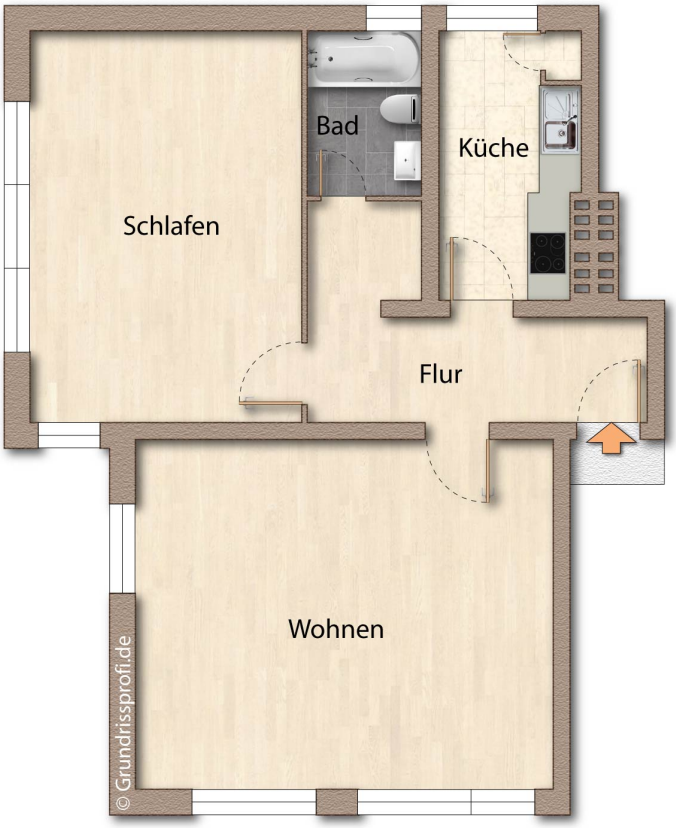
## Grundriss 1. bis 4.OG links



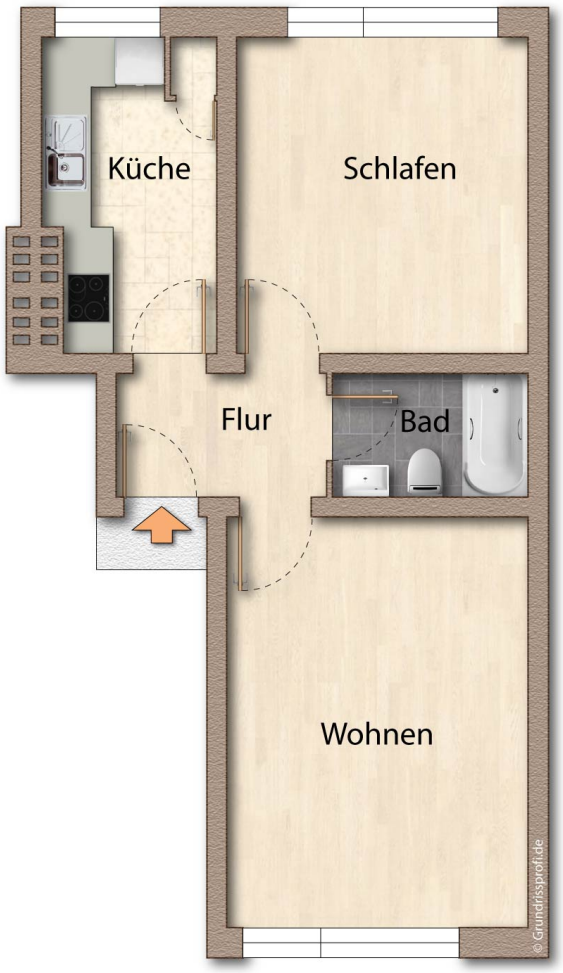
## Grundriss 1. bis 4.OG rechts



## Grundriss Erdgeschoss links



## Grundriss Erdgeschoss rechts



## Grundriss Neubau Dachgeschoss

Freie und Hansestadt Hamburg
**Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung**
Erteilende Stelle: Liegenschaftskataster
Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg

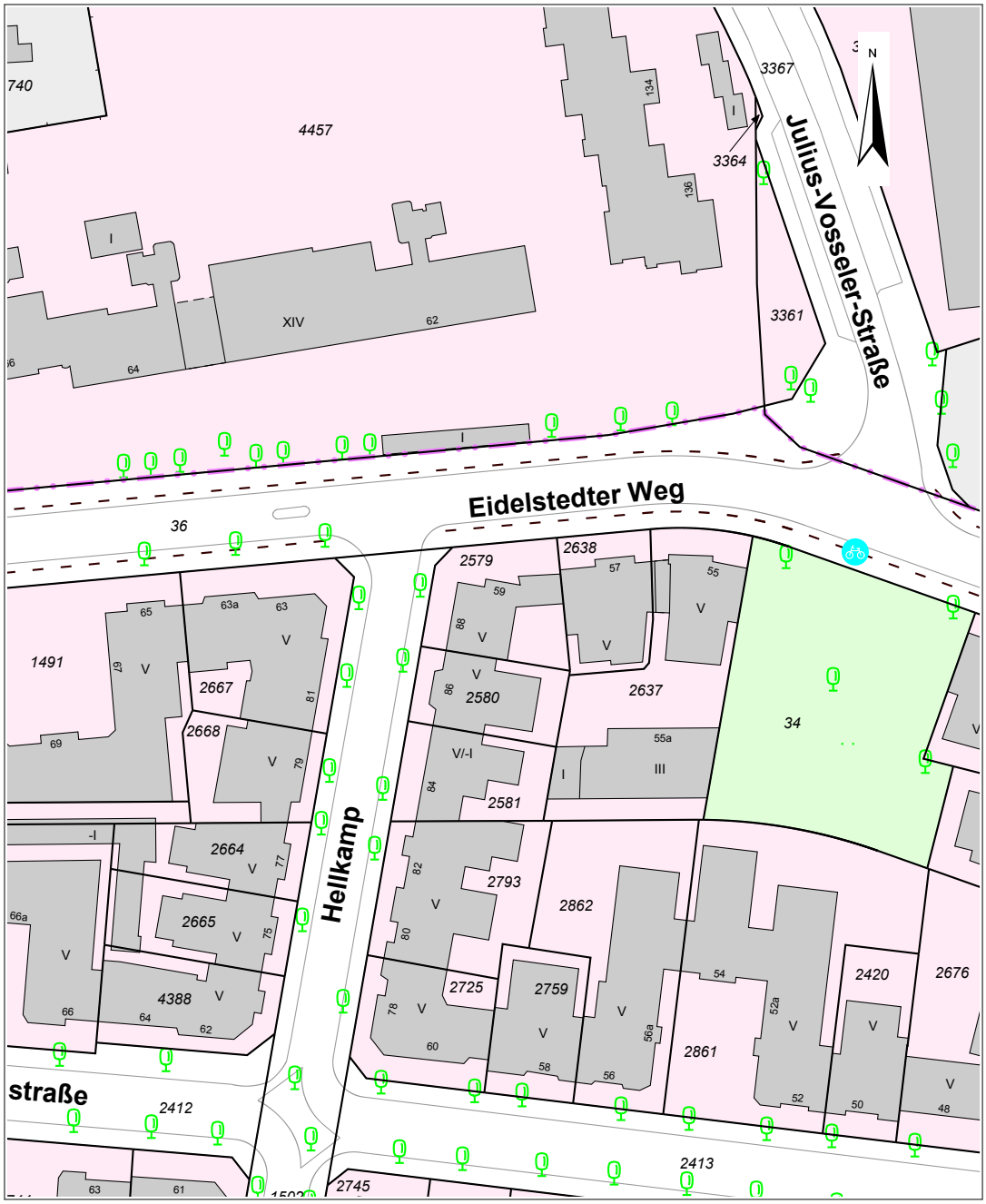
# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

**Liegenschaftskarte 1:1000**

**Erstellt am 12.05.2016**
Auftragsnummer: L41-2016-1309787

Flurstück: 2579

Gemarkung: Eimsbüttel




32562808
5937353

0 10 20 30 Meter

Diese Karte ist geschützt. Vervielfältigung, Umarbeitung oder die Weitergabe an Dritte ist nur im Rahmen der Bestimmungen in §15 HmbVermG vom 20.04.2005 (HmbGVBl S.135), zuletzt geändert am 15.12.2009 (HmbGVBl S. 825, 532), zulässig.

# TEILUNGSERKLÄRUNG

Nr. 1250 der Urkundenrolle für 2016 J
Akte: 18/RH 2015:513 (16-1737)

Verhandelt

in dieser Freien und Hansestadt Hamburg

am

**4. November 2016.**

Vor mir, dem hamburgischen Notar

Dr. Jens Jeep

mit den Amtsräumen Mönckebergstraße 22. 20095 Hamburg. erschien heute:

Herr _____
geboren am _____
geschäftsansässig _____ von Person bekannt,

handelnd seiner Erklärung nach nicht für sich persönlich, sondern als alleinvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des§ 181 BGB befreiter Geschäftsführer, der

**Grundstücksgesellschaft Heilkamp 88 UG (haftungsbeschränkt),**
Anschrift: _____

im Folgenden aufteilender Eigentümer

was ich, der Notar, hiermit gemäß § 21 BNotO aufgrund heutiger Einsichtnahme in das elektronische Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg zu HRB 138266 bescheinige,

und erklärte zu meinem Protokoll:

**TEILUNGSERKLÄRUNG GEM. § 8 WEG**
nebst Gemeinschaftsordnung

HELLKAMP 88 / EIDELSTEDTER WEG 59

1.

## VORBEMERKUNG

(1) Im Grundbuch des Amtsgerichts Hamburg von Eimsbüttel Blatt 6673 ist einge**tragen das Grundstück, Gemarkung Eimsbüttel, Flurstück 2579** mit **einer Größe** von 522 m', belegen Heilkamp 88, Eidelstedter Weg 59, 20225 Hamburg

**im Folgenden Grundstück.**

**(2) Das Grundstück ist bebaut** mit einem **Mehrfamilienhaus nebst Garagen und Gewerbegebäude.**

(3) Das Garagengebäude soll perspektivisch durch einen Neubau (Wohngebäude) **ersetzt werden.**

(4) Das Grundstück steht im Alleineigentum des aufteilenden Eigentümers.

(5) Dieser Urkunde sind die folgenden Anlagen beigefügt:

**ANLAGE 1** Lageplan des Grundstücks

**ANLAGE 2** **Sondereigentumsliste mit Miteigentumsteilen**

**ANLAGE 3** Kopie Abgeschlossenheitsbescheinigung nebst Aufteilungsplänen

**ANLAGE 4** Plan der aufschiebend bedingten Sondernutzungsfläche (Garten)

**ANLAGE 5** **Vorläufiger Grundriss Neubau**

**(6) Mit dieser Urkunde soll das Grundstück in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt und die Gemeinschaftsordnung festgelegt werden.**

,II

## BEGRÜNDUNG VON SONDEREIGENTUM

### §1
### Teilung

**(1) Der Eigentümer teilt das Eigentum an dem vorgenannten Grundstück gemäß § 8 WEG in Miteigentumsanteile in der Weise, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an bestimmten, zu Wohnzwecken dienenden Räumen (Wohnungseigentum Nr. 1 bis Nr.** 10) sowie **nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (Teileigentum Nr. 11 und Nr. 12) verbunden ist**

(2) An den im Kellergeschoss befindlichen und mit „Keller 1" bis „Keller 10" be **zeichneten Abstellräumen wird kein Sondereigentum gebildet.**

(3) Die Aufteilung des Grundstückes erfolgt nach Maßgabe der **ANLAGE 2** zu dieser Erklärung.

(4) Wegen der Aufteilung der Gebäude sowie der Lage und Größe der im Sondereigentum und der Im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile verweist der Eigentümer auf die dieser Urkunde in einfacher verkleinerter Abschrift als **ANLAGE 3** beigefügte baubehördliche Abgeschlossenheitsbescheinigung der Freie und Hansestadt Hamburg, Bezirksamt Eimsbüttel, GZ: EIWBZ2/02690/2015 vom 2. Juni 2016 nebst Ergänzung vom 31. August 2016.

## §2
## Gegenstand des Sondereigentums

(1) Begriffsbestimmungen

a) Wohnungs- bzw. Teileigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung mit den dazugehörigen Nebenräumen einschließlich Balkon oder Loggia bzw. an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumlichkeiten jeweils in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört(§ 1 Abs. 2 bzw. 3 WEG)

nachfolgend auch einheitlich "Wohnungseigentum" genannt.

b) Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück sowie die Teile, An lagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum o der im Eigentum eines Dritten stehen (§ 1 Abs. 5 WEG) sowie die konstruktiven und konstitutiven Bestandteile im Sinne des § 5 Abs. 2 WEG.

c} Sondernutzungsrecht ist das alleinige Recht eines Wohnungseigentümers zur Nutzung einer bestimmten Fläche oder eines Teiles des gemeinschaftlichen Eigentums unter Ausschluss der übrigen Miteigentümer.

(2) Gegenstand des Sondereigentums sind die in § 2 dieser Teilungserklärung be zeichneten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.

Zum Sondereigentum gehören insbesondere:

a) der Fußbodenbelag einschließlich Estrich und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume,

b) die nichttragenden Zwischenwände und Deckenverkleidung,

c) der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher zum Sondereigentum gehörenden Räume, auch soweit die putztragenden Wände nicht zum Sondereigentum gehören,

d) sämtliche innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume befindlichen Anlagen, Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände, soweit sie nicht zum gemeinschaftlichen Eigentum der Wohnungseigentümer gehören,

e) die Wasser- und Heizungsleitungen in der Wohnung ab der ersten Absperrmöglichkeit,

f) die Versorgungsleitungen für Strom und Gas in der Wohnung ab der ersten Absperrmöglichkeit,

g) die Entwässerungsleitungen bis zur Anschlussstelle an die gemeinsame Fallleitung bzw. Sammelleitung,

h) bei Balkonen und Loggien der durch deren Umfassung gebildete Raum und dessen Bodenbelag.

(3) Sollte die Sondereigentumsfähigkeit vorstehender Bestandteile nicht gegeben sein, wird dem jeweiligen Eigentümer hieran ein umfassendes Sondernutzungsrecht eingeräumt.

(4) Gegenstand des **gemeinschaftlichen Eigentums** sind die Räume, Gebäude teile und Anlagen, die nicht nach Abs. 2 zum Sondereigentum erklärt sind, so wie der Grund und Boden.

(5) Im Übrigen gilt § 5 WEG, dessen zwingende Bestimmungen unberührt bleiben sollen.

## lll,
## GEMEINSCHAFTSORNDUNG

### §3
Grundsatz

(1) Für das Verhältnis der Wohnungseigentümer zueinander und für die Verwaltung gelten die §§ 10 bis 29 WEG, soweit nachfolgend nichts Abweichendes be stimmt ist.

(2) Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, sein Eigentum nur in solcher Weise zu nutzen, dass dadurch kein anderer Hausbewohner oder Wohnungseigentümer über das unvermeidliche Maß hinaus belästigt wird. Meinungsverschiedenheiten sind nach dem Gebot gegenseitiger Rücksichtnahme zu lösen.

(3) Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer führt den Namen „Wohnungsei**gentümergemeinschaft Heilkamp 88 / Eidelstedter Weg 59, 20225 Hamburg"**.

### §4
Untergemeinschaften

(1) Das Haus Heilkamp 88 (Einheiten 1 bis 10 und 12) und das Haus Eidelstedter Weg 59 (Einheit 11) bzw. das an dieser Stelle zu errichtende Gebäude bilden, soweit gesetzlich zulässig, zwei selbständige Untergemeinschaften. Ihre jeweiligen Eigentümer sind zur gemeinschaftlichen ausschließlichen Nutzung der Flächen des jeweiligen Gebäudes berechtigt.

(2) Sämtliche Lasten und Kosten der Gesamtanlage sind, soweit möglich, getrennt zu ermitteln und separat nach Häusern abzurechnen. Jede Untergemeinschaft bildet eine eigene lnstandhaltungsrückstellung.

(3) Über Angelegenheiten, die ausschließlich eine Untergemeinschaft betreffen, können nur die jeweiligen Eigentümer der Untergemeinschaft beschließen. In sofern sind Abstimmungen auch in Versammlungen der Untergemeinschaft zulässig.

(4) Soweit möglich, ist daher im Folgenden die Versammlung der Untergemeinschaft gemeint, sofern von der Wohnungseigentümerversammlung die Rede ist.

(5) Über alle Belange, die die Gesamtgemeinschaft betreffen, kann der Verwaltungsbeirat beschließen, sofern nicht eine der Untergemeinschaften mit einer Mehrheit von ¾ der Stimmen die Beschlussfassung im Rahmen einer gemein samen Versammlung verlangt.

## §5
Gebrauchsregelung und Nutzung

(1) Jeder Wohnungseigentümer hat das Recht der alleinigen Nutzung seines Sondereigentums, soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz oder dieser Erklärung ergeben. Er hat ferner das Recht der **Mitbenutzung** der zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räume, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes und der gemeinschaftlichen Grundstücksflächen.

(2) Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, Personen, die mit der Wartung und Instandsetzung von Anlageteilen, welche sich im gemeinschaftlichen Eigentum befinden, beauftragt sind, den Zutritt zu den im Sondereigentum stehenden Räumen zu ermöglichen und die mit der Wartung oder Instandsetzung verbundenen Arbeiten zu dulden. Dies gilt insbesondere für die Reinigung von Schornsteinen und Lüftungszügen, die nur vom Sondereigentum aus zugänglich sind.

(3) Zur **Ausübung eines Gewerbes oder Berufes** im Sondereigentum bedarf der Eigentümer der schriftlichen Einwilligung des Verwalters sofern nachfolgend nichts anderes bestimmt ist; diese kann unter Auflagen erteilt werden. Der Verwalter kann die Einwilligung nur aus einem wichtigen Grund verweigern. Als wichtiger Grund ist insbesondere anzusehen, wenn die Ausübung des Gewerbes oder Berufes eine unzumutbare Beeinträchtigung anderer Wohnungseigentümer oder eine übermäßige Abnutzung des gemeinschaftlichen Eigentums mit sich bringt. Die Zustimmung kann widerrufen werden, wenn nachträglich eine unzumutbare Beeinträchtigung anderer Wohnungseigentümer oder eine über mäßige Abnutzung des gemeinschaftlichen Eigentums eintritt oder Auflagen nicht beachtet werden. Verweigert der Verwalter die Einwilligung, erteilt er sie unter Auflagen oder widerruft er sie, so kann seine Entscheidung durch Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümerversammlung nach § 25 WEG korrigiert werden. In den Teileigentumseinheiten ist jede öffentlich-rechtlich zulässige Nutzung gestattet.

(4) Die **Gebrauchsüberlassung an Dritte** (z.B. Vermietung) ist zulässig. Sie ist dem Verwalter unverzüglich mitzuteilen. Die lediglich tageweise Vermietung an wechselnde Dritte (z. B. Urlauber) ist nur mit Zustimmung des Verwalters zulässig, die auch von einer Erhöhung des Hausgeldes abhängig gemacht werden kann.

(5) Art und Weise der Ausübung der dem Wohnungseigentümer zustehenden Rechte zur Nutzung des Sondereigentums und zur Mitbenutzung des gemeinschaftlichen Eigentums werden durch die vom Verwalter aufgestellte Hausordnung geregelt. Die Bestimmungen dieser Ordnung können durch die Eigentümerversammlung durch Beschluss geändert werden.

(6) Jeder Wohnungseigentümer ist ohne Zustimmung der anderen Eigentümer berechtigt, auf seine Kosten

a) sein Sondereigentumsrecht zu teilen oder mit einem ihm gehörenden Sondereigentumsrecht zu verbinden und hierfür Wand- und Deckendurchbrüche vorzunehmen, sofern baurechtlich zulässig. Bei Unterteilung und Vereinigung können auch neue Türeingänge geschaffen bzw. geschlossen werden, sofern sie sich in die vorhandene Gestaltung einpassen. Sämtliche Baumaßnahmen sind vorab dem Verwalter anzuzeigen. Er kann den Nachweis fachgerechter Ausführung und üblicher Bauversicherungen verlangen.

b) sein Sondereigentumsrecht nach seinen Wünschen und auf seine Kosten um- oder auszubauen, und zwar auch dann, wenn dadurch das Gemeinschaftseigentum berührt wird, allerdings nur, wenn dadurch die übrigen Eigentümer nicht unzumutbar beeinträchtigt werden. Im Falle eines Eingriffes in Gemeinschaftseigentum (z. B. tragende Wände) gelten **lit.** a) Sätze 3 und **4** entsprechend.

c) sein Sondereigentum auf einen anderen Wohnungseigentümer zu über tragen oder zu tauschen.

d) Markisen und Rollläden anzubauen, soweit eine einheitliche Gestaltung mit dem Verwalter abgestimmt ist und der Eigentümer für die fachgerechte Demontage und Montage sorgt, soweit diese wegen Arbeiten am Gemeinschaftseigentum erforderlich werden.

e) sein Teileigentum in Wohnungseigentum und umgekehrt umzuwandeln.

(?) Nutzen Mieter aufgrund bestehender Mietverträge Räume oder Flächen, die nicht zum Eigentum oder dem Nutzungsrecht des Vermieters gehören, so werden sich die betroffenen Vermieter/Eigentümer bemühen, die Mietverhältnisse der eigentumsrechtlichen Zuordnung anzupassen,

(8) Der aufteilende Eigentümer ist berechtigt, auf eigene Kosten und im Rahmen des baurechtllich Zulässigen bestehende Balkone abzureißen, zu vergrößern oder neue Balkone anzubringen.Nach dem Ausscheiden des aufteilenden Eigentümers aus der Miteigentümergemeinschaft ist diese berechtigt, mit der Mehrheit der Stimmen die Vergrößerung oder den Neubau von Balkonen zu

beschließen, wobei die Kosten nur von dem dadurch begünstigten Miteigentümer zu tragen sind.

(9) Bis zur Veräußerung der letzten Einheit darf der aufteilende Eigentümer ein übliches Verkaufsschild aufstellen. Er kann dieses Recht auf einen ersten Rechtsnachfolger übertragen.

§6
Sondernutzungsrechte Abstellräume *I* Gartenflächen

(1) An den im Aufteilungsplan (Kellergeschoss) der Abgeschlossenheitsbescheinigung mit „Keller 1" bis „Keller 10" bezeichneten, im Kellergeschoss befindlichen Abstellräumen wird kein Sondereigentum begründet. Jeder Wohnungseigentumseinheit wird vielmehr aufschiebend bedingt auf die Zuweisungserklärung und die Eintragung im Grundbuch ein Abstellraum in baurechtlich erforderlicher Größe zur alleinigen Sondernutzung zugewiesen. Die Zuweisung hat in notariell beglaubigter Form durch den aufteilenden Eigentümer oder die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer vertreten durch den Verwalter zu erfolgen.

Bei der Zuweisung der Sondernutzungsrechte an den Abstellräumen ist in ers ter Linie Rücksicht auf die tatsächlichen Nutzungsverhältnisse und in zweiter Linie auf die baurechtlich zweckmäßige Nutzung zu nehmen. Der aufteilende Eigentümer ist berechtigt, neue Abstellräume zu schaffen, die bestehenden Ab stellräume neu zuzuschneiden (auch zu verkleinern) und dabei auch in Ge meinschaftseigentum einzugreifen.

(2) Der jeweilige Eigentümer der Erdgeschosseinheit Nr. 1 erhält aufschiebend be dingt auf die Zuweisungserklärung und die Eintragung im Grundbuch das ausschließliche Sondernutzungsrecht an einer unmittelbar an seiner Einheit gelegenen Außenfläche, deren größtmögliches Ausmaß in ANLAGE 4 grün und schraffiert ist. Der Berechtigte ist befugt, von der eigenen Sondernutzungsfläche einen Zugang zu seiner Einheit herzustellen und dabei auch in Gemeinschaftseigentum einzugreifen sowie einen Wintergarten, Terrasse und ein Gartenhäuschen zu errichten, soweit dies baurechtlich zulässig und eine möglichst einheitliche Gestaltung mit dem Verwalter abgestimmt ist. Etwaige Schäden am Gemeinschaftseigentum sind unverzüglich auf eigene Kosten zu beseitigen. Die Zuweisung hat in notariell beglaubigter Form durch den aufteilenden Eigentümer oder die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer vertreten durch den Verwalter zu erfolgen.

(3) Der jeweilige Berechtigte ist befugt, die ihm jeweils zur ausschließlichen Sondernutzung zugewiesenen Flächen sowie deren Bebauung wie ein Alleineigentümer zu benutzen. Er trägt insofern die Kosten der Instandhaltung, Pflege und Einfriedung oder ähnliches. Sämtliche übrigen Eigentümer werden insoweit von der Nutzung der Sondernutzungsflächen ausgeschlossen.

§7
Übertragung des Wohnungseigentums

(1) Das Wohnungseigentum ist veräußerlich und vererblich. Die Veräußerung be darf der nicht Zustimmung des Verwalters. Diesem ist jede Veräußerung je-

doch unverzüglich anzuzeigen. Bis zur Anzeige haftet der Veräußerer weiter für alle mit dem Wohnungseigentum verbundenen Lasten.

(2) Mit Eigentumsübergang tritt der Erwerber an Stelle des Veräußerers in die Wohnungseigentümergemeinschaft mitsamt deren Vermögen (insbesondere Rückstellung) ein.

(3) Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die Bestimmungen dieser Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung seinem Rechtsnachfolger im Eigentum aufzuerlegen und diesen bei einer Übertragung des Wohnungseigentums entsprechend zu verpflichten. Dazu sind diesem die diesbezüglichen Unterlagen auszuhändigen.

## §8
## Instandhaltung

(1) Die Instandhaltung des Sondereigentums und des Sondernutzungsrechts obliegt dem jeweiligen Wohnungseigentümer. Dieser ist verpflichtet, sein Sondereigentum und Sondernutzungsrecht so instand zu halten, dass dadurch keinem der anderen Eigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.

(2) Die Instandhaltung der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Teile des Gebäudes sowie des Grundstücks obliegt der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, sofern in dieser Gemeinschaftsordnung nichts Abweichendes geregelt ist. Sie ist vom Verwalter durchzuführen. Dies gilt insbesondere für die Instandhaltung von Teilen, die die einheitliche Gestaltung des Gebäudes berühren, wie z. B. die äußere Gestaltung der Wohnungsabschlusstüren , Balkone und Außenfenster.

(3) Sämtliche für die Instandhaltung oder Erneuerung von Fenstern, Türen, Wintergärten oder Gartenhäuschen im räumlichen Bereich des Sondereigentums oder Sondernutzungsrechts entstehenden Kosten, auch wenn diese zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören, obliegen dem Wohnungseigentümer. Dieser kann jederzeit auf eigene Kosten die Instandhaltung oder Erneuerung veranlassen, soweit dieses mit dem Verwalter abgestimmt ist. Gleiches gilt für Markisen, Rollläden oder Jalousien.

(4) Die Wohnungseigentümer sind zur Ansammlung einer lnstandhaltungsrückstellung für das gemeinschaftliche Eigentum verpflichtet, deren Höhe durch Beschluss der Wohnungseigentümer bestimmt wird. Falls die vorhandene Rückstellung nicht ausreicht, die Kosten für beschlossene oder dringend not wendige Arbeiten zu decken, sind die Wohnungseigentümer verpflichtet, Nachzahlungen zu leisten.

(5) Im Übrigen gelten§§ 21, 22 WEG.

## §9
Wiederaufbau und Wiederherstellungspflicht

(1) Wird das Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so ist die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zum Wiederaufbau verpflichtet

(2) Decken die Versicherungsleistungen nicht den vollen Wiederherstellungsaufwand, so ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, den nicht gedeckten Teil des Aufwands nach Maßgabe eines vom Verwalter aufzustellenden Zahlungsplans sowie einen später sich aufgrund einer Schlussabrechnung ergebenden Mehraufwand nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile zu tragen.

(3) Steht der Wiederherstellung ein unüberwindliches Hindernis entgegen, so entfällt die Verpflichtung zum Wiederaufbau. Jeder Wohnungseigentümer ist dann berechtigt, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen.

## § 10
Anzeigepflicht und Besichtigungsrecht

(1) Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, von ihm bemerkte Mängel und Schäden am Grundstück oder Gebäude und dessen Einrichtungen, deren Beseitigung den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich obliegt, dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen.

(2) Der Verwalter ist berechtigt, in angemessenen zeitlichen Abständen nach vorheriger Anmeldung den Zustand der Wohnungen auf lnstandhaltungsarbeiten am Gemeinschaftseigentum zu überprüfen oder überprüfen zu lassen. Aus wichtigem Grund ist die Überprüfung auch sonst zulässig.

## § 11
Mehrheit von Berechtigten an einem Wohnungseigentum

(1) Steht das Wohnungseigentum mehreren Personen oder einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts zu, ist ein im Inland ansässiger Bevollmächtigter zu bestellen und dem Verwalter schriftlich zu benennen. Dieser ist berechtigt, Willenserklärungen und Zustellungen, die im Zusammenhang mit dem Wohnungseigentum stehen, entgegenzunehmen und abzugeben.

(2) Solange kein Bevollmächtigter benannt worden ist, gilt eine Mitteilung des Verwalters an einen Wohnungseigentümer oder im Grundbuch verzeichneten Gesellschafter allen anderen Wohnungseigentümern bzw. Gesellschaftern gegen über als zugegangen.

(3) Das Stimmrecht auf den Versammlungen kann nur einheitlich ausgeübt werden. Auf Verlangen ist eine schriftliche Vollmacht vorzulegen.

## § 12
Entziehung des Wohnungseigentums

(1) Für die Entziehung des Sondereigentums gelten die§§ 18 und 19 WEG. Dar über hinaus gelten als Gründe für die Entziehung auch gröbliche Verletzungen

der in dieser Urkunde einschließlich der Hausordnung niedergelegten Verpflichtungen bezüglich Eigentum, Nutzungen und Gebrauch des Gemeinschaftseigentums wie auch des Sondereigentums. Hierzu zählen auch grobe nachbarrechtliche Störungen.

(2) Werden die vorstehend geschilderten Tatsachen durch das Verhalten eines Mieters oder sonstigen Nutzungsberechtigten ausgelöst, so ist der betroffene Eigentümer zunächst durch einen Beschluss der Eigentümerversammlung abzumahnen. Erst nach fruchtlosem Ablauf der Frist kann der Beschluss gemäß § 18 WEG gefasst werden.

(3) Steht das Sondereigentum mehreren Personen gemeinschaftlich zu, so kann die Veräußerung des Eigentums von sämtlichen Mitberechtigten verlangt wer den, sofern auch nur in der Person eines Mitberechtigten die Voraussetzungen für das Veräußerungsverlangen begründet sind.

§ **13**
Lasten und Kosten

(1) Die Vorauszahlungen auf die laufenden Kasten und Lasten werden auf Grund eines jährlich aufzustellenden Wirtschaftsplanes ermittelt

(2) Der auf den einzelnen Wohnungseigentümer entfallende Anteil **(Hausgeld)** ist in monatlichen Raten bis zum 3. Werktag eines jeden Monats zu zahlen. Dem Verwalter ist ein Lastschriftmandat zu erteilen. Gerät ein Wohnungseigentümer mit der Zahlung *von* insgesamt zwei Monatsbeträgen in Verzug, hat er sämtliche Vorauszahlungen des jeweiligen Wirtschaftsjahres auf einmal zu entrichten.

(3) In Ergänzung und teilweiser Abänderung des § 16 WEG wird Folgendes be stimmt:

a) Die Bewirtschaftungskosten sind unter den Wohnungseigentümern entsprechend der in der ANLAGE 2 ausgewiesenen Wohn- bzw. Nutzfläche zu verteilen. Sollte eine Neuvermessung abweichende Flächen ergeben, sind ab Beginn der nächsten Abrechnungsperiode nach Feststellung der Flächendifferenzen durch den Verwalter die tatsächlichen Verhältnisse maßgebend. Balkone, Loggien und Terrassen im Sondereigentum oder auf Sondernutzungsflächen sind grundsätzlich zu 1/2 anzusetzen. Im Übrigen richtet sich die Berechnung nach den Vorgaben der Wohnflächenverordnung. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören insbesondere Kosten der gemeinschaftlichen Einrichtungen, der Beleuchtung des gemeinschaftlichen Eigentums, eines evtl. eingestellten Hausmeisters, für Gehwegreinigung, für Pflege der gemeinschaftlichen Außenanlagen, für Bank gebühren sowie die Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums. Kosten für eine zentrale Heizung werden nach Maßgabe der Heizkostenverordnung zu 70 % nach Verbrauch und zu 30% nach Fläche abgerechnet.

b) Die Verwaltungskosten sind für jedes Wohnungseigentum gleich zu be messen. Einzelheiten über die Höhe werden im Verwaltervertrag geregelt.

c) Für das Sondereigentum und das gemeinschaftliche Eigentum als Ganzes

sind eine gesetzliche Haftpflichtversicherung, eine Gebäudefeuerversicherung sowie eine Leitungswasser- und Sturmschädenversicherung ab zuschließen, letztere zum gleitenden Neuwert und durch Zusatzversicherung bis zur Höhe des Wiederherstellungsaufwandes.

d) Jeder Eigentümer trägt die auf ihn bzw. sein Sondereigentum entfallenden Kosten allein, soweit besondere Messvorrichtungen vorhanden sind o der die Kosten sonst in einwandfreier Welse gesondert festgestellt werden können.

(4) Die zwingenden gesetzlichen Vorschriften über eine abweichende Verteilung von Kosten aufgrund Beschlusses der Wohnungseigentümer gern.§ 16 Abs. 3. 4 WEG bleiben unberührt.

(5) Die Eigentümerversammlung kann mit einfacher Mehrheit aller stimmberechtigten Miteigentumsanteile beschließen, dass

a) sich jeder Eigentümer in angemessener Höhe sicherungshalber wegen der Zahlung des Hausgeldes der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen zu unterwerfen hat, und/oder

b) jeder Eigentümer eine entsprechende **Sicherungsgrundschuld** (voll streckbar nach § 800 ZPO) zur Grundbucheintragung zugunsten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu bewilligen und zu beantragen hat.

Als angemessen gilt im Zweifel ein Betrag in Höhe des dreifachen monatlichen Hausgeldes z. Zt. der Beschlussfassung.

(6) Sofern die Verteilung der Lasten und Kosten nicht der Haftung im Außenverhältnis entspricht, sind sämtliche Eigentümer verpflichtet, sich im Innenverhältnis entsprechend freizuhalten.

## § **14**
## Wirtschaftsplan und Abrechnung

(1) Der Verwalter hat jeweils für ein Wirtschaftsjahr einen Wirtschaftsplan und eine Abrechnung zu erstellen. Diese sind von den Wohnungseigentümern zu beschließen. Das Wirtschaftsjahr umfasst 12 Monate. Der Beginn des ersten Wirtschaftsjahres wird vom Verwalter bestimmt. Insofern kann ein Rumpfgeschäftsjahr festgelegt werden.

(2) Das **Hausgeld** wird jährlich einmal durch den Verwalter abgerechnet. Fehlbeträge des Hausgeldes sind vom Wohnungseigentümer unverzüglich nachzuleisten. Überzahlungen können mit den laufenden Hausgeldzahlungen verrechnet werden.

(3) Eine Aufrechnung durch die Wohnungseigentümer ist ausgeschlossen, soweit nicht unbestrittene oder rechtskräftig festgestellte Forderungen geltend gemacht werden.

§ **15**
Eigentümerversammlung

(1) Angelegenheiten, über die nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder nach dem Inhalt dieser Teilungserklärung die Eigentümer durch Beschluss entscheiden können, werden durch Beschlussfassung in einer Versammlung der Wohnungseigentümer geordnet.

(2) Der Ve!Walter hat mindestens einmal im Jahr die Wohnungseigentümerversammlung einzuberufen. Darüber hinaus muss der Verwalter die Wohnungseigentümerversammlung dann einberufen, wenn der Verwaltungsbeirat oder mehr als 1/4 der Wohnungseigentümer die Einberufung unter Angabe des Gegenstandes verlangen. Begehrt ein Miteigentümer die Zustimmung zur Ausübung eines Gewerbes/Berufs nach Verweigerung der Zustimmung durch den Verwalter, muss der Verwalter die Wohnungseigentümerversammlung auf Verlangen des betroffenen Wohnungseigentümers einberufen.

(3) Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung genügt die Absendung an die Anschrift, die dem Verwalter von dem Eigentümer zuletzt mitgeteilt worden ist, mit mindestens zwei Wochen Ladefrist, nicht eingerechnet der Tag der Absendung und der Tag der Versammlung.

(4) Die Wohnungseigentümerversammlung ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten sind. Ein Wohnungseigentümer kann sich nur durch seinen Ehegatten oder Lebenspartner nach dem LPartG, einen volljährigen Abkömmling, den Verwalter, einen Rechtsanwalt oder einen anderen Wohnungseigentümer der Gemeinschaft aufgrund schriftlicher Vollmacht vertreten lassen. Zulässig ist ferner die Erteilung einer Vollmacht auf den Erwerber eines Wohnungseigentums, sofern die Veräußerung dem Verwalter an gezeigt worden ist. Der aufteilende Eigentümer kann sich auch durch jeden an deren Dritten vertreten lassen. Die Vollmacht ist dem Verwalter auszuhändigen.

(5) Ist die Versammlung nicht beschlussfähig, so hat der Verwalter eine zweite Versammlung mit gleichem Gegenstand entsprechend der obigen Regelungen einzuberufen. Die Einberufung kann vorsorglich bereits zeitgleich mit der ersten Versammlung erfolgen. Ihr Beginn ist frühestens 30 Minuten nach dem Beginn der nicht beschlussfähigen Versammlung. Diese Eigentümerversammlung ist in jedem Falle beschlussfähig, wenn darauf in der Einladung hingewiesen wird.

(6) Zu Beginn der Eigentümerversammlung ist vom Verwalter die ordnungsgemäße Einberufung und die Beschlussfähigkeit festzustellen. Jede Wohnungseigentumseinheit hat eine Stimme. Grundbuchlich zusammengelegte Wohnungen haben somit nur ein Stimmrecht, geteilte Wohnungen jeweils ein eigenes Stimmrecht. Die Beschlüsse sind mit den Mehrheiten zu fassen, wie sie das Gesetz oder diese Gemeinschaftsordnung vorschreiben. Bei Feststellung der Stimmenmehrheit wird von der Zahl der abgegebenen Stimmen ausgegangen, Stimmenthaltungen sind nicht abgegebene Stimmen.

(7) Auch ohne Wohnungseigentümerversammlung ist ein Beschluss im Wege elektronischer Datenerhebung oder im schriftlichen Umlaufverfahren gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu dieser Form der Be-

schlussfassung ausdrücklich oder durch Teilnahme an der Beschlussfassung zum Ausdruck gebracht haben.

(8) Beschlüsse sind zu protokollieren und in die Beschlusssammlung aufzunehmen.

(9) Soweit zwingende gesetzliche Bestimmungen nicht entgegenstehen, können die Wohnungseigentümer ihr Verhältnis untereinander abweichend von dieser Gemeinschaftsordnung und dem Gesetz regeln. Hierzu ist grundsätzlich eine Vereinbarung aller Wohnungs- und Teileigentümer erforderlich. Werden durch die Veränderung nicht alle Wohnungs- und Teileigentümer betroffen, genügt die Zustimmung aller durch die Änderung betroffenen Wohnungs- und Teileigentümer.

(10) Eine Änderung der Gemeinschaftsordnung ist jedoch auch mit einer 2/3- Mehrheit von allen durch die Veränderung betroffenen Wohnungs- und Teileigentümern möglich, wenn ein sachlicher Grund für die Änderung vorliegt und einzelne Eigentümer gegenüber dem früheren Rechtszustand nicht unbillig benachteiligt werden. Das Vorliegen eines sachlichen Grundes ist insbesondere bei einer wesentlichen Veränderung der tatsächlichen Verhältnisse gegeben.

(11) Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, zu solchen abändernden Vereinbarungen oder Beschlüssen auf Kosten der Gemeinschaft die zur Grundbucheintragung erforderliche Bewilligung zu erteilen.

## § **16**
## Verwalter

(1) Die Wohnungseigentümer beschließen mit Stimmenmehrheit über die Bestellung des Verwalters. Sie darf auf höchstens fünf Jahre vorgenommen werden, die Bestellung des ersten Verwalters nur auf drei Jahre. Eine Verlängerung bzw. Wiederholung der Bestellung ist durch erneuten Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung frühestens ein Jahr vor Ablauf der Bestellungszeit möglich.

(2) Beim Vorliegen eines wichtigen Grundes können die Wohnungseigentümer je derzeit mit der Mehrheit aller Miteigentumsanteile die Abberufung des Verwalters beschließen.

(3) Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters ergeben sich aus dem Gesetz (derzeit§ 27 WEG) Der Verwalter ist insbesondere auch berechtigt, im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

a} Wohnungs- und Teileigentum innerhalb der Gemeinschaft zu erwerben;

b) Wohnungs- und Teileigentum sowie Grundbesitz außerhalb der Gemeinschaft zu erwerben.

Im Innenverhältnis bedürfen Maßnahmen nach a) und b) eines vorherigen Beschlusses der Eigentümerversammlung. Das Grundbuchamt ist insoweit von je der Prüfungspflicht befreit.

## § **17**
## Bauliche Veränderungen/ Neubau

(1) Der aufteilende Eigentümer ist berechtigt, die Bestandswohnungen vollständig im Rahmen des baurechtlich Zulässigen umzubauen.

(2) Der jeweilige Eigentümer der Einheit Nr. 11 ist außerdem berechtigt, diese vollständig rückzubauen und an ihrer Stelle einen mehrstöckigen Neubau zu errichten. Der Neubau wird voraussichtlich gemäß dem in ANLAGE 5 beigefügten Grundriss errichtet, ohne auf diesen beschränkt zu sein.

(3) Der jeweilige Berechtigte ist dabei weitestgehend befugt, nach billigem Ermessen auch in Gemeinschaftseigentum (z. B. zur Errichtung eines Spielplatzes) und - sofern baulich erforderlich oder baurechtlich notwendig - in Sondereigentum der Miteigentümer einzugreifen, soweit dies baurechtlich zulässig ist, fachmännisch erfolgt und auf eigene Kosten geschieht, insbesondere zur Verlegung oder Verlängerung von erforderlichen Steigleitungen für Strom, Wasser, Abwasser etc.

(4) Der aufteilende Eigentümer trägt sämtliche mit diesen Baumaßnahmen verbundenen Kosten und ist verpflichtet, etwaige hierdurch entstehende unmittelbare Schäden am Gemeinschafts- oder Sondereigentum anderer Einheiten unverzüglich auf eigene Kosten zu beseitigen. Berechtigte Mietminderungen, die über eine Dauer von 3 Monaten hinausgehen, hat der aufteilende Eigentümer zu er setzen, nicht jedoch eine eventuelle Beeinträchtigung der Eigennutzung durch die genannten Arbeiten.

(5) Soweit wegen dieser baulichen Veränderungen die Änderung dieser Urkunde erforderlich wird, sind alle Miteigentümer verpflichtet, die hierfür erforderlichen grundbuchlichen Erklärungen abzugeben und auch für die Zustimmung Dritter (im Grundbuch eingetragene Berechtigte) Sorge zu tragen. Kosten dürfen ihnen dabei nicht entstehen.

## § **18**
## Dachgeschossausbau

(1) Der jeweilige Eigentümer der im Aufteilungsplan mit Nr. 12 bezeichneten Einheit ist befugt, im Rahmen einer erteilten Baugenehmigung seine Fläche end gültig zu Wohnraum auszubauen und zu nutzen. Er trägt sämtliche mit diesen Baumaßnahmen verbundenen Kosten und ist verpflichtet, etwaige hierdurch entstehende Schäden am Gemeinschafts- oder Sondereigentum anderer Einheiten unverzüglich auf eigene Kosten zu beseitigen. Im Übrigen gilt die Kostenregelung gern.§ 17 Absatz 4.

(2) Der jeweilige Berechtigte ist weitestgehend befugt, im Zuge des Ausbaus nach beliebigem Ermessen auch in Gemeinschaftseigentum und - sofern baulich erforderlich - in Sondereigentum der Miteigentümer einzugreifen, soweit dies baurechtlich zulässig ist, fachmännisch erfolgt und auf eigene Kosten geschieht. Dies gilt insbesondere aber nicht abschließend, soweit im Dachgeschoss Loggien, Dachterrassen, Dachfenster, Wintergärten, Gauben oder ähnliches eingebaut oder verändert werden oder Flächen im Treppenhaus überbaut werden sollen, sofern die natürliche Beleuchtung und Belüftung des Treppenhauses gesichert bleibt.

An den betreffenden Flächen wird dem jeweiligen Berechtigten das alleinige Sondernutzungsrecht zugewiesen. Er ist außerdem berechtigt, diese Flächen zu Sondereigentum umzuwandeln.

(3) Zur Durchführung von gesetzlich vorgeschriebenen Brandschutzmaßnahmen ist der jeweilige Berechtigte befugt, Wohnungseingangstüren entsprechend auszustatten und auch im Übrigen in das Sonder- und Gemeinschaftseigentum ein zugreifen.

(4) Nicht in Benutzung befindliche Schornsteine oder deren Züge kann der jeweilige Berechtigte auf eigene Kosten stilllegen bzw. abtragen, sofern baurechtlich zulässig. Er hat den Verwalter zuvor über die Planung zu informieren.

(5) Die Kosten der Errichtung und Instandhaltung einer eventuellen Dachterrasse trägt der Sondernutzungsberechtigte. Die Kosten der Instandhaltung des Daches selbst trägt die Wohnungseigentümergemeinschaft.

(6) Der aufteilende Eigentümer ist berechtigt, diese Teilungserklärung sowie die Aufteilung inkl. der Verteilung der Miteigentumsanteile entsprechend den geänderten und baurechtlich genehmigten Plänen zu ändern bzw. die Zustimmung der Miteigentümer in notarieller Form zu verlangen.

## IV.
## VERWALTERBESTELLUNG

(1) Zum ersten Verwalter wird die Gesellschaft in Firma

Ewer\ & Partner Immobilien GmbH,
Anschrift: Boschstraße 23 b, 22761 Hamburg

bestellt.

(2) Die Bestellung des ersten Verwalters gilt für die Dauer von 3 Jahren gerechnet ab dem Tag der Eintragung eines ersten Vormerkungsberechtigten bzw. neuen Eigentümers im Grundbuch und dem Übergang des Besitzes am Sondereigentum an diesen. Der Verwalter hat diesen Zeitpunkt allen Miteigentümern mitzuteilen.

## V.
## ABWICKLUNGSAUFTRAG / NOTARVOLLMACHT

(1) Die Beteiligten beauftragen die Notare Dr. Jeep und Dr. Kochheim mit der Abwicklung dieser Urkunde und bevollmächtigen diese jeweils einzeln, Grundbuchbewilligungen abzugeben und Anträge - auch getrennt oder eingeschränkt
- beim Grundbuchamt zu stellen bzw. zurückzunehmen sowie Erklärungen in Empfang zu nehmen.

(2) Den Notaren sind sämtliche für die Abwicklung erforderlichen Unterlagen zuzustellen.

(3) Die Beteiligten verzichten auf ihr eigenes Antragsrecht.

VI.

VOLLMACHT AN NOTARIATSANGESTELLTE

(1) Die Beteiligten bevollmächtigen die von einem der oben genannten Notare zu benennenden Notariatsangestellten, Grundbucheintragungen aller Art zu bewilligen und zu beantragen sowie Ergänzungen und Änderungen materiell rechtlicher Art zu erklären.

(2) Die Bevollmächtigten können einzeln handeln und sind vom Mehrfachvertretungsverbot befreit.

**VII.**

**GRUNDBUCHANTRÄGE**

(1) Der Eigentümer bewilligt und beantragt

a) die Aufteilung des Grundstücks in Wohnungseigentum gemäß §§ 1 bis 2 der Teilungserklärung,

b) die Bestimmungen der §§ 3 bis 18 als Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums

in das Grundbuch einzutragen.

(2) Eintragungsnachrichten soll nur der beurkundende Notar erhalten.

Nebst Anlagen vorgelesen bzw. zur Durchsicht vorgelegt, genehmigt und unter schrieben:

(L. S. not.)

gez. Cyris
gez. Jeep, Notar

Freie und Hansestadt Hamburg
**Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung**
Erteilende Stelle: Liegenschaftskataster
Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg

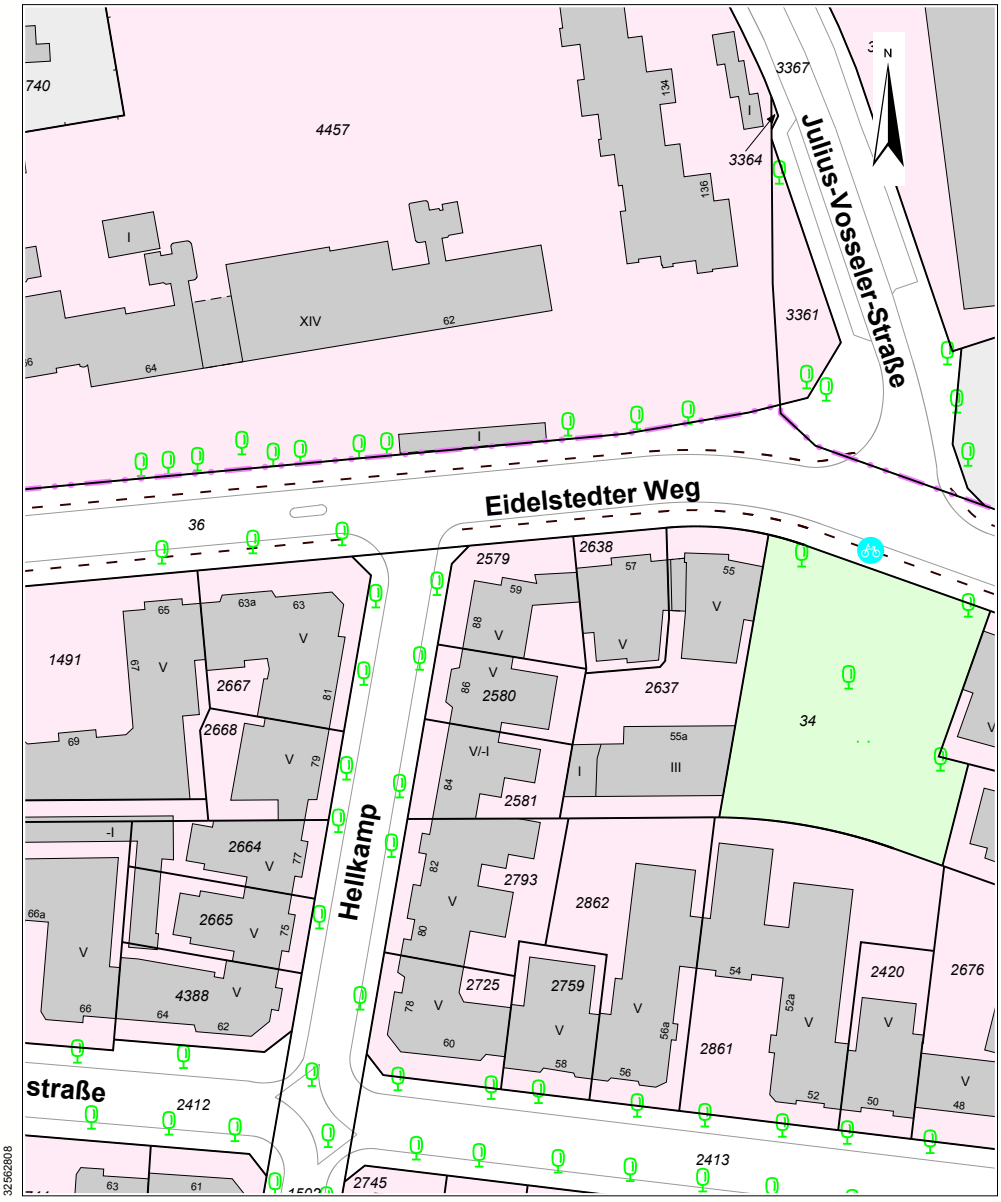
# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

**Liegenschaftskarte 1:1000**

**Erstellt am 12.05.2016**
Auftragsnummer: L41-2016-1309787

Flurstück: 2579

Gemarkung: Eimsbüttel




Diese Karte ist geschützt. Vervielfältigung, Umarbeitung oder die Weitergabe an Dritte ist nur im Rahmen der Bestimmungen in §15 HmbVermG vom 20.04.2005 (HmbGVBl S.135), zuletzt geändert am 15.12.2009 (HmbGVBl S. 825, 532), zulässig.

**ANLAGE 2**

**Heilkamp 88 *f* Eidelstedter Weg 59 in Hamburg**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | EG links | Wohnung | 71,23 | 723 / 10.000 |
| 2 | EG rechts | Wohnung | 44,71 | 454 / 10.000 |
| 3 | 1.0G links | Wohnung | 73,37 | 744 / 10.000 |
| 4 | 1.0G rechts | Wohnung | 49,13 | 498 / 10.000 |
| 5 | 2.0G links | Wohnung | 73,38 | 744 / 10.000 |
| 6 | 2.0G rechts | Wohnung | 49,14 | 499 / 10.000 |
| 7 | 3.0G links | Wohnung | 73,38 | 744 / 10_000 |
| 8 | 3.0G rechts | Wohnung | 49,14 | 499 / 10.000 |
| 9 | 4.0G links | Wohnung | 73,40 | 745 / 10.000 |
| 10 | 4.0G rechts | Wohnung | 49,16 | 499 / 10.000 |
| 11 | Gewerbe (Neubau) | Teileigentum | 300,00 | 3044 *f* 10.000 |
| 12 | DG | Teileigentum | 79,55 | 807 ! 10.000 |
| | | | 985,59 | 10.000 *f*10_000 |

1692/16

Westansicht vom Hellkamp

jess dulk - architekt, dipl.-ing
olenmoorweg 83 - 25469 halstenbek
telefon 04101 / 370 99 93 - fax 04101 / 370 99 94
www.architekt-dulk.de info@architekt-dulk.de

bauvorhaben:
Hellkamp 88 / Eidelstedter Weg 59
20255 Hamburg

bauherr:
Grundstücksgesellschaft Hellkamp 88 UG

entwurf:
Ansicht 1 Hellkamp 88

der bauherr: der architekt.

bau nr.: 4703/15
blatt nr.: 04
maßstab: 1:100
datum: 04.04.2016
gez.: Dr
geä.: Dr 18.10.2016

1692/16

Doppel

Nordansicht vom Eidelstedter Weg

jess dulk - architekt, dipl.-ing
olenmoorweg 83 - 25469 halstenbek
telefon 04101 / 370 99 93 - fax 04101 / 370 99 94
www.architekt-dulk.de info@architekt-dulk.de

bauvorhaben:
Hellkamp 88 / Eidelstedter Weg 59
20255 Hamburg

bauherr:
Grundstücksgesellschaft Hellkamp 88 UG

entwurf:
Ansicht 2 Eidelstedter Weg 59

der bauherr: der architekt:

bau nr.: 4703/15
blatt nr.: 05
maßstab: 1:100
datum: 04.04.2016
gez.: Dr
geä.: Dr 18.10.2016

1692/16_

Ostansicht vom Garten

60 22

Doppel

jess dulk - architekt, dipl.-ing
olenmoorweg 83 - 25469 halstenbek
telefon 04101 / 370 99 93 - fax 04101 / 370 99 94
www.architekt-dulk.de info@architekt-dulk.de

bauvorhaben:
Hellkamp 88 / Eidelstedter Weg 59
20255 Hamburg

bau nr.: 4703/15
blatt nr.: 06
maßstab: 1:100

bauherr:
Grundstücksgesellschaft Hellkamp 88 UG

datum: 04.04.2016

entwurf:
Ansicht 3 Rückansicht Hellkamp 88

gez.: Dr
geä.: Dr 18.10.2016

der bauherr: der architekt:

**Nr. der Urkundenrolle für 2018 J**

Akte: IB 2015:513 (17-2289) / WE 8

**Verhandelt**

in dieser Freien und Hansestadt Hamburg

am

***** 2018.**

Vor mir, dem hamburgischen Notar

**Dr. Jens Jeep**

mit den Amtsräumen Mönckebergstraße 22, 20095 Hamburg, erschienen heute:

1. Herr xxx geboren am
xxxx
Anschrift: xxxxx Hamburg, von Person
bekannt,

handelnd seiner Erklärung nach nicht für sich persönlich, sondern als einzelvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer, der

**xxxxxx**, Anschrift: , xxx Hamburg,

im Folgenden

**Verkäufer**

was ich, der Notar, hiermit gemäß § 21 BNotO aufgrund heutiger Einsichtnahme in das elektronische Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg zu HRB 147781 bescheinige,

2. **Herr xxxx**
geboren am xxx
Anschrift: xxxx
ausgewiesen durch amtlichen Lichtbildausweis,

3. **Frau xxxx**
geboren am xxxxx
Anschrift: xxxxx, ausgewiesen durch amtlichen
Lichtbildausweis,

die Erschienenen zu 2. und 3. im Folgenden zusammen **Käufer**

Sie erklärten zu meinem Protokoll:

Es handelt sich im Folgenden um den Vertrag eines Verbrauchers mit einem Unternehmer, weshalb der Verbraucher den beabsichtigten Text dieses Vertrages vor wenigstens zwei Wochen von dem Notar erhalten hat.

## I.
## V O R B E M E R K U N G

(1) Das Grundstück Hellkamp 88 / Eidelstedter Weg 59, 20255 Hamburg wurde mit Urkunde vom 4. November 2016 (UR-Nr. 1250/2016 J des hamburgischen Notars Dr. Jens Jeep),

im Folgenden
„**Teilungserklärung**“

in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt. In der Teilungserklärung wurde die Gemeinschaftsordnung für die Wohnungseigentumsanlage festgelegt.

(2) Die genannte Urkunde hat bei Beurkundung in beglaubigter Abschrift vorgelegen. Ihr Inhalt ist den Parteien bekannt. Auf diese Urkunde wird gemäß § 13a BeurkG verwiesen mit der Maßgabe, dass ihr Inhalt auch für diesen Vertrag gilt. Auf Verlesung und Beifügung wurde nach Belehrung verzichtet.

(3) Das Grundstück ist bebaut mit einem Mehrfamilienhaus nebst Garagen- und Gewerbegebäude. Die Teilungserklärung enthält für einzelne Miteigentümer die Befugnis zu Neubau bzw. Ausbau des Dachgeschosses.

(4) Das Garagengebäude soll perspektivisch durch einen Neubau (Wohngebäude) ersetzt werden, welcher im Wesentlichen der Planung gem. **ANLAGE 1** entspricht und ggf. einen Aufzug erhalten soll (**ANLAGE 2**).

(5) Dem Käufer ist der Beschluss der ersten Miteigentümerversammlung bekannt, welcher zu Beweiszwecken dieser Urkunde beigefügt ist. Die dortige Regelung über die beabsichtigten Arbeiten und die Tragung ihrer Kosten durch den Ersteller des Neubaus werden hiermit bestätigt.

Dies vorausgeschickt, schließen die Erschienenen folgenden

## II.
## K A U F V E R T R A G

(1) Der Verkäufer verkauft hiermit

### § 1
### <u>Verkauf</u>

das in 20255 Hamburg, Hellkamp 88, belegene, im Grundbuch des Amtsgerichts Hamburg von

**Eimsbüttel Blatt 21242**

eingetragene Wohnungseigentum, bestehend aus

a) einem Miteigentumsanteil von 499/10.000 an dem Grundstück, Gemarkung Eimsbüttel, Flurstück 2579, in Größe von 522 m², verbunden mit

b) dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichneten Wohnung im 3. Obergeschoss rechts,

mit allen Bestandteilen und sämtlichem Zubehör,

im Folgenden zusammen **Vertragsgegenstand**

an den Käufer zu je ½ Miteigentumsanteil.

(2) Der verkauften Einheit wird gem. § 6 Abs. 1 der Teilungserklärung zu einem späteren Zeitpunkt das Sondernutzungsrecht an einem Abstellraum im Kellergeschoss zugeordnet, was im Grundbuch einzutragen ist. Bis dahin wird dem Käufer ein provisorischer Abstellraum zur Verfügung gestellt.

(3) Mitverkauft und aufschiebend bedingt auf die Übergabe übereignet sind folgen- de beweglichen Gegenstände im Zeitwert von ***:

– ***.

(4) Der Käufer hat den Vertragsgegenstand eingehend besichtigt und kauft diesen in dem altersbedingten Zustand, den dieser bei der Besichtigung aufwies. Der Verkäufer hat den Vertragsgegenstand bis zum Übergabetag auf seine Kosten in diesem Zustand zu erhalten.

(5) Dem Käufer sind die Regelungen der Teilungserklärung über zukünftige Baumaßnahmen und damit verbundene Beeinträchtigungen bekannt, insbesondere betreffend

a) den möglichen Umbau der Bestandswohnungen,

b) den Rückbau der Einheit Nr. 11 und die Errichtung eines mehrstöckigen Neubaus nebst Aufzug gemäß ANLAGE 1,

c) den Ausbau des Dachgeschosses (Einheit Nr. 12),

d) der Abriss bzw. die Vergrößerung vorhandener Balkone bzw. die Errichtung neuer Balkone.

Der Käufer erklärt sich mit diesen Baumaßnahmen ausdrücklich einverstanden, und zwar auch mit eventuellen Eingriffen in das Gemeinschaftseigentum sowie ggf. das Sondereigentum sowie die Sondernutzungsrechte und ggf. einer entsprechenden Änderung der bestehenden Teilungserklärung, auch soweit dabei Miteigentumsanteile verändert werden sollten. Er verpflichtet sich, für eine entsprechende Zustimmung seines Kreditinstitutes Sorge zu tragen.

Bezüglich eines eventuellen Anbaus von Balkonen erklärt sich der Käufer schon jetzt mit einer Kostenregelung einverstanden, wonach das Ständerwerk als solches von allen Miteigentümern zu zahlen ist, die die Möglichkeit der Nutzung eines Balkons haben, die Mehrkosten für die Errichtung der einzelnen Balkone selbst nur jeweils von der Einheit zu tragen sind, die die Nutzung auch tatsächlich begehrt.

(6) Dem Käufer ist das Protokoll der ersten Eigentümerversammlung, insbesondere die darin enthaltenen Regelungen zu den geplanten Renovierungsmaßnahmen und deren Kosten-/ Übernahme bekannt, welches in Kopie als **ANLAGE 3** zu Beweiszwecken beigefügt ist. Soweit die dort genannten Arbeiten nicht bis zum 01.07.2022 erfolgt sein sollten, erhält der Käufer eine Entschädigung in Höhe des auf seinen Miteigentumsanteil entfallenden Anteils der im Beschluss ge- nannten entsprechenden Kosten. Der Erwerber ist in Bezug auf diese Arbeiten von eventuellen Sonderumlagen vom Verkäufer freizuhalten.

(7) Ein Ersatz für eventuelle Mietminderungen aufgrund der mit diesen Arbeiten typischerweise verbundenen Beeinträchtigungen wird nicht geschuldet.

(8) Diese Veräußerung bedarf nicht der Zustimmung des Verwalters, der vom Verkäufer über den Verkauf informiert wird.

(9) Der Käufer ist vor Eigentumsumschreibung nicht berechtigt, über Ansprüche aus diesem Vertrage ohne vorherige Zustimmung des Verkäufers zu verfügen.

## § 2
## Belastungen

(1) Die folgende Belastung im Grundbuch wird übernommen: Abt. II:

lfd. Nr. 1 Baubeschränkung bezüglich Fläche n (Grundriss ON 2) zugunsten von Eimsbüttel Band 184 Blatt 6675 und 6676

(2) Die folgende Belastung im Grundbuch wird nicht übernommen: Abt. III:

lfd. Nr. 2 Finanzierungsgrundpfandrecht des Verkäufers

(3) Der Vertragsgegenstand ist darüber hinaus unbelastet zu verschaffen, ausgenommen solche Rechte, denen der Käufer zugestimmt hat. Eigentümerrechte an eingetragenen Rechten werden mit Eigentumsumschreibung abgetreten.

(4) Baulasten sind dem Verkäufer nicht bekannt. Das Baulastenverzeichnis wurde nicht eingesehen.

(1) Der Kaufpreis beträgt

## § 3
## Kaufpreis

**€ xxxxx**

**(i. W.: Euro xxxxx).**

(2) Der Kaufpreis ist eingehend zum_____zu zahlen, nicht jedoch vor Ablauf von 10 Tagen nach Zugang der Mitteilung des Notars bei dem Käufer, dass folgende Voraussetzungen vorliegen:

a) Eine Auflassungsvormerkung für den Käufer ist im Grundbuch eingetragen.

b) Die zur Wirksamkeit dieses Vertrages ggf. erforderlichen Erklärungen liegen vor.

c) Alle Löschungsunterlagen bezüglich nicht übernommener Rechte liegen auflagenfrei oder so vor, dass die aufgegebenen Forderungen der Gläubiger gemäß der beizufügenden Treuhandaufträge abzulösender Gläubiger aus dem Kaufpreis befriedigt werden können.

d) Die zur vertragsgemäßen Umschreibung des Eigentums erforderlichen Unterlagen liegen vor, ausgenommen die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes bezüglich der Grunderwerbsteuer.

(3) Bei Fälligkeit hat der Käufer zuerst die Zahlung(en) nach den Treuhandauflagen abzulösender Gläubiger vorzunehmen und einen Restbetrag an den Verkäufer auf dessen ihm noch schriftlich oder in Textform aufzugebendes Konto zu überweisen, welcher den Zahlungseingang dem Notar in mindestens Textform unverzüglich bestätigen wird.

(4) Gesetzliche Verzugszinsen (jährlich 5 Prozentpunkte über dem jeweils gültigen Basiszins) wegen verspäteter Zahlung werden zwischen den Parteien direkt abgerechnet.

(5) Soweit der Kaufpreis zur Ablösung von Rechten benötigt wird, ist die Abtretung durch den Verkäufer ausgeschlossen.

## § 4
## Übergabe- und Verrechnungstag

(1) Die Übergabe des geräumten Vertragsgegenstandes erfolgt frei von Nutzungs- rechten Dritter am_____, nicht jedoch vor Kaufpreisbelegung.

(2) Mit dem Übergabetag gehen die Nutzungen und Lasten, die Gefahr eines zufälligen Untergangs oder einer zufälligen Verschlechterung sowie die Verkehrssicherungspflicht auf den Käufer über und werden etwaige Ansprüche gegen Gebäudeversicherungen an diesen abgetreten (Verrechnungstag).

(3) Erschließungs- und Anliegerbeiträge trägt der Verkäufer, soweit Arbeiten bis heute tatsächlich durchgeführt sind. Er erklärt, dass ihm keine Beitragsrückstände bekannt sind.

(4) Der Verkäufer erklärt außerdem, dass ihm weder beschlossene noch bevorstehende Sonderumlagen oder sonstige rückständige Lasten und Kosten bekannt sind.

(5) Der Käufer tritt mit dem Verrechnungstag in die mit dem Vertragsgegenstand verbundenen Rechte und Verpflichtungen ein, insbesondere in die Teilungserklärung.

(6) Der Verkäufer bevollmächtigt den Käufer, die mit dem Vertragsgegenstand verbundenen Rechte ab Verrechnungstag wahrzunehmen, insbesondere das Stimmrecht in der Eigentümerversammlung auszuüben.

## § 5
## Haftungsausschluss bei Mängeln

(1) Der Verkäufer übernimmt wegen der Flächenmaße, des Feuerversicherungswertes, etwaiger offener und verborgener Mängel des Vertragsgegenstandes sowie nicht im Grundbuch eingetragener Nutzungsbeschränkungen keine Haftung. Er erklärt, dass ihm nicht aufgedeckte wesentliche Mängel oder Nutzungsbeschränkungen nicht bekannt sind, insbesondere gegenwärtiger oder früherer Schwamm- oder Hausbockbefall, verbaute gesundheitsgefährdende Stoffe, erhebliche Bodenverunreinigungen oder Baulasten.

(2) Vorstehende Haftungsbeschränkungen gelten nicht für arglistig verschwiegene Mängel sowie für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn der Verkäufer Pflichtverletzungen zu vertreten hat, und für sonstige Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers beruhen. Einer Pflichtverletzung des Verkäufers steht die eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

## § 6
## Kostentragung

(1) Die Kosten der Bewilligung und der Eintragung der Löschung nicht übernommener Belastungen sowie Kosten für die Beachtung von Treuhandauflagen abzulösender Gläubiger trägt der Verkäufer.

(2) Alle übrigen mit diesem Vertrage und dessen Ausführung verbundenen Kosten einschließlich Grunderwerbsteuer trägt der Käufer.

## III.
## KAUFPREISFINANZIERUNG / VOLLMACHT ZUR VORWEGBELEIHUNG

(1) Der Notar hat darüber belehrt, dass die den Kaufpreis finanzierenden Kreditinstitute in der Regel als Sicherheit die Haftung mit dem Grundbesitz sowie zusätzlich die persönliche Haftung des Darlehensnehmers mit dem gesamten Vermögen sowie die Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung in Grundbesitz und sonstiges Vermögen verlangen.

(2) Der Verkäufer erteilt sein Einverständnis und bevollmächtigt den Käufer, den Vertragsgegenstand noch vor Eigentumswechsel mit Grundpfandrechten (Grundschulden, Hypotheken) in beliebiger Höhe nebst banküblichen Zinsen und Nebenleistungen zu belasten sowie der sofortigen Zwangsvollstreckung gem. § 800 ZPO zu unterwerfen.

(3) Mehrere Käufer bzw. die Gesellschafter einer erwerbenden Gesellschaft bürgerlichen Rechts werden jeweils einzeln bevollmächtigt und bevollmächtigen sich zudem auch gegenseitig zur Grundpfandrechtsbestellung und zur Über-

nahme der persönlichen Haftung (Schuldanerkenntnis oder Schuldversprechen) nebst jeweiliger Zwangsvollstreckungsunterwerfung sowie zur Abgabe von Zweckerklärungen und Rangbestimmungen.

(4) Bis zur Eigentumsumschreibung oder dem vertragsgemäßen Kaufpreiseingang beim Verkäufer dürfen Finanzierungsgrundpfandrechte zum Schutz des Verkäufers allein zur Sicherung des tatsächlich an diesen ausgezahlten und von dem Gläubiger finanzierten Kaufpreises dienen, worauf der Notar die Gläubiger gesondert hinzuweisen hat.

## IV.
## H I N W E I S E D E S N O T A R S

(1) Der Vertrag muss alle Abreden und den tatsächlichen Kaufpreis enthalten, um die Wirksamkeit zu garantieren.

(2) Der Käufer wird erst mit Eintragung im Grundbuch neuer Eigentümer.

(3) Verkäufer und Käufer haften kraft Gesetz als Gesamtschuldner für die Grund- erwerbsteuer sowie die Notar- und Gerichtskosten.

(4) Die Eigentumsumschreibung erfolgt nur, wenn die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes bezüglich der Grunderwerbsteuer vorliegt. Eintragungen im Grundbuch können von einem Gerichtskostenvorschuss abhängig gemacht werden.

(5) Der Notar hat keine steuerliche Beratung vorgenommen und übernimmt insoweit keine Haftung.

## V.
## A B W I C K L U N G S A U F T R A G / N O T A R V O L L M A C H T

(1) Die Beteiligten beauftragen die Notare Dr. Jeep, Dr. Kochheim und Dr. Hupka mit der Abwicklung dieses Vertrages und bevollmächtigen diese jeweils einzeln, Grundbuchbewilligungen abzugeben und Anträge – auch getrennt oder eingeschränkt – beim Grundbuchamt zu stellen bzw. zurückzunehmen sowie Erklärungen in Empfang zu nehmen.

(2) Den Notaren sind sämtliche für die Abwicklung erforderlichen Unterlagen einschließlich Grunderwerbsteuerbescheid zuzustellen.

(3) Die Beteiligten verzichten auf ihr eigenes Antragsrecht.

## VI.
## V O L L M A C H T A N N O T A R I A T S A N G E S T E L L T E

(1) Die Beteiligten bevollmächtigen die von einem der oben genannten Notare zu benennenden Notariatsangestellten, je einzeln und befreit vom Mehrfachvertretungsverbot, Grundbucheintragungen aller Art zu bewilligen und zu beantragen sowie Ergänzungen und Änderungen materiell-rechtlicher Art zu erklären.

(2) Die Bevollmächtigten sind auch berechtigt, Grundpfandrechtsbestellungen nebst dinglicher Zwangsvollstreckungsunterwerfung sowie (jedoch nicht für den Verkäufer) Haftungsübernahmen nebst persönlicher Zwangsvollstreckungsnterwerfung vorzunehmen.

## VII.
## VOLLMACHT FÜR DEN VERKÄUFER / NEUBAUER

(1) Der Käufer erteilt dem Verkäufer und dem jeweiligen Eigentümer der Einheiten Nrn. 11 und 12 – jeweils einzeln – mit dem Recht zur Unterbevollmächtigung unter Befreiung vom Verbot der Mehrfachvertretung und über den Tod hinaus **Vollmacht, die Teilungserklärung** vor und nach Eintragung der Auflassungsvormerkung sowie der Umschreibung des Eigentums **zu ändern und zu ergänzen** sowie sämtliche in diesem Zusammenhang erforderlichen oder zweck- mäßigen Erklärungen gegenüber dem Grundbuchamt, Behörden und Privaten abzugeben und entgegenzunehmen. Die Vollmacht berechtigt auch dazu, die Zahl der Wohnungen und Sondernutzungsrechte zu ändern sowie Sonder- bzw. Teileigentum zu bilden und Räumlichkeiten nebst Grundstücksflächen dem Sonder- bzw. Gemeinschaftseigentum abweichend zuzuordnen einschließlich der Übertragung von Miteigentumsanteilen am Grundstück sowie an dem zu bildenden Sondereigentum und Rangrücktritte zu erklären und Rechte in Abt. II des Grundbuchs zu bestellen.

(2) Im **Innenverhältnis** ist der Bevollmächtigte insofern beschränkt, als Änderungen bei wirtschaftlicher Betrachtung Inhalt und Umfang des Sondereigentums des Käufers oder derjenigen Teile des Gemeinschaftseigentums, die ihm zur alleinigen oder zur Mitnutzung zugewiesen sind, nicht mehr als nur unwesentlich beeinträchtigen dürfen. Kosten dürfen dem Käufer durch etwaige Änderungen nicht entstehen.

(3) Die **Vollmacht an den Verkäufer erlischt** frühestens mit Vollzug bereits beurkundeter Erklärungen. Die **Vollmacht an den jeweiligen Eigentümer der Einheiten Nrn. 11 und 12 erlischt** zum 31.12.2020 oder mit Übertragung sämtlicher umgeschriebener Einheiten an Dritterwerber.

(4) Sämtliche Einschränkungen der Vollmacht gelten lediglich im Innenverhältnis. Das Grundbuchamt ist von jeder Prüfungspflicht befreit.

**(5) Der Vollmachtgeber verpflichtet sich zudem, im Falle einer Übertragung des Eigentums vor Erlöschen dieser Vollmacht diese auch von dem Erwerber bestätigen und wiederholen zu lassen.**

## VIII.
## VOLLMACHTSAUSÜBUNG

(1) Von sämtlichen Vollmachten kann nur vor einem der oben genannten Notare Gebrauch gemacht werden.

(2) Die sonstigen Voraussetzungen für die Ausübung der Vollmachten sind vom Grundbuchamt nicht zu prüfen.

## IX.
## V O R M E R K U N G / L Ö S C H U N G S Z U S T I M M U N G

(1) Die Eintragung einer **Vormerkung** zur Sicherung der Ansprüche des Käufers auf Eigentumsübertragung wird hiermit **bewilligt**, welche **auflösend bedingt** ist auf den **Antrag auf Löschung** der Vormerkung durch einen der oben genannten Notare, welcher nicht mit dem Umschreibungsantrag gestellt wurde.

(2) Die oben genannten Notare werden unwiderruflich bevollmächtigt und be- auftragt, die Vormerkung

a) **unverzüglich** zur Eintragung zu beantragen,

b) auf Antrag einer Partei zur Löschung zu beantragen, falls der **Rücktritt** vom Kaufvertrag nach Gewährung rechtlichen Gehörs der anderen Partei glaubhaft gemacht und die Rückzahlung bereits gezahlter Kaufpreisteile sichergestellt wurde.

(3) Der Käufer **bewilligt** die Löschung der Auflassungsvormerkung mit Eigentumsumschreibung, sofern keine Eintragungen erfolgt sind oder Anträge vorliegen, denen er nicht in grundbuchmäßiger Form zugestimmt hat.

(4) Der Löschung etwaiger Rechte in Abt. III wird **zugestimmt**.

(5) Nach Eigentumsumschreibung bittet der Käufer um Übersendung eines Grundbuchabdrucks.

## X.
## A U F L A S S U N G

(1) Die Beteiligten sind darüber einig, dass das Eigentum an dem Vertragsgegenstand von dem Verkäufer auf den Käufer übergeht (**Auflassung**), bei mehreren Käufern entsprechend dem in diesem Vertrag vereinbarten Beteiligungsverhältnis. Diese Einigung beinhaltet nicht die Eintragungsbewilligung.

(2) Die oben genannten Notare werden unwiderruflich beauftragt, die Eintragungsbewilligung gegenüber dem Grundbuchamt zu erklären, sobald die Umschreibungsunterlagen vollzählig vorliegen und der geschuldete Kaufpreis belegt ist.

Vorgelesen, genehmigt und unterschrieben:

Verkäufer

Käufer

Notar

## Verwaltervertrag für Wohnungseigentumsanlagen

Wohnungseigentümergemeinschaft:
(postalische Anschrift der Wohnanlage bzw. Grundbuchbezeichnung):
Mustergemeinschaft
Musterstraße 88
89999 Musterstadt
vertreten durch: xxxx

Verwalter: vertreten durch: xxx
Verwaltungsobjekt:
die Verwalterbestellung erfolgte xxxxxxxxx, Email: xxxx
Frau xxx
Musterobjekt
Musterstraße 99 ,98888 Musterstadt
durch die Teilungserklärung vom xxxx
durch Versammlungsbeschluss vom Mustertag ab bis xxxxx

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 Wohnungseigentümergemeinschaft 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 Wohnungseigentümer aus und nimmt deren gemeinschaftsbezogenen Pflichten wahr. Ihr gehört das Verwaltungsvermögen.
Die Wohnungseigentümergemeinschaft 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 Wohnungseigentümergemeinschaft 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 Wohnungseigentümergemeinschaft / 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 Wohnungseigentümergemeinschaft 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 Verwalteraufgaben selbst erfüllen.

Dieser Vertrag unterscheidet zwischen dem Umfang der regulären Verwaltertätigkeit (§ 2), die sich aus den zwingenden gesetzlichen Pflichten des Verwalters gem. den §§ 21-28 WEG ergibt und deren Vergütung mit der pauschalen Grundgebühr abgegolten ist, sowie den besonderen Verwalterleistungen gem. § 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 Wiederbestellung 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 Wohnungseigentümerschaft 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 gem. § 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 gem. § 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 (Kopien/Porto) gehen zu Lasten der Wohnungseigentümergemeinschaft. 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 Verwalter einen 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. Instandsetzungsbe- darfs. Die Begehung findet grundsätzlich einmal jährlich statt, sofern nicht Veranlassung zu einer außerplanmäßigen Bege- hung besteht. Einleitung von Sofortmaßnahmen in dringenden Fällen. Vorbereitung einer Beschlussfassung bei größeren Instandhaltungs- notwendigkeiten.
10. Zur Erfüllung seiner Aufgaben ist der Verwalter nach pflichtgemäßem Ermessen zu folgenden Aufgaben ohne vorherige Be- schlussfassung berechtigt:
a. Ersatzbeschaffungen von Verbrauchsmaterialien (z.B. Reinigungsmittel / Glühbirnen / Streumittel etc.) im notwendigen Umfang.
b. Ersatzbeschaffungen für Geräte (z.B. Rasenmäher/Gemeinschaftswaschmaschinen etc.), wenn im Einzellfall keine höheren Kosten als EUR anfallen.
c. Kleinere bzw. laufende Instandhaltungsmaßnahmen sowie Reparaturen, sofern diese im Einzelfall keine höheren Kosten als 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.

d. 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 EUR für die Dauer von maximal Monaten zu überziehen.

12. Entgegennahme von Willenserklärungen und Zustellung mit Wirkung für bzw. gegen alle Wohnungseigentümer oder die Wohnungseigentümergemeinschaft. Unverzügliche Unterrichtung aller Wohnungseigentümer über die Rechtshängigkeit von Verfahren nach § 43 WEG. Hierfür genügt es, wenn der Verwalter rundschriftlich 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 Wohnungseigentümer- gemeinschaft gem. § 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 Wohnungseigentümergemeinschaft 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. Eigentümerlisten 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.

Die oben ausgewiesene Vergütung je Einheit versteht sich bei Teilnahme aller Eigentümer am Lastschrifteinzugsverfahren für das Wohngeld, Nachzahlungen aus der Jahresrechnung und Sonderumlagen.
Im Falle der Nichtteilnahme erhöht sich die Verwaltergebühr um EUR/Monat (zuzügl. MwSt.) je nicht teilnehmender Einheit auf Grund des erhöhten Buchungs- und Kontrollaufwandes.
Die obige Gesamtnettovergütung erhöht sich
ab um EUR auf EUR ab um EUR auf EUR (jeweils zuzügl. MwSt.)
Sachbezogene Kosten der Eigentümerversammlungen 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 Gemeinschafts- konto zu entnehmen.
Die Umlage der Vergütung richtet sich im Übrigen nach den Bestimmungen der Teilungserklärung/ Gemeinschaftsordnung bzw. nach § 16 Abs. 2 WEG, soweit gem. § 16 Abs. 3 WEG nichts anderes beschlossen wird, mindestens aber xxx EUR (zuzügl. MwSt.) pro Schadensfall.
§ 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 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 EUR (zuzügl. MwSt.).
3. Erledigung aller Formalitäten im Zusammenhang mit einem Eigentümerwechsel, inkl. der etwa erforderlichen notariellen Verwalterzustimmung.
Die Aufwandspauschale beträgt EUR (zuzügl. MwSt.). Die Umlage erfolgt ggf. gemäß den Vereinbarungen der ETG.4
4. Abwicklung von Versicherungsschäden, soweit diese einen Zeitaufwand von mehr als drei Arbeitsstunden erfordern: Die Aufwandsentschädigung beträgt % der von der Versicherung gezahlten Entschädigungssumme,
5. Ausweis der Kosten gem. § 35 a Abs. 1, 2 EStG (haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse, Dienst- bzw. Handwerkerleistungen) in der Jahresabrechnung bzw. durch gesonderte Aufstellung 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 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 Bausumme EUR (inkl. MwSt.) übersteigt.
9. Vorbereitung und Durchführung gerichtlicher Mahn- und Klageverfahren sowie Vertretung der Eigentümer und Teilnahme des
Verwalters an Gerichtsverhandlungen. Kopie- und Portokosten, 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 Buchhaltung einschließlich fehlender Abrechnungen für Zeiträume, in denen ein Dritter das Amt des Verwalters innehatte sowie Nachholung aller erforderlichen Verwaltungstätigkeiten aus diesem Zeitraum sowie Erstellung oder Wiederherstellung fehlender Verwaltungsunterlagen, die zur Durchführung einer ordnungsgemäßen Verwaltung erforderlich und bei Übernahme der Verwaltung nicht vorhanden sind.
12. Sonstige besondere – über die Pflichten nach den §§ 21 - 28 WEG hinausgehende – Verwalterleistungen, die in § 3 nicht geregelt sind.

Zu der/den Ziffer(n) wird ein Zeithonorar vereinbart von: EUR/Std. (zuzügl. MwSt.) für eine Fachkraft,
EUR/Std. (zuzügl. MwSt.) für einen Techniker,
EUR/Std. (zuzügl. MwSt.) für Personen der Geschäftsleitung.
Leistungen nach der/den Ziffer(n)
Vergütung für Leistungen gemäß der/den Ziffer(n)
Für Leistungen nach der/den Ziffer(n) Rechtsanwaltsvergütungsverordnung (RVG).
werden gemäß § 8 Abs. 3 der II. Berechnungsverordnung vergütet. bemisst sich in entsprechender Anwendung der HOAI. erhält der Verwalter eine Vergütung nach den Bestimmungen der
Dem Verwalter sind außerdem alle notwendigen Auslagen zu erstatten.
Für Mahnungen an säumige Eigentümer kann der Verwalter je Mahnung eine Gebühr von 7,50 EUR erheben.

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

**Allgemeine Geschäftsbedingungen**

(1)
Durch Erteilung des Auftrages erklärt sich der Auftraggeber mit den nachstehenden Geschäftsbedingungen einverstanden.
(2)
Ein Auftrag bedarf keiner Form, er kommt auch dadurch zustande, dass unsere Tätigkeit in Anspruch genommen wird.
(3)
Die Annahme unserer Maklerdienste oder unserer Angebotsangaben sowie Auswertung von uns gegebener Nachweise genügen zum Zustandekommen eines Maklervertrages zu diesen Geschäftsbedingungen.
(4)
Wir verpflichten uns, die Aufträge mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns zu bearbeiten und werden alle Unterlagen – soweit mit der Durchführung des Auftrages vereinbar – vertraulich behandeln.
(5)
Der Auftraggeber verpflichtet sich, unsere sämtlichen Mitteilungen und Unterlagen streng vertraulich zu behandeln. Erlangt ein Dritter durch den Auftraggeber bzw. den Empfängeroder mit dessen Billigung Kenntnis von unseren Mitteilungen, oder auch nur der Adresse, und gelangt der Dritte dadurch zu einem Geschäftsabschluss oder sonstigem wirtschaftlichen Vorteil, hat der Auftraggeber an uns die vereinbarte Maklergebühr zu bezahlen, ohne dass es unsererseits eines Schadensnachweises bedarf.
(6)
Vorbehaltlich deren Zustimmung, geben wir auf Anfrage die Namen der jeweiligen Eigentümer bekannt.
(7)
Eine direkte Kontaktaufnahme mit dem Vertragspartner (Eigentümer bzw. Interessent) darf nur mit unserer Zustimmung erfolgen. Von direkten Verhandlungen und deren Inhalt sind wir unaufgefordert zu unterrichten.
(8)
Wir haben Anspruch auf Anwesenheit bei Vertragsabschluss und auf eine sofort zu erteilende Ausfertigung oder Abschrift des Vertrages und aller sich darauf beziehenden Nebenabreden, soweit diese für die Berechnung und Fälligkeit der Maklergebühr von Bedeutung sind. Mündliche Vereinbarungen dieser Art sind uns umgehend bekanntzugeben.

(9)
Falls dem Auftraggeber die durch uns nachgewiesene oder vermittelte Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bereits bekannt ist, muss er uns dies binnen einer Woche nach Erhalt, unter Beifügung des Nachweises, schriftlich zur Kenntnis bringen. Andernfalls kann sich der Auftraggeber auf eine solche Kenntnis nicht mehr berufen.

(10)
Bei Alleinaufträgen ist eine etwaige frühere Objektkenntnis des Auftraggebers (Interessenten) unbeachtlich. Der Auftraggeber hat daher auch in diesem Fall die entsprechende Provision gemäß diesen Geschäftsbedingungen an uns zu entrichten.

(11)
Wir sind berechtigt, auch für den jeweiligen Vertragspartner entgeltlich oder unentgeltlich tätig zu werden.

(12)
Bis auf Widerruf dürfen weitere Objektangebote zugesandt werden. Für alle zukünftig von uns nachgewiesenen Objekte gelten die gleichen Bedingungen.

(13)
Entstehung des Provisionsanspruches:
Mit dem Abschluss eines durch unseren Nachweis und/oder unsere Vermittlung zustande gekommenen Kauf-, Miet- oder sonstigen Vertrages, ist die angegebene Nachweis- bzw. Vermittlungsprovision am Tage des Vertragsabschlusses verdient, fällig und zahlbar.

(14)
Sofern keine Provisionshöhe vereinbart ist, gelten folgende Provisionssätze:
A.)
Bei Kaufverträgen:
Im Inland 6,25%
Im Ausland 3,9%
B.)
Bei Miet-/Pachtverträgen jeweils bezogen auf die Bruttomiete abzüglich Energiekosten:
Im privaten Bereich zwei Monatsmieten; im gewerblichen Bereich drei Monatsmieten.
Im Übrigen gelten die ortsüblichen Provisionssätze.

(15)
Der Provisionsberechnung wird stets der gesamte Wirtschaftswert des Vertrages unter Einschluss aller damit zusammenhängenden Nebenabreden zugrundegelegt. Mit der Provisionszahlung wird die jeweils gültige Mehrwertsteuer zusätzlich fällig (nicht bei Auslandsgeschäften).

(16)
Gelingt dem Verkäufer eine Erhöhung des ursprünglichen oder von uns niedriger ausgehandelten Kaufpreises, so errechnet sich die vorgenannte prozentuale Vergütung aus dem letzten Kaufpreis.
(17)
Der Provisionsanspruch besteht auch dann, wenn wenigstens ein demselben wirtschaftlichen Zweck dienendes Geschäft zustande kommt und dadurch der gleiche wirtschaftliche Erfolg erzielt wird. Dies gilt vor allem dann, wenn der Erwerb des nachgewiesenen Objektes in der Zwangsversteigerung erfolgt oder wenn z. B. anstatt mit dem Eigentümer mit dem Mieter ein Vertrag als Untermietvertrag geschlossen wird.
(18)
Der volle Gebührenanspruch entsteht auch bei Mitverursachung der zustande gekommenen Verträge durch uns.
(19)
Dies gilt besonders für den Fall, wenn mit den von uns nachgewiesenen Interessenten binnen einer Frist von drei Jahren nach Abschluss des ersten von uns vermittelten Vertrages weitere Geschäfte abgeschlossen werden, die in einem wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem zuerst erteilten Auftrag oder den weiter erteilten Aufträgen stehen.
(20)
Ein wirtschaftlicher Zusammenhang ist stets gegeben, wenn die durch uns hergestellte Verbindung zu weiteren Verträgen führt, die nach diesen Allgemeinen Geschäftsbedingungen uns gegenüber provisionspflichtig sind.
(21)
Der Anspruch entsteht auch dann, wenn der Geschäftsabschluss statt durch den Auftraggeber selbst ganz oder teilweise durch dessen Ehegatten oder nahe Verwandte oder Verschwägerte oder solche natürlichen oder juristischen Personen erfolgt, die zu ihm in gesellschaftsrechtlichen, vertraglichen oder wirtschaftlichen nahen Verhältnissen stehen.

(22)
Kommt bei Auslandsgeschäften ein nicht notarieller Vor- oder Hauptvertrag (Kaufversprechen oder Kaufvertrag) zustande, so ist die Provision bereits am Tage dieses Vertragsabschlusses zahlbar.

(23)
Bei verbindlichen, notariellen Kauf- bzw. Verkaufsangeboten ist die volle Provision ebenfalls sofort fällig.

(24)
Der Anspruch besteht auch dann, wenn die Mitursächlichkeit der Maklertätigkeit gegeben ist oder wenn der Vertragsabschluss erst nach Ablauf der Maklertätigkeit erfolgt. Übereinstimmung von Angebots- und Abschlussbedingungen ist nicht erforderlich.

(25)
Schadensersatzansprüche sind uns gegenüber, mit Ausnahme grob fahrlässigen Handelns, ausgeschlossen. Da wir uns bei allen Angaben auf die Informationen Dritter stützen müssen, können wir keine Gewähr für deren Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen. Die Angebote sind freibleibend, da wir keine Gewähr für einen eventuellen Zwischenverkauf übernehmen können.

(26)
Anderweitige Abmachungen erlangen nur durch schriftliche Bestätigung des Maklers Gültigkeit.

(27)
Ist der Auftraggeber Vollkaufmann, eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein öffentlich rechtliches Sondervermögen, so ist für alle sich aus dem Vertragsverhältnis ergebenden Streitigkeiten Hamburg Gerichtsstand. Der gleiche Gerichtsstand gilt, wenn der Auftraggeber keinen allgemeinen Gerichtsstand im Inland hat oder nach Vertragsabschluss seinen gewöhnlichen Aufenthaltsort aus dem Inland verlegt, soweit im internationalen Gerichtsabkommen nichts anderes geregelt ist.

Widerrufsbelehrung für Verbraucher

Widerrufsrecht
Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.
Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.
Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns
SWP Vertriebsservice GmbH & Co. KG, Olbersweg 41 in 22767 Hamburg,
Fax: 040 / 35 77 02 68, Mail: info@swp-group.de
mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.
Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs
Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet. Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen sollen, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Hinweis zum vorzeitigen Erlöschen des Widerrufsrechts
Ihr Widerrufsrecht erlischt bei einem Vertrag zur Erbringung von Dienstleistungen vorzeitig, wenn wir die Dienstleistung vollständig erbracht haben und mit der Ausführung der Dienstleistung erst begonnen haben, nachdem Sie dazu Ihre ausdrückliche Zustimmung gegeben haben und gleichzeitig Ihre Kenntnis davon bestätigt haben, dass Sie Ihr Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch uns verlieren.

# Hinweise & 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 ?**

**Für weitere Fragen und zur Vereinbarung eines Gesprächstermins erreichen Sie uns wie folgt:**

**SWP group**
**Olbersweg 41**
**22767 Hamburg**
**Tel. +49 40 35770257**
**Fax +49 40 35770268**
**Email info@swp-group.de**

**Den Internet-Auftritt der SWP | group finden Sie unter:**

**www.swp-group.de**