

HEUKOPPEL

INVESTITIONSPROSPEKT



H E U K O P P E L

Z U K U N F T W Ä C H S T H I E R .



REALISIERT DURCH DIE:



NDG
BRAMFELD
GMBH & CO. KG





Bramfeld, ehemals eine idyllische Heidelandschaft und Bauernvorort am Rande Hamburgs, vereint das Beste aus beiden Welten: eine ruhige, naturnahe Lage und gleichzeitig eine zentrale Nähe zur Stadt. Trotzdem war Bramfelds Potenzial lange Zeit verborgen. Die ideale Lage, die gute Infrastruktur und die ruhige Atmosphäre machen den Stadtteil eigentlich zu einem begehrten Wohnort. Doch die fehlende Anbindung an das U-Bahnnetz und die damit einhergehende eingeschränkte Verkehrsanbindung bremsen die Entwicklung.

Doch mit der Vernachlässigung ist nun Schluss. Bramfeld erhält endlich die verdiente Aufmerksamkeit und Wertschätzung. Die geplante Anbindung an das U-Bahnnetz durch die U5 im Jahr 2030 markiert einen Wendepunkt und wird Bramfelds Potenzial vollständig entfalten.

Für Investoren eröffnen sich einzigartige Gelegenheiten: Die fortlaufende Entwicklung und Aufwertung des Stadtteils versprechen nicht nur eine zunehmende Nachfrage nach Wohnraum, sondern auch attraktive Renditen bei Immobilieninvestitionen.

Somit steht Bramfeld auf dem Boden einer fruchtbaren Heidelandschaft wortwörtlich in seiner Blüte.

B R A M F E L D
S T E H T
F Ü R
W A C H S T U M .

Prospektherausgeber des vorgesehenen Kaufvertrages über den Kauf von Eigentumswohnungen ist die Firma NDG Bramfeld GmbH & Co. KG. Die in diesem Prospekt angebotene Kapitalanlage richtet sich an Interessenten mit Fokus auf eine langfristige Eigennutzung oder Weitervermietung. Ungeeignet ist die Kapitalanlage für Interessenten mit kurzfristigen festen Renditeerwartungen sowie kurzfristigem Spekulationsmotiv. Unser Angebot zum Erwerb einer Eigentumswohnung in diesem Objekt 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. Die Teilungserklärung, der Kaufvertragsentwurf und der Verwaltervertrag im Prospekt beziehen sich nur exemplarisch auf das Objekt.

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: 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 Mai 2025 erstellt und im Anschluss herausgegeben.

NDG Bramfeld GmbH & Co. KG
Marco S. Pankonin, Geschäftsführer





01 OBJEKT	05
Konzept des Quartiers	06
Highlights des Quartiers	07
Objektüberblick	08
Lageplan	10

02 STANDORT	11
Hamburg	12
Bramfeld	18
Karte & Impressionen	28

03 WOHNUNGEN	39
Impressionen	40
Heukoppel 40	43
Heukoppel 42	49
Heukoppel 44	55
Heukoppel 48	61
Heukoppel 50	68
Jahnkeweg 07	75
Jahnkeweg 09	81
Jahnkeweg 11	87
Jahnkeweg 13	93
Jahnkeweg 15	99
Jahnkeweg 17	105

04 CHANCEN & RISIKEN	111
-----------------------------------	------------

05 STEUERLICHE BETRACHTUNGEN	115
---------------------------------------	------------

06 BAUBESCHREIBUNG	123
-----------------------------	------------

07 ANGEBOT	128
Kaufvertrag	129
Teilungserklärung	137
Änderung der Teilungserklärung	153

08 VERTRÄGE	170
SEV	171
WEG	175
Verwaltungsvollmacht	179

09 REFERENZEN	180
------------------------	------------

10 IMPRESSUM	182
-----------------------	------------

OBJEKT

I N F O R M A T I O N E N

01



KONZEPT DES QUARTIERS

72

Zum Großteil kernsanierte
Bestandseinheiten

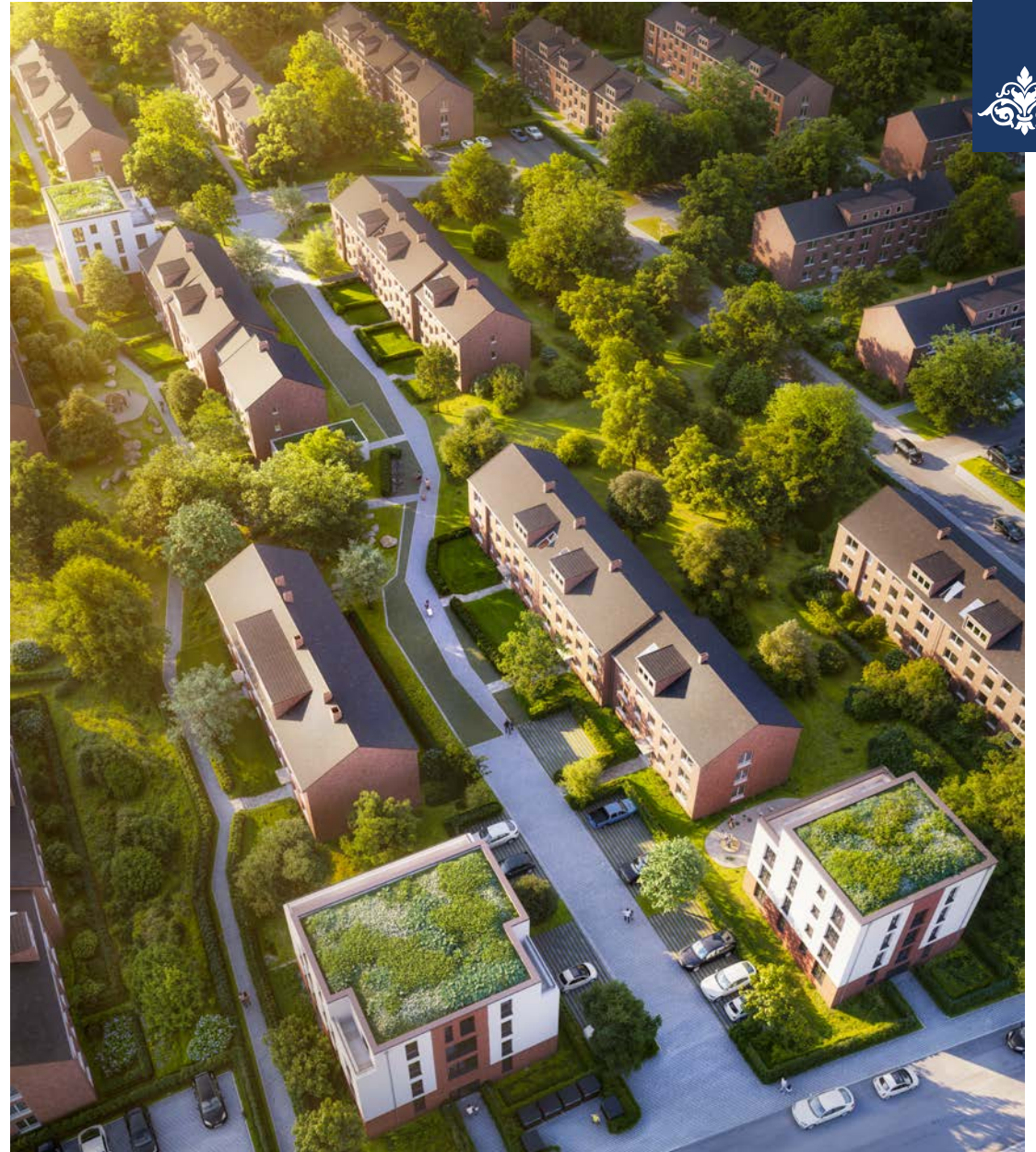
11

Dachgeschossausbauten

27

Neubauwohnungen
im Forwarddeal

OBJEKT



HIGHLIGHTS DES QUARTIERS

OBJEKT

AUSGEZEICHNETE MIKROLAGE

Optimale Anbindung an den ÖPNV, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten. Gepaart mit ruhigen Wohnstraßen sowie vielen Sport- und Grünflächen.

HOHES WERT- STEIGERUNGSPOTENZIAL

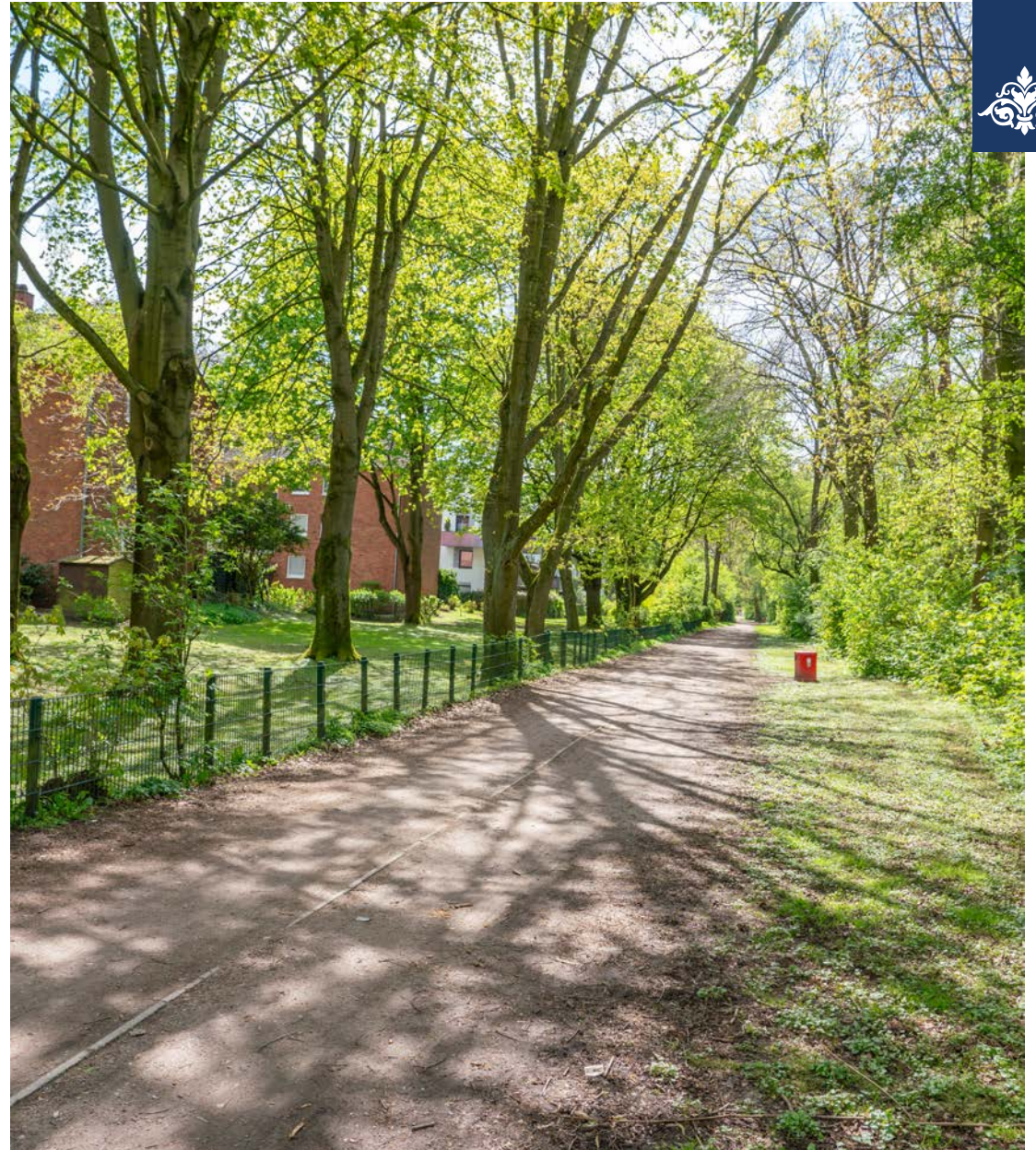
Unterschätztes Bramfeld bietet durch Investitionen und Bevölkerungswachstum großes Wertsteigerungspotenzial.

GEWACHSENE STRUKTUREN

Historische Entwicklung und gewachsene Strukturen schaffen ein starkes Gemeinschaftsgefühl und Lebensqualität.

IDEALER WOHNUNGSMIX

Bestand, sanierter Bestand, Dachgeschossausbauten und Neubauwohnungen bieten diversifizierte Renditechancen.





QUARTIER

ART DES OBJEKTES

**BESTANDSWOHNUNGEN
DACHAUSBAUTEN (NEUBAU)**

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

ca. 10.522 m²

STELLPLÄTZE

36

WOHNEINHEITEN

83

WOHNFLÄCHE

ca. 5.144 m²

TEILUNG GEM. WEG

JA

BESTAND

ADRESSE

**HEUKOPPEL 40-44, 48-50
JAHNKEWEG 07-17**

ART DES OBJEKTES

BESTANDSWOHNUNGEN
Zur langfristigen Vermietung

WOHNEINHEITEN

72

FLURSTÜCK

8045, 8044

EINHEITENGRÖSSEN

28 - 84 m²

BAUJAHR

1962

VORLÄUFIGER ENERGIEAUSWEIS

42 kWh/(m²·a)

ENERGIETRÄGER

GAS- UND WÄRMEPUMPE

DACHAUSBAUTEN

ADRESSE

**HEUKOPPEL 40-44, 48-50
JAHNKEWEG 07-17**

ART DES OBJEKTES

NEUBAUWOHNUNGEN
Zur langfristigen Vermietung

WOHNEINHEITEN

11

FLURSTÜCK

8045, 8044

EINHEITENGRÖSSEN

48 - 53 m²

BAUJAHR

2025

VORLÄUFIGER ENERGIEAUSWEIS

42 kWh/(m²·a)

ENERGIETRÄGER

GAS- UND WÄRMEPUMPE

OBJEKTÜBERBLICK | BESTAND

OBJEKT

ERWERBSNEBENKOSTEN (ZURZEIT)

5,5% GRUNDERWERBSSTEUER

2% NOTAR- UND GERICHTSKOSTEN

ABSCHREIBUNG

KAPITALANLEGER

BESTAND

50 Jahre **2%** auf Gebäudesubstanz (gem. §7 Abs. 4 EStG)

DACHAUSBAUTEN

Nur in **2025**: Degressive AfA mit anfgl. **5%** (gem. §7 Abs. 5a EStG)

EIGENNUTZER

keine

VERWALTUNG

AUSGABEN: Hausgeld gemäß Erstwirtschaftsplan

Davon u.a. nicht umlegbar:

- SEV-Verwaltung: **23,80€** / WE / Monat brutto
- WEG-Verwaltung: **35,70€** / WE / Monat brutto
- Instandhaltung: **0,25€** / m² / Monat (anfänglich)
- SEV-Verwaltung Stellplatz: **5,95€** / Monat brutto
- WEG-Verwaltung Stellplatz: **5,95€** / Monat brutto
- Kontoführung SEV: **9,00€** / Monat brutto
- Vertragliche Wartungskosten: **max. 25€** / Monat netto (Pauschal)
 - ▶ Die Abrechnung wird jährlich nach Aufwand erstellt und in der Hausgeldabrechnung aufgeführt

RECHTE AUS DEM ERWERB DER VERMÖGENSANLAGE

Der Erwerber erwirbt Eigentum an einer Wohnung gemäß Wohnungseigentumsgesetz sowie den Anspruch auf Verwaltungsdienstleistungen gemäß Teilungserklärung.

Zu weiteren Details wird auf das Kapitel „Steuerliche Betrachtungen“ verwiesen.



OBJEKTÜBERBLICK | LAGEPLAN

OBJEKT



STANDORT

M I C R O & M A C R O

02





H A M B U R G

Hamburg. Eine Stadt, die keine Erklärung braucht. Denn sie spricht für sich selbst. Durch ihre einzigartige Kombination aus Schönheit und hanseatischer Bodenständigkeit beeindruckt sie. Der Hafen, als größter Deutschlands, verleiht der Stadt eine internationale Aura und wirtschaftliche Dynamik, die Investoren aus aller Welt anzieht. Beeindruckende Architektur, reiche Geschichte, ein vielfältiges Gastronomieangebot und weitläufige Grünflächen heben Hamburg auf das Parkett der Weltstädte.

Die Lebensqualität in Hamburg wird durch hervorragende Infrastruktur, erstklassige Bildungseinrichtungen und ein pulsierendes Geschäftsleben ergänzt. Nicht umsonst zählt Hamburg zu den lebenswertesten Städten der Welt.

In dieser Stadt verbinden sich Tradition und Moderne auf harmonische Weise, was sie zu einem idealen Standort für zukunftsorientierte Investitionen macht.

HAMBURG IST GROSS.
WARUM SOLLTEN IHRE
ANSPRÜCHE DANN KLEIN SEIN?

STANDORT | MACRO

HAMBURG | ÜBERSICHT

EINWOHNER
1.910.000

ZUWACHS
+12% (2011 - 2023)

Ø-BRUTTOEINKOMMEN
50.211€ (2025)

BIP PRO KOPF
79.187€ (2023)
= bundesweiter Topwert

WIRTSCHAFTSWACHSTUM
+5,0% (2024)

KAUFKRAFTINDEX
108,3 (hoch)

LEERSTANDSQUOTE
0,3% (niedrig)

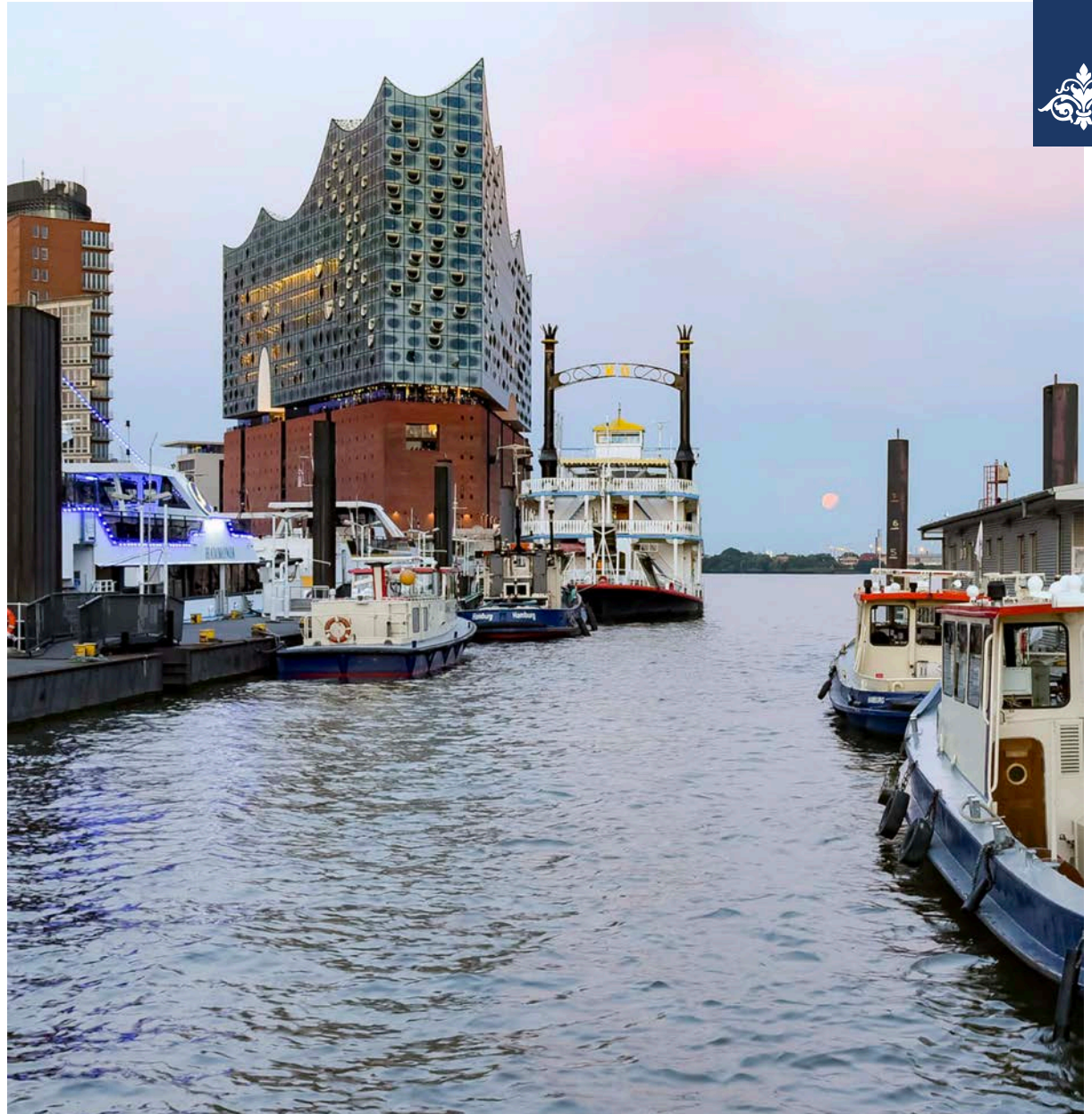
Ø-MIETRENDITE
ca. 3%



Starke Nachfrage bei hohem Mietspiegel

Hamburg ist seit Jahrhunderten das kaufmännische Powerhouse schlechthin und bietet zahlreiche Investitionsvorteile im Immobiliensektor. Die Stadt ist bekannt für ihre begehrten Wohnlagen, die eine hohe Nachfrage nach Immobilien erzeugen. Trotz hoher Mietpreise bleibt die Nachfrage nach Wohnraum in Hamburg ungebrochen. Die hohe Lebensqualität und wirtschaftliche Stärke Hamburgs ziehen ständig neue Bewohner an. Hamburg gehört somit zu den teureren Immobilienmärkten, bietet jedoch eine extrem niedrige Leerstandsquote, was stabile Mieteinnahmen für Investoren sichert.

Das Bevölkerungswachstum, welches Prognosen zufolge bis 2040 um ca. 220.000 Personen zunehmen könnte, verstärkt die Nachfrage nach Wohnraum weiter. Diese wachsende Nachfrage bietet Investoren eine stabile Basis für langfristige Mieteinnahmen und potenzielle Wertsteigerungen ihrer Immobilien. Dazu weist Hamburg ein überdurchschnittliches BIP pro Kopf und einen hohen Kaufkraftindex im Ländervergleich auf, was die Attraktivität des Investitionsstandortes Hamburg nochmal unterstreicht.



Der Wirtschaftsmagnet

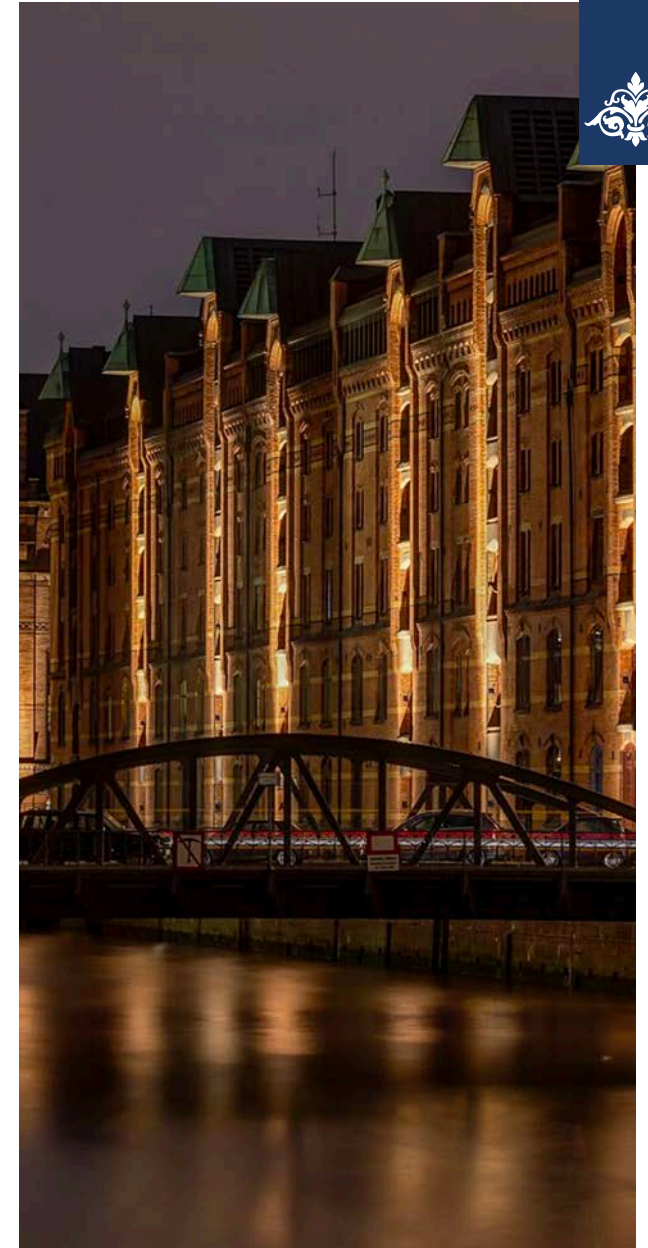
Hamburg besitzt eine über tausendjährige Tradition als Hafenstadt und Handelsplatz und hat sich zu einem vielseitigen und hochspezialisierten Wirtschaftsstandort entwickelt. Die Stadt ist Heimat vieler internationaler Unternehmen wie Airbus, Otto Group und Beiersdorf und bietet mit ihrem bedeutenden Hafen eine zentrale Rolle im globalen Handel. Auch die Innovationskraft in verschiedenen Technologiebereichen - wie der zivilen Luftfahrtindustrie, Windenergie, Laser- und Röntgentechnologie sowie Hafenlogistik - ist ein zusätzlicher Wirtschaftsfaktor.

Mit einem Wirtschaftswachstum von 1,5% im Jahr 2023, über 1.000 Top-Unternehmen und 33 Weltmarktführern ist Hamburg ein führender Wirtschaftsstandort in Deutschland. Die strategische Lage, starke Infrastruktur und ein unterstützendes politisches Umfeld machen die Stadt zu einem idealen Ziel für nationale und internationale Investitionen. Hamburgs diversifizierte und spezialisierte Wirtschaft, gepaart mit hoher Lebensqualität, sichert nachhaltige Renditen und zukunftsorientierte Wachstumschancen für Investoren.

Innovationskraft und Talentförderung

Hamburg besticht durch seine erstklassigen Bildungseinrichtungen und eine lebendige Startup-Szene. Renommiertere Hochschulen wie die Universität Hamburg und die TU Hamburg ziehen über 100.000 Studenten an, die als qualifizierte Fachkräfte und kreative Köpfe die Zukunft der Stadt mitgestalten. Die Stadt hat sich als guter Standort für Startups entwickelt. Junge Unternehmen profitieren von einem umfassenden Netzwerk an Beratungsanbietern oder Forschungseinrichtungen, die ihnen den Weg zum Erfolg ebnen. Hamburg bietet viele Förderprogramme und Finanzierungsmöglichkeiten, die es Start-Ups ermöglichen, von Beginn an schnell zu wachsen.

Ein weiterer Vorteil Hamburgs ist das überdurchschnittlich hohe private Kapital. Viele wohlhabende Hamburger investieren lokal und unterstützen so die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt. Diese enge Verbindung zwischen Bildung, Wirtschaft und Kapital schafft ein unterstützendes und finanzkräftiges Umfeld, das sowohl national als auch international attraktive Investitionsmöglichkeiten bietet.



Pulsierende Weltmetropole

Hamburg gehört zu den Städten mit der höchsten Lebensqualität weltweit und erzielt in Rankings von *Mercer* und *The Economist* stets Spitzenplätze. Die Stadt vereint urbanes Flair mit Natur und Kultur, bietet zahlreiche Parks, Alleen und Wasserwege sowie den größten Anteil an Naturschutzflächen in Deutschland.

Erholung findet man in ausgedehnten Wäldern, am Ufer der Elbe oder der Alster. Hamburgs wunderschöne Wohnviertel und die lebendige Kunst- und Kulturszene bringen die Stadt zum pulsieren. Museen von Weltrang, renommierte Theater, Künstler und Konzerte und die Elbphilharmonie machen Hamburgs kulturelles Profil unverwechselbar.

Internationales Flair und lebendiges Stadtleben prägen Hamburg. Eine vielfältige Gastronomie, ein Shoppingparadies und ein aufregendes Nachtleben machen die Stadt zu einem Magneten. Diese einzigartige Mischung aus Natur, Kultur und urbanem Leben macht Hamburg zu einem idealen Investitionsstandort, der hohe Lebensqualität und vielfältige Freizeitmöglichkeiten bietet.





B R A M F E L D

Mit rund 50.500 Einwohnern zählt Bramfeld zu den bevölkerungsreichsten und beliebtesten Wohnstandorte der Stadt. Die ehemalige Heidelandschaft, die für den Rhabarberanbau bekannt war, hat sich in ein dynamisches Wohnviertel verwandelt.

Im Nordosten gelegen, vereint dieser Stadtteil städtische und dörfliche Elemente, weshalb er als „Dorf in der Stadt“ gilt.

Abseits der Hauptverkehrsstraßen offenbart Bramfeld eine luxuriöse Mischung aus weitläufigen Grünflächen und einer engagierten Gemeinschaft.

Kaum ein anderer Stadtteil in Hamburg wird so sehr unterschätzt wie Bramfeld. Das ist eine Chance. Denn hier finden Sie solide Immobilienpreise mit Aussicht auf langfristiges Wachstum. Auch die Stadt Hamburg erkennt das Potenzial und investiert intensiv in die Infrastruktur Bramfelds. Dieser Standort bietet Ihnen eine hervorragende Gelegenheit, in einen aufstrebenden Markt zu investieren, der sowohl urbanes als auch naturnahes Wohnen vereint.



AUF BRAMFELDS HEIDEN
WUCHS FRÜHER RHABARBER.
NUN WÄCHST HIER IHR VERMÖGEN.

BRAMFELD | ÜBERSICHT

BEZIRK
WANDSBEK

FLÄCHE
10,1 km²

EINWOHNER
53.000

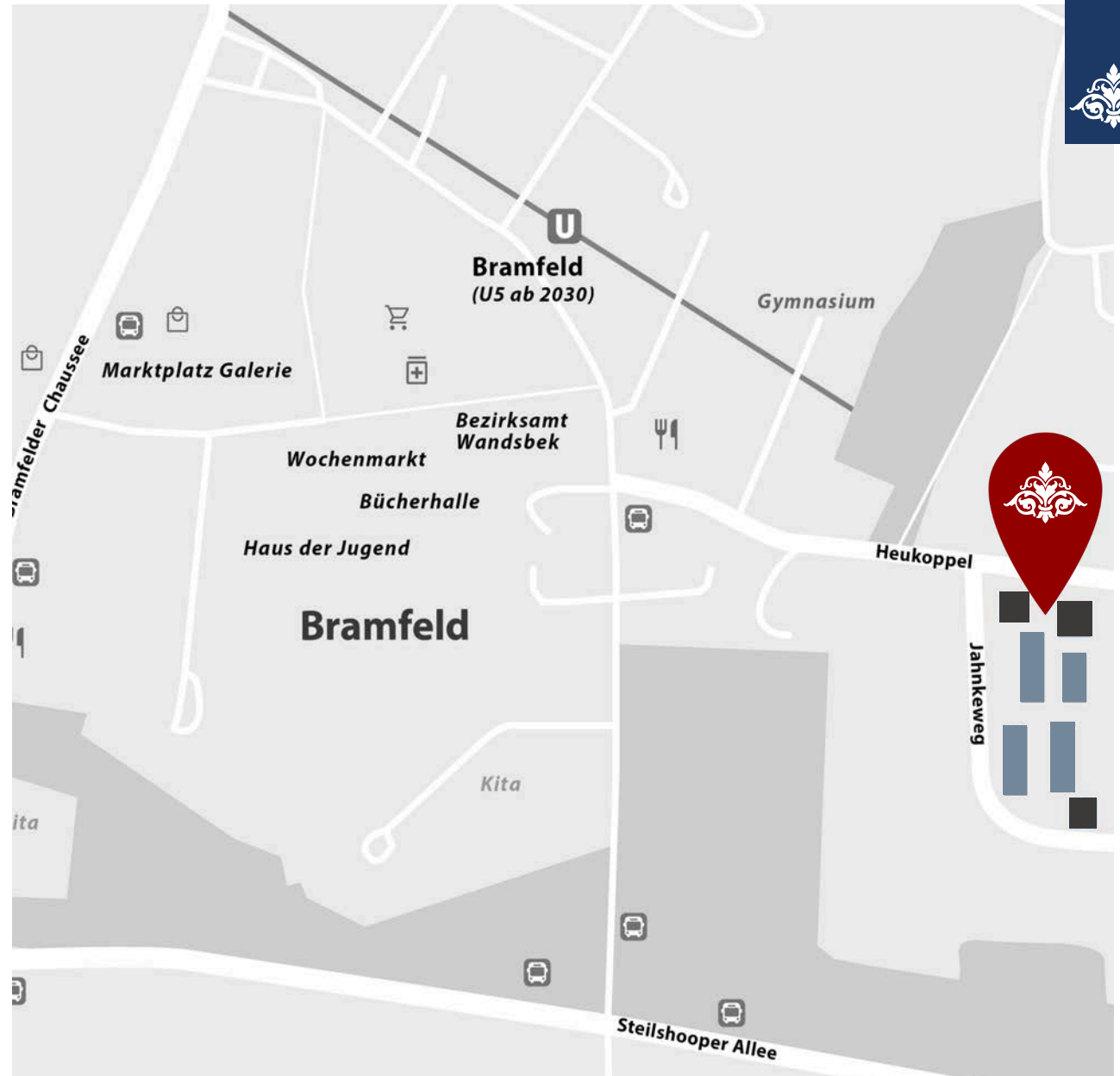
ZUWACHS
+12% (2010 - 2023)

ENTFERNUNG ZENTRUM
ca. 8 km

EINWOHNER PRO KM²
5.240

LEERSTANDSQUOTE
0,9% (niedrig)

Ø-MIETRENDITE
bis zu 3%



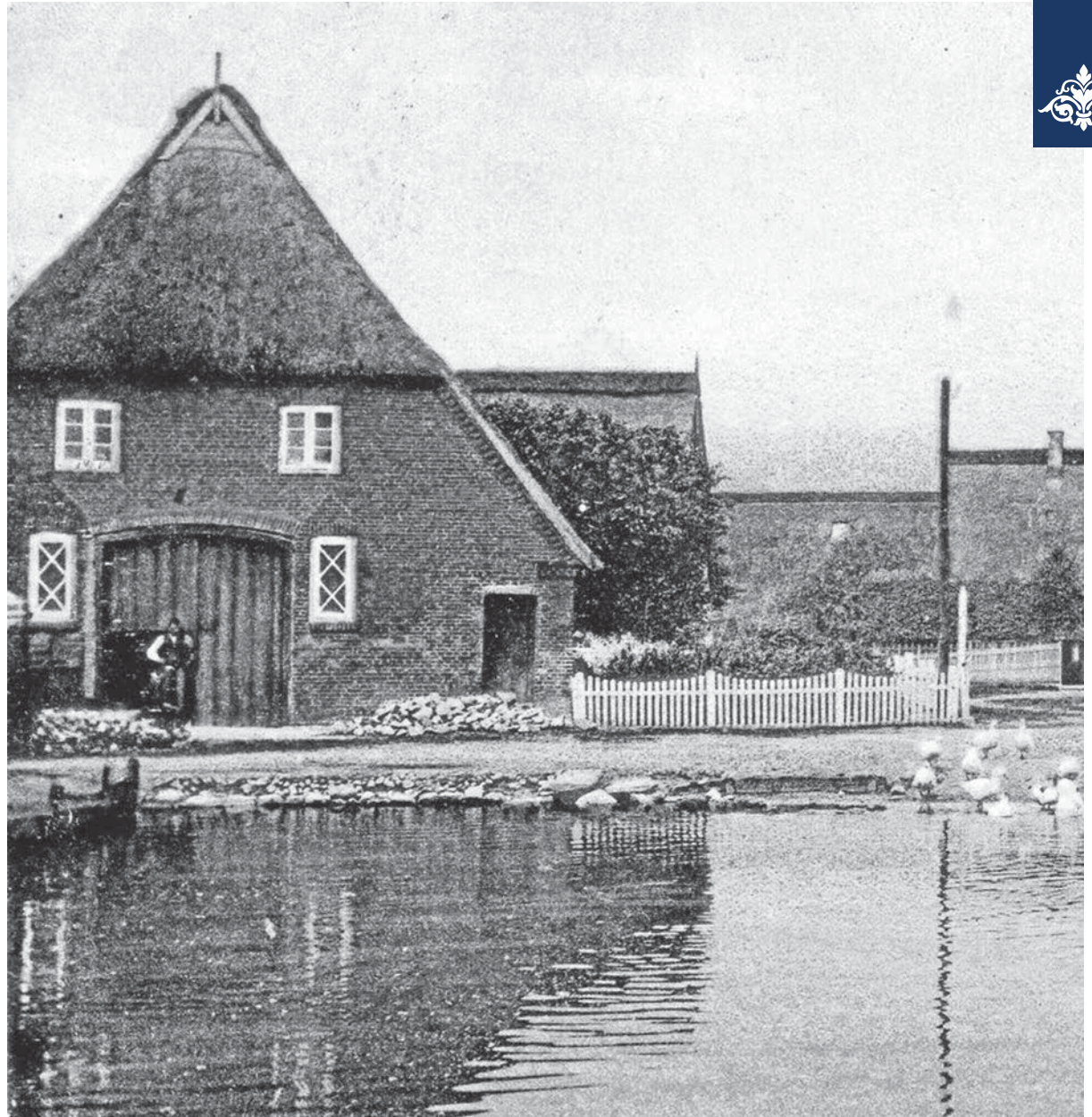


Von einer Heidelandschaft zum Boomstandort

Sie fragen sich, was es mit dem Rhabarber auf sich hat? Bramfeld war einst für seinen Rhabarberanbau bekannt, der im 19. Jahrhundert zum Wahrzeichen des Stadtteils wurde. Die erste Erwähnung Bramfelds geht bis 1271 zurück, abgeleitet vom niederdeutschen Wort für Ginsterbusch.

Bis ins 20. Jahrhundert bewahrte Bramfeld seinen dörflichen Charakter mit zahlreichen Gärtnereien und traditionellen Strohdachhäusern. 1937 wurde Bramfeld Teil der Hansestadt, was zu einer städtischen Entwicklung führte: viele der alten Strukturen wichen neuen Wohnsiedlungen. Dennoch behielt Bramfeld immer seinen ländlichen Charme.

Seit den Achtzigern wird daran gearbeitet, Bramfeld noch attraktiver zu machen. Neue Wohnquartiere sind entstanden, Flüsse wurden renaturalisiert, und das Zentrum erhielt durch ein neues Einkaufszentrum ein frisches Gesicht. So hat sich Bramfeld von einem kleinen Dorf zu einem vitalen Stadtteil Hamburgs entwickelt, der Tradition und Moderne vereint.



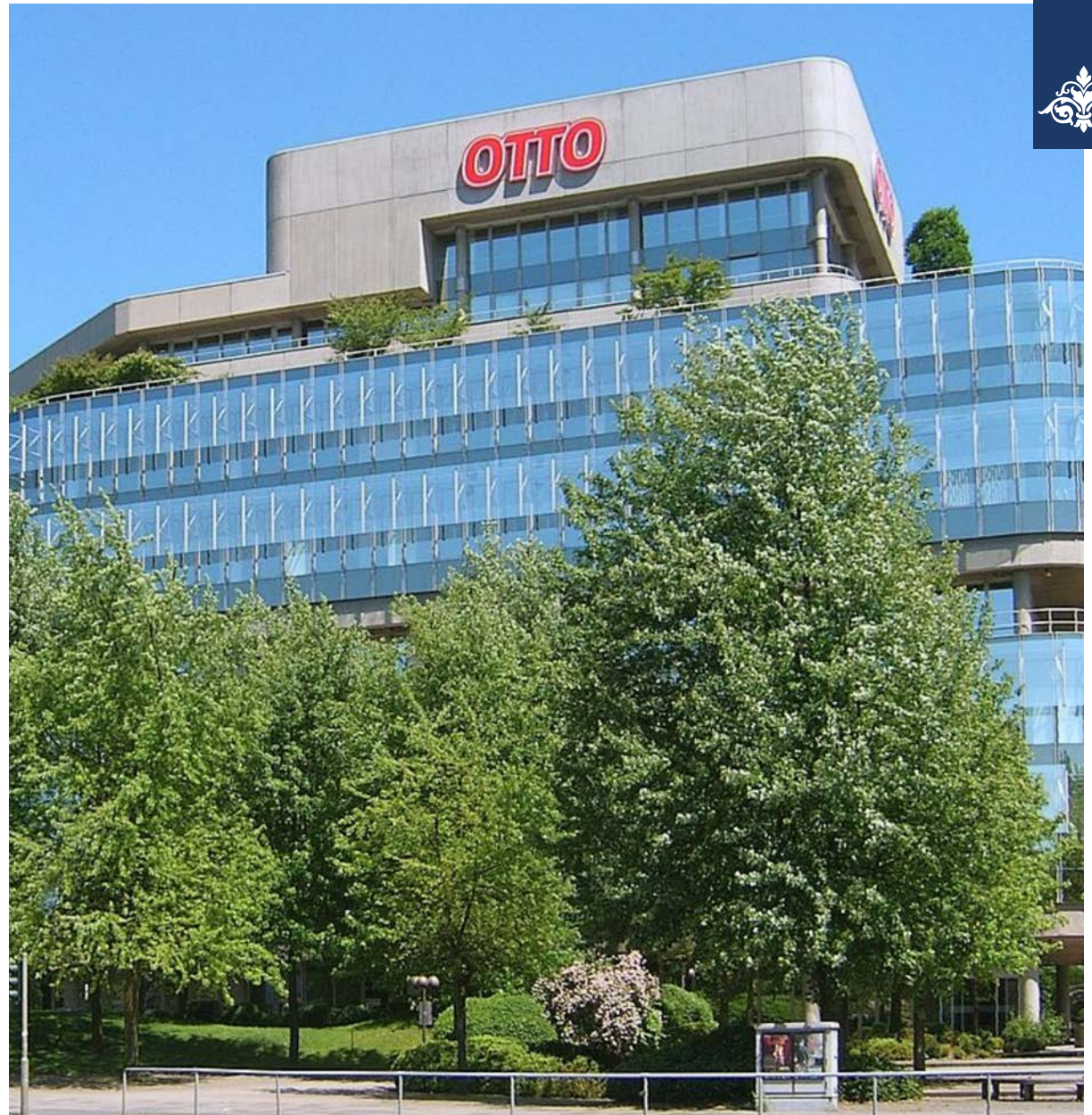


Weltunternehmen in Bramfeld

In Bramfeld haben einige der größten Arbeitgeber Hamburgs ihren Sitz. Der OTTO-Versand, einer der führenden Versandhändler der Welt, ist in Bramfeld ansässig und spielt eine zentrale Rolle in der lokalen Wirtschaft. Das Energieunternehmen Vattenfall sowie rund 90 weitere Unternehmen und Start-Ups tragen zur wirtschaftlichen Stärke des Stadtteils bei.

Bramfeld hat auch eine historische Bedeutung als Keimzelle der einst großen Baumarktkette Max Bahr. Nach der Insolvenz des Unternehmens wurde die große Bramfeld-Filiale erfolgreich vom Bauhaus übernommen. Diese Kontinuität und Anpassungsfähigkeit unterstreichen die Attraktivität Bramfelds für Unternehmensansiedlungen.

Gemischt mit einer florierenden lokalen Wirtschaft bietet Bramfeld neben Arbeitsplätzen, auch ein stabiles Umfeld für langfristige Investitionen. Die strategische Lage und die kontinuierlichen Investitionen in die Infrastruktur machen Bramfeld zu einem attraktiven Ziel für Unternehmen und Investoren, die von der Entwicklung und dem Wachstumspotenzial des aufstrebenden Stadtteils profitieren möchten.



BRAMFELD | GRÜNFLÄCHEN UND RÜCKZUGSORTE

Die grüne Lunge der Stadt

Obwohl Bramfeld teils sehr eng bebaut ist, hat der Stadtteil auch eine andere, überraschend grüne Seite. Kleine Teiche und Seen bieten Naherholung inmitten des städtischen Trubels. Besonders erwähnenswert sind der Alte Teich und der renaturierte Grootmoorteich, die sich harmonisch in das Stadtbild einfügen.

Der nahegelegene Bramfelder See, der sich eigentlich im Nachbarstadtteil Steilshoop befindet, wird von vielen Hamburgern für Spaziergänge und Joggingrunden genutzt. Ein großer Spiel- und Grillplatz zieht im Sommer zahlreiche Familien und Gruppen an, die den See für Aktivitäten im Freien schätzen.

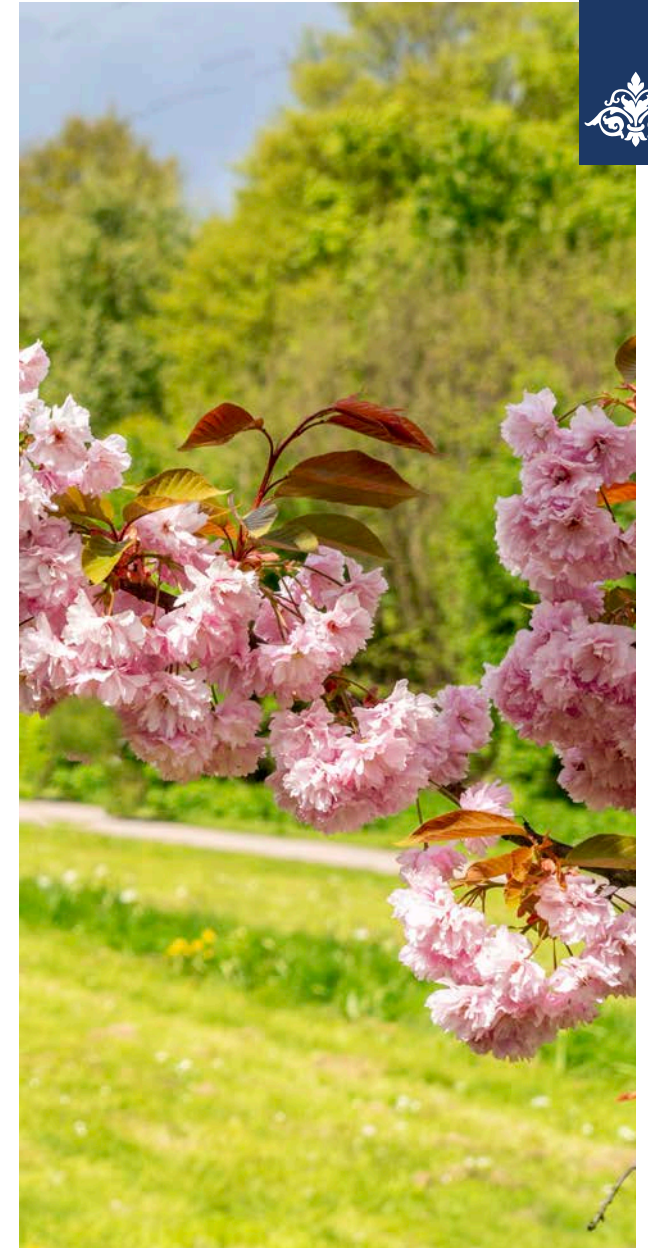
Diese weitläufigen Grünflächen bieten den Bewohner von Bramfeld, aber auch Gesamt-Hamburg wertvolle Rückzugsorte und erhöhen die Lebensqualität im Stadtteil erheblich. Zudem erstrecken sich viele grüne Wege, Kleingärten, Bäche und Teiche wie der Appelhoffweiher und der Grootmoorteich durch den Stadtteil und tragen zu seiner Attraktivität bei.

Bäuerliche Rückzugsorte

Bramfeld bietet zahlreiche Möglichkeiten für Naturliebhaber und Outdoor-Aktivitäten. Das Hamburger Umweltzentrum Gut Karlshöhe im nördlichen Bramfeld hat sich auf das Erleben der Natur spezialisiert. Auf neun Hektar Fläche dreht sich alles um nachhaltige Lebensweise und Umweltschutz. Der Gutshof veranstaltet regelmäßig Hoffeste und private Feiern und beherbergt einen Rundweg, der Besucher an Solargärten, Bienenständen, Bauerngärten und Streuobstwiesen vorbeiführt.

Für Kinder gibt es eine Schafweide mit Pommerschen Landschaften und eine Lichtung mit Zelten und Feuerstelle.

Im Kleinhuis' Gartenbistro können Besucher regionale Speisen genießen, sei es auf der Terrasse oder im Wintergarten. Der Reiterhof Kruse mit seinen großen Wiesen und Koppeln sowie das anrainende Erdbeerfeld verstärken das ländliche Flair - also das „Dorf in der Stadt“ - und machen Bramfeld zu einem idealen Ort für naturverbundene Aktivitäten.



Kulturhighlights und Historie

Bramfeld bietet eine faszinierende Mischung aus Kultur und historischer Architektur. Das Zentrum bildet sich um den Bramfelder Dorfplatz, der noch heute Zeugnis der preußischen Regierungszeit trägt. Hier stehen die historischen Gebäude der ehemaligen Schule und des Rathauses, unweit des modern gestalteten Marktplatzes und des neuen Einkaufszentrums.

Der Bramfelder Kulturladen „Brakula“, in einem 1887 errichteten Bauernhaus, fördert nicht-kommerzielle Kultur- und Bildungsarbeit und bietet zahlreiche Veranstaltungen und Workshops aus den Bereichen Theater, Musik und Literatur an. In dem gelben Gebäude finden von engagierten Bewohnern organisierte Konzerte, Theateraufführungen und Clubabende statt.

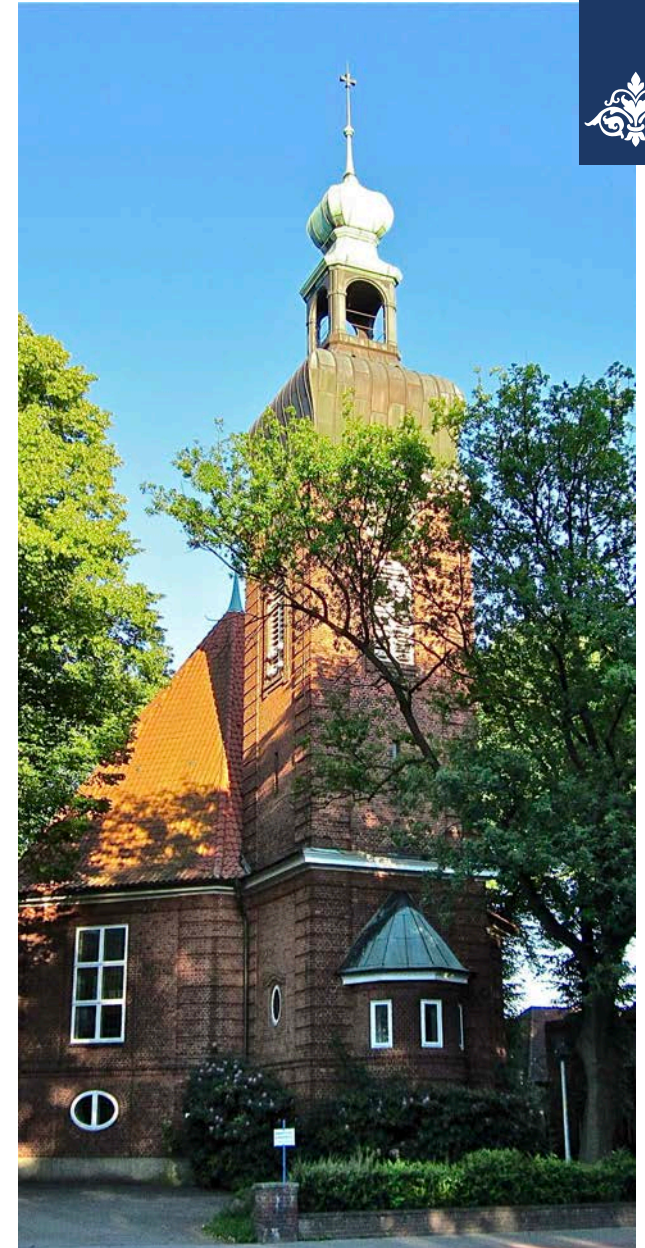
Als erstes und größtes Stadtteilkulturzentrum im Nordosten Hamburgs ist der Brakula ein zentraler Treffpunkt für kulturelle Aktivitäten und Gemeinschaft. Darüber hinaus setzt sich der Brakula für internationale Solidarität und Toleranz in der Kulturarbeit ein.

Architektonische Meilensteine

Bramfeld beeindruckt mit seiner architektonischen Vielfalt. Entlang der Bramfelder Chaussee findet sich eine bunte Mischung aus einfachen Mehrfamilienhäusern und Jugendstilvillen, ergänzt durch zahlreiche Restaurants und kleine Geschäfte. Östlich der Bramfelder Chaussee dominieren ruhige Wohnstraßen mit Einzelhaus- und niedriger Mehrfamilienhausbebauung.

Ein architektonisches Highlight ist die Osterkirche, deren 32 Meter hoher Turm über den Dächern ragt und an die dörfliche Historie Bramfelds erinnert. Seit 2014 ist der Bereich um die Kirche eine autofreie Zone, ergänzt durch eine Kita und ein Gemeindehaus. Die Siedlung Hohnerkamp, entworfen von Hans Bernhard Reichow in den 50ern, erhielt den Beinamen Gartenstadt.

Mit über 1.500 Wohnungen und großzügigen Grünanlagen ist sie ein Meilenstein in der Stadtentwicklung und steht seit 1987 unter Denkmalschutz. Die durchgängige Südwest-Ausrichtung aller Gebäude war für jene Zeit nahezu revolutionär.



BRAMFELD | LAGE UND VERKEHR

Eine hervorragende Verkehrsanbindung

Bramfeld liegt im westlichen Teil des Bezirks Wandsbek. Das Zentrum Bramfelds befindet sich an der Hauptverkehrsader, der Bramfelder Chaussee, wo der Dorfplatz, der Marktplatz und das Einkaufszentrum dicht beieinander liegen. Zur westlichen, südlichen und östlichen Seite bilden die Flüsse Seebek und Osterbek natürliche Grenzen zu den anliegenden Stadtteilen Ohlsdorf/Steilshoop, Barmbek-Nord/Dulsberg und Farmsen-Berne. Im Norden von Bramfeld liegen Sasel und Wellingsbüttel.

Die Hauptverkehrsadern Bramfelder Chaussee und Steilshooper Allee durchziehen den Stadtteil und verbinden ihn effizient mit dem Rest der Stadt. Diese strategische Lage und die gute Verkehrsanbindung gewährleisten eine schnelle Erreichbarkeit aller wichtigen städtischen und regionalen Ziele.

Östlich der Bramfelder Chaussee dominieren ruhige Wohnstraßen mit Einzelhaus- und niedriger Mehrfamilienhausbebauung, die den Stadtteil besonders attraktiv für Familien machen.



BRAMFELD | ÖPNV

Die U5 wird verstärktes Wachstum bringen

Bramfeld ist derzeit überwiegend durch ein umfassendes Busnetz an den öffentlichen Nahverkehr angebunden, was den Stadtteil für viele Bewohner leicht erreichbar macht.

Trotz seiner Größe gibt es jedoch keine direkte U-Bahn-Verbindung, was die Mobilität in und aus Bramfeld etwas einschränkt. Dies soll sich jedoch bald ändern: Nach jahrelangen Planungen wird Bramfeld seine erste vollautomatisierte U-Bahnlinie erhalten. Der Bau des ersten Bauabschnitts der U5 begann 2021. Die endgültige Fertigstellung ist für 2030 vorgesehen.

Die neue U-Bahnlinie wird den Stadtteil noch attraktiver für Bewohner machen. Die U5 wird nicht nur eine direkte Verbindung ins Stadtzentrum bieten, sondern auch Reisezeiten verkürzen und den öffentlichen Nahverkehr insgesamt effizienter gestalten. Diese Entwicklung spiegelt das Wachstum und die Modernisierung Bramfelds wider. In der Zwischenzeit bieten die zahlreichen Buslinien eine regelmäßige Verbindung zu den wichtigsten Zielen innerhalb und außerhalb des Stadtteils.

Detaillierte ÖPNV-Übersicht**U-Bahn****U1**

Haltestellen:
Wandsbek-Gartenstadt (2,9km), Trabrennbahn (3,4km)

U3

Haltestellen:
Wandsbek-Gartenstadt (2,9km)

U5

Fertigstellung vsl. 2030 (0,6km)

Bus**TAG**

8, 18, 26, 27, 37, 118, 166, 171, 168, 173, 177,
270, 277, 368

NACHT

27, 61, 617





Von Reiten, über Kampfsport bis Schwimmen

Bramfeld bietet ein erstklassiges Umfeld für sportliche Aktivitäten und Freizeitgestaltung. Sportvereine, darunter der renommierte Bramfelder SV mit über 4.000 Mitgliedern, bieten ein breites Spektrum an Sportarten.

Neben Fußball gibt es hier noch viel mehr: Kampfsportarten wie Jiu Jitsu, Krav Maga oder Parkour, um nur einige zu nennen. Für Wassersportbegeisterte ist das Bäderland eine hervorragende Adresse. Mit Angeboten wie Aquafitness oder einer 80 Meter-Rutsche bietet es umfassende Freizeitmöglichkeiten für Alle.

Für Kinder bietet Bramfeld viele Spielplätze, die im gesamten Stadtteil verteilt sind. Zudem ist der Reitstall Kruse mit seinem reichhaltigen Angebot ein Highlight für Pferdeliebhaber und bietet weitere attraktive Freizeitmöglichkeiten.

Darüber hinaus gibt es in Bramfeld und Umgebung auch einige moderne Fitnessstudios, welche das sportliche Angebot ergänzen und dafür sorgen, dass alle Altersgruppen aktiv und fit bleiben können.



BRAMFELD | KARTE

EINKAUFEN

- 01 Bramfelder Marktplatz
- 02 Marktplatz Galerie

PARKS UND SEEN

- 03 Bramfelder See
- 04 Hunderauslaufzone
- 05 Alter Teich
- 06 Kiesgrube

SCHULEN

- 07 Johannes-Brahms-Gymnasium
- 08 Stadtteilschule Bramfeld
- 09 Schule Fahrenkrön
- 10 Grundschule Bramfeld

KITAS

- 11 Kita LohkoMotive
- 12 WABE Kita Bramfeld
- 13 Kita Stadtinsel
- 14 Elbkinder Kita
- 15 Kita Abenteuerland

SPORTANGEBOTE

- 16 Bramfelder SV
- 17 Reitstall Kruse
- 18 Bäderland Bramfeld
- 19 Sport & Spa Bramfeld

BEHÖRDEN

- 20 Bezirksamt Wandsbek
- 21 Polizeikommissariat 36

SPIELPLÄTZE

- 22
- 23
- 24

KULTUR

- 25 Osterkirche
- 26 Brakula
- 27 Haus der Jugend

ÖPNV

- 28 Bus | Heukoppel
- 29 Bus | Herthastraße
- 30 Bus | Ellernreihe
- 31 U5 | Bramfeld (ab 2030)

ÄRZTE

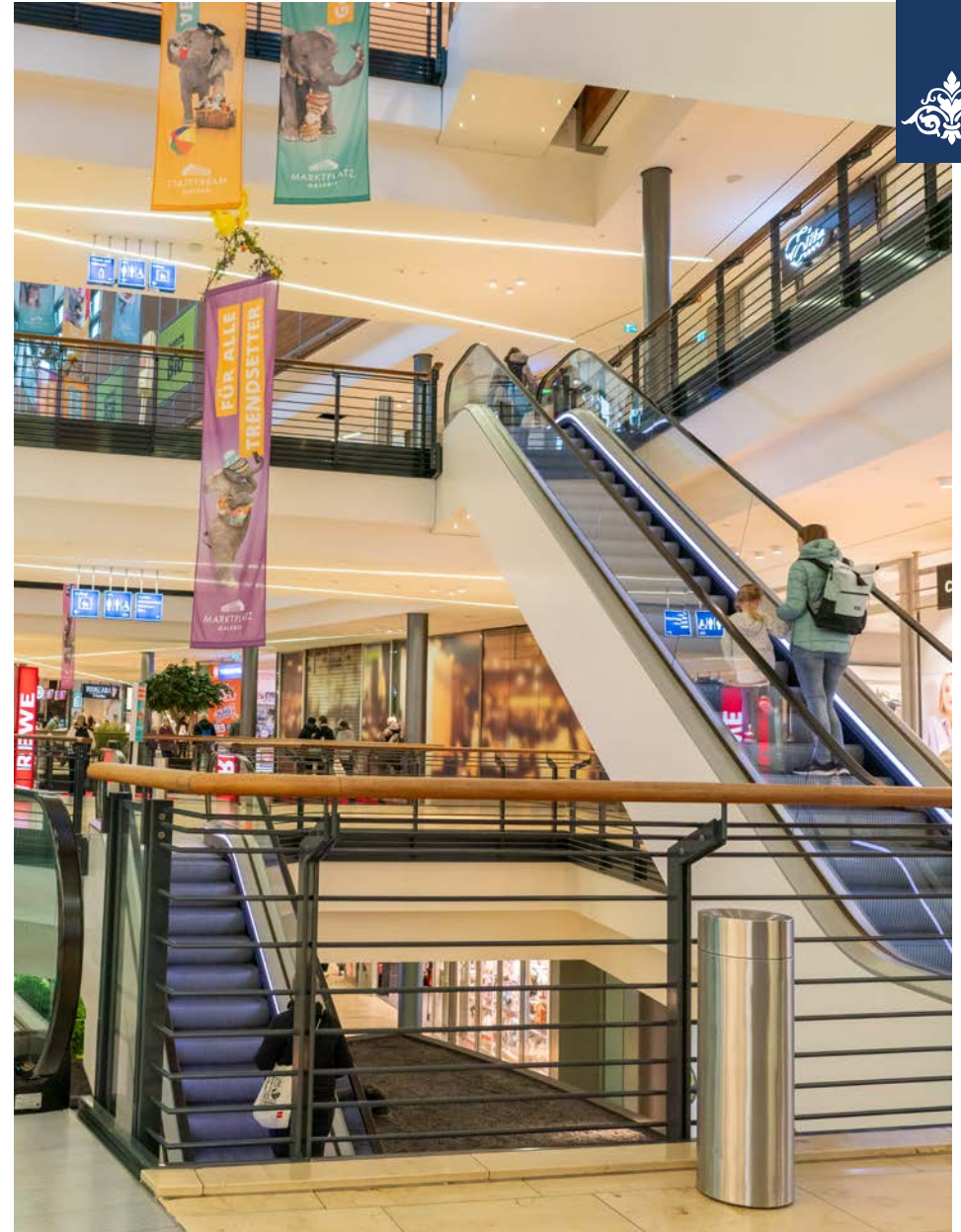
- 32 Ärztehaus
- 33 Tagesklinik

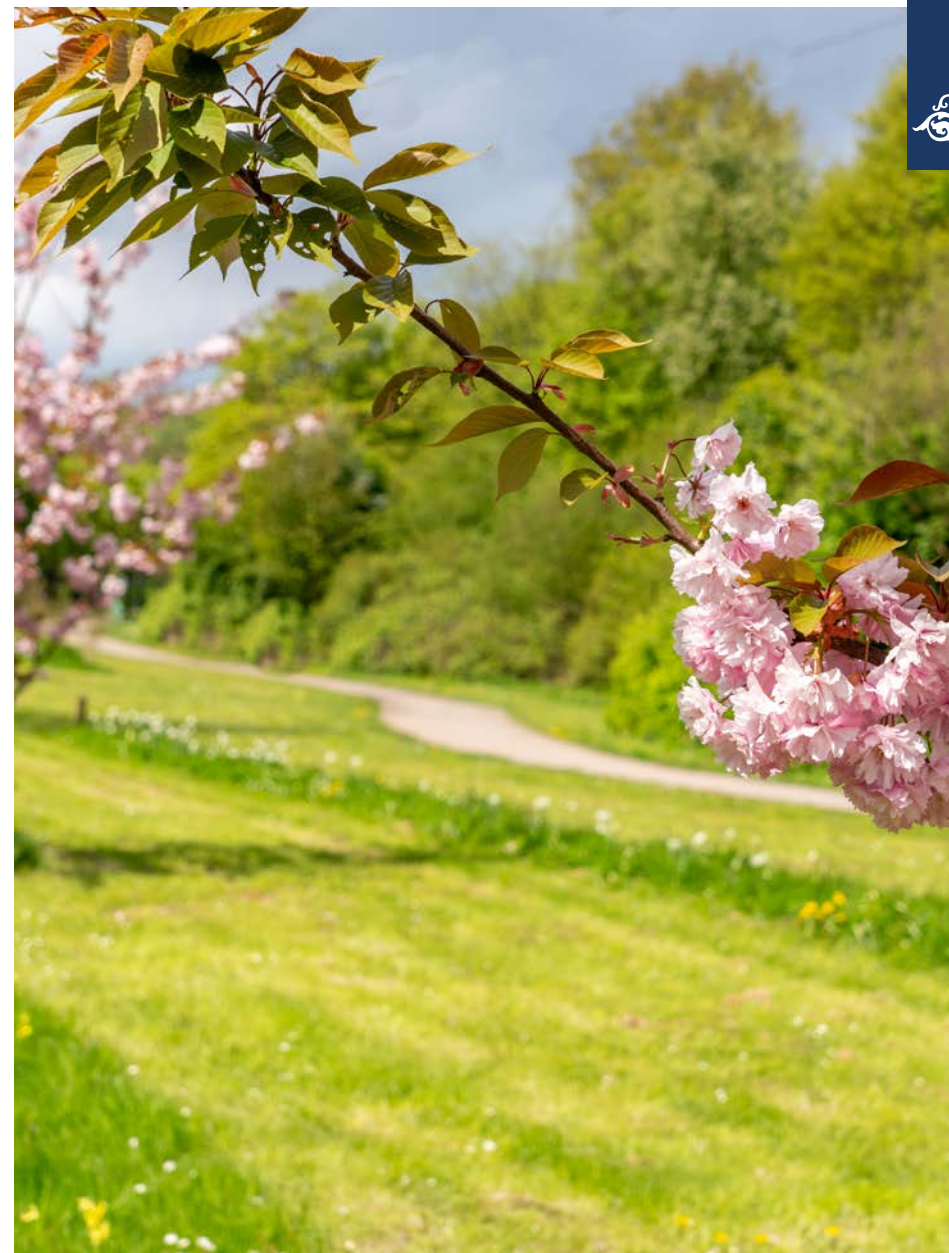
RESTAURANTS

- 34 Zum Hufschlag
- 35 Zum Bräustüberl
- 36 Cordoba
- 37 Taverna Tellis

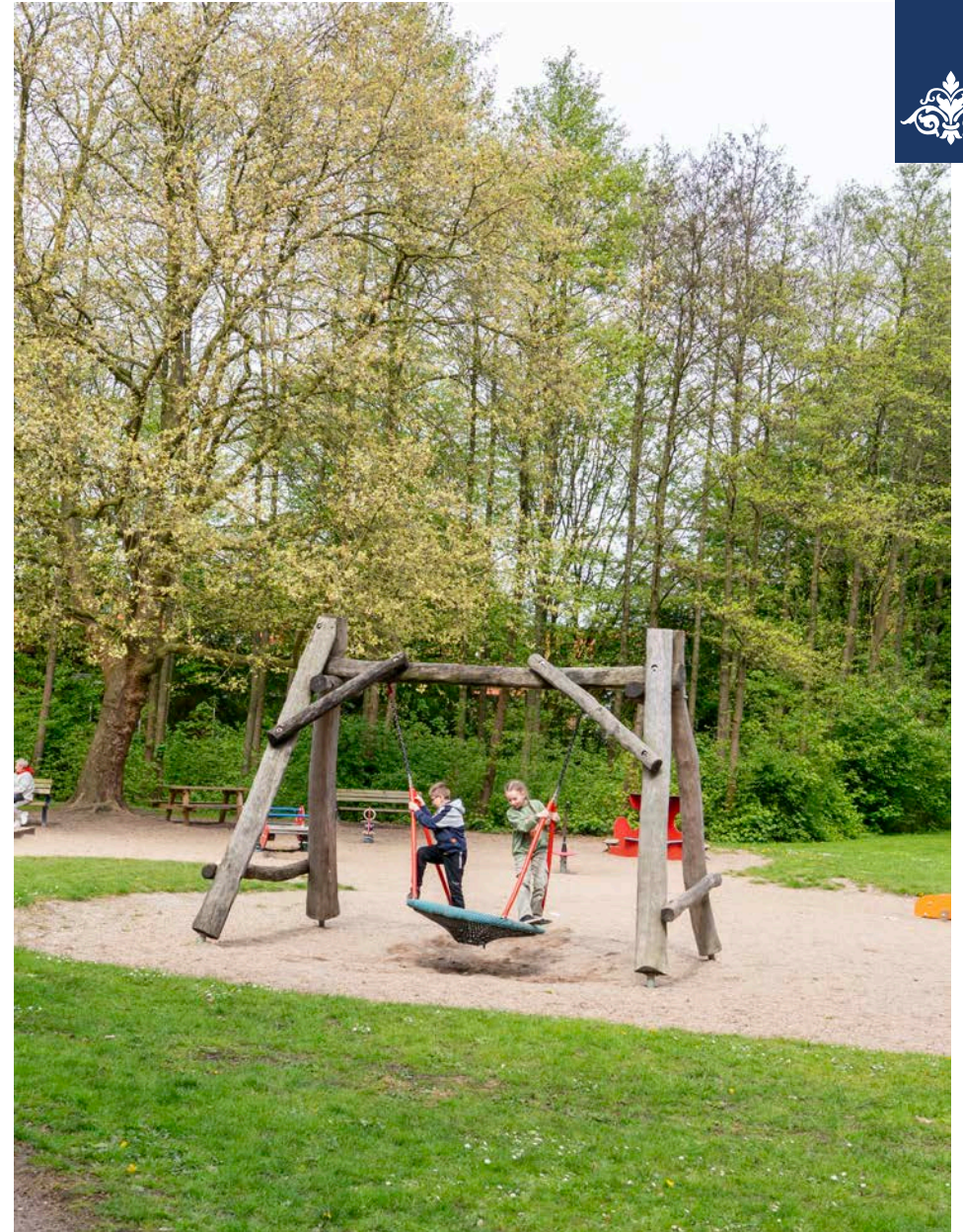


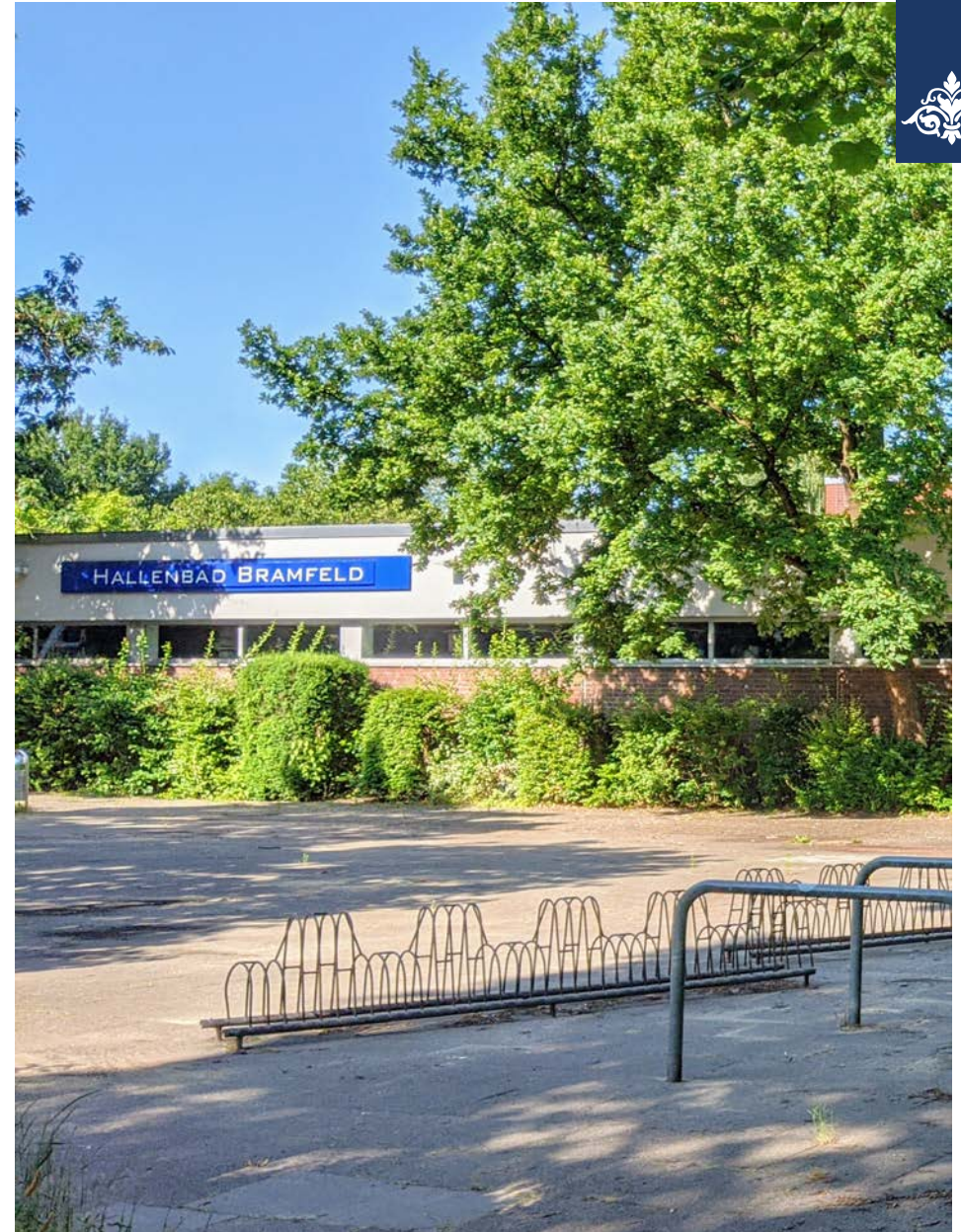


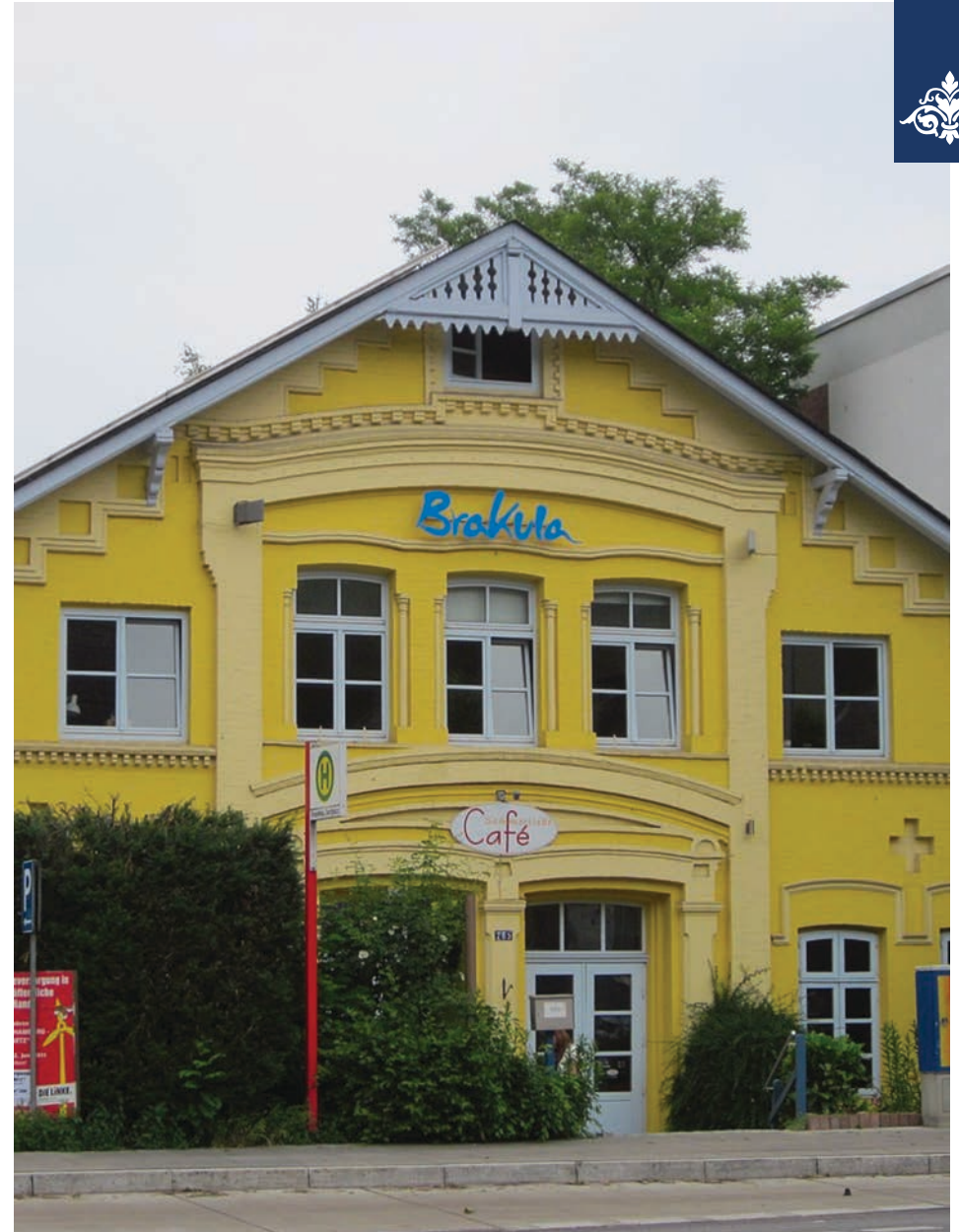


















Quelle: Hochbahn Blog

WOHNUNGEN

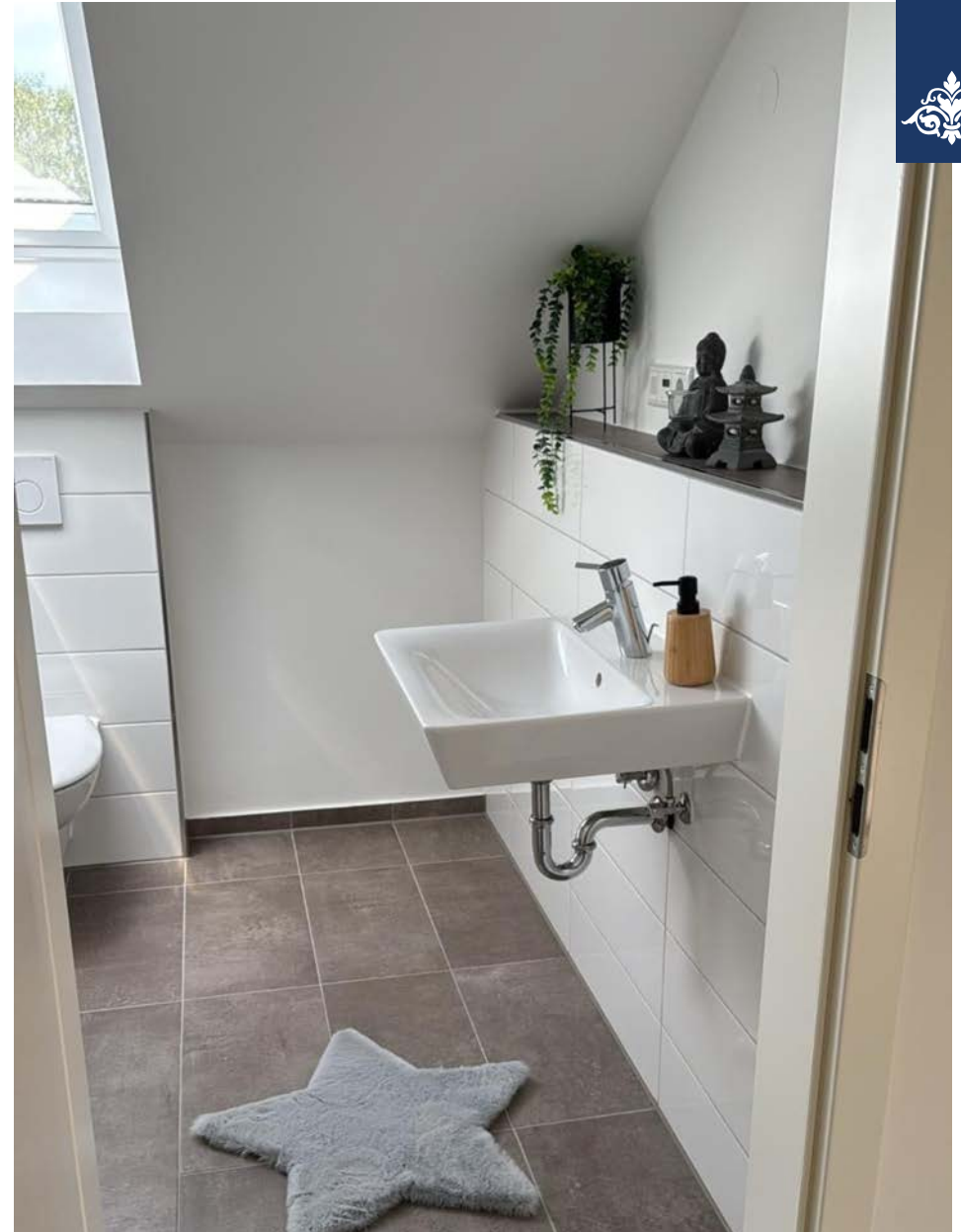
I M P R E S S I O N E N & G R U N D R I S S E

03









OBJEKT 01

HEUKOPPEL 40



WOHNUNGEN

WOHNUNG °01

WOHNUNG °02

WOHNUNG °03

WOHNUNG °04

WOHNUNG °05

WOHNUNG °06

WOHNUNG °07

ETAGE
EG LINKS

ZIMMER
3

WOHNFLÄCHE
67,75 m²

ETAGE
EG RECHTS

ZIMMER
4

WOHNFLÄCHE
81,86 m²

ETAGE
1.OG LINKS

ZIMMER
3

WOHNFLÄCHE
64,43 m²

ETAGE
1.OG RECHTS

ZIMMER
4

WOHNFLÄCHE
79,03 m²

ETAGE
2.OG LINKS

ZIMMER
3

WOHNFLÄCHE
64,96 m²

ETAGE
2.OG RECHTS

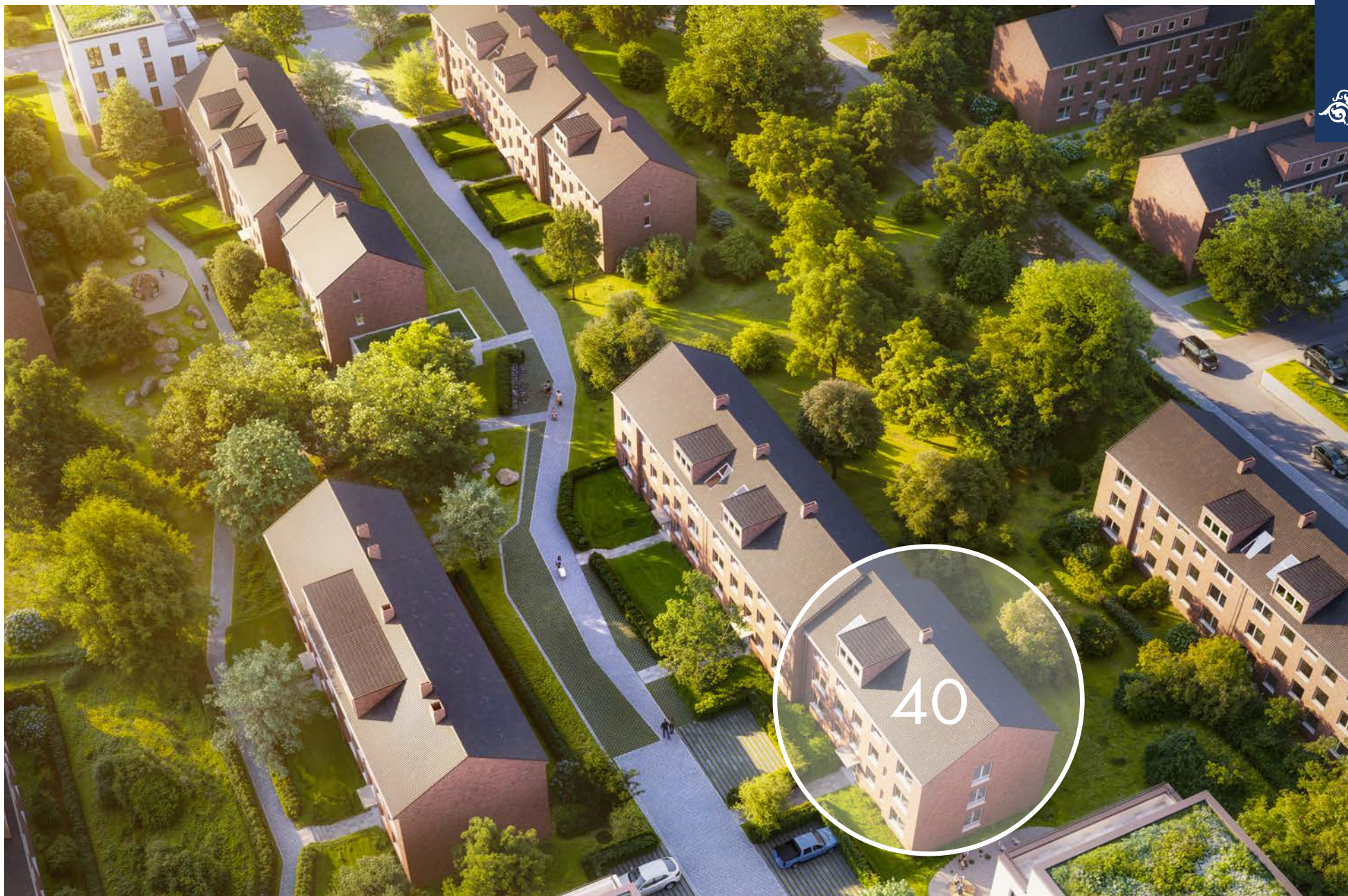
ZIMMER
4

WOHNFLÄCHE
79,03 m²

ETAGE
DACHGESCHOSS

ZIMMER
2

WOHNFLÄCHE
49,57 m²



01 | HEUKOPPEL 40

OBJEKT 01

WOHNUNG °01

HEUKOPPEL 40

EG LINKS

3 ZIMMER

67,75 m²

FLÄCHENDETAILS

ZIMMER 01

20,22 m²

ZIMMER 02

13,58 m²

ZIMMER 03

10,83 m²

KÜCHE

6,20 m²

BAD

4,46 m²

DIELE

5,36 m²

FLUR

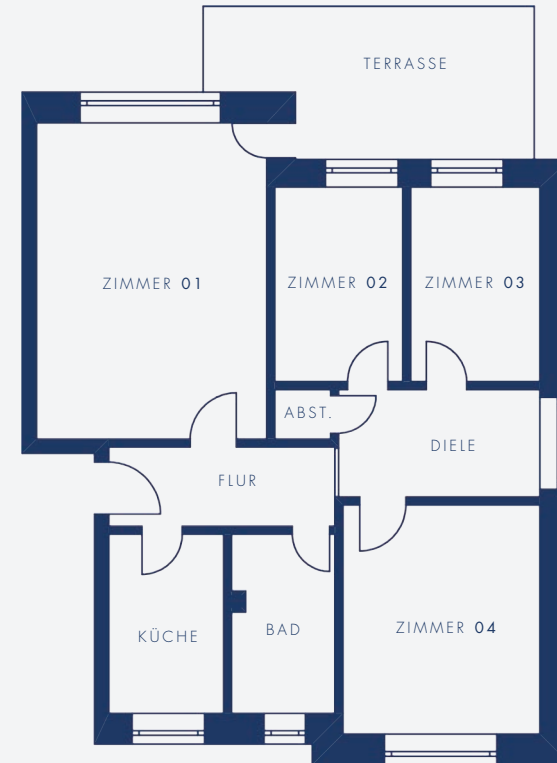
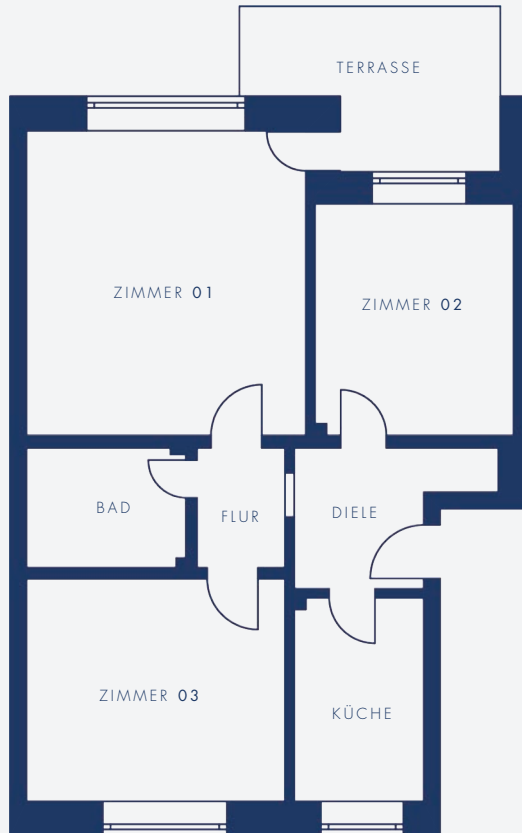
2,90 m²

TERRASSE (50%)

4,20 m²

GESAMT

67,75 m²



WOHNUNG °02

HEUKOPPEL 40

EG RECHTS

4 ZIMMER

81,86 m²

FLÄCHENDETAILS

ZIMMER 01

22,01 m²

ZIMMER 02

7,47 m²

ZIMMER 03

7,58 m²

ZIMMER 04

13,74 m²

KÜCHE

6,24 m²

BAD

5,48 m²

DIELE

5,31 m²

FLUR

6,50 m²

ABST.

0,84 m²

TERRASSE (50%)

6,69 m²

GESAMT

81,86 m²



01 | HEUKOPPEL 40

OBJEKT 01

WOHNUNG °03

HEUKOPPEL 40

1.OG LINKS

3 ZIMMER

64,43 m²

FLÄCHENDETAILS

ZIMMER 01

13,80 m²

ZIMMER 02

20,33 m²

ZIMMER 03

10,97 m²

KÜCHE

6,32 m²

BAD

4,04 m²

DIELE

5,02 m²

FLUR

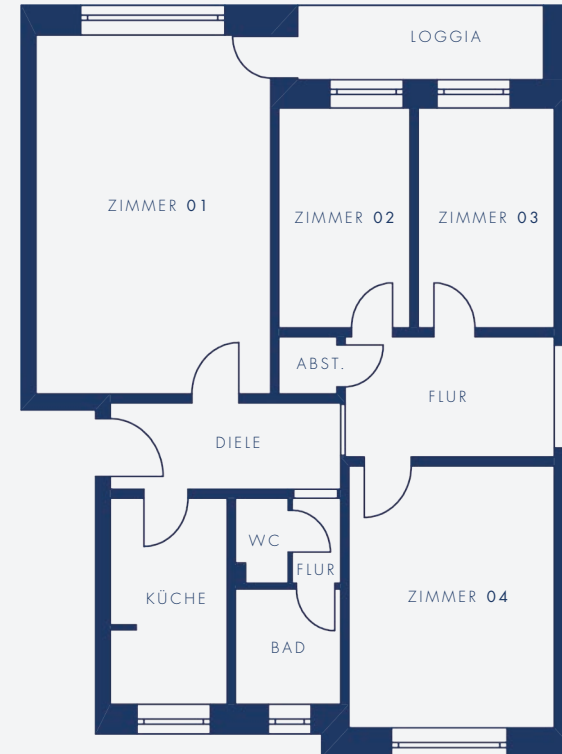
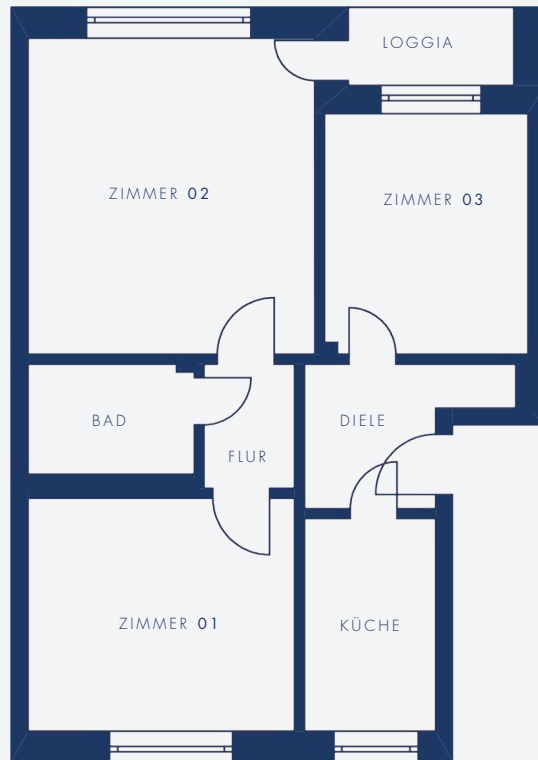
2,51 m²

LOGGIA (50%)

1,44 m²

GESAMT

64,43 m²



WOHNUNG °04

HEUKOPPEL 40

1.OG RECHTS

4 ZIMMER

79,03 m²

FLÄCHENDETAILS

ZIMMER 01

22,29 m²

ZIMMER 02

7,69 m²

ZIMMER 03

7,95 m²

ZIMMER 04

14,24 m²

KÜCHE

6,32 m²

BAD

3,07 m²

DIELE

5,30 m²

FLUR

7,73 m²

ABST.

0,86 m²

WC

1,13 m²

LOGGIA (50%)

2,45 m²

GESAMT

79,03 m²



01 | HEUKOPPEL 40

OBJEKT 01

WOHNUNG °05

HEUKOPPEL 40

2.OG LINKS

3 ZIMMER

64,96 m²

FLÄCHENDETAILS

ZIMMER 01

13,87 m²

ZIMMER 02

20,47 m²

ZIMMER 03

11,03 m²

KÜCHE

6,30 m²

BAD

4,36 m²

DIELE

4,29 m²

FLUR

2,50 m²

ABST.

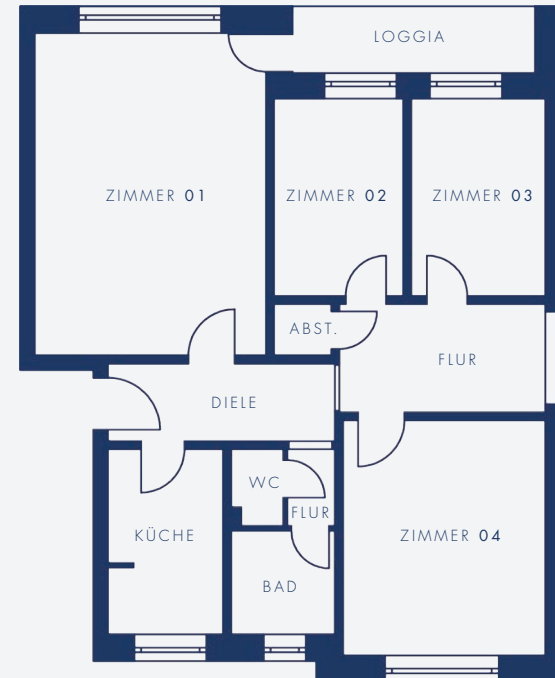
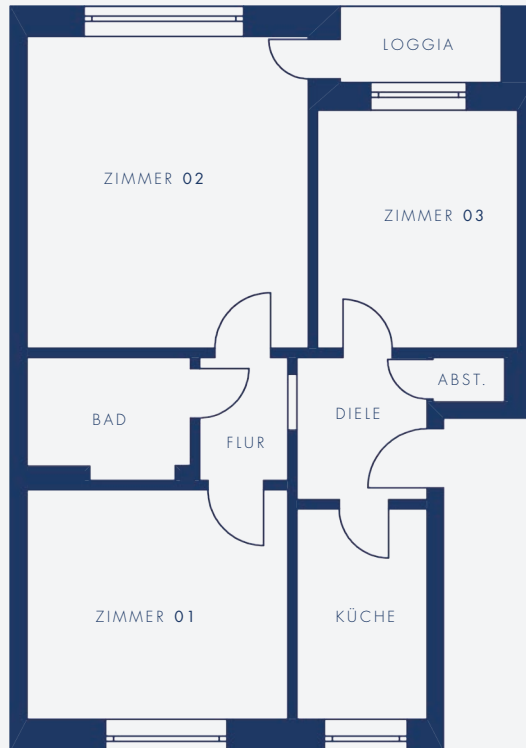
0,74 m²

LOGGIA (50%)

1,40 m²

GESAMT

64,96 m²



WOHNUNG °06

HEUKOPPEL 40

2.OG RECHTS

4 ZIMMER

79,03 m²

FLÄCHENDETAILS

ZIMMER 01

22,29 m²

ZIMMER 02

7,69 m²

ZIMMER 03

7,95 m²

ZIMMER 04

14,24 m²

KÜCHE

6,32 m²

BAD

3,07 m²

DIELE

5,30 m²

FLUR

7,73 m²

ABST.

0,86 m²

WC

1,13 m²

LOGGIA (50%)

2,45 m²

GESAMT

79,03 m²



01 | HEUKOPPEL 40

OBJEKT 01

WOHNUNG °07

HEUKOPPEL 40

DG

2 ZIMMER

49,57 m²

FLÄCHENDETAILS

ZIMMER 01

12,42 m²

WOHNKÜCHE

30,78 m²

BAD

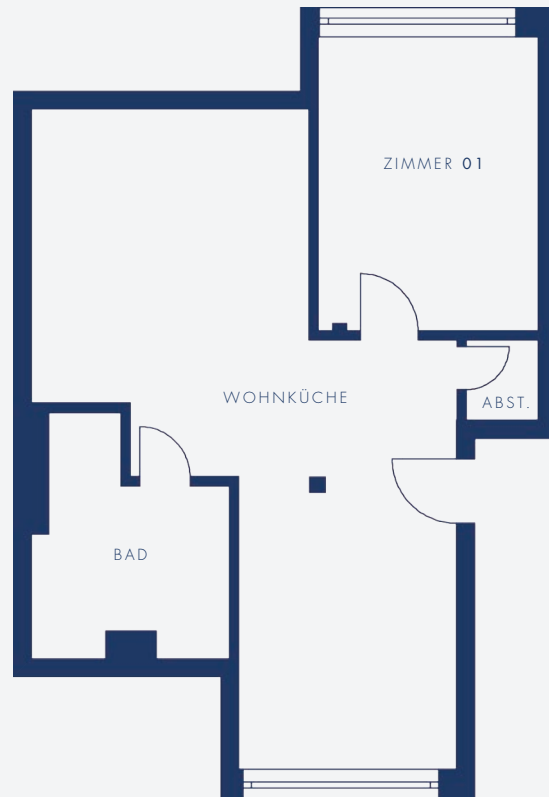
5,25 m²

ABST.

1,12 m²

GESAMT

49,57 m²



OBJEKT 02

HEUKOPPEL 42



WOHNUNGEN

WOHNUNG °08

WOHNUNG °09

WOHNUNG °10

WOHNUNG °11

WOHNUNG °12

WOHNUNG °13

WOHNUNG °14

ETAGE
EG LINKS

ZIMMER
3

WOHNFLÄCHE
66,95 m²

ETAGE
EG RECHTS

ZIMMER
3

WOHNFLÄCHE
70,55 m²

ETAGE
1.OG LINKS

ZIMMER
3

WOHNFLÄCHE
64,13 m²

ETAGE
1.OG RECHTS

ZIMMER
3

WOHNFLÄCHE
65,38 m²

ETAGE
2.OG LINKS

ZIMMER
3

WOHNFLÄCHE
63,85 m²

ETAGE
2.OG RECHTS

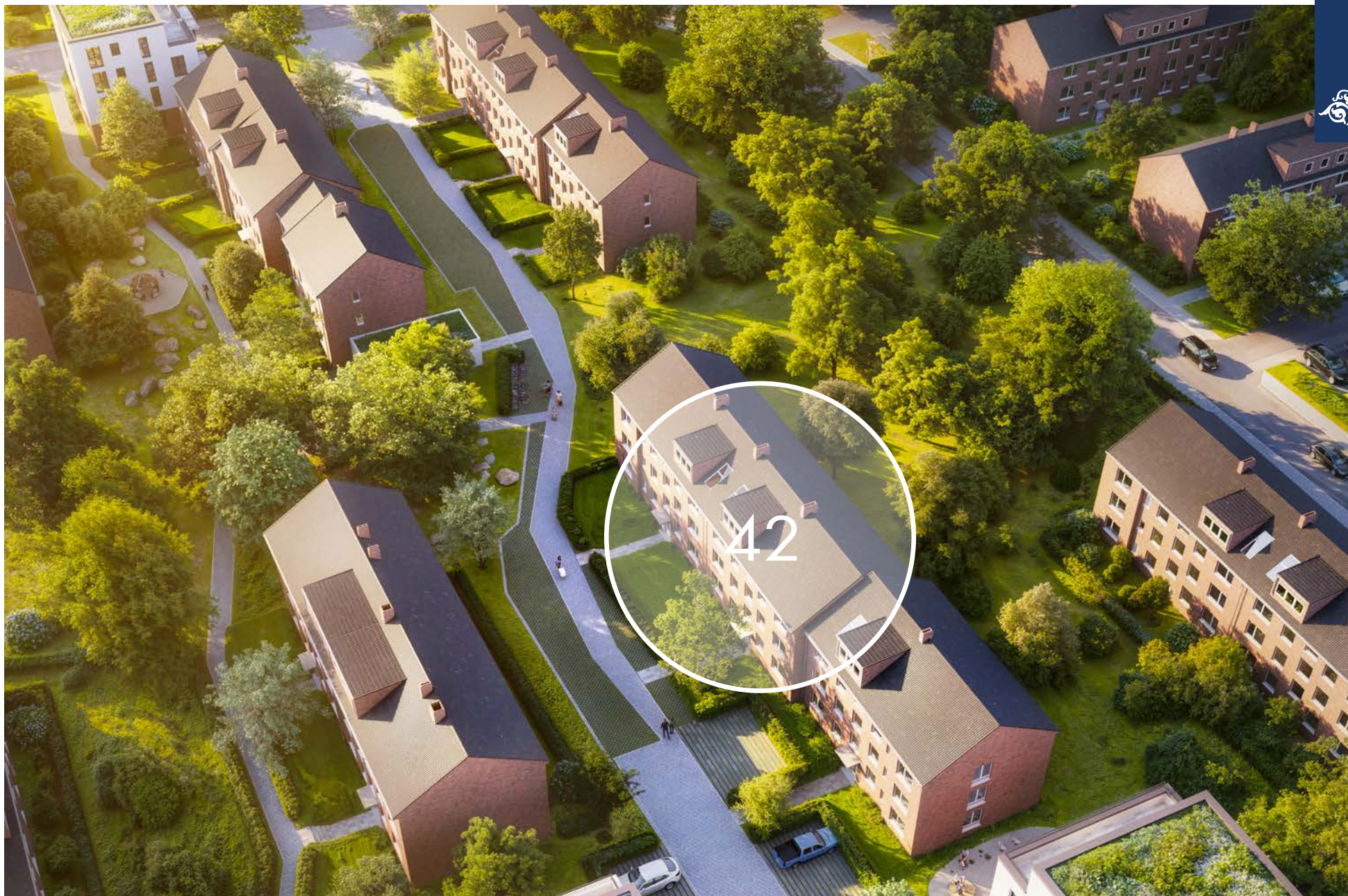
ZIMMER
3

WOHNFLÄCHE
65,70 m²

ETAGE
DACHGESCHOSS

ZIMMER
2

WOHNFLÄCHE
50,28 m²



02 | HEUKOPPEL 42

OBJEKT 02

WOHNUNG °08

HEUKOPPEL 42

EG LINKS

3 ZIMMER

66,95 m²

FLÄCHENDETAILS

ZIMMER 01

13,78 m²

ZIMMER 02

20,23 m²

ZIMMER 03

10,23 m²

KÜCHE

6,29 m²

BAD

4,62 m²

DIELE

4,28 m²

FLUR

2,53 m²

ABST.

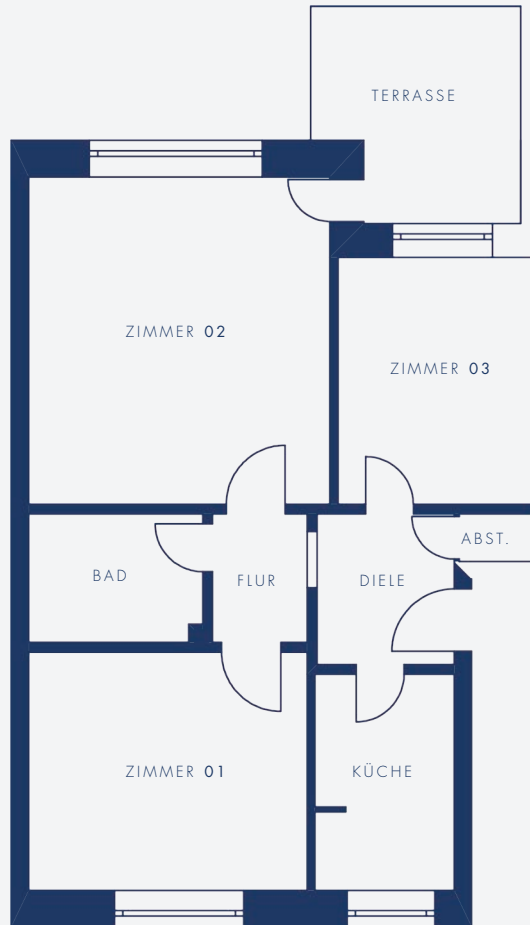
0,74 m²

TERRASSE (50%)

4,25 m²

GESAMT

66,95 m²



WOHNUNG °09

HEUKOPPEL 42

EG RECHTS

3 ZIMMER

70,55 m²

FLÄCHENDETAILS

ZIMMER 01

20,27 m²

ZIMMER 02

11,14 m²

ZIMMER 03

14,54 m²

KÜCHE

6,08 m²

BAD

3,11 m²

DIELE

5,39 m²

FLUR

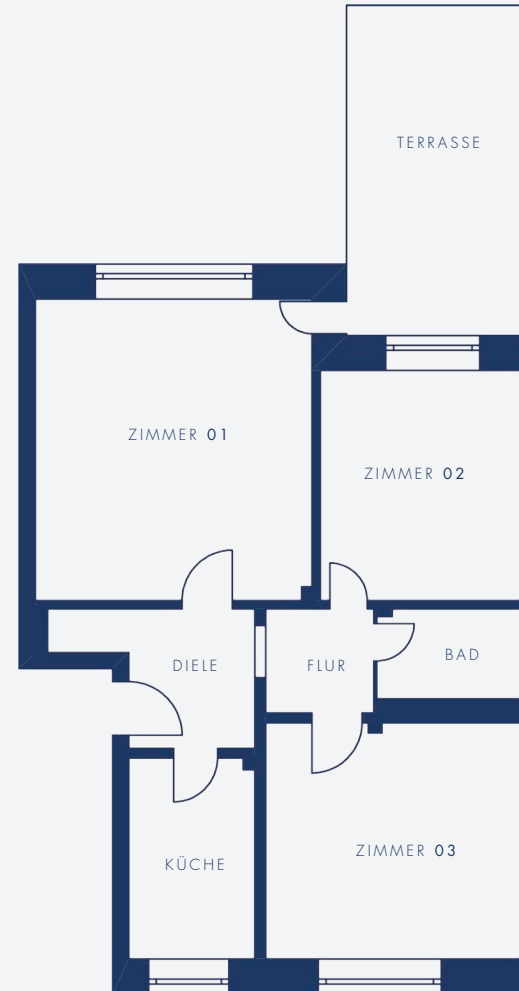
3,00 m²

TERRASSE (50%)

7,02 m²

GESAMT

70,55 m²



02 | HEUKOPPEL 42

OBJEKT 02

WOHNUNG °10

HEUKOPPEL 42

1.OG LINKS

3 ZIMMER

64,13 m²

FLÄCHENDETAILS

ZIMMER 01

13,95 m²

ZIMMER 02

20,34 m²

ZIMMER 03

10,40 m²

KÜCHE

6,25 m²

BAD

4,35 m²

DIELE

4,31 m²

FLUR

2,52 m²

ABST.

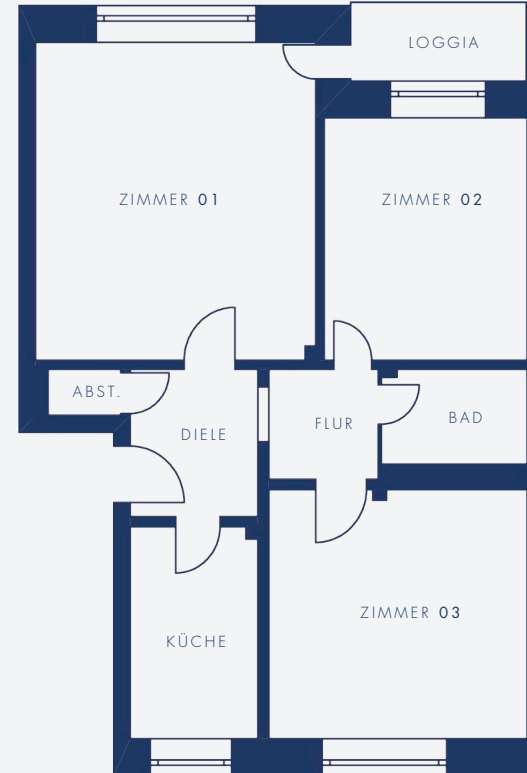
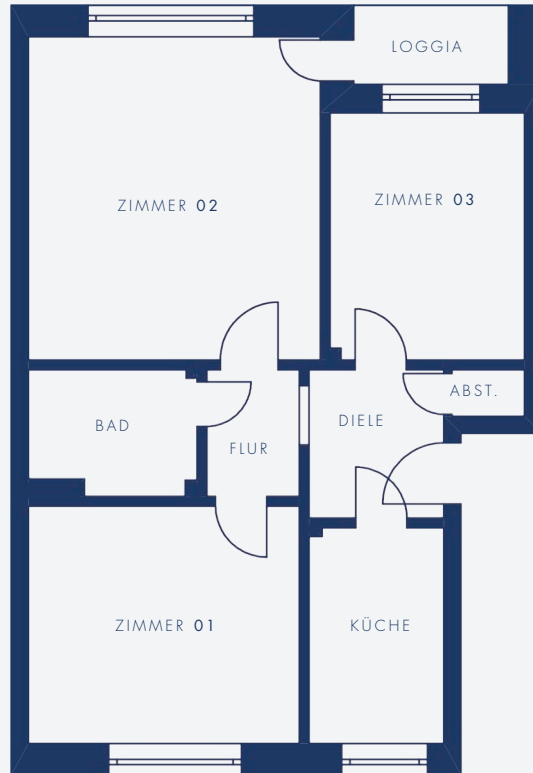
0,71 m²

LOGGIA (50%)

1,30 m²

GESAMT

64,13 m²



WOHNUNG °11

HEUKOPPEL 42

1.OG RECHTS

3 ZIMMER

65,38 m²

FLÄCHENDETAILS

ZIMMER 01

20,37 m²

ZIMMER 02

11,29 m²

ZIMMER 03

14,89 m²

KÜCHE

6,30 m²

BAD

3,22 m²

DIELE

4,24 m²

FLUR

2,68 m²

ABST.

0,75 m²

LOGGIA (50%)

1,64 m²

GESAMT

65,38 m²



02 | HEUKOPPEL 42

OBJEKT 02

WOHNUNG °12

HEUKOPPEL 42

2.OG LINKS

3 ZIMMER

63,85 m²

FLÄCHENDETAILS

ZIMMER 01

13,90 m²

ZIMMER 02

20,26 m²

ZIMMER 03

10,18 m²

KÜCHE

6,37 m²

BAD

4,32 m²

DIELE

4,28 m²

FLUR

2,51 m²

ABST.

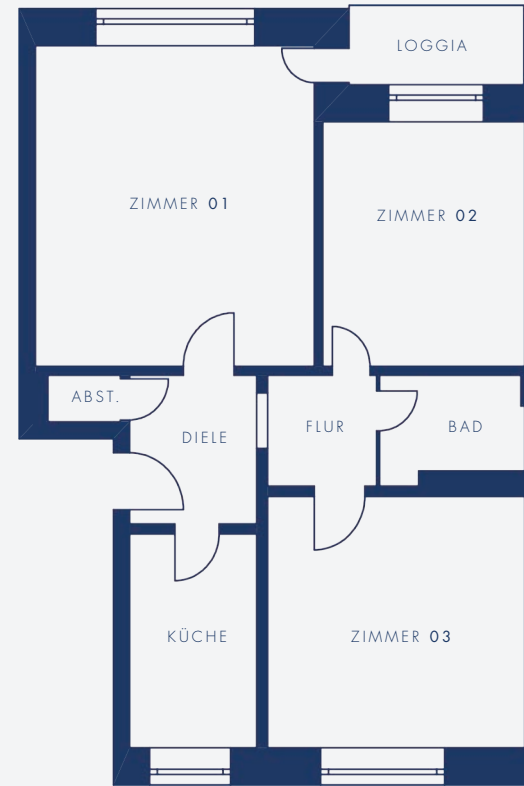
0,73 m²

LOGGIA (50%)

1,30 m²

GESAMT

63,85 m²



WOHNUNG °13

HEUKOPPEL 42

2.OG RECHTS

3 ZIMMER

65,70 m²

FLÄCHENDETAILS

ZIMMER 01

20,40 m²

ZIMMER 02

20,40 m²

ZIMMER 03

14,93 m²

KÜCHE

6,30 m²

BAD

3,31 m²

DIELE

4,34 m²

FLUR

2,65 m²

ABST.

0,75 m²

LOGGIA (50%)

1,64 m²

GESAMT

65,70 m²



02 | HEUKOPPEL 42

OBJEKT 02

WOHNUNG °14

HEUKOPPEL 42

DG

2 ZIMMER

50,28 m²

FLÄCHENDETAILS

ZIMMER 01

11,31 m²

WOHNKÜCHE

31,07 m²

BAD

5,79 m²

ABST. 01

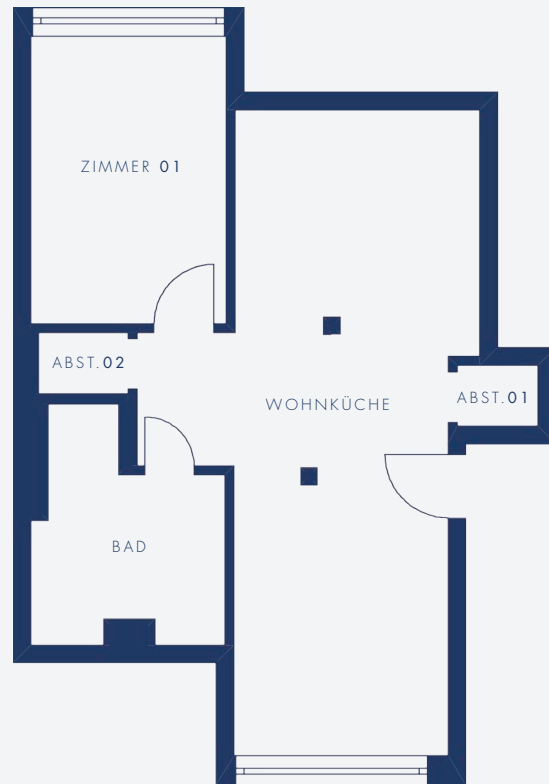
1,00 m²

ABST. 02

1,11 m²

GESAMT

50,28 m²



OBJEKT 03

HEUKOPPEL 44



WOHNUNGEN

WOHNUNG °15

WOHNUNG °16

WOHNUNG °17

WOHNUNG °18

WOHNUNG °19

WOHNUNG °20

WOHNUNG °21

ETAGE
EG LINKS

ZIMMER
4

WOHNFLÄCHE
80,69 m²

ETAGE
EG RECHTS

ZIMMER
3

WOHNFLÄCHE
69,55 m²

ETAGE
1.OG LINKS

ZIMMER
4

WOHNFLÄCHE
83,53 m²

ETAGE
1.OG RECHTS

ZIMMER
3

WOHNFLÄCHE
66,70 m²

ETAGE
2.OG LINKS

ZIMMER
4

WOHNFLÄCHE
80,99 m²

ETAGE
2.OG RECHTS

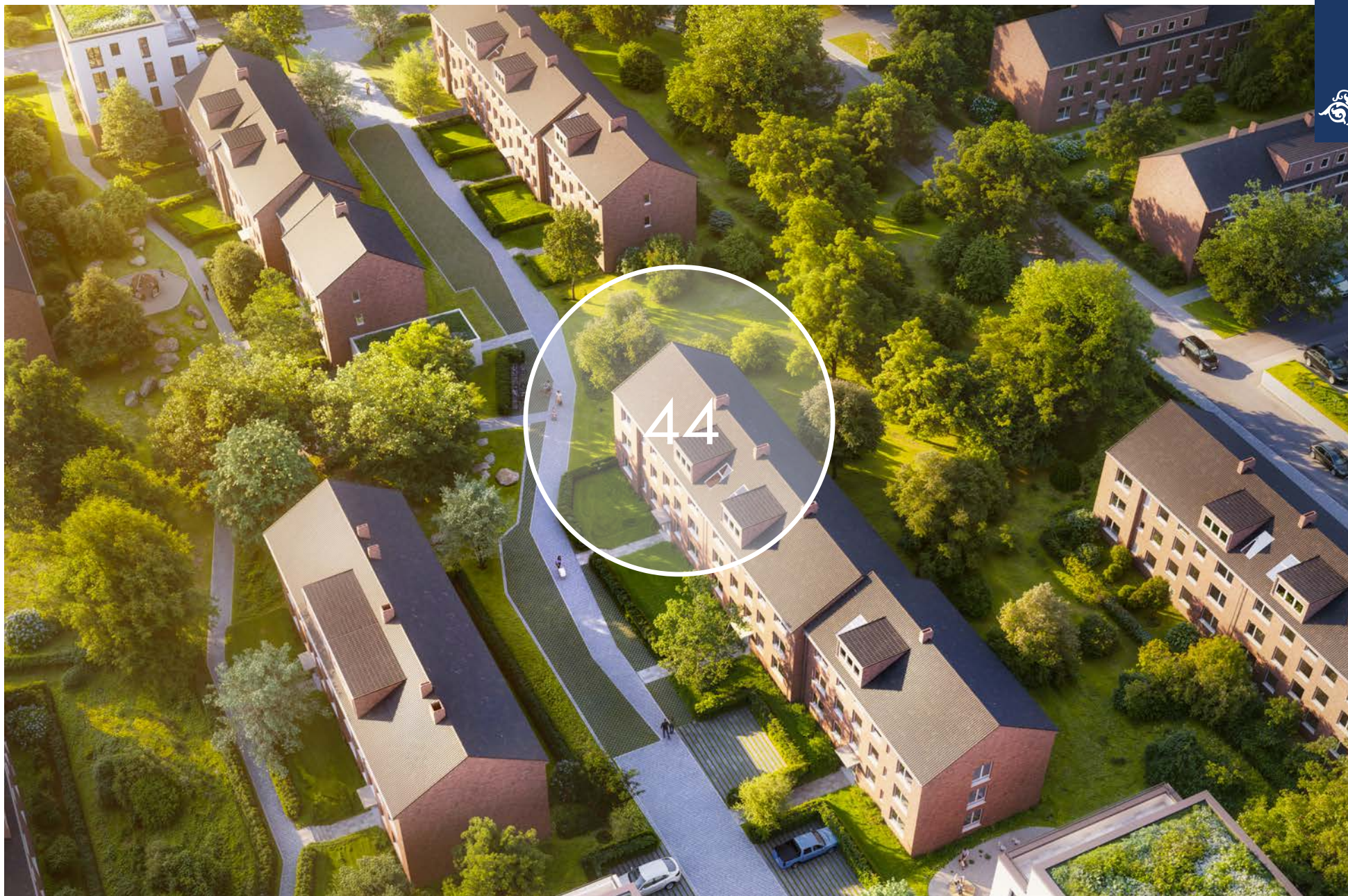
ZIMMER
3

WOHNFLÄCHE
66,85 m²

ETAGE
DACHGESCHOSS

ZIMMER
2

WOHNFLÄCHE
49,86 m²



03 | HEUKOPPEL 44

OBJEKT 03

WOHNUNG °15

HEUKOPPEL 44

EG LINKS

4 ZIMMER

80,69 m²

FLÄCHENDETAILS

ZIMMER 01

14,03 m²

ZIMMER 02

20,07 m²

ZIMMER 03

7,53 m²

ZIMMER 04

7,38 m²

KÜCHE

6,12 m²

BAD

5,05 m²

DIELE

9,22 m²

FLUR

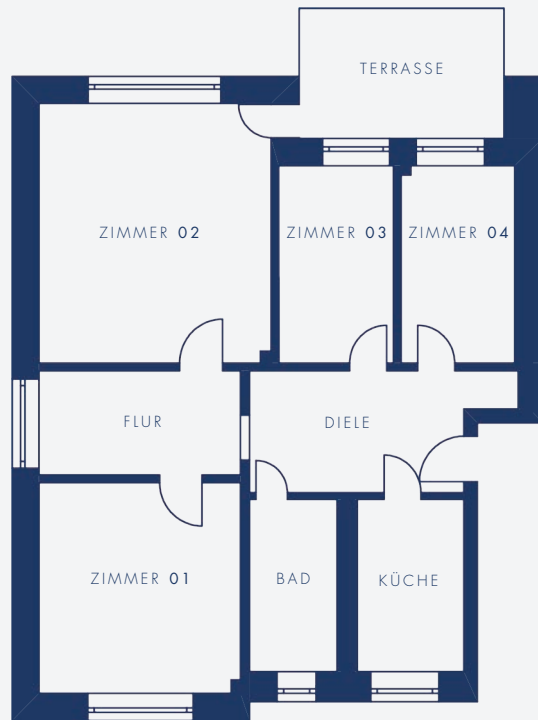
6,85 m²

TERRASSE (50%)

4,44 m²

GESAMT

80,69 m²



WOHNUNG °16

HEUKOPPEL 44

EG RECHTS

3 ZIMMER

69,55 m²

FLÄCHENDETAILS

ZIMMER 01

20,20 m²

ZIMMER 02

12,02 m²

ZIMMER 03

14,74 m²

KÜCHE

6,24 m²

BAD

3,52 m²

DIELE

4,28 m²

FLUR

2,54 m²

ABST.

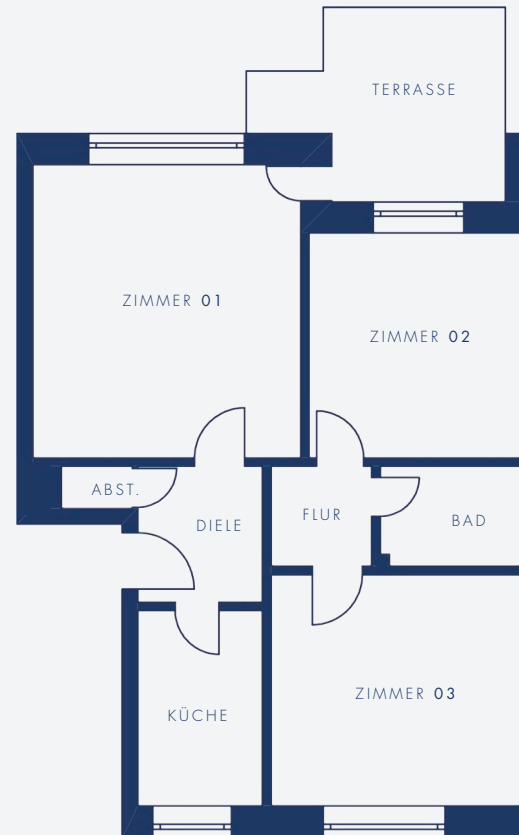
0,78 m²

TERRASSE (50%)

5,23 m²

GESAMT

69,55 m²



03 | HEUKOPPEL 44

WOHNUNG °17

HEUKOPPEL 44

1.OG LINKS

4 ZIMMER

83,53 m²

FLÄCHENDETAILS

ZIMMER 01

14,70 m²

ZIMMER 02

20,80 m²

ZIMMER 03

7,68 m²

ZIMMER 04

7,65 m²

KÜCHE

6,33 m²

BAD

5,35 m²

DIELE

8,65 m²

FLUR

8,22 m²

ABST.

0,78 m²

WC

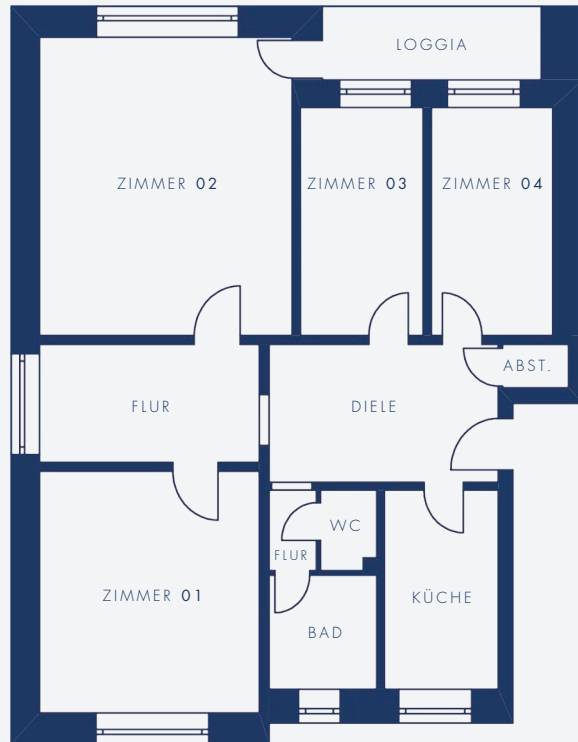
1,18 m²

LOGGIA (50%)

2,19 m²

GESAMT

83,53 m²



WOHNUNG °18

HEUKOPPEL 44

1.OG RECHTS

3 ZIMMER

66,70 m²

FLÄCHENDETAILS

ZIMMER 01

20,31 m²

ZIMMER 02

12,25 m²

ZIMMER 03

14,96 m²

KÜCHE

6,33 m²

BAD

3,52 m²

DIELE

4,32 m²

FLUR

2,59 m²

ABST.

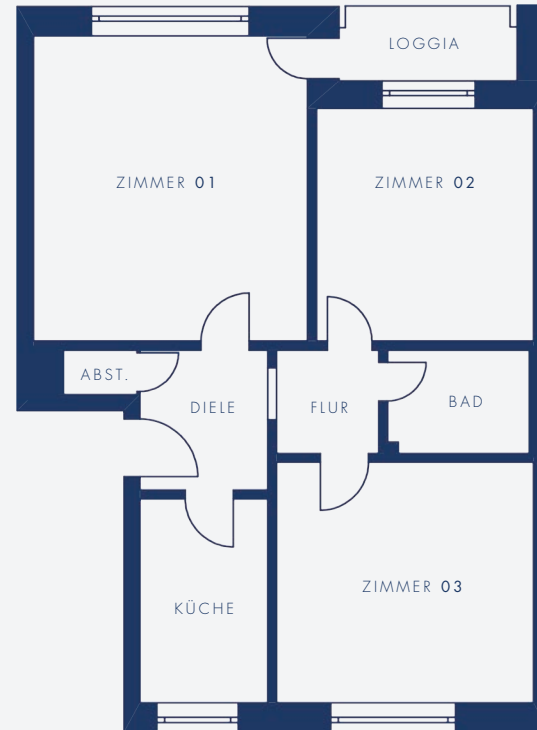
0,82 m²

LOGGIA (50%)

1,60 m²

GESAMT

66,70 m²



03 | HEUKOPPEL 44

OBJEKT 03

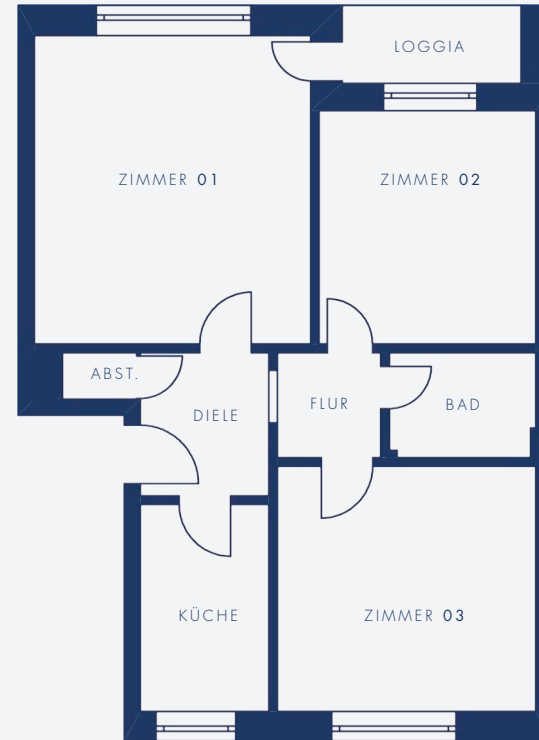
WOHNUNG °19

HEUKOPPEL 44
2.OG LINKS
4 ZIMMER
80,99 m²

FLÄCHENDETAILS

ZIMMER 01
14,56 m²
ZIMMER 02
20,83 m²
ZIMMER 03
7,63 m²
ZIMMER 04
7,60 m²
KÜCHE
6,18 m²
BAD
5,40 m²
DIELE
8,62 m²
FLUR
7,13 m²
ABST.
0,75 m²
LOGGIA (50%)
2,29 m²

GESAMT
80,99 m²



WOHNUNG °20

HEUKOPPEL 44
2.OG RECHTS
3 ZIMMER
66,85 m²

FLÄCHENDETAILS

ZIMMER 01
20,36 m²
ZIMMER 02
12,20 m²
ZIMMER 03
15,13 m²
KÜCHE
6,34 m²
BAD
3,52 m²
DIELE
4,27 m²
FLUR
2,61 m²
ABST.
0,83 m²
LOGGIA (50%)
1,59 m²

GESAMT
66,85 m²



03 | HEUKOPPEL 44

OBJEKT 03

WOHNUNG °21

HEUKOPPEL 44

DG

2 ZIMMER

49,86 m²

FLÄCHENDETAILS

ZIMMER 01

11,41 m²

WOHNKÜCHE

31,95 m²

BAD

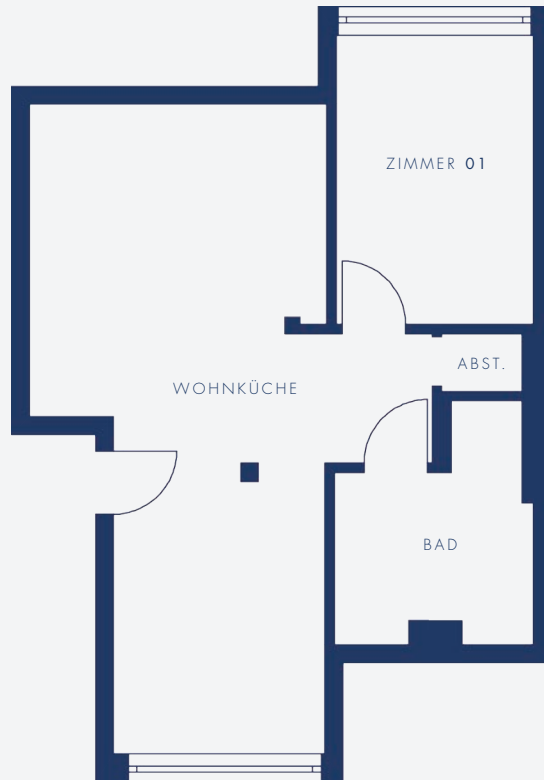
5,58 m²

ABST.

0,92 m²

GESAMT

49,86 m²





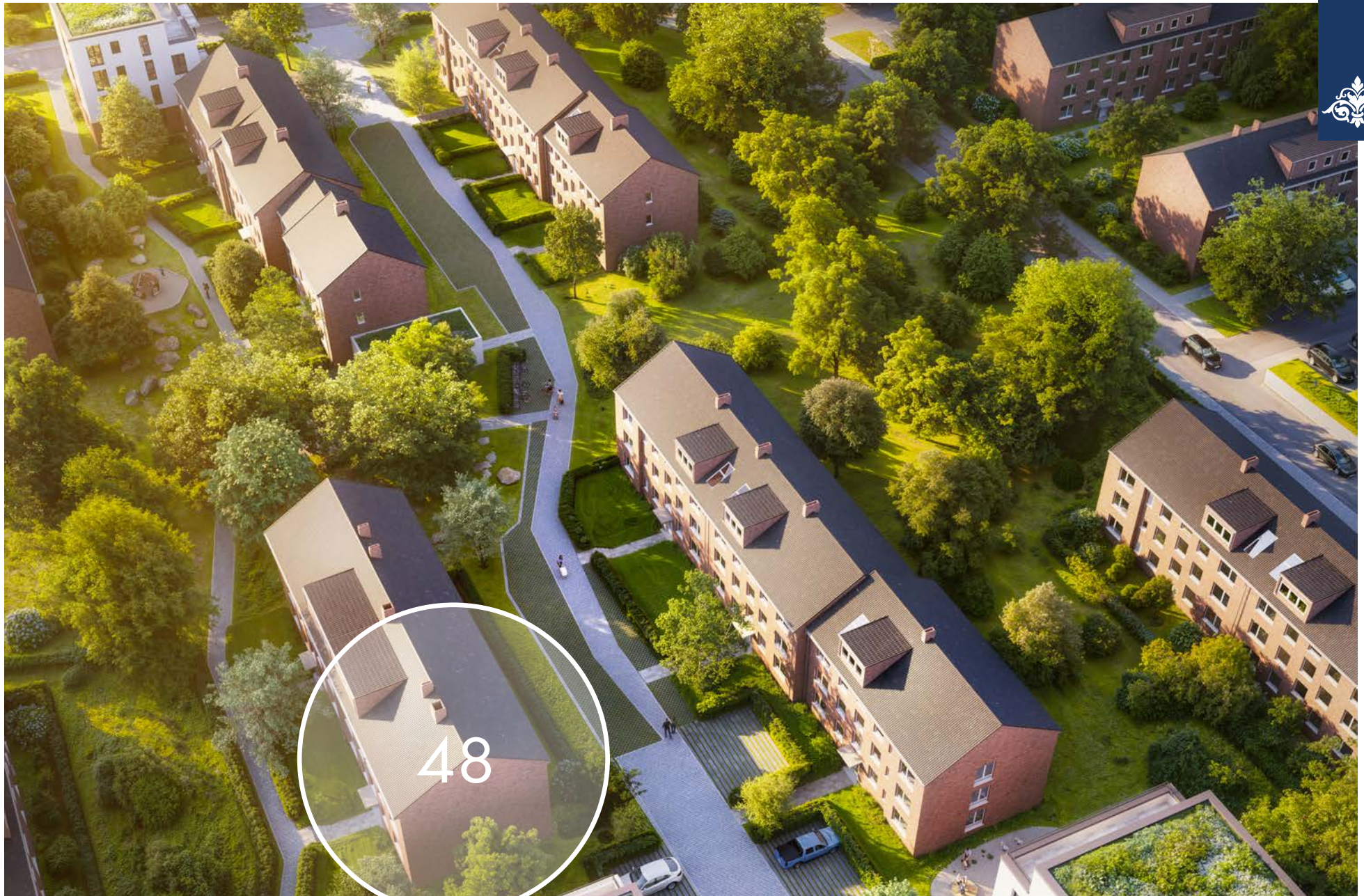
OBJEKT 04

HEUKOPPEL 48

WOHNUNGEN

WOHNUNG °22 WOHNUNG °23 WOHNUNG °24 WOHNUNG °25 WOHNUNG °26 WOHNUNG °27 WOHNUNG °28 WOHNUNG °29 WOHNUNG °30 WOHNUNG °31

ETAGE EG LINKS	ETAGE EG MITTE	ETAGE EG RECHTS	ETAGE 1.OG LINKS	ETAGE 1.OG MITTE	ETAGE 1.OG RECHTS	ETAGE 2.OG LINKS	ETAGE 2.OG MITTE	ETAGE 2.OG RECHTS	ETAGE DACHGESCHOSS
ZIMMER 2	ZIMMER 1	ZIMMER 2	ZIMMER 2	ZIMMER 1	ZIMMER 2	ZIMMER 2	ZIMMER 1	ZIMMER 2	ZIMMER 2
WOHNFLÄCHE 53,36 m ²	WOHNFLÄCHE 34,89 m ²	WOHNFLÄCHE 57,79 m ²	WOHNFLÄCHE 51,61 m ²	WOHNFLÄCHE 33,43 m ²	WOHNFLÄCHE 52,36 m ²	WOHNFLÄCHE 51,61 m ²	WOHNFLÄCHE 33,80 m ²	WOHNFLÄCHE 52,26 m ²	WOHNFLÄCHE 39,35 m ²



04 | HEUKOPPEL 48

OBJEKT 04

WOHNUNG °22

HEUKOPPEL 48

EG LINKS

2 ZIMMER

53,36 m²

FLÄCHENDETAILS

ZIMMER 01

12,89 m²

ZIMMER 02

21,31 m²

KÜCHE

6,09 m²

BAD

3,18 m²

DIELE

3,43 m²

FLUR

2,59 m²

TERRASSE (50%)

3,87 m²

GESAMT

53,36 m²



WOHNUNG °23

HEUKOPPEL 48

EG MITTE

1 ZIMMER

34,89 m²

FLÄCHENDETAILS

WOHNKÜCHE

21,72 m²

BAD

2,99 m²

FLUR

3,76 m²

ABST. 01

2,09 m²

ABST. 02

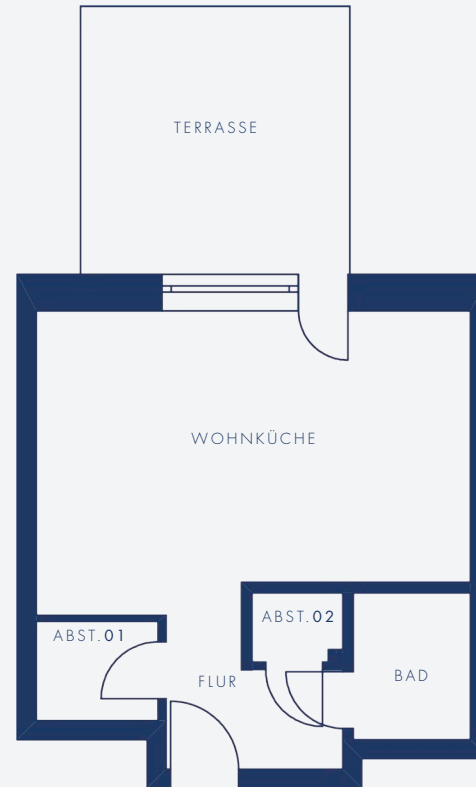
1,05 m²

TERRASSE (50%)

6,27 m²

GESAMT

34,89 m²



04 | HEUKOPPEL 48

OBJEKT 04

WOHNUNG °24

HEUKOPPEL 48

EG RECHTS

2 ZIMMER

57,79 m²

FLÄCHENDETAILS

ZIMMER 01

21,47 m²

ZIMMER 02

13,08 m²

KÜCHE

6,06 m²

BAD

3,20 m²

DIELE

2,90 m²

FLUR

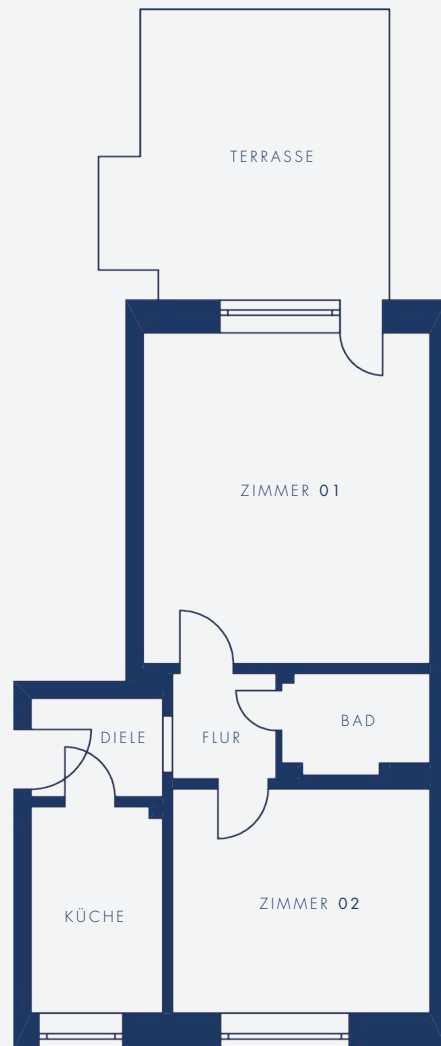
2,45 m²

TERRASSE (50%)

8,63 m²

GESAMT

57,79 m²



WOHNUNG °25

HEUKOPPEL 48

1.OG LINKS

2 ZIMMER

51,61 m²

FLÄCHENDETAILS

ZIMMER 1

13,03 m²

ZIMMER 2

21,82 m²

KÜCHE

6,17 m²

BAD

3,27 m²

DIELE

3,47 m²

FLUR

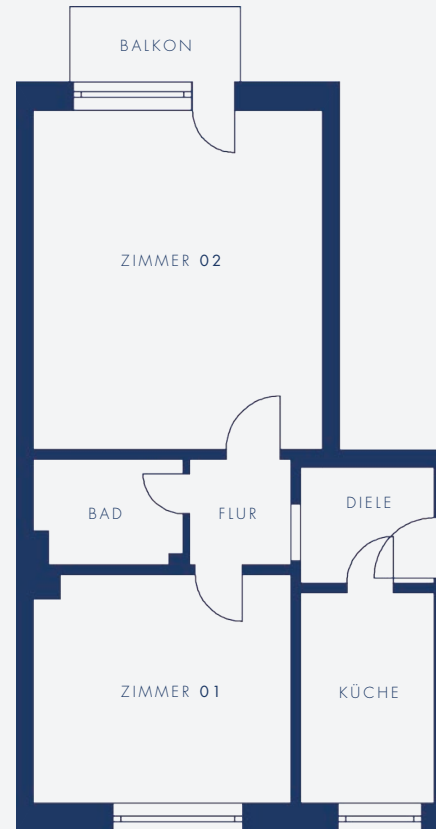
2,40 m²

BALKON (50%)

1,45 m²

GESAMT

51,61 m²



WOHNUNG °26

HEUKOPPEL 48

1.OG MITTE

2 ZIMMER

33,43 m²

FLÄCHENDETAILS

WOHNKÜCHE

23,03 m²

BAD

2,63 m²

FLUR

3,70 m²

ABST. 01

1,85 m²

ABST. 02

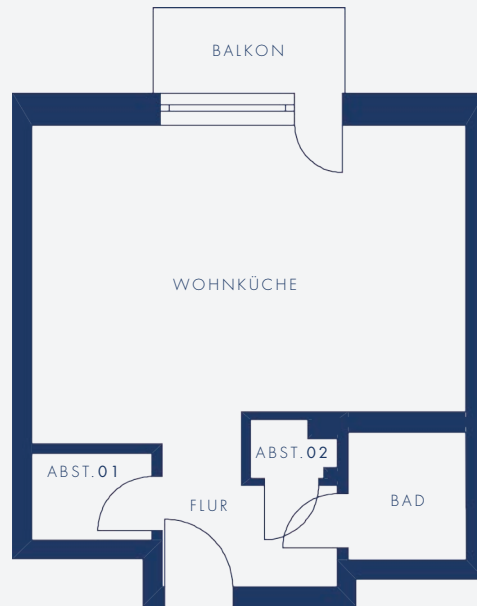
0,77 m²

BALKON (50%)

1,45 m²

GESAMT

33,43 m²



WOHNUNG °27

HEUKOPPEL 48

1.OG RECHTS

2 ZIMMER

52,36 m²

FLÄCHENDETAILS

ZIMMER 01

22,06 m²

ZIMMER 02

13,43 m²

KÜCHE

6,34 m²

BAD

3,68 m²

DIELE

2,93 m²

FLUR

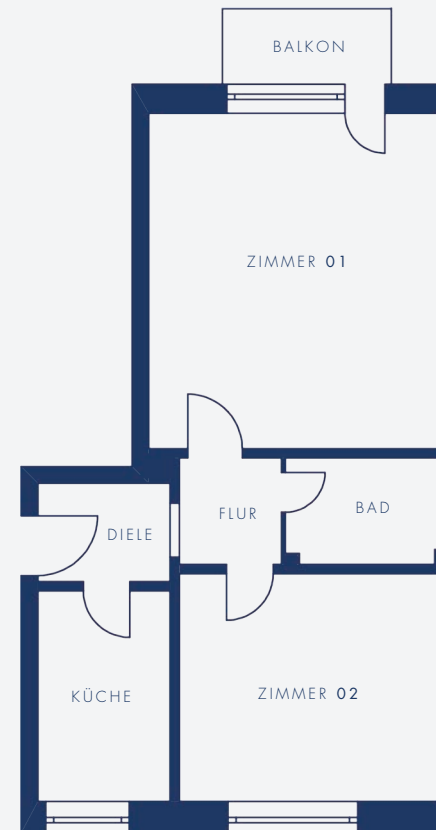
2,47 m²

BALKON (50%)

1,45 m²

GESAMT

66,85 m²



WOHNUNG °28

HEUKOPPEL 48

2.OG LINKS

2 ZIMMER

51,61 m²

FLÄCHENDETAILS

ZIMMER 01

13,03 m²

ZIMMER 02

21,82 m²

KÜCHE

6,17 m²

BAD

3,27 m²

DIELE

3,47 m²

FLUR

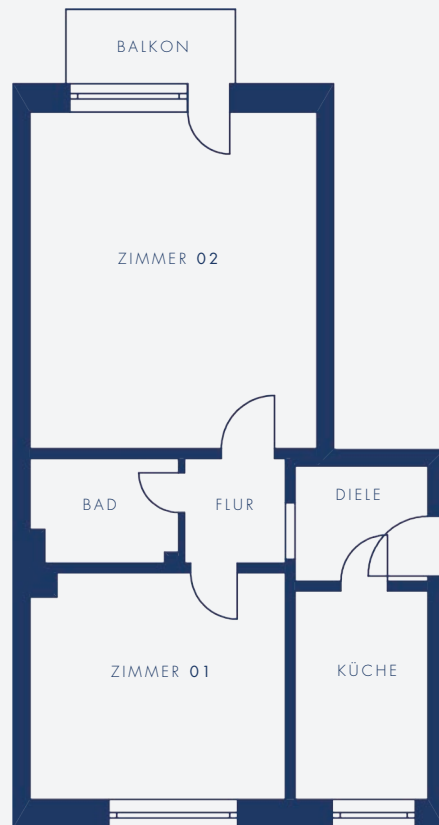
2,40 m²

BALKON (50%)

1,45 m²

GESAMT

51,61 m²



WOHNUNG °29

HEUKOPPEL 48

2.OG MITTE

1 ZIMMER

33,80 m²

FLÄCHENDETAILS

ZIMMER 01

23,02 m²

KÜCHE

2,99 m²

BAD

2,56 m²

FLUR

2,25 m²

ABST.

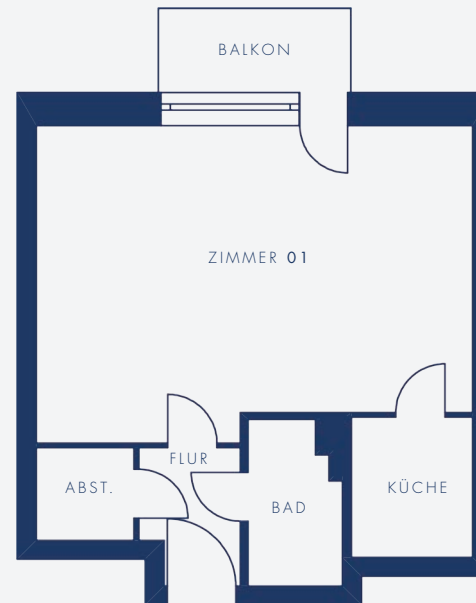
1,55 m²

BALKON (50%)

1,43 m²

GESAMT

33,80 m²



WOHNUNG °30

HEUKOPPEL 48
2.OG RECHTS
2 ZIMMER
52,26 m²

FLÄCHENDETAILS

ZIMMER 01
21,96 m²

ZIMMER 02
13,43 m²

KÜCHE
6,30 m²

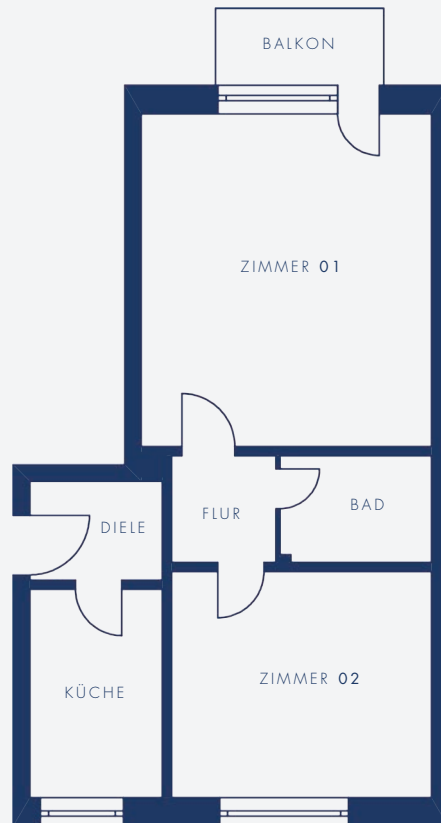
BAD
3,62 m²

DIELE
2,96 m²

FLUR
2,53 m²

BALKON (50%)
1,46 m²

GESAMT
52,26 m²



WOHNUNG °31

HEUKOPPEL 48
DG
2 ZIMMER
39,35 m²

FLÄCHENDETAILS

ZIMMER 01
4,80 m²

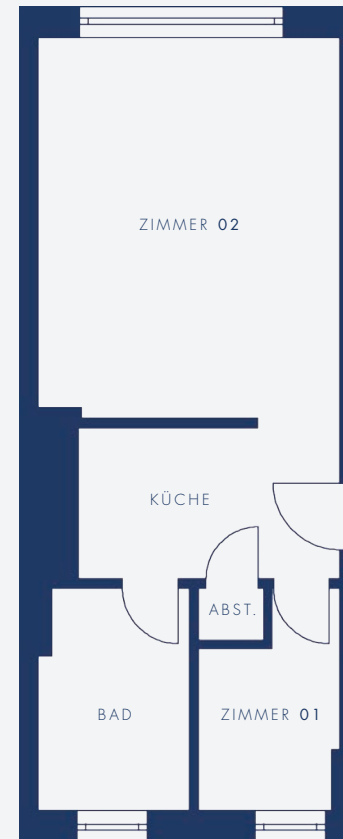
ZIMMER 02
20,66 m²

KÜCHE
7,30 m²

BAD
5,96 m²

ABST.
0,63 m²

GESAMT
39,35 m²





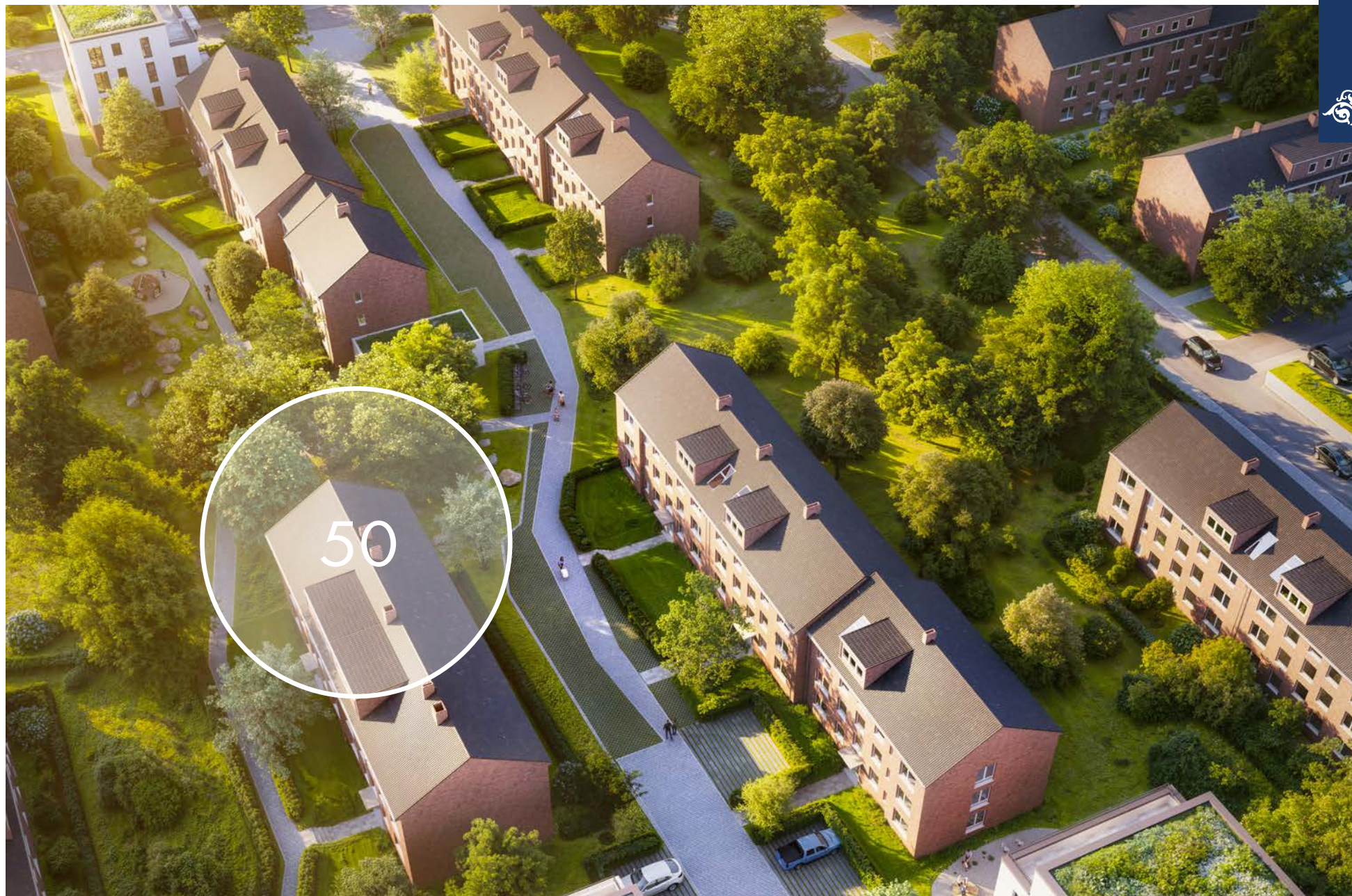
OBJEKT 05

HEUKOPPEL 50

WOHNUNGEN

WOHNUNG °32 WOHNUNG °33 WOHNUNG °34 WOHNUNG °35 WOHNUNG °36 WOHNUNG °37 WOHNUNG °38 WOHNUNG °39 WOHNUNG °40 WOHNUNG °41

ETAGE EG LINKS	ETAGE EG MITTE	ETAGE EG RECHTS	ETAGE 1.OG LINKS	ETAGE 1.OG MITTE	ETAGE 1.OG RECHTS	ETAGE 2.OG LINKS	ETAGE 2.OG MITTE	ETAGE 2.OG RECHTS	ETAGE DACHGESCHOSS
ZIMMER 3	ZIMMER 1	ZIMMER 2	ZIMMER 3	ZIMMER 1	ZIMMER 2	ZIMMER 3	ZIMMER 1	ZIMMER 2	ZIMMER 2
WOHNFLÄCHE 70,14 m ²	WOHNFLÄCHE 28,87 m ²	WOHNFLÄCHE 55,42 m ²	WOHNFLÄCHE 69,03 m ²	WOHNFLÄCHE 27,12 m ²	WOHNFLÄCHE 50,90 m ²	WOHNFLÄCHE 68,82 m ²	WOHNFLÄCHE 26,77 m ²	WOHNFLÄCHE 51,63 m ²	WOHNFLÄCHE 39,87 m ²



05 | HEUKOPPEL 50

OBJEKT 05

WOHNUNG °32

HEUKOPPEL 50

EG LINKS

3 ZIMMER

70,14 m²

FLÄCHENDETAILS

ZIMMER 01

19,12 m²

ZIMMER 02

15,77 m²

ZIMMER 03

13,41 m²

KÜCHE

6,11 m²

BAD

3,18 m²

DIELE

4,15 m²

FLUR

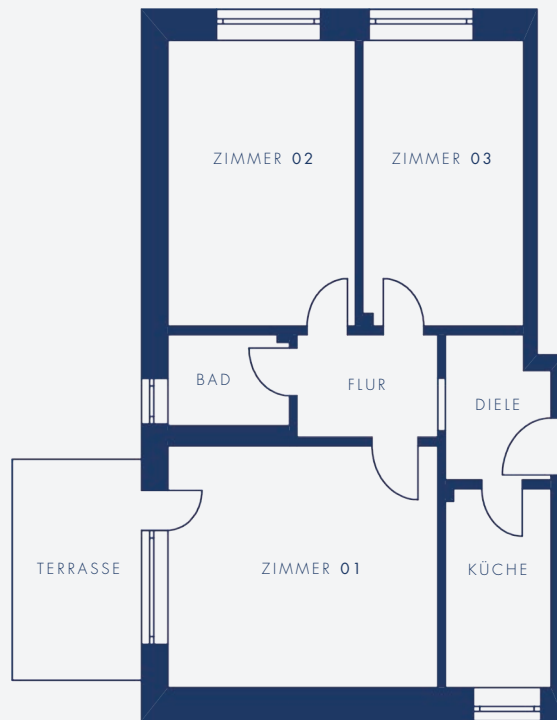
4,22 m²

TERRASSE (50%)

4,18 m²

GESAMT

70,14 m²



WOHNUNG °33

HEUKOPPEL 50

EG MITTE

1 ZIMMER

28,87 m²

FLÄCHENDETAILS

ZIMMER 01

17,08 m²

KÜCHE

3,08 m²

BAD

2,84 m²

FLUR

2,55 m²

ABST.

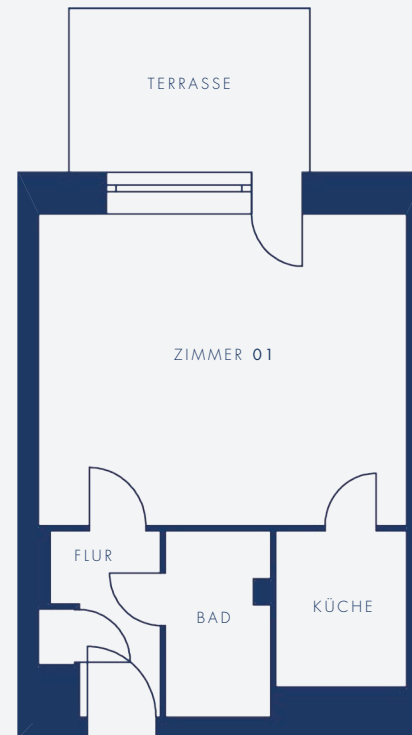
0,30 m²

TERRASSE (50%)

3,02 m²

GESAMT

28,87 m²



05 | HEUKOPPEL 50

WOHNUNG °34

HEUKOPPEL 50

EG RECHTS

2 ZIMMER

55,42 m²

FLÄCHENDETAILS

ZIMMER 01

21,30 m²

ZIMMER 02

12,96 m²

KÜCHE

6,12 m²

BAD

3,33 m²

DIELE

2,90 m²

FLUR

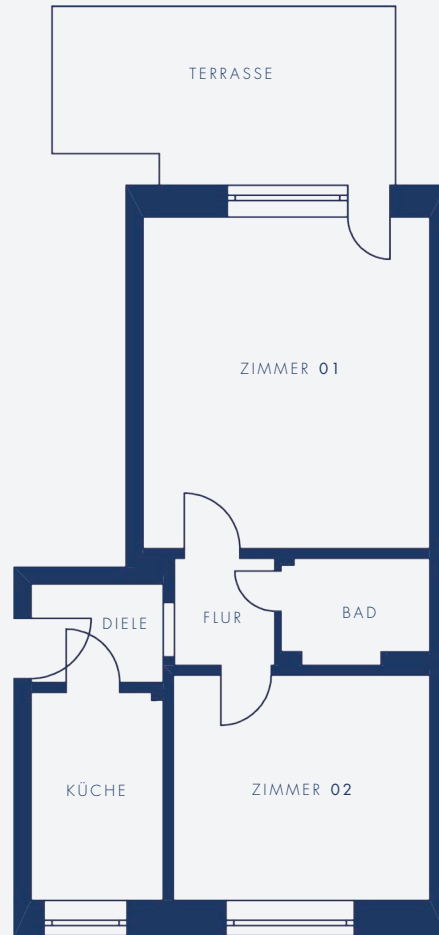
2,45 m²

BALKON (50%)

6,36 m²

GESAMT

55,42 m²



WOHNUNG °35

HEUKOPPEL 50

1.OG LINKS

3 ZIMMER

69,03 m²

FLÄCHENDETAILS

ZIMMER 01

19,55 m²

ZIMMER 02

16,34 m²

ZIMMER 03

13,82 m²

KÜCHE

6,27 m²

BAD

3,62 m²

DIELE

4,25 m²

FLUR

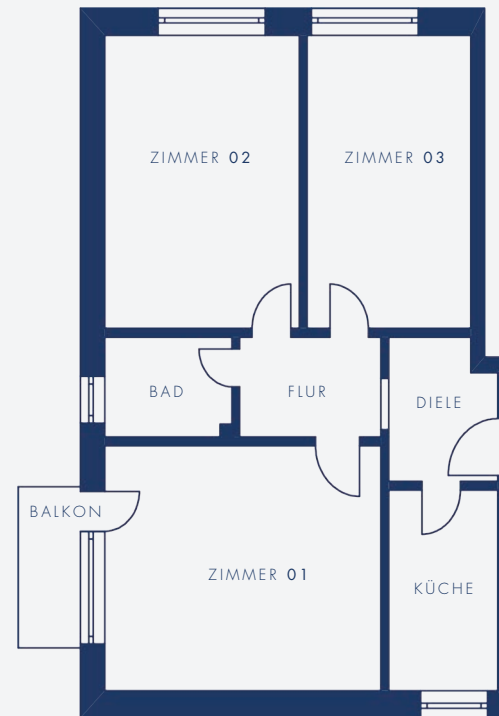
4,05 m²

BALKON (50%)

1,46 m²

GESAMT

69,03 m²



05 | HEUKOPPEL 50

OBJEKT 05

WOHNUNG °36

HEUKOPPEL 50

1.OG MITTE

1 ZIMMER

27,12 m²

WOHNKÜCHE
16,73 m²

BAD
2,93 m²

FLUR
4,94 m²

ABST.
1,07 m²

BALKON (50%)
1,45 m²

GESAMT
27,12 m²



WOHNUNG °37

HEUKOPPEL 50

1.OG RECHTS

2 ZIMMER

50,90 m²

FLÄCHENDETAILS

ZIMMER 01
21,59 m²

ZIMMER 02
13,23 m²

KÜCHE
6,13 m²

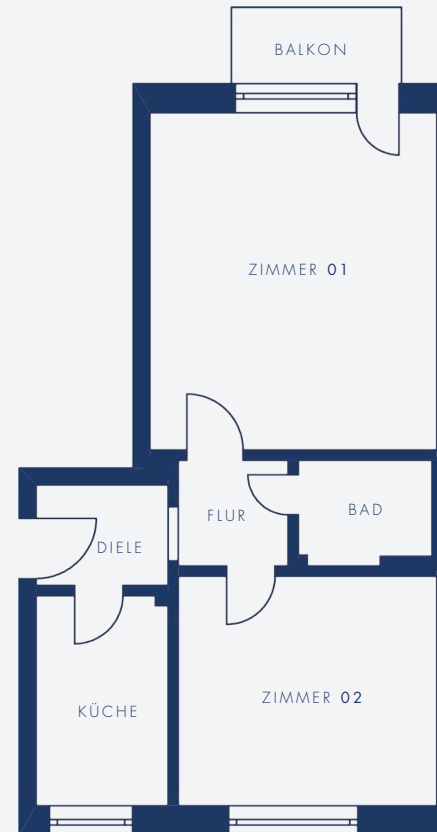
BAD
3,00 m²

DIELE
2,94 m²

FLUR
2,56 m²

BALKON (50%)
1,45 m²

GESAMT
50,90 m²



05 | HEUKOPPEL 50

WOHNUNG °38

HEUKOPPEL 50

2.OG LINKS

3 ZIMMER

68,82 m²

FLÄCHENDETAILS

ZIMMER 01

19,38 m²

ZIMMER 02

16,30 m²

ZIMMER 03

13,80 m²

KÜCHE

6,15 m²

BAD

3,42 m²

DIELE

4,20 m²

FLUR

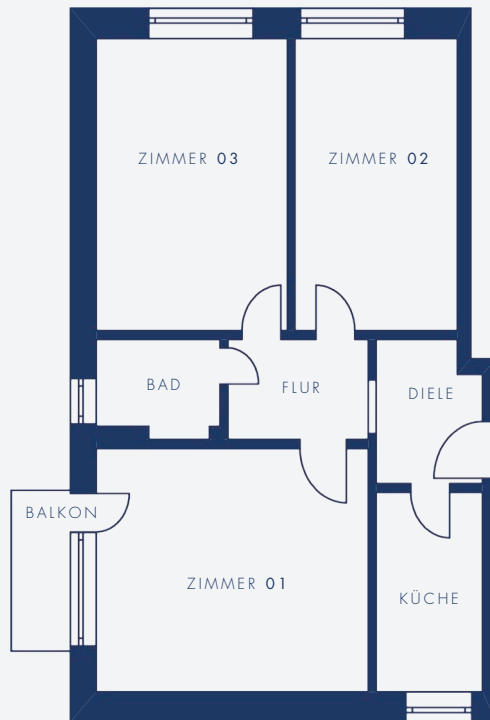
4,11 m²

BALKON (50%)

1,46 m²

GESAMT

68,82 m²



WOHNUNG °39

HEUKOPPEL 50

2.OG MITTE

1 ZIMMER

26,77 m²

FLÄCHENDETAILS

WOHNKÜCHE

16,83 m²

BAD

2,85 m²

FLUR

4,71 m²

ABST.

0,93 m²

BALKON (50%)

1,45 m²

GESAMT

26,77 m²



05 | HEUKOPPEL 50

OBJEKT 05

WOHNUNG °40

HEUKOPPEL 50

2.OG RECHTS

2 ZIMMER

51,63 m²

FLÄCHENDETAILS

ZIMMER 01

21,80 m²

ZIMMER 02

13,19 m²

KÜCHE

6,24 m²

BAD

3,52 m²

DIELE

2,93 m²

FLUR

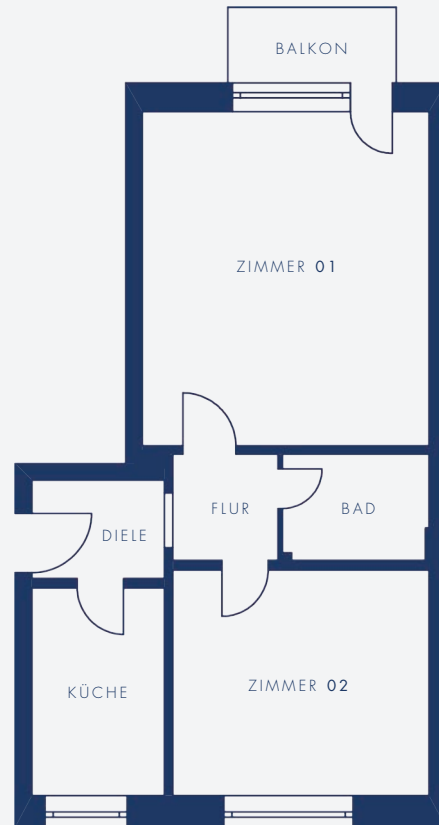
2,50 m²

BALKON (50%)

1,45 m²

GESAMT

51,63 m²



WOHNUNG °41

HEUKOPPEL 50

DG

2 ZIMMER

39,87 m²

FLÄCHENDETAILS

ZIMMER 01

20,74 m²

KÜCHE

4,95 m²

BAD

5,72 m²

FLUR

2,90 m²

ABST. 01

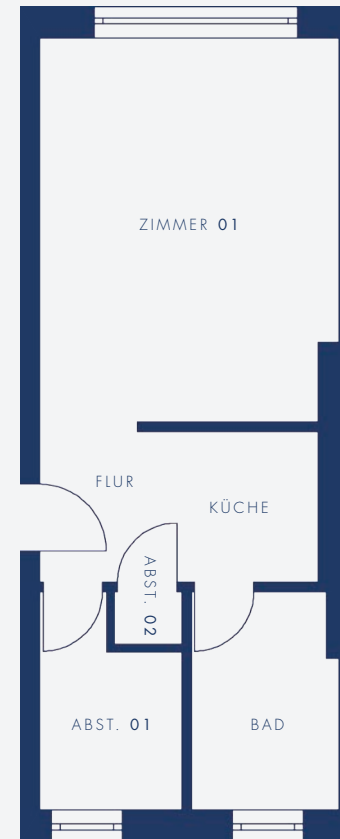
4,91 m²

ABST. 02

0,65 m²

GESAMT

39,87 m²



OBJEKT 06

JAHNKEWEG 07



WOHNUNGEN

WOHNUNG °42

WOHNUNG °43

WOHNUNG °44

WOHNUNG °45

WOHNUNG °46

WOHNUNG °47

WOHNUNG °48

ETAGE
EG LINKS

ZIMMER
3

WOHNFLÄCHE
70,01 m²

ETAGE
EG RECHTS

ZIMMER
3

WOHNFLÄCHE
71,29 m²

ETAGE
1.OG LINKS

ZIMMER
3

WOHNFLÄCHE
68,35 m²

ETAGE
1.OG RECHTS

ZIMMER
3

WOHNFLÄCHE
69,66 m²

ETAGE
2.OG LINKS

ZIMMER
3

WOHNFLÄCHE
68,19 m²

ETAGE
2.OG RECHTS

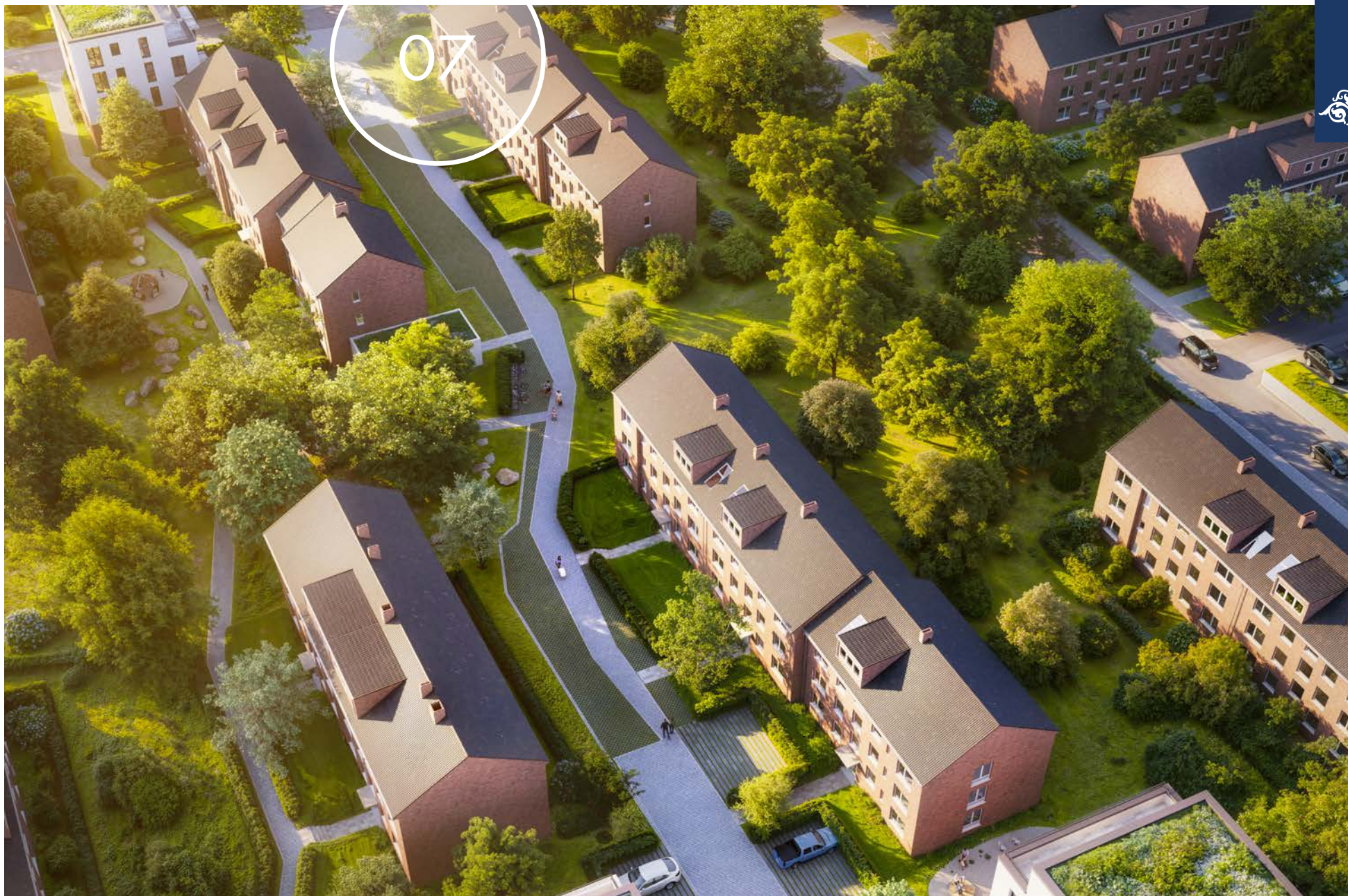
ZIMMER
3

WOHNFLÄCHE
68,97 m²

ETAGE
DACHGESCHOSS

ZIMMER
2

WOHNFLÄCHE
49,54 m²



WOHNUNG °42

JAHNKEWEG 07

EG LINKS

3 ZIMMER

70,01 m²

FLÄCHENDETAILS

ZIMMER 01
8,00 m²

ZIMMER 02
13,24 m²

ZIMMER 03
22,22 m²

KÜCHE
6,11 m²

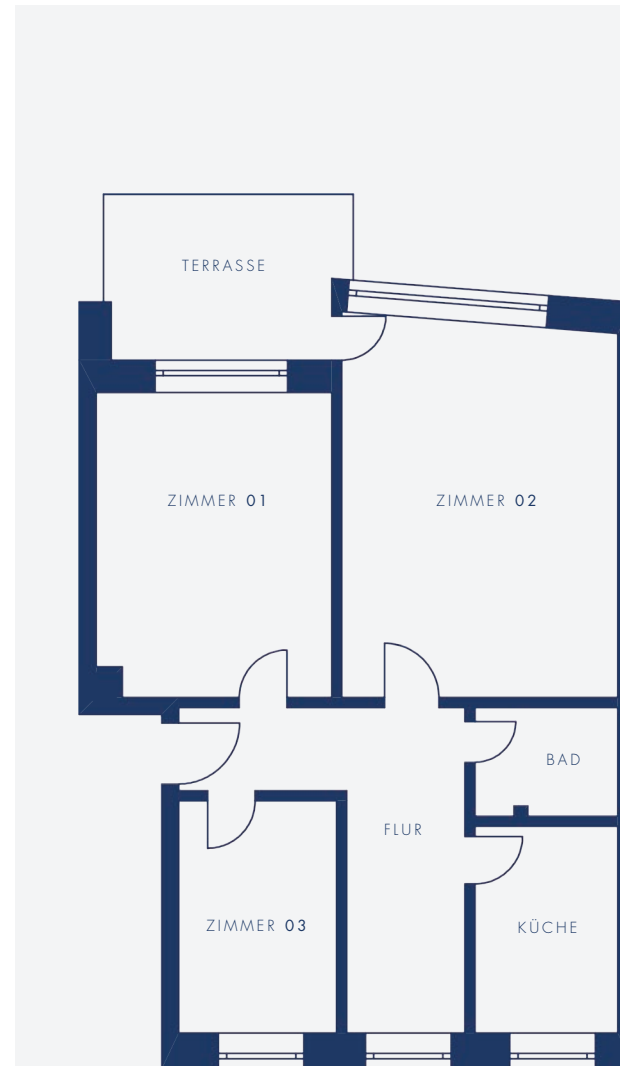
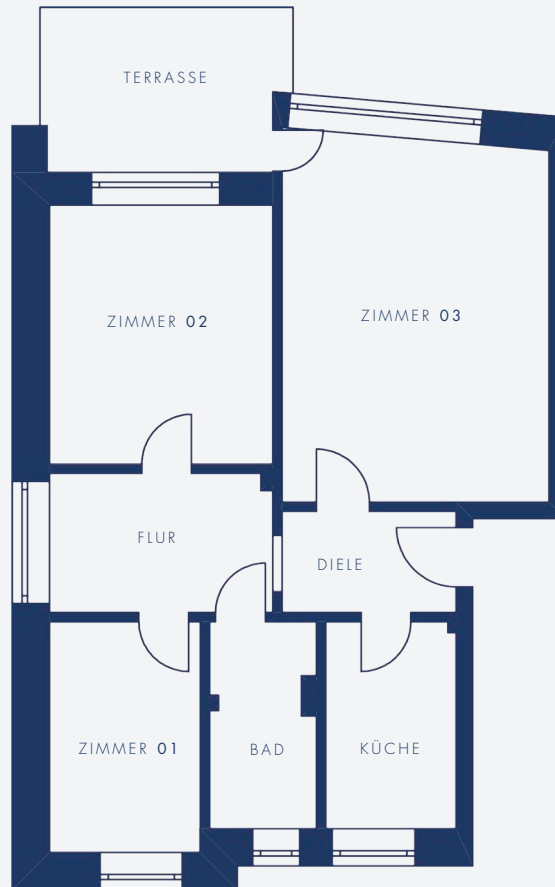
BAD
4,79 m²

DIELE
4,05 m²

FLUR
7,02 m²

TERRASSE (50%)
4,58 m²

GESAMT
70,01 m²



WOHNUNG °43

JAHNKEWEG 07

EG RECHTS

3 ZIMMER

71,29 m²

FLÄCHENDETAILS

ZIMMER 01
15,54 m²

ZIMMER 02
22,36 m²

ZIMMER 03
8,03 m²

KÜCHE
6,37 m²

BAD
3,31 m²

FLUR
11,34 m²

TERRASSE (50%)
4,34 m²

GESAMT
71,29 m²



WOHNUNG °44

JAHNKEWEG 07

1.OG LINKS

3 ZIMMER

68,35 m²

FLÄCHENDETAILS

ZIMMER 01

8,14 m²

ZIMMER 02

13,20 m²

ZIMMER 03

22,46 m²

KÜCHE

6,31 m²

BAD

3,34 m²

DIELE

4,12 m²

FLUR

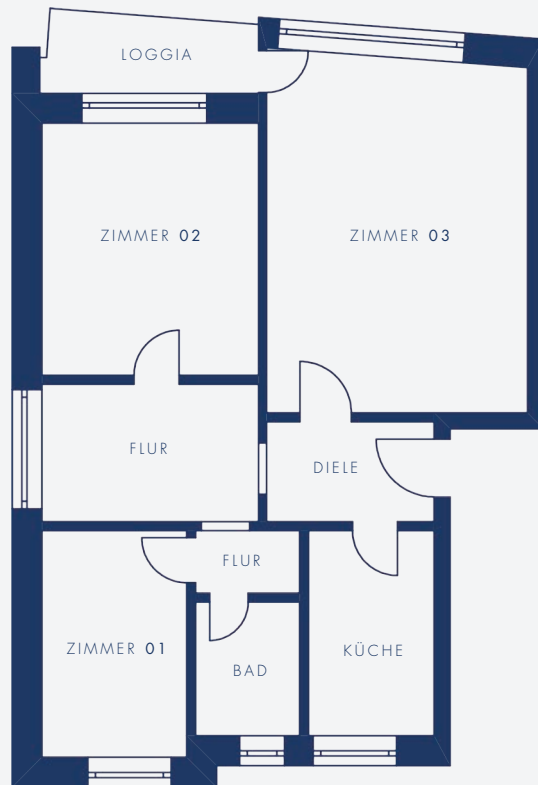
8,72 m²

LOGGIA (50%)

2,06 m²

GESAMT

68,35 m²



WOHNUNG °45

JAHNKEWEG 07

1.OG RECHTS

3 ZIMMER

69,66 m²

FLÄCHENDETAILS

ZIMMER 01

15,43 m²

ZIMMER 02

22,52 m²

ZIMMER 03

8,20 m²

KÜCHE

6,63 m²

BAD

3,36 m²

FLUR

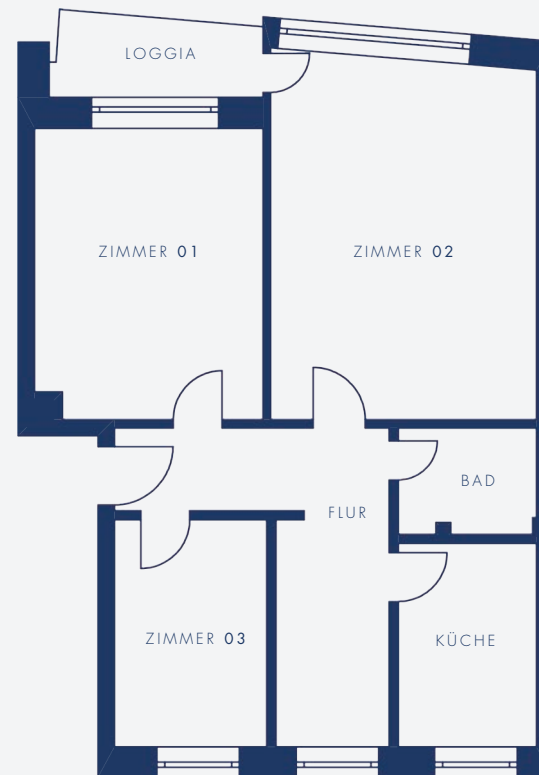
11,50 m²

LOGGIA (50%)

2,02 m²

GESAMT

69,66 m²



WOHNUNG °46

JAHNKEWEG 07

2.OG LINKS

3 ZIMMER

68,19 m²

FLÄCHENDETAILS

ZIMMER 01

8,13 m²

ZIMMER 02

13,15 m²

ZIMMER 03

22,54 m²

KÜCHE

6,32 m²

BAD

3,19 m²

DIELE

4,10 m²

FLUR

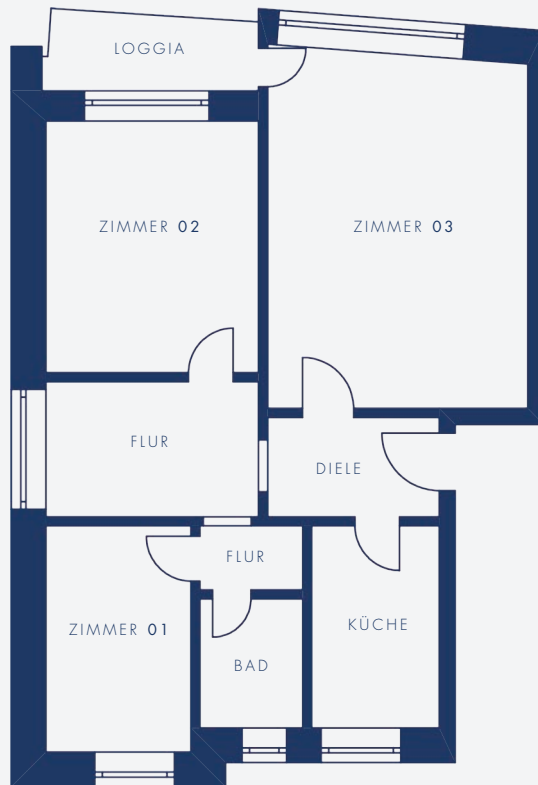
8,69 m²

LOGGIA (50%)

2,07 m²

GESAMT

68,19 m²



WOHNUNG °47

JAHNKEWEG 07

2.OG RECHTS

3 ZIMMER

68,97 m²

FLÄCHENDETAILS

ZIMMER 01

15,58 m²

ZIMMER 02

22,51 m²

ZIMMER 03

8,09 m²

KÜCHE

6,55 m²

BAD

2,84 m²

FLUR

11,41 m²

LOGGIA (50%)

1,99 m²

GESAMT

68,97 m²



06 | JAHNKEWEG 07

OBJEKT 06

WOHNUNG °48

JAHNKEWEG 07

DG

2 ZIMMER

49,54 m²

FLÄCHENDETAILS

ZIMMER 01

11,37 m²

WOHNKÜCHE

32,06 m²

BAD

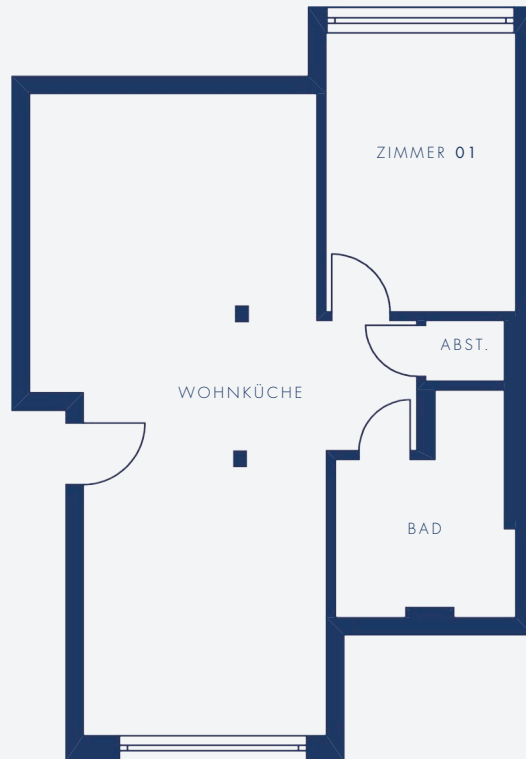
5,06 m²

ABST.

1,05 m²

GESAMT

49,54 m²





OBJEKT 07

JAHNKEWEG 09

WOHNUNGEN

WOHNUNG °49

WOHNUNG °50

WOHNUNG °51

WOHNUNG °52

WOHNUNG °53

WOHNUNG °54

WOHNUNG °55

ETAGE EG LINKS	ETAGE EG RECHTS	ETAGE 1.OG LINKS	ETAGE 1.OG RECHTS	ETAGE 2.OG LINKS	ETAGE 2.OG RECHTS	ETAGE DACHGESCHOSS
ZIMMER 3	ZIMMER 3	ZIMMER 3	ZIMMER 3	ZIMMER 3	ZIMMER 3	ZIMMER 2
WOHNFLÄCHE 72,96 m ²	WOHNFLÄCHE 77,84 m ²	WOHNFLÄCHE 69,37 m ²	WOHNFLÄCHE 69,43 m ²	WOHNFLÄCHE 69,34 m ²	WOHNFLÄCHE 70,10 m ²	WOHNFLÄCHE 48,33 m ²



WOHNUNG °49

JAHNKEWEG 09

EG LINKS

3 ZIMMER

72,96 m²

FLÄCHENDETAILS

ZIMMER 01

7,92 m²

ZIMMER 02

15,70 m²

ZIMMER 03

22,82 m²

KÜCHE

6,50 m²

BAD

3,35 m²

FLUR

11,35 m²

TERRASSE (50%)

5,32 m²

GESAMT

72,96 m²



WOHNUNG °50

JAHNKEWEG 09

EG RECHTS

3 ZIMMER

77,84 m²

FLÄCHENDETAILS

ZIMMER 01

15,69 m²

ZIMMER 02

22,65 m²

ZIMMER 03

8,10 m²

KÜCHE

6,35 m²

BAD

3,01 m²

FLUR

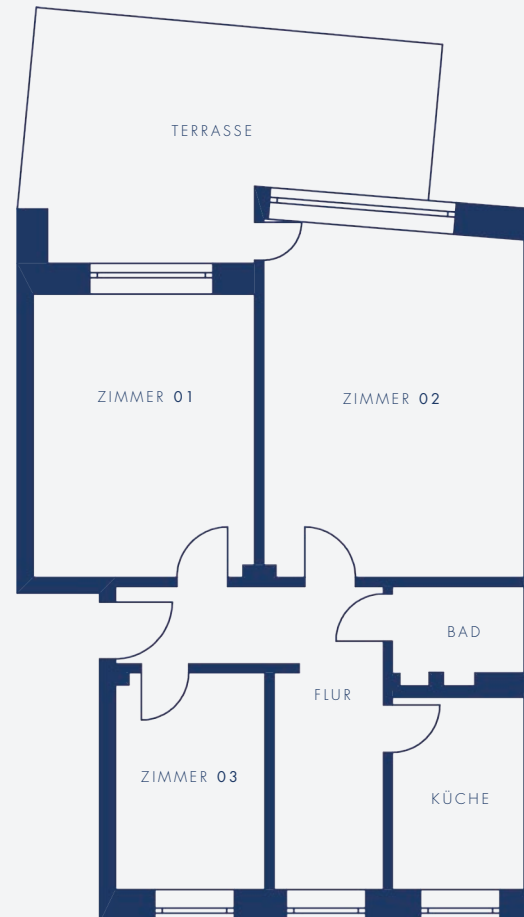
11,37 m²

TERRASSE (50%)

10,67 m²

GESAMT

77,84 m²



07 | JAHNKEWEG 09

WOHNUNG °51

JAHNKEWEG 09

1.OG LINKS

3 ZIMMER

69,37 m²

FLÄCHENDETAILS

ZIMMER 01

8,05 m²

ZIMMER 02

15,69 m²

ZIMMER 03

22,78 m²

KÜCHE

6,59 m²

BAD

2,96 m²

FLUR

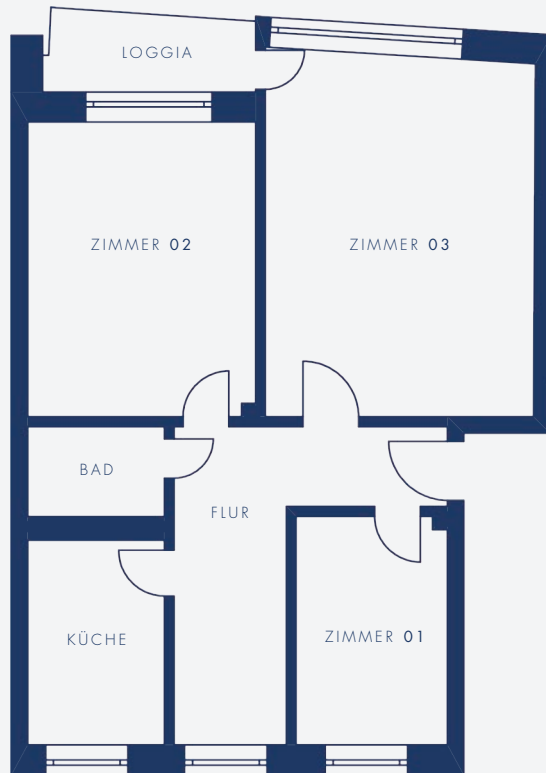
11,38 m²

LOGGIA (50%)

1,92 m²

GESAMT

69,37 m²



WOHNUNG °52

JAHNKEWEG 09

1.OG RECHTS

3 ZIMMER

69,43 m²

FLÄCHENDETAILS

ZIMMER 01

15,48 m²

ZIMMER 02

22,84 m²

ZIMMER 03

8,23 m²

KÜCHE

6,58 m²

BAD

2,90 m²

FLUR

11,46 m²

LOGGIA (50%)

1,94 m²

GESAMT

69,43 m²



WOHNUNG °53

JAHNKEWEG 09

2.OG LINKS

3 ZIMMER

69,34 m²

FLÄCHENDETAILS

ZIMMER 01
8,01 m²

ZIMMER 02
15,73 m²

ZIMMER 03
22,97 m²

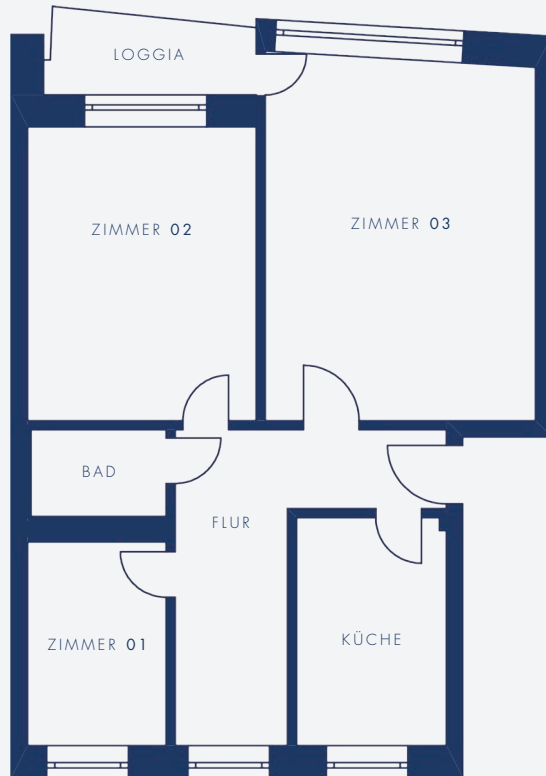
KÜCHE
6,53 m²

BAD
2,79 m²

FLUR
11,35 m²

LOGGIA (50%)
1,96 m²

GESAMT
69,34 m²



WOHNUNG °54

JAHNKEWEG 09

2.OG RECHTS

3 ZIMMER

70,10 m²

ZIMMER 01
15,62 m²

ZIMMER 02
23,04 m²

ZIMMER 03
8,15 m²

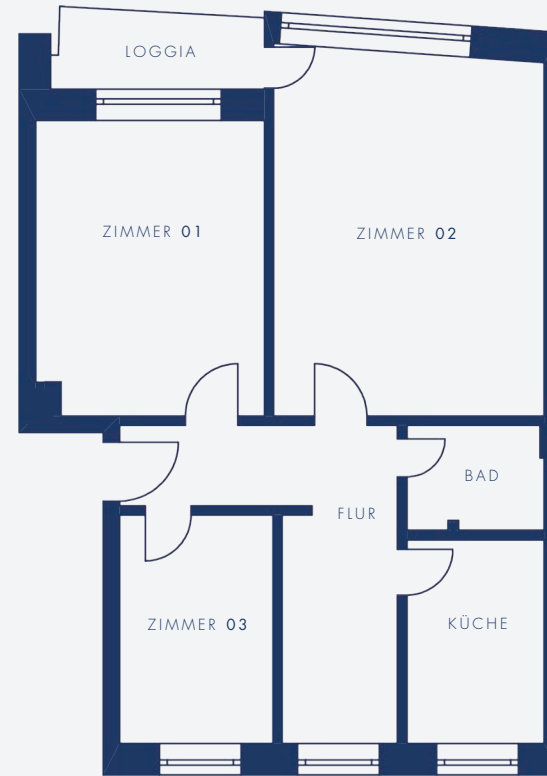
KÜCHE
6,56 m²

BAD
3,31 m²

FLUR
11,46 m²

LOGGIA (50%)
1,96 m²

GESAMT
70,10 m²



07 | JAHNKEWEG 09

OBJEKT 07

WOHNUNG °55

JAHNKEWEG 9

DG

2 ZIMMER

48,33 m²

FLÄCHENDETAILS

ZIMMER 01

11,48 m²

WOHNKÜCHE

30,46 m²

BAD

5,45 m²

ABST.

0,94 m²

GESAMT

48,33 m²



OBJEKT 08

JAHNKEWEG 11



WOHNUNGEN

WOHNUNG °56

WOHNUNG °57

WOHNUNG °58

WOHNUNG °59

WOHNUNG °60

WOHNUNG °61

WOHNUNG °62

ETAGE
EG LINKS

ZIMMER
3

WOHNFLÄCHE
74,52 m²

ETAGE
EG RECHTS

ZIMMER
3

WOHNFLÄCHE
70,49 m²

ETAGE
1.OG LINKS

ZIMMER
3

WOHNFLÄCHE
66,94 m²

ETAGE
1.OG RECHTS

ZIMMER
3

WOHNFLÄCHE
67,19 m²

ETAGE
2.OG LINKS

ZIMMER
3

WOHNFLÄCHE
66,54 m²

ETAGE
2.OG RECHTS

ZIMMER
3

WOHNFLÄCHE
67,19 m²

ETAGE
DACHGESCHOSS

ZIMMER
2

WOHNFLÄCHE
48,76 m²



08 | JAHNKEWEG 11

WOHNUNG °56

JAHNKEWEG 11

EG LINKS

3 ZIMMER

74,52 m²

FLÄCHENDETAILS

ZIMMER 01

14,82 m²

ZIMMER 02

12,99 m²

ZIMMER 03

18,84 m²

KÜCHE

6,24 m²

BAD

3,48 m²

DIELE

4,25 m²

FLUR

2,74 m²

ABST.

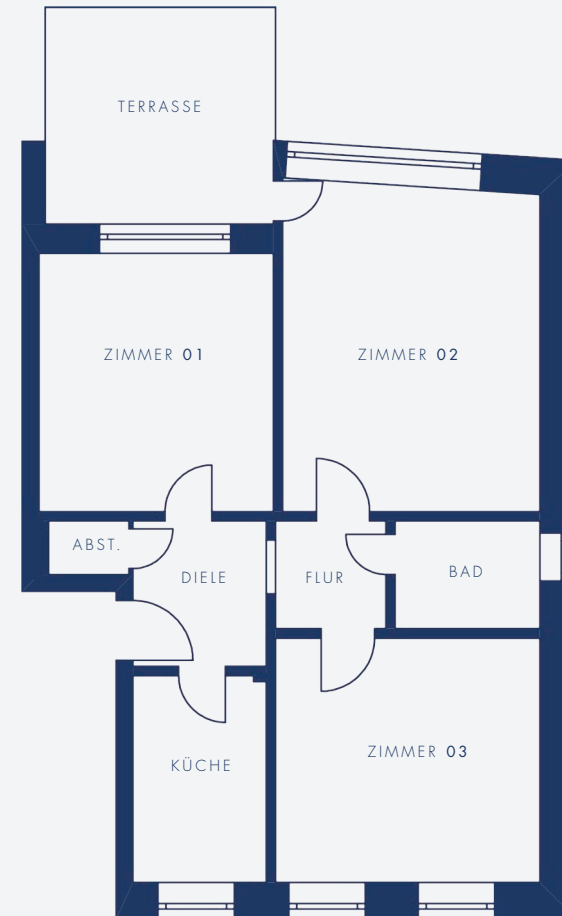
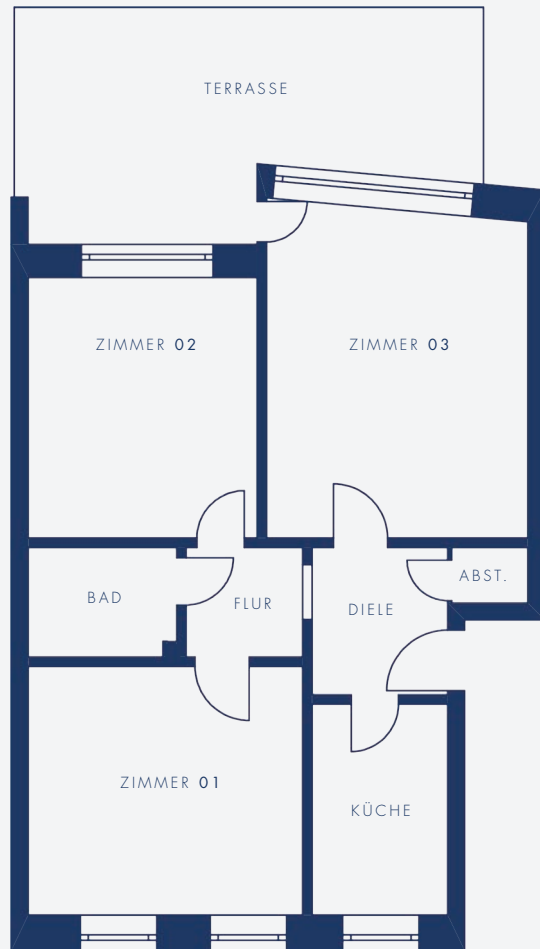
0,90 m²

TERRASSE (50%)

10,26 m²

GESAMT

74,52 m²



WOHNUNG °57

JAHNKEWEG 11

EG RECHTS

3 ZIMMER

70,49 m²

FLÄCHENDETAILS

ZIMMER 01

13,60 m²

ZIMMER 02

19,00 m²

ZIMMER 03

14,65 m²

KÜCHE

6,18 m²

BAD

3,35 m²

DIELE

4,29 m²

FLUR

2,65 m²

ABST.

1,00 m²

TERRASSE (50%)

5,77 m²

GESAMT

70,49 m²



WOHNUNG °58

JAHNKEWEG 11

1.OG LINKS

3 ZIMMER

66,94 m²

FLÄCHENDETAILS

ZIMMER 01

15,16 m²

ZIMMER 02

12,93 m²

ZIMMER 03

18,97 m²

KÜCHE

6,40 m²

BAD

3,15 m²

DIELE

5,35 m²

FLUR

3,03 m²

LOGGIA (50%)

1,95 m²

GESAMT

66,94 m²



WOHNUNG °59

JAHNKEWEG 13

1.OG RECHTS

3 ZIMMER

67,19 m²

FLÄCHENDETAILS

ZIMMER 01

13,46 m²

ZIMMER 02

19,28 m²

ZIMMER 03

14,96 m²

KÜCHE

6,27 m²

BAD

3,24 m²

DIELE

4,33 m²

FLUR

2,65 m²

ABST.

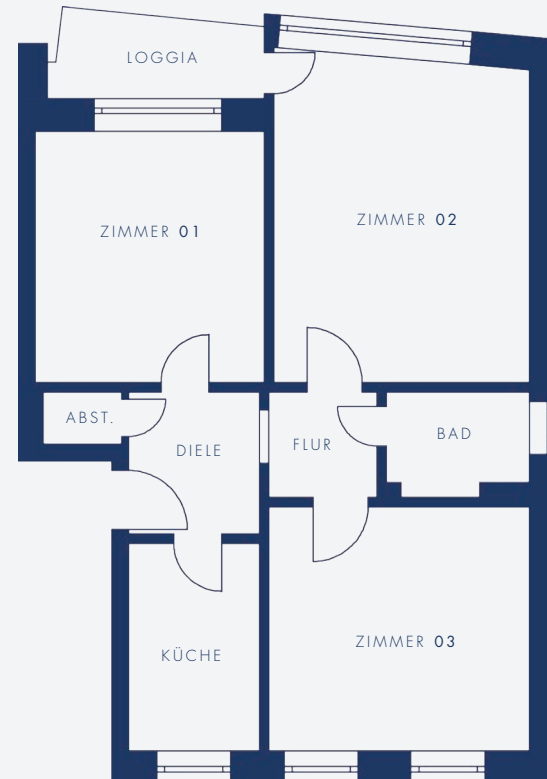
0,94 m²

LOGGIA (50%)

2,06 m²

GESAMT

67,19 m²



WOHNUNG °60

JAHNKEWEG 11

2.OG LINKS

3 ZIMMER

66,54 m²

FLÄCHENDETAILS

ZIMMER 01

15,01 m²

ZIMMER 02

13,00 m²

ZIMMER 03

19,05 m²

KÜCHE

6,31 m²

BAD

3,39 m²

DIELE

4,31 m²

FLUR

2,70 m²

ABST.

0,81 m²

LOGGIA (50%)

1,96 m²

GESAMT

66,54 m²



WOHNUNG °61

JAHNKEWEG 11

2.OG RECHTS

3 ZIMMER

67,19 m²

FLÄCHENDETAILS

ZIMMER 01

13,46 m²

ZIMMER 02

19,28 m²

ZIMMER 03

14,96 m²

KÜCHE

6,27 m²

BAD

3,24 m²

DIELE

4,33 m²

FLUR

2,65 m²

ABST.

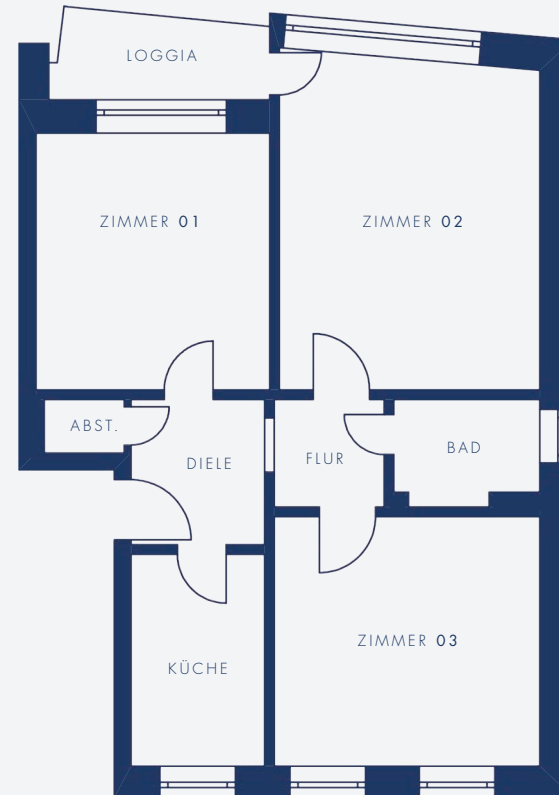
0,94 m²

LOGGIA (50%)

2,06 m²

GESAMT

67,19 m²



08 | JAHNKEWEG 11

OBJEKT 08

WOHNUNG °62

JAHNKEWEG 11

DG

2 ZIMMER

48,76 m²

FLÄCHENDETAILS

ZIMMER 01

12,33 m²

WOHNKÜCHE

30,00 m²

BAD

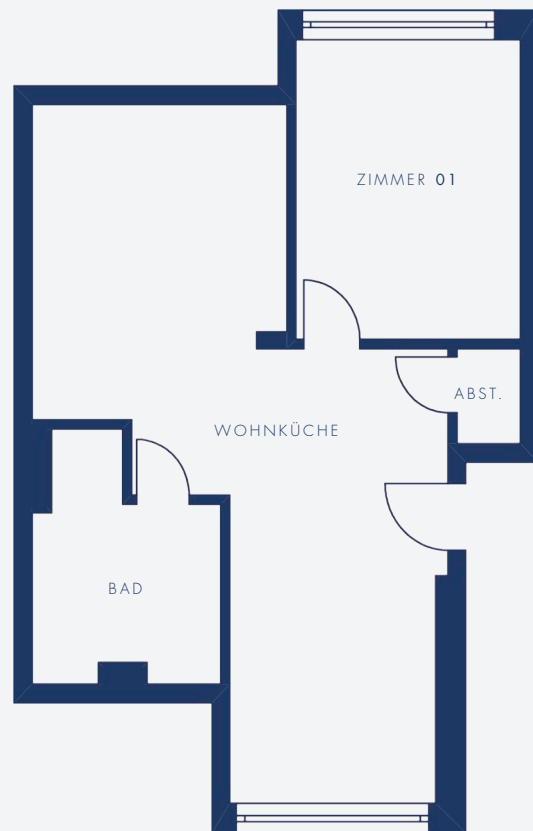
5,28 m²

ABST.

1,15 m²

GESAMT

48,76 m²



OBJEKT 09

JAHNKEWEG 13



WOHNUNGEN

WOHNUNG °63

WOHNUNG °64

WOHNUNG °65

WOHNUNG °66

WOHNUNG °67

WOHNUNG °68

WOHNUNG °69

ETAGE EG LINKS	ETAGE EG RECHTS	ETAGE 1.OG LINKS	ETAGE 1.OG RECHTS	ETAGE 2.OG LINKS	ETAGE 2.OG RECHTS	ETAGE DACHGESCHOSS
ZIMMER 3	ZIMMER 3	ZIMMER 3	ZIMMER 3	ZIMMER 3	ZIMMER 3	ZIMMER 2
WOHNFLÄCHE 65,98 m ²	WOHNFLÄCHE 72,29 m ²	WOHNFLÄCHE 65,79 m ²	WOHNFLÄCHE 65,33 m ²	WOHNFLÄCHE 65,92 m ²	WOHNFLÄCHE 64,70 m ²	WOHNFLÄCHE 47,75 m ²



09 | JAHNKEWEG 13

OBJEKT 09

WOHNUNG °63

JAHNKEWEG 13

EG LINKS

3 ZIMMER

65,98 m²

FLÄCHENDETAILS

ZIMMER 01

7,51 m²

ZIMMER 02

12,65 m²

ZIMMER 03

21,25 m²

KÜCHE

6,16 m²

BAD

4,70 m²

DIELE

3,35 m²

FLUR

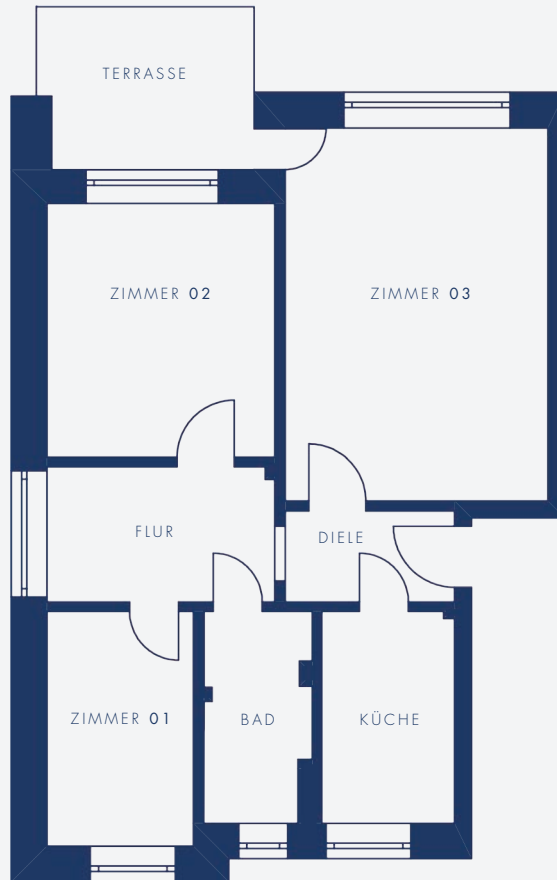
6,62 m²

TERRASSE (50%)

3,74 m²

GESAMT

65,98 m²



WOHNUNG °64

JAHNKEWEG 13

EG RECHTS

3 ZIMMER

72,29 m²

FLÄCHENDETAILS

ZIMMER 01

20,96 m²

ZIMMER 02

14,78 m²

ZIMMER 03

10,09 m²

KÜCHE

6,18 m²

BAD

3,20 m²

FLUR

6,87 m²

TERRASSE (50%)

10,21 m²

GESAMT

72,29 m²



09 | JAHNKEWEG 13

OBJEKT 09

WOHNUNG °65

JAHNKEWEG 13

1.OG LINKS

3 ZIMMER

65,79 m²

FLÄCHENDETAILS

ZIMMER 01

7,89 m²

ZIMMER 02

13,09 m²

ZIMMER 03

21,54 m²

KÜCHE

6,35 m²

BAD

3,39 m²

DIELE

3,40 m²

FLUR

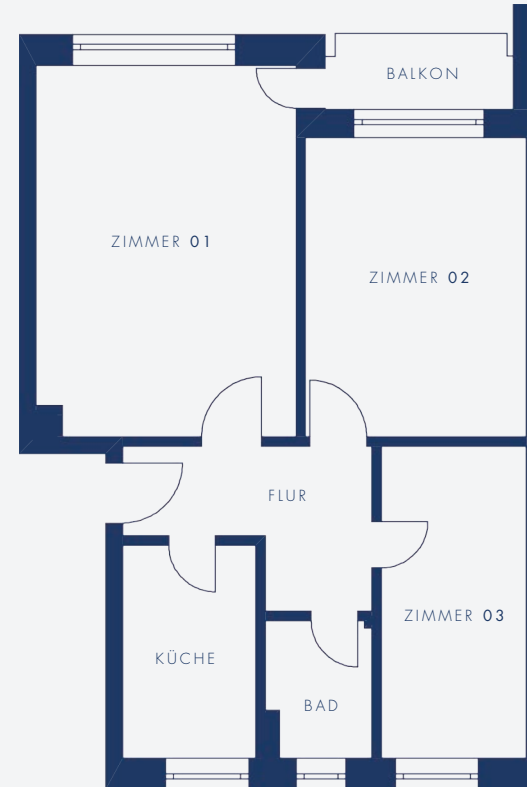
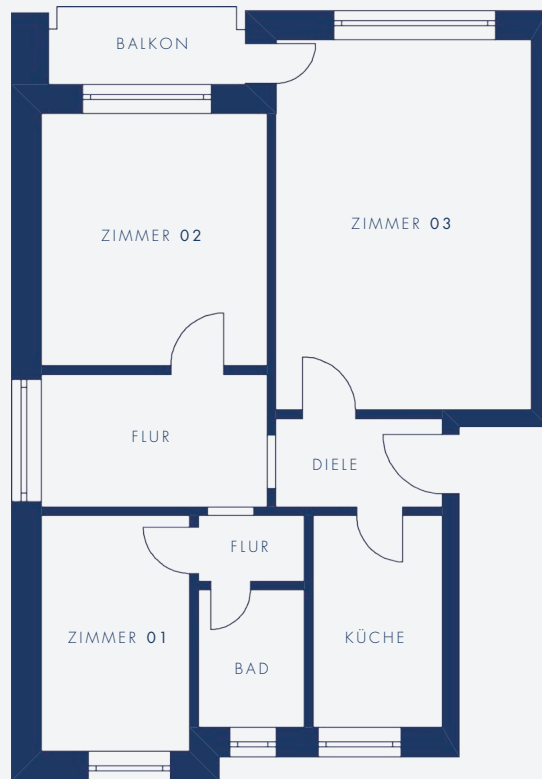
8,42 m²

BALKON (50%)

1,71 m²

GESAMT

65,79 m²



WOHNUNG °66

JAHNKEWEG 13

1.OG RECHTS

3 ZIMMER

65,33 m²

FLÄCHENDETAILS

ZIMMER 01

21,55 m²

ZIMMER 02

15,16 m²

ZIMMER 03

10,20 m²

KÜCHE

6,32 m²

BAD

3,13 m²

FLUR

7,36 m²

LOGGIA (50%)

1,61 m²

GESAMT

65,33 m²



09 | JAHNKEWEG 13

OBJEKT 09

WOHNUNG °67

JAHNKEWEG 13

2.OG LINKS

3 ZIMMER

65,92 m²

FLÄCHENDETAILS

ZIMMER 01

7,91 m²

ZIMMER 02

13,28 m²

ZIMMER 03

21,48 m²

KÜCHE

6,38 m²

BAD

3,35 m²

DIELE

3,42 m²

FLUR

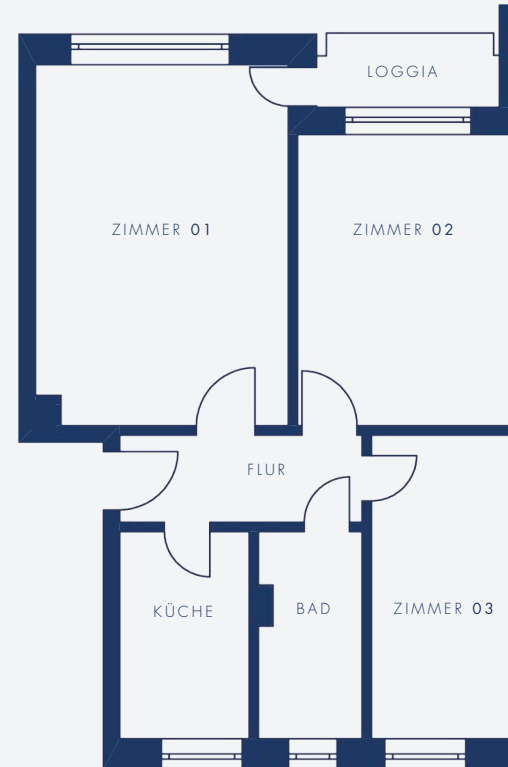
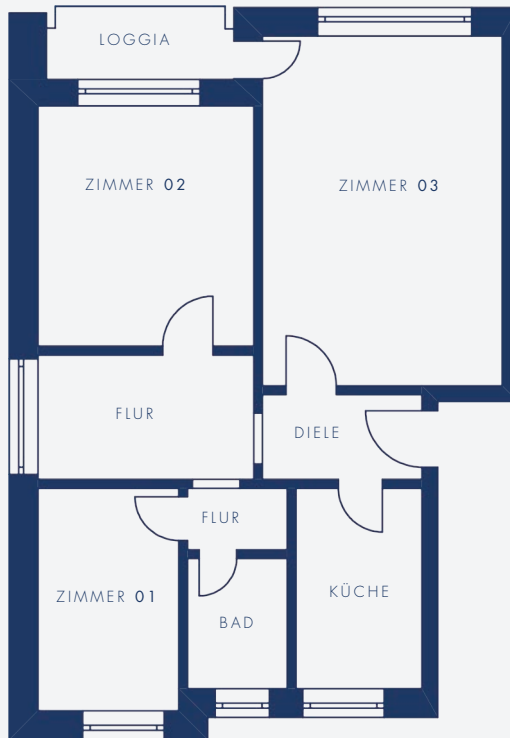
8,38 m²

LOGGIA (50%)

1,72 m²

GESAMT

65,92 m²



WOHNUNG °68

JAHNKEWEG 13

2.OG RECHTS

3 ZIMMER

64,70 m²

FLÄCHENDETAILS

ZIMMER 01

21,55 m²

ZIMMER 02

15,16 m²

ZIMMER 03

10,20 m²

KÜCHE

6,32 m²

BAD

4,89 m²

FLUR

4,97 m²

LOGGIA (50%)

1,61 m²

GESAMT

64,70 m²



09 | JAHNKEWEG 13

OBJEKT 09

WOHNUNG °69

JAHNKEWEG 13

DG

2 ZIMMER

47,75 m²

FLÄCHENDETAILS

ZIMMER 01

12,63 m²

WOHNKÜCHE

28,63 m²

BAD

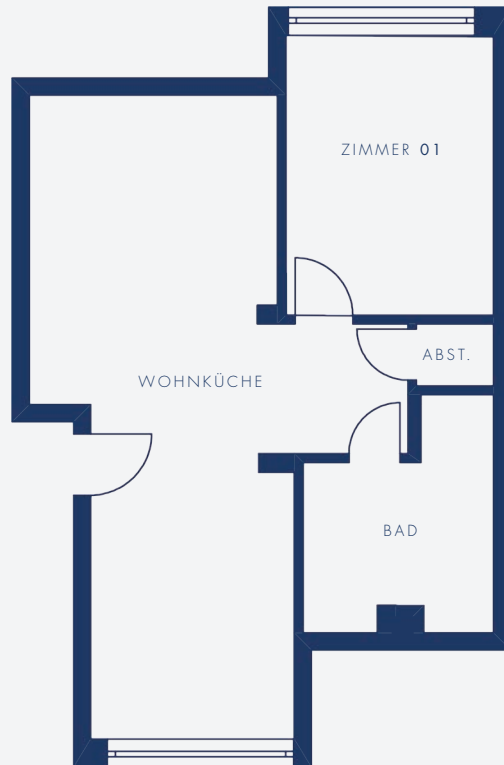
5,51 m²

ABST.

0,98 m²

GESAMT

47,75 m²





OBJEKT 10

JAHNKEWEG 15

WOHNUNGEN

WOHNUNG °70

WOHNUNG °71

WOHNUNG °72

WOHNUNG °73

WOHNUNG °74

WOHNUNG °75

WOHNUNG °76

ETAGE EG LINKS	ETAGE EG RECHTS	ETAGE 1.OG LINKS	ETAGE 1.OG RECHTS	ETAGE 2.OG LINKS	ETAGE 2.OG RECHTS	ETAGE DACHGESCHOSS
ZIMMER 3	ZIMMER 3	ZIMMER 3	ZIMMER 3	ZIMMER 3	ZIMMER 3	ZIMMER 2
WOHNFLÄCHE 74,85 m ²	WOHNFLÄCHE 67,94 m ²	WOHNFLÄCHE 66,52 m ²	WOHNFLÄCHE 67,16 m ²	WOHNFLÄCHE 67,49 m ²	WOHNFLÄCHE 67,16 m ²	WOHNFLÄCHE 47,79 m ²



WOHNUNG °70

JAHNKEWEG 15

EG LINKS

3 ZIMMER

74,85 m²

FLÄCHENDETAILS

ZIMMER 01

10,34 m²

ZIMMER 02

19,46 m²

ZIMMER 03

14,94 m²

KÜCHE

6,17 m²

BAD

2,92 m²

DIELE

4,91 m²

FLUR

3,58 m²

ABST.

1,37 m²

TERRASSE (50%)

11,16 m²

GESAMT

74,85 m²



WOHNUNG °71

JAHNKEWEG 15

EG RECHTS

3 ZIMMER

67,94 m²

FLÄCHENDETAILS

ZIMMER 01

14,79 m²

ZIMMER 02

19,50 m²

ZIMMER 03

10,25 m²

KÜCHE

6,21 m²

BAD

3,07 m²

DIELE

4,84 m²

FLUR

3,64 m²

ABST.

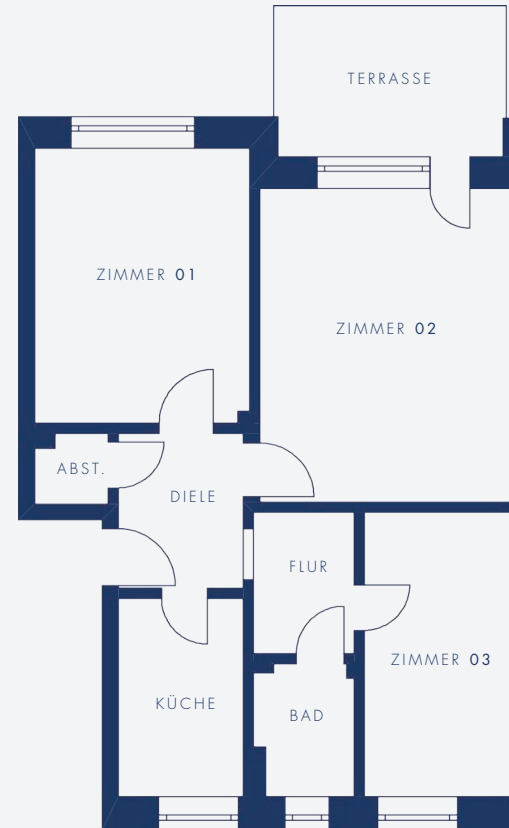
1,26 m²

LOGGIA (50%)

4,38 m²

GESAMT

67,94 m²



WOHNUNG °72

JAHNKEWEG 15

1.OG LINKS

3 ZIMMER

66,52 m²

FLÄCHENDETAILS

ZIMMER 01

10,48 m²

ZIMMER 02

19,79 m²

ZIMMER 03

15,36 m²

KÜCHE

6,30 m²

BAD

4,31 m²

DIELE

4,98 m²

FLUR

2,03 m²

ABST.

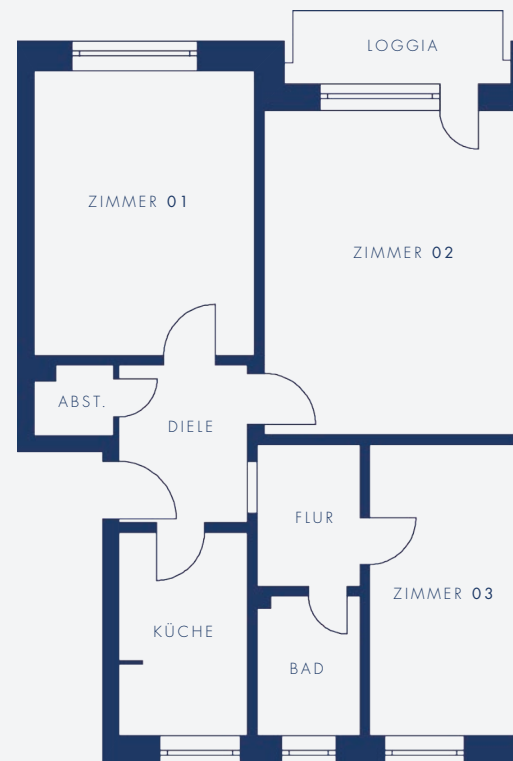
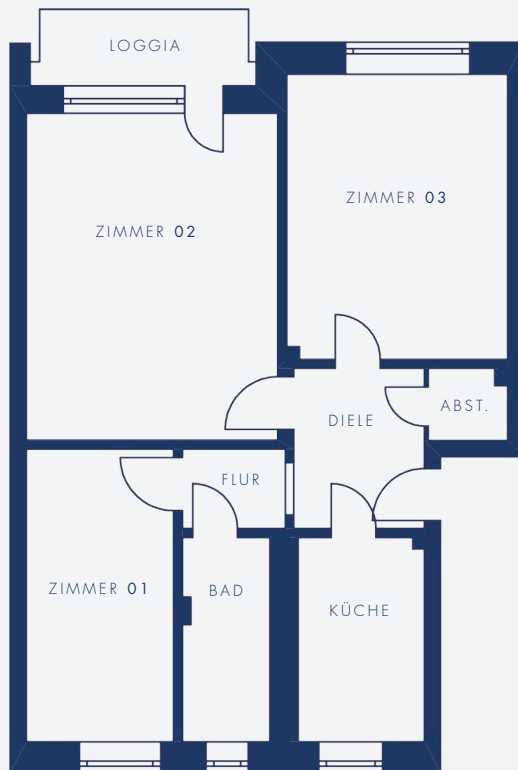
1,30 m²

LOGGIA (50%)

1,97 m²

GESAMT

66,52 m²



WOHNUNG °73

JAHNKEWEG 15

1.OG RECHTS

3 ZIMMER

67,16 m²

FLÄCHENDETAILS

ZIMMER 01

15,34 m²

ZIMMER 02

19,87 m²

ZIMMER 03

10,40 m²

KÜCHE

6,35 m²

BAD

3,48 m²

DIELE

4,85 m²

FLUR

3,58 m²

ABST.

1,34 m²

LOGGIA (50%)

1,95 m²

GESAMT

67,16 m²



WOHNUNG °74

JAHNKEWEG 15

2.OG LINKS

3 ZIMMER

67,49 m²

FLÄCHENDETAILS

ZIMMER 01

10,56 m²

ZIMMER 02

19,98 m²

ZIMMER 03

15,49 m²

KÜCHE

6,33 m²

BAD

3,92 m²

DIELE

4,95 m²

FLUR

3,56 m²

ABST.

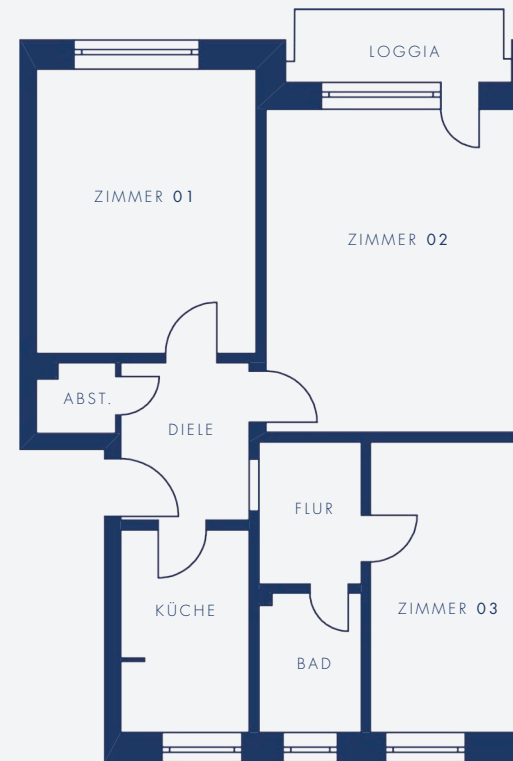
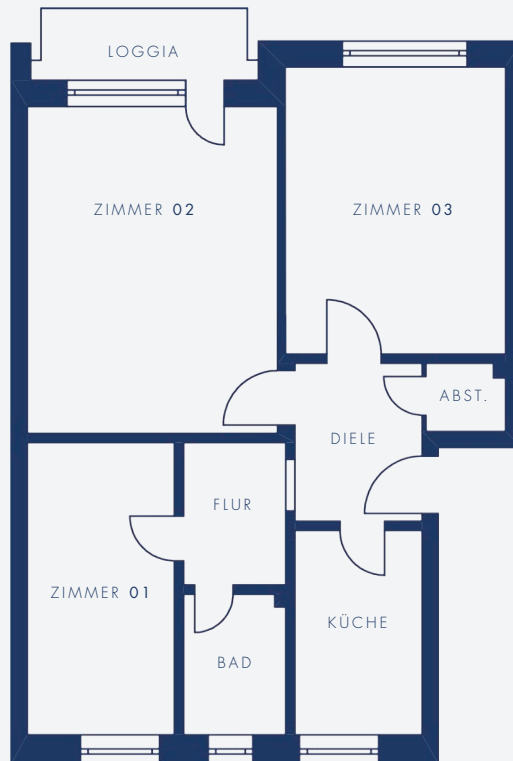
1,34 m²

LOGGIA (50%)

1,88 m²

GESAMT

67,49 m²



WOHNUNG °75

JAHNKEWEG 15

2.OG RECHTS

3 ZIMMER

67,16 m²

FLÄCHENDETAILS

ZIMMER 01

15,34 m²

ZIMMER 02

19,87 m²

ZIMMER 03

10,40 m²

KÜCHE

6,35 m²

BAD

3,48 m²

DIELE

4,85 m²

FLUR

3,58 m²

ABST.

1,34 m²

LOGGIA (50%)

1,95 m²

GESAMT

67,16 m²



10 | JAHNKEWEG 15

OBJEKT 10

WOHNUNG °76

JAHNKEWEG 15

DG

2 ZIMMER

47,79 m²

FLÄCHENDETAILS

ZIMMER 01

12,60 m²

WOHNKÜCHE

27,58 m²

BAD

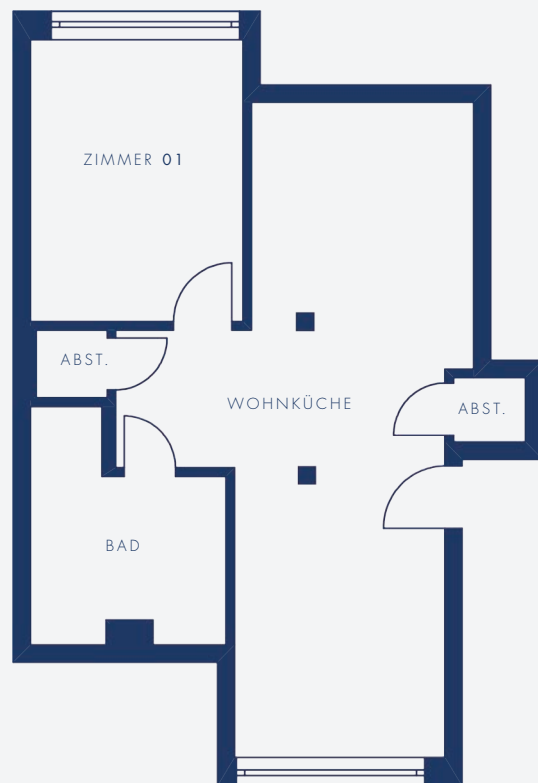
5,58 m²

ABST.

2,03 m²

GESAMT

47,79 m²





OBJEKT 11

JAHNKEWEG 17

WOHNUNGEN

WOHNUNG °77

WOHNUNG °78

WOHNUNG °79

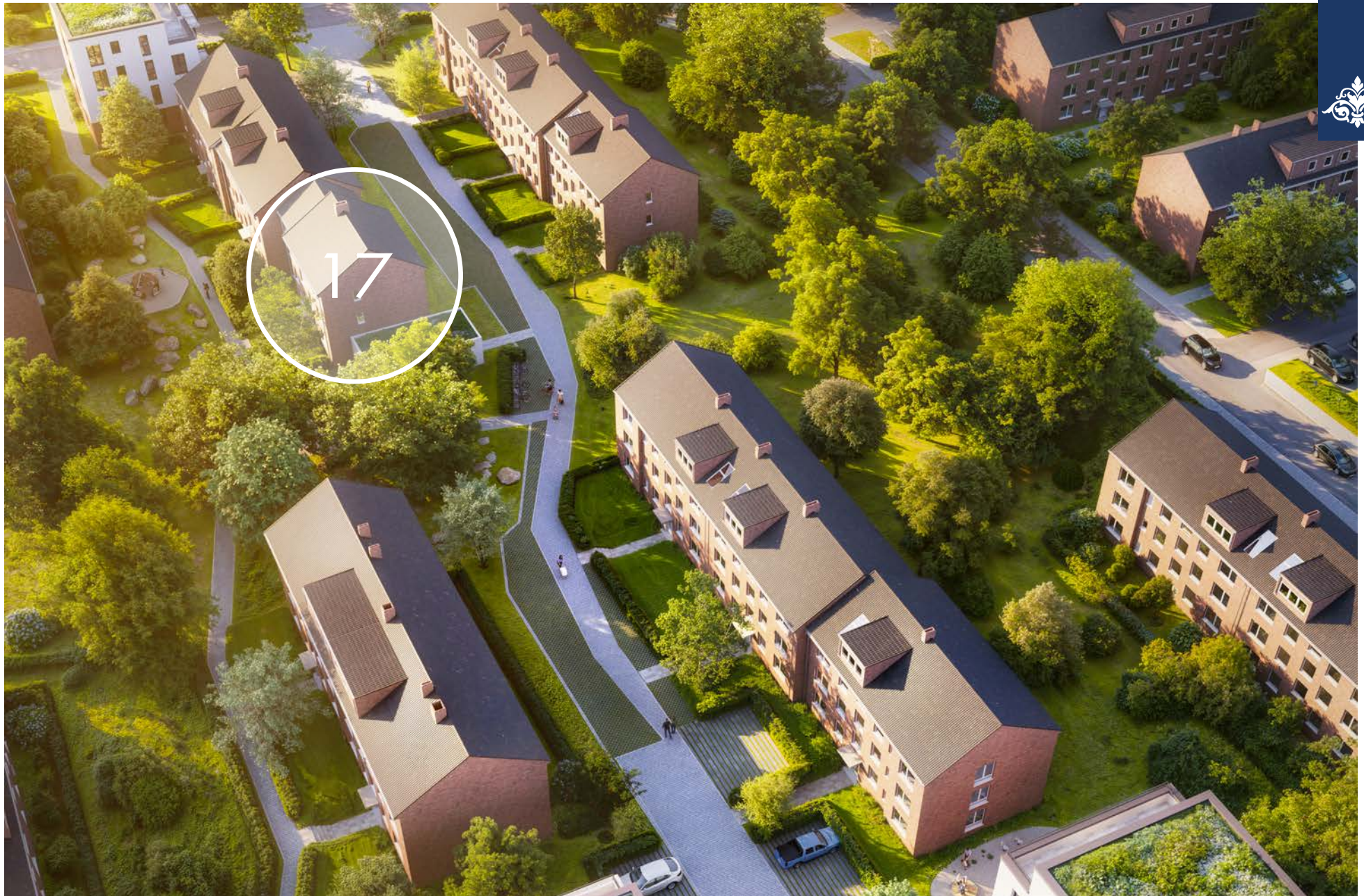
WOHNUNG °80

WOHNUNG °81

WOHNUNG °82

WOHNUNG °83

ETAGE EG LINKS	ETAGE EG RECHTS	ETAGE 1.OG LINKS	ETAGE 1.OG RECHTS	ETAGE 2.OG LINKS	ETAGE 2.OG RECHTS	ETAGE DACHGESCHOSS
ZIMMER 3	ZIMMER 3	ZIMMER 3	ZIMMER 3	ZIMMER 3	ZIMMER 3	ZIMMER 2
WOHNFLÄCHE 69,67 m ²	WOHNFLÄCHE 67,22 m ²	WOHNFLÄCHE 67,12 m ²	WOHNFLÄCHE 67,08 m ²	WOHNFLÄCHE 67,12 m ²	WOHNFLÄCHE 66,92 m ²	WOHNFLÄCHE 52,68 m ²



WOHNUNG °77

JAHNKEWEG 17

EG LINKS

3 ZIMMER

69,67 m²

FLÄCHENDETAILS

ZIMMER 01

11,63 m²

ZIMMER 02

19,27 m²

ZIMMER 03

14,74 m²

KÜCHE

5,97 m²

BAD

4,02 m²

FLUR

6,61 m²

ABST.

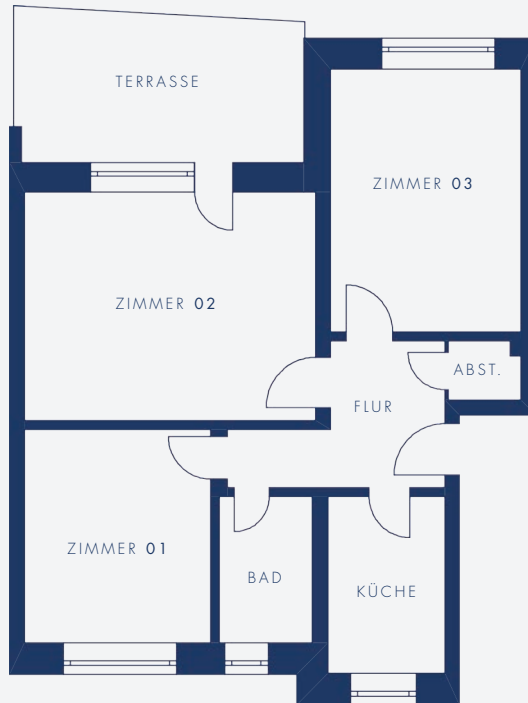
1,20 m²

TERRASSE (50%)

6,23 m²

GESAMT

69,67 m²



WOHNUNG °78

JAHNKEWEG 17

EG RECHTS

3 ZIMMER

67,22 m²

FLÄCHENDETAILS

ZIMMER 01

14,77 m²

ZIMMER 02

19,97 m²

ZIMMER 03

10,79 m²

KÜCHE

5,89 m²

BAD

3,62 m²

DIELE

4,60 m²

FLUR

1,94 m²

ABST.

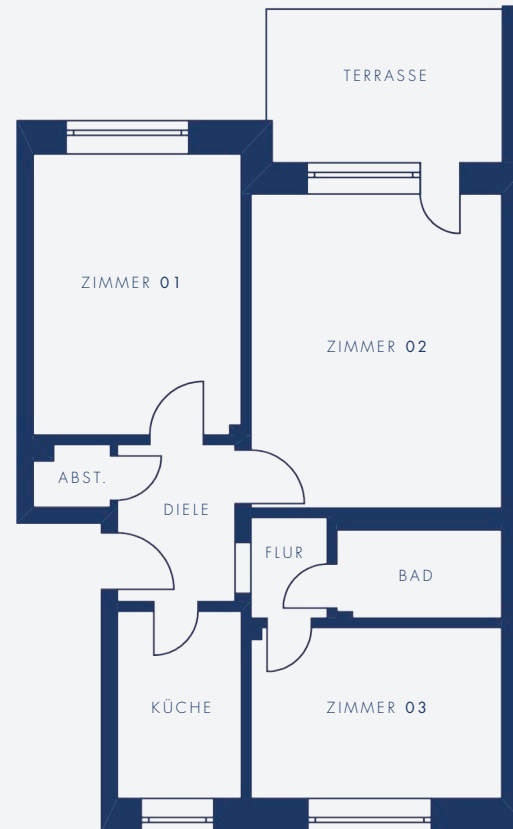
1,14 m²

TERRASSE (50%)

4,50 m²

GESAMT

67,22 m²



WOHNUNG °79

JAHNKEWEG 17

1.OG LINKS

3 ZIMMER

67,12 m²

FLÄCHENDETAILS

ZIMMER 01

11,76 m²

ZIMMER 02

19,69 m²

ZIMMER 03

14,71 m²

KÜCHE

6,16 m²

BAD

4,10 m²

FLUR

6,65 m²

ABST.

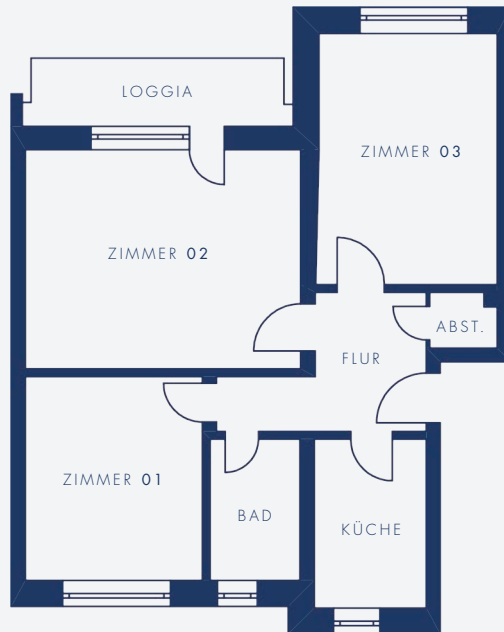
1,23 m²

LOGGIA (50%)

2,82 m²

GESAMT

67,12 m²



WOHNUNG °80

JAHNKEWEG 17

1.OG RECHTS

3 ZIMMER

67,08 m²

FLÄCHENDETAILS

ZIMMER 01

15,04 m²

ZIMMER 02

20,55 m²

ZIMMER 03

11,42 m²

KÜCHE

6,19 m²

BAD

4,03 m²

DIELE

4,64 m²

FLUR

1,97 m²

ABST.

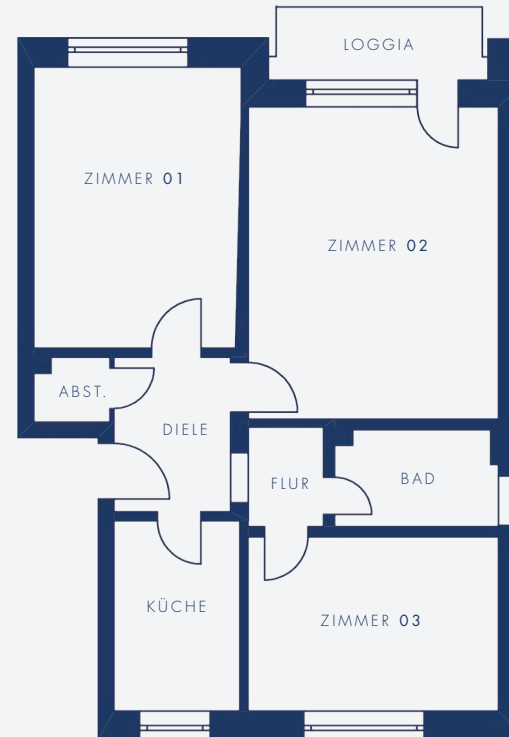
1,22 m²

LOGGIA (50%)

2,02 m²

GESAMT

67,08 m²



WOHNUNG °81

JAHNKEWEG 17

2.OG LINKS

3 ZIMMER

67,12 m²

FLÄCHENDETAILS

ZIMMER 01

11,72 m²

ZIMMER 02

19,69 m²

ZIMMER 03

14,71 m²

KÜCHE

6,16 m²

BAD

4,10 m²

FLUR

6,65 m²

ABST.

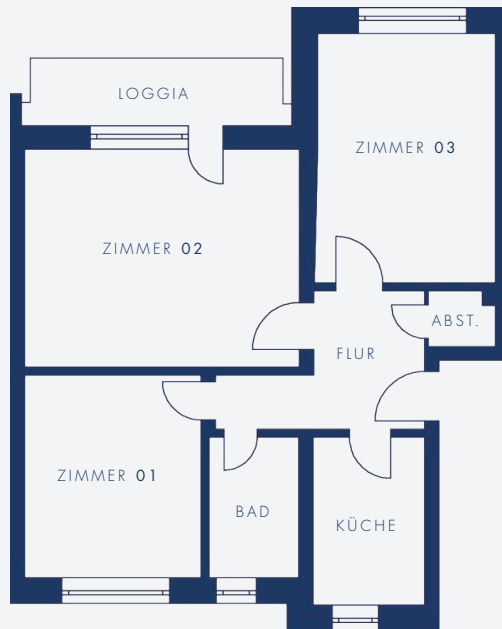
1,23 m²

LOGGIA (50%)

2,82 m²

GESAMT

67,12 m²



WOHNUNG °82

JAHNKEWEG 17

2.OG RECHTS

3 ZIMMER

66,92 m²

FLÄCHENDETAILS

ZIMMER 01

15,16 m²

ZIMMER 02

20,60 m²

ZIMMER 03

11,44 m²

KÜCHE

6,14 m²

BAD

3,80 m²

DIELE

4,63 m²

FLUR

1,95 m²

ABST.

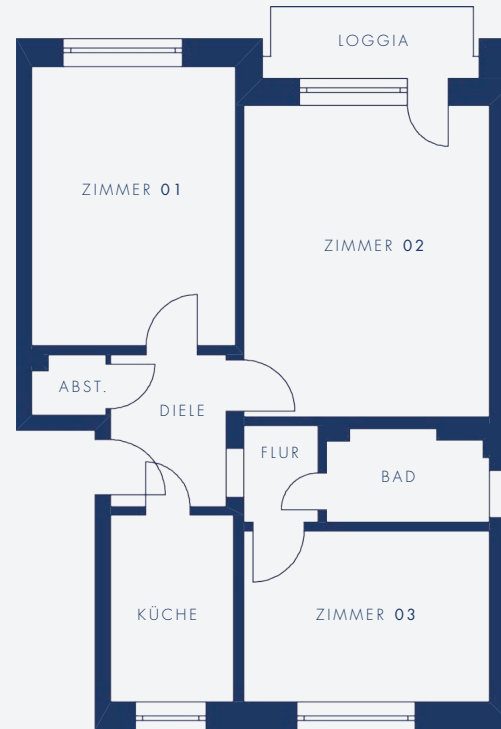
1,18 m²

LOGGIA (50%)

2,02 m²

GESAMT

66,92 m²



WOHNUNG °83

JAHNKEWEG 17

DG

2 ZIMMER

52,68 m²

FLÄCHENDETAILS

ZIMMER 01

15,89 m²

WOHNKÜCHE

22,83 m²

BAD

5,35 m²

FLUR

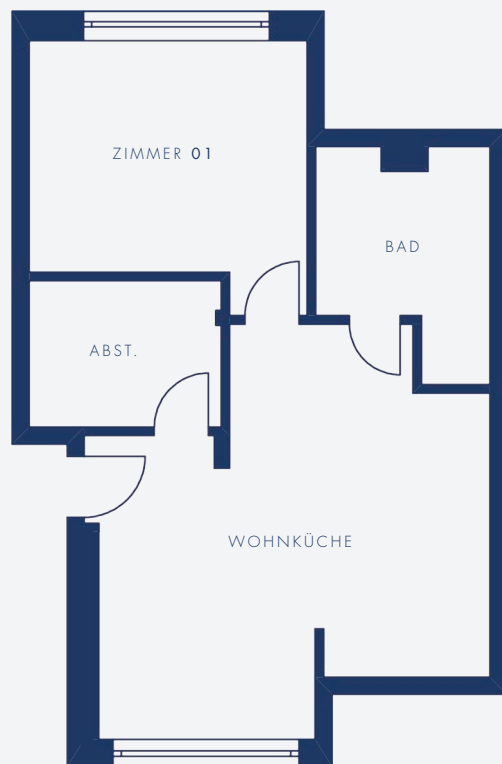
2,48 m²

ABST.

6,13 m²

GESAMT

52,68 m²



CHANCEN UND RISIKEN

H I N W E I S E Z U R K A P I T A L A N L A G E

04



HINWEISE ZUR KAPITALANLAGE

01 | 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.

02 | 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 Bramfeld langfristig entwickelt.

03 | 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.

04 | 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. Die Höhe der Instandhaltungsrücklage wurde anfänglich mit $0,25\text{€}/\text{m}^2/\text{Monat} \times 12 \text{ Monate} = 3,00\text{€}/\text{m}^2$ Wohnfläche p. a. angenommen. Dieser Wert wurde nicht auf der Basis der voraussichtlichen Restlebenszeit der Verschleißteile ermittelt und entspricht nicht der in § 28 Abs. 2 II. Berechnungsverordnung genannten Instandhaltungsrücklage. Sie könnte demnach unter Umständen langfristig gesehen zu gering bemessen sein. Für diesen Fall sind etwaige zusätzliche Instandhaltungskosten vom Investor zu tragen (Sonderumlage). 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 können. Bedingt werden diese Maßnahmen z. B. durch den Ersatz von Verschleißbauteilen oder die Angleichung des Wohngebäudes an etwaig geän-

derte Wohnbedürfnisse oder Vorstellungen potenzieller Mieter. Unter Umständen ist denkbar, dass der Einsatz erheblicher zusätzlicher finanzieller Mittel für die Modernisierung und Instandhaltung bereits vor Ablauf von 15 Jahren erforderlich wird. Die durch die Durchführung der vorgenannten Maßnahmen entstehenden Kosten sind in der Regel durch die erwirtschaftete Instandhaltungsrücklage nicht zu begleichen, sodass der dadurch nicht abgedeckte Kostenanteil per Sonderumlage auf die einzelnen Eigentümer (Investoren) umgelegt werden muss. Zu berücksichtigen ist ferner, dass der Investor das Risiko von Instandsetzungsmaßnahmen am Sondereigentum (Wohneinheit) grundsätzlich allein trägt, soweit er nicht vom Mieter oder einem Dritten Ersatz verlangen kann. Diesbezüglich ist dem Investor zwingend anzuraten, eine eigenständige Rücklage in Form einer Sparanlage anzulegen.

05 | 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 hier ein Vorteil. Dem steht allerdings der Nachteil einer höheren Kreditaufnahme (in Höhe



HINWEISE ZUR KAPITALANLAGE

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.

06 | 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 zurzeit bei 5,5%, 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, 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.

07 | 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 10% 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.

08 | Insolvenz bzw. Leistungsunfähigkeit des Verkäufers

Die Insolvenz bzw. Leistungsunfähigkeit des 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 Verkäufer geltend ge-



macht werden. Beachtet werden muss aber, dass selbst bei einer rechtskräftigen festgestellten Zahlungsschuld des Verkäufers aufgrund von Insolvenz eine vollständige Befriedigung des Käufers in aller Regel nicht zu erreichen ist. Die Insolvenz bzw. Leistungsunfähigkeit des Verkäufers kann weiter dazu führen, dass die Baumaßnahme erheblich verspätet fertiggestellt wird. Kommt es im Zuge der eigenständigen Durchführung des Bauvorhabens zuzüglich zur Insolvenz bzw. Leistungsunfähigkeit des Verkäufers zu Abstimmungsschwierigkeiten mit den weiteren Investoren, kann dies unter Umständen dazu führen, dass die Fertigstellung des Bauvorhabens zur Gänze scheitert. Der oben dargestellte mögliche Schadenseintritt bei vorliegender Insolvenz bzw. Leistungsunfähigkeit des Verkäufers wird dadurch minimiert, dass die Zahlungen des Käufers unter Beachtung der Erwerbersicherung nach der Makler und Bauträgerverordnung (MaBV) erfolgen. Das bedeutet, dass der Erwerber nur in der Höhe Zahlungen zu leisten hat, wie durch den Verkäufer auch Bauleistungen erbracht wurden. Darüber hinaus ist der Käufer unabhängig vom etwaigen Baufortschritt erst dann zu Zahlungen verpflichtet, wenn sein Anspruch auf Eigentumsübertragung durch Eintragung einer Auflassungsvormerkung in das Grundbuch gesichert ist. Der durch die MaBV gewährte Schutz vor einer Überzahlung bezieht sich allerdings nur auf den originären Kaufpreis. Entstehen

dagegen gegenüber dem Verkäufer weitergehende Ansprüche (z. B. Verzögerungsschäden), trägt der Investor das alleinige Risiko des Forderungsausfalls, da wie bereits oben geschrieben eine vollständige Erfüllung der Zahlungsschuld durch den Verkäufer bei Insolvenz in aller Regel ausscheidet. 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.



STEUERLICHE BETRACHTUNGEN

H I N W E I S E Z U R S T E U E R F R A G E

05



I. EINKOMMENSSTEUER

01 | Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Erwerber, die die Immobilie vermieten, erzielen, sofern sich diese im Privatvermögen befindet, grundsätzlich Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung i. S. d. § 21 EStG. Diese Einkünfte werden durch eine sogenannte Überschussrechnung ermittelt (§ 2 Abs. 2 Nr. 2 EStG). Dabei werden von den Einnahmen aus der Vermietung die entstandenen Kosten als Werbungskosten abgezogen. Übersteigen die Werbungskosten die Mieteinnahmen, kann der Verlust aus Vermietung und Verpachtung grundsätzlich mit den übrigen Einkünften verrechnet werden, so dass 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 4) oder die Vorschrift des § 15 b EStG eingreift. 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. Dies ist beispielsweise infolge eines gewerblichen Grundstückshandels der Fall – Ausführungen hierzu werden in Abschnitt 6.4 dargestellt.

02 | Werbungskosten

02.1 | Allgemeines

Gemäß § 9 Abs. 1 EStG sind Werbungskosten sämtliche Aufwendungen 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 regelmäßig als sofort abziehbare Werbungskosten im Veranlagungsjahr der Auszahlung berücksichtigungsfähig. Bei den Kosten für die Eintragung der Grundschuld handelt es sich um Nebenkosten der Finanzierung, sodass diese als Werbungskosten sofort abziehbar sind. Die Kosten für den Kaufvertrag (Notar), die Grunderwerbsteuer und die Eintragung des Eigentümers im Grundbuch stellen Nebenkosten der Anschaffung dar und sind daher den Anschaffungskosten zuzurechnen. Dies gilt ebenfalls für etwaige Bauzeitzinsen, die der Erwerber an den Verkäufer für die Zeit bis zum Lastenwechsel zu zahlen hat. 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 oder Abschreibung). Für den Grund und Boden gewährt das Gesetz keine AfA, weil dieser nicht abnutzbar ist.

02.2 | Abschreibungen

Gesetzliche Regelungen zur AfA finden sich in den §§ 7 ff. EStG. Hinsichtlich der Anschaffungskosten für das Gebäude wird regelmäßig die lineare Abschreibung gemäß § 7 Abs. 4 EStG in Anspruch genommen, wobei im Jahr der Anschaffung gegebenenfalls eine zeitanteilige Abschreibung durchzuführen ist. 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. Die AfA beträgt bei Gebäuden, die nach dem 31. Dezember 2022 fertiggestellt worden sind jährlich 3,0 %. Im Falle einer Fertigstellung vor dem 1. Januar 2023 und nach dem 31. Dezember 1924, beträgt die AfA jährlich 2,0 % und bei Gebäuden, die vor dem 1. Januar 1925 fertiggestellt worden sind, jährlich 2,5 %. Aus dem in 2024 erlassenen Gesetz zur Stärkung von Wachstumschancen, Investitionen und Innovation sowie Steuervereinfachung und Steuerfairness (Wachstumschancengesetz) resultiert zudem die Möglichkeit der Inanspruchnahme der degressiven Abschreibung. Diese Abschreibung



von jährlich 5,0 % vom jeweiligen (Rest-)Buchwert setzt insbesondere voraus, dass mit der Herstellung des Gebäudes nach dem 30. September 2023 und vor dem 1. Oktober 2029 begonnen wurde oder die Anschaffung aufgrund eines nach dem 30. September 2023 und vor dem 1. Oktober 2029 rechtswirksam abgeschlossenen obligatorischen Vertrags erfolgt (§ 7 Abs. 5a EStG). Das gilt nur bei Kauf und Übergabe in 2025.

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. Zu den Anschaffungskosten zählen zudem die im Abschnitt 2.1 dargestellten Anschaffungsnebenkosten. 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
- Gebäude

Diese Aufteilung wird grundsätzlich nach dem Verhältnis der Verkehrswerte dieser „Elemente“ vorgenommen. Sofern es sich um eine denkmalgeschütz-

te Immobilie handelt, kommt unter den Voraussetzungen des § 7i EStG eine erhöhte Absetzung in Betracht.

03 | Finanzierungskosten

Zu den Finanzierungskosten gehören sämtliche Gebühren und Kosten, die von dem 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, welches auch Disagio genannt wird. Dabei handelt es sich um den Unterschiedsbetrag zwischen der vereinbarten Darlehenssumme und dem Auszahlungsbetrag. Üblicherweise ist die Vereinbarung eines Damnums mit der Vereinbarung eines festen Zinssatzes verbunden. Das Damnum dient dann der Verbilligung des Zinssatzes für die Dauer der Zinsbindung. Steuerlich wird ein solches Damnum als Vorauszahlung von Schuldzinsen für die Dauer der Zinsbindungsfrist behandelt. Es ist daher als Werbungskosten abzugsfähig und wird im Rahmen der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung in dem Jahr abgezogen, in dem das Darlehen von der Bank ausgereicht wird. Wird das Darlehen in Teilbeträgen ausgereicht, gilt auch das Damnum entsprechend als anteilig abgeflossen. Nach § 11 Abs. 2 Satz 4 EStG ist das Damnum allerdings nur insoweit sofort abziehbar, wie es marktüblich ist. Die Finanzverwaltung geht

in ihrem Schreiben vom 20. Oktober 2003 davon aus, dass ein Damnum nur dann marktüblich ist, wenn die Zinsbindungsdauer mindestens 5 Jahre und das Damnum höchstens 5,0 % beträgt. Bei den 5,0 % handelt es sich jedoch nicht um einen festen Prozentsatz der Marktüblichkeit. Sofern ein Nachweis darüber erbracht werden kann, dass ein höheres Damnum marktüblich ist, so ist dieses auch in dem Fall sofort abziehbar. Die Kosten für die Bestellung und Eintragung der Grundsuld gelten als Nebenkosten der Finanzierung und sind daher ebenfalls als Werbungskosten abziehbar.

04 | 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 so genannten 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 66,0 % der ortsüblichen Miete beträgt.

Liegt die vereinbarte Miete zwischen 66,0 % und 50,0 %, 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 50,0 % der ortsüblichen Miete, werden die abziehbaren Werbungskosten gem. § 21 Abs. 2 EStG stets entsprechend gekürzt.

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 ist. 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 GebäudeAfA abziehbar sind, aber keine sofort abziehbaren Werbungskosten.

05 | Verlustausgleichsverbot (gem. § 15b EStG)

Nach § 15 b 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 § 15 b 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.



STEUERLICHE BETRACHTUNGEN

Der Käufer kann deshalb die Anwendungen des § 15 b 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 ist. 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.

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 § 15 b 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 § 15 b EStG unschädlich.

06 | Veräußerung der Wohnung

06.1 | Die Frist von 10 Jahren

Veräußert der Eigentümer die Wohnung wieder, so wird der entstehende Gewinn nicht im Rahmen der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (§ 21 EStG) erfasst. Denn in dieser Einkunftsart wird nur das Entgelt für die Überlassung der Nutzung besteuert. Der Gewinn ist daher nur dann steuerpflichtig, wenn die Voraussetzungen des § 23 EStG (private Veräußerungsgeschäfte) erfüllt sind. Nach § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG ist der Gewinn aus der Veräußerung eines Grundstücks nur dann steuerpflichtig, wenn der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung nicht mehr als 10 Jahre beträgt.

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

06.2 | Ausnahme für selbstgenutzte Wohnungen

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. Keine Be-

steuerung der Gewinne erfolgt zudem, sofern die Wohnung in dem Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurde (§ 23 Abs. 1 Nr. 1 Satz 3 EStG).

06.3 | Nachversteuerung der Abschreibungen

Sofern die Veräußerung nicht steuerfrei ist, errechnet sich der Veräußerungsgewinn in der Weise, dass von dem Veräußerungserlös die Anschaffungskosten sowie die Transaktionskosten abgezogen werden. Die Anschaffungskosten sind dabei um die in Abzug gebrachten Abschreibungen zu mindern (§ 23 Abs. 3 Satz 4 EStG). 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.

06.4 | Gewerblicher Grundstückshandel

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



STEUERLICHE BETRACHTUNGEN

trieb (§ 15 EStG). Dies hat insbesondere zur Folge, dass Gewinne aus der Veräußerung der Wohnung steuerpflichtig sind. Entsprechend der ständigen Rechtsprechung des BFH geht die Finanzverwaltung (BMF Schreiben 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 in der Regel 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.

07 | Nutzung der Wohnung zu eigenen Wohnzwecken

07.1 | Abzug von Aufwendungen

Nutzt der Erwerber die Wohnung zu eigenen Wohnzwecken, so erzielt er keine Einkünfte und

kann auch keine Werbungskosten geltend machen. Geltend gemacht werden können in der Steuererklärung gegebenenfalls Aufwendungen für haushaltsnahe Dienstleistungen und Handwerkerleistungen.

07.2 | Veräußerungsgewinn

Der Gewinn aus der Veräußerung einer Wohnung, die zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird, ist unter Berücksichtigung der Voraussetzungen gemäß § 23 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 Satz 3 EStG nicht steuerpflichtig (vgl. oben unter 6.2).

08 | Einkommensteuervorauszahlungen / Lohnsteuerkarte

08.1 | 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.

08.2 | 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 (§ 39 a Abs. 2 Satz 3 EStG). Für das Jahr der Anschaffung ist dies jedoch nicht möglich, da die Vorschrift des § 37 Abs. 3 Satz 8 EStG hier entsprechend gilt.

II. GRUNDERWERBSSTEUER

Bei Erwerb und Veräußerung der Wohnung ist regelmäßig Grunderwerbsteuer zu zahlen. Die Grunderwerbsteuer beträgt in Hamburg 5,5 %.

III. ERBSCHAFTSSTEUER UND SCHENKUNGSSTEUER

Der Übergang eines Grundstücks aufgrund eines Erbfalls oder einer Schenkung unter Lebenden unterliegt gem. § 1 Erbschaftsteuergesetz (ErbStG) der Erbschaftsteuer. Die Bewertung der Wohnung erfolgt vorrangig nach dem Vergleichswertverfahren (§ 182 Abs. 2 Nr. 1 BewG). Dabei sind gem. § 183 BewG die Preise vergleichbarer Grundstücke oder von den Gutachterausschüssen ermittelte Vergleichsfaktoren heranzuziehen. Liegt kein Vergleichswert vor, erfolgt die Bewertung mittels des Sachwertverfahrens (§ 182 Abs. 4 Nr. 1 BewG). Sofern der Steuerpflichtige nachweisen



STEUERLICHE BETRACHTUNGEN

kann, dass der gemeine Wert der Wohnung niedriger ist als der nach § 182 BewG ermittelte Wert, ist dieser anzuwenden (§ 198 BewG). Unter Berücksichtigung der Voraussetzungen des § 13 d 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.

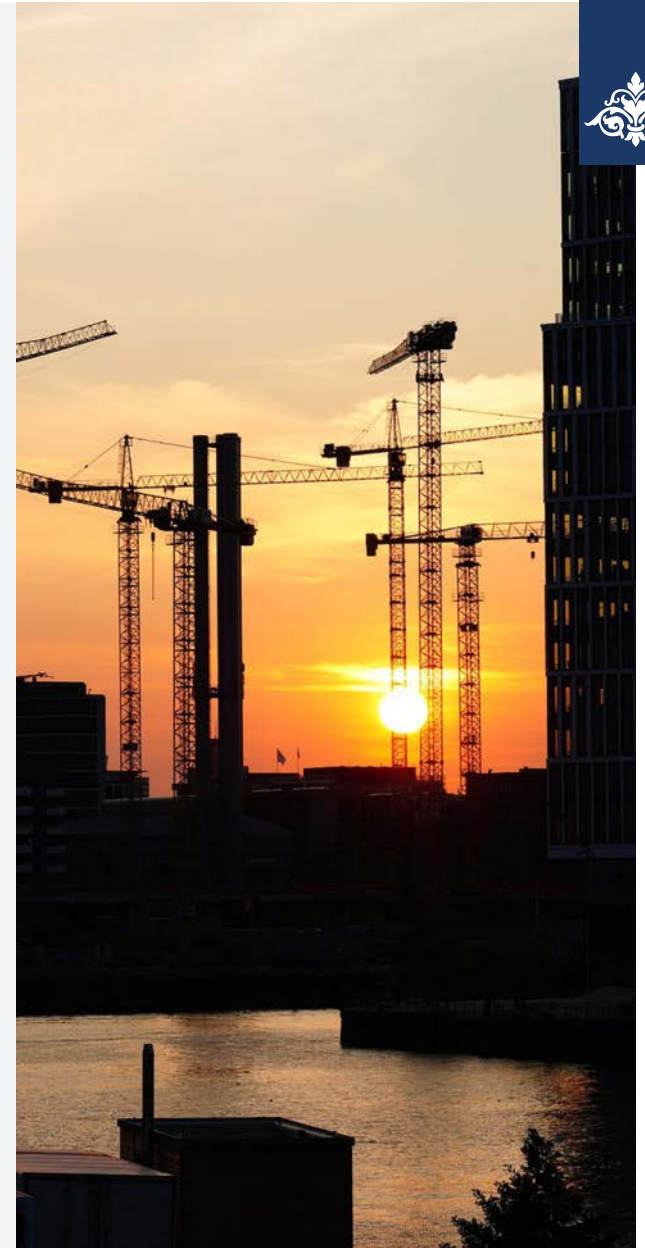
Sofern das Grundstück nur mit 90,0 % seines Wertes angesetzt wird, ist auch die Verbindlichkeit gem. § 10 Abs. 6 ErbStG nur zu 90,0 % abziehbar. Das Gleiche gilt bei einer Schenkung, bei der der Beschenkte die Verbindlichkeit übernimmt. Im Übrigen ist die Höhe der Erbschaft/Schenkungssteuer davon abhängig, wie hoch der Steuersatz ist.

Der Steuersatz hängt außer von der Steuerklasse, zu der der Erbe/Beschenkte gehört (§ 15 ErbStG), auch von der Höhe der ihm zugefallenen Erbschaft bzw. der Schenkung ab. Gem. § 14 ErbStG sind dabei mehrere von derselben Person innerhalb von 10 Jahren angefallene Vermögensvorteile zusammenzurechnen.

IV. Freibeträge

Außerdem gelten seit 2009 folgende Freibeträge:

- **Ehegatte:** 500.000€
- **Kinder:** 400.000€
- **Enkelkinder:** 200.000€
- **Übrige Personen:** 20.000€





BAUBESCHREIBUNG

H I N W E I S E & B A U A U S F Ü H R U N G

06



ALLGEMEINE HINWEISE UND VORBEMERKUNGEN

HINWEIS:

Diese Baubeschreibung gilt lediglich für noch zu sanierende Wohnungen bei Mieterwechsel.

I. ALLGEMEINE HINWEISE / VORBEMERKUNGEN

01 | Objekt

Die Gebäude Heukoppel und Jahnkeweg wurde ca. 1950 errichtet. Die Wohnungsgrößen im Bestand variieren von 1 Zimmer bis 4 Zimmer-Wohnungen.

02 | Vorhaben

Die freigewordenen Bestandswohnungen sollen gemäß der folgenden Baubeschreibung entkernt werden und saniert werden.

II. BAUAUSFÜHRUNG FÜR DIE SANIERUNG DER WOHNUNGEN

01 | Abbruch/Räumung

Vor Baubeginn wird die Wohnung von Hindernissen befreit, d. h. Nicht mehr benötigte Einbauten, wie die Bodenbeläge inklusive Fußleisten, Tapeten, Fliesen, Türen und Zargen sowie gegebenenfalls vorhandenes Mobiliar als auch Küchen, werden fachgerecht unter Einhaltung der Vorschriften

entfernt und entsorgt. Zur Vorbereitung der Anpassung des Elektrostandards an zeitgemäße Bedürfnisse wird das komplette Schalterprogramm als auch die Sicherungsanlage entfernt. Sämtliche Wände und Decken in Leichtbauweise werden entfernt. Die Arbeiten erfolgen unter dem Aspekt der höchstmöglichen Sicherung der Nachbarbauteile. Bei der Entfernung von Wänden die möglicherweise Aussteifende Funktion haben könnten, ist die Statik zu prüfen.

02 | Wärmeverteilung

Alle Wohnräume, Küchen und Bäder erhalten konventionelle Heizkörper. Die Flure und Hauswirtschafts-/Abstellräume werden nicht geregelt. Die Wärmeversorgung der Flure und Hauswirtschafts-/Abstellräume erfolgt über die Anbindeleitungen der restlichen Räumlichkeiten. Die Hauptbäder erhalten zusätzlich einen Handtuchheizkörper mit Heizpatrone, der entsprechend über ein Thermostatventil geregelt wird. Der Verbrauch wird durch Fernabfrage oder Ablesen ermittelt und gemäß der gesetzlichen Regelung über die Hausverwaltung abgerechnet.

03 | Fußböden

03.1 Konstruktion

In den Wohnungen bleibt der vorhandene Estrich erhalten und wird nach Entfernen der Bodenbeläge

mit einer Ausgleichmasse egalisiert.

03.2 Fußbodenbeläge

In den Wohn-/Ess- und Schlafzimmern, Fluren sowie Abstellräumen wird Vinyl der Marke Home 30, Eiche Johanna mit umlaufender Holzsockelleiste in der Farbe Weiß verlegt. Die Anschlussfuge der Holzsockelleiste zum Bodenbelag wird in transparent mit einer Silikonwartungsfuge versiegelt. Oberhalb wird mittels einer überstreichfähigen Acrylversiegelung der Anschluss zur Wand hergestellt.

Alle Gäste-WCs und Bäder werden gefliest. In den Bereichen ohne Wandfliesen sind Sockelfliesen, Höhe ca. 5–6 cm, vorgesehen.

04 | Innenwände

Tragende Innenwände werden in der Regel mit Kalksandstein gemauert. Die tragenden Innenwände erhalten einen Innenputz als einlagigen Maschinenputz. Nichttragende Innenwände werden nach Planvorgabe in Trockenbau als Gipskartonständerwände, 2-fach beplankt errichtet und gespachtelt. Die Oberflächenqualität wird in Q2 hergestellt.

05 | Türen

05.1 Innentüren

Es werden Jeld-Wen Türen, Modell Optima 30, alternativ Garant-Türen oder höherwertig in weiß la-



ALLGEMEINE HINWEISE UND VORBEMERKUNGEN

kiert eingebaut. Es werden die Drückergarnituren der Firma Scoop Griffform 1174 Rosettengarnitur Slidebloc light verbaut. Die 3-seitige Versiegelung der jeweiligen Türzarge zur Wand erfolgt über eine Acrylfuge.

05.2 Wohnungseingangstüren

Die Wohnungseingangstüren werden innenseitig malertechnisch überarbeitet und mit Schließzylinder und Bodendichtung sowie Obertürschließer ausgestattet. Sofern nicht vorhanden, wird ein Spion nachgerüstet. Bei Dachgeschossausbauten und Aufstockungen müssen die WE-Türen selbst- und dichtschließend hergestellt werden.

06 | Fenster

Bestandsfenster bis Produktionsjahr 1999 werden durch neue Kunststofffenster in weiß, mit Drehkippfunktion und Regel Air-Lüftungselementen ersetzt. Fenster ab Produktionsjahr 2000 werden ggf überarbeitet, mit Regel Air-Lüftungselementen ausgestattet und eingestellt.

07 | Malerarbeiten

07.1 Innenwände /-decken

Die Innenwände, soweit nicht gefliest, werden grundiert und zweifach mit Dispersionsfarbe der Farbe Weiß gestrichen. Auf Trockenbauwände wird zudem ein Malervlies aufgetragen.

08 | Sanitäranlagen

Die Bäder und die WCs erhalten im Spritzwasser belasteten Bereich der Waschtische und WCs einen Fliesenspiegel bis zur Höhe von ca. 1,20 m. In den Duschen wird auf eine Höhe von ca. 2,10 m. Zum Einsatz kommen Wand- und Bodenfliesen des Models York light grey, Feinsteinzeug, 60x60x0,9cm. Die Ablageflächen werden mit Bodenfliesen versehen.

09 | Sanitäranlagen

09.1 Grundinstallation

Sämtliche Abwasser-Sammelleitungen werden aus Gussrohrleitungen bzw. HAT-Kunststoffrohren gemäß den technischen Vorschriften sowie Brandschutzbestimmungen schallgedämmt eingebaut. Alle Kaltwasser- und Warmwasserleitungen werden aus Mehrschichtverbundrohr einschließlich Wärmedämmung laut Wärmeschutzverordnung in die Gebäude eingebaut. Die Bereitstellung von Warm- und Kaltwasser wird in folgenden Räumen vorgesehen: Küche, Bad, Gäste-Bad und Gäste-WC.

Die Küchenräume erhalten Abflussleitungen. Die wohnungsbezogene Verbrauchserfassung wird mit eigenen Kalt- und Warmwasserzählstellen realisiert.

Als Standard wird pro Wohnung der Waschma-

schinenanschluss im Badezimmer, in der Küche oder, falls vorhanden, im Hauswirtschaftsraum installiert.

Die Küchenvorinstallationen werden mit einem kombinierbaren Anschluss für die Verwendung eines Geschirrspülers sowie einer Spüle ausgestattet, sowie, sofern benötigt, einem Durchlauferhitzer.

10 | Sanitäre Einrichtungen

Die Sanitärkeramik wird in der Standardfarbe Weiß ausgeführt. Die folgende Beschreibung gibt nur den Standard der Bäder wieder. Die tatsächliche, quantitative Ausstattung und Anordnung der Einrichtungsgegenstände ist den Grundrisszeichnungen der jeweiligen Wohnung zu entnehmen.

10.1 Bäder

- Concept100Tiefspül-Wand-WC round, 35,5x54cm, 6Liter
- Concept 200 WC-Sitz, passend zu Concept 100, Wand-WC, Take-Off Funktion, Absenkautomatik und Edelstahlscharnieren, weiß
- Geberit Betätigungsplatte Sigma01 für Zweimengentechnik, weiß
- Concept100Waschtischeckig, 60x48cm in weiß
- Hansgrohe Talis S, Waschtischmischer Unterputz, chrom



ALLGEMEINE HINWEISE UND VORBEMERKUNGEN

- Baltic 100 Stahl-Einbauwanne 170+75, weiß mit Hansgrohe Einhebelmischer Talis S, Unterputz und Crometta Brausestangen-Set verchromt
- Dusche (sofern vorhanden): Baltic Duschrinnen-Set mit Dichtmanschette, Ablauftropf, Füßen und Fliesenmulde, 80 cm sowie Crometta Brausestangen-Set mit Brausestange, Brause-schlauch und Handbrause, verchromt.
- Lüfter, welcher über den Lichttaster geregelt wird und über eine Nachlüftung verfügt
- Duschtrennwand
- Durchlauferhitzer, sofern benötigt

11 | Elektroinstallation

11.1 Stromversorgung allgemein

Im Vorwege der Baumaßnahme ist zu prüfen, ob die Hausanschlüsse für die durchzuführenden Maßnahmen sowie ggf. einer Aufstockung ausreichend dimensioniert sind.

Alle Elektroinstallationen werden nach den anerkannten Regeln der Technik, VDE, Brandschutz und den Vorschriften des Energieversorgungsunternehmens ausgeführt. Alle Kabel werden unter Putz bzw. in der Hohlwand verlegt. Eine erforderliche Elektrounterverteilung mit automatischen Sicherungsautomaten sowie einer Hager Unterverteilung mit Multimediafeld werden in jeder Wohnung montiert. Die Stromkreise für Beleuchtung und Steckdosen sind

grundsätzlich getrennt vorgesehen. Alle Steckdosen und Schalter sind Markenfabrikate im Farbton Reinweiß des Herstellers Busch/Jäger balance SI oder alternativ Gira. Auf Balkonen und Terrassen wird je eine Edelstahl Wandleuchte mit Leuchtmittel sowie eine Schuko-Steckdose mit jeweils separater Schaltung von innen installiert.

11.2 Elektroausstattung

11.2.1 Küche

- 1 Decken- und 1 Wandauslass mit Ausschaltung
- 1 E-Herdanschluss
- 1 Einfachsteckdose für Dunstabzugshaube (Umluft)
- 1 Doppelsteckdose Kühl-/Gefrier-Kombination
- 1 Einfachsteckdose für Spülmaschine
- 1 Einfachsteckdose für Mikrowellengerät
- 2 Zweifachsteckdosen als Arbeitssteckdosen
- 1 Waschmaschinen-/Trockneranschluss, sofern planerisch vorgesehen

11.2.2 Diele

- Decken- oder Wandauslass in geeigneter Anzahl mit Schaltmöglichkeit an geeigneten Stellen
- 1 Einfachsteckdose
- 1 Doppelsteckdose
- 1 Telefondose

11.2.3 WCs

- 1 Deckenauslass mit Ausschaltung
- 1 Einfachsteckdose
- 1 Waschmaschinen-/Trockneranschluss, sofern planerisch vorgesehen

11.2.4 Wohnen/Essen

- 2 Lampenauslässe mit getrennten Schaltmöglichkeiten an geeigneten Stellen
- 1 Einfachsteckdosen
- 2 Zweifachsteckdose
- 1 Dreifachsteckdose
- 1 TV Auslässe

11.2.5 Zimmer

- 1 Deckenauslass mit Ausschaltung
- 1 Einfachsteckdosen
- 3 Zweifachsteckdosen
- 1 TV Auslass

11.2.6 Schlafzimmer

- 1 Lampenauslass mit Ausschaltung
- 2 Einfachsteckdosen
- 3 Zweifachsteckdosen
- 1 TV Auslass

11.2.7 Bäder

- 1 Deckenauslass
- 1 Einfachsteckdose



ALLGEMEINE HINWEISE UND VORBEMERKUNGEN

- 1 Zweifachsteckdose
- 1 Einfachsteckdose für Handtuchheizkörper
- 1 Waschmaschinen-/Trockneranschluss, sofern planerisch vorgesehen
- Unterputzradio Busch Jäger

11.2.8 Abstellräume in Wohnungen

- 1 Deckenauslass mit Ausschaltung
- 1 Einfachsteckdose
- 1 Waschmaschinen-/Trockneranschluss, sofern planerisch vorgesehen

11.2.9 Balkone/Terrassen/Dachterrassen

- 1 Außenleuchte mit Ausschaltung innen
- 1 Einfachsteckdose mit Ausschaltung innen

11.2.10 Fernseh- und Rundfunkversorgung

Die Fernseh- und Rundfunkversorgung erfolgt durch eine Kabelgemeinschaftsanlage. Ausgehend vom Wohnungsverteiler erfolgt die Verkabelung sternförmig zu den Anschlussdosen in der Wohneinheit.

11.2.11 Telefonanlage

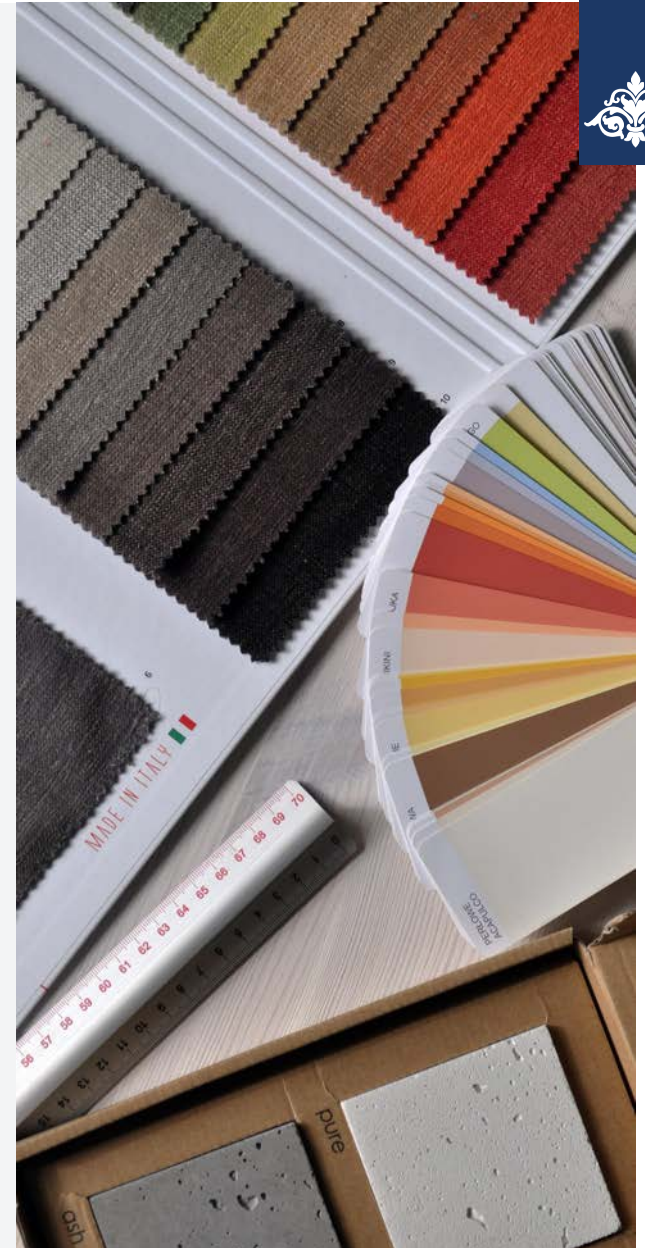
Im Gebäude wird die Verkabelung mit Verteilern zum Anschluss für einen Anbieter zur Verfügung gestellt. Ausgehend vom Hauptverteiler erfolgt die Verkabelung sternförmig zum Verteiler je Wohneinheit.

12 | Wohnungslüftung

Für eine Wohnraumlüftung mit Einhaltung des Mindestschutzes für Feuchteschutz gem. DIN 1946-6 und gem. Freigabe Lüftungskonzept wird gesorgt.

13 | Balkone

Die Unterseite der Balkone der jeweils darüberliegenden Wohnung wird ausgebessert und mit einem Anstrich in der Farbe Weiß versehen. Der Balkonboden und die Brüstung sowie die Wände werden neu gestrichen bzw. beschichtet.



ANGEBOT

V E R T R A G S E R K L Ä R U N G

07



Urkundenrolle Nummer

_____/2025 B

Verhandelt zu Glinde, am _____

Vor dem unterzeichnenden Notar **Alexander T. Bowien** mit dem Amtssitz in Glinde erschienen heute:

- 1) Herr Shawn Steven Zimmermann,
geb.am 01.06.1991
- 2) Frau Sonja Borgwardt geb. Prusko,
geb. am 05.06.1963
- 3) Frau Katharina Sherien Pankonin,
geb. am 15.09.1997
- 4) Frau Emma Marie Helene Kremendahl,
geb. am 26.02.2000

Geschäftsanschrift: Segeberger Chaussee 87,
22850 Norderstedt - von Person bekannt -
handelnd nicht im eigenen Namen, sondern gem.
Vollmacht vom 08.03.2024 – UVZ-Nr. 679/24
(08.07.2025, UVZ.Nr. 2025/25B) des amtierenden
Notars für die Fa. NDG Bramfeld GmbH &
Co. KG, Geschäftsanschrift: 22113 Oststeinbek,
Möllner Landstr. 65, und eingetragen im Handels-
register Amtsgericht Lübeck unter HRA 9137 HL.

Hiermit bescheinige ich in meiner Eigenschaft als
Notar und gemäß § 21.3 BNotO, dass der/die

Erschienenene zu 1) gemäß vorgenannter Vollmacht,
welche heute in Ausfertigung vorgelegen hat, zur
Abgabe und Entgegennahme aller in dieser Urkun-
de enthaltenen Erklärungen berechtigt ist. Ein Wi-
derruf der Vollmacht liegt nicht vor. Des Weiteren
wird bescheinigt, dass die Vollmacht durch die am
Tage der Vollmachtserteilung im Handelsregister
HRA 9137 HL, Registergericht Lübeck eingetragene
persönlich haftende Gesellschafterin (HRB
17421 HL, Registergericht Lübeck), und diese wie-
derum vertreten durch den allein vertretungsberechtig-
ten Geschäftsführer erteilt wurde.

Herr _____
geb. am: _____
wohnhaft in: _____

ausgewiesen durch: _____

Frau _____
geb. am: _____
wohnhaft in: _____

ausgewiesen durch: _____

Die Vertretene zu 1) wird nachstehend kurz „der
Verkäufer“ genannt und der Erschienenene zu 2) und
3) werden nachstehend insgesamt kurz „der
Käufer“ genannt.

Eine Vorbefassung des amtierenden Notars oder
eines mit ihm beruflich verbundenen Kollegen i. S.
v. § 3 (1) Nr. 7 BeurkG wurde von den Beteiligten
verneint.

Über ihre Angabepflichten nach dem Geldwäsche-
gesetz (GwG) belehrt, erklärten die Erschienenen,
dass sie bzw. die von ihnen vertretenen Parteien
bei dem vorliegenden zu beurkundenden Geschäft
auf eigene Rechnung handeln.

Der Notar wies darauf hin, dass die persönlichen
Daten der Erschienenen bei dem Notar aufbewahrt
und mit Hilfe elektronischer Datenverarbeitung
(EDV) gespeichert werden und gegebenenfalls Drit-
ten gegenüber im Zusammenhang mit den dem No-
tar obliegenden Mitteilungspflichten zur Kenntnis
gebracht werden; die Erschienenen erklärten sich
hiermit einverstanden.

Die Vertragsparteien erklären, dass ihnen der Ver-
tragsentwurf mit sämtlichen Unterlagen, insbeson-
dere auch sämtlichen Anlagen, für den nachstehen-
den Vertrag zwei Wochen vor dem heutigen



Termin, nämlich am _____ durch den beurkundenden Notar zur Verfügung gestellt worden sind und sie sich mit dem Inhalt vertraut gemacht haben.

Die Erschienenen erklärten sodann:

Wir schließen den folgenden

KAUFVERTRAG

§ 1 | Kaufgegenstand

1. Es verkauft die Vertretene zu 1. den im **Wohnungsgrundbuch von Bramfeld Blatt ***** verzeichneten Miteigentumsanteil von ***/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. *** bezeichneten Wohnung, - nachstehend als "Wohnungseigentum" bezeichnet -, belegen in 22179 Hamburg, Heukoppel 40 / 42 / 44 / 48 / 50 u. Jahnkeweg 7 / 9 / 11 / 13 / 15 / 17, an die/den Erschienene/n zu 2. *** und 3., je zur ideellen Hälfte, und zwar mit allen gesetzlichen Bestandteilen und sämtlichem Zubehör in seinem gegenwärtigen Zustande.

Ein Grundriss der Wohnung wird diesem Vertrag als Anlage beigelegt.

2. Der Käufer hat den Kaufgegenstand in Augenschein genommen.
3. (**unsaniert**) Der Käufer kauft den Kaufgegenstand im gegenwärtigen Zustand. Ihm ist bekannt, dass nach Auszug des Mieters voraussichtlich umfangreichere Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen in der Wohnung anstehen werden. Die Kosten hierfür können noch nicht verbindlich geschätzt werden

(**saniert**) Der Käufer kauft den Kaufgegenstand im gegenwärtigen Zustand. Ihm ist bekannt, dass nach Auszug des Mieters Sanierungsmaßnahmen in der Wohnung anstehen könnten. Die Kosten hierfür können noch nicht verbindlich geschätzt werden.

Als pauschale Kompensation für diese entstehenden Kosten vereinbaren die Parteien einen Betrag in Höhe von € ****, welcher vom nachstehenden Kaufpreis (§ 2 des Vertrages) noch nicht abgezogen ist.

Der Käufer hat das Recht, diesen Kompensationsbetrag erfüllungshalber auf den Kaufpreis auf ein noch zu benennendes Sonderverwaltungskonto der NDG Hausverwaltungs GmbH treuhänderisch einzuzahlen, damit dieser Betrag

der Instandhaltungsrücklage - nicht der WEG, aber dem hier verkauften Sondereigentum - zugeführt wird.

Der Käufer ist alternativ ausdrücklich zur Aufrechnung seines Kompensationsanspruches gegen den Kaufpreiszahlungsanspruch des Verkäufers (§ 2 des Vertrages) berechtigt. Die Aufrechnungserklärung wird vom Käufer dem Verkäufer gegenüber unter § 2 lit. b) erklärt.

4. Das Eigentum Dritter ist vom Verkauf ausgeschlossen.
5. Die Teilungserklärung vom 04.11.2020 -URNr. 3258/2020- nebst Änderung vom 29.05.2024 -UVZ-Nr. 1529/2024B- des beurkundenden Notars ist dem Käufer in Kopie ausgehändigt worden.
6. Der Käufer verpflichtet sich, das Kaufobjekt abzunehmen.

Der Verkäufer schuldet dem Käufer nur das hier verkaufte Wohnungseigentum.

Die Fertigstellung des Gemeinschaftseigentums und der übrigen Sondereigentumsrechte der weiteren Untergemeinschaften wird dem Käufer nicht geschuldet.



§2 | Kaufpreis

1. Der Kaufpreis beträgt: *** €
in Worten:

Hierbei entfallen:

a) bei sanierten Wohnungen
XX€ (20%) auf das Grundstück und
XX€ (80%) auf die Wohnung/Gebäude

b) bei Dachgeschoss Ausbauwohnungen
XX€ (20%) auf das Grundstück und
XX€ (80%) auf die Wohnung/Gebäude

c) bei Bestandswohnungen
XX€ (40%) auf das Grundstück und
XX€ (60%) auf die Wohnung/Gebäude

Der Verkäufer übernimmt keine Haftung für die Anerkennung dieser Kaufpreisaufteilung durch das zuständige Bauamt oder Finanzamt. Die Vertragsparteien sind darüber einig, dass diese Aufteilung lediglich eine Schätzung ist und das Finanzamt jederzeit eine andere Aufteilung festlegen kann. Weder der Verkäufer noch seine Erfüllungsgehilfen haften für diese Aufteilung.

2. Der Kaufpreis ist zur Zahlung bis spätestens
..... fällig, jedoch nicht vor Ablauf von

sieben Bankarbeitstagen nach Zugang der Mitteilung des Notars beim Käufer zumindest in Textform, dass dem beurkundenden Notar sämtliche für die vertragsgemäße Eigentums-umschreibung erforderlichen Unterlagen, jedoch mit Ausnahme der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes, vorliegen und die Eintragung der Auflassungsvormerkung im Grundbuch gesichert ist. Weitere Voraussetzung ist, dass die Vorkaufsrechtsverzichtserklärung des Mieters, sofern erforderlich, vorliegt, oder aber dieses durch Fristablauf (2 Monate) erloschen ist.

3. Der Kaufpreis ist wie folgt zu zahlen:

a) Soweit Belastungen abzulösen sind, ist der Kaufpreis zunächst in der erforderlichen Höhe zugunsten des Verkäufers an die abzulösenden Gläubiger zu zahlen. Der Notar hat unter Übersendung einer beglaubigten Kopie dieses Vertrages an die Gläubiger die Ablösungsbeträge festzustellen sowie die Zahlungsanweisungen der abzulösenden Gläubiger einzuholen und die Parteien entsprechend zu unterrichten.

b) Der Kompensationsbetrag gem. § 1 (3) ist auf ein neu einzurichtendes und vom Verkäufer

mitzuteilendes Sonderverwaltungskonto zu überweisen.

c) Der verbleibende Kaufpreisteil ist von dem Käufer an den Verkäufer

NDG Bramfeld GmbH & Co. KG
DE75 2219 1405 0033 0400 02

zu zahlen.

Damit ist der Kaufpreis beglichen.

Sollte der Kaufpreis bei Fälligkeit nicht gezahlt worden sein, so kommt der Käufer ohne Mahnung entsprechend den gesetzlichen Regelungen in Verzug.

Die Höhe des Verzugszinses bestimmt sich nach § 288 BGB. Etwaige Verzugszinsen sind direkt an den Verkäufer zu zahlen, ohne dass die Vertragsabwicklung durch den Notar davon berührt wird.

Der Verkäufer verpflichtet sich, bei der Bestellung von Grundpfandrechten mitzuwirken. Er erteilt dem Käufer Vollmacht – bei mehreren Käufern jedem einzeln – vollstreckbare Grundpfandrechte gem. § 800 ZPO am Vertragsob-



jekt in beliebiger Höhe nebst Zinsen und Nebenleistung zugunsten bei der BaFin zugelassener Kreditinstitute, was dem Grundbuchamt nicht nachzuweisen ist, zu bestellen, wenn in der Bestellsurkunde folgendes vereinbart wird:

a) Bis zur vollständigen Zahlung des Kaufpreises dienen die Grundschulden nur zur Sicherung der mit Tilgungswirkung auf den Kaufpreis tatsächlich geleisteten Beträge. Zahlungen sind zu leisten, wie dies in § 2 vereinbart ist. Alle weiteren Zweckerklärungen gelten erst ab vollständiger Bezahlung des Kaufpreises, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung.

b) Der Verkäufer übernimmt im Zusammenhang mit der Grundschuldbestellung keine persönliche Haftung oder Kosten.

c) Der Käufer übernimmt die bestellte Grundschuld mit Eigentumsumschreibung. Alle Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche werden auf den Käufer mit Wirkung ab Bezahlung des Kaufpreises, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung, übertragen. Entsprechende Grundbucheintragung wird bewilligt.

Der Notar wird beauftragt, die Zustimmung des Grundschuldgläubigers hinsichtlich der vorgenannten Sicherungsabrede einzuholen.

Von dieser Belastungsvollmacht darf nur vor dem amtierenden Notar, seinem Vertreter oder Amtsnachfolger oder einem Sozius der Kanzlei Gebrauch gemacht werden

§3 | Auflassungsvormerkung

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

Der Käufer bewilligt und beantragt, diese Vormerkung wieder zu löschen, sobald er als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist und sofern keine Zwischeneintragungen vorgenommen sind oder Zwischenanträge vorliegen, an denen der Käufer nicht mitgewirkt bzw. denen er nicht zugestimmt hat.

§4 | Übergabe

Der Verkäufer verpflichtet sich, das hier verkaufte Wohnungseigentum dem Käufer am **1. des nächstfolgenden Monats nach erfolgter Kaufpreiszahlung** zu übergeben.

Der Verkäufer verpflichtet sich, das hier verkaufte Wohnungseigentum dem Käufer zu liefern. Das Wohnungseigentum ist vermietet, der bestehende Mietvertrag ist dem Käufer bekannt und wurde ihm ausgehändigt. Der Verkäufer garantiert, dass keine Mietrückstände, keine Mietvorauszahlungen, keine gerichtlichen oder außergerichtlichen Mietstreitigkeiten bestehen und der Mieter keine Mietminderung und keinen Mieteinbehalt geltend gemacht hat.

Ab Besitzübergang gehen alle Rechte und Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis des Verkäufers auf den Käufer über. Die Übertragung der Kautionsbedingung bedarf der Zustimmung des Mieters.

Der Notar hat die Beteiligten darauf hingewiesen, dass den Mietern der Wohneinheiten nach § 577 BGB jeweils ein Vorkaufsrecht für die von ihnen gemietete Wohnung zusteht. Wird das Vorkaufsrecht ausgeübt, kommt der Kaufvertrag hinsichtlich der jeweiligen Wohnung mit dem hier vereinbarten Inhalt mit dem Mieter zustande.



01 | KAUFVERTRAG

Das Vorkaufsrecht kann bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Mitteilung über die Rechtswirksamkeit dieses Vertrages ausgeübt werden. Der Notar wird dem Mieter den Vertrag wegen der Ausübung des Vorkaufsrechts zustellen lassen.

Der Kaufvertrag wird unter der auflösenden Bedingung geschlossen, dass er hinsichtlich des gesamten Kaufgegenstandes unwirksam wird, wenn ein Mieter sein Vorkaufsrecht ausübt. Der Verkäufer haftet nicht dafür, dass die Vorkaufsrechte nicht ausgeübt werden; jeglicher Schadensersatz des Verkäufers ist für den Fall der Ausübung der Vorkaufsrechte ausgeschlossen. Der Verkäufer verpflichtet sich, den Notar unverzüglich schriftlich zu unterrichten, sobald ein Mieter sein Vorkaufsrecht ausgeübt hat oder auf die Ausübung seines Vorkaufsrechtes verzichtet hat.

Der Vertrag wird endgültig wirksam, sobald dem Notar schriftlich vorliegt, dass alle Mieter auf die Ausübung der Vorkaufsrechte verzichtet haben oder innerhalb der Frist das jeweilige Vorkaufsrecht nicht ausgeübt wurde.

Die Beteiligten weisen den Notar an, den Antrag auf Eintragung der Auflassungsvormerkung und der Finanzierungsgrundpfandrechte erst zu stellen, wenn die Mieter auf die Ausübung der Vorkaufs-

rechte verzichtet haben oder das Vorkaufsrecht innerhalb der Frist nicht ausgeübt wurde.

Es ist Sache des Käufers, das Haftpflichtrisiko vom Tage der Übergabe an zu decken.

§5 | Verrechnungstag

Mit dem Tage der Übergabe (Verrechnungstag) gehen die Nutzungen und Lasten des Wohnungseigentums von dem Verkäufer auf den Käufer über und werden bis zu diesem Tage nach Verhältnis der Zeit verrechnet.

Für die ordnungsgemäße Unterhaltung hat der Verkäufer bis zum Übergabetag zu sorgen.

§6 | Eigentümergemeinschaft

Der Käufer tritt anstelle des Verkäufers mit dem Verrechnungstag in die sich aus der Teilungserklärung sowie dem Verwaltervertrag, den Wartungsverträgen und der Hausordnung ergebenden Rechte und Pflichten ein, soweit diese heute noch von allgemeiner Bedeutung sind.

Er verpflichtet sich, seine evtl. Rechtsnachfolger entsprechend zu binden.

Dem Käufer ist bekannt, dass monatlich ein Wohn-geld zu zahlen ist.

Dem Käufer ist ferner bekannt, dass die Gemeinschaft neu gegründet ist und keine Instandhaltungsrücklagen entstanden sind.

Alle Zahlungen an Eigentümergemeinschaft und an den Verwalter sowie alle entsprechenden Rückvergütungen werden zwischen den Parteien pauschal entsprechend ihrer Besitzzeit während des laufenden Wirtschaftsjahres geteilt. Erstattungen oder Nachzahlungen für vorangegangene Wirtschaftsjahre begünstigen oder verpflichten nur den Verkäufer.

Der Verwalter dieser Wohnanlage ist die Firma NDG Hausverwaltung GmbH, Segeberger Chaussee 87, 22850 Norderstedt.

Der Notar wird beauftragt, dem Verwalter eine Abschrift dieses Vertrages zuzusenden und gegebenenfalls die Genehmigung anzufordern.

Der Käufer erteilt dem Verkäufer nachstehende unwiderrufliche Vollmacht:

Der Verkäufer darf die Teilungserklärung ändern, und zwar auch in Bezug auf das gemeinschaftliche Eigentum und die Gemeinschaftsordnung, soweit das Sondereigentum des Käufers und die Rechte, die Bestandteil seines Sondereigentums sind, nicht beeinträchtigt werden, was dem Grundbuchamt



nicht nachgewiesen werden braucht. Die Befugnis besteht solange fort, als der Verkäufer noch Eigentümer auch nur eines Wohnungs- und Teileigentums ist. Die Befugnis umfasst die Umwandlung von Wohn- in Teileigentum und umgekehrt sowie die Aufteilung von Eigentumseinheiten in mehrere Einheiten.

Dem Käufer ist bereits jetzt bekannt, dass auf jeden Fall die Teilungserklärung im Zuge der Ausbauten der Dachgeschosswohnungen erneut geändert werden muss. Da das hier verkaufte Wohnungseigentum von dieser Änderung nicht betroffen ist, erteilt der Käufer bereits jetzt hierzu sein Einverständnis und seine Zustimmung.

Die Vollmacht reicht über den Tod der Vollmachtgeber hinaus. Der Bevollmächtigte ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit und ist befugt, Untervollmachten zu erteilen.

Von dieser Vollmacht darf nur vor dem beurkundenden Notar, seinem Vertreter oder Nachfolger im Amt Gebrauch gemacht werden.

§7 | Gefahrenübergang

Mit dem Übergabetag geht auch die Gefahr des zufälligen Unterganges oder der zufälligen Verschlechterung auf den Käufer über, wogegen ihm

von diesem Tage an die Versicherungssummen zur Deckung zustehen. Der Verkäufer übernimmt keine Gewähr für die ausreichende Höhe der Versicherungen

§8 | Grundstückspapiere

Der Verkäufer hat sämtliche Grundstückspapiere, soweit er sie besitzt, bis zum Übergabetag dem Käufer auszuhändigen.

§9 | Lastenfreiheit

Die Lieferung des Grundstückes erfolgt frei von Lasten in Abt. II und III des Grundbuchs, mit Ausnahme der Rechte

Abt. II Nr. 1 beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Photovoltaikanlagenrecht nebst Nebenanlagen und Leitungsrecht, Betretungs- und Fahrrecht) für die NDG Energy GmbH

Abt. II Nr. 2 Vormerkung zur Sicherung des vorgemerkten Anspruchs auf Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Photovoltaikanlagenrecht nebst Nebenanlagen und Leitungsrecht, Betretungs- und Fahrrecht) für die NDG Energy GmbH

beide gemäß Urkunde UVZ-Nr. 678/2024B des amtierenden Notars, welche dem Käufer bekannt ist.

Diese Rechte werden vom Käufer übernommen.

Der Käufer übernimmt **alle** etwa vorhandenen, aus dem Wohnungsgrundbuch nicht ersichtlichen auch öffentlich-rechtlichen Beschränkungen und Lasten. Der Verkäufer weist auf folgende Eintragungen im Baulastenverzeichnis hin:

Flurstück 8044: Verpflichtung zur Duldung privater Schmutz- und Regenwasserleitung der Eigentümer des Gebäudes Nr. 48-50 nebst Wartung und Instandsetzung; die beanspruchte Fläche von jeglicher Bebauung freizuhalten und nichts zu unternehmen, was die Abwasserleitung gefährden könnte. Die Eigentümer des Hauses 46 sind zur Benutzung der Leitungen berechtigt und verpflichtet.

Weiter ein dauerhaftes Gehrecht und Mitbenutzungsrecht der vorhandenen Müllentsorgungsanlage nebst Unterhaltung für die Bewohner der Häuser Heukoppel 48 u. 50.

Der Verkäufer versichert, dass ihm sonstige Beschränkungen und Lasten nicht bekannt und insbesondere keine weiteren Baulasten eingetragen sind.

Anliegerbeiträge, Sielbaubeiträge, Sielanschlussgebühren etc., die nach Abschluss dieses Vertrages aufgrund neuer Baumaßnahmen entstehen, trägt der Käufer **allein**.



§ 10 | Sachmängelhaftung

Alle Rechte des Käufers wegen eines Sachmangels des Grund und Bodens, Gebäudes und etwa mit verkaufter beweglicher Sachen sind ausgeschlossen; allerdings mit Ausnahme

- a. der in dieser Urkunde enthaltenen Beschaffenheitsvereinbarungen und Garantien;
- b. vorsätzlich zu vertretender oder arglistig verschwiegener Mängel. Der Verkäufer erklärt, er habe keine ihm bekannten Mängel, schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten arglistig verschwiegen, auf die der Käufer angesichts ihrer Bedeutung und des sonstigen Zustandes des Objektes einen Hinweis erwarten durfte;
- c. solcher Schäden, die auf einer grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers oder eines Erfüllungsgehilfen beruhen;
- d. der Schaden aus einer Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer auch leicht fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers oder eines Erfüllungsgehilfen beruhen.

Einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtver-

letzung des Verkäufers steht diejenige seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

Der Verkäufer versichert, dass ihm nicht bekannt ist, dass das Gebäude von Hausschwamm oder Hausbock befallen ist oder war und behördliche Auflagen oder widerrufliche Genehmigungen bestehen.

§ 11 | Kosten

Die mit diesem Verträge und dessen Ausführung verbundenen Kosten und Abgaben (Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten usw.) trägt der Käufer allein, mit Ausnahme etwaiger Kosten für Treuhandauflagen und Grundbuchkosten wegen einer Lastenfreistellung, die der Verkäufer trägt.

Die Kosten einer Genehmigung und daraus evtl. entstehende Mehrkosten trägt die vertretene Partei.

§ 12 | Durchführungsauftrag, Notarhinweise

1. Wir beauftragen und bevollmächtigen hiermit den beurkundenden Notar die für die Durchführung dieses Vertrages erforderlichen Unterlagen zu beschaffen und diesen Vertrag abzuwickeln, insbesondere zum Vollzug der Auflassung und zur Erklärung von Rangbestimmungen, Anträge können getrennt gestellt werden. Ihm sind sämtliche Benachrichtigungen und Bescheide, insbesondere der Grunderwerbs-

steuerbescheid, zuzusenden.

2. Wir sind von dem beurkundenden Notar darauf hingewiesen worden,

a) dass der Käufer erst mit der Eintragung des Eigentumsüberganges in das Wohnungsbuch das Eigentum an dem Wohnungseigentum erwirbt,

b) dass der Verkäufer und der Käufer für die Grunderwerbsteuer und die Notar- und Grundbuchkosten kraft Gesetzes Dritten gegenüber als Gesamtschuldner haften, im Innenverhältnis gilt jedoch die Kostenregelung des § 11,

c) dass er das Wohnungsbuch am2024 elektronisch eingesehen hat, eine Einsicht in das Baulastenverzeichnis jedoch nicht erfolgte

d) dass die Eintragung der Eigentumsveränderung im Wohnungsbuch erst vorgenommen wird, wenn die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes vorliegt,

e) dass der Notar für die steuerliche Bewertung keine Haftung übernimmt.



§ 13 | Auflassung, Anträge, Vollmachten

Sodann erklärten die Erschienenen die Auflassung wie folgt:

1. Wir sind uns darüber einig, dass das Eigentum an dem im Wohnungsgrundbuch von Bramfeld Blatt *** verzeichneten Wohnungseigentum auf den Käufer, ***gem. dem in § 1 genannten Anteilsverhältnis, übergehen soll. Der Notar wird angewiesen, die Eintragung der Auflassung erst zu bewilligen und zu beantragen, wenn ihm die vollständige Zahlung des Kaufpreises nachgewiesen ist. Dem Nachweis ist ein Kontoauszug über den Eingang des Kaufpreises oder eine gleichwertige Bankbestätigung beizufügen.
2. Der Verkäufer beantragt ferner die Löschung der nicht in diesem Vertrag ausdrücklich übernommenen Belastungen in Abt. II und III des Grundbuchs und stimmt dieser zu.
3. Die Vertragsparteien bevollmächtigen hiermit unwiderruflich, und zwar unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB und mit der Ermächtigung, dass jede der Bevollmächtigten allein handeln kann, die Notarfachangestellten

- Frau Manuela Behrendt-Hopp,
- Frau Anna Butkereit,
- Herrn Rajko Erb,
- Frau Ute Lubiewski
- Frau Anna von Pluto-Prondzinski
- Frau Alena Wenck,
- Frau Tina Siemers,
- Frau Kristina Schmidtke,
- Frau Claudia Sousa,

geschäftlich ansässig in Glinde, Oher Weg 2,

a) alle zur Durchführung und Umschreibung erforderlichen Erklärungen auch ändernder und ergänzender Art abzugeben und entgegenzunehmen,

b) Rangänderungen und Löschungen hinsichtlich der in Abt. II und III des Grundbuchs eingetragenen oder noch einzutragenden Rechte zu bewilligen und zu beantragen, insbesondere auch die Löschung der Auflassungsvormerkung für den Fall zu bewilligen und zu beantragen, dass der Vertrag nicht durchgeführt wird.

4. Mehrere Käufer bevollmächtigen sich gegenseitig und unter Befreiung von § 181 BGB zur Abgabe und Empfang aller Erklärungen, die

für die Durchführung des Vertrages erforderlich und dienlich sind, insbesondere zur Bestellung von Grundpfandrechten einschließlich dinglicher Zwangsvollstreckungsunterwerfung gem. § 800 ZPO und persönlicher Zwangsvollstreckungsunterwerfung, ebenso zur Änderung und Ergänzung des Vertrages.

5. Die Vollmachten sollen durch den Tod der Vollmachtgeber nicht erlöschen. Von der Vollmacht darf nur vor dem amtierenden Notar, seinem Vertreter oder Amtsnachfolger oder einem Sozius der Kanzlei Gebrauch gemacht werden.

Das vorstehende Protokoll wurde den Erschienenen vorgelesen, nebst Anlage von ihnen genehmigt und eigenhändig, wie folgt, unterschrieben:

Ort, Datum

Käufer

Ort, Datum

Verkäufer



Urkundenrolle Nummer

3258 / 2020

Akte

NDG Bramfeld GmbH & Co.KG allgemein
- Teilungserklärung Obj. Jahnkeweg /Heu-
koppel in HH - 1815/20

Verhandelt zu Glinde, am

Vor dem unterzeichnenden Notar **Alexander T. Bowien** mit dem Amtssitz in Glinde erschienen:

- 1) **Herr Marco Pankonin**,
geb.am 01.06.1991

Geschäftsanschrift: Segeberger Chaussee 87, 22850 Norderstedt - von Person bekannt - **handelnd** nicht für sich persönlich, sondern in seiner Eigenschaft als **alleinvertretungsberechtigter** Geschäftsführer der Firma NDG Eppendorf Verwaltungs GmbH, eingetragen im Handelsregister unter HRB 17421 HL, Registergericht Lübeck, mit der Geschäftsanschrift in 22113 Oststeinbek, Möllner Landstr. 65, und diese **wiederum** als persönlich haftende Gesellschafterin der Firma **NDG Bramfeld GmbH & Co. KG**, eingetragen im Handelsregister unter HRA 9137 HL, Registergericht Lübeck, mit der Geschäftsanschrift in 22113 Oststeinbek, Möllner Landstr. 65.

Eine Vorbefassung des amtierenden Notars oder eines mit ihm beruflich verbundenen Kollegen i. S. v. § 3 Nr. 7 BeurkG wurde von dem Beteiligten verneint.

Das Erscheinen erklärte sodann folgende

TEILUNGSERKLÄRUNG TEIL I

§1 | Aufteilungserklärung

Die vertretene Gesellschaft, die NDG Bramfeld GmbH & Co. KG - nachstehend "Eigentümer" genannt - ist Eigentümer des im **Grundbuch von Bramfeld Blatt 5678** eingetragenen Grundstücks der Gemarkung Bramfeld, Flurstück 8045, groß 9.662 qm, belegen in Hamburg, Heukoppel 40, 42, 44, 48, 50, Jahnkeweg 7, 9, 11, 13, 15, 17 sowie des im **Grundbuch von Bramfeld Blatt 12146** eingetragenen Grundstücks der Gemarkung Bramfeld, Flurstück 8044, groß 860 qm, belegen in Hamburg, Heukoppel 46.

Zum Vollzug der nachstehenden Teilungserklärung bewilligt und beantragt der Eigentümer zunächst die Des Abschreibung des Flurstücks 8044 der Gemarkung Bramfeld, groß 860 qm, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Hamburg-Barmbek von Bramfeld Blatt 12146 und Zuschreibung als

Bestand-teil zu dem Flurstück 8045 der Gemarkung Bramfeld, groß 9.662 qm, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Hamburg-Barmbek von Bramfeld Blatt 5678.

Die Rechte in Abteilung III Nr. 11 und 12 des Grundbuches Bramfeld Blatt 12146 (Flurstück 8044) erstrecken sich somit auch auf das Flurstück 8045. Insoweit unterwirft sich der Eigentümer nochmals vorsorglich aus dem Recht Abteilung III Nr. 12 Grundschuld über € 2.800.000,00 in den belasteten erstreckten Grundbesitz (§ 800 ZPO) und bewilligt und beantragt insoweit die Eintragung.

Der Eigentümer teilt gemäß § 8 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15. März 1951 das Eigentum an dem oben bezeichneten Grundbesitz in Miteigentumsanteile in der nachfolgend aufgeführten, in der Anlage I. näher bezeichneten Weise derart auf, dass mit jedem Anteil das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden bestimmten Räumen in dem auf dem Grundstück errichteten Gebäude verbunden ist.

Bei der Beurkundung lagen Original der Abgeschlossenheitsbescheinigung und des Aufteilungsplanes vom 13.10.2020 (Az.: W/WBZ/11712/2020 der Freien und Hansestadt



Hamburg, Bezirksamt Wandsbek, Bauen und Umwelt) vor. Auf diese Urkunden wurde verwiesen.

Diese Urkunden wurden den Erschienenen, wie sie hiermit nochmals bestätigen, zur Durchsicht vorgelegt. Sie haben ausdrücklich darauf verzichtet, dass diese Urkunden verlesen und der Teilungserklärung als Anlage beigefügt wurden. Der Inhalt ist ihnen bekannt.

- Soweit Teileigentum gebildet wird, gelten die für Wohnungseigentum bzw. -eigentümer getroffenen Bestimmungen entsprechend -.

Die Aufteilung wird, wie aus der Anlage I zu diesem Vertrag ersichtlich, vorgenommen.

Der Eigentümer bewilligt und beantragt die Eintragung der vorstehenden Teilung in das Grundbuch von Bramfeld Blatt 5678 und die Anlegung von Wohnungsgrundbuchblättern für jeden einzelnen Miteigentumsanteil.

§2 | Gegenstand des Wohnungseigentums / Eigentumsregelung

1. Begriffsbestimmungen

a) Wohnungseigentum

b) **Teileigentum:** Teileigentum ist das Sonderei-

gentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume, in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem sie gehören.

Jedes Sondereigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

c) **Gemeinschaftliches Eigentum:** Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum stehen.

Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind u.A. das Grundstück mit Bepflanzung, die Teile der Gebäude, die für deren Bestand oder Sicherheit erforderlich sind oder die äußere Gestaltung der Gebäude bestimmen, Trennwände zwischen den Sondereigentumseinheiten, auch soweit sie nicht tragend sind, Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Miteigentümer dienen, selbst, wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden. Dazu gehören auch Außenfenster und Außentüren, die Wohnungseingangstüren sowie die Balkone/Loggien. Gemeinschaftliches Eigentum sind auch die Antennenanlagen.

Zum gemeinschaftlichen Eigentum gehört außerdem das jeweils vorhandene Verwaltungsvermögen.

Die Eigentümer haben das Recht auf Mitbenutzung der gemeinschaftlichen Räume, Anlagen und Grundstücksflächen, soweit sie nicht einem bestimmten Sondereigentümer bzw. Wohnungseigentümer oder Dritten zur Benutzung zugeweiht sind.

Gegenstand des Sondereigentums sind die Räume der in Anlage dieser Teilungserklärung bezeichneten Wohnungen bzw. nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt und eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungs- / Teileigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird; zum Sondereigentum gehören innerhalb einer jeden Wohnung insbesondere

a. der Fußbodenbelag oder der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume,



- b. die nicht tragenden Zwischenwände,
- c. der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher zum Sondereigentum gehörenden Räume, auch soweit die putztragenden Wände nicht zum Sondereigentum gehören,
- d. die Innentüren der im Sondereigentum stehenden Räume,
- e. sämtliche innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume befindlichen Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände,
- f. Wasserleitungen von Anschluss an die gemeinsame Steigleitung an ohne Messeinrichtung,
- g. die Versorgungsleitungen für Strom von der Abzweigung ab Zähler,
- h. die Entwässerungsleitungen bis zur Anschlussstelle an die gemeinsame Fallleitung,
- i. die Vor- und Rücklaufleitungen und die Heizkörper der Zentralheizung bzw. die gesamte Fußbodenheizung der jeweiligen Wohnung von der Anschlussstelle an die gemeinsame Steig- bzw. Fallleitung ohne Messeinrichtung,

- j. der nutzbare Raum und Trittfächenbelag der Balkone und Loggien ohne die konstruktiven Bestandteile

TEILUNGSERKLÄRUNG TEIL II

§3 | Grundsatz

Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bestimmt sich nach den Vorschriften der §§ 10 bis 29 WEG, soweit im Folgenden nicht etwas anderes bestimmt ist, und zwar gemäß § 10 WEG mit Wirkung gegen den jeweiligen Nachfolger eines Wohnungseigentümers als Inhalt des Sondereigentums.

§4 | Änderungen

Eine Änderung des Teils II. dieser Urkunde ist nur durch Beschluss der Miteigentümerversammlung mit 2/3 Mehrheit und der Zustimmung der Grundpfandgläubiger, soweit deren Interessen berührt werden, möglich. Eine Aufhebung der Gemeinschaft ist ausgeschlossen.

§5 | Gebrauchsregelung

1. Der Wohnungseigentümer hat das Recht der alleinigen Nutzung seines Sondereigentums, soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz oder dieser Erklärung ergeben. Für den

Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums ist die Hausordnung maßgebend.

2. Die gewerbliche Nutzung der Wohnung kann von der Eigentümerversammlung mit 2/3 Mehrheit untersagt werden, wenn von dieser eine Belästigung der Wohnungsinhaber festgestellt wird, oder aufgrund allgemein anerkannter Erfahrungen eine Belästigung zu befürchten ist.
3. Bauliche Veränderungen an der Wohnung bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Verwalters, soweit dadurch das gemeinschaftliche Eigentum berührt wird.
4. Der Wohnungseigentümer kann unter Beachtung der jeweils geltenden Bestimmungen über Miet- und Wohnrecht die in seinem Sondereigentum stehenden Gebäude ganz oder teilweise vermieten. Der Verwalter ist berechtigt, die Vermietung aus wichtigem Grunde zu untersagen. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn die Mieter oder die zu deren Hausstand gehörenden Personen eine beträchtliche Belastung für die Hausgemeinschaft darstellen. Diese Vereinbarung gilt nur schuldrechtlich. Ein Widerruf der Untersagung ist durch einfachen Mehrheitsbeschluss der



Wohnungseigentümer möglich.

§6 | Instandhaltung / Instandsetzung

1. Die Instandhaltung u. Die Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und ist vom Verwalter durchzuführen.
2. Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die dem Sondereigentum unterliegenden Teile des Gebäudes so instand zu halten und zu setzen, dass dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer über das unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.
3. Der Wohnungseigentümer haftet für vorsätzliche oder fahrlässige Beschädigung und unsachgemäße Behandlung des gemeinschaftlichen Eigentums. Das gleiche gilt, wenn der Schaden durch Personen verursacht wird, die deren Hausstand oder Wirtschaftsbetrieb angehören oder für diese tätig sind bzw. denen der Wohnungseigentümer die Benutzung der im Sondereigentum befindlichen Räume überlassen hat.
4. Die Wohnungseigentümer dürfen an der äußeren Gestaltung der Gebäude keine Änderungen vornehmen. Die Farbe des Außenanstrichs, der Holzteile, der Balkone mit Verklei-

dung sowie der Wohnungseingangstür muss einheitlich bleiben. Veränderungen gegenüber der vorherigen Gestaltung unterliegen einem Mehrheitsbeschluss der Eigentümergemeinschaft.

5. Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, erhebliche Schäden an ihrem Sondereigentum oder an dem gemeinschaftlichen Eigentum unverzüglich dem Verwalter anzuzeigen. Wenn Gefahr im Verzug ist, können die Wohnungseigentümer oder der Verwalter ohne vorherige gegenseitige Zustimmung die Schäden beheben lassen. Die dadurch entstehenden Kosten sind ihnen zu ersetzen soweit nicht die Wohnungseigentümer ihrerseits haften oder es sich um Schäden an ihrem Sondereigentum handelt.
6. Für bauliche Veränderungen und Aufhebungen, die über eine ordnungsgemäße Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen, gelten die Bestimmungen des § 22 WEG.
7. Der Verwalter ist berechtigt, nach vorheriger Anmeldung, den Zustand der im Sondereigentum stehenden Räume auf notwendig werden- de Arbeiten hin zu überprüfen.

8. Die Instandhaltung und Instandsetzung der Stellplätze und deren Zufahrt von der öffentlichen Straße dem obliegt dem Sondernutzungsberechtigten der Stellplätze.

§7 | Wiederaufbau- und Wiederherstellungspflicht

1. Werden Gebäude ganz oder teilweise zerstört, sind die betroffenen Wohnungseigentümer verpflichtet, den vor Eintritt des Schadens bestehenden Zustand wieder herzustellen.

Decken die Versicherungssumme und sonstige Forderungen den vollen Wiederherstellungsaufwand nicht, so sind die jeweiligen Wohnungseigentümer verpflichtet, den nicht gedeckten Teil der Kosten in Höhe des jeweiligen Anteils an dem betretenden Gebäude (bemessen nach der Wohnfläche gemäß Teil I. dieser Urkunde) zu tragen.

2. Jeder Wohnungseigentümer des beschädigten Gebäudes kann sich innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe der festgestellten Entschädigungsansprüche und der nach dem Aufbauplan ermittelten Kosten des Wiederaufbaus oder der Wiederherstellung durch Veräußerung seines Wohnungseigentums befreien.



§8 | Veräußerung des Wohnungseigentums

1. Das Wohnungseigentum ist veräußerlich und vererblich. Jeder Wohnungseigentümer bedarf zur gänzlichen oder teilweisen Veräußerung seines Wohnungseigentums der schriftlichen Zustimmung des Verwalters. Der Verwalter erhält hierfür zum jetzigen Zeitpunkt eine Aufwandsgebühr in Höhe von €100 zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer, die inflationär angepasst werden kann.

Bei Erstverkäufen ist die Genehmigung des Verwalters nicht erforderlich.

2. Die Zustimmung darf nur aus einem in der Person des Erwerbers oder einer zu seinem Hausstand gehörenden Person liegenden Grunde versagt werden. Das gilt insbesondere dann, wenn berechnete Zweifel daran bestehen, dass

a) der Erwerber die ihm obliegenden finanziellen Verpflichtungen erfüllen wird,

b) der Erwerber oder eine zu seinem Hausstand gehörende Person sich in die Hausgemeinschaft einfügen wird.

3. Stimmt der Verwalter nicht zu, so kann der

Wohnungseigentümer, der die Absicht der Veräußerung hat, einen Beschluss mit 2/3 Mehrheit der Wohnungseigentümer herbeiführen.

4. Bei einer Weiterveräußerung an Ehegatten, Verwandte in gerader Linie oder Verwandte bis zum zweiten Grad in der Seitenlinie ist die Zustimmung nicht erforderlich.
5. Bei einer Verwertung des Wohnungseigentums in einem Zwangsversteigerungs- oder Insolvenzverfahren ist die Zustimmung des Verwalters bzw. der anderen Wohnungseigentümer nicht erforderlich.
6. Der Anteil an dem gebildeten Verwaltungsvermögen ist mit dem Wohnungseigentum untrennbar verbunden. In dem Veräußerungs- oder Verwertungsfall des Wohnungseigentums geht dieser Anteil einschließlich einer etwaigen Nachschusspflicht auf den Erwerber über.

§9 | Entziehung des Wohnungseigentums

1. Für die Entziehung des Wohnungseigentums gilt § 18 WEG. Die Voraussetzungen sind insbesondere auch gegeben, wenn:

a) sich ein Miteigentümer oder eine Person, die zu seinem Hausstand oder Wirtschaftsbetrieb gehört, oder der er den Gebrauch der

Räume überlassen hat, einer erheblichen Belästigung der Wohnungseigentümer schuldig macht oder den Hausfrieden erheblich stört sowie wiederholt gegen die Hausordnung verstößt,

b) ein Wohnungseigentümer seiner Instandhaltungspflicht gemäß § 6 dieser Urkunde in erheblichem Umfang nicht nachkommt und er die Mängel trotz Ermahnung des Verwalters innerhalb einer angemessenen Frist nicht abstellt. Als angemessene Frist werden 10 Wochen für ausreichend gehalten,

c) der Wohnungseigentümer wesentliche bauliche Veränderungen in seiner Wohnung vornimmt, denen der Verwalter nicht zugestimmt hat,

d) ein Wohnungseigentümer sich an einem geschlossenen Wiederaufbau des Gebäudes nicht beteiligen will oder kann,

e) ein Wohnungseigentümer länger als drei Monate seiner Verpflichtung zur Lasten- und Kostentragung sowie des Zins- und Tilgungsdienstes nicht nachkommt oder zahlungsunfähig wird.



2. Steht das Wohnungseigentum mehreren Personen gemeinschaftlich zu, so kann die Entziehung des Eigentums zu Ungunsten sämtlicher Mitberechtigter verlangt werden, sofern auch nur in der Person eines Mitberechtigten die Voraussetzungen für das Entziehungsverfahren begründet sind. Über die Entziehung des Wohnungseigentums entscheidet die Versammlung der Wohnungseigentümer. § 18 Abs. 3 des WEG bleibt unberührt.

§10 | Mehrheit von Berechtigten an einem Wohnungseigentum

Sind mehrere Personen Eigentümer eines Wohnungseigentums, genügt es für die Rechtswirksamkeit von Willenserklärungen und Zustellungen, die im Zusammenhang mit dem Wohnungseigentum stehen, wenn sie gegenüber einem der Eigentümer des Wohnungseigentums abgegeben werden.

Willenserklärungen eines Eigentümers sind auch für die anderen Eigentümer des Wohnungseigentums verbindlich. Entsprechendes gilt für Ehegatten. Auf Verlangen des Verwalters haben die Eigentümer des Wohnungseigentums einen Bevollmächtigten zu bestellen.

§11 | Wohnungseigentümerversammlung

1. Auf der Versammlung der Wohnungseigentümer wird über die gemeinsamen Angelegenheiten gesprochen, beraten und abgestimmt.
2. Die Leitung der Versammlung obliegt dem Verwalter.
3. Die Eigentümerversammlung ist schriftlich mit einer Frist von 14 Tagen, (zwei Wochen) unter Nennung der Tagesordnung, einzuladen.
4. Eine Eigentümerversammlung ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile gemäß § 1 Abs. 3 dieser Erklärung anwesend oder wirksam vertreten sind. Die Beschlussfähigkeit ist durch den Verwalter festzustellen. Erweist sich eine Versammlung als nicht beschlussfähig, ist der Verwalter zur Einberufung einer neuen Versammlung unter gleicher Tagesordnung - zum gleichen Tage, jedoch mindestens 10 Minuten später - berechtigt; diese Versammlung ist ohne Rücksicht auf die Anzahl der anwesenden oder vertretenen Stimmen beschlussfähig. Hierauf soll in der Einladung zur Eigentümerversammlung gemäß § 25 Abs. 4 WEG hingewiesen werden.
5. Jede Wohnungseinheit hat eine Stimme. Bei Personengemeinschaften kann das Stimm-

recht nur einheitlich ausgeübt werden. Wer Stimmrecht entgegen § 891 Abs. 1 BGB beansprucht, hat sein Eigentum durch öffentliche Urkunde zu beweisen.

6. Bei Stimmengleichheit gilt der Antrag als abgelehnt.
7. Bei Abstimmung hat der Verwalter kein Stimmrecht, es sei denn, dass er zugleich Miteigentümer ist oder in Vollmacht gemäß Ziffer 8 handelt.
8. Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, sich in der Eigentümerversammlung und bei der Abstimmung vertreten zu lassen. Die Vertretungsvollmacht ist durch eine in Urschrift oder Ausfertigung vorzulegende und bei den Akten des Verwalters verbleibende Vollmachtsurkunde nachzuweisen, und zwar bei Vertretung durch seinen Ehepartner, seinen Abkömmling, den Verwalter oder einen anderen Gemeinschaftler in privatschriftlicher, sonst innotariell beglaubigter oder beurkundeter Form.
9. Alle Beschlüsse der Gemeinschaft, auch solche nach § 23 Abs. 2 WEG, sind in ein mit laufender Seitenzahl zu versehenes Beschlussbuch einzutragen oder in Einzelprotokollen niederzulegen, die mit laufenden Seiten-



zahlen versehen, fortlaufend abzuheften sind.

Das Protokoll ist vom Verwalter und von einem Wohnungseigentümer zu unterzeichnen.

10. Beschlüsse nach § 23 Abs. WEG können nur vom Verwalter veranlasst und bei Mitwirkung aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer einstimmig gefasst werden. Ihr Entwurf ist den Wohnungseigentümern schriftlich zur Beschlussfassung zu übermitteln, und zwar unter Befristung der Stimmabgabe auf ein kalendermäßig festzusetzenden, mindestens 10 Tage nach Absendung des Entwurfes fallenden Tag. In Einzelfällen kann die Frist abgekürzt werden. Der Verwalter ist ermächtigt, die Abstimmungserklärung entgegenzunehmen und ist verpflichtet, die Beschlussmaßnahme allen Wohnungseigentümern mitzuteilen.
11. Die Eigentümerversammlung ist wenigstens einmal im Jahr einzuberufen.
12. Sämtliche nach der Gemeinschaftsordnung vom Verwalter erteilten Einwilligungen und/oder Versagungen - auch solche mit Auflage - können durch Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümerschaft abgeändert werden.

§12 | Verwaltungsbeirat

Es ist ein Verwaltungsbeirat nach § 29 WEG zu bestellen, der aus dem Vorsitzenden und zwei Beisitzern besteht. Für das auf Fertigstellung folgende Wirtschaftsjahr kann der Verwalter einen Beirat bestellen.

§13 | Abrechnung und Wirtschaftsplan

1. Der Verwalter hat innerhalb von 6 Monaten nach Ablauf eines Kalenderjahres, erstmalig nach Ablauf des auf die Fertigstellung folgenden Kalenderjahres, eine Gesamtabrechnung über die Bewirtschaftung des Grundstücks aufzustellen und diese durch den Verwaltungsbeirat in den Geschäftsräumen des Verwalters während der allgemeinen Geschäftszeit prüfen zu lassen. Die von dem Beirat genehmigte Abrechnung dient als Grundlage für die Wohngeldabrechnung. Prüft der Verwaltungsbeirat eine Gesamtabrechnung nicht innerhalb von 6 Wochen nach Aufforderung oder kommt es innerhalb dieser Frist mit dem Verwalter nicht zu einer Einigung über den Prüfungstermin, so gilt die Gesamtabrechnung als genehmigt.
2. Die Einzelabrechnungen erfolgen schriftlich. Wenn nicht innerhalb von 14 Tagen nach Absendung der Einzelabrechnung begründe-

ter Widerspruch schriftlich eingelegt wird, gilt die Abrechnung als anerkannt. Etwaige Fehlbeträge sind unverzüglich abzudecken. Etwa zu viel gezahlte Beiträge werden den Wohnungseigentümern gutgebracht, bzw. ausgezahlt. Zuviel gezahlte Beträge werden nicht verzinzt.

3. Die Abrechnung gilt in der Regel als Wirtschaftsplan für das nächste Jahr.

§14 | Versicherungen

1. Folgende Versicherungen werden für das Sondereigentum und das gemeinschaftliche Eigentum zusammen abgeschlossen:
 - a) eine Versicherung gegen eine Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht des Grundstückseigentümers,
 - b) eine Gebäudeversicherung - Feuerversicherung,
 - c) eine Sturmschadenversicherung ohne Selbstbeteiligung,
 - c) eine LeitungswasserversicherungEine Glasversicherung für die Verglasung der



im Sondereigentumsbereich befindlichen Fenster und Türen soll jeder Wohnungseigentümer selbst abschließen.

2. Die Versicherungsprämien sind Betriebskosten.
3. Für die Zeit nach Ablauf der ersten Versicherungsperiode können die Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit einen Wechsel der Versicherungsgesellschaft beschließen.

§15 | Kosten und Lasten

1. Die Wohnungseigentümer sind zu Ansammlung einer Instandhaltungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum verpflichtet. Diese dient zur Vornahme aller Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten an dem gemeinschaftlichen Eigentum.

Aus dieser Rücklage können vorübergehend auch Zahlungen geleistet werden, wenn durch einen Ausfall von Wohngeldern oder aus anderen Gründen Fehlbeträge entstehen.

Zur Ansammlung dieser Rücklage ist ein angemessener Jahresbeitrag je qm Wohnfläche in gleichen monatlichen Raten zu entrichten.

2. Die Wohnungseigentümer müssen alle

Betriebskosten wie Wassergeld, Grundsteuern, öffentliche Abgaben, Versicherungsprämien und die übrigen sich aus dem Wohnungseigentum ergebenden Kosten tragen. Für die Abrechnung der Betriebskosten gilt der Miteigentumsanteil als Berechnungsgrundlage. Soweit Lasten und Abgaben nur auf das Wohnungseigentum einzeln veranlasst werden, sind sie von dem jeweiligen Eigentümer direkt zu zahlen.

Die Betriebskosten werden dem jeweiligen Stand der zu erwartenden Ausgaben angepasst.

3. Die Verwaltungsgebühren werden nach der Zahl der Wohnungen umgelegt.
4. Die Kosten einer eventuellen Treppenhausreinigung werden nach dem Miteigentumsanteil berechnet.

§16 | Wohngeld

1. Der Wirtschaftsplan ist jeweils für ein Rechnungsjahr mit Voraus vom Verwalter aufzustellen und von der Eigentümergemeinschaft zu beschließen. Er bleibt verbindlich, bis die Eigentümergemeinschaft über einen abweichenden Plan für ein neues Rechnungsjahr Beschluss gefasst hat.

Der erste Wirtschaftsplan ist vom Verwalter nach billigem Ermessen aufzustellen. Er ist bis zu Verabschiedung eines ersten Wirtschaftsplanes durch die Eigentümerversammlung verbindlich.

2. Die in § 15 aufgeführten Lasten und Kosten sind im Wirtschaftsplan in der für das Rechnungsjahr zu erwartenden Höhe einzusetzen.
3. Das Rechnungsjahr beginnt jeweils am 1. Januar und endet am 31. Dezember desselben Jahres. Das erste Rechnungsjahr kann eine Rumpfrechnung sein, über das getrennt abgerechnet wird.
4. Vor Verabschiedung des zweiten Wirtschaftsplanes durch die Wohnungs-Teileigentümer wird die Höhe der Vorausleistungen vom Verwalter im Verwaltervertrag auf Grund des ersten Wirtschaftsplanes festgesetzt.

§17 | Verwalter

1. Mit Wirkung vom Eintragungstag ab wird die Firma NDG Hausverwaltung GmbH, Segeberger Chaussee 87, 22850 Norderstedt zum Verwalter bestellt und mit der Verwaltungstätigkeit beauftragt. Der Verwalter ist berechtigt, Untervollmacht zu erteilen. Bestellung und



Auftrag gelten zunächst für drei Jahre ab Eröffnung der WEG durch Übergabe der ersten Wohnung.

2. Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters ergeben sich aus den Bestimmungen der §§ 20 bis 28 WEG und aus dieser Urkunde.

§ 18 | Grundbuchantrag

Der Eigentümer bewilligt und beantragt, die vorstehend unter den §§ 3 bis 17 getroffenen Bestimmungen als Inhalt des Sondereigentums in das Grundbuch einzutragen.

§ 19 | Verwaltung

1. Der Verwalter hat im Rahmen pflichtgemäßen Ermessens alles zu tun, was zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung notwendig ist. Er handelt für Rechnung der Eigentümer und ist - auch gegenüber Behörden, Gerichten und einzelnen Wohnungseigentümern - bevollmächtigt, die Wohnungseigentümergeinschaft und die Wohnungseigentümer zu vertreten. Der Verwalter ist verpflichtet, Gelder der Wohnungseigentümer von seinem Vermögen gesondert zu halten. Von den Beschränkungen des § 181 BGB ist der Verwalter befreit.
2. Dem Verwalter wird durch Beurkundung des

Kaufvertrages eine entsprechende Vollmacht zur Ausübung seiner Tätigkeit erteilt. Zu den Aufgaben gehören insbesondere:

a) die Wohnungseigentümer gerichtlich und außergerichtlich in Angelegenheiten der laufenden Verwaltung zu vertreten,

b) die von den Wohnungseigentümern zu zahlenden, im Wirtschaftsplan oder sonst wie festgelegten Wohngelder und Umlagen einschließlich der Verwaltungsgebühren einzufordern und bei Nichtzahlung gerichtlich geltend zu machen,

c) mit Wirkung für und gegen die Wohnungseigentümer im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben Verträge abzuschließen und sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen,

d) Anstellung eines Hausmeisters und Vergabe der Treppenhausreinigung sowie der Gartenpflege.

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, dem Verwalter bei Bedarf hierzu eine erforderliche Vollmacht zu erteilen.

3. Das Entgelt des Verwalters wird im Verwalter-

vertrag festgelegt.

4. Eine vorzeitige Abberufung des Verwalters kann nur aus wichtigem Grunde erfolgen, insbesondere bei vorsätzlichem oder grob fahrlässigem, schädigendem Verhalten des Verwalters.
5. Während der vereinbarten Verwalterbestellung kann der Verwaltervertrag nur aus wichtigem Grunde gekündigt werden. Im Übrigen gilt § 26 WEG.
6. Dem Verwalter steht das Recht zu, jederzeit seine Tätigkeit zu kündigen, und zwar jeweils zum Schluss eines Kalenderjahres mit einer Frist von 6 Monaten. Zur Rechtswirksamkeit dieser Maßnahme genügt die Bekanntgabe an die Wohnungseigentümer.
7. Bei einer Veräußerung des Wohnungseigentums hat der Wohnungseigentümer seinen Rechtsnachfolger zum Eintritt in die Verwalterbestimmungen zu verpflichten.
8. Die in dieser Urkunde namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer abgegebenen Erklärungen werden Inhalt des Beschlusses gemäß § 23 Absatz 3 WEG, dem der Unter-



zeichnende bzw. die unterzeichnenden Wohnungseigentümer durch Anerkennung und Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrages zustimmen.

9. Außerdem wird dem Verwalter Vollmacht erteilt, sämtliche aufgrund der Bebauung noch erforderlich werdenden Abänderungen der Teilungserklärung vorzunehmen.

§20| Teilnichtigkeiten

Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieser Vereinbarung aus irgendeinem Grund rechtsunwirksam sein oder werden, so gelten die übrigen Bestimmungen im Zweifel trotzdem.

Die Teilungserklärung ist dann möglichst so ausulegen, dass der mit der nichtigen Bestimmung beabsichtigte Zweck erreicht wird.

VOLLMACHT

Der Erschienene erteilt hiermit den Notarfachangestellten

- Frau Manuela Behrendt,
- Frau Anna Butkerei,
- Herrn Rajko Erb,
- Frau Ute Lubiewski
- Frau Anna von Pluto-Prondzinski
- Frau Alena Wenck,
- Frau Brigitte Westphal,
- Frau Sahra Yaqobi,

geschäftlich ansässig in Glinde, Oher Weg 2,

und zwar jeder allein, Vollmacht, alle zur Durchführung dieser Teilungserklärung erforderlich werden den ergänzenden und abändernden Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen gegenüber Behörden, Gerichten und Privatpersonen.

Sie sind befreit von den beschränkenden Bestimmungen des § 181 BGB.

Die Vollmacht gilt für uns und unsere Rechtsnachfolger. Untervollmacht kann erteilt werden.

Als Geschäftswert wird der Wert mit EUR 13.000.000,00 angegeben.

Das vorstehende Protokoll nebst Anlage wurde dem Erschienenen vorgelesen, von ihm genehmigt und eigenhändig, wie folgt, unterschrieben:



ANLAGE I

Miteigentumsanteil von 175/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohnung, gelegen im Erdgeschoss links (Heukoppel 44), 2 3-halbe Zimmer, Bad-WC, Küche, Diele/Schleuse und Abstellkammer.

Zu dem Sondereigentum gehört das Sondernutzungsrecht an der Terrasse, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet.

Miteigentumsanteil von 146/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung, gelegen im Erdgeschoss rechts (Heukoppel 44), 3 Zimmer, Bad-WC, Küche, Diele/Flur und Abstellkammer.

Zu dem Sondereigentum gehört das Sondernutzungsrecht an der Terrasse, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet.

Miteigentumsanteil von 141/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Wohnung, gelegen im Erdgeschoss links (Heukoppel 42), 3 Zimmer, Bad-WC, Küche, Diele/Flur und Abstellkammer.

Zu dem Sondereigentum gehört das Sondernutzungsrecht an der Terrasse, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet.

Miteigentumsanteil von 142/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichneten Wohnung, gelegen im Erdgeschoss rechts (Heukoppel 42), 3 Zimmer, Bad-WC, Küche, Diele/Flur und Abstellkammer.

Zu dem Sondereigentum gehört das Sondernutzungsrecht an der Terrasse, im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet.

Miteigentumsanteil von 143/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichneten Wohnung, gelegen im Erdgeschoss links (Heukoppel 40), 3 Zimmer, Bad-WC, Küche, Diele/Flur und Abstellkammer.

Zu dem Sondereigentum gehört das Sondernutzungsrecht an der Terrasse, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet.

Miteigentumsanteil von 170/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichneten Wohnung, gelegen im Erdgeschoss rechts (Heukoppel 40), 2 2-halbe Zimmer, Bad-WC, Küche, Diele/EsSEN/Schleuse und Abstellkammer.

Zu dem Sondereigentum gehört das Sondernutzungsrecht an der Terrasse, im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnet.

Miteigentumsanteil von 170/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichneten Wohnung, gelegen im Erdgeschoss rechts (Heukoppel 40), 2 2-halbe Zimmer, Bad-WC, Küche, Diele/EsSEN/Schleuse und Abstellkammer.

Zu dem Sondereigentum gehört das Sondernutzungsrecht an der Terrasse, im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnet.

Miteigentumsanteil von 178/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichneten Wohnung, gelegen im 1. Obergeschoss links (Heukoppel 44), 2-3 halbe Zimmer, Bad-WC, Küche, Diele/Schleuse und Abstellkammer sowie Loggia.

Miteigentumsanteil von 147/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichneten Wohnung, gelegen im 1. Obergeschoss rechts (Heukoppel 44), 3 Zimmer, Bad-WC, Küche, Diele/Flur und Abstellkammer sowie Loggia.

Miteigentumsanteil von 142/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichneten Wohnung, gelegen im 1. Obergeschoss links (Heukoppel 42), 3 Zimmer, Bad-WC, Küche, Diele/Flur und Abstellkammer sowie Loggia.

Miteigentumsanteil von 145/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 10 bezeichneten Wohnung, gelegen im 1. Obergeschoss rechts (Heukoppel 42), 3 Zimmer, Bad-WC, Küche, Diele/Flur und Abstellkammer sowie Loggia.

Miteigentumsanteil von 145/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 11 bezeichneten Wohnung, gelegen im 1. Obergeschoss links (Heukoppel 40), 3 Zimmer, Bad-WC, Küche, Diele/Flur und Abstellkammer sowie Loggia.

Miteigentumsanteil von 173/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 12 bezeichneten Wohnung, gelegen im 1. Obergeschoss rechts (Heukoppel 40), 2 2-halbe Zimmer, Bad-WC, Küche, Diele/EsSEN/Schleuse und Abstellkammer sowie Loggia.

Miteigentumsanteil von 178/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 13 bezeichneten Wohnung, gelegen im 2. Obergeschoss links (Heukoppel 44), 2 3-halbe Zimmer, Bad-WC, Küche, Diele/Schleuse und Abstellkammer sowie Loggia.

Miteigentumsanteil von 147/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 14 bezeichneten Wohnung, gelegen im 2. Obergeschoss rechts (Heukoppel 44), 3



Zimmer, Bad-WC, Küche, Diele/Flur und Abstellkammer sowie Loggia.

Miteigentumsanteil von 142/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 15 bezeichneten Wohnung, gelegen im 2. Obergeschoss links (Heukoppel 42), 3 Zimmer, Bad-WC, Küche, Diele/Flur und Abstellkammer sowie Loggia.

Miteigentumsanteil von 144/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 16 bezeichneten Wohnung, gelegen im 2. Obergeschoss rechts (Heukoppel 42), 3 Zimmer, Bad-WC, Küche, Diele/Flur und Abstellkammer sowie Loggia.

Miteigentumsanteil von 145/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 17 bezeichneten Wohnung, gelegen im 2. Obergeschoss links (Heukoppel 40), 3 Zimmer, Bad-WC, Küche, Diele/Flur und Abstellkammer sowie Loggia.

Miteigentumsanteil von 173/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 18 bezeichneten Wohnung, gelegen im 2. Obergeschoss rechts (Heukoppel 40), 2 2-halbe Zimmer, Bad-WC, Küche, Diele/Essen/Schleuse und Abstellkammer sowie Loggia.

Miteigentumsanteil von 153/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 22 bezeichneten Wohnung, gelegen im Erdgeschoss links (Jahnkeweg), 2 2-halbe Zimmer, Bad-WC, Küche und Flur.

Zu dem Sondereigentum gehört das Sondernutzungsrecht an der Terrasse, im Aufteilungsplan mit Nr. 22 bezeichnet.

Miteigentumsanteil von 151/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 23 bezeichneten Wohnung, gelegen im Erdgeschoss rechts (Jahnkeweg 7), 2 2-halbe Zimmer, Bad-WC, Küche, Flur.

Zu dem Sondereigentum gehört das Sondernutzungsrecht an der Terrasse, im Aufteilungsplan mit Nr. 23 bezeichnet.

Miteigentumsanteil von 151/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 24 bezeichneten Wohnung, gelegen im Erdgeschoss links (Jahnkeweg 9), 2 2-halbe Zimmer, Bad-WC, Küche, Flur.

Zu dem Sondereigentum gehört das Sondernutzungsrecht an der Terrasse, im Aufteilungsplan mit Nr. 24 bezeichnet.

Miteigentumsanteil von 152/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungs-

plan mit Nr. 25 bezeichneten Wohnung, gelegen im Erdgeschoss rechts (Jahnkeweg 9), 2 2-halbe Zimmer, Bad-WC, Küche, Flur.

Zu dem Sondereigentum gehört das Sondernutzungsrecht an der Terrasse, im Aufteilungsplan mit Nr. 25 bezeichnet.

Miteigentumsanteil von 146/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 26 bezeichneten Wohnung, gelegen im Erdgeschoss links (Jahnkeweg 11), 3 Zimmer, Bad-WC, Küche, Flur und Abstellkammer.

Zu dem Sondereigentum gehört das Sondernutzungsrecht an der Terrasse, im Aufteilungsplan mit Nr. 26 bezeichnet.

Miteigentumsanteil von 147/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 27 bezeichneten Wohnung, gelegen im Erdgeschoss rechts (Jahnkeweg 11), 3 Zimmer, Bad-WC, Küche, Flur und Abstellkammer.

Zu dem Sondereigentum gehört das Sondernutzungsrecht an der Terrasse, im Aufteilungsplan mit Nr. 27 bezeichnet.

Miteigentumsanteil von 149/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 28 bezeichneten Wohnung, gelegen im 1. Obergeschoss links (Jahnkeweg), 2 2-halbe Zimmer, Bad-WC, Küche, Flur sowie Balkon.

Miteigentumsanteil von 152/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 29 bezeichneten Wohnung, gelegen im 1. Obergeschoss rechts (Jahnkeweg 1), 2 2-halbe Zimmer, Bad-WC, Küche, Flur sowie Balkon.

Miteigentumsanteil von 153/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 30 bezeichneten Wohnung, gelegen im 1. Obergeschoss links (Jahnkeweg 9), 2 2-halbe Zimmer, Bad-WC, Küche, Flur sowie Balkon.

Miteigentumsanteil von 153/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 31 bezeichneten Wohnung, gelegen im 1. Obergeschoss rechts (Jahnkeweg 9), 2 2-halbe Zimmer, Bad-WC, Küche, Flur sowie Balkon.

Miteigentumsanteil von 147/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 32 bezeichneten Wohnung, gelegen im 1. Obergeschoss links (Jahnkeweg 11), 3 Zimmer, Bad-WC, Küche, Flur und Abstellkammer sowie Balkon.

Miteigentumsanteil von 148/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungs-



plan mit Nr. 33 bezeichneten Wohnung, gelegen im 1. Obergeschoss rechts (Jahnkeweg 11), 3 Zimmer, Bad-WC, Küche, Flur und Abstellkammer sowie Balkon.

Miteigentumsanteil von 149/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 34 bezeichneten Wohnung, gelegen im 2. Obergeschoss links (Jahnkeweg 7), 2 2-halbe Zimmer, Bad-WC, Küche, Flur sowie Balkon.

Miteigentumsanteil von 152/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 35 bezeichneten Wohnung, gelegen im 2. Obergeschoss rechts (Jahnkeweg 7), 2 2-halbe Zimmer, Bad-WC, Küche, Flur sowie Balkon.

Miteigentumsanteil von 153/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 36 bezeichneten Wohnung, gelegen im 2. Obergeschoss links (Jahnkeweg), 2 2-halbe Zimmer, Bad-WC, Küche, Flur sowie Balkon.

Miteigentumsanteil von 153/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 37 bezeichneten Wohnung, gelegen im 2. Obergeschoss rechts (Jahnkeweg 9), 2 2-halbe Zimmer, Bad-WC, Küche, Flur sowie Balkon.

Miteigentumsanteil von 147/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 38 bezeichneten Wohnung, gelegen im 2. Obergeschoss links (Jahnkeweg 11), 3 Zimmer, Bad-WC, Küche, Flur und Abstellkammer sowie Balkon.

Miteigentumsanteil von 148/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 39 bezeichneten Wohnung, gelegen im 2. Obergeschoss rechts (Jahnkeweg 11), 3 Zimmer, Bad-WC, Küche, Flur und Abstellkammer sowie Balkon.

Miteigentumsanteil von 141/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 43 bezeichneten Wohnung, gelegen im Erdgeschoss links (Jahnkeweg 13), 2 2-halbe Zimmer, Bad-WC, Küche, Diele/Schleuse und Abstellkammer.

Zu dem Sondereigentum gehört das Sondernutzungsrecht an der Terrasse, im Aufteilungsplan mit Nr. 43 bezeichnet.

Miteigentumsanteil von 139/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 44 bezeichneten Wohnung, gelegen im Erdgeschoss rechts (Jahnkeweg 13), 3 Zimmer, Bad-WC, Küche, Diele/Schleuse und Abstellkammer.

Zu dem Sondereigentum gehört das Sondernutzungsrecht an der Terrasse, im Aufteilungsplan mit Nr. 44 bezeichnet.

Miteigentumsanteil von 146/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 45 bezeichneten Wohnung, gelegen im Erdgeschoss links (Jahnkeweg 15), 3 Zimmer, Bad-WC, Küche, Diele und Abstellkammer.

Zu dem Sondereigentum gehört das Sondernutzungsrecht an der Terrasse, im Aufteilungsplan mit Nr. 45 bezeichnet.

Miteigentumsanteil von 146/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 46 bezeichneten Wohnung, gelegen im Erdgeschoss rechts (Jahnkeweg 15), 3 Zimmer, Bad-WC, Küche, Diele und Abstellkammer.

Zu dem Sondereigentum gehört das Sondernutzungsrecht an der Terrasse, im Aufteilungsplan mit Nr. 46 bezeichnet.

Miteigentumsanteil von 145/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 47 bezeichneten Wohnung, gelegen im Erdgeschoss links (Jahnkeweg 17), 3 Zimmer, Bad-WC, Küche, Diele und Abstellkammer.

Zu dem Sondereigentum gehört das Sondernutzungsrecht an der Terrasse, im Aufteilungsplan mit Nr. 47 bezeichnet.

Miteigentumsanteil von 144/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 48 bezeichneten Wohnung, gelegen im Erdgeschoss rechts (Jahnkeweg 17), 3 Zimmer, Bad-WC, Küche, Diele und Abstellkammer.

Zu dem Sondereigentum gehört das Sondernutzungsrecht an der Terrasse, im Aufteilungsplan mit Nr. 48 bezeichnet.

Miteigentumsanteil von 144/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 49 bezeichneten Wohnung, gelegen im 1. Obergeschoss links (Jahnkeweg 13), 2 2-halbe Zimmer, Bad-WC, Küche, Diele/Schleuse, Abstellkammer sowie Balkon.

Miteigentumsanteil von 141/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 50 bezeichneten Wohnung, gelegen im 1. Obergeschoss rechts (Jahnkeweg 13), 3 Zimmer, Bad-WC, Küche, Diele/Schleuse, Abstellkammer sowie Balkon.

Miteigentumsanteil von 148/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 51 bezeichneten Wohnung, gelegen im 1. Obergeschoss links (Jahnkeweg 15), 3 Zimmer, Bad-WC, Küche, Diele, Abstellkammer sowie Balkon.





Miteigentumsanteil von 148/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 52 bezeichneten Wohnung, gelegen im 1. Obergeschoss rechts (Jahnkeweg 15), 3 Zimmer, Bad-WC, Küche, Diele, Abstellkammer sowie Balkon.

Miteigentumsanteil von 148/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 53 bezeichneten Wohnung, gelegen im 1. Obergeschoss links (Jahnkeweg 17), 3 Zimmer, Bad-WC, Küche, Diele, Abstellkammer sowie Balkon.

Miteigentumsanteil von 147/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 54 bezeichneten Wohnung, gelegen im 1. Obergeschoss rechts (Jahnkeweg 17), 3 Zimmer, Bad-WC, Küche, Diele, Abstellkammer sowie Balkon.

Miteigentumsanteil von 143/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 55 bezeichneten Wohnung, gelegen im 2. Obergeschoss links (Jahnkeweg 13), 2 2-halbe Zimmer, Bad-WC, Küche, Diele/Schleuse, Abstellkammer sowie Balkon.

Miteigentumsanteil von 141/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 56 bezeichneten Wohnung, gelegen im 2. Obergeschoss rechts (Jahnkeweg 13), 3 Zimmer, Bad-WC, Küche, Diele/Schleuse, Abstellkammer sowie Balkon.

Miteigentumsanteil von 148/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 57 bezeichneten Wohnung, gelegen im 2. Obergeschoss links (Jahnkeweg 15), 3 Zimmer, Bad-WC, Küche, Diele, Abstellkammer sowie Balkon.

Miteigentumsanteil von 148/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 58 bezeichneten Wohnung, gelegen im 2. Obergeschoss rechts (Jahnkeweg 15), 3 Zimmer, Bad-WC, Küche, Diele, Abstellkammer sowie Balkon.

Miteigentumsanteil von 148/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 59 bezeichneten Wohnung, gelegen im 2. Obergeschoss links (Jahnkeweg 17), 3 Zimmer, Bad-WC, Küche, Diele, Abstellkammer sowie Balkon.

Miteigentumsanteil von 148/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 60 bezeichneten Wohnung, gelegen im 2. Obergeschoss rechts (Jahnkeweg 17), 3 Zimmer, Bad-WC, Küche, Diele, Abstellkammer sowie Balkon.

Miteigentumsanteil von 153/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 64 bezeichneten Wohnung, gelegen im Erdgeschoss links (Heukoppel 50), 3 Zimmer, Bad-WC, Küche, Diele/Flur und Abstellkammer sowie Balkon.

Miteigentumsanteil von 62/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 65 bezeichneten Wohnung, gelegen im Erdgeschoss Mitte (Heukoppel 50), 1 Zimmer, Bad-WC, Küche, Flur und Abstellkammer.

Zu dem Sondereigentum gehört das Sondernutzungsrecht an der Terrasse, im Aufteilungsplan mit Nr. 65 bezeichnet.

Miteigentumsanteil von 112/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 66 bezeichneten Wohnung, gelegen im Erdgeschoss rechts (Heukoppel 50), 2 Zimmer, Bad-WC, Küche, Diele/Flur und Abstellkammer.

Zu dem Sondereigentum gehört das Sondernutzungsrecht an der Terrasse, im Aufteilungsplan mit Nr. 66 bezeichnet.

Miteigentumsanteil von 117/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 67 bezeichneten Wohnung, gelegen im Erdgeschoss links (Heukoppel 48), 2 Zimmer, Bad-WC, Küche, Diele/Flur und Abstellkammer.

Zu dem Sondereigentum gehört das Sondernutzungsrecht an der Terrasse, im Aufteilungsplan mit Nr. 67 bezeichnet.

Miteigentumsanteil von 78/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 68 bezeichneten Wohnung, gelegen im Erdgeschoss Mitte (Heukoppel 48), 1 Zimmer, Bad-WC, Küche, Flur und Abstellkammer.

Zu dem Sondereigentum gehört das Sondernutzungsrecht an der Terrasse, im Aufteilungsplan mit Nr. 68 bezeichnet.

Miteigentumsanteil von 113/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 69 bezeichneten Wohnung, gelegen im Erdgeschoss rechts (Heukoppel 48), 2 Zimmer, Bad-WC, Küche, Diele/Flur und Abstellkammer.

Zu dem Sondereigentum gehört das Sondernutzungsrecht an der Terrasse, im Aufteilungsplan mit Nr. 69 bezeichnet.

Miteigentumsanteil von 152/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 70 bezeichneten Wohnung, gelegen im 1. Obergeschoss links (Heukoppel 50), 3 Zimmer, Bad-WC, Küche, Diele/Flur und Abstellkammer sowie Balkon.

Miteigentumsanteil von 62/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 71 bezeichneten Wohnung, gelegen im 1. Obergeschoss Mitte (Heukoppel 50), 1 Zimmer, Bad-WC, Küche, Flur und Abstellkammer sowie Balkon.

Miteigentumsanteil von 114/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 72 bezeichneten Wohnung, gelegen im 1. Obergeschoss rechts (Heukoppel 50), 2 Zimmer, Bad-WC, Küche, Diele/Flur und Abstellkammer sowie Balkon.

Miteigentumsanteil von 114/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 73 bezeichneten Wohnung, gelegen im 1. Obergeschoss links (Heukoppel 48), 2 Zimmer, Bad-WC, Küche, Diele/Flur und Abstellkammer sowie Balkon.

Miteigentumsanteil von 78/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 74 bezeichneten Wohnung, gelegen im 1. Obergeschoss Mitte (Heukoppel 48), 1 Zimmer, Bad-WC, Küche, Flur und Abstellkammer sowie Balkon.

Miteigentumsanteil von 115/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 75 bezeichneten Wohnung, gelegen im 1. Obergeschoss rechts (Heukoppel 48), 2 Zimmer, Bad-WC, Küche, Diele/Flur und Abstellkammer sowie Balkon.

Miteigentumsanteil von 152/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 76 bezeichneten Wohnung, gelegen im 2. Obergeschoss links (Heukoppel 50), 3 Zimmer, Bad-WC, Küche, Diele/Flur und Abstellkammer sowie Balkon.

Miteigentumsanteil von 63/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 77 bezeichneten Wohnung, gelegen im 2. Obergeschoss Mitte (Heukoppel 50), 1 Zimmer, Bad-WC, Küche, Flur und Abstellkammer sowie Balkon.

Miteigentumsanteil von 114/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 78 bezeichneten Wohnung, gelegen im 2. Obergeschoss rechts (Heukoppel 50), 2 Zimmer, Bad-WC, Küche, Diele/Flur und Abstellkammer sowie Balkon.

Miteigentumsanteil von 115/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 79 bezeichneten Wohnung, gelegen im 2. Obergeschoss links (Heukoppel 48), 2 Zimmer, Bad-WC, Küche, Diele/Flur und Abstellkammer sowie Balkon.

Miteigentumsanteil von 78/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 80 bezeichneten Wohnung, gelegen im 2. Obergeschoss Mitte (Heukoppel 48), 1 Zimmer, Bad-WC, Küche, Flur und Abstellkammer sowie Balkon.

Miteigentumsanteil von 115/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 81 bezeichneten Wohnung, gelegen im 2. Obergeschoss rechts (Heukoppel 48), 2 Zimmer, Bad-WC, Küche, Diele/Flur und Abstellkammer sowie Balkon.

Nicht zugeordnete Trockenräume (Nr. 19-21, 40-42, 61-63 und 82-83) sowie die Abstellräume (AR), Flächen, auch Grundstücksflächen, sind Gemeinschaftseigentum.





Urkundenverzeichnis Nummer

1529 / 2024 B

Akte

NDG Bramfeld GmbH & Co.KG allgemein
- Änderung Teilungserklärung Obj. Jahnke-
weg /Heukoppel in HH - 1815/20

Verhandelt zu Glinde, am 29. Mai 2024

Vor dem unterzeichnenden Notar **Alexander T. Bowien** mit dem Amtssitz in Glinde erschienen:

- 1) **Herr Marco Pankonin**,
geb.am 01.06.1991

Geschäftsanschrift: Segeberger Chaussee 87,
22850 Norderstedt - von Person bekannt -
handelnd nicht für sich persönlich, sondern in sei-
ner Eigenschaft als **alleinvertretungsberechtigter**
Geschäftsführer der Firma NDG Eppendorf
Verwaltungs GmbH, eingetragen im Handelsregis-
ter unter HRB 17421 HL, Registergericht Lübeck,
mit der Geschäftsanschrift in 22113 Oststeinbek,
Möllner Landstr. 65, und diese **wiederum** als per-
sönlich haftende Gesellschafterin der Firma
NDG Bramfeld GmbH & Co. KG, eingetragen im
Handelsregister unter HRA 9137 HL, Registerge-
richt Lübeck, mit der Geschäftsanschrift in 22113
Oststeinbek, Möllner Landstr. 65.

Eine Vorbefassung des amtierenden Notars oder
eines mit ihm beruflich verbundenen Kollegen i. S.
v. § 3 Nr. 7 BeurkG wurde von dem Beteiligten
verneint.

Über ihre Angabepflichten nach dem Geldwäsche-
gesetz (GwG) belehrt, erklärten die Erschienenen,
dass sie bzw. die von ihnen vertretenen Parteien
bei dem vorliegenden zu beurkundenden Geschäft
auf eigene Rechnung handeln.

Der Notar wies darauf hin, dass die persönlichen
Daten der Erschienenen bei dem Notar aufbewahrt
und mit Hilfe elektronischer Datenverarbeitung
(EDV) gespeichert werden und gegebenenfalls
Dritten gegenüber im Zusammenhang mit den dem
Notar obliegenden Mitteilungspflichten zur Kennt-
nis gebracht werden; die Erschienenen erklärten
sich hiermit einverstanden.

Der Erschienene erklärte sodann:

Ich nehme Bezug auf die Teilungserklärung vom
4.11.2020 - **UR-Nr. 3258/2020** des amtierenden
Notars.

Gemäß dieser vorgenannten Urkunde wurde das
Objekt in Hamburg, Jahnkeweg/Heukoppel in
Wohnungseigentum aufgeteilt und ist nun verzeich-

net in den Wohnungsgrundbüchern von Bramfeld
Blatt **19671** bis **19742**.

Durch Vereinigung mit dem Flurstück 8044 zu
obigen Wohnungsgrundbüchern wurde die Grund-
stücksfläche erweitert und wird nun mit drei weite-
ren Punkthäusern bebaut und die Bestandsgebäude
werden durch Ausbau des Dachgeschosses eben-
falls um weiteres Wohnungseigentum erweitert.
Ferner werden 36 oberirdische Stellplätze errichtet,
an welchen Teileigentum begründet werden soll.

Auf Grund Nachtrag zur Bescheinigung vom
08. Mai 2024 wurde zum Aktenzeichen **W-WB-
Z2-503-2024** der Freien und Hansestadt Hamburg
entsprechende Abgeschlossenheit bescheinigt.
Dieser vorgenannte Nachtrag zur Abgeschlossen-
heitsbescheinigung nebst Anlage lagen vor
und sind somit Bestandteil der nachstehenden
Aufteilung.

Auf diese Urkunde sowie auf die Abgeschlossen-
heitsbescheinigung vom 13.10.2020 (**AZ W/
WBZ/11712/2020**) wird verwiesen. Auf das
Beifügen als Anlage zu dieser Urkunde wird aus-
drücklich verzichtet. Der Inhalt ist bekannt.

Die Miteigentumsanteile müssen demzufolge neu
gefasst werden.



Ferner sollen für die einzelnen Häuser und die Stellplätze nunmehr Untergemeinschaften begründet werden.

Der vertretene Eigentümer erklärte daher folgende

ÄNDERUNG ZUR TEILUNGSERKLÄRUNG

I | Aufteilungserklärung

Die vertretene Gesellschaft, die NDG Bramfeld GmbH & Co. KG, teilt gemäß § 8 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15. März 1951 das Eigentum an dem oben bezeichneten Grundbesitz in 63 weitere Miteigentumsanteile in der nachfolgend aufgeführten, in der Anlage I. näher bezeichneten Weise, zum Teil unter Wiederholung der reduzierten Miteigentumsanteile und unter neuer Nummerierung, derart auf, dass mit jedem Anteil das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden bestimmten Räumen in dem auf dem Grundstück errichteten Gebäude bzw. an den oberirdischen Stellplätzen verbunden ist.

In dieser neuen Abgeschlossenheitsbescheinigung ändert sich auch die bisherige Nummerierung der bereits bestehenden Wohnungen.

Der Eigentümer ist sich über die Veränderung der

Miteigentumsanteile **einig** und **bewilligt** und **beantragt** die Eintragung der vorstehenden Teilung mit den Änderungen in die Grundbücher von Bramfeld Blatt 19671 bis 19742 und die Anlegung von weiteren Wohnungsgrundbüchern für jeden weiteren Miteigentumsanteil an den neu gebildeten Wohnungen und Teileigentumsgrundbuchblättern für jeden einzelnen Miteigentumsanteil am Stellplatz.

Der Hausmeisterraum und der Heizungsraum, im Aufteilungsplan mit **G** und bezeichnet, sind Gemeinschaftseigentum und werden einen eigenen Strom- und Wasserzähler erhalten.

II.

In § 2 unter Abs. 1a) ist die Bestimmung zum Wohnungseigentum nicht ausgeführt:

1a) wird daher wie folgt eingefügt/ergänzt:
Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer bzw. mehreren Wohnungen, in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

III.

§ 3 der Teilungserklärung UR-Nr. 3258/2020 des amtierenden Notars erhält folgenden Zusatz:

Untergemeinschaft

1. Es werden folgende Untergemeinschaften gebildet:

- a) Wohneinheiten in dem Haus „Heukoppel 40“
- b) Wohneinheiten in dem Haus „Heukoppel 42“
- c) Wohneinheiten in dem Haus „Heukoppel 44“
- d) Wohneinheiten in dem Haus „Heukoppel 48“
- e) Wohneinheiten in dem Haus „Heukoppel 50“
- f) Wohneinheiten in dem Haus „Jahnkeweg 7“
- g) Wohneinheiten in dem Haus „Jahnkeweg 9“
- h) Wohneinheiten in dem Haus „Jahnkeweg 11“
- i) Wohneinheiten in dem Haus „Jahnkeweg 13“
- j) Wohneinheiten in dem Haus „Jahnkeweg 15“
- k) Wohneinheiten in dem Haus „Jahnkeweg 17“
- l) Wohneinheiten in dem Haus „Punkthaus 1“





m) Wohneinheiten in dem Haus „Punkthaus 2“

n) Wohneinheiten in dem Haus „Punkthaus 3“

o) Teileigentumseinheiten für die Stellplätze 111 - 135 „Heukoppel“

p) Teileigentumseinheiten für die Stellplätze 136 - 146 „Jahnkeweg“

Alle Eigentümer eines Hauses mit einer Hausnummer und alle Eigentümer der Stellplätze bilden hinsichtlich ihrer jeweiligen Gebäude/Stellplatzanlage eine wirtschaftliche Untergemeinschaft. Die vier Müllplätze werden keiner Untergemeinschaft speziell zugeordnet.

2. Für diese Untergemeinschaften gelten folgende Regelungen:

a) Über Instandhaltung, Instandsetzung und Erneuerung der gem. Anlage I zur Teilungserklärung zugeordneten Sondernutzungsrechte am gemeinschaftlichen Eigentum sowie die im Gemeinschaftseigentum stehenden Gebäudeteile entscheiden die Eigentümer der Untergemeinschaft allein.

b) Die Bestimmungen dieser Teilungserklärung

über die Verteilung der Lasten und Kosten gelten für die jeweiligen Eigentümer der Untergemeinschaft entsprechend, soweit sie getrennt erfasst werden können.

c) Es wird deshalb für jede Untergemeinschaft eine gesonderte Erhaltungsrücklage gebildet.

d) Die Eigentümer können eine eigene Eigentümerversammlung abhalten, auf der die WEG und auch die Untergemeinschaften über ihre jeweilige Untergemeinschaft betreffende Angelegenheiten abstimmen. Das Stimmrecht innerhalb der Untergemeinschaft richtet sich nach dem Verhältnis der an der Untergemeinschaft beteiligten Einheiten zueinander.

3. Der Notar hat auf die verbundenen Konsequenzen hinsichtlich Untergemeinschaften hingewiesen. So hat er insbesondere darauf hingewiesen, dass die Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft nur der Gesamtgemeinschaft zusteht.

IV.

§ 5 (Gebrauchsregelung) der o.a. Teilungserklärung erhält folgende weitere Absätze:

5. Das Gemeinschaftseigentum ist in einem ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten. Zu diesem Zweck wird die NDG Gebäudeservice GmbH mit der laufenden Wartung des Gemeinschaftseigentums auf Kosten und für Rechnung der Gemeinschaft der Eigentümer beauftragt. Der teilende Eigentümer wird bevollmächtigt, im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer einen entsprechenden Vertrag nach Maßgabe der Bezugsurkunde BUXX mit der NDG Gebäudeservice GmbH abzuschließen.

6. Das Anbringen von Klimageräten und Satellitenanlagen an der Fassade ist nicht zulässig.

7. Die Stellplätze sind nur zum Abstellen von Fahrzeugen (Pkw und Motorräder) zu nutzen und nicht zum Abstellen von anderen Gegenständen wie z. B. Fahrräder, Anhänger, Geräteschuppen etc.

8. Hinsichtlich der Abstellflächen im Dachgeschoss der Häuser Heukoppel 40, 42, 44, 48, 50 und Jahnkeweg 7, 9, 11, 13, 15, 17 gilt folgendes:

Sämtliche Abstellflächen im Dachgeschoss sind im Gemeinschaftseigentum. Jeder Eigen-



tümer hat einen Anspruch auf einen Abstellraum in der baurechtlich erforderlichen oder sonst üblichen Größe. Die aufteilende Eigentümerin ist befugt, Abstellräume – auch in Abänderung der beigefügten Dachgeschosspläne – zur alleinigen Sondernutzung zuzuordnen. Nach Veräußerung der letzten Einheit geht die Zuweisungsbefugnis auf den Verwalter, ersatzweise die Eigentümerversammlung (Beschlussfassung mit einfacher Mehrheit genügt) über. Bei der Zuweisung ist in erster Linie auf die mietrechtlichen Verhältnisse, sodann auf die tatsächliche Nutzung sowie schließlich billiges Ermessen Rücksicht zu nehmen. Die Kosten etwa notwendiger baulicher Veränderungen trägt die aufteilende Eigentümerin.

9. Hinsichtlich der Abstellflächen im Keller der Punkthäuser 1, 2 und 3 gilt folgendes:
Sämtliche Abstellräume im Keller sind im Gemeinschaftseigentum. Jeder Eigentümer hat einen Anspruch auf einen Abstellraum in der baurechtlich erforderlichen oder sonst üblichen Größe. Die aufteilende Eigentümerin ist befugt, Abstellräume zur alleinigen Sondernutzung zuzuordnen. Nach Veräußerung der letzten Einheit geht die Zuweisungsbefugnis auf den Verwalter, ersatzweise die Eigentü-

mersammlung (Beschlussfassung mit einfacher Mehrheit genügt) über.

10. Den Eigentümern der Stellplätze wird gestattet, auf eigene Kosten die erforderlichen Elektrozuleitungen durch das gemeinschaftliche Eigentum verlegen zu lassen, um hiermit die Stromzuführung für den Betrieb einer Elektroladeeinrichtung (Wallbox) am eigenen Stellplatz zu ermöglichen. Eine unzumutbare Beeinträchtigung Dritter ist hierbei auszuschließen. Die Elektroladeeinrichtung muss abschließbar sein, um den Alleingebrauch zu sichern, zudem muss die Elektroladeeinrichtung (Wallbox) „lastmanagement“-fähig sein und den weiteren spezifischen Vorgaben der Gemeinschaft entsprechen.

V.

Da die Stellplätze sich nun im Teileigentum befinden, wird Absatz 8 des § 6 der Teilungserklärung ersatzlos gestrichen.

Absatz 2 wird wie folgt neu gefasst:

Der Wohnungseigentümer hat sein Sondereigentum auf seine Kosten instand zu halten. Dazu gehören insbesondere alle nach § 2 dem Sondereigentum zugeordneten Bestandteile, ebenso die Türen, soweit sie zum Sondereigentum gehören. Auch die

Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Erneuerungskosten an der Wohnungseingangs-, Balkon- und der Kellertür sowie den Fenstern bzw. Teilen daran, einschließlich Verglasung, die sich im Sondereigentumsbereich befinden und zum Gemeinschaftseigentum gehören, obliegen dem Sondereigentümer. Befugt zur Erteilung von erforderlichen Aufträgen ist aber allein der Verwalter.

VI.

Auf Grund der Neufassung der §§ 24, 25 Abs. 3 WEG wird § 11 der Teilungserklärung teilweise unter Wiederholung neu gefasst bzw. erhält folgenden Zusatz als Abs. 13:

3. Die Eigentümerversammlung ist schriftlich mit einer Frist von 21 Tagen, (drei Wochen) unter Nennung der Tagesordnung, einzuladen.
4. Eine ordnungsgemäß geladene Eigentümerversammlung ist in jedem Fall beschlussfähig.
5. Bei zukünftigen Eigentümerversammlungen ist es möglich, dass der WEG-Verwalter die Teilnahme mittels elektronischer Kommunikation zulässt. Dies wird in besonderen Fällen und Abwägung der Möglichkeit einer Beschlussfassung und der zu erwartenden Dauer der Eigentümerversammlung nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen zugelassen:

a) Jeder Eigentümer kann seine Teilnahme-, Rede-, Antrags- sowie Stimmrechte (per Chat, Video, Audio) im Wege von der Hausverwaltung auszuwählender elektronischer Kommunikationsmittel ausüben.

b) Die Online-Beteiligung hat über einen geschützten Zugang zu erfolgen. Der Online-Teilnehmer hat die Übertragung an Nichtberechtigten zu unterbinden.

c) Übertragungsfehler hindern den Fortgang der Eigentümerversammlung nicht. Beruht der Fehler auf einem von der Hausverwaltung eröffneten Zugangsweg, ist dem Online-Teilnehmer die Möglichkeit zu geben, einer anwesenden Person Vollmacht zu erteilen.

6. Die Eigentümergemeinschaft kann für die Untergemeinschaften keinen eigenen Verwalter bestellen.

VII.

Weiter wird § 15, Ziff. 1 wie folgt geändert:

Der letzte Absatz Ziff. 1 wird durch folgende Neufassung ersetzt:

Zur Ansammlung dieser Rücklage ist ein angemessener Jahresbeitrag je Miteigentumsanteil in gleichen monatlichen Raten zu entrichten.

Zudem wird Abs. 4 durch folgende Regelung ersetzt: Müll/Treppenhausreinigung, Instandsetzung der Häuser wird auf alle Wohnungen umgelegt. Die Kostentragung erfolgt durch alle Wohnungen je Miteigentumsanteil zu gleichen Anteilen. Die Kostentragung erfolgt durch alle Wohnungen nach dem in der Teilungserklärung benannten Miteigentumsanteil.

Alle anderen Kosten bezüglich der Verwaltungsvergütung erfolgen zu jeweils gleichen Anteilen nach Anzahl der Wohnungen und der Stellplätze. Die Stellplätze werden anteilig an den Kosten für Winterdienst, Baumpflege, Gartenpflege, Beleuchtung, etc. nach dem Anteil der Miteigentumsanteile beteiligt.

Alle übrigen Bestimmungen der genannten Teilungserklärung nebst Änderungen bleiben unverändert bestehen.

Der Eigentümer bewilligt und beantragt, die vorstehend unter §§ 2, 3, 5, 6, 11 und 15 ergänzten Bestimmungen als Inhalt des Sonder Eigentums in die Wohnungs- bzw. Teileigentumsgrundbücher einzutragen.

Nicht eintragungsfähige Bestimmungen gelten schuldrechtlich.

Der Eigentümer erteilt hiermit den Notarfachangestellten des beurkundenden Notars

- Frau Manuela Behrendt,
- Frau Anna Butkerei,
- Frau Ute Lubiewski,
- Frau Alena Wenck,
- Frau Kristina Schmidte,
- Frau Tina Siemers,

geschäftlich ansässig in Glinde, Oher Weg 2, und zwar jeder allein, Vollmacht, alle zur Durchführung dieser Änderung zur Teilungserklärung erforderlich werdenden ergänzenden und abändernden Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen gegenüber Behörden, Gerichten und Privatpersonen.

Sie sind befreit von den beschränkenden Bestimmungen des § 181 BGB. Die Vollmacht gilt für uns und unsere Rechtsnachfolger. Untervollmacht kann erteilt werden.

Als Geschäftswert wird der Wert mit Euro 11.000.000,- angegeben.

Das vorstehende Protokoll wurde dem Erschienenen vorgelesen, von ihm nebst Anlage genehmigt und eigenhändig wie folgt unterschrieben:






ANLAGE I

Miteigentumsanteil von 96/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 (vormals Nr. 5) bezeichneten Wohnung, gelegen im Erdgeschoss links (Heukoppel 40), 3 Zimmer, Bad-WC, Küche, Diele/Flur und Abstellkammer.

Zu dem Sondereigentum gehört das Sondernutzungsrecht an der Terrasse, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet. (Eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Bramfeld Blatt 19675)

Miteigentumsanteil von 110/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 (vormals Nr. 6) bezeichneten Wohnung, gelegen im Erdgeschoss rechts (Heukoppel 40), 2 2-halbe Zimmer, Bad-WC, Küche, Diele, Essen und Abstellkammer.

Zu dem Sondereigentum gehört das Sondernutzungsrecht an der Terrasse, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet. (Eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Bramfeld Blatt 19676)

Miteigentumsanteil von 93/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 (vormals Nr. 11) bezeichneten Wohnung, gelegen im 1. Obergeschoss links (Heukoppel 40), 3 Zimmer, Bad-WC, Küche, Diele/Flur und Abstellkammer sowie Loggia. (Eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Bramfeld Blatt 19681)

Miteigentumsanteil von 113/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 4 (vormals Nr. 12) bezeichneten Wohnung, gelegen im 1. Obergeschoss rechts (Heukoppel 40), 2 2-halbe Zimmer, Bad-WC, Küche, Diele/Essen/Schleuse und Abstellkammer sowie Loggia. (Eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Bramfeld Blatt 19682)

Miteigentumsanteil von 93/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 5 (vormals Nr. 17) bezeichneten Wohnung, gelegen im 2. Obergeschoss links (Heukoppel 40), 3 Zimmer, Bad-WC, Küche, Diele/Flur und Abstellkammer sowie Loggia. (Eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Bramfeld Blatt 19687)

Miteigentumsanteil von 113/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 6 (vormals Nr. 18) bezeichneten Wohnung, gelegen im 2. Obergeschoss rechts (Heukoppel 40), 2 2-halbe Zimmer, Bad-WC, Küche, Diele/Essen/Schleuse und Abstellkammer sowie Loggia. (Eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Bramfeld Blatt 19688)

Miteigentumsanteil von 71/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichneten Wohnung, gelegen im Dachgeschoss rechts (Heukoppel 40), 2 2-halbe Zimmer, Bad-WC, Küche, Diele, Essen und Abstellkammer. (Wohnungsgrundbuch von Bramfeld Blatt neu)

Miteigentumsanteil von 91/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 8 (vormals Nr. 3) bezeichneten Wohnung, gelegen im Erdgeschoss links (Heukoppel 42), 3 Zimmer, Bad-WC, Küche, Diele/Flur und Abstellkammer.

Zu dem Sondereigentum gehört das Sondernutzungsrecht an der Terrasse, im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichnet. (Eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Bramfeld Blatt 19673)

Miteigentumsanteil von 93/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 9 (vormals Nr. 4) bezeichneten Wohnung, gelegen im Erdgeschoss rechts (Heukoppel 42), 3 Zimmer, Bad-WC, Küche, Diele/Flur und Abstellkammer.

Zu dem Sondereigentum gehört das Sondernutzungsrecht an der Terrasse, im Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichnet. (Eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Bramfeld Blatt 19674)

Miteigentumsanteil von 92/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 10 (vormals Nr. 9) bezeichneten Wohnung, gelegen im 1. Obergeschoss links (Heukoppel 42), 3 Zimmer, Bad-WC, Küche, Diele/Flur und Abstellkammer sowie Loggia. (Eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Bramfeld Blatt 19679)

Miteigentumsanteil von 93/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 11 (vormals Nr. 10) bezeichneten Wohnung, gelegen im 1. Obergeschoss rechts (Heukoppel 42), 3 Zimmer, Bad-WC, Küche, Diele/Flur und Abstellkammer sowie Loggia. (Eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Bramfeld Blatt 19680)

Miteigentumsanteil von 92/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 12 (vormals Nr. 15) bezeichneten Wohnung, gelegen im 2. Obergeschoss links (Heukoppel 42), 3 Zimmer, Bad-WC, Küche, Diele/Flur und Abstellkammer sowie Loggia. (Eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Bramfeld Blatt 19685)

Miteigentumsanteil von 93/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 13 (vormals Nr. 16) bezeichneten Wohnung, gelegen im 2. Obergeschoss rechts (Heukoppel 42), 3 Zimmer, Bad-WC, Küche, Diele/Flur u. Abstellkammer sowie Loggia. (Eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Bramfeld Blatt 19686)

Miteigentumsanteil von 69/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 14 bezeichneten Wohnung, gelegen im Dachgeschoss rechts (Heukoppel 42), 2 2-halbe Zimmer, Bad-WC, Küche, Diele, Essen u. Abstellkammer. (Wohnungsgrundbuch von Bramfeld Blatt neu)



Miteigentumsanteil von 113/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 15 (vormals Nr. 1) bezeichneten Wohnung, gelegen im Erdgeschoss links (Heukoppel 44), 2 3-halbe Zimmer, Bad-WC, Küche, Diele u. Abstellkammer.

Zu dem Sondereigentum gehört das Sondernutzungsrecht an der Terrasse, im Aufteilungsplan mit Nr. 15 bezeichnet. (Eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Bramfeld Blatt 19671)

Miteigentumsanteil von 95/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 16 (vormals Nr. 2) bezeichneten Wohnung, gelegen im Erdgeschoss rechts (Heukoppel 44), 3 Zimmer, Bad-WC, Küche, Diele/Flur u. Abstellkammer.

Zu dem Sondereigentum gehört das Sondernutzungsrecht an der Terrasse, im Aufteilungsplan mit Nr. 16 bezeichnet. (Eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Bramfeld Blatt 19672)

Miteigentumsanteil von 116/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 17 (vormals Nr. 7) bezeichneten Wohnung, gelegen im 1. Obergeschoss links (Heukoppel 44), 2 3-halbe Zimmer, Bad-WC, Küche, Diele u. Abstellkammer sowie Loggia. (Eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Bramfeld Blatt 19677)

Miteigentumsanteil von 95/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 18 (vormals Nr. 8) bezeichneten Wohnung, gelegen im 1. Obergeschoss rechts (Heukoppel 44), 3 Zimmer, Bad-WC, Küche, Diele/Flur u. Abstellkammer sowie Loggia. (Eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Bramfeld Blatt 19678)

Miteigentumsanteil von 116/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 19 (vormals Nr. 13) bezeichneten Wohnung, gelegen im 2. Obergeschoss links (Heukoppel 44), 2 3-halbe Zimmer, Bad-WC, Küche, Diele/Schleuse u. Abstellkammer sowie Loggia. (Eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Bramfeld Blatt 19683)

Miteigentumsanteil von 95/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 20 (vormals Nr. 14) bezeichneten Wohnung, gelegen im 2. Obergeschoss rechts (Heukoppel 44), 3 Zimmer, Bad-WC, Küche, Diele/Flur u. Abstellkammer sowie Loggia. (Eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Bramfeld Blatt 19684)

Miteigentumsanteil von 71/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 21 bezeichneten Wohnung, gelegen im Dachgeschoss rechts (Heukoppel 44), 2 2-halbe Zimmer, Bad-WC, Küche, Diele, Essen u. Abstellkammer. (Wohnungsgrundbuch von Bramfeld Blatt neu)

Miteigentumsanteil von 76/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 22 (vormals Nr. 67) bezeichneten Wohnung, gelegen im Erdgeschoss links (Heukoppel 48), 2 Zimmer, Bad-WC, Küche, Diele/Flur u. Abstellkammer.

Zu dem Sondereigentum gehört das Sondernutzungsrecht an der Terrasse, im Aufteilungsplan mit Nr. 22 bezeichnet. (Eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Bramfeld Blatt 19728)

Miteigentumsanteil von 49/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 23 (vormals Nr. 68) bezeichneten Wohnung, gelegen im Erdgeschoss Mitte (Heukoppel 48), 1 Zimmer, Bad-WC, Küche, Flur u. Abstellkammer.

Zu dem Sondereigentum gehört das Sondernutzungsrecht an der Terrasse, im Aufteilungsplan mit Nr. 23 bezeichnet. (Eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Bramfeld Blatt 19729)

Miteigentumsanteil von 74/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 24 (vormals Nr. 69) bezeichneten Wohnung, gelegen im Erdgeschoss rechts (Heukoppel 48), 2 Zimmer, Bad-WC, Küche, Diele/Flur u. Abstellkammer.

Zu dem Sondereigentum gehört das Sondernutzungsrecht an der Terrasse, im Aufteilungsplan mit Nr. 24 bezeichnet. (Eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Bramfeld Blatt 19730)

Miteigentumsanteil von 74/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 25 (vormals Nr. 73) bezeichneten Wohnung, gelegen im 1. Obergeschoss links (Heukoppel 48), 2 Zimmer, Bad-WC, Küche, Diele/Flur u. Abstellkammer sowie Balkon. (Eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Bramfeld Blatt 19734)

Miteigentumsanteil von 48/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 26 (vormals Nr. 74) bezeichneten Wohnung, gelegen im 1. Obergeschoss Mitte (Heukoppel 48), 1 Zimmer, Bad-WC, Küche, Flur u. Abstellkammer sowie Balkon. (Eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Bramfeld Blatt 19735)

Miteigentumsanteil von 75/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 27 (vormals Nr. 75) bezeichneten Wohnung, gelegen im 1. Obergeschoss rechts (Heukoppel 48), 2 Zimmer, Bad-WC, Küche, Diele/Flur u. Abstellkammer sowie Balkon. (Eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Bramfeld Blatt 19736)

Miteigentumsanteil von 75/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 28 (vormals Nr. 79) bezeichneten Wohnung, gelegen im 2. Obergeschoss links (Heukoppel 48), 2 Zimmer, Bad-WC, Küche, Diele/Flur u. Abstellkammer sowie Balkon. (Eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Bramfeld Blatt 19740)



Miteigentumsanteil von 49/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 29 (vormals Nr. 80) bezeichneten Wohnung, gelegen im 2. Obergeschoss Mitte (Heukoppel 48), 1 Zimmer, Bad-WC, Küche, Flur u. Abstellkammer sowie Balkon. (Eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Bramfeld Blatt 19741)

Miteigentumsanteil von 75/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 30 (vormals Nr. 81) bezeichneten Wohnung, gelegen im 2. Obergeschoss rechts (Heukoppel 48), 2 Zimmer, Bad-WC, Küche, Diele/Flur u. Abstellkammer sowie Balkon. (Eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Bramfeld Blatt 19742)

Miteigentumsanteil von 57/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 31 bezeichneten Wohnung, gelegen im Dachgeschoss links (Heukoppel 48), 2 2-halbe Zimmer, Bad-WC, Küche, Diele, Essen u. Abstellkammer. (Eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Bramfeld Blatt neu)

Miteigentumsanteil von 98/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 32 (vormals Nr. 64) bezeichneten Wohnung, gelegen im Erdgeschoss links (Heukoppel 50), 3 Zimmer, Bad-WC, Küche, Diele/Flur u. Abstellkammer sowie Balkon. (Eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Bramfeld Blatt 19725)

Miteigentumsanteil von 39/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 33 (vormals Nr. 65) bezeichneten Wohnung, gelegen im Erdgeschoss Mitte (Heukoppel 50), 1 Zimmer, Bad-WC, Küche, Flur u. Abstellkammer. Zu dem Sondereigentum gehört das Sondernutzungsrecht an der Terrasse, im Aufteilungsplan mit Nr. 33 bezeichnet. (Eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Bramfeld Blatt 19726)

Miteigentumsanteil von 72/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 34 (vormals Nr. 66) bezeichneten Wohnung, gelegen im Erdgeschoss rechts (Heukoppel 50), 2 Zimmer, Bad-WC, Küche, Diele/Flur u. Abstellkammer.

Zu dem Sondereigentum gehört das Sondernutzungsrecht an der Terrasse, im Aufteilungsplan mit Nr. 34 bezeichnet. (Eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Bramfeld Blatt 19727)

Miteigentumsanteil von 99/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 35 (vormals Nr. 70) bezeichneten Wohnung, gelegen im 1. Obergeschoss links (Heukoppel 50), 3 Zimmer, Bad-WC, Küche, Diele/Flur u. Abstellkammer sowie Balkon. (Eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Bramfeld Blatt 19731)

Miteigentumsanteil von 39/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 36 (vormals Nr. 71) bezeichneten Wohnung, gelegen im 1. Obergeschoss Mitte (Heukop-

pel 50), 1 Zimmer, Bad-WC, Küche, Flur u. Abstellkammer sowie Balkon. (Eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Bramfeld Blatt 19732)

Miteigentumsanteil von 74/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 37 (vormals Nr. 72) bezeichneten Wohnung, gelegen im 1. Obergeschoss rechts (Heukoppel 50), 2 Zimmer, Bad-WC, Küche, Diele/Flur u. Abstellkammer sowie Balkon. (Eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Bramfeld Blatt 19733)

Miteigentumsanteil von 99/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 38 (vormals Nr. 76) bezeichneten Wohnung, gelegen im 2. Obergeschoss links (Heukoppel 50), 3 Zimmer, Bad-WC, Küche, Diele/Flur u. Abstellkammer sowie Balkon. (Eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Bramfeld Blatt 19737)

Miteigentumsanteil von 40/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 39 (vormals Nr. 77) bezeichneten Wohnung, gelegen im 2. Obergeschoss Mitte (Heukoppel 50), 1 Zimmer, Bad-WC, Küche, Flur u. Abstellkammer sowie Balkon. (Eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Bramfeld Blatt 19738)

Miteigentumsanteil von 74/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 40 (vormals Nr. 78) bezeichneten Wohnung, gelegen im 2. Obergeschoss rechts (Heukoppel 50), 2 Zimmer, Bad-WC, Küche, Diele/Flur u. Abstellkammer sowie Balkon. (Eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Bramfeld Blatt 19739)

Miteigentumsanteil von 57/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 41 bezeichneten Wohnung, gelegen im Dachgeschoss rechts (Heukoppel 50), 2 2-halbe Zimmer, Bad-WC, Küche, Diele, Essen u. Abstellkammer. (Wohnungsgrundbuch von Bramfeld Blatt neu)

Miteigentumsanteil von 100/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 42 (vormals Nr. 22) bezeichneten Wohnung, gelegen im Erdgeschoss links (Jahnkeweg 7), 2 2-halbe Zimmer, Bad-WC, Küche, Flur.

Zu dem Sondereigentum gehört das Sondernutzungsrecht an der Terrasse, im Aufteilungsplan mit Nr. 42 bezeichnet. (Eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Bramfeld Blatt 19689)

Miteigentumsanteil von 98/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 43 (vormals Nr. 23) bezeichneten Wohnung, gelegen im Erdgeschoss rechts (Jahnkeweg 7), 2 2-halbe Zimmer, Bad-WC, Küche, Flur.

Zu dem Sondereigentum gehört das Sondernutzungsrecht an der Terrasse, im Aufteilungsplan mit Nr.



43 bezeichnet. (Eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Bramfeld Blatt 19690)

Miteigentumsanteil von 98/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 44 (vormals Nr. 28) bezeichneten Wohnung, gelegen im 1. Obergeschoss links (Jahnkeweg 7), 2 2-halbe Zimmer, Bad-WC, Küche, Flur sowie Balkon. (Eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Bramfeld Blatt 19695)

Miteigentumsanteil von 99/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 45 (vormals Nr. 29) bezeichneten Wohnung, gelegen im 1. Obergeschoss rechts (Jahnkeweg 7), 2 2-halbe Zimmer, Bad-WC, Küche, Flur sowie Balkon. (Eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Bramfeld Blatt 19696)

Miteigentumsanteil von 98/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 46 (vormals Nr. 34) bezeichneten Wohnung, gelegen im 2. Obergeschoss links (Jahnkeweg 7), 2 2-halbe Zimmer, Bad-WC, Küche, Flur sowie Balkon. (Eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Bramfeld Blatt 19701)

Miteigentumsanteil von 99/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 47 (vormals Nr. 35) bezeichneten Wohnung, gelegen im 2. Obergeschoss rechts (Jahnkeweg 7), 2 2-halbe Zimmer, Bad-WC, Küche, Flur sowie Balkon. (Eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Bramfeld Blatt 19702)

Miteigentumsanteil von 72/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 48 bezeichneten Wohnung, gelegen im Dachgeschoss rechts (Jahnkeweg 7), 2 2-halbe Zimmer, Bad-WC, Küche, Diele/Essen u. Abstellkammer. (Wohnungsgrundbuch von Bramfeld Blatt neu)

Miteigentumsanteil von 99/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 49 (vormals Nr. 24) bezeichneten Wohnung, gelegen im Erdgeschoss links (Jahnkeweg 9), 2 2-halbe Zimmer, Bad-WC, Küche, Flur.

Zu dem Sondereigentum gehört das Sondernutzungsrecht an der Terrasse, im Aufteilungsplan mit Nr. 49 bezeichnet. (Eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Bramfeld Blatt 19691)

Miteigentumsanteil von 99/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 50 (vormals Nr. 25) bezeichneten Wohnung, gelegen im Erdgeschoss rechts (Jahnkeweg 9), 2 2-halbe Zimmer, Bad-WC, Küche, Flur.

Zu dem Sondereigentum gehört das Sondernutzungsrecht an der Terrasse, im Aufteilungsplan mit Nr. 50 bezeichnet. (Eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Bramfeld Blatt 19692)

Miteigentumsanteil von 99/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 51 (vormals Nr. 30) bezeichneten Wohnung, gelegen im 1. Obergeschoss links (Jahnkeweg 9), 2 2-halbe Zimmer, Bad-WC, Küche, Flur sowie Balkon. (Eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Bramfeld Blatt 19697)

Miteigentumsanteil von 99/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 52 (vormals Nr. 31) bezeichneten Wohnung, gelegen im 1. Obergeschoss rechts (Jahnkeweg 9), 2 2-halbe Zimmer, Bad-WC, Küche, Flur sowie Balkon. (Eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Bramfeld Blatt 19698)

Miteigentumsanteil von 99/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 53 (vormals Nr. 36) bezeichneten Wohnung, gelegen im 2. Obergeschoss links (Jahnkeweg 9), 2 2-halbe Zimmer, Bad-WC, Küche, Flur sowie Balkon. (Eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Bramfeld Blatt 19703)

Miteigentumsanteil von 100/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 54 (vormals Nr. 37) bezeichneten Wohnung, gelegen im 2. Obergeschoss rechts (Jahnkeweg 9), 2 2-halbe Zimmer, Bad-WC, Küche, Flur sowie Balkon. (Eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Bramfeld Blatt 19704)

Miteigentumsanteil von 71/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 55 bezeichneten Wohnung, gelegen im Dachgeschoss rechts (Jahnkeweg 9), 2 2-halbe Zimmer, Bad-WC, Küche, Diele/Essen u. Abstellkammer. (Wohnungsgrundbuch von Bramfeld Blatt neu)

Miteigentumsanteil von 95/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 56 (vormals Nr. 26) bezeichneten Wohnung, gelegen im Erdgeschoss links (Jahnkeweg 11), 3 Zimmer, Bad-WC, Küche, Flur u. Abstellkammer.

Zu dem Sondereigentum gehört das Sondernutzungsrecht an der Terrasse, im Aufteilungsplan mit Nr. 56 bezeichnet. (Eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Bramfeld Blatt 19693)

Miteigentumsanteil von 96/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 57 (vormals Nr. 27) bezeichneten Wohnung, gelegen im Erdgeschoss rechts (Jahnkeweg 11), 3 Zimmer, Bad-WC, Küche, Flur u. Abstellkammer.

Zu dem Sondereigentum gehört das Sondernutzungsrecht an der Terrasse, im Aufteilungsplan mit Nr. 57 bezeichnet. (Eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Bramfeld Blatt 19694)

Miteigentumsanteil von 96/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 58 (vormals Nr. 32) bezeichneten Wohnung, gelegen im 1. Obergeschoss links (Jahnkeweg



11), 3 Zimmer, Bad-WC, Küche, Flur u. Abstellkammer sowie Balkon. (Eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Bramfeld Blatt 19699)

Miteigentumsanteil von 96/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 59 (vormals Nr. 33) bezeichneten Wohnung, gelegen im 1. Obergeschoss rechts (Jahnkeweg 11), 3 Zimmer, Bad-WC, Küche, Flur u. Abstellkammer sowie Balkon. (Eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Bramfeld Blatt 19700)

Miteigentumsanteil von 96/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 60 (vormals Nr. 38) bezeichneten Wohnung, gelegen im 2. Obergeschoss links (Jahnkeweg 11), 3 Zimmer, Bad-WC, Küche, Flur u. Abstellkammer sowie Balkon. (Eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Bramfeld Blatt 19705)

Miteigentumsanteil von 96/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 61 (vormals Nr. 39) bezeichneten Wohnung, gelegen im 2. Obergeschoss rechts (Jahnkeweg 11), 3 Zimmer, Bad-WC, Küche, Flur u. Abstellkammer sowie Balkon. (Eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Bramfeld Blatt 19706)

Miteigentumsanteil von 71/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 62 bezeichneten Wohnung, gelegen im Dachgeschoss links (Jahnkeweg 11), 2 2-halbe Zimmer, Bad-WC, Küche, Diele, Essen u. Abstellkammer. (Wohnungsgrundbuch von Bramfeld Blatt neu)

Miteigentumsanteil von 96/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 63 (vormals Nr. 43) bezeichneten Wohnung, gelegen im Erdgeschoss links (Jahnkeweg 13), 2 2-halbe Zimmer, Bad-WC, Küche, Diele/Schleuse u. Abstellkammer.

Zu dem Sondereigentum gehört das Sondernutzungsrecht an der Terrasse, im Aufteilungsplan mit Nr. 63 bezeichnet. (Eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Bramfeld Blatt 19707)

Miteigentumsanteil von 92/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 64 (vormals Nr. 44) bezeichneten Wohnung, gelegen im Erdgeschoss rechts (Jahnkeweg 13), 3 Zimmer, Bad-WC, Küche, Diele/Schleuse u. Abstellkammer.

Zu dem Sondereigentum gehört das Sondernutzungsrecht an der Terrasse, im Aufteilungsplan mit Nr. 64 bezeichnet. (Eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Bramfeld Blatt 19708)

Miteigentumsanteil von 93/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 65 (vormals Nr. 49) bezeichneten Wohnung, gelegen im 1. Obergeschoss links (Jahnkeweg 13), 2 2-halbe Zimmer, Bad-WC, Küche, Diele/Schleuse, Abstellkammer sowie Balkon. (Eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Bramfeld Blatt 19713)

Miteigentumsanteil von 93/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 66 (vormals Nr. 50) bezeichneten Wohnung, gelegen im 1. Obergeschoss rechts (Jahnkeweg 13), 3 Zimmer, Bad-WC, Küche, Diele/Schleuse, Abstellkammer sowie Balkon. (Eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Bramfeld Blatt 19714)

Miteigentumsanteil von 93/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 67 (vormals Nr. 55) bezeichneten Wohnung, gelegen im 2. Obergeschoss links (Jahnkeweg 13), 2 2-halbe Zimmer, Bad-WC, Küche, Diele/Schleuse, Abstellkammer sowie Balkon. (Eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Bramfeld Blatt 19719)

Miteigentumsanteil von 92/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 68 (vormals Nr. 56) bezeichneten Wohnung, gelegen im 2. Obergeschoss rechts (Jahnkeweg 13), 3 Zimmer, Bad-WC, Küche, Diele/Schleuse, Abstellkammer sowie Balkon. (Eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Bramfeld Blatt 19720)

Miteigentumsanteil von 71/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 69 bezeichneten Wohnung, gelegen im Dachgeschoss rechts (Jahnkeweg 13), 2 2-halbe Zimmer, Bad-WC, Küche, Diele, Essen u. Abstellkammer. (Wohnungsgrundbuch von Bramfeld Blatt neu)

Miteigentumsanteil von 107/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 70 (vormals Nr. 45) bezeichneten Wohnung, gelegen im Erdgeschoss links (Jahnkeweg 15), 3 Zimmer, Bad-WC, Küche, Diele u. Abstellkammer.

Zu dem Sondereigentum gehört das Sondernutzungsrecht an der Terrasse, im Aufteilungsplan mit Nr. 70 bezeichnet. (Eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Bramfeld Blatt 19709)

Miteigentumsanteil von 93/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 71 (vormals Nr. 46) bezeichneten Wohnung, gelegen im Erdgeschoss rechts (Jahnkeweg 15), 3 Zimmer, Bad-WC, Küche, Diele u. Abstellkammer.

Zu dem Sondereigentum gehört das Sondernutzungsrecht an der Terrasse, im Aufteilungsplan mit Nr. 71 bezeichnet. (Eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Bramfeld Blatt 19710)

Miteigentumsanteil von 96/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 72 (vormals Nr. 51) bezeichneten Wohnung, gelegen im 1. Obergeschoss links (Jahnkeweg 15), 3 Zimmer, Bad-WC, Küche, Diele, Abstellkammer sowie Balkon. (Eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Bramfeld Blatt 19715)



Miteigentumsanteil von 96/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 73 (vormals Nr. 52) bezeichneten Wohnung, gelegen im 1. Obergeschoss rechts (Jahnkeweg 15), 3 Zimmer, Bad-WC, Küche, Diele, Abstellkammer sowie Balkon. (Eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Bramfeld Blatt 19716)

Miteigentumsanteil von 96/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 74 (vormals Nr. 57) bezeichneten Wohnung, gelegen im 2. Obergeschoss links (Jahnkeweg 15), 3 Zimmer, Bad-WC, Küche, Diele, Abstellkammer sowie Balkon. (Eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Bramfeld Blatt 19721)

Miteigentumsanteil von 96/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 75 (vormals Nr. 58) bezeichneten Wohnung, gelegen im 2. Obergeschoss rechts (Jahnkeweg 15), 3 Zimmer, Bad-WC, Küche, Diele, Abstellkammer sowie Balkon. (Eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Bramfeld Blatt 19722)

Miteigentumsanteil von 69/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 76 bezeichneten Wohnung, gelegen im Dachgeschoss rechts (Jahnkeweg 15), 2 2-halbe Zimmer, Bad-WC, Küche, Diele, Essen u. Abstellkammer. (Wohnungsgrundbuch von Bramfeld Blatt neu)

Miteigentumsanteil von 95/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 77 (vormals Nr. 47) bezeichneten Wohnung, gelegen im Erdgeschoss links (Jahnkeweg 17), 3 Zimmer, Bad-WC, Küche, Diele u. Abstellkammer.

Zu dem Sondereigentum gehört das Sondernutzungsrecht an der Terrasse, im Aufteilungsplan mit Nr. 77 bezeichnet. (Eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Bramfeld Blatt 19711)

Miteigentumsanteil von 98/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 78 (vormals Nr. 48) bezeichneten Wohnung, gelegen im Erdgeschoss rechts (Jahnkeweg 17), 3 Zimmer, Bad-WC, Küche, Diele u. Abstellkammer.

Zu dem Sondereigentum gehört das Sondernutzungsrecht an der Terrasse, im Aufteilungsplan mit Nr. 78 bezeichnet. (Eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Bramfeld Blatt 19712)

Miteigentumsanteil von 96/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 79 (vormals Nr. 53) bezeichneten Wohnung, gelegen im 1. Obergeschoss links (Jahnkeweg 17), 3 Zimmer, Bad-WC, Küche, Diele, Abstellkammer sowie Balkon. (Eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Bramfeld Blatt 19717)

Miteigentumsanteil von 96/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 80 (vormals Nr. 54) bezeichneten Wohnung, gelegen im 1. Obergeschoss rechts (Jahnkeweg 17), 3 Zimmer, Bad-WC, Küche, Diele, Abstellkammer sowie Balkon. (Eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Bramfeld Blatt 19718)

Miteigentumsanteil von 96/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 81 (vormals Nr. 59) bezeichneten Wohnung, gelegen im 2. Obergeschoss links (Jahnkeweg 17), 3 Zimmer, Bad-WC, Küche, Diele, Abstellkammer sowie Balkon. (Eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Bramfeld Blatt 19723)

Miteigentumsanteil von 96/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 82 (vormals Nr. 60) bezeichneten Wohnung, gelegen im 2. Obergeschoss rechts (Jahnkeweg 17), 3 Zimmer, Bad-WC, Küche, Diele, Abstellkammer sowie Balkon. (Eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Bramfeld Blatt 19724)

Miteigentumsanteil von 50/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 83 bezeichneten Wohnung, gelegen im Dachgeschoss links (Jahnkeweg 17), 2 2-halbe Zimmer, Bad-WC, Küche, Diele, Essen u. Abstellkammer. (Wohnungsgrundbuch von Bramfeld Blatt neu)

Miteigentumsanteil von 89/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 84 bezeichneten Wohnung, gelegen im Erdgeschoss links des kleinen Punkthauses (1) (Heukoppel), 2 Zimmer, Bad-WC, Küche, Flur u. Abstellkammer und Balkon. (Wohnungsgrundbuch von Bramfeld Blatt neu)

Miteigentumsanteil von 89/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 85 bezeichneten Wohnung, gelegen im Erdgeschoss rechts des kleinen Punkthauses (1) (Heukoppel), 2 Zimmer, Bad-WC, Küche, Flur u. Abstellkammer und Balkon. (Wohnungsgrundbuch von Bramfeld Blatt neu)

Miteigentumsanteil von 89/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 86 bezeichneten Wohnung, gelegen im 1. Obergeschoss links des kleinen Punkthauses (1) (Heukoppel), 2 Zimmer, Bad-WC, Küche, Flur u. Abstellkammer und Balkon. (Wohnungsgrundbuch von Bramfeld Blatt neu)

Miteigentumsanteil von 89/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 87 bezeichneten Wohnung, gelegen im 1. Obergeschoss rechts des kleinen Punkthauses (1) (Heukoppel), 2 Zimmer, Bad-WC, Küche, Flur u. Abstellkammer und Balkon. (Wohnungsgrundbuch von Bramfeld Blatt neu)





Miteigentumsanteil von 89/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 88 bezeichneten Wohnung, gelegen im 2. Obergeschoss links des kleinen Punkthauses (1) (Heukoppel), 2 Zimmer, Bad-WC, Küche, Flur u. Abstellkammer und Balkon. (Wohnungsgrundbuch von Bramfeld Blatt neu)

Miteigentumsanteil von 89/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 89 bezeichneten Wohnung, gelegen im 2. Obergeschoss rechts des kleinen Punkthauses (1) (Heukoppel), 2 Zimmer, Bad-WC, Küche, Flur u. Abstellkammer und Balkon. (Wohnungsgrundbuch von Bramfeld Blatt neu)

Miteigentumsanteil von 74/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 90 bezeichneten Wohnung, gelegen im Staffelgeschoss links des kleinen Punkthauses (1) (Heukoppel), 2 Zimmer/Küche, Bad-WC, Flur u. Abstellkammer und Balkon. (Wohnungsgrundbuch von Bramfeld Blatt neu)

Miteigentumsanteil von 74/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 91 bezeichneten Wohnung, gelegen im Staffelgeschoss rechts des kleinen Punkthauses (1) (Heukoppel), 2 Zimmer/Küche, Bad-WC, Flur u. Abstellkammer und Balkon. (Wohnungsgrundbuch von Bramfeld Blatt neu)

Miteigentumsanteil von 102/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 92 bezeichneten Wohnung, gelegen im Erdgeschoss links des großen Punkthauses (2) (Heukoppel), 3 Zimmer/Küche, Bad-WC, Flur u. Abstellkammer und Balkon. (Wohnungsgrundbuch von Bramfeld Blatt neu)

Miteigentumsanteil von 68/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 93 bezeichneten Wohnung, gelegen im Erdgeschoss Mitte des großen Punkthauses (2) (Heukoppel), 2 Zimmer/Küche, Bad-WC, Flur u. Abstellkammer und Balkon. (Wohnungsgrundbuch von Bramfeld Blatt neu)

Miteigentumsanteil von 100/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 94 bezeichneten Wohnung, gelegen im Erdgeschoss rechts des großen Punkthauses (2) (Heukoppel), 3 Zimmer/Küche, Bad-WC, Flur u. Abstellkammer und Balkon. (Wohnungsgrundbuch von Bramfeld Blatt neu)

Miteigentumsanteil von 102/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 95 bezeichneten Wohnung, gelegen im 1. Obergeschoss links des großen Punkthauses (2) (Heukoppel), 3 Zimmer/Küche, Bad-WC, Flur u. Abstellkammer und Balkon. (Wohnungsgrundbuch von Bramfeld Blatt neu)

Miteigentumsanteil von 68/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 96 bezeichneten Wohnung, gelegen im 1. Obergeschoss Mitte des großen Punkthauses (2) (Heukoppel), 2 Zimmer/Küche, Bad-WC, Flur u. Abstellkammer und Balkon. (Wohnungsgrundbuch von Bramfeld Blatt neu)

Miteigentumsanteil von 100/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 97 bezeichneten Wohnung, gelegen im 1. Obergeschoss rechts des großen Punkthauses (2) (Heukoppel), 3 Zimmer/Küche, Bad-WC, Flur u. Abstellkammer und Balkon. (Wohnungsgrundbuch von Bramfeld Blatt neu)

Miteigentumsanteil von 102/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 98 bezeichneten Wohnung, gelegen im 2. Obergeschoss links des großen Punkthauses (2) (Heukoppel), 3 Zimmer/Küche, Bad-WC, Flur u. Abstellkammer und Balkon. (Wohnungsgrundbuch von Bramfeld Blatt neu)

Miteigentumsanteil von 68/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 99 bezeichneten Wohnung, gelegen im 2. Obergeschoss Mitte des großen Punkthauses (2) (Heukoppel), 2 Zimmer/Küche, Bad-WC, Flur u. Abstellkammer und Balkon. (Wohnungsgrundbuch von Bramfeld Blatt neu)

Miteigentumsanteil von 100/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 100 bezeichneten Wohnung, gelegen im 2. Obergeschoss rechts des großen Punkthauses (2) (Heukoppel), 3 Zimmer/Küche, Bad-WC, Flur u. Abstellkammer und Balkon. (Wohnungsgrundbuch von Bramfeld Blatt neu)

Miteigentumsanteil von 112/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 101 bezeichneten Wohnung, gelegen im Staffelgeschoss links des großen Punkthauses (2) (Heukoppel), 2 Zimmer/Küche, Bad-WC, Flur u. Abstellkammer, Dachterrasse und Balkon. (Wohnungsgrundbuch von Bramfeld Blatt neu)

Miteigentumsanteil von 112/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 102 bezeichneten Wohnung, gelegen im Staffelgeschoss rechts des großen Punkthauses (2) (Heukoppel), 2 Zimmer/Küche, Bad-WC, Flur u. Abstellkammer, Dachterrasse und Balkon. (Wohnungsgrundbuch von Bramfeld Blatt neu)

Miteigentumsanteil von 89/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 103 bezeichneten Wohnung, gelegen im Erdgeschoss links des kleinen Punkthauses (3) (Jahnkeweg), 2 Zimmer, Bad-WC, Küche, Flur u. Abstellkammer und Balkon. (Wohnungsgrundbuch von Bramfeld Blatt neu)

Miteigentumsanteil von 89/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 104 bezeichneten Wohnung, gelegen im Erdgeschoss rechts des kleinen Punkthauses (3) (Jahnkeweg), 2 Zimmer, Bad-WC, Küche, Flur u. Abstellkammer und Balkon. (Wohnungsgrundbuch von Bramfeld Blatt neu)

Miteigentumsanteil von 89/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 105 bezeichneten Wohnung, gelegen im 1. Obergeschoss links des kleinen Punkthauses (3) (Jahnkeweg), 2 Zimmer, Bad-WC, Küche, Flur u. Abstellkammer und Balkon. (Wohnungsgrundbuch von Bramfeld Blatt neu)

Miteigentumsanteil von 89/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 106 bezeichneten Wohnung, gelegen im 1. Obergeschoss rechts des kleinen Punkthauses (3) (Jahnkeweg), 2 Zimmer, Bad-WC, Küche, Flur u. Abstellkammer und Balkon. (Wohnungsgrundbuch von Bramfeld Blatt neu)

Miteigentumsanteil von 89/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 107 bezeichneten Wohnung, gelegen im 2. Obergeschoss links des kleinen Punkthauses (3) (Jahnkeweg), 2 Zimmer, Bad-WC, Küche, Flur u. Abstellkammer und Balkon. (Wohnungsgrundbuch von Bramfeld Blatt neu)

Miteigentumsanteil von 89/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 108 bezeichneten Wohnung, gelegen im 2. Obergeschoss rechts des kleinen Punkthauses (3) (Jahnkeweg), 2 Zimmer, Bad-WC, Küche, Flur u. Abstellkammer und Balkon. (Wohnungsgrundbuch von Bramfeld Blatt neu)

Miteigentumsanteil von 74/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 109 bezeichneten Wohnung, gelegen im Staffelgeschoss links des kleinen Punkthauses (3) (Jahnkeweg), 2 Zimmer/Küche, Bad-WC, Flur u. Abstellkammer und Balkon. (Wohnungsgrundbuch von Bramfeld Blatt neu)

Miteigentumsanteil von 74/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 110 bezeichneten Wohnung, gelegen im Staffelgeschoss rechts des kleinen Punkthauses (3) (Jahnkeweg), 2 Zimmer/Küche, Bad-WC, Flur u. Abstellkammer und Balkon. (Wohnungsgrundbuch von Bramfeld Blatt neu)

Miteigentumsanteil von 10/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 111 bezeichneten oberirdischen Kfz-Stellplatz. (Teileigentumsgrundbuch von Bramfeld Blatt neu)

Miteigentumsanteil von 10/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 112 bezeichneten oberirdischen Kfz-Stellplatz. (Teileigentumsgrundbuch von Bramfeld Blatt neu)

Miteigentumsanteil von 10/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 113 bezeichneten oberirdischen Kfz-Stellplatz. (Teileigentumsgrundbuch von Bramfeld Blatt neu)

Miteigentumsanteil von 10/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 114 bezeichneten oberirdischen Kfz-Stellplatz. (Teileigentumsgrundbuch von Bramfeld Blatt neu)

Miteigentumsanteil von 10/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 115 bezeichneten oberirdischen Kfz-Stellplatz. (Teileigentumsgrundbuch von Bramfeld Blatt neu)

Miteigentumsanteil von 10/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 116 bezeichneten oberirdischen Kfz-Stellplatz. (Teileigentumsgrundbuch von Bramfeld Blatt neu)

Miteigentumsanteil von 10/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 117 bezeichneten oberirdischen Kfz-Stellplatz. (Teileigentumsgrundbuch von Bramfeld Blatt neu)

Miteigentumsanteil von 10/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 118 bezeichneten oberirdischen Kfz-Stellplatz. (Teileigentumsgrundbuch von Bramfeld Blatt neu)

Miteigentumsanteil von 10/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 119 bezeichneten oberirdischen Kfz-Stellplatz. (Teileigentumsgrundbuch von Bramfeld Blatt neu)

Miteigentumsanteil von 10/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 120 bezeichneten oberirdischen Kfz-Stellplatz. (Teileigentumsgrundbuch von Bramfeld Blatt neu)

Miteigentumsanteil von 10/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 121 bezeichneten oberirdischen Kfz-Stellplatz. (Teileigentumsgrundbuch von Bramfeld Blatt neu)





Miteigentumsanteil von 10/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 131 bezeichneten oberirdischen Kfz-Stellplatz. (Teileigentumsgrundbuch von Bramfeld Blatt neu)

Miteigentumsanteil von 10/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 141 bezeichneten oberirdischen Kfz-Stellplatz. (Teileigentumsgrundbuch von Bramfeld Blatt neu)

Miteigentumsanteil von 10/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 142 bezeichneten oberirdischen Kfz-Stellplatz. (Teileigentumsgrundbuch von Bramfeld Blatt neu)

Miteigentumsanteil von 10/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 143 bezeichneten oberirdischen Kfz-Stellplatz. (Teileigentumsgrundbuch von Bramfeld Blatt neu)

Miteigentumsanteil von 10/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 144 bezeichneten oberirdischen Kfz-Stellplatz. (Teileigentumsgrundbuch von Bramfeld Blatt neu)

Miteigentumsanteil von 10/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 145 bezeichneten oberirdischen Kfz-Stellplatz. (Teileigentumsgrundbuch von Bramfeld Blatt neu)

Miteigentumsanteil von 10/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 146 bezeichneten oberirdischen Kfz-Stellplatz. (Teileigentumsgrundbuch von Bramfeld Blatt neu)

Nicht zugeordnete Trockenräume C Nr. 19-21, 40-42, 61-63 und 82-83 in den Häusern Jahnkeweg/Heukoppel (Altbau) sowie die Abstellräume (AR), Flächen, auch Grundstücksflächen, sind Gemeinschaftseigentum.

Die Bezeichnung ‚Diele‘ in der ersten Abgeschlossenheitsbescheinigung wurde nun in der aktuellen Abgeschlossenheitsbescheinigung geändert in ‚Flur‘.





VERTRÄGE

WEITERE ERKLÄRUNGEN

08



01 | WOHNVERWALTUNGSVERTRAG (SEV)

WOHNVERWALTUNGSVERTRAG

Zwischen

NDG Bramfeld GmbH & Co. KG

Segeberger Chaussee 87

DE 22850 Norderstedt

nachfolgend als „Eigentümer“ bezeichnet

und

NDG Hausverwaltung GmbH

Segeberger Chaussee 87

DE 22850 Norderstedt

nachfolgend als „Verwalter“ bezeichnet.



01 | Verwalteter Grundbesitz

Der Eigentümer überträgt dem Verwalter hiermit die Verwaltung für die

Wohnung-Nr. XX, Heukoppel / Jahnkeweg XX,
22179 Hamburg

nachfolgend als „Grundstück“ bezeichnet

02 | Laufzeit des Vertrages

Der Vertrag beginnt ab dem Folgemonat nach Kaufpreiszahlung und kann von beiden Parteien mit einer Frist von vollen drei Monaten zum Ablauf eines jeden Jahres schriftlich gekündigt werden.

03 | Aufgaben des Verwalters

Der Verwalter ist verpflichtet, das Grundstück ordnungsgemäß mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes zu bewirtschaften. Er hat in jeder Hinsicht die Belange des Eigentümers zu vertreten und die Verwaltung unter Beachtung der entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen zu führen. Der Verwalter hat insbesondere die Neuvermietung zu besorgen, wobei er berechtigt ist, sich der Hilfe Dritter (Makler) auf Kosten des Eigentümers zu bedienen. Sollte die Neuvermietung direkt durch den Verwalter ohne Zuhilfenahme Dritter vorgenommen werden, erhält dieser für jede erforderliche Wohnungs-

Neuvermietung eine Kaltneumiete zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer. Der Verwalter hat die erforderlichen Verhandlungen mit Mietern und Eigentümern zu führen, Mietverträge abzuschließen, Kündigungen entgegenzunehmen und auszusprechen, für die Vereinbarung angemessene, den gesetzlichen Bestimmungen entsprechende Mieten zu sorgen und das Einziehen der Mieten durchzuführen. Er hat darauf zu achten, dass keine Mietrückstände auflaufen und gegebenenfalls gegen säumige Mieter gerichtlich vorzugehen, wobei er berechtigt ist, sich durch einen Anwalt vertreten zu lassen. Der Verwalter ist ermächtigt, Mieten, Entschädigungen und andere Gelder (auch von Behörden, der Steuerkasse und Versicherungsgesellschaften) in Empfang zu nehmen und darüber rechtsgültig zu quittieren.

Der Verwalter hat für die rechtzeitige Zahlung der das Grundstück betreffende Kapitaldienste, Steuern sowie aller sonstiger Abgaben und Lasten zu sorgen.

Der Verwalter hat alle Veranlagungen, Rechnungen usw. vor der Zahlung auf ihre sachlich- und rechnerische Richtigkeit sowie auf ihre Angemessenheit hin zu prüfen und notfalls zu beanstanden.

Der Verwalter hat Auftrag und Vollmacht für die ordnungsgemäße bauliche Instandhaltung des Grund-



01 | WOHNVERWALTUNGSVERTRAG (SEV)

stückes zu sorgen, die zügige Beseitigung von Mängeln in den Mietobjekten zu veranlassen und die nötigen Arbeiten in Auftrag zu geben. Voraussetzung ist, dass die hierfür erforderlichen Mittel zur Verfügung stehen.

Der Verwalter hat, wenn Personen oder Firmen für das Grundstück beschäftigt werden sollen, diese im Namen und für Rechnung des Eigentümers anzustellen und mit diesen Dienstverträge zu ortsüblichen Bedingungen abzuschließen. Er ist auch berechtigt, solche Verträge zu kündigen. Er hat die genannten Personen zu beaufsichtigen, haftet jedoch nicht für Schäden, die durch deren Verschulden dem Eigentümer erwachsen. Er hat für die An- und Abmeldung der Beschäftigten bei den Sozialversicherungsträgern zu sorgen und die Sozialbeiträge sowie die Lohnsteuer für die Beschäftigten zu bezahlen (soweit vorhanden).

Der Verwalter ist verpflichtet, die Betriebs- und Nebenkostenabrechnungen für die Mieter gemäß den gesetzlichen Vorgaben zu erstellen sowie etwaige Nachzahlungen nachzufordern und Guthaben auszukehren. Der Eigentümer der Wohnung erhält Kopien der Nebenkostenabrechnungen. Darüber hinaus erhält der Eigentümer eine Einnahmen-/Ausgabenabrechnung eines Wirtschaftsjahres, welche sämtliche Kontoveränderungen beinhaltet.

04 | Einschränkungen

Zur Auftragserteilung für Reparaturen, die im Einzelfall mehr als 1.500,00 € betragen, ist außer bei Arbeiten, die zur Beseitigung eines Notstandes dienen, das Einverständnis des Eigentümers einzuholen.

Die Erledigungen von Hypothekenangelegenheiten und Grundbuchsachen, die Aufstellung von Jahresabschlüssen, die Anfertigung von Steuererklärungen, die Durchführung oder Begleitung umfangreicher Reparaturen / Bauarbeiten / Sanierungsmaßnahmen und die Einsichtnahme in Grundbuchakten gehören nicht zu den mit diesem Vertrag übernommenen Aufgaben des Verwalters und sind ggf. besonders zu honorieren.

05 | Vorschüsse

Der Verwalter hat die Ausgaben für das Grundstück aus den eingezogenen Mieten zu bestreiten, ist jedoch nicht verpflichtet, für den Eigentümer in Vorschuss zu treten. Reichen die Einnahmen zur fristgerechten Deckung der Ausgaben nicht aus, ist der Eigentümer verpflichtet, die erforderlichen Mittel zur Verfügung zu stellen, sobald der Verwalter diese anfordert.

06 | Abrechnung

Über die Einnahmen und Ausgaben des Grund-

stücks hat der Verwalter ordnungsgemäße Abrechnung zu erstellen und dem Eigentümer, wenn nichts anderes vereinbart ist, das vorhandene Guthaben auszuschütten, soweit dieses nicht für vorstehende Grundstücksbewirtschaftung benötigt wird.

Aus der Abrechnung sollen das Mietsoll, die Mieteingänge und der Mietrückstand sowie anderweitige Einnahmen und die Ausgabeposten nach Ausgabegruppen geordnet zu ersehen sein.

Werden die Abrechnungen nicht innerhalb von zwei Monaten nach Empfang durch den Eigentümer beanstandet, so gelten sie als anerkannt. Der Eigentümer ist berechtigt, nach Terminvereinbarung zu den üblichen Geschäftszeiten Einsicht in die Bücher und Akten seiner Hausverwaltung zu nehmen, die der Verwalter getrennt von denen anderer Verwaltungen zu führen hat.

07 | Vertretung

Sollte der Verwalter vorübergehend in der Ausübung seiner Tätigkeit verhindert sein, so ist er berechtigt, unter besonderen Umständen verpflichtet, eine geeignete Person / Firma zu seiner Vertretung zu bestellen und den Eigentümer hiervon in Kenntnis zu setzen. Der Verwalter übernimmt die volle Verantwortung seines Vertreters.



01 | WOHNVERWALTUNGSVERTRAG (SEV)

08 | Beendigung der Verwaltung

Der Verwalter hat die für die Fortführung einer ordnungsgemäßen Verwaltung erforderlichen Unterlagen an den Eigentümer oder den von ihm benannten neuen Verwalter auszuhändigen.

Der Verwalter ist berechtigt, auf Kosten des Eigentümers Kopien von den Unterlagen anzufertigen, die er für den Nachweis der bisherigen Verwaltung und / oder für Abrechnungen benötigt.

Der Verwalter ist verpflichtet, eine Gesamtabrechnung über Betriebs- und Heizkosten mit Gegenüberstellung der von Mietern gezahlten Vorschüssen zum Übergabe- bzw. Verrechnungstag zu erstellen. Zur Einzelabrechnung gegenüber Mietern ist der Verwalter nicht verpflichtet.

Falls der Eigentümer während der Laufzeit dieses Vertrages den verwalteten Grundbesitz verkauft, ist er ab diesem Zeitpunkt berechtigt, den Verwaltungsauftrag für den Grundbesitz mit einer ordentlichen Kündigung unter Einhaltung einer Frist von 2 Monaten zum Monatsende zu kündigen.

09 | Mietausschüttung

Die monatliche Mietausschüttung an den Eigentümer der Wohnung wird wie folgt berechnet:

Brutto-Miete

abzgl. Wohngeld

(abzgl. anteilige monatliche Grundsteuer)

abzgl. Konto-Gebühren

abzgl. SEV-Vergütung

= Mietausschüttung

Diese monatliche Mietausschüttung soll auf folgendes Konto des Eigentümers erfolgen:

Kontoinhaber:

Bankinstitut:

IBAN:

BIC:

Verwendungszweck: Mietausschüttung Heukoppel / Jahnkeweg XX, Wohnung-Nr. XX

Die ersten drei Monatsmieten verbleibt bis auf weiteres als Rücklage auf dem Verwaltungskonto, um eine sinnvolle Bewirtschaftung möglich zu machen.

10 | Vergütung des Verwalters

Der Verwalter erhält für seine Tätigkeit eine Pauschalvergütung von monatlich 23,80 € je Wohn-

einheit und 5,00 € pro Stellplatz zuzüglich der jeweils gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuer. Kosten für notwendige Zeitungsinserate werden ebenfalls in tatsächlicher Höhe abgerechnet. Der Verwalter ist berechtigt, die Vergütungen im laufenden Monat aus den Erträgen zu entnehmen.

11 | Sonstige Kosten**1. Neuvermietung**

Der Verwalter ist berechtigt dem Eigentümer der Wohnung bei einer Neuvermietung € 150,00 netto in Rechnung zu stellen. Die Erstvermietung der Wohnung erfolgt zu Beginn der Tätigkeit der Verwaltung kostenneutral.

2. Mieterhöhungen

Für die während der Verwaltungstätigkeit durchzuführenden Mieterhöhungen gleich welcher Art (Mietenspiegel, Modernisierung, Vergleichsmieten) ist der Verwalter berechtigt dem Eigentümer der Wohnung € 75,00 netto in Rechnung zu stellen.

3. Termin Rechtsanwalt / Gerichtstermine

Für den Mehraufwand der Begleitung und Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen oder im Falle der Teilnahme an Anwalts- oder Gerichtsterminen ist die Verwaltung berechtigt, den Mehraufwand mit € 80,00 pro Stunde netto zusätzlich abzurechnen.



4. Instandhaltungs- / Instandsetzungs- und Sanierungs- / Modernisierungsmaßnahmen

Im Falle von Sanierungs- oder Reparaturarbeiten am Sondereigentum, deren Umfang im Einzelfall € 5.000,00 brutto (inkl. der gesetzl. MwSt.) oder mehr Kostenaufwand verursachen, ist der Verwalter unabhängig von der Tätigkeit eines Ingenieurs/Architekten berechtigt, dem Eigentümer der Wohnung 3 % der Bruttobausumme als Auslagenerstattung für Mehraufwand in Rechnung zu stellen.

5. Versicherungsschäden

Für den Mehraufwand der Begleitung von Versicherungsschäden jeglicher Art ist die Verwaltung berechtigt, den Mehraufwand mit 300,00 Euro netto zusätzlich abzurechnen.

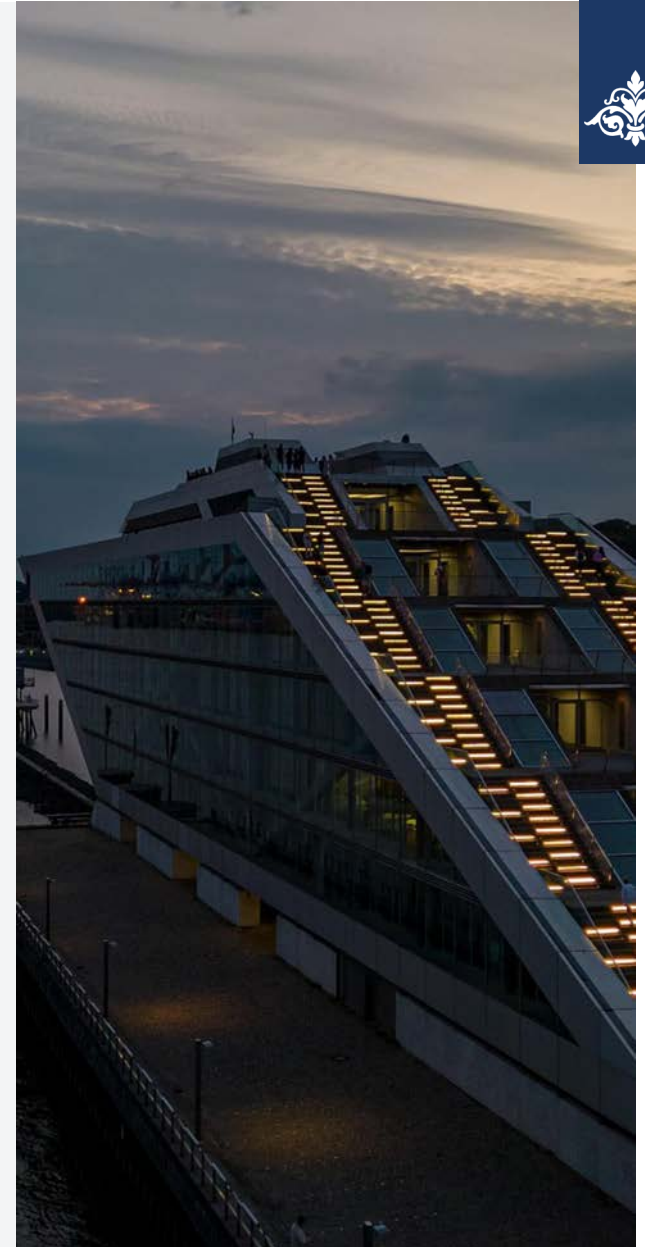
Die vorgenannten Beträge verstehen sich zuzüglich der jeweils gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Ort, Datum

Eigentümer

Ort, Datum

Verwalter



VERWALTUNGSVERTRAG FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN

Die Wohnungseigentümergeinschaft
des Grundstücks

Heukoppel 40-50
Jahnkeweg 7-17
Punkthaus 1,2 und 3
22179 Hamburg

nachfolgend als „Wohnungseigentümergein-
schaft“ bezeichnet

und s

NDG Hausverwaltung GmbH
Segeberger Chaussee 87
DE 22850 Norderstedt

nachfolgend als „Verwalter“ bezeichnet.



Vereinbaren folgenden Vertrag:

01 | Bestellung

Die Wohnungseigentümergeinschaft überträgt dem Verwalter die Verwaltung des oben genannten Grundstücks.

02 | Vertragsdauer

Das Verwaltungsverhältnis beginnt mit Übergabe der ersten Wohnung und damit Eröffnung der Wohnungseigentümergeinschaft und endet in der Folge drei Jahre später.

03 | Aufgaben des Verwalters

Der Verwalter nimmt im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft und mit Wirkung für und gegenüber Dritten – Privatpersonen, Behörden sowie einzelnen Wohnungseigentümern der Gemeinschaft – und gegenüber sich selbst unter Befreiung von der Beschränkung des § 181 BGB die Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen vor, die zur laufenden Verwaltung notwendig sind.

Zu den Rechtsgeschäften und Rechtshandlungen für die Wohnungseigentümergeinschaft gehört unter anderem:

1. Willenserklärungen entgegenzunehmen und abzugeben, soweit sie an die Wohnungseigentümergeinschaft oder an alle Wohnungseigentümer in dieser Eigenschaft

gerichtet sind bzw. Ihre Wirkung die Verwaltung der Wohnungseigentümergeinschaft berührt;

2. Verträge abzuschließen und aufzulösen, die der Verwaltung des Grundstücks dienen, wie Einkauf von Heizmaterial, Aufträge an Handwerker für Reparaturen, Versicherungen gegen Haftpflicht- und Sachschäden, Einstellung eines Hauswirts;
3. Zahlungen von Leistungen anzunehmen und zu bewirken, die mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen, u. a. auch von einzelnen Wohnungseigentümern die Beträge einzuziehen, die diese an die Wohnungseigentümergeinschaft zu Händen des Verwalters nach der Miteigentumsordnung oder aufgrund besonderer Beschlüsse zu zahlen haben;
4. Rechtsstreitigkeiten gerichtlich und außergerichtlich für die Wohnungseigentümergeinschaft durchzuführen, um Ansprüche gegen die Wohnungseigentümergeinschaft abzuwehren oder für sie geltend zu machen, auch im eigenen Namen für Rechnungen der Gemeinschaft.



Maßnahmen, deren Wert pro Maßnahme 5.000,00 Euro übersteigt, kann der Verwalter nur mit Zustimmung (Beschluss) der Gemeinschaft eingehen. Verpflichtungen oder Aufträge bis 5.000,00 Euro kann der Verwalter **allein** entscheiden und erteilen.

04 | Pflichten des Verwalters

Der Verwalter erledigt **alle** anfallenden Verwaltungsarbeiten. Zu diesen Arbeiten gehören u. a.:

1. die Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft auszuführen,
2. den laufenden Betrieb und Bestand der Wohnungseigentumsanlage zu erhalten,
3. die laufenden Wohngeldzahlungsforderungen der Wohnungseigentümergeinschaft einzuziehen, die Gelder der Wohnungseigentümergeinschaft getrennt von seinem und dem Vermögen Dritter anzulegen sowie die Zahlungsverpflichtungen der Wohnungseigentümergeinschaft zu erfüllen,
4. die Einnahmen und Ausgaben richtig und vollständig zu verbuchen sowie eine Jahresabrechnung zu erstellen und diese der Gemeinschaft zur Beschlussfassung vorzulegen und jährlich einen Wirtschaftsplan (Gesamt und Einzelwirtschaftsplan) zu erstellen der sich mittels Beschlusses der Gemeinschaft auch unver-

ändert ins Folgejahr übertragen lässt.

5. eine Versammlung der Wohnungseigentümergeinschaft mindestens einmal im Jahr und im Übrigen dann einzuberufen, wenn der Verwalter es für notwendig hält oder die Wohnungseigentümer gemäß Gesetzgebung den Verwalter hierzu schriftlich auffordern,
6. das Protokoll einer Wohnungseigentümersammlung innerhalb von 3 Wochen nach dem Versammlungstermin zu erstellen und die Beschlussammlung fristgemäß zu erstellen.
7. Die Zustimmung zum Verkauf einer Eigentumswohnung gemäß den gesetzlichen Bestimmungen zu erteilen, soweit diese gemäß Teilungserklärung der Gemeinschaft erforderlich ist.
8. die wichtigen Verwaltungsangelegenheiten dem Verwaltungsbeirat bekannt zu geben und mit ihm abzustimmen, wie etwa Aufstellung der Tagesordnung für Versammlungen, Vergabe von Reparaturen im größeren Umfang, Änderungen der Wohnungseigentumsanlage usw.
9. die Verwaltungsunterlagen einschließlich der Buchungsbelege geordnet abzulegen sorgfältig entsprechend der handelsrechtlichen Vorschriften aufzubewahren und jedem Wohnungseigentümer Auskunft über die Verwaltung und Einblick in die Verwaltungsunterlagen zu geben, wenn ein Wohnungseigentümer den Verwalter zu diesem Zweck nach Terminab-

sprache in den üblichen Geschäftszeiten aufsucht.

10. die Lohn-/Gehaltsabrechnung für die Angestellten der Gemeinschaft erstellt auf Kosten derselben ein Steuerberater. Der Verwalter ist verpflichtet, die Aufgaben des Steuerberaters zu überprüfen und dem Steuerberater **alle** für die Lohn-/ Gehaltsabrechnung erforderlichen Daten und Unterlagen zur Verfügung zu stellen.

05 | Pflichten der Wohnungseigentümer

Die Wohnungseigentümergeinschaft übergibt dem Verwalter zu Beginn der Verwaltung eine Teilungserklärung oder eine Abschrift davon, die bisher gefassten Beschlüsse, vereinbarte Verträge und andere notwendige Verwaltungsunterlagen.

Die Wohnungseigentümergeinschaft, vertreten durch den Beirat, stellt dem Verwalter eine Vollmachtsurkunde zum Nachweis seiner Befugnisse aus.

Die Wohnungseigentümer weisen den Verwalter während der Verwaltung auf auftretende Mängel im Gemeinschaftseigentum – soweit bekannt – hin.

Die Wohnungseigentümergeinschaft zahlt dem Verwalter:

- 35,70 Euro / Monat x Eigentumswohnung /



02 | VERWALTUNGSVERTRAG FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN (WEG)

Einheit gemäß Teilungserklärung für die allgemeine Verwaltung,

- 5,00 Euro / Monat x Stellplatz/Garage / Einheit gemäß Teilungserklärung für die allgemeine Verwaltung,
- 400,00 Euro für die Durchführung einer Versammlung, sofern der Verwalter mehr als eine Versammlung pro Jahr durchführt,

jeweils zzgl. der gesetzlichen MwSt.

Die Vergütung für die allgemeine Verwaltung ist im Voraus, spätestens am dritten Werktag eines Monats fällig.

Die Wohnungseigentümergeinschaft erstattet dem Verwalter die Miete für die Räume zur Durchführung der Versammlungen.

05.1 Zustimmungsgebühr

Der Veräußerer einer Eigentumswohnung zahlt dem Verwalter eine Zustimmungsgebühr in Höhe von 100,00 Euro zzgl. Mehrwertsteuer, sofern dies in der Teilungserklärung gefordert wird. Darüber hinaus ist er verpflichtet, weitere durch die Veräußerung entstehende Kosten (Notar für die Zustimmung etc.) zu übernehmen.

Es besteht die Möglichkeit über eine entsprechende

Regelung im Kaufvertrag für die Wohnung, diese Kosten an den Erwerber weiterzugeben.

05.2 Sonstige Kosten/Aufwand

Der Verwalter ist berechtigt dem betroffenen Miteigentümer zusätzlich 5,00 Euro pauschal pro Mahnung im Falle von Wohngeldrückständen in Rechnung zu stellen.

Für die zusätzliche Anfertigung von Kopien zahlt die Gemeinschaft/ein Eigentümer der Verwaltung je Kopie 30 Cent/Kopie zzgl. ges. MwSt.

Für den Mehraufwand der Begleitung und Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen oder im Falle der Teilnahme an Anwalts- oder Gerichts-terminen ist die Verwaltung berechtigt, den Mehraufwand mit 80,00 Euro pro Stunde netto zusätzlich abzurechnen.

05.3 Instandhaltungs- / Instandsetzungs- und Sanierungs- / Modernisierungsmaßnahmen

Im Falle von Sanierungs- oder Reparaturarbeiten am Gemeinschaftseigentum, deren Umfang im Einzelfall 5.000,00 Euro brutto oder mehr Kostenaufwand verursachen, ist der Verwalter unabhängig von der Tätigkeit eines Ingenieurs/Architekten berechtigt, der Gemeinschaft 3 % der Bruttobausumme als Auslagenerstattung für Mehraufwand

in Rechnung zu stellen.

Der Mehraufwand zur Bearbeitung von Versicherungsschäden wird mit einer Pauschale in Höhe von 300,- Euro je Schadenfall abgegolten.

Alle vorgenannten Tätigkeiten zzgl. Ges. MwSt.

06 | Abwicklung bei Beendigung des Verwaltervertrages

Bei Beendigung des Verwaltungsverhältnisses gibt der Verwalter die notwendigen Verwaltungsunterlagen (§ 5 Abs. 1 dieses Vertrages) sowie die Vollmachtsurkunde, die ihm die Wohnungseigentümergeinschaft erteilt hat, an die Wohnungseigentümergeinschaft oder eine von ihr bestimmten Personen heraus.

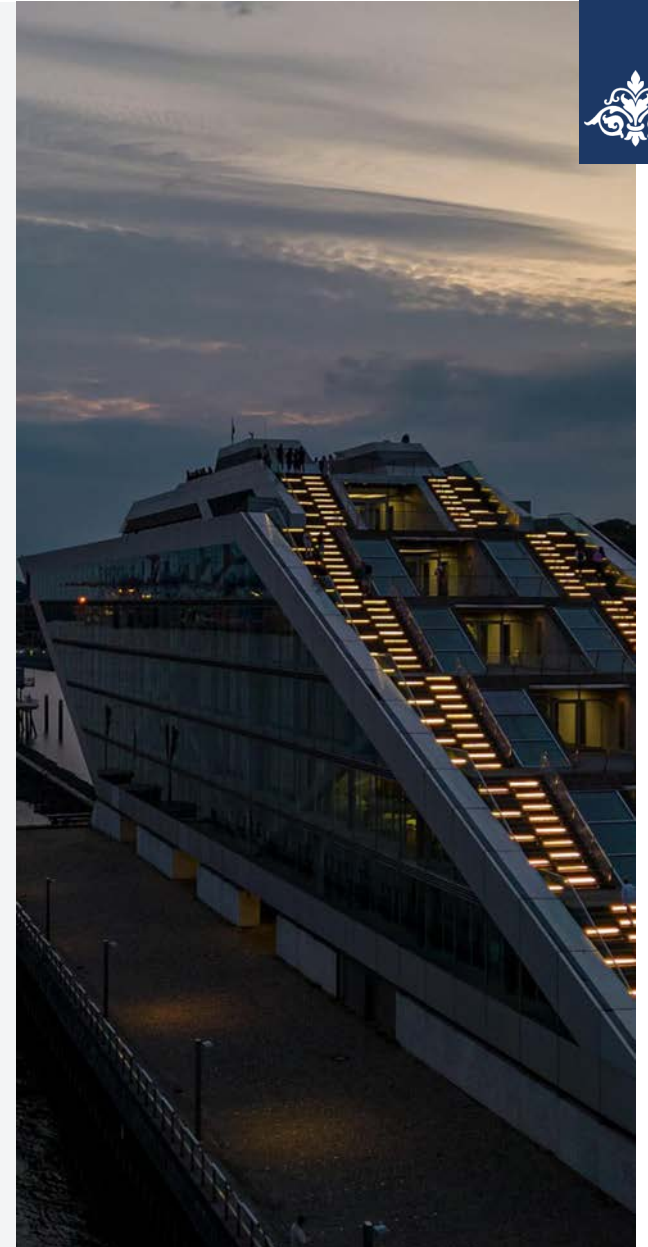


Ort, Datum

Ort, Datum

Verwalter

Wohnungseigentümer oder
Mitglieder des Verwaltungsbeirates



VOLLMACHT

Der Eigentümer
NDG Bramfeld GmbH & Co. KG

der Wohnung-Nr. XX, Heukoppel/Jahnkeweg,
22179 Hamburg

hat die
NDG Hausverwaltung GmbH
Segeberger Chaussee 87
DE 22850 Norderstedt



ermächtigt, als Verwalter im Namen des Eigentümers und mit Wirkung gegenüber Dritten – Privatpersonen, Behörden sowie einzelnen Mietern des Hauses – und gegenüber sich selbst unter Befreiung von der Beschränkung des § 181 BGB die Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen vorzunehmen, die zur laufenden Verwaltung und Erhaltung des Grundstücks bzw. des Hauses notwendig sind.

Zu den Rechtsgeschäften und Rechtshandlungen des Eigentümers gehört unter anderem:

1. Willenserklärungen entgegenzunehmen und abzugeben;
2. Verträge abzuschließen und aufzulösen, die der Verwaltung des Grundstücks dienen, wie Einkauf von Heizmaterialien, Aufträge an Handwerker für Reparaturen, Versicherungen gegen Haftpflicht- und Sachschäden, Einstellung eines Hauswirts und Vermietung von Grundstücks- und Gebäudeteilen;
3. Zahlungen und Leistungen anzunehmen und zu bewirken, die mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen, u. a. auch von einzelnen Mietern die Miete einzuziehen, die diese an den Eigentümer zu Händen des Verwalters zu zahlen haben;

4. Rechtsstreitigkeiten gerichtlich und außergerichtlich für den Eigentümer durchzuführen, um Ansprüche gegen den Eigentümer abzuwehren oder für ihn geltend zu machen, auch in eigenem Namen für Rechnung des Eigentümers.

5. Konten einzurichten und aufzulösen
Verpflichtungen und Aufträge unter 1.500,00 Euro kann der Verwalter allein ohne Zustimmung des Eigentümers erteilen.

Ort, Datum

Wohnungseigentümer oder
Mitglieder des Verwaltungsbeirates

Ort, Datum

Verwalter



REFERENZEN

U N S E R E P R O J E K T E

09



AUSZUG UNSERER ENTWICKLUNGEN



REFERENZEN



Stellinger Weg / Methfesselstraße
Hamburg



Alsterberg
Hamburg



Wohnpark Reekamp
Hamburg



IMPRESSUM

K O N T A K T D A T E N

10





BAUTRÄGER

NDG Bramfeld GmbH & Co. KG
Möllner Landstraße 65
22113 Oststeinbek

Telefon | 040 94 36 36 24

info@ndg-group.de
www.ndg-group.de



VERWALTUNG

NDG Hausverwaltung GmbH
Segeberger Chaussee 87
22850 Norderstedt

Telefon | 040 94 36 36 40

info@ndg-hausverwaltung.de
www.ndg-hausverwaltung.de



GEBÄUDESERVICE

NDG Gebäudeservice GmbH
Segeberger Chaussee 87
22850 Norderstedt

Telefon | 040 94 36 36 450

info@ndg-gebaeudeservice.de
www.ndg-gebaeudeservice.de



VERTRIEB

MSP Finanzmakler GmbH
Segeberger Chaussee 87
22850 Norderstedt

Telefon | 040 94 36 36 0

info@msp-finanz.de
www.msp-finanz.de

MIT SICHERHEIT AN IHRER SEITE.



Ein Unternehmen der

NDG GROUP

NDG Beteiligungsgesellschaft mbH · Segeberger Chaussee 87 · 22850 Norderstedt
Telefon 040/94 36 36 24 · info@ndg-group.de · www.ndg-group.de