



HAMBURG-OTTENSEN:  
EXKLUSIVE  
INVESTMENTS IN  
SZENELAGE

2. Verkaufsabschnitt

Ein Projekt der



**MSP**  
IMMOBILIEN  
KONZEPTIONEN





## INHALT

|                                                                     |     |
|---------------------------------------------------------------------|-----|
| Vorwort                                                             | 3   |
| Übernahme der Prospektverantwortung                                 | 4   |
| Das Objekt im Überblick                                             | 6   |
| Risiken und Chancen                                                 | 7   |
| Steuerliche Betrachtung                                             | 10  |
| Der Standort Hamburg                                                | 15  |
| Der Standort Ottensen                                               | 19  |
| Die Lage                                                            | 23  |
| Grundrisse                                                          | 25  |
| Bau- und Leistungsbeschreibung                                      | 76  |
| Das Angebot                                                         | 80  |
| Teilungserklärung Griegstraße                                       | 87  |
| Änderung Teilungserklärung Griegstraße                              | 126 |
| Änderung Teilungserklärung Griegstraße                              | 128 |
| Änderung Teilungserklärung Griegstraße                              | 131 |
| Änderung Teilungserklärung Griegstraße                              | 140 |
| Stromliefervertrag                                                  | 150 |
| Wohnungsverwaltungsvertrag (SEV)                                    | 152 |
| Wohnungsverwaltungsvertrag<br>für gemeinschaftliches Eigentum (WEG) | 156 |
| Referenzen                                                          | 160 |
| Impressum                                                           | 161 |

# VORWORT

## WAHRE WERTE, SICHERER BESTAND

Die Welt dreht sich schneller als je zuvor. Geschwindigkeit prägt unseren Alltag. Diese Geschwindigkeit ist Teil unseres modernen Lebens geworden. Doch wir benötigen auch einen Gegenpol. Etwas, das nach Jahren noch Wert und Bestand hat, wenn sich alle anderen Dinge geändert haben. Deshalb legen wir Wert auf Bildung. Deshalb suchen wir persönliches Glück in Ehe und Familie. Deshalb investieren wir in Immobilien.

## DIE RENAISSANCE DER WOHNIMMOBILIEN

Die Wohnraumnachfrage wächst stetig, insbesondere in wirtschaftsstarken Ballungsräumen wie Hamburg. Menschen haben einen immer höheren Wohnflächenbedarf. Immer mehr Singlehaushalte suchen die passende Wohnung. Die Neubautätigkeit bleibt weit hinter dem Bedarf zurück. So wird sich die Nachfrage zunehmend auf den vorhandenen Wohnungsbestand konzentrieren, d.h. auf die Erhaltung und Modernisierung des Altbaubestandes.

## AUF ERFOLGSKURS: HAMBURG

Als Experten für den Immobilienstandort Hamburg kennen wir den Bedarf der Investoren, die in der Hansestadt Kapital anlegen möchten – sei es zur Eigennutzung oder als Geldanlage. Daher suchen wir gezielt passende Objekte und entwickeln sie im Sinne unserer Kunden weiter. Solch ein Projekt möchten wir Ihnen vorstellen.

## LEBENSSTIL . OTTENSEN

Ottensen, ein Stadtteil im Westen Hamburgs, hat sich in den letzten Jahrzehnten von einem industriell geprägten Arbeiterquartier zu einem der angesagtesten und lebendigsten Viertel der Stadt entwickelt. Der Stadtteil ist bekannt für seine spektakuläre Mischung aus historischen Gebäuden, modernen Wohn- und Geschäftsvierteln, sowie einer lebendigen Kulturszene.

Mittendrin der Bahrenfelder Kirchenweg, die Friedensallee und die Griegstraße mit einem energetisch modernisierten Großstadtquartier. Das bedeutet, exklusive Investments in Szenelage mit Wohnflächen von 36 bis 105 m<sup>2</sup>. Wohnungen mit Kultstatus!

## DER ZEITPUNKT IST ÜBERAUS GÜNSTIG

Gerade in Hamburg wecken solche Immobilien Begehrlichkeiten, sowohl bei Anlegern als auch bei Mietern. Wer jetzt in Hamburg Wohneigentum erwirbt, kann von attraktiven Kaufpreisen profitieren. Ein Anstieg der Zinsen, der Kaufpreise und damit auch der Mieten ist zu erwarten. Dies macht den Immobilienerwerb in Hamburg zu einer sicheren Entscheidung. Ob Sie hier als Eigennutzer später mietfrei den Ruhestand genießen, oder sich als Kapitalanleger eine zusätzliche „Immobilienrente“ sichern möchten: Eine Investition in Hamburgs Stadtteil Ottensen ist eine Anlage, die Bestand haben wird.

# ÜBERNAHME DER PROSPEKTVERANTWORTUNG

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

Der Prospekt informiert den Investor nach Überzeugung des Herausgebers wahrheitsgemäß, sorgfältig und vollständig über alle Umstände, die für die Entscheidung des Investors über die angebotene Investition von wesentlicher Bedeutung sind oder sein können. Es sind nur die zum Prospekterstellungszeitpunkt bekannten Sachverhalte maßgebend. Planungs- und Berechnungsgrundlagen stehen unter

dem Vorbehalt der jederzeit möglichen Veränderung. Die derzeitige Bau, Verwaltungs- und Finanzverwaltungspraxis sowie die Rechtsprechung können sich verändern. Eine daraus resultierende Haftung wird nachvollziehbarer Weise nicht übernommen. Dieser Haftungsausschluss bezieht sich auch auf zukünftige Entwicklungen von Finanzierungs- und Bewirtschaftungskosten sowie notwendige Instandhaltungsmaßnahmen.

Die im Prospekt enthaltenen Möblierungsvorschläge, Fotos und Illustrationen sind als Vorschläge zu verstehen und gehören nicht zum Lieferumfang. Die Realisierung von Planungen steht unter dem Vorbehalt der Genehmigungsfähigkeit seitens der entsprechenden Behörden. Gültigkeit haben ausschließlich die notariell beurkundeten Verträge. Im Prospekt werden zukünftigen Kunden bereits jetzt die Teilungserklärung, einen Kaufvertragsentwurf und der Verwaltervertrag bekannt gegeben. Da auch die abzuschließenden Verträge Veränderungen in sachlicher und rechtlicher Hinsicht unterliegen können, besitzen nur die letztendlichen wechselseitig abgeschlossenen Verträge Gültigkeit.

Alle im Prospekt hinterlegten Texte, Fotos und Illustrationen sind urheberrechtlich geschützt. Der Prospektaufbau und -inhalt orientiert sich am IDW-S4 Standard der Wirtschaftsprüfer (Stand: 18.05.2006). Der Prospektherausgeber versichert, dass er nach bestem Wissen und Gewissen über alle für die Anlageentscheidung wesentlichen Umstände im Prospekt vollständig und richtig aufgeklärt hat. Aufgrund der Komplexität und Auswirkung auf unterschiedlichste Fachgebiete, welche der Erwerb einer Eigentumswohnung mit sich bringt, können wir trotz gewissenhafter Prüfung und sorgfältiger Erarbeitung Irrtümer nicht ausschließen. Der Prospekt wurde im April 2025 erstellt und im Anschluss herausgegeben.

MSP Finanzmakler GmbH  
*Marco S. Pankonin, Geschäftsführer*





## DAS OBJEKT IM ÜBERBLICK

Friedensallee 266–288/Bahrenfelder Kirchenweg 7/Griegstraße 115–123, 122–126  
in 22763 Hamburg

### ART DES OBJEKTES:

Bestandsimmobilie (Wohnen mit Gewerbeanteil)  
zur langfristigen Vermietung bzw. Eigennutzung  
nach Teilung in Wohnungs- und Teileigentum.

**GRUNDSTÜCKSGRÖSSE:** ca. 9.339 m<sup>2</sup>

**BAUJAHR:** 1929/2011

### ANZAHL WOHN EINHEITEN GESAMT

**1. BIS 3. ABSCHNITT:** 237

- Bestand: 195
- DG-Ausbau: 37
- Gewerbeeinheiten: 5

### 2. VERKAUFSABSCHNITT:

- Wohneinheiten: 48
- Bestand: 40
- DG-Ausbau: 8
- Gewerbeeinheiten: 2

**GESAMTWOHNFLÄCHE:** ca. 13.256 m<sup>2</sup>

- Bestand: 10.580 m<sup>2</sup>
- DG-Ausbau: 2.270 m<sup>2</sup>
- Gewerbeeinheiten: 406 m<sup>2</sup>

### GRÖSSE DER EINHEITEN:

2. Verkaufsabschnitt: ca. 55 bis 102 m<sup>2</sup>

**ANZAHL ZIMMER:** 1 bis 4

**BALKON:** zum Teil

### BEHEIZUNG:

Fernwärme

### ENERGIEAUSWEIS (ENDENERGIEBEDARF):

59 kWh/(m<sup>2</sup>a)

### ERWERBSNEBENKOSTEN:

Zurzeit:

- 5,5 % Grunderwerbssteuer
- ca. 2 % Notar- und Gerichtskosten

### ABSCHREIBUNG:

**Für Kapitalanleger:** 50 Jahre 2 % auf die Gebäudesubstanz gemäß § 7 Abs. 4 EStG (lineare Afa)

**Für Eigennutzer:** keine

### VERWALTUNG:

**Ausgaben:** Hausgeld gemäß Wirtschaftsplan

**Davon u. a. nicht umlegbar:**

- Sondereigentumsverwaltung: 25,00 €/WE/Monat brutto
- WEG-Verwaltung: 35,70 €/WE/Monat brutto
- Instandhaltung: 0,30 €/m<sup>2</sup>/Monat anfänglich
- Vertragliche Wartungsmaßnahmen zur Werterhaltung: pauschal monatlich maximal 25,00 €. Die Abrechnung wird jährlich nach Aufwand erstellt und in der Hausgeldabrechnung aufgeführt.
- Kontoführung SEV 9,00 €/Monat

**Einnahmen:** gemäß Mietenliste

### RECHTE AUS DEM ERWERB DER VERMÖGENSANLAGE:

Der Erwerber erwirbt Eigentum an einer Wohnung gemäß Wohnungseigentumsgesetz sowie den Anspruch auf Verwaltungsdienstleistungen gemäß Teilungserklärung. Die Kaufpreiszahlung erfolgt in einer Summe vor Übergabe. Zu weiteren Details wird auf das Kapitel „Steuerliche Betrachtungen“ verwiesen.

# RISIKEN UND CHANCEN

## Hinweise zur Kapitalanlage

### A. DAS ALLGEMEINE RISIKO EINES IMMOBILIENEIGENTÜMERS

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

### B. STANDORTRISIKO

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

### C. MIETAUSFALLRISIKO

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

### D. QUALITÄT DER VERWALTUNG

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

### E. DIE INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE

Die Instandhaltungsrücklage stellt eine finanzielle Reserve der Wohnungseigentümer dar, um Instandsetzungen am Gemeinschaftseigentum (Dach, Fassade, Treppenhaus, Heizungsanlage etc.) im Bedarfsfall bezahlen zu können. Die Höhe der Instandhaltungsrücklage wurde anfänglich mit  $0,30 \text{ €/m}^2/\text{Monat} \times 12 \text{ Monate} = 3,60 \text{ €/m}^2 \text{ Wohnfläche}$  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 kann. Bedingt werden diese Maßnahmen z. B. durch den Ersatz von Verschleißbauteilen oder die Angleichung des Wohngebäudes an etwaig geänderte Wohnbedürfnisse oder Vorstellungen potenzieller Mieter. Unter Umständen ist denkbar, dass der Einsatz erheblicher zusätzlicher finanzieller Mittel für die Modernisierung und Instandhaltung bereits vor Ablauf von 15 Jahren erforderlich wird.

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



Ersatz verlangen kann. Diesbezüglich ist dem Investor zwingend anzuraten, eine eigenständige Rücklage in Form einer Sparanlage anzulegen.

#### F. DAS FINANZIERUNGSRISIKO

Die Finanzierung erfolgt in der Regel aus Eigenkapital und Fremdmitteln. Für den Fall der Vereinbarung eines Disagios (Unterschiedsbetrag zwischen Netto und Bruttofremdmitteln) wird für die erste Zinsfestschreibungsperiode der Zinssatz reduziert. Da das Disagio steuerlich sofort abgeschrieben werden kann und außerdem den Nominalzinssatz senkt, liegt hierin ein Vorteil. Dem steht allerdings der Nachteil einer höheren Kreditaufnahme (in Höhe der Bruttofremdmittel) gegenüber, sofern das Disagio nicht aus Eigenmitteln des Investors bezahlt, sondern mitfinanziert wird, da das Brutto und nicht das Nettodarlehen vom Investor zu verzinsen und zu tilgen ist. Nach Ablauf der ersten Zinsfestschreibungsperiode wird die finanzierende Bank anhand der dann marktüblichen Zinssätze die Konditionen für das gewährte Darlehen neu festlegen. Der dann gültige Zinssatz kann höher oder niedriger sein als zu Beginn der Investition, wodurch sich eine liquiditätsmäßige Verschlechterung oder Verbesserung im Verhältnis zu den Mieteinnahmen ergeben kann. Soweit der für eine eventuelle Darlehensfinanzierung zu leistende Kapitaleinsatz die Mieteinnahmen übersteigt, muss der Investor die sich ergebende Unterdeckung, die sich bei Mietausfall entsprechend erhöht, aus eigenen Mitteln aufbringen. Ist er hierzu nicht in der Lage, besteht die Gefahr des Verlustes des eingesetzten Eigenkapitals und des mit der Immobilie geschaffenen Wertes.



#### G. NICHT IM KAUFPREIS ENTHALTENE KOSTEN

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



## H. IM KAUFPREIS ENTHALTENE KOSTEN

Der Kaufpreis beinhaltet nicht nur die Kosten für Grundstück, Gebäude und Sanierung, sondern auch die für die Durchführung der Investition erforderlichen Dienstleistungs- und Funktionsträgergebühren (z. B. Konzeption, Vertrieb und Marketing). In der Regel betragen die vorbezeichneten Kosten etwa 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.

## I. 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 Modernisie-

rungs- und Ausbauleistungen eigenverantwortlich ausführen lassen muss.

Die hierdurch entstehenden Kosten, soweit diese den bereits entrichteten Kaufpreis übersteigen, können gegenüber dem Verkäufer geltend gemacht 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



## I. EINKOMMENSTEUER

### 1. 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 so genannte Überschussrechnung ermittelt (§ 2 Abs. 2 Nr. 2 EStG). Dabei werden von den Einnahmen aus der Vermietung die entstandenen Kosten als Werbungskosten abgezogen. Übersteigen die Werbungskosten die Mieteinnahmen, kann der Verlust aus Vermietung und Verpachtung grundsätzlich mit den übrigen Einkünften verrechnet werden, sodass sich das zu versteuernde Einkommen und damit letztlich die Steuerlast vermindert. Eine solche Verrechnung ist nur dann ausgeschlossen, wenn bei der Vermietung die erforderliche Einkünfteerzielungsabsicht fehlt (vgl. dazu Abschnitt 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.

## 2. WERBUNGSKOSTEN

### 2.1 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 Prozent-

satz 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.

### 2.2 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 GebäudeAfA 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 (Wachstumschancen-

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

### 3. 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 Grundschuld gelten als Nebenkosten der Finanzierung und sind daher ebenfalls als Werbungskosten abziehbar.

### 4. 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 so genannten 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 § 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.

#### 5. VERLUSTAUSGLEICHVERBOT GEM. § 15 B 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 § 15 b 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 Erwer-

ber eine oder mehrere Nebenleistungen in Anspruch nimmt, die die Investitionsphase betreffen, und dafür eine Gebühr bezahlt, die als Werbungskosten abzugsfähig ist.

Beispielhaft werden hierfür in dem BMF Schreiben die Mietgarantie sowie die Bürgschaft für die Endfinanzierung genannt. Aber auch die Gebühr für eine Finanzierungsvermittlung wird von der Finanzverwaltung als schädlich angesehen. Nicht erforderlich ist, dass diese Nebenleistungen von dem Verkäufer selbst erbracht werden. Ein Steuerstundungsmodell liegt bereits dann vor, wenn diese Nebenleistungen von einer nahestehenden Person des Verkäufers oder einer Gesellschaft, an der er selbst oder eine ihm nahestehende Person beteiligt ist, erbracht wird oder wenn die Nebenleistungen von einem Dritten auf Vermittlung des Verkäufers hin erfolgt.

Der Käufer kann deshalb die Anwendungen des § 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.

## 6. VERÄUSSERUNG DER WOHNUNG

### 6.1 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.

### 6.2 Ausnahme für selbstgenutzte Wohnungen

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

### 6.3 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.



### 6.4 Gewerblicher Grundstückshandel

Steuerpflichtige, die nachhaltige Grundstücke verkaufen, werden als Grundstückshändler behandelt und erzielen deshalb Einkünfte aus Gewerbebetrieb (§ 15 EStG). Dies hat insbesondere zur Folge, dass Gewinne aus der Veräußerung der Wohnung 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.

## 7. NUTZUNG DER WOHNUNG ZU EIGENEN WOHNZWECKEN

### 7.1 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.

### 7.2 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).

## 8. EINKOMMENSTEUERVORAUSZAHLUNGEN/ LOHNSTEUERKARTE

### 8.1 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.

### 8.2 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. GRUNDERWERBSTEUER

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

## III. ERBSCHAFTSTEUER/SCHENKUNGSTEUER

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 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.

### Außerdem gelten seit 2009 folgende Freibeträge:

Ehegatte 500.000 €

Kinder 400.000 €

Enkelkinder 200.000 €

Übrige Personen 20.000 €

## DER STANDORT HAMBURG: MULTIKULTURELLE MILLIONENMETROPOLE

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





# HAMBURG

## ALLES IST IM FLUSS

In Hamburg fließt nicht nur die Alster, sondern auch das Kapital. Als Wirtschaftszentrum des Nordens verfügt die Stadt über einen der größten Containerhäfen der Welt. Deutschlands größter Universalhafen weist für das Jahr 2023 einen Seegüterumschlag von 114,3 Millionen Tonnen auf. Solch ein Hafen ist ein entscheidender Faktor für die Wirtschaftskraft des Standorts. Von dieser maritimen Anbindung in die Welt profitieren 15 der größten deutschen Unternehmen. Dazu zählen beispielsweise Airbus Deutschland, Tchibo oder Beiersdorf. Neben ihnen prägen unzählige weitere Firmen die über Jahrzehnte gewachsene Wirtschaftsmacht des Standortes und dieses Wachstum kennt kein Ende.

## WIRTSCHAFT SORGT FÜR WOHLSTAND

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

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

## GELEBTE WELTKULTUR

Als Geburtsort von Johannes Brahms und Felix Mendelssohn Bartholdy, als Startrampe der Weltkarriere der Beatles, als Wirkungsstätte von Hans Albers, Siegfried Lenz und unzähligen Künstlern mehr ist Hamburg über die Grenzen hinaus bekannt. Die Stadt steht dabei wie kaum eine andere Metropole für gelebte Weltoffenheit: täglich werden internationale Künstler begrüßt, die eigene Kulturszene blüht in den unterschiedlichen Hamburger Stadtteilen, mit ganz speziellen Acts für jeden Geschmack. Hamburg

beschränkt sich nicht darauf, sein wertvolles Erbe zu verwalten. Im Gegenteil. Es lebt seinen Anspruch, heute in Kunst und Kultur eine herausragende Rolle zu spielen. So verfügt die Stadt an der Alster über mehr als 40 Bühnen, darunter die 1678 gegründete, altherwürdige Hamburgische Staatsoper und die 1908 eingeweihte Laeiszhalle, Treffpunkt für das Hamburger Musikleben. Vielfältige Veranstaltungsorte für eine blühende Kleinkunst-Szene finden sich in den Szenevierteln Ottensen, der „Schanze“, in Eppendorf und Eimsbüttel sowie in der stylischen HafenCity.

In Hamburg gibt es unzählige Museen und Ausstellungshäuser – von der Kunsthalle über das Museum der Kulturen bis hin zum Museum der Arbeit. Großveranstaltungen und Sport-Events finden ihren idealen Rahmen in der Barclaycard-Arena als Europas modernster Mehrzweckhalle und in das Volksparkstadion, das 57.000 Zuschauern Platz bietet.





## HAMBURGS SPEICHERSTADT IST WELTKULTURERBE

Beeindruckende Architektur, bis heute in unveränderter historischer Gestaltung erhalten und nach wie vor erfüllt mit pulsierendem Leben: die Speicherstadt ist das erste Weltkulturerbe für Hamburg. Sie gehört damit zu den insgesamt 40 Kultur- und Naturdenkmälern Deutschlands und ist das größte zusammenhängende Speicherensemble der Welt. Dazuzählt auch das benachbarte Kontorhaus-Viertel – das erste Büroviertel, das in Europa gebaut wurde. Über Hamburgs Grenzen hinaus berühmt und bekannt ist dabei das von Fritz Höger erbaute Chilehaus und seine an einen Schiffsbug erinnernde Spitze – „Klinkerexpressionismus“ – mit Fassaden aus dunkelrot und violett gebrannten Backsteinen!

## DIE HAFENCITY – EIN NEUES VIERTEL

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

An der Spitze der HafenCity entsteht Hamburgs Prestigeobjekt, die neue Elbphilharmonie. Sie soll zu den zehn besten Konzerthäusern der Welt zählen und ist Hamburgs neues Wahrzeichen. Auf die Mauern eines traditionsreichen ehemaligen Kakao-Kaispeichers gesetzt, wurde der gigantische, wellenförmige Glasbau der Schweizer Architekten Herzog & de Meuron im Januar 2017 mit festlichen Eröffnungskonzerten eingeweiht.

## KULTUR UND KNEIPEN

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



## DER STADTTEIL OTTENSEN: VIELFALT UND LEBENSQUALITÄT

Hamburg Ottensen ist ein lebendiger Stadtteil im Westen von Hamburg, der für seine hohe Wohn- und Lebensqualität bekannt ist. Die bunte Mischung aus historischer Architektur, kleinen Geschäften, gemütlichen Cafés und vielfältigen Restaurants macht Ottensen zu einem beliebten Wohnort für Jung und Alt. Die Nähe zur Elbe und zu Parks wie dem Altonaer Volkspark bietet zudem viele Möglichkeiten für Erholung und Freizeitaktivitäten. Die gute Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kitas macht Ottensen zu einem idealen Ort – auch für Familien.





## URBANITÄT UND LEBENSQUALITÄT VEREINT

Einst Fischerdorf, dann Industrie-  
standort, heute Szeneviertel.  
Nirgendwo sonst in Hamburg trifft  
man auf so lebendige Historie  
und perspektivenreiche Zukunft  
wie in Ottensen.

 **HOLMES PLACE**  
PREMIUM FITNESS CLUBS

2





### LEBEN UND WOHNEN IN SZENELAGE-NÄHE

Ottensen ist ein lebendiges Viertel im Westen von Hamburg, bekannt für seine charmante Mischung aus urbanem Leben, kultureller Vielfalt und historischem Flair. Das Viertel hat sich im Laufe der Jahre von einem industriell geprägten Arbeiterviertel zu einem der beliebtesten und trendigsten Stadtteile Hamburgs entwickelt. Geprägt von Altbauarchitektur, Kopfsteinpflasterstraßen und zahlreichen Grünflächen, bietet Ottensen eine einzigartige Atmosphäre, die sowohl Einheimische als auch Besucher begeistert.

Die Geschichte von Ottensen reicht bis ins 14. Jahrhundert zurück, als es noch ein eigenständiges Dorf war. Durch die industrielle Revolution wuchs Ottensen rasch und wurde ein bedeutender Industriestandort. Die Nähe zum Hamburger Hafen und zur Altonaer Fischerei sorgte für wirtschaftlichen Aufschwung und eine wachsende Bevölkerung. Nach dem Zweiten Weltkrieg und dem Niedergang vieler Industriebetriebe begann der Stadtteil sich allmählich zu verändern. In den 1980er Jahren wurde Ottensen zu einem beliebten Wohnort für Künstler, Studenten und junge Familien, was zur heutigen Vielfalt und Attraktivität des Viertels beitrug.



### MAX-BRAUER-SCHULE

Die Max-Brauer-Schule ist eine weitere kulturelle Institution in Ottensen. Diese Stadtteilschule hat sich durch ihr innovatives pädagogisches Konzept und ihr Engagement im Stadtteil einen Namen gemacht. Neben dem regulären Unterricht bietet die Schule zahlreiche Projekte und Kooperationen mit lokalen kulturellen Einrichtungen an. Schüler können hier ihre künstlerischen und kreativen Fähigkeiten entwickeln und werden ermutigt, aktiv am kulturellen Leben des Viertels teilzunehmen.

### KULTURELLE SZENE

Ottensen ist heute vor allem für seine lebendige Kulturszene bekannt. Hier finden sich zahlreiche Theater, Museen, Galerien und Veranstaltungsorte, die das Viertel zu einem kulturellen Hotspot machen:

### FABRIK

Einer der bekanntesten kulturellen Treffpunkte in Ottensen ist die Fabrik. Gegründet 1971, ist die Fabrik ein soziokulturelles Zentrum, das in einer ehemaligen Maschinenfabrik untergebracht ist. Die Fabrik ist bekannt für ihr vielfältiges Programm, das von Konzerten über Theateraufführungen bis hin zu politischen Diskussionen und Workshops reicht. Mit ihrem industriellen Charme und dem offenen Raumkonzept zieht sie ein bunt gemischtes Publikum an und ist ein zentraler Ort für kulturelle Begegnungen in Hamburg.



### BAHRENPARK

Ein weiteres Highlight in Ottensen ist der Bahrenpark, ein ehemaliges Gaswerk, das in den letzten Jahren zu einem multifunktionalen Quartier umgestaltet wurde. Der Bahrenpark verbindet Wohnen, Arbeiten und Freizeit auf einzigartige Weise. Hier finden sich moderne Bürogebäude, Wohnanlagen, Restaurants und Sporteinrichtungen. Der Erhalt der historischen Industriearchitektur und die Integration von Grünflächen schaffen eine besondere Atmosphäre, die den Charme des alten Ottensen bewahrt und gleichzeitig Raum für moderne Entwicklungen bietet.



Neben diesen großen kulturellen Institutionen gibt es in Ottensen eine Vielzahl kleinerer Einrichtungen, Initiativen und Gastronomie. Zahlreiche Galerien, unabhängige Theater, Cafes, Manufakturen, Restaurants und alternative Veranstaltungsorte bereichern das Leben des Viertels. Die Zeise Kinos in einer ehemaligen Schiffsschraubenfabrik sind beispielsweise ein beliebter Treffpunkt für Filmfans und bieten ein anspruchsvolles Programm abseits des Mainstreams. Und in den traditionellen norddeutschen Bars und internationale Restaurants bis hin zu hippen Cafés – findet hier jeder etwas nach seinem Geschmack.



### WOHNUNGEN MIT KULTSTATUS

Eine zentrale Straße in Ottensen ist die Friedensallee. Sie erstreckt sich vom nördlichen Rand des Stadtteils bis zur Elbe und verbindet verschiedene wichtige Punkte miteinander. Die Friedensallee hat sich von einer einfachen Durchgangsstraße zu einem pulsierenden Zentrum des urbanen Lebens entwickelt. Entlang der Friedensallee findet man eine Vielzahl von Restaurants, Cafés, Boutiquen und kulturellen Einrichtungen, die den besonderen Charme des Viertels ausmachen. Ein herausragendes Merkmal der Friedensallee ist die Vielfalt der architektonischen Stile. Historische Bauten aus dem 19. Jahrhundert stehen hier neben modernen Wohn- und Bürogebäuden. Viele der alten Fabriken und Lagerhallen wurden in den letz-

ten Jahren aufwendig saniert und in attraktive Wohn- oder Geschäftsflächen umgewandelt. Diese Mischung aus Alt und Neu verleiht der Friedensallee ein einzigartiges Flair. Eine gelungene Symbiose aus historischer Substanz und modernem urbanen Leben.

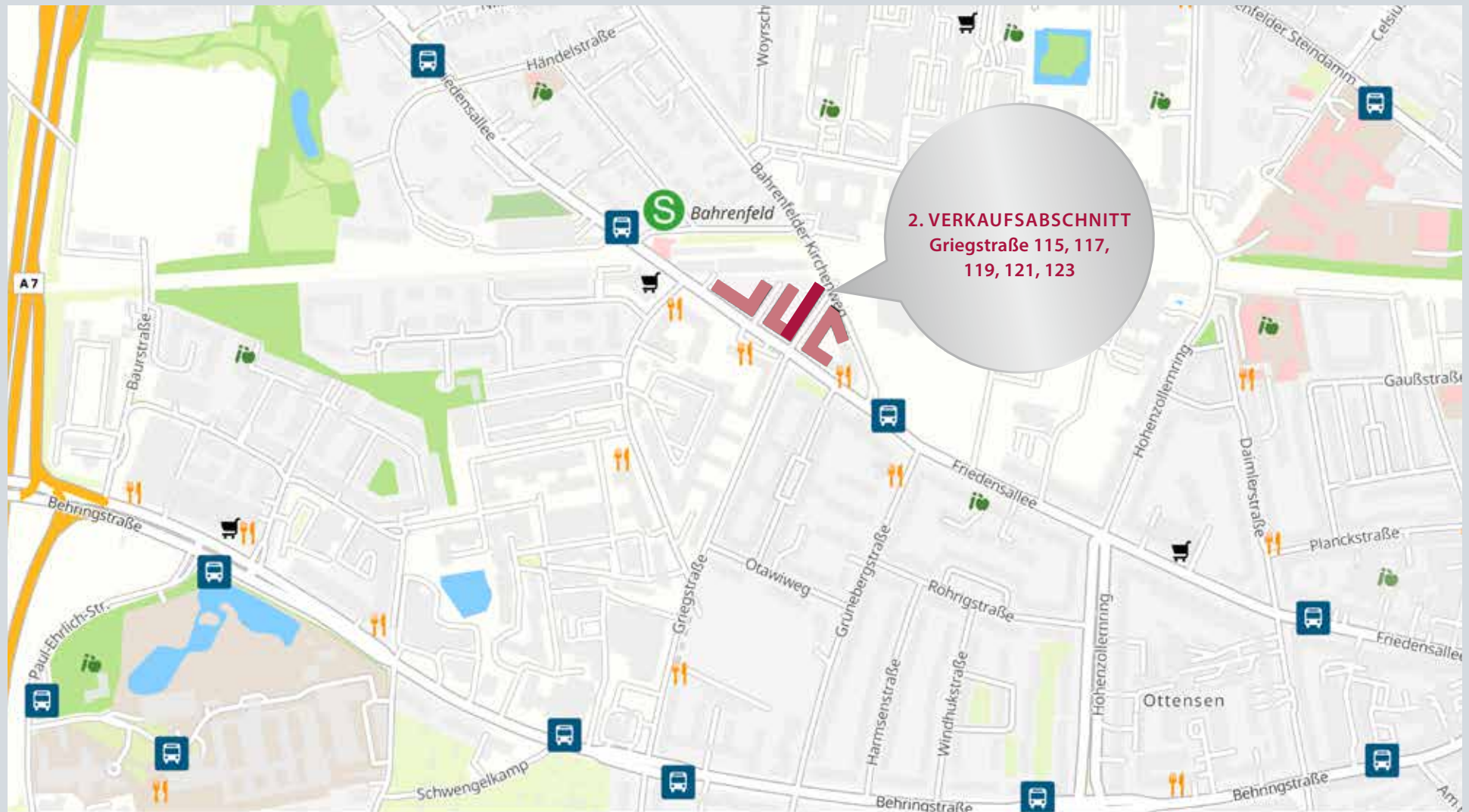


## DIE LAGE





## DIE LAGE

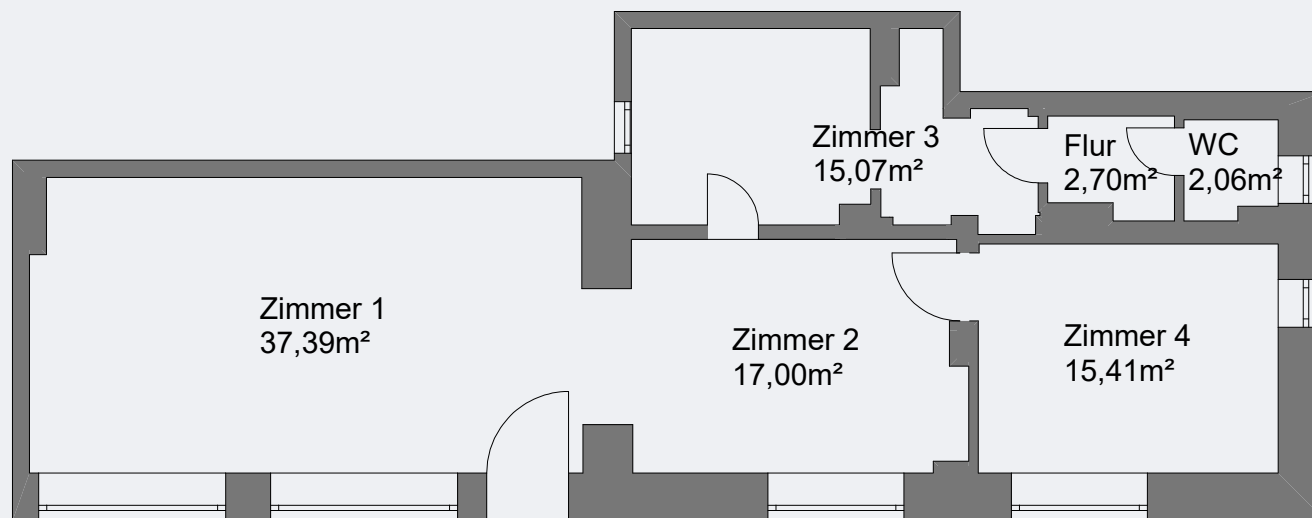
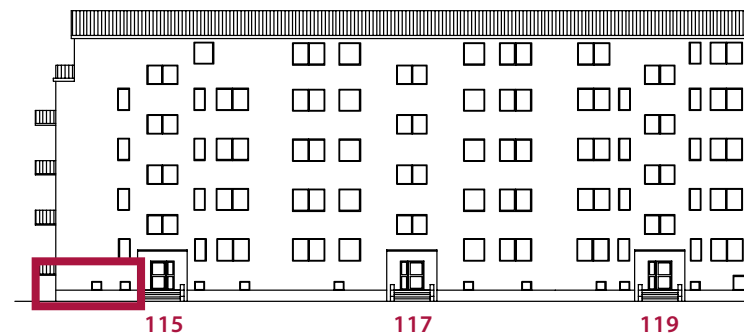


## GRUNDRISSE

# FRIEDENSALLEE 270, GRIEGSTRASSE 115

Untergeschoss links

Ansicht Griegstraße

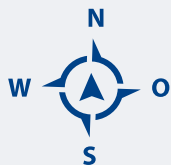


## Gewerbe Nr. 115.L1, Untergeschoss links

|                     |                                |
|---------------------|--------------------------------|
| Zimmer 1            | ca. 37,39 m <sup>2</sup>       |
| Zimmer 2            | ca. 17,00 m <sup>2</sup>       |
| Zimmer 3            | ca. 15,07 m <sup>2</sup>       |
| Zimmer 4            | ca. 15,41 m <sup>2</sup>       |
| Flur                | ca. 2,70 m <sup>2</sup>        |
| WC                  | ca. 2,06 m <sup>2</sup>        |
| <b>Gesamtfläche</b> | <b>ca. 89,63 m<sup>2</sup></b> |

 Lage des Objekts

Gewerbe 115.L1

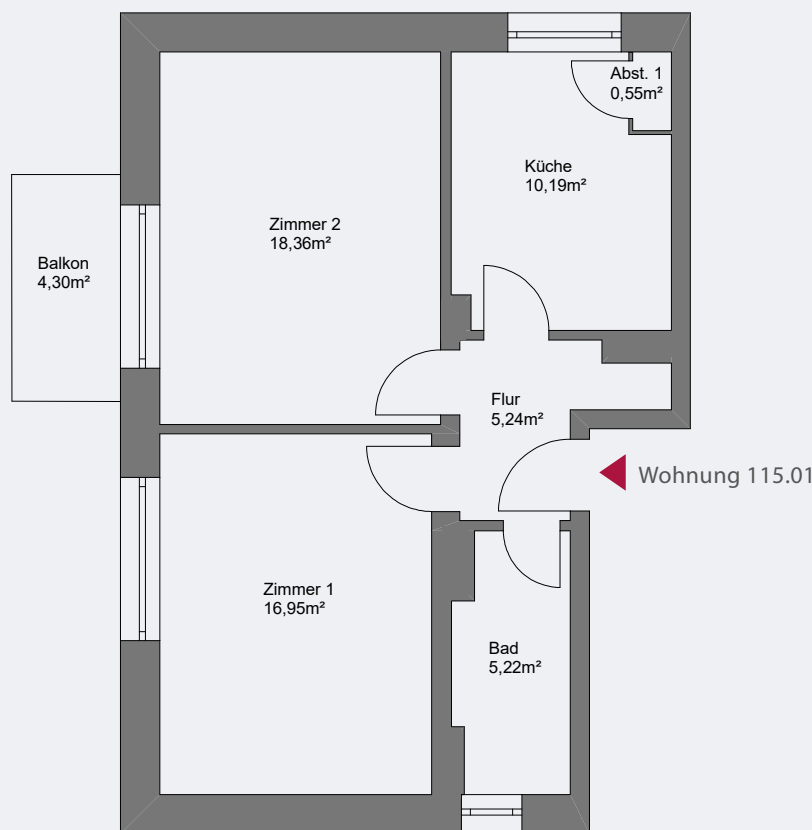
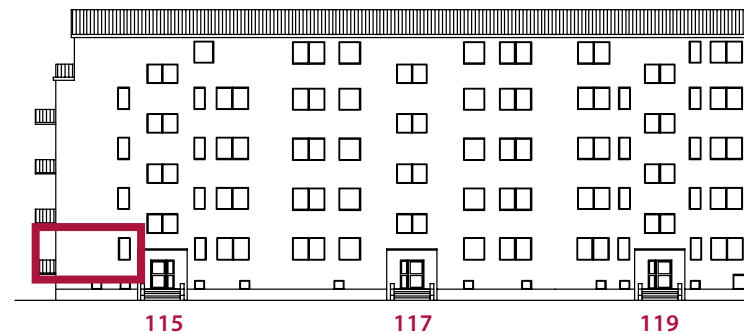




# GRIEGSTRASSE 115

Erdgeschoss links

Ansicht Griegstraße



## Wohnung Nr. 115.01, EG links

|                     |                                |
|---------------------|--------------------------------|
| Zimmer 1            | ca. 16,95 m <sup>2</sup>       |
| Zimmer 2            | ca. 18,36 m <sup>2</sup>       |
| Küche               | ca. 10,19 m <sup>2</sup>       |
| Abst.               | ca. 0,55 m <sup>2</sup>        |
| Flur                | ca. 5,24 m <sup>2</sup>        |
| Bad                 | ca. 5,22 m <sup>2</sup>        |
| Balkon (50 %)       | ca. 2,15 m <sup>2</sup>        |
| <b>Gesamtfläche</b> | <b>ca. 58,66 m<sup>2</sup></b> |

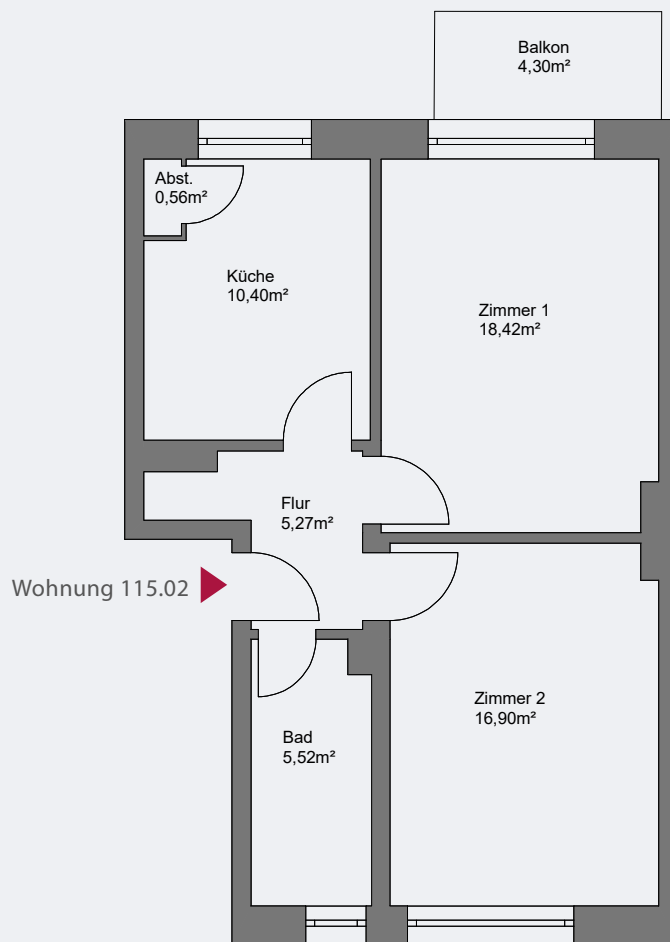
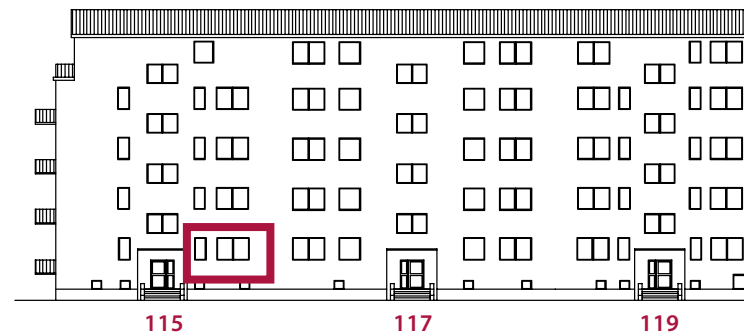
 Lage des Objekts



# GRIEGSTRASSE 115

Erdgeschoss rechts

Ansicht Griegstraße



## Wohnung Nr. 115.02, EG rechts

|                     |                                |
|---------------------|--------------------------------|
| Zimmer 1            | ca. 18,42 m <sup>2</sup>       |
| Zimmer 2            | ca. 16,90 m <sup>2</sup>       |
| Küche               | ca. 10,40 m <sup>2</sup>       |
| Abst.               | ca. 0,56 m <sup>2</sup>        |
| Flur                | ca. 5,27 m <sup>2</sup>        |
| Bad                 | ca. 5,52 m <sup>2</sup>        |
| Balkon (50 %)       | ca. 2,15 m <sup>2</sup>        |
| <b>Gesamtfläche</b> | <b>ca. 59,22 m<sup>2</sup></b> |

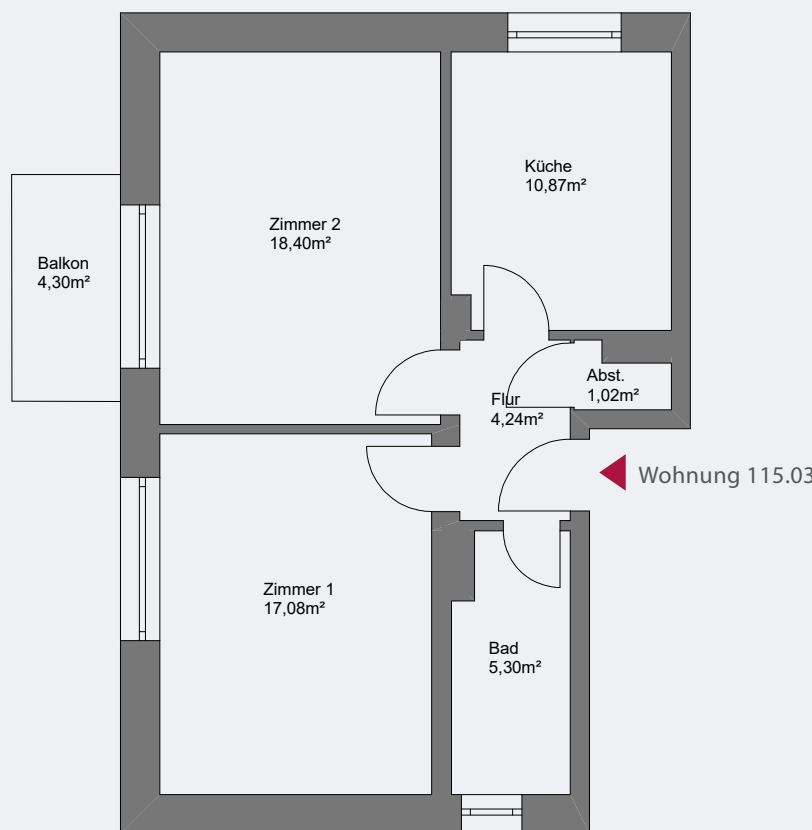
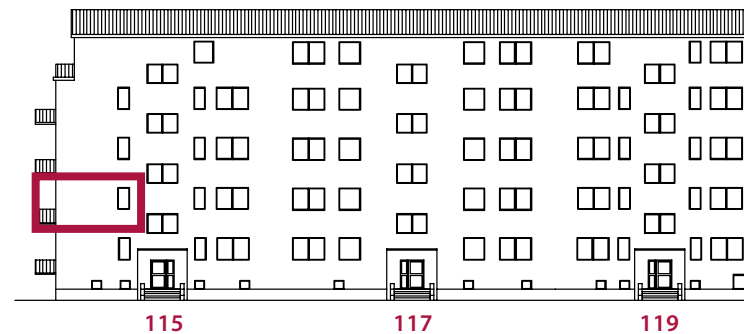
 Lage des Objekts



# GRIEGSTRASSE 115

1. Obergeschoss links

Ansicht Griegstraße



## Wohnung Nr. 115.03, 1. OG links

|                     |                                |
|---------------------|--------------------------------|
| Zimmer 1            | ca. 17,08 m <sup>2</sup>       |
| Zimmer 2            | ca. 18,40 m <sup>2</sup>       |
| Küche               | ca. 10,87 m <sup>2</sup>       |
| Abst.               | ca. 1,02 m <sup>2</sup>        |
| Flur                | ca. 4,24 m <sup>2</sup>        |
| Bad                 | ca. 5,30 m <sup>2</sup>        |
| Balkon (50 %)       | ca. 2,15 m <sup>2</sup>        |
| <b>Gesamtfläche</b> | <b>ca. 58,04 m<sup>2</sup></b> |

 Lage des Objekts

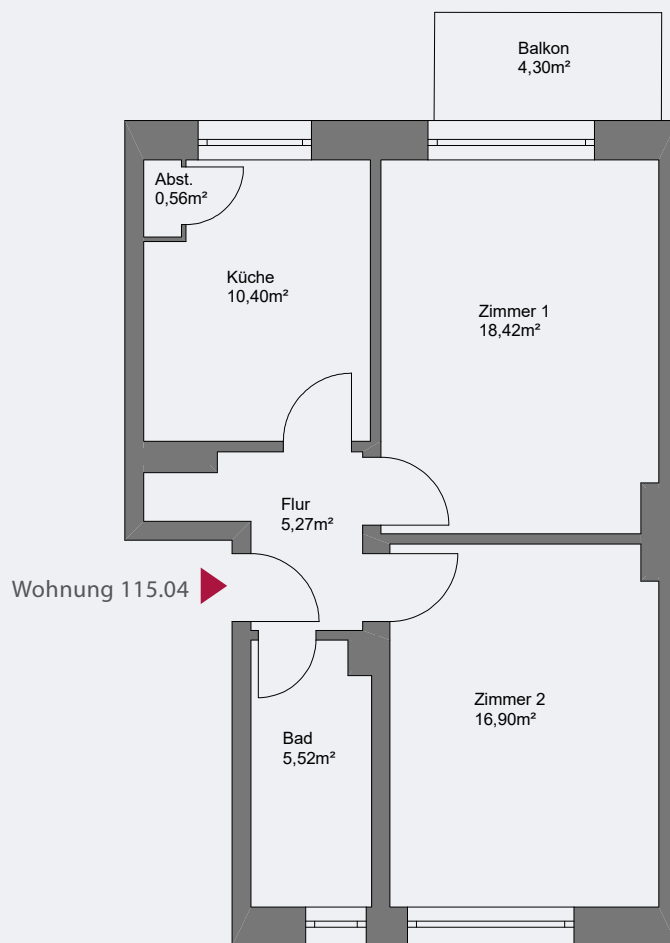
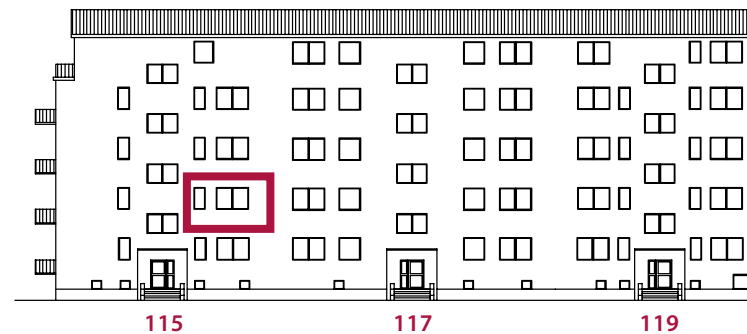




# GRIEGSTRASSE 115

1. Obergeschoss rechts

Ansicht Griegstraße



## Wohnung Nr. 115.04, 1. OG rechts

|                     |                                |
|---------------------|--------------------------------|
| Zimmer 1            | ca. 18,42 m <sup>2</sup>       |
| Zimmer 2            | ca. 16,90 m <sup>2</sup>       |
| Küche               | ca. 10,40 m <sup>2</sup>       |
| Abst.               | ca. 0,56 m <sup>2</sup>        |
| Flur                | ca. 5,27 m <sup>2</sup>        |
| Bad                 | ca. 5,52 m <sup>2</sup>        |
| Balkon (50 %)       | ca. 2,15 m <sup>2</sup>        |
| <b>Gesamtfläche</b> | <b>ca. 59,22 m<sup>2</sup></b> |

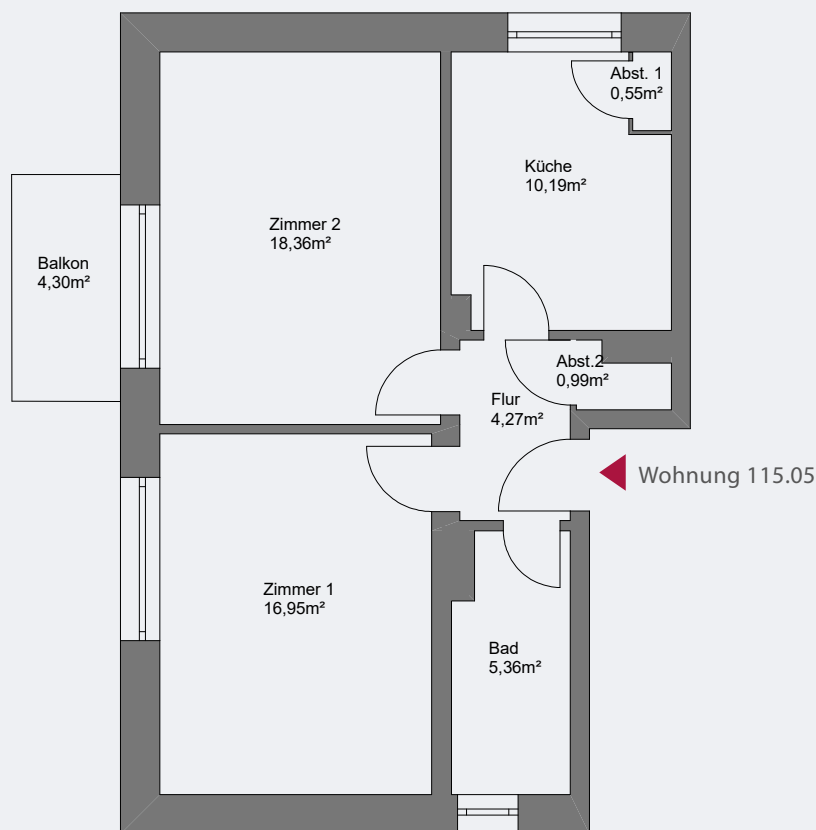
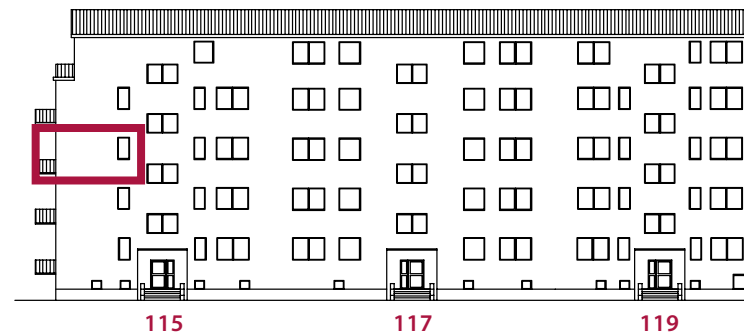
 Lage des Objekts



# GRIEGSTRASSE 115

2. Obergeschoss links

Ansicht Griegstraße



## Wohnung Nr. 115.05, 2. OG links

|                     |                                |
|---------------------|--------------------------------|
| Zimmer 1            | ca. 16,95 m <sup>2</sup>       |
| Zimmer 2            | ca. 18,36 m <sup>2</sup>       |
| Küche               | ca. 10,19 m <sup>2</sup>       |
| Abst. 1             | ca. 0,55 m <sup>2</sup>        |
| Abst. 2             | ca. 0,99 m <sup>2</sup>        |
| Flur                | ca. 4,27 m <sup>2</sup>        |
| Bad                 | ca. 5,36 m <sup>2</sup>        |
| Balkon (50 %)       | ca. 2,15 m <sup>2</sup>        |
| <b>Gesamtfläche</b> | <b>ca. 58,82 m<sup>2</sup></b> |

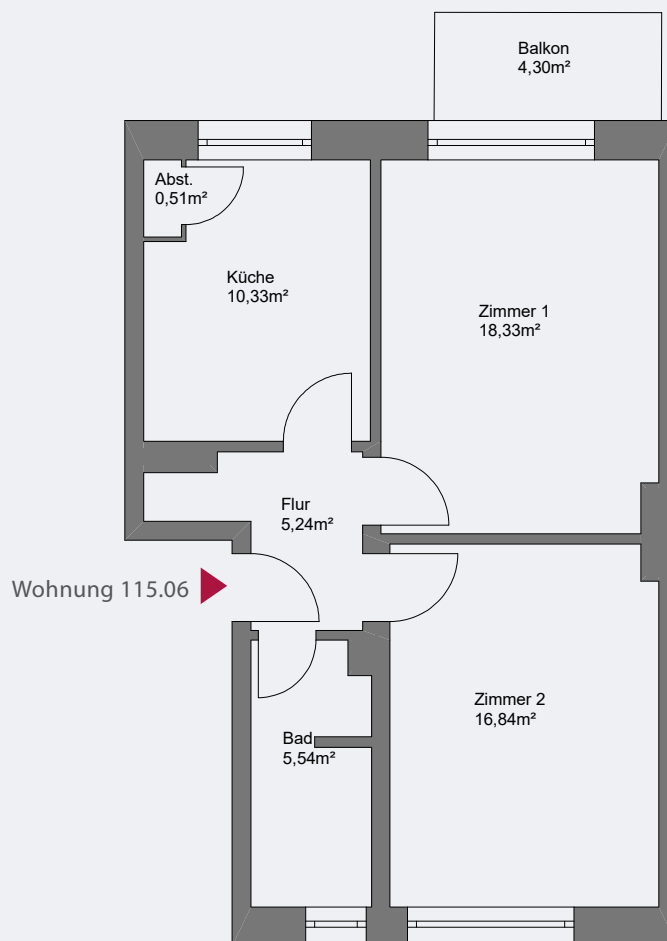
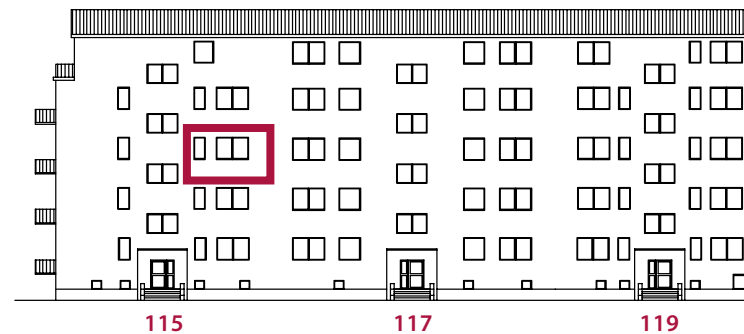
 Lage des Objekts



# GRIEGSTRASSE 115

2. Obergeschoss rechts

Ansicht Griegstraße



## Wohnung Nr. 115.06, 2. OG rechts

|                     |                                |
|---------------------|--------------------------------|
| Zimmer 1            | ca. 18,33 m <sup>2</sup>       |
| Zimmer 2            | ca. 16,84 m <sup>2</sup>       |
| Küche               | ca. 10,33 m <sup>2</sup>       |
| Abst.               | ca. 0,51 m <sup>2</sup>        |
| Flur                | ca. 5,24 m <sup>2</sup>        |
| Bad                 | ca. 5,54 m <sup>2</sup>        |
| Balkon (50 %)       | ca. 2,15 m <sup>2</sup>        |
| <b>Gesamtfläche</b> | <b>ca. 58,94 m<sup>2</sup></b> |

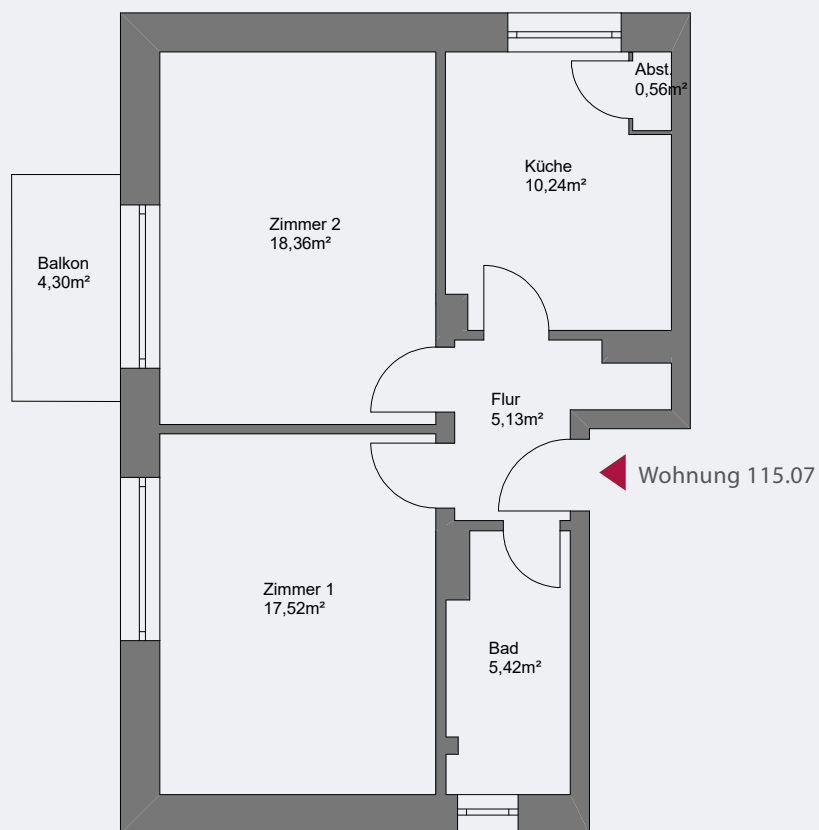
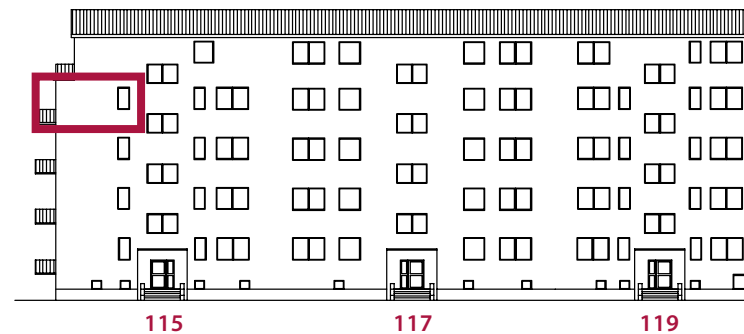
 Lage des Objekts



# GRIEGSTRASSE 115

3. Obergeschoss links

Ansicht Griegstraße



## Wohnung Nr. 115.07, 3. OG links

|                     |                                |
|---------------------|--------------------------------|
| Zimmer 1            | ca. 17,52 m <sup>2</sup>       |
| Zimmer 2            | ca. 18,36 m <sup>2</sup>       |
| Küche               | ca. 10,24 m <sup>2</sup>       |
| Abst.               | ca. 0,56 m <sup>2</sup>        |
| Flur                | ca. 5,13 m <sup>2</sup>        |
| Bad                 | ca. 5,42 m <sup>2</sup>        |
| Balkon (50 %)       | ca. 2,15 m <sup>2</sup>        |
| <b>Gesamtfläche</b> | <b>ca. 59,38 m<sup>2</sup></b> |

 Lage des Objekts

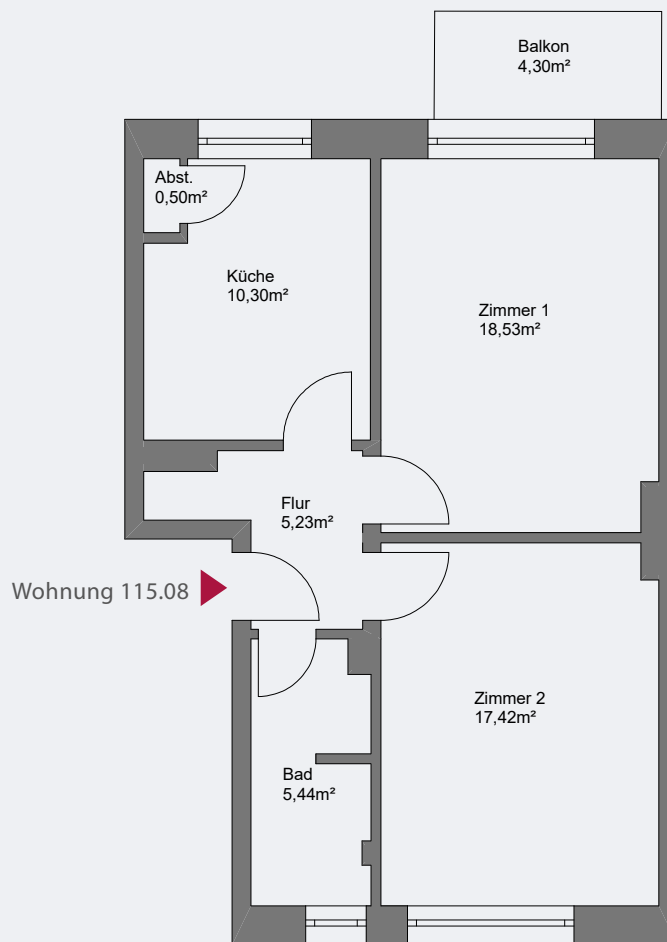
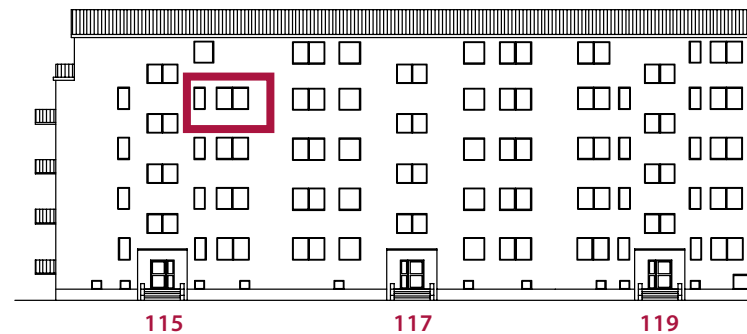




# GRIEGSTRASSE 115

3. Obergeschoss rechts

Ansicht Griegstraße



## Wohnung Nr. 115.08, 3. OG rechts

|                     |                                |
|---------------------|--------------------------------|
| Zimmer 1            | ca. 18,53 m <sup>2</sup>       |
| Zimmer 2            | ca. 17,42 m <sup>2</sup>       |
| Küche               | ca. 10,30 m <sup>2</sup>       |
| Abst.               | ca. 0,50 m <sup>2</sup>        |
| Flur                | ca. 5,23 m <sup>2</sup>        |
| Bad                 | ca. 5,44 m <sup>2</sup>        |
| Balkon (50 %)       | ca. 2,15 m <sup>2</sup>        |
| <b>Gesamtfläche</b> | <b>ca. 59,57 m<sup>2</sup></b> |

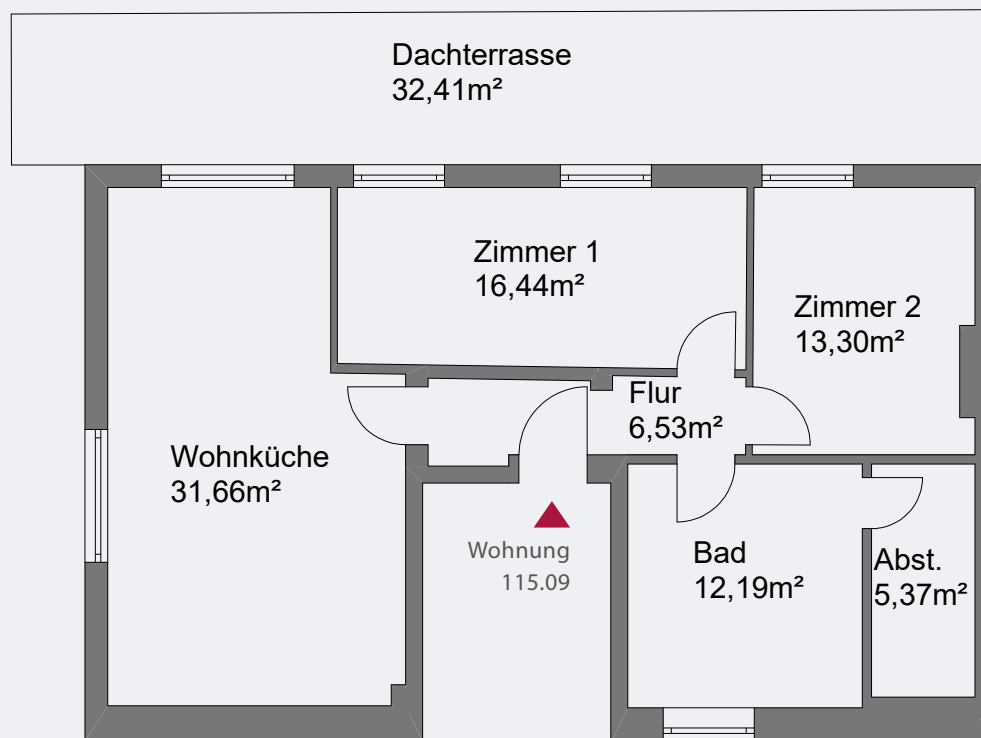
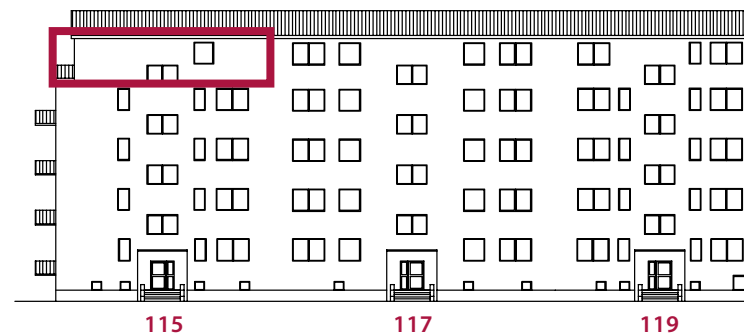
 Lage des Objekts



# GRIEGSTRASSE 115

Dachgeschoss

Ansicht Griegstraße



## Wohnung Nr. 115.09, DG

|                     |                                 |
|---------------------|---------------------------------|
| Zimmer 1            | ca. 16,44 m <sup>2</sup>        |
| Zimmer 2            | ca. 13,30 m <sup>2</sup>        |
| Wohnküche           | ca. 31,66 m <sup>2</sup>        |
| Abst.               | ca. 5,37 m <sup>2</sup>         |
| Flur                | ca. 6,53 m <sup>2</sup>         |
| Bad                 | ca. 12,19 m <sup>2</sup>        |
| Dachterrasse (50 %) | ca. 16,21 m <sup>2</sup>        |
| <b>Gesamtfläche</b> | <b>ca. 101,70 m<sup>2</sup></b> |

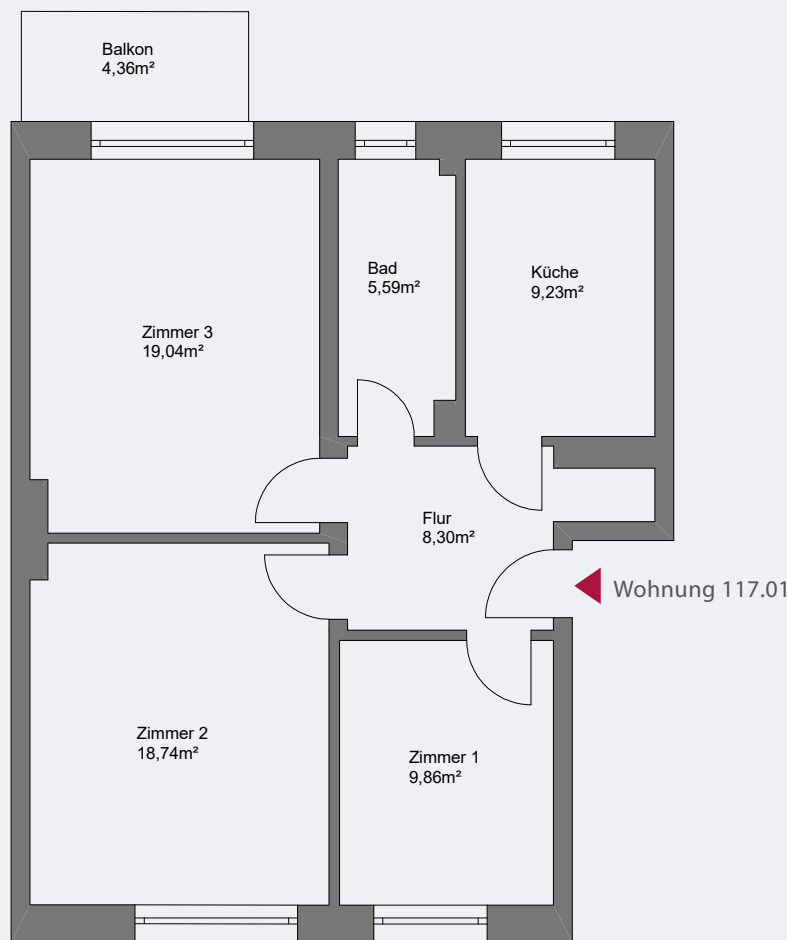
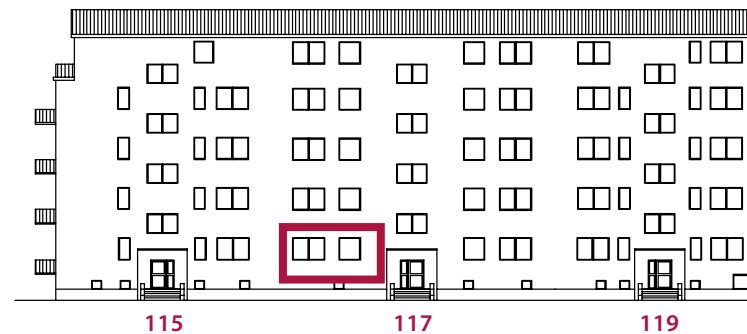
 Lage des Objekts



# GRIEGSTRASSE 117

Erdgeschoss links

Ansicht Griegstraße



## Wohnung Nr. 117.01, EG links

|                     |                                |
|---------------------|--------------------------------|
| Zimmer 1            | ca. 9,86 m <sup>2</sup>        |
| Zimmer 2            | ca. 18,74 m <sup>2</sup>       |
| Zimmer3             | ca. 19,04 m <sup>2</sup>       |
| Küche               | ca. 9,23 m <sup>2</sup>        |
| Flur                | ca. 8,30 m <sup>2</sup>        |
| Bad                 | ca. 5,59 m <sup>2</sup>        |
| Balkon (50 %)       | ca. 2,18 m <sup>2</sup>        |
| <b>Gesamtfläche</b> | <b>ca. 72,94 m<sup>2</sup></b> |

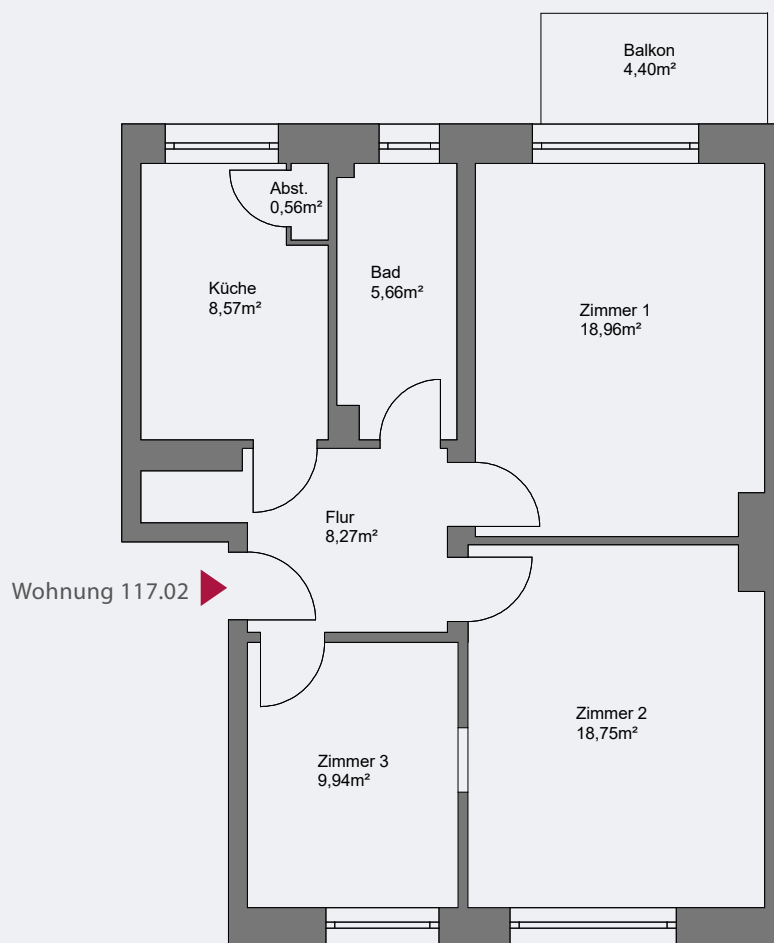
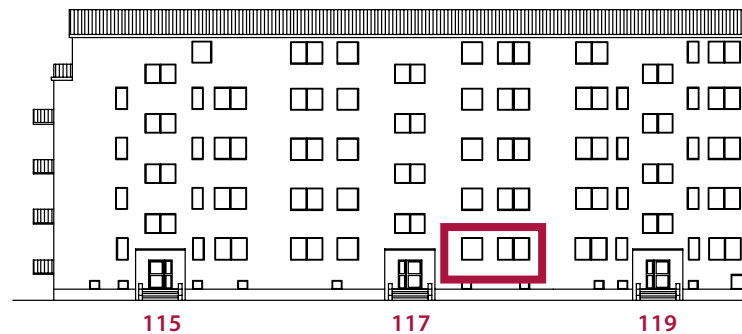
 Lage des Objekts



# GRIEGSTRASSE 117

Erdgeschoss rechts

Ansicht Griegstraße



## Wohnung Nr. 117.02, EG rechts

|                     |                                |
|---------------------|--------------------------------|
| Zimmer 1            | ca. 18,96 m <sup>2</sup>       |
| Zimmer 2            | ca. 18,75 m <sup>2</sup>       |
| Zimmer 3            | ca. 9,94 m <sup>2</sup>        |
| Küche               | ca. 8,57 m <sup>2</sup>        |
| Abst.               | ca. 0,56 m <sup>2</sup>        |
| Flur                | ca. 8,27 m <sup>2</sup>        |
| Bad                 | ca. 5,66 m <sup>2</sup>        |
| Balkon (50 %)       | ca. 2,20 m <sup>2</sup>        |
| <b>Gesamtfläche</b> | <b>ca. 72,91 m<sup>2</sup></b> |

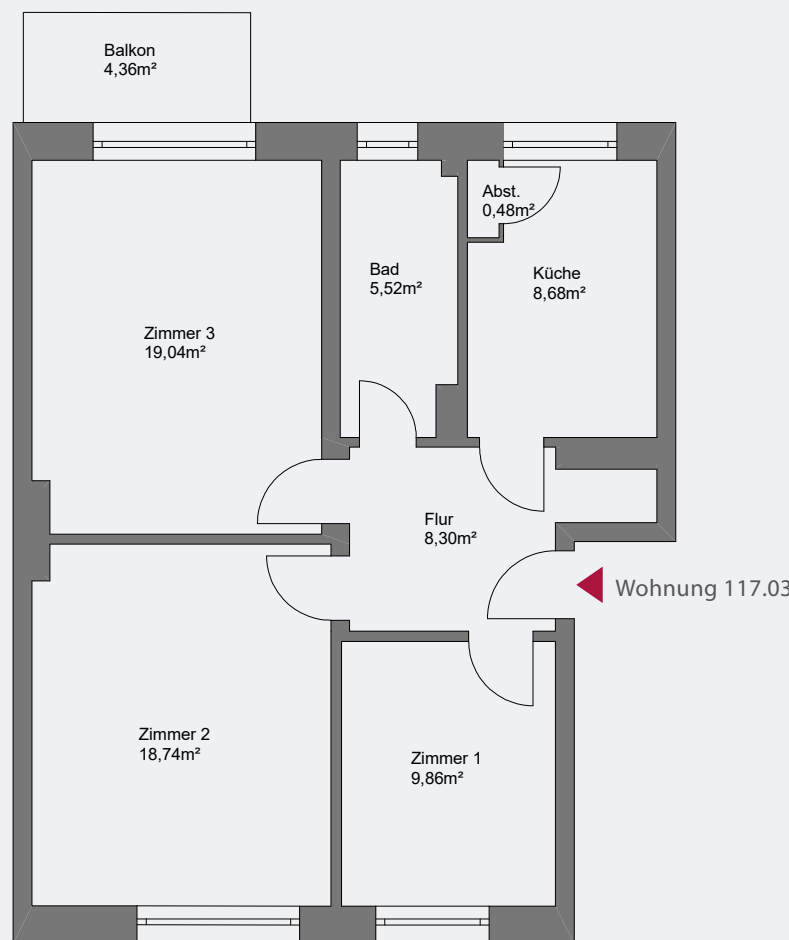
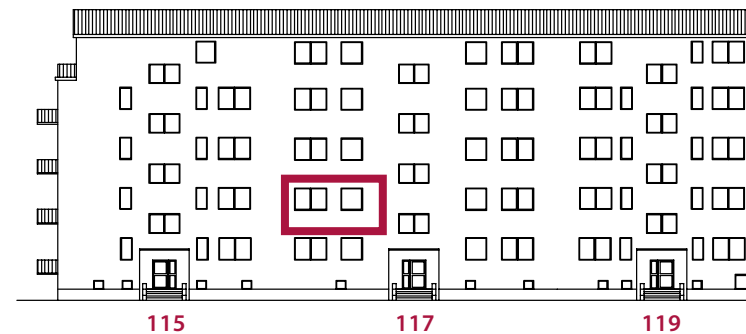
 Lage des Objekts



# GRIEGSTRASSE 117

1. Obergeschoss links

Ansicht Griegstraße



## Wohnung Nr. 117.03, 1. OG links

|                     |                                |
|---------------------|--------------------------------|
| Zimmer 1            | ca. 9,86 m <sup>2</sup>        |
| Zimmer 2            | ca. 18,74 m <sup>2</sup>       |
| Zimmer 3            | ca. 19,04 m <sup>2</sup>       |
| Küche               | ca. 8,68 m <sup>2</sup>        |
| Abst.               | ca. 0,48 m <sup>2</sup>        |
| Flur                | ca. 8,30 m <sup>2</sup>        |
| Bad                 | ca. 5,52 m <sup>2</sup>        |
| Balkon (50 %)       | ca. 2,18 m <sup>2</sup>        |
| <b>Gesamtfläche</b> | <b>ca. 72,80 m<sup>2</sup></b> |

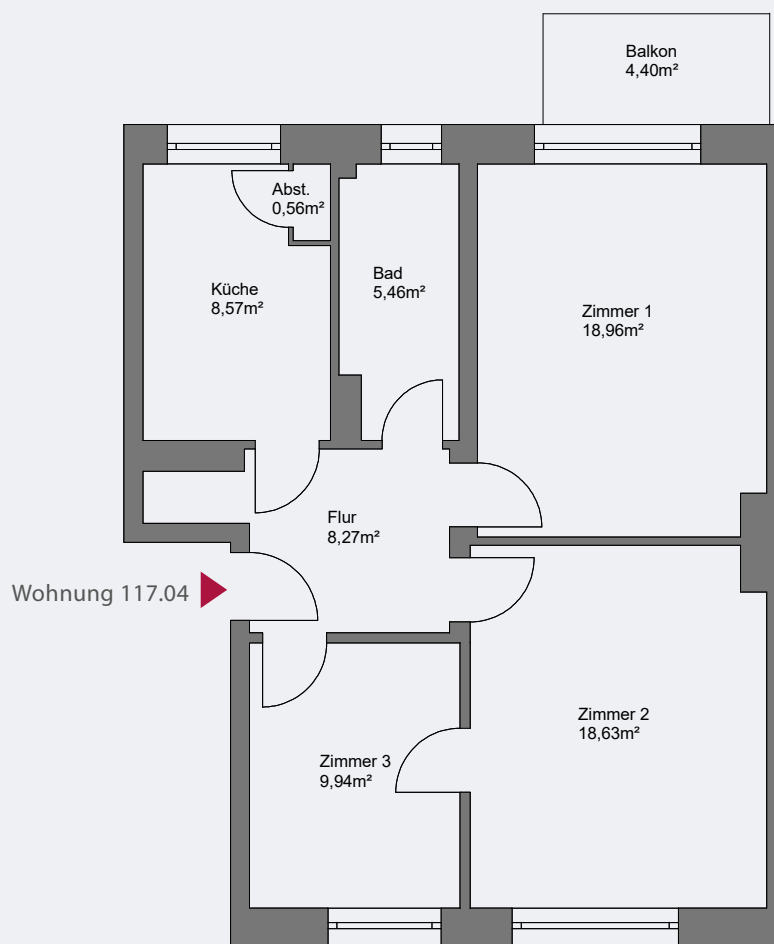
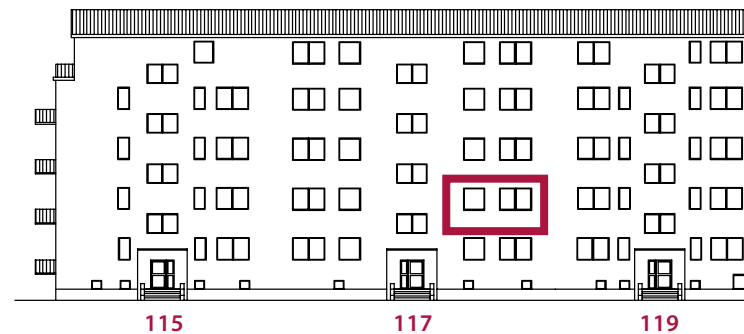
Lage des Objekts



# GRIEGSTRASSE 117

1. Obergeschoss rechts

Ansicht Griegstraße



## Wohnung Nr. 117.04, 1. OG rechts

|                     |                                |
|---------------------|--------------------------------|
| Zimmer 1            | ca. 18,96 m <sup>2</sup>       |
| Zimmer 2            | ca. 18,75 m <sup>2</sup>       |
| Zimmer 3            | ca. 9,94 m <sup>2</sup>        |
| Küche               | ca. 8,57 m <sup>2</sup>        |
| Abst.               | ca. 0,56 m <sup>2</sup>        |
| Flur                | ca. 8,27 m <sup>2</sup>        |
| Bad                 | ca. 5,46 m <sup>2</sup>        |
| Balkon (50 %)       | ca. 2,20 m <sup>2</sup>        |
| <b>Gesamtfläche</b> | <b>ca. 72,71 m<sup>2</sup></b> |

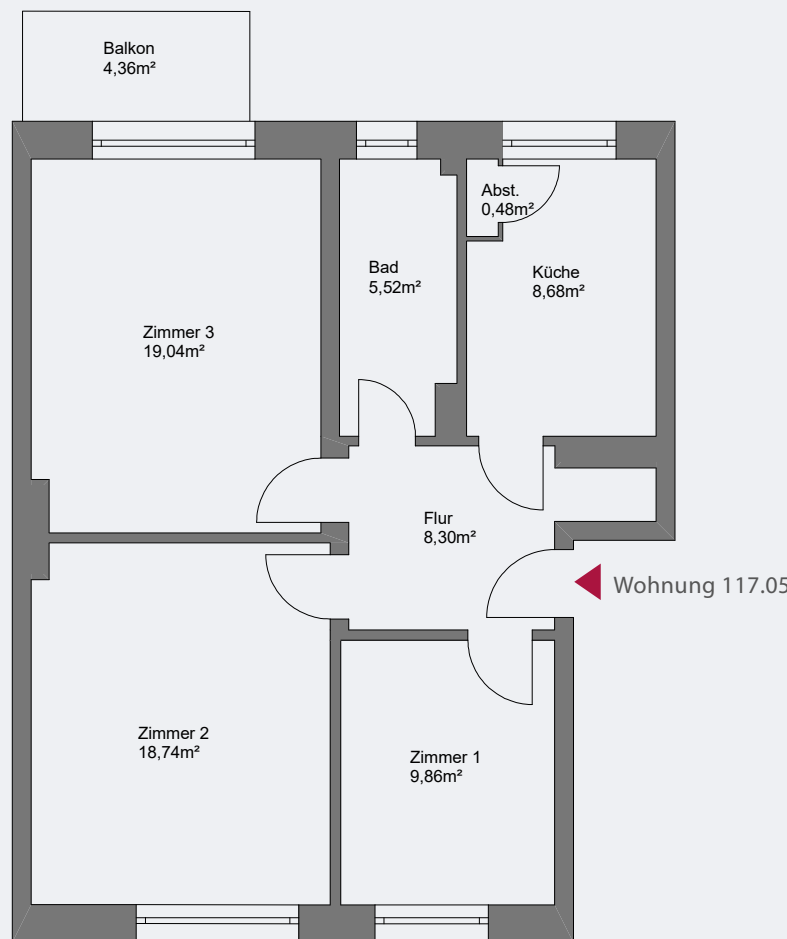
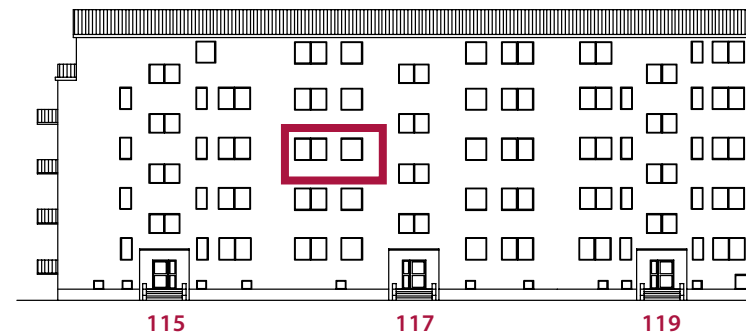
 Lage des Objekts



# GRIEGSTRASSE 117

2. Obergeschoss links

Ansicht Griegstraße



## Wohnung Nr. 117.05, 2. OG links

|                     |                                |
|---------------------|--------------------------------|
| Zimmer 1            | ca. 9,86 m <sup>2</sup>        |
| Zimmer 2            | ca. 18,74 m <sup>2</sup>       |
| Zimmer 3            | ca. 19,04 m <sup>2</sup>       |
| Küche               | ca. 8,68 m <sup>2</sup>        |
| Abst.               | ca. 0,48 m <sup>2</sup>        |
| Flur                | ca. 8,30 m <sup>2</sup>        |
| Bad                 | ca. 5,52 m <sup>2</sup>        |
| Balkon (50 %)       | ca. 2,18 m <sup>2</sup>        |
| <b>Gesamtfläche</b> | <b>ca. 72,80 m<sup>2</sup></b> |

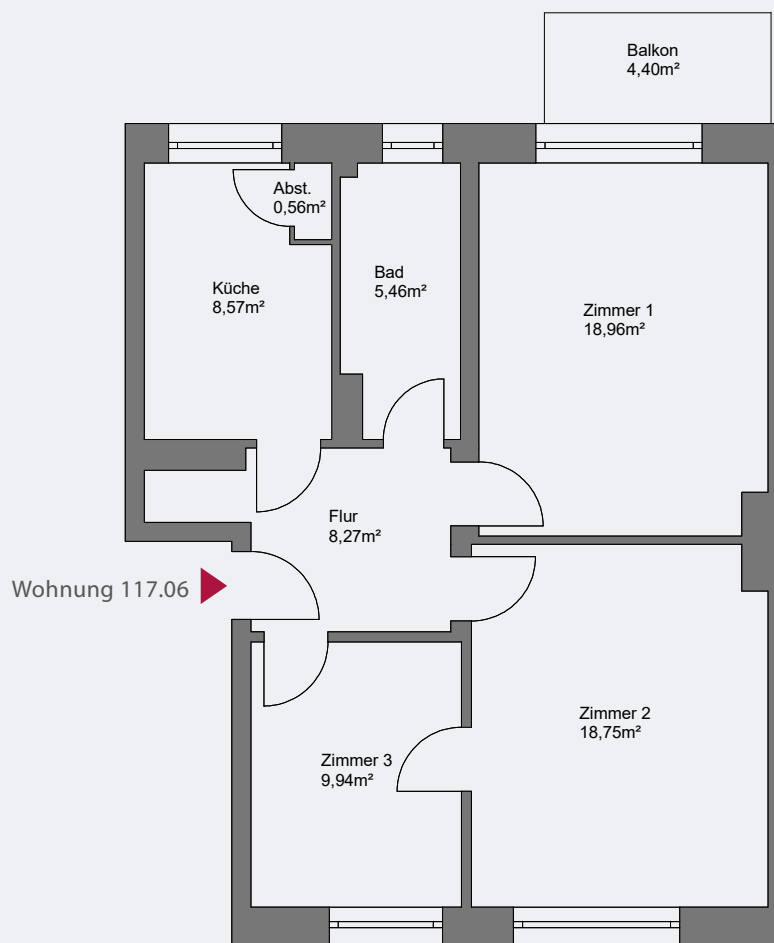
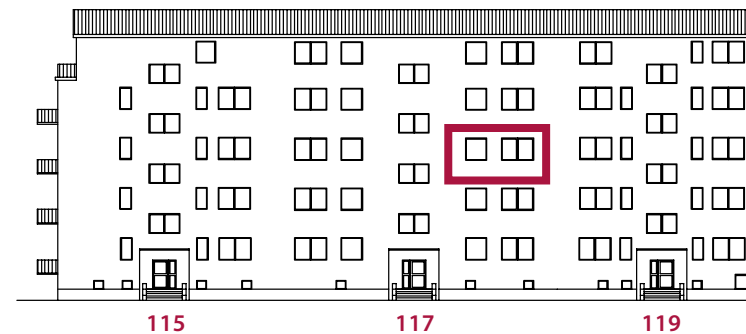
Lage des Objekts



# GRIEGSTRASSE 117

2. Obergeschoss rechts

Ansicht Griegstraße



## Wohnung Nr. 117.06, 2. OG rechts

|                     |                                |
|---------------------|--------------------------------|
| Zimmer 1            | ca. 18,96 m <sup>2</sup>       |
| Zimmer 2            | ca. 18,75 m <sup>2</sup>       |
| Zimmer 3            | ca. 9,94 m <sup>2</sup>        |
| Küche               | ca. 8,57 m <sup>2</sup>        |
| Abst.               | ca. 0,56 m <sup>2</sup>        |
| Flur                | ca. 8,27 m <sup>2</sup>        |
| Bad                 | ca. 5,46 m <sup>2</sup>        |
| Balkon (50 %)       | ca. 2,20 m <sup>2</sup>        |
| <b>Gesamtfläche</b> | <b>ca. 72,71 m<sup>2</sup></b> |

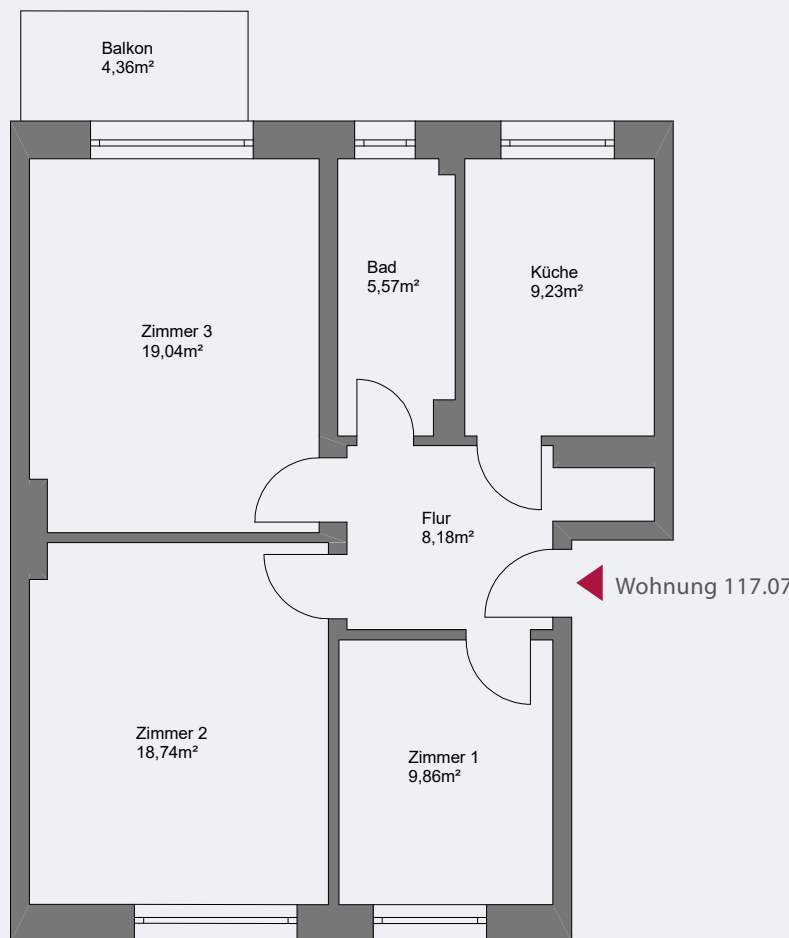
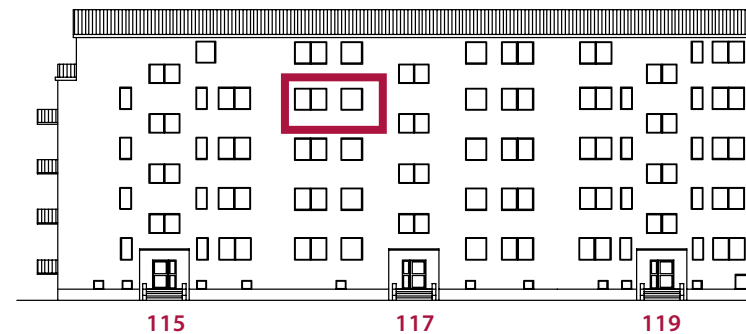
 Lage des Objekts



# GRIEGSTRASSE 117

3. Obergeschoss links

Ansicht Griegstraße



## Wohnung Nr. 117.07, 3. OG links

|                     |                                |
|---------------------|--------------------------------|
| Zimmer 1            | ca. 9,86 m <sup>2</sup>        |
| Zimmer 2            | ca. 18,74 m <sup>2</sup>       |
| Zimmer 3            | ca. 19,04 m <sup>2</sup>       |
| Küche               | ca. 9,23 m <sup>2</sup>        |
| Flur                | ca. 8,18 m <sup>2</sup>        |
| Bad                 | ca. 5,57 m <sup>2</sup>        |
| Balkon (50 %)       | ca. 2,18 m <sup>2</sup>        |
| <b>Gesamtfläche</b> | <b>ca. 72,80 m<sup>2</sup></b> |

 Lage des Objekts

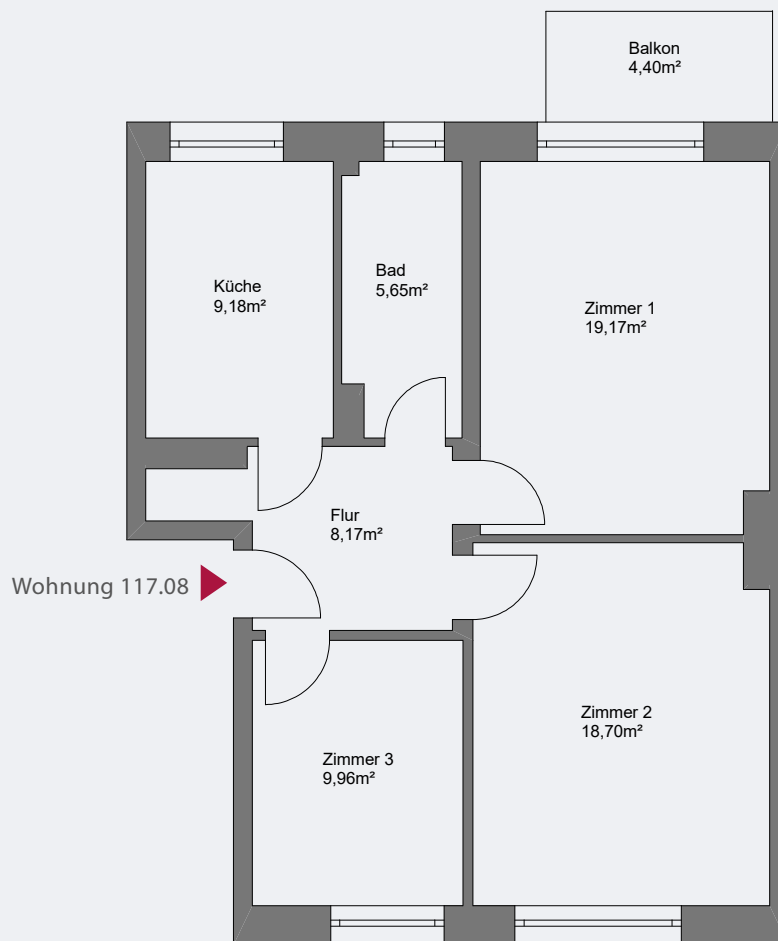
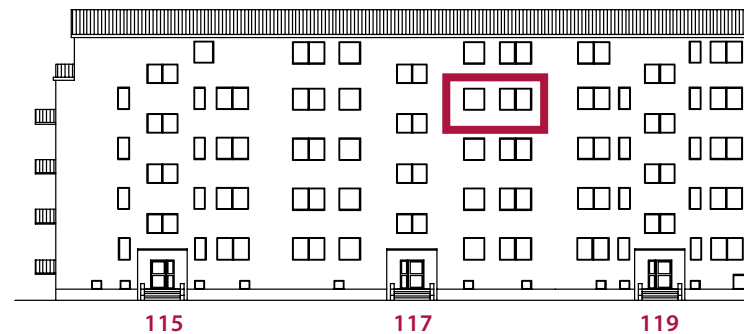




# GRIEGSTRASSE 117

3. Obergeschoss rechts

Ansicht Griegstraße



## Wohnung Nr. 117.08, 3. OG rechts

|                     |                                |
|---------------------|--------------------------------|
| Zimmer 1            | ca. 19,17 m <sup>2</sup>       |
| Zimmer 2            | ca. 18,70 m <sup>2</sup>       |
| Zimmer 3            | ca. 9,96 m <sup>2</sup>        |
| Küche               | ca. 9,18 m <sup>2</sup>        |
| Flur                | ca. 8,17 m <sup>2</sup>        |
| Bad                 | ca. 5,65 m <sup>2</sup>        |
| Balkon (50 %)       | ca. 2,20 m <sup>2</sup>        |
| <b>Gesamtfläche</b> | <b>ca. 73,03 m<sup>2</sup></b> |

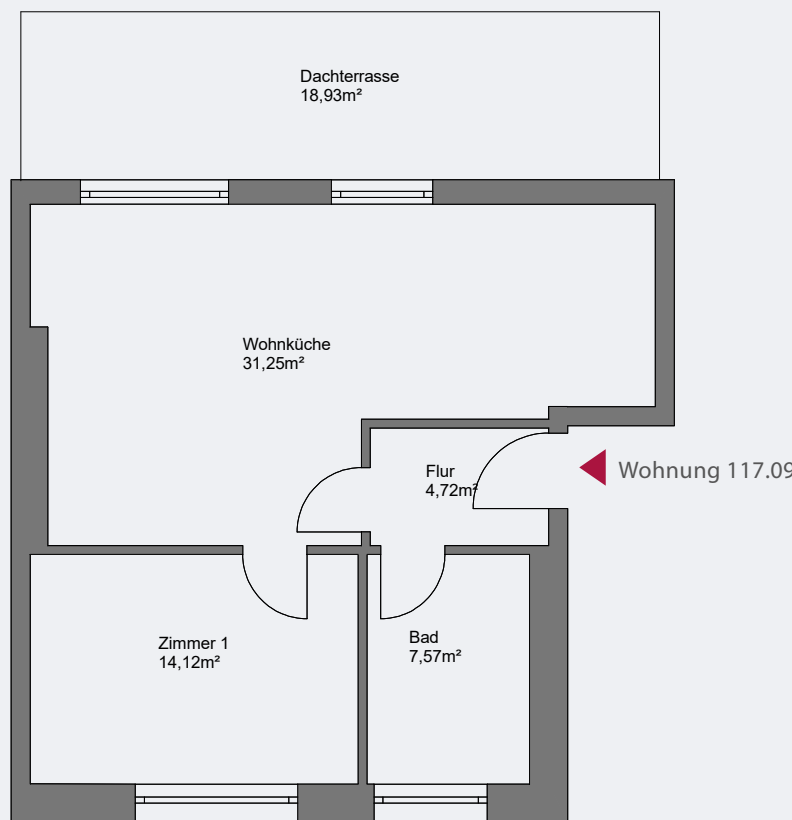
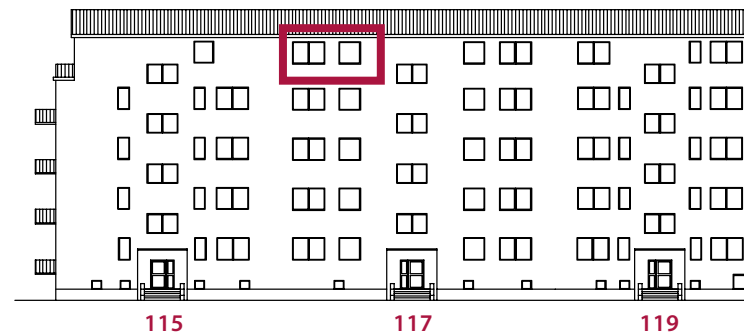
 Lage des Objekts



# GRIEGSTRASSE 117

Dachgeschoss links

Ansicht Griegstraße



## Wohnung Nr. 117.09, DG links

|                     |                                |
|---------------------|--------------------------------|
| Zimmer 1            | ca. 14,12 m <sup>2</sup>       |
| Wohnküche           | ca. 31,25 m <sup>2</sup>       |
| Flur                | ca. 4,72 m <sup>2</sup>        |
| Bad                 | ca. 7,57 m <sup>2</sup>        |
| Dachterrasse (50 %) | ca. 9,47 m <sup>2</sup>        |
| <b>Gesamtfläche</b> | <b>ca. 67,13 m<sup>2</sup></b> |

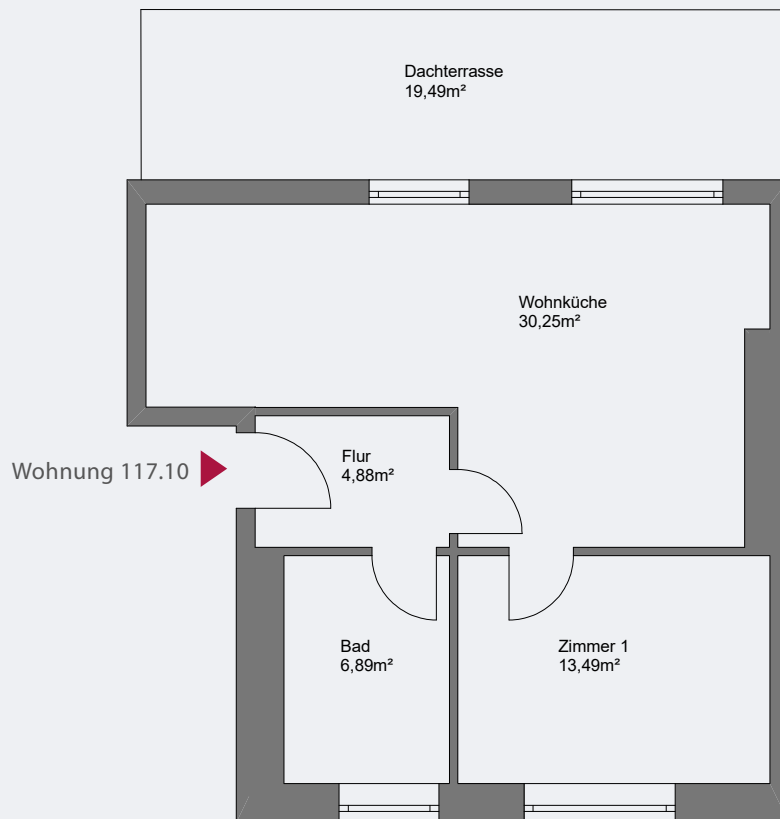
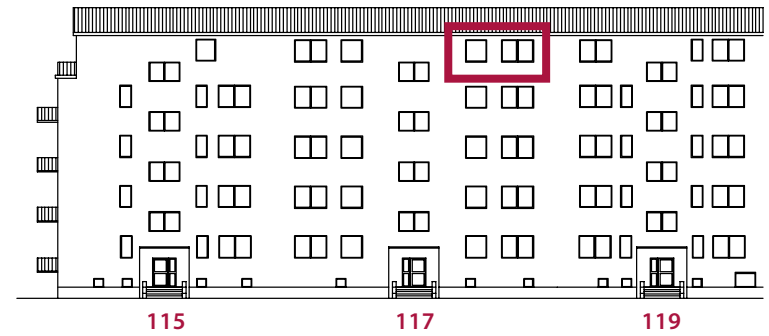
Lage des Objekts



# GRIEGSTRASSE 117

Dachgeschoss rechts

Ansicht Griegstraße



## Wohnung Nr. 117.10, DG rechts

|                     |                                |
|---------------------|--------------------------------|
| Zimmer 1            | ca. 13,49 m <sup>2</sup>       |
| Wohnküche           | ca. 30,25 m <sup>2</sup>       |
| Flur                | ca. 4,88 m <sup>2</sup>        |
| Bad                 | ca. 6,89 m <sup>2</sup>        |
| Dachterrasse (50 %) | ca. 9,75 m <sup>2</sup>        |
| <b>Gesamtfläche</b> | <b>ca. 65,26 m<sup>2</sup></b> |

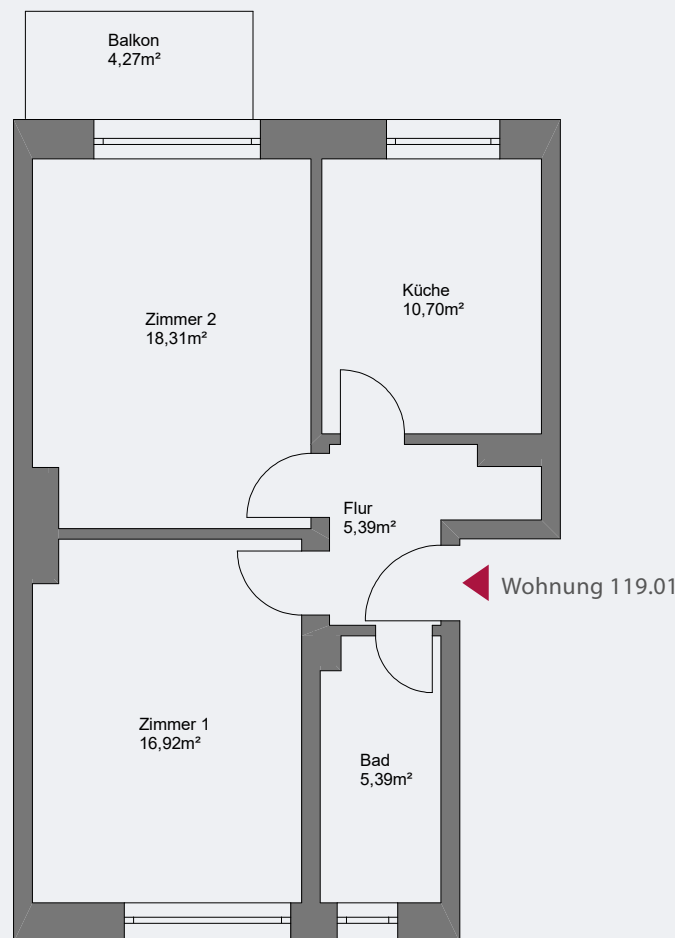
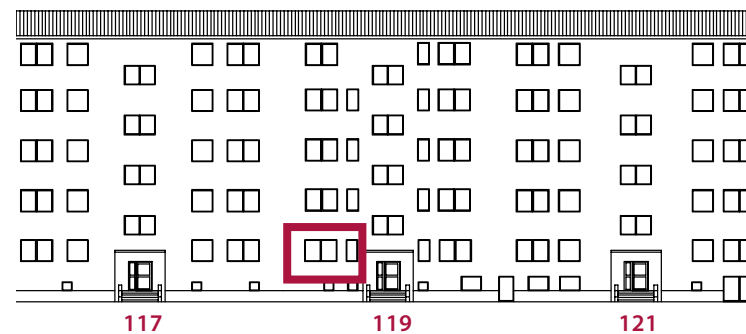
 Lage des Objekts



# GRIEGSTRASSE 119

Erdgeschoss links

Ansicht Griegstraße



## Wohnung Nr. 119.01, EG links

|                     |                                |
|---------------------|--------------------------------|
| Zimmer 1            | ca. 16,92 m <sup>2</sup>       |
| Zimmer 2            | ca. 18,31 m <sup>2</sup>       |
| Küche               | ca. 10,70 m <sup>2</sup>       |
| Flur                | ca. 5,39 m <sup>2</sup>        |
| Bad                 | ca. 5,39 m <sup>2</sup>        |
| Balkon (50 %)       | ca. 2,14 m <sup>2</sup>        |
| <b>Gesamtfläche</b> | <b>ca. 58,85 m<sup>2</sup></b> |

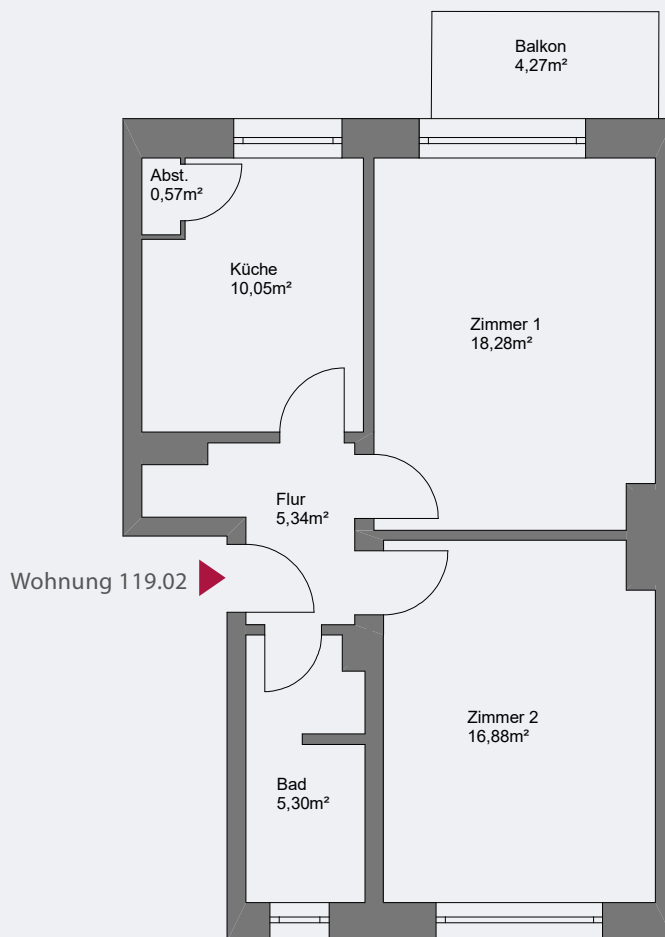
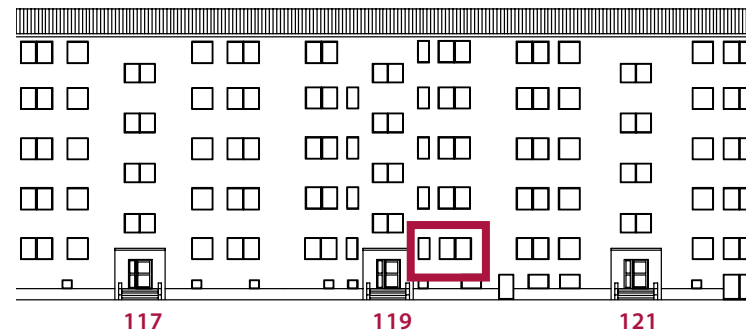
 Lage des Objekts



# GRIEGSTRASSE 119

Erdgeschoss rechts

Ansicht Griegstraße



## Wohnung Nr. 119.02, EG rechts

|                     |                                |
|---------------------|--------------------------------|
| Zimmer 1            | ca. 18,28 m <sup>2</sup>       |
| Zimmer 2            | ca. 16,88 m <sup>2</sup>       |
| Küche               | ca. 10,05 m <sup>2</sup>       |
| Abst.               | ca. 0,57 m <sup>2</sup>        |
| Flur                | ca. 5,34 m <sup>2</sup>        |
| Bad                 | ca. 5,30 m <sup>2</sup>        |
| Balkon (50 %)       | ca. 2,14 m <sup>2</sup>        |
| <b>Gesamtfläche</b> | <b>ca. 58,56 m<sup>2</sup></b> |

 Lage des Objekts

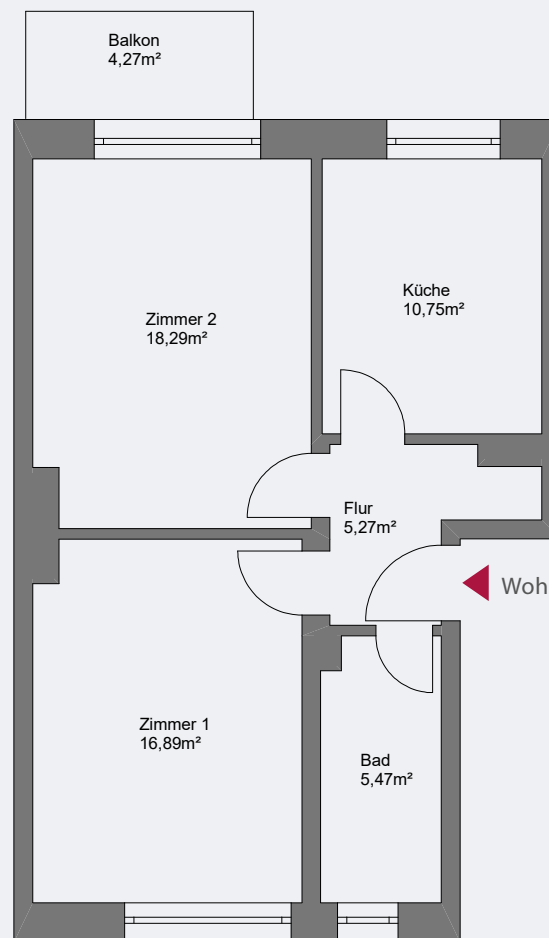
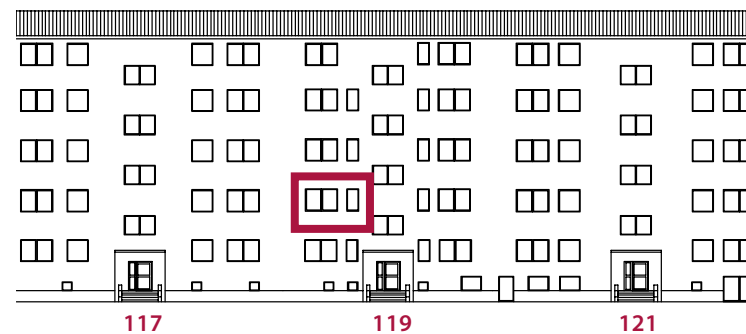




# GRIEGSTRASSE 119

1. Obergeschoss links

Ansicht Griegstraße



## Wohnung Nr. 119.03, 1. OG links

|                     |                                |
|---------------------|--------------------------------|
| Zimmer 1            | ca. 16,89 m <sup>2</sup>       |
| Zimmer 2            | ca. 18,29 m <sup>2</sup>       |
| Küche               | ca. 10,75 m <sup>2</sup>       |
| Flur                | ca. 5,27 m <sup>2</sup>        |
| Bad                 | ca. 5,47 m <sup>2</sup>        |
| Balkon (50 %)       | ca. 2,14 m <sup>2</sup>        |
| <b>Gesamtfläche</b> | <b>ca. 58,81 m<sup>2</sup></b> |

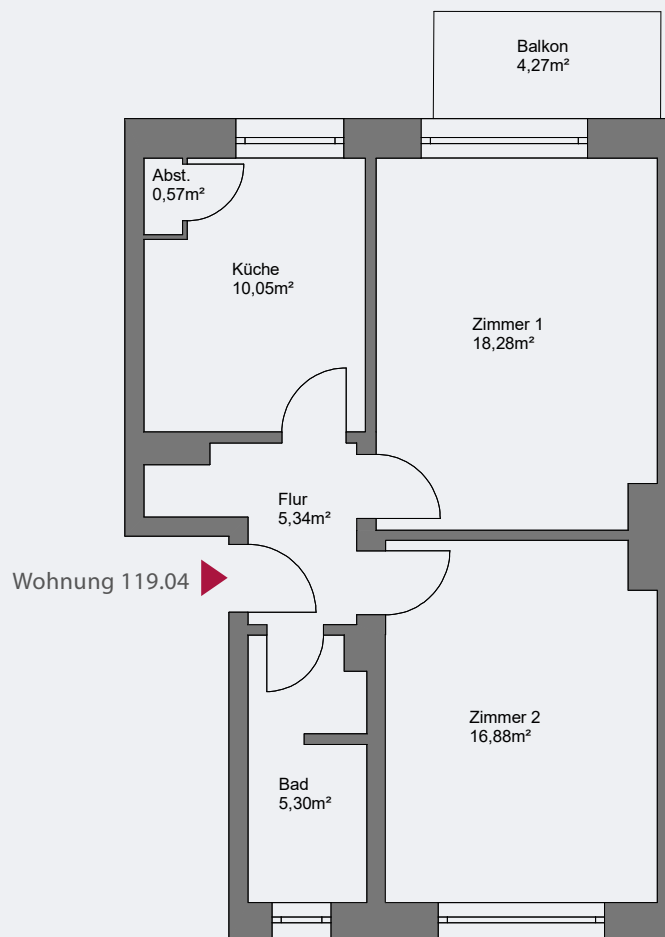
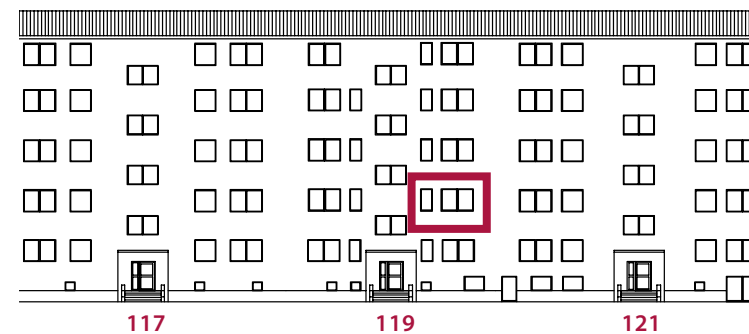
 Lage des Objekts



# GRIEGSTRASSE 119

1. Obergeschoss rechts

Ansicht Griegstraße



## Wohnung Nr. 119.04, 1. OG rechts

|                     |                                |
|---------------------|--------------------------------|
| Zimmer 1            | ca. 18,28 m <sup>2</sup>       |
| Zimmer 2            | ca. 16,88 m <sup>2</sup>       |
| Küche               | ca. 10,05 m <sup>2</sup>       |
| Abst.               | ca. 0,57 m <sup>2</sup>        |
| Flur                | ca. 5,34 m <sup>2</sup>        |
| Bad                 | ca. 5,30 m <sup>2</sup>        |
| Balkon (50 %)       | ca. 2,14 m <sup>2</sup>        |
| <b>Gesamtfläche</b> | <b>ca. 58,56 m<sup>2</sup></b> |

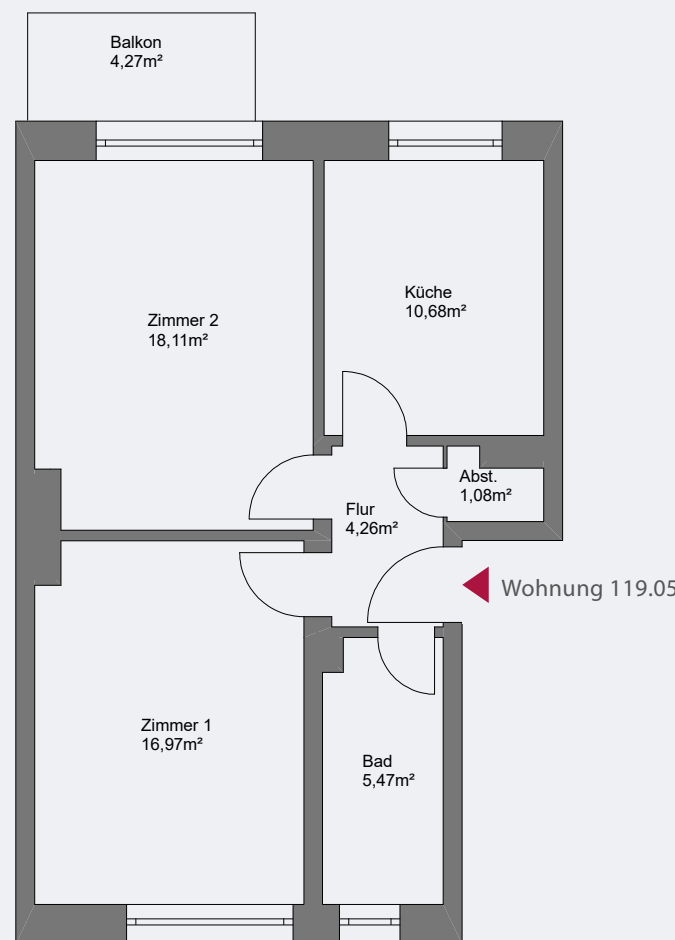
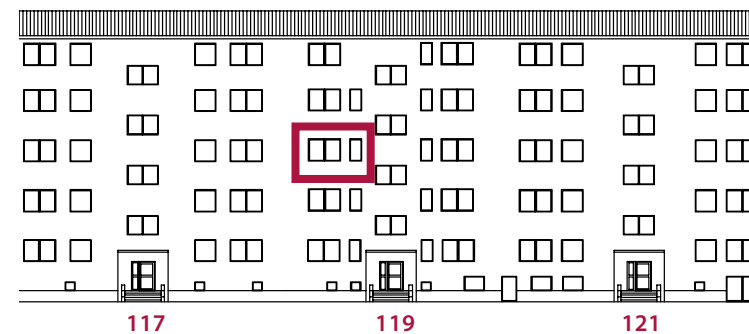
 Lage des Objekts



# GRIEGSTRASSE 119

2. Obergeschoss links

Ansicht Griegstraße



## Wohnung Nr. 119.05, 2. OG links

|                     |                                |
|---------------------|--------------------------------|
| Zimmer 1            | ca. 16,97 m <sup>2</sup>       |
| Zimmer 2            | ca. 18,11 m <sup>2</sup>       |
| Küche               | ca. 10,68 m <sup>2</sup>       |
| Abst.               | ca. 1,08 m <sup>2</sup>        |
| Flur                | ca. 4,26 m <sup>2</sup>        |
| Bad                 | ca. 5,47 m <sup>2</sup>        |
| Balkon (50 %)       | ca. 2,14 m <sup>2</sup>        |
| <b>Gesamtfläche</b> | <b>ca. 58,71 m<sup>2</sup></b> |

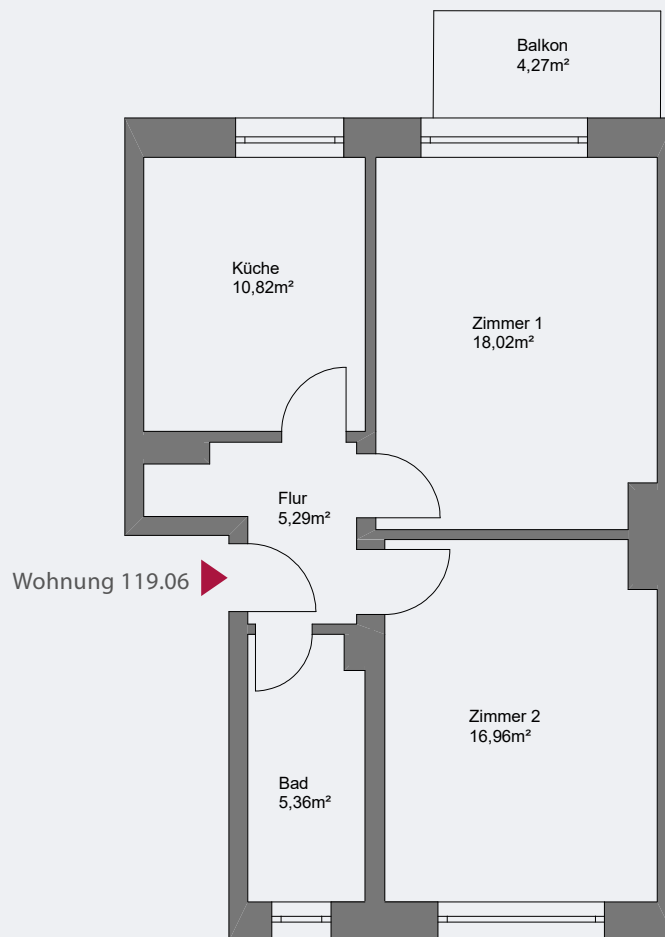
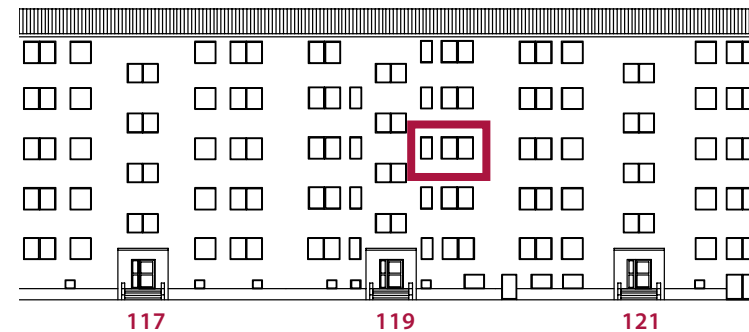
 Lage des Objekts



# GRIEGSTRASSE 119

2. Obergeschoss rechts

Ansicht Griegstraße



## Wohnung Nr. 119.06, 2. OG rechts

|                     |                                |
|---------------------|--------------------------------|
| Zimmer 1            | ca. 18,02 m <sup>2</sup>       |
| Zimmer 2            | ca. 16,96 m <sup>2</sup>       |
| Küche               | ca. 10,82 m <sup>2</sup>       |
| Flur                | ca. 5,29 m <sup>2</sup>        |
| Bad                 | ca. 5,36 m <sup>2</sup>        |
| Balkon (50 %)       | ca. 2,14 m <sup>2</sup>        |
| <b>Gesamtfläche</b> | <b>ca. 58,59 m<sup>2</sup></b> |

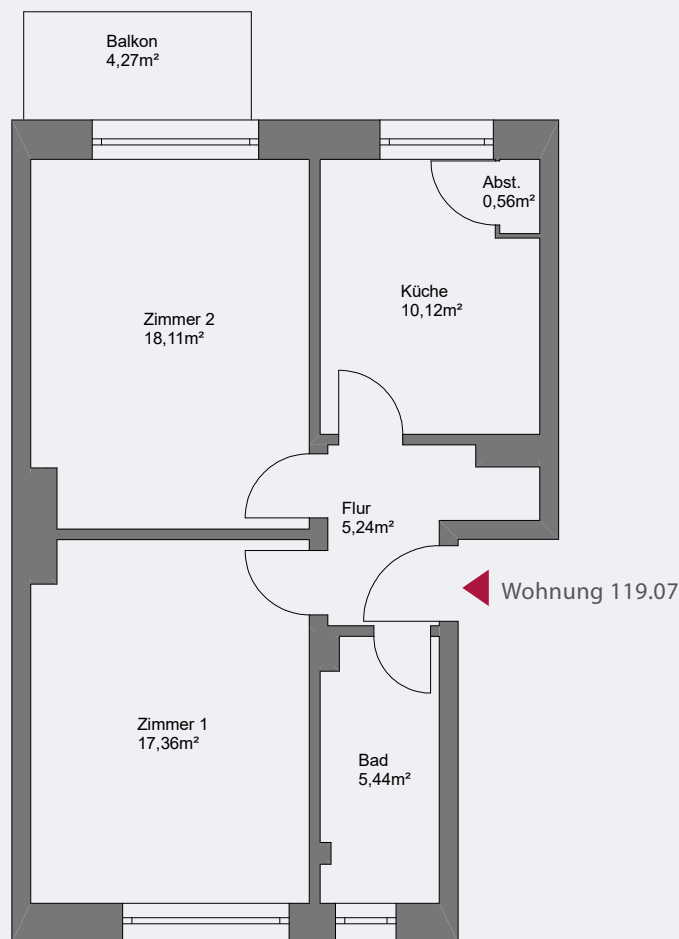
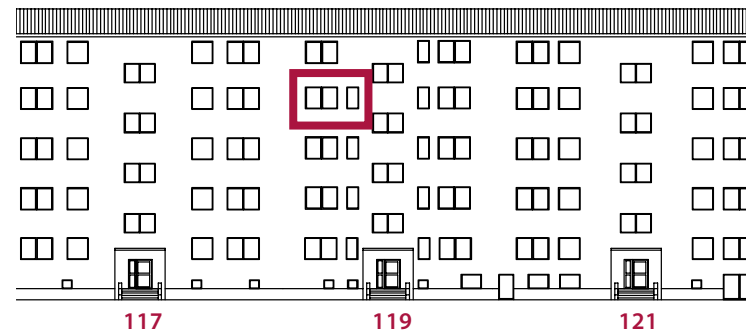
 Lage des Objekts



# GRIEGSTRASSE 119

3. Obergeschoss links

Ansicht Griegstraße



## Wohnung Nr. 119.07, 3. OG links

|                     |                                |
|---------------------|--------------------------------|
| Zimmer 1            | ca. 17,36 m <sup>2</sup>       |
| Zimmer 2            | ca. 18,11 m <sup>2</sup>       |
| Küche               | ca. 10,12 m <sup>2</sup>       |
| Abst.               | ca. 0,56 m <sup>2</sup>        |
| Flur                | ca. 5,24 m <sup>2</sup>        |
| Bad                 | ca. 5,44 m <sup>2</sup>        |
| Balkon (50 %)       | ca. 2,14 m <sup>2</sup>        |
| <b>Gesamtfläche</b> | <b>ca. 58,97 m<sup>2</sup></b> |

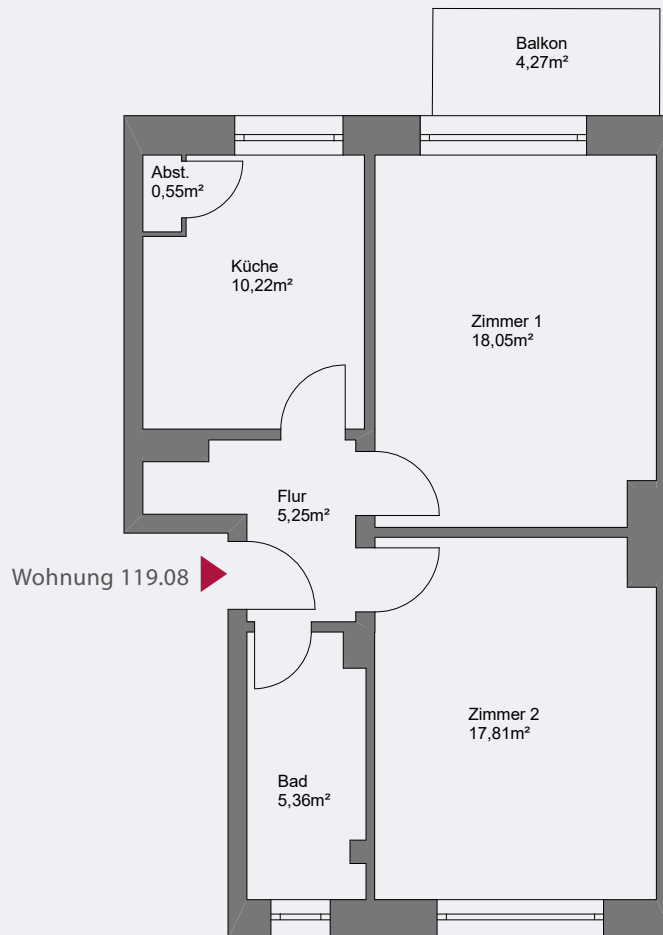
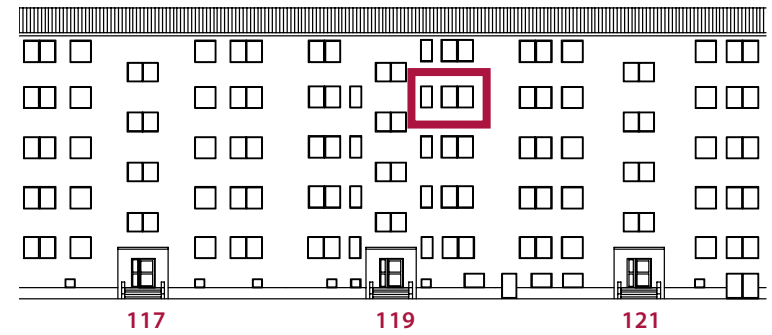
 Lage des Objekts



# GRIEGSTRASSE 119

3. Obergeschoss rechts

Ansicht Griegstraße



## Wohnung Nr. 119.08, 3. OG rechts

|                     |                                |
|---------------------|--------------------------------|
| Zimmer 1            | ca. 18,05 m <sup>2</sup>       |
| Zimmer 2            | ca. 17,81 m <sup>2</sup>       |
| Küche               | ca. 10,22 m <sup>2</sup>       |
| Abst.               | ca. 0,55 m <sup>2</sup>        |
| Flur                | ca. 5,25 m <sup>2</sup>        |
| Bad                 | ca. 5,36 m <sup>2</sup>        |
| Balkon (50 %)       | ca. 2,14 m <sup>2</sup>        |
| <b>Gesamtfläche</b> | <b>ca. 59,38 m<sup>2</sup></b> |

 Lage des Objekts

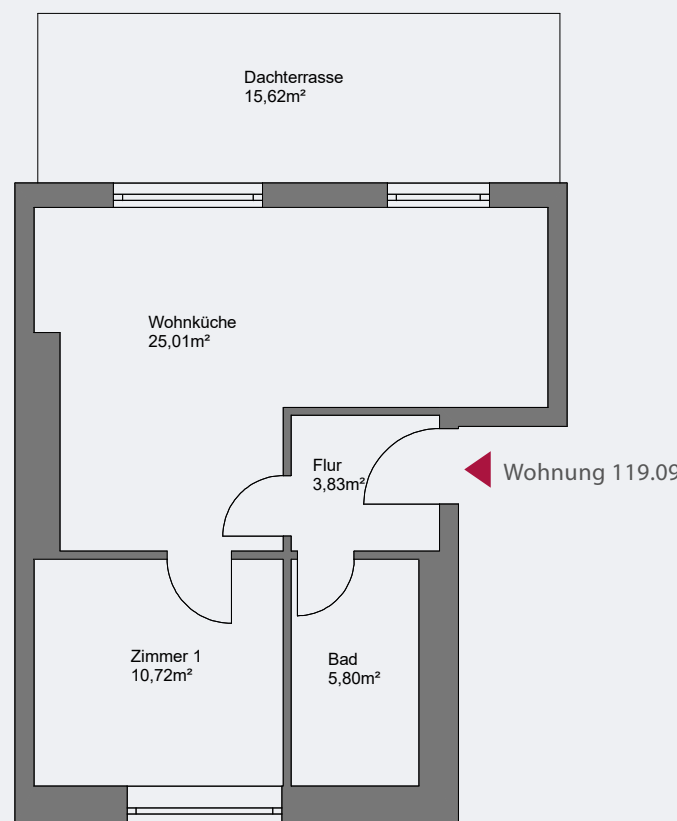
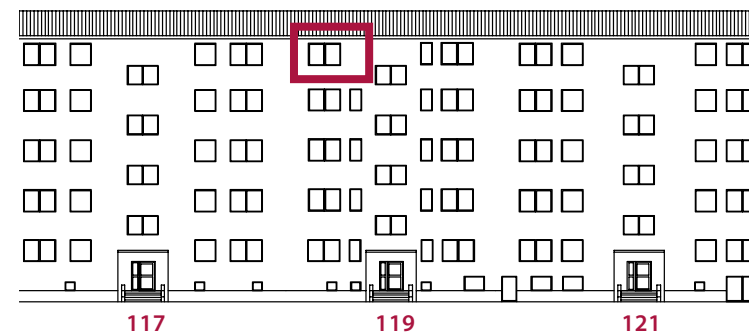




# GRIEGSTRASSE 119

Dachgeschoss links

Ansicht Griegstraße



## Wohnung Nr. 119.09, DG links

|                     |                                |
|---------------------|--------------------------------|
| Zimmer 1            | ca. 10,72 m <sup>2</sup>       |
| Wohnküche           | ca. 25,01 m <sup>2</sup>       |
| Flur                | ca. 3,83 m <sup>2</sup>        |
| Bad                 | ca. 5,80 m <sup>2</sup>        |
| Dachterrasse (50 %) | ca. 7,81 m <sup>2</sup>        |
| <b>Gesamtfläche</b> | <b>ca. 53,17 m<sup>2</sup></b> |

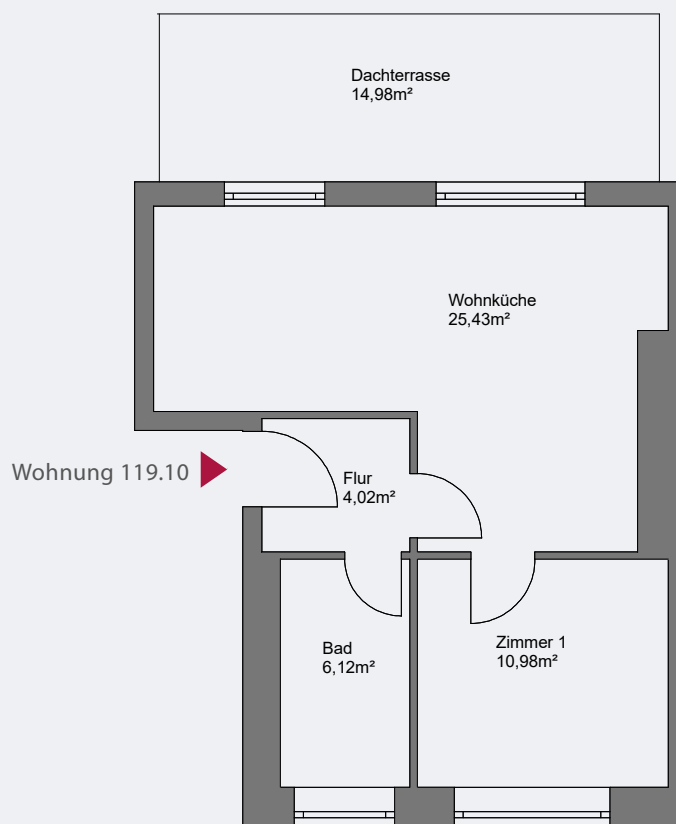
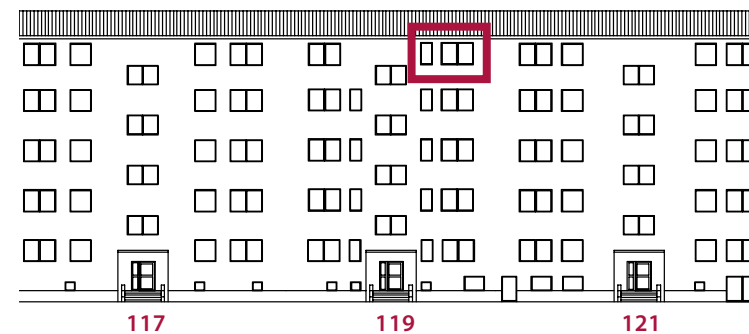
 Lage des Objekts



# GRIEGSTRASSE 119

Dachgeschoss rechts

Ansicht Griegstraße



## Wohnung Nr. 119.10, DG rechts

|                     |                                |
|---------------------|--------------------------------|
| Zimmer 1            | ca. 10,98 m <sup>2</sup>       |
| Wohnküche           | ca. 25,43 m <sup>2</sup>       |
| Flur                | ca. 4,02 m <sup>2</sup>        |
| Bad                 | ca. 6,12 m <sup>2</sup>        |
| Dachterrasse (50 %) | ca. 7,49 m <sup>2</sup>        |
| <b>Gesamtfläche</b> | <b>ca. 54,04 m<sup>2</sup></b> |

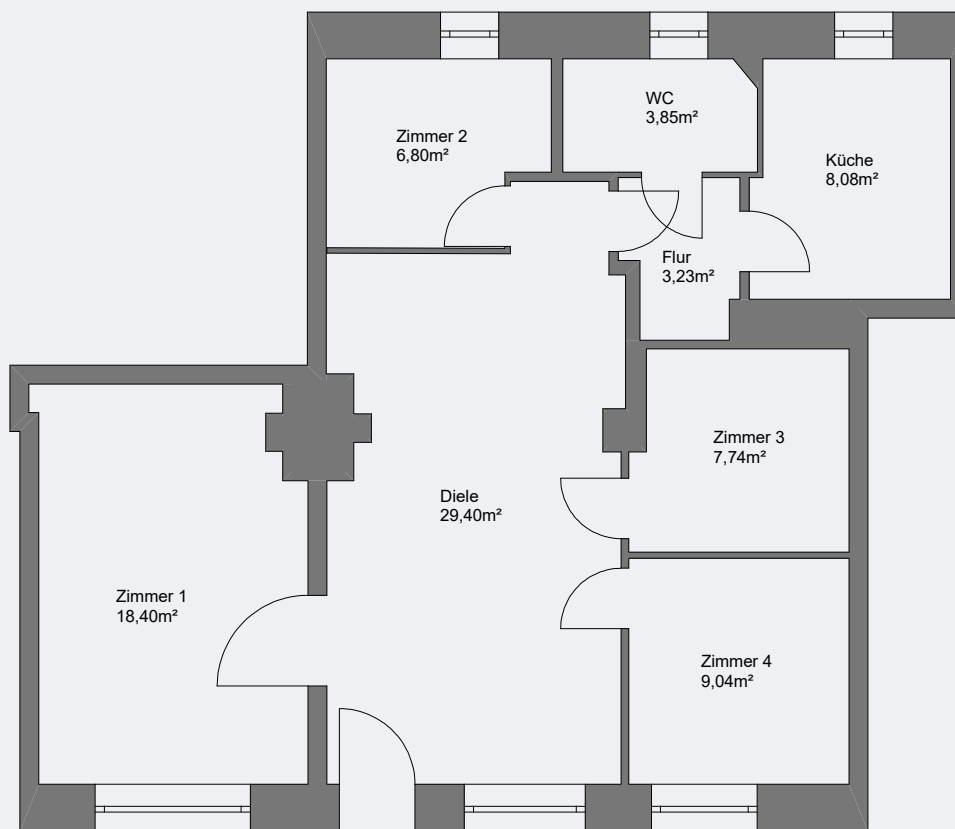
 Lage des Objekts



# GRIEGSTRASSE 121

Untergeschoss links

Ansicht Griegstraße



Wohnung 121.L1

## Wohnung Nr. 121.L1, UG links

|                     |                                |
|---------------------|--------------------------------|
| Zimmer 1            | ca. 18,40 m <sup>2</sup>       |
| Zimmer 2            | ca. 6,80 m <sup>2</sup>        |
| Zimmer 3            | ca. 7,74 m <sup>2</sup>        |
| Zimmer 4            | ca. 9,04 m <sup>2</sup>        |
| Küche               | ca. 8,08 m <sup>2</sup>        |
| Flur                | ca. 3,23 m <sup>2</sup>        |
| Diele               | ca. 29,40 m <sup>2</sup>       |
| WC                  | ca. 3,85 m <sup>2</sup>        |
| <b>Gesamtfläche</b> | <b>ca. 86,54 m<sup>2</sup></b> |

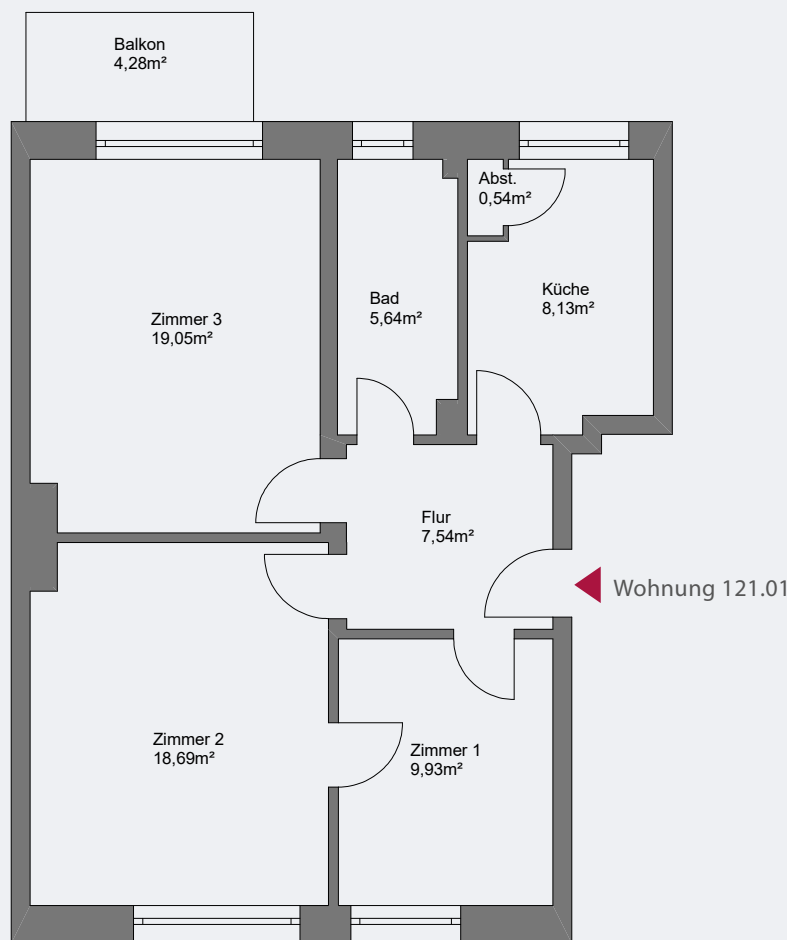
 Lage des Objekts



# GRIEGSTRASSE 121

Erdgeschoss links

Ansicht Griegstraße



## Wohnung Nr. 121.01, EG links

|                     |                                |
|---------------------|--------------------------------|
| Zimmer 1            | ca. 9,93 m <sup>2</sup>        |
| Zimmer 2            | ca. 18,69 m <sup>2</sup>       |
| Zimmer 3            | ca. 19,05 m <sup>2</sup>       |
| Küche               | ca. 8,13 m <sup>2</sup>        |
| Abst.               | ca. 0,54 m <sup>2</sup>        |
| Flur                | ca. 7,54 m <sup>2</sup>        |
| Bad                 | ca. 5,64 m <sup>2</sup>        |
| Balkon (50 %)       | ca. 2,14 m <sup>2</sup>        |
| <b>Gesamtfläche</b> | <b>ca. 71,66 m<sup>2</sup></b> |

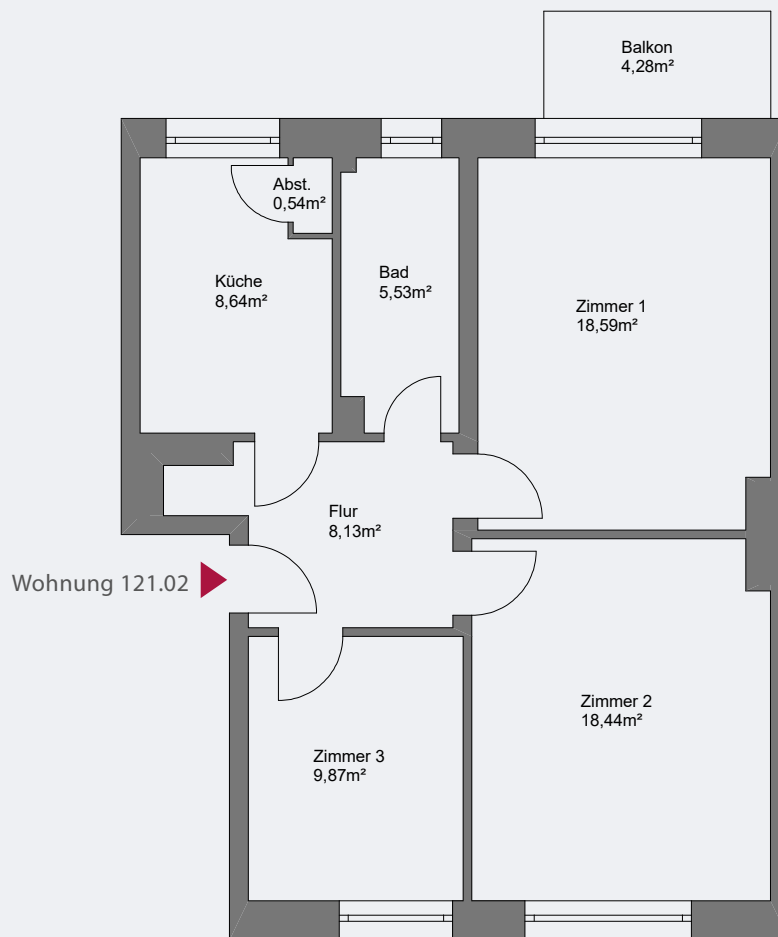
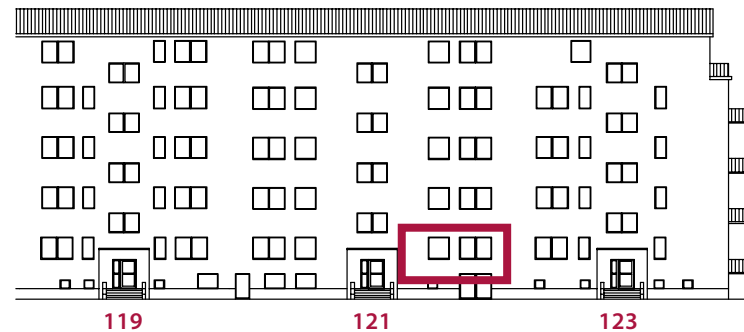
 Lage des Objekts



# GRIEGSTRASSE 121

Erdgeschoss rechts

Ansicht Griegstraße



## Wohnung Nr. 121.02, EG rechts

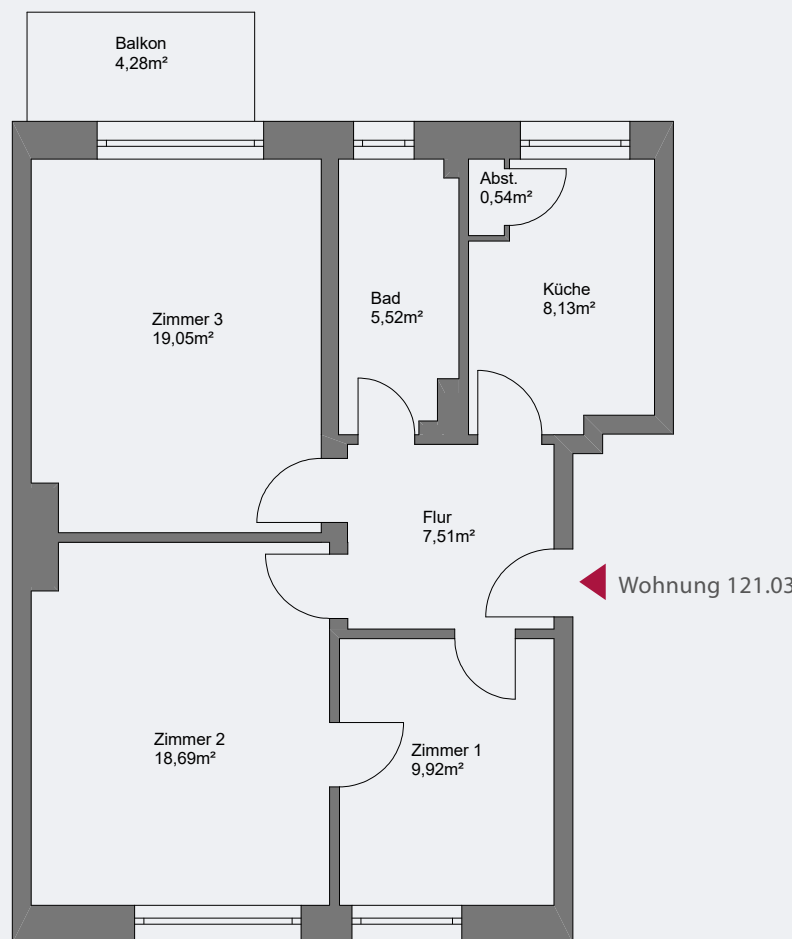
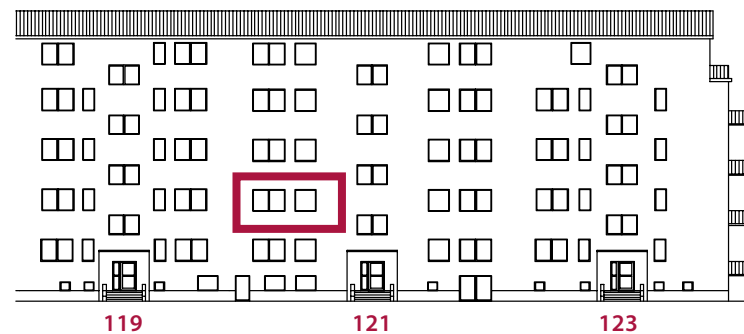
|                     |                                |
|---------------------|--------------------------------|
| Zimmer 1            | ca. 18,59 m <sup>2</sup>       |
| Zimmer 2            | ca. 18,44 m <sup>2</sup>       |
| Zimmer 3            | ca. 9,87 m <sup>2</sup>        |
| Küche               | ca. 8,64 m <sup>2</sup>        |
| Abst.               | ca. 0,54 m <sup>2</sup>        |
| Flur                | ca. 8,13 m <sup>2</sup>        |
| Bad                 | ca. 5,53 m <sup>2</sup>        |
| Balkon (50 %)       | ca. 2,14 m <sup>2</sup>        |
| <b>Gesamtfläche</b> | <b>ca. 71,88 m<sup>2</sup></b> |

 Lage des Objekts

# GRIEGSTRASSE 121

1. Obergeschoss links

Ansicht Griegstraße



## Wohnung Nr. 121.03, 1. OG links

|                     |                                |
|---------------------|--------------------------------|
| Zimmer 1            | ca. 9,92 m <sup>2</sup>        |
| Zimmer 2            | ca. 18,69 m <sup>2</sup>       |
| Zimmer 3            | ca. 19,05 m <sup>2</sup>       |
| Küche               | ca. 8,13 m <sup>2</sup>        |
| Abst.               | ca. 0,54 m <sup>2</sup>        |
| Flur                | ca. 7,51 m <sup>2</sup>        |
| Bad                 | ca. 5,52 m <sup>2</sup>        |
| Balkon (50 %)       | ca. 2,14 m <sup>2</sup>        |
| <b>Gesamtfläche</b> | <b>ca. 71,50 m<sup>2</sup></b> |

Lage des Objekts

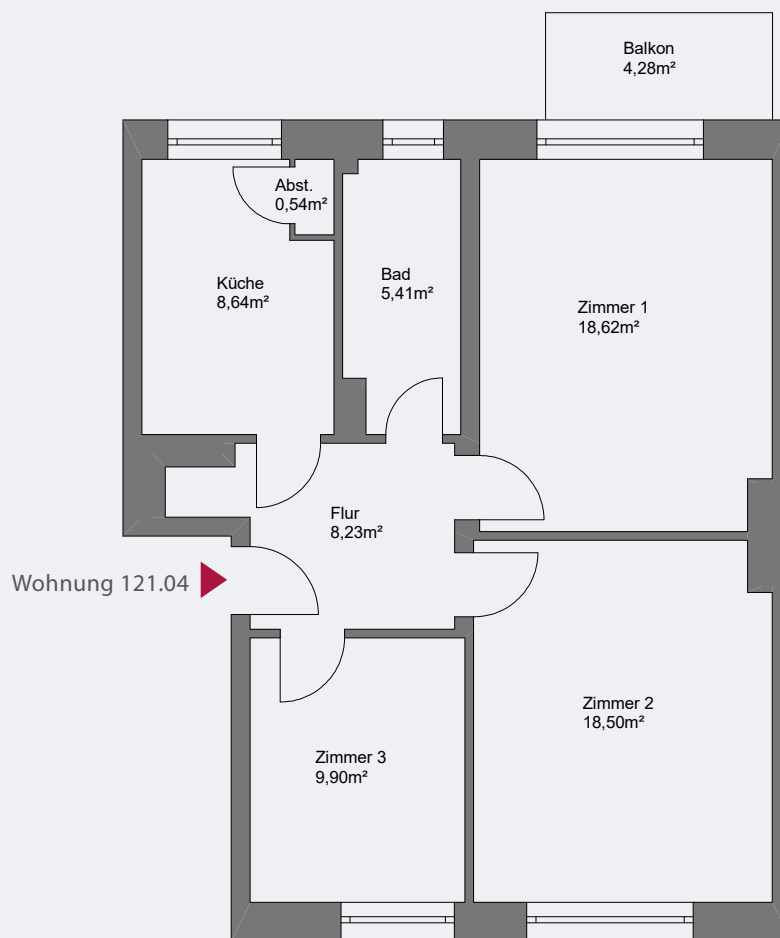
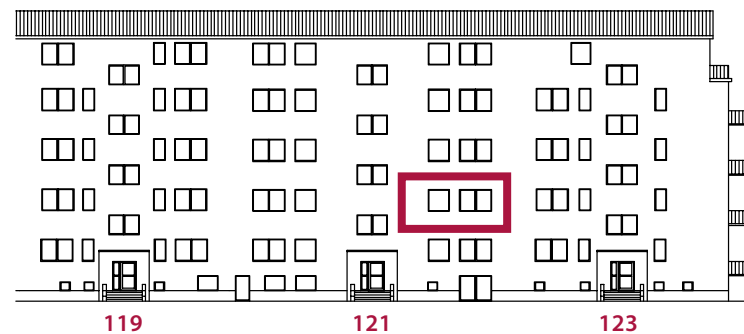




# GRIEGSTRASSE 121

1. Obergeschoss rechts

Ansicht Griegstraße



## Wohnung Nr. 121.04, 1. OG rechts

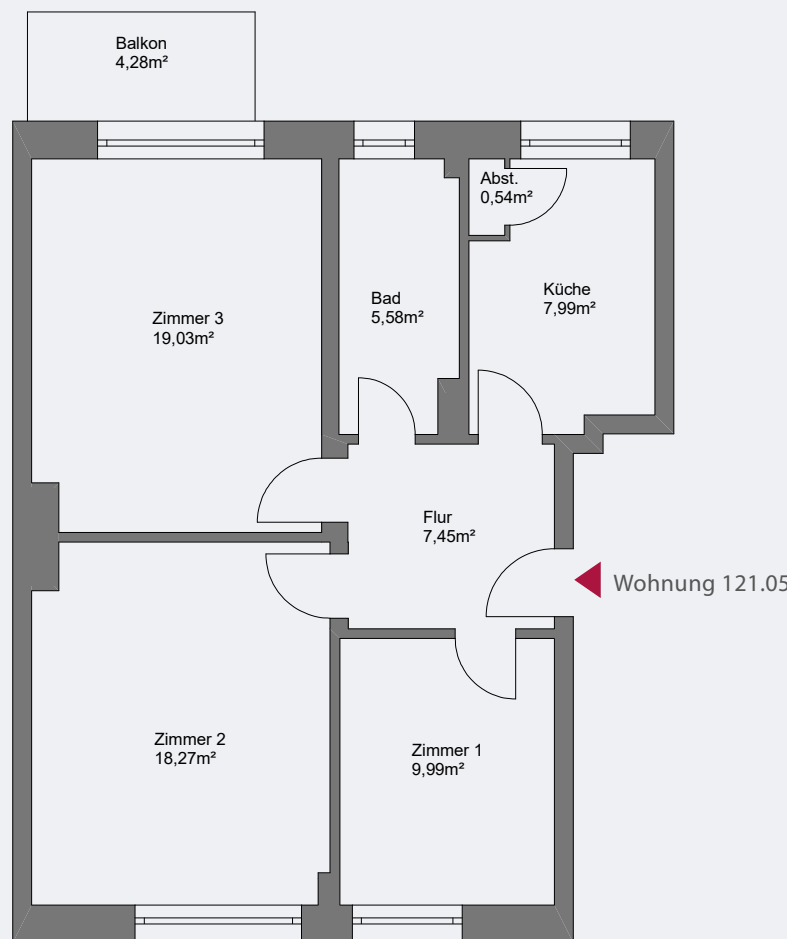
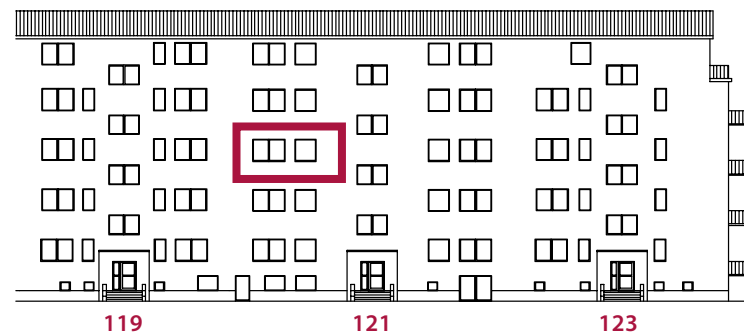
|                     |                                |
|---------------------|--------------------------------|
| Zimmer 1            | ca. 18,62 m <sup>2</sup>       |
| Zimmer 2            | ca. 18,50 m <sup>2</sup>       |
| Zimmer 3            | ca. 9,90 m <sup>2</sup>        |
| Küche               | ca. 8,64 m <sup>2</sup>        |
| Abst.               | ca. 0,54 m <sup>2</sup>        |
| Flur                | ca. 8,23 m <sup>2</sup>        |
| Bad                 | ca. 5,41 m <sup>2</sup>        |
| Balkon (50 %)       | ca. 2,14 m <sup>2</sup>        |
| <b>Gesamtfläche</b> | <b>ca. 71,98 m<sup>2</sup></b> |

 Lage des Objekts

# GRIEGSTRASSE 121

2. Obergeschoss links

Ansicht Griegstraße



## Wohnung Nr. 121.05, 2. OG links

|                     |                                |
|---------------------|--------------------------------|
| Zimmer 1            | ca. 9,99 m <sup>2</sup>        |
| Zimmer 2            | ca. 18,27 m <sup>2</sup>       |
| Zimmer 3            | ca. 19,03 m <sup>2</sup>       |
| Küche               | ca. 7,99 m <sup>2</sup>        |
| Abst.               | ca. 0,54 m <sup>2</sup>        |
| Flur                | ca. 7,45 m <sup>2</sup>        |
| Bad                 | ca. 5,58 m <sup>2</sup>        |
| Balkon (50 %)       | ca. 2,14 m <sup>2</sup>        |
| <b>Gesamtfläche</b> | <b>ca. 70,99 m<sup>2</sup></b> |

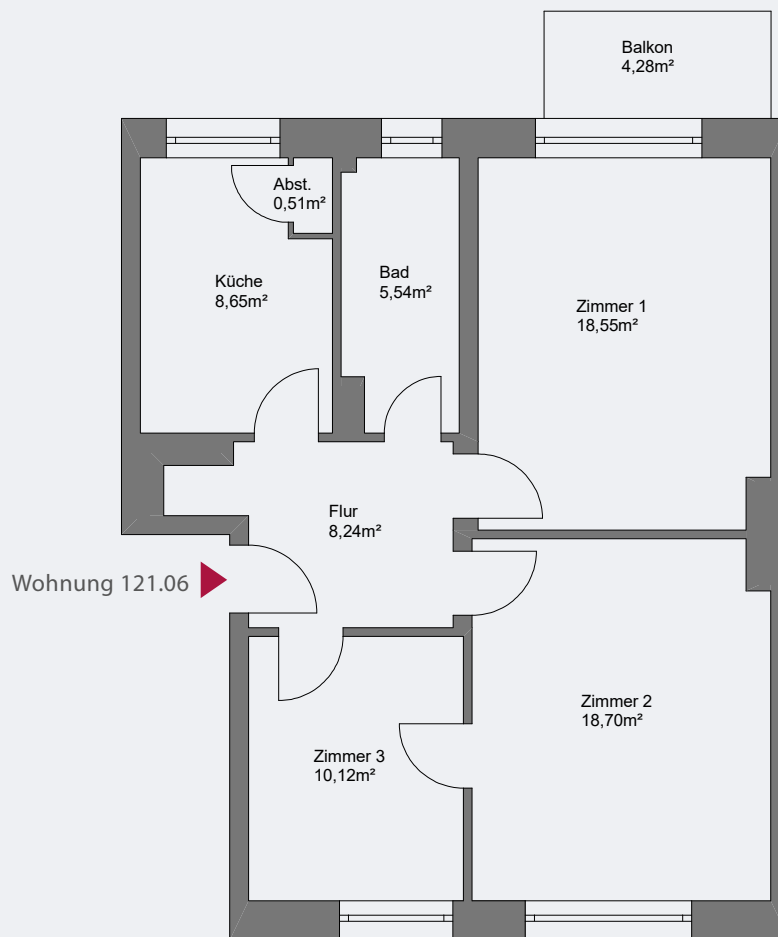
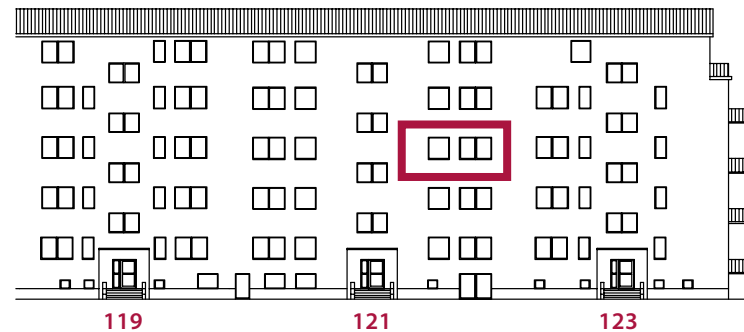
 Lage des Objekts



# GRIEGSTRASSE 121

2. Obergeschoss rechts

Ansicht Griegstraße



## Wohnung Nr. 121.06, 2. OG rechts

|                     |                                |
|---------------------|--------------------------------|
| Zimmer 1            | ca. 18,55 m <sup>2</sup>       |
| Zimmer 2            | ca. 18,70 m <sup>2</sup>       |
| Zimmer 3            | ca. 10,12 m <sup>2</sup>       |
| Küche               | ca. 8,65 m <sup>2</sup>        |
| Abst.               | ca. 0,51 m <sup>2</sup>        |
| Flur                | ca. 8,24 m <sup>2</sup>        |
| Bad                 | ca. 5,54 m <sup>2</sup>        |
| Balkon (50 %)       | ca. 2,14 m <sup>2</sup>        |
| <b>Gesamtfläche</b> | <b>ca. 72,45 m<sup>2</sup></b> |

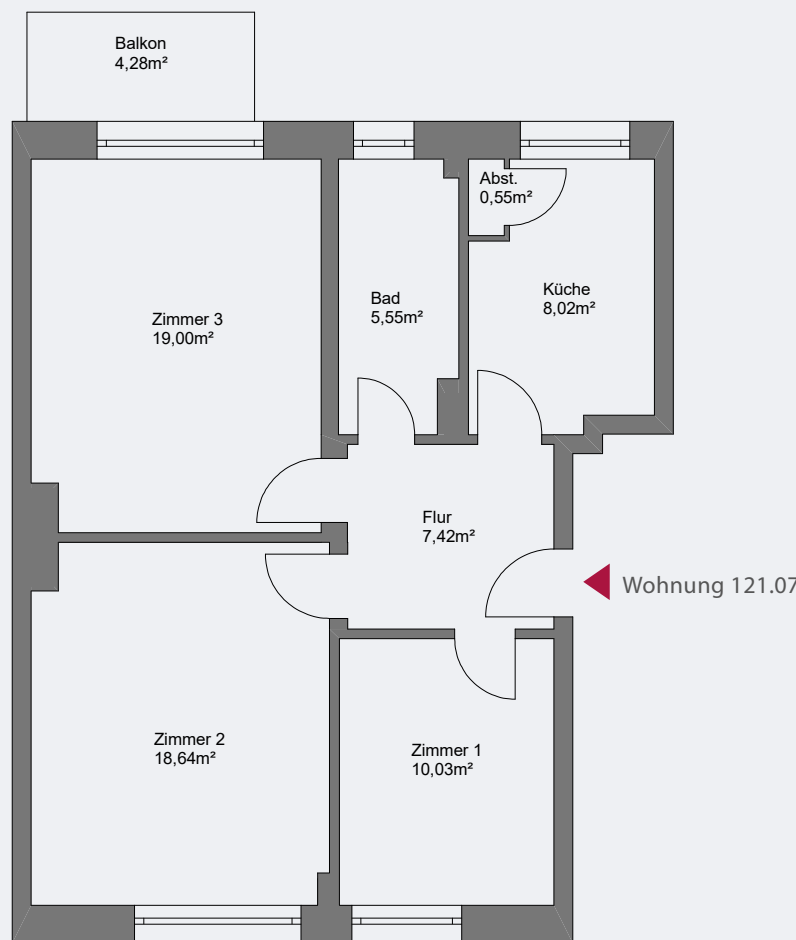
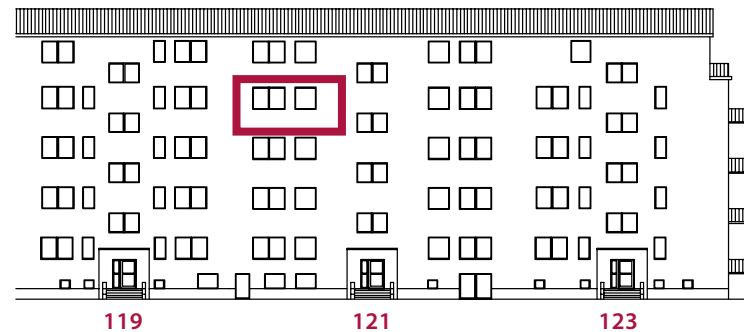
 Lage des Objekts



# GRIEGSTRASSE 121

3. Obergeschoss links

Ansicht Griegstraße



## Wohnung Nr. 121.07, 3. OG links

|                     |                                |
|---------------------|--------------------------------|
| Zimmer 1            | ca. 10,03 m <sup>2</sup>       |
| Zimmer 2            | ca. 18,64 m <sup>2</sup>       |
| Zimmer 3            | ca. 19,00 m <sup>2</sup>       |
| Küche               | ca. 8,02 m <sup>2</sup>        |
| Abst.               | ca. 0,55 m <sup>2</sup>        |
| Flur                | ca. 7,42 m <sup>2</sup>        |
| Bad                 | ca. 5,55 m <sup>2</sup>        |
| Balkon (50 %)       | ca. 2,14 m <sup>2</sup>        |
| <b>Gesamtfläche</b> | <b>ca. 71,35 m<sup>2</sup></b> |

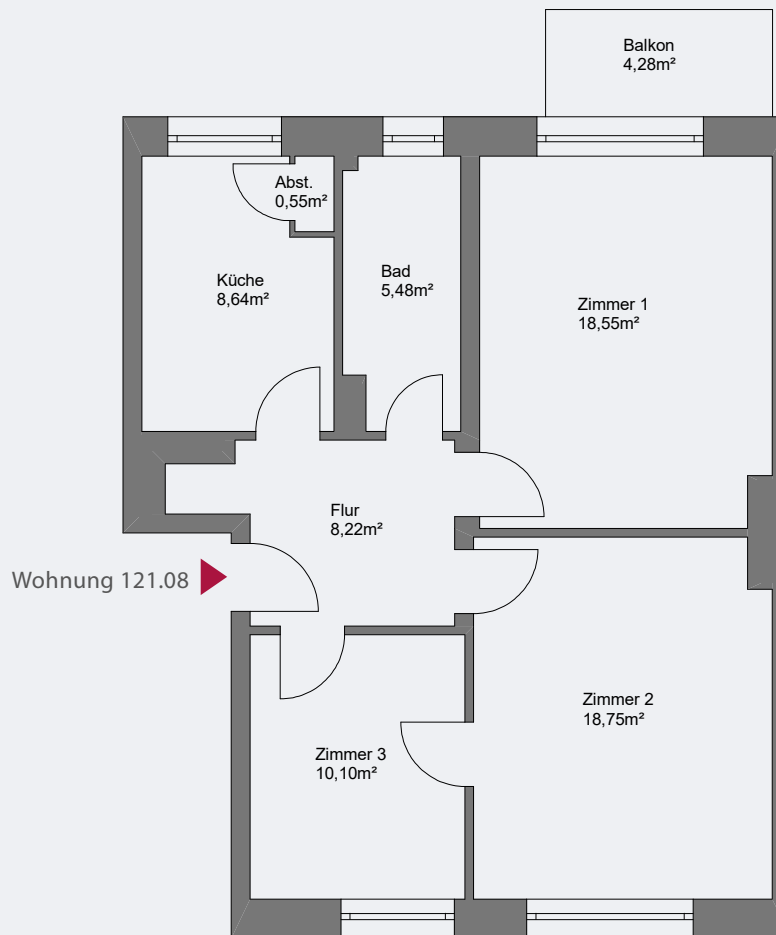
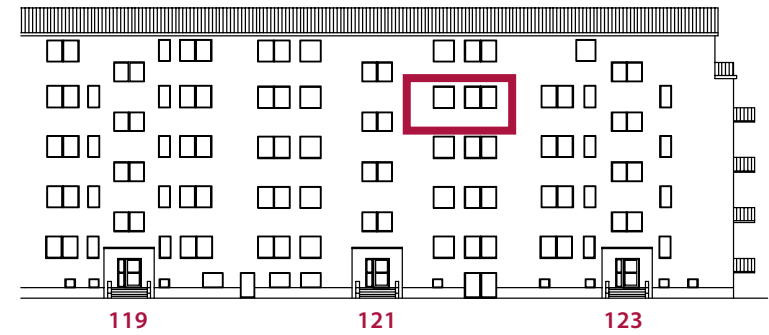
 Lage des Objekts



# GRIEGSTRASSE 121

3. Obergeschoss rechts

Ansicht Griegstraße



## Wohnung Nr. 121.08, 3. OG rechts

|                     |                                |
|---------------------|--------------------------------|
| Zimmer 1            | ca. 18,55 m <sup>2</sup>       |
| Zimmer 2            | ca. 18,75 m <sup>2</sup>       |
| Zimmer 3            | ca. 10,10 m <sup>2</sup>       |
| Küche               | ca. 8,64 m <sup>2</sup>        |
| Abst.               | ca. 0,55 m <sup>2</sup>        |
| Flur                | ca. 8,22 m <sup>2</sup>        |
| Bad                 | ca. 5,48 m <sup>2</sup>        |
| Balkon (50 %)       | ca. 2,14 m <sup>2</sup>        |
| <b>Gesamtfläche</b> | <b>ca. 72,43 m<sup>2</sup></b> |

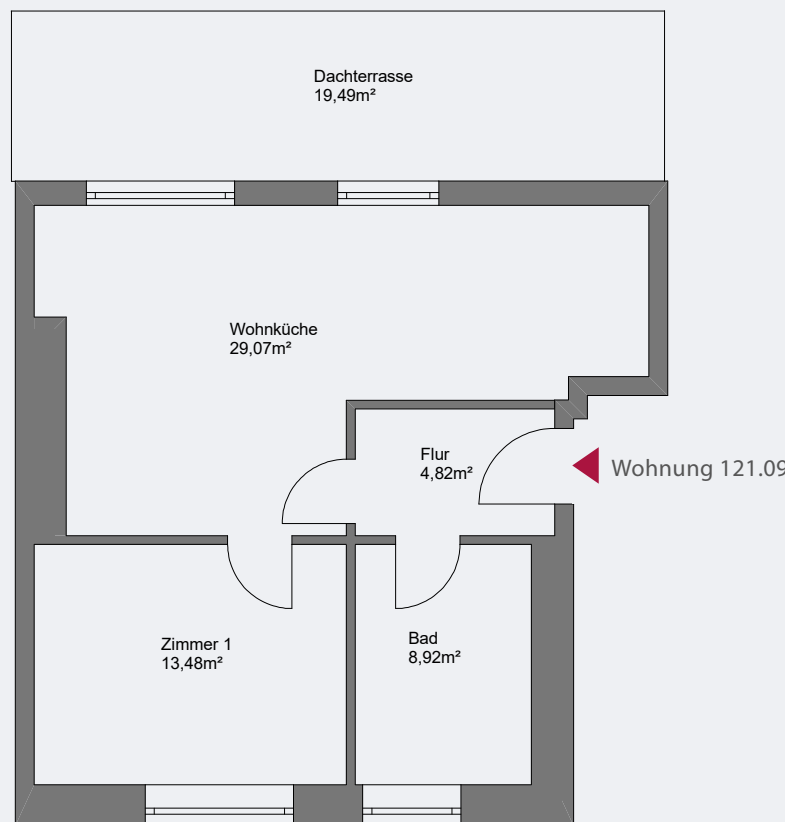
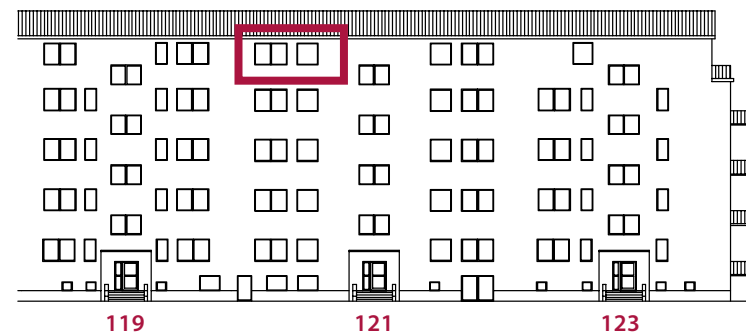
 Lage des Objekts



# GRIEGSTRASSE 121

Dachgeschoss links

Ansicht Griegstraße



## Wohnung Nr. 121.09, DG links

|                     |                                |
|---------------------|--------------------------------|
| Zimmer 1            | ca. 13,48 m <sup>2</sup>       |
| Wohnküche           | ca. 29,07 m <sup>2</sup>       |
| Flur                | ca. 4,82 m <sup>2</sup>        |
| Bad                 | ca. 8,92 m <sup>2</sup>        |
| Dachterrasse (50 %) | ca. 9,75 m <sup>2</sup>        |
| <b>Gesamtfläche</b> | <b>ca. 66,04 m<sup>2</sup></b> |

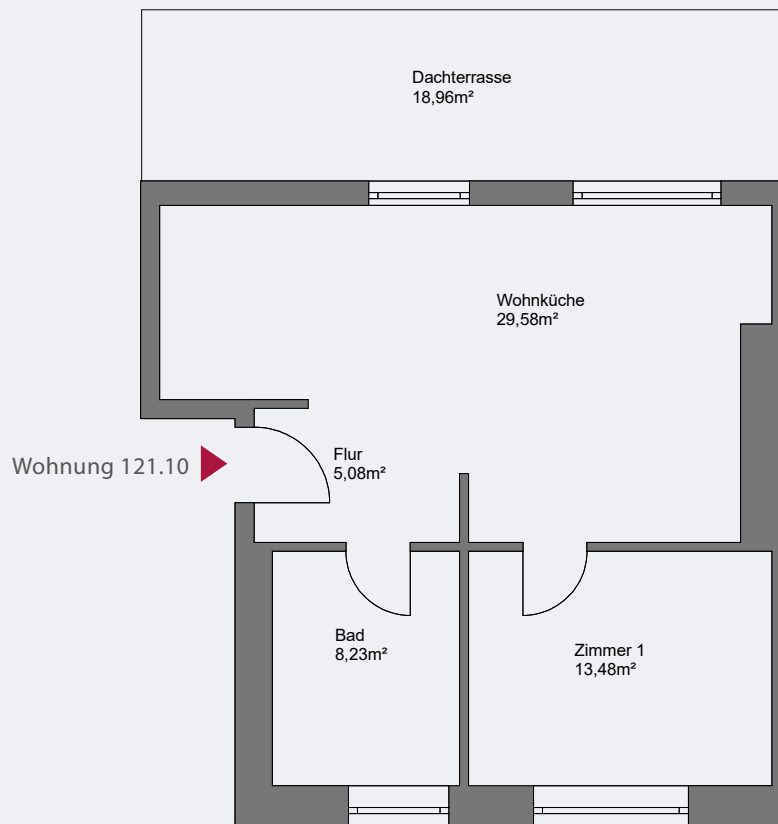
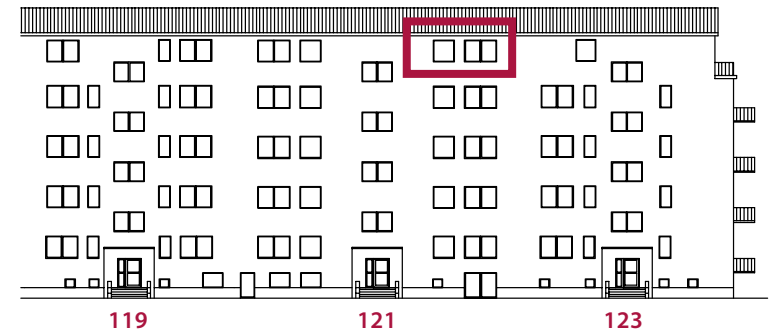
 Lage des Objekts



# GRIEGSTRASSE 121

Dachgeschoss rechts

Ansicht Griegstraße



## Wohnung Nr. 121.10, DG rechts

|                     |                                |
|---------------------|--------------------------------|
| Zimmer 1            | ca. 13,48 m <sup>2</sup>       |
| Wohnküche           | ca. 29,58 m <sup>2</sup>       |
| Flur                | ca. 5,08 m <sup>2</sup>        |
| Bad                 | ca. 8,23 m <sup>2</sup>        |
| Dachterrasse (50 %) | ca. 9,48 m <sup>2</sup>        |
| <b>Gesamtfläche</b> | <b>ca. 65,85 m<sup>2</sup></b> |

 Lage des Objekts

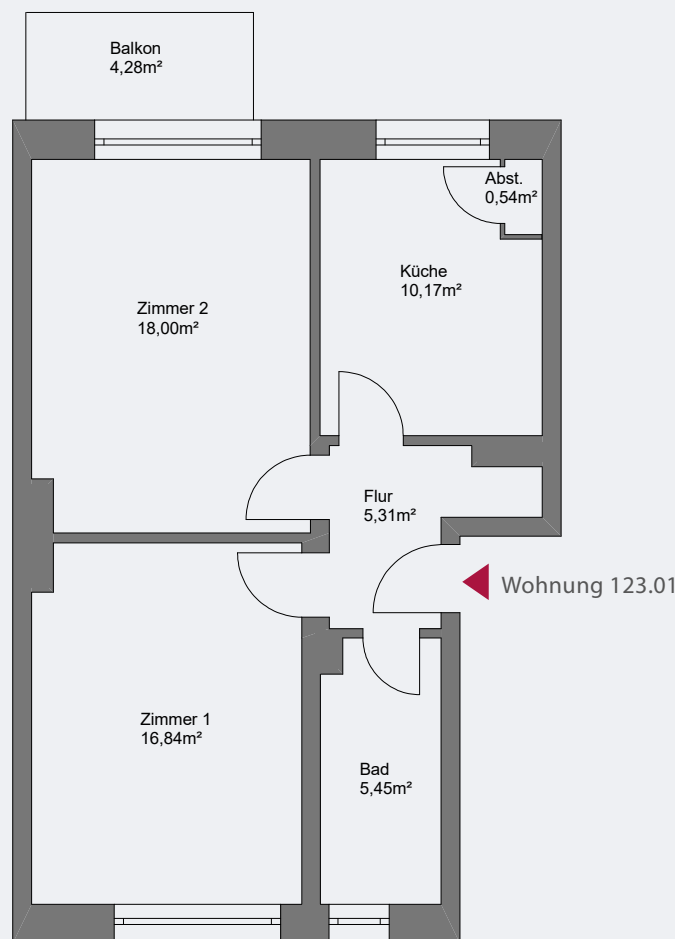




# GRIEGSTRASSE 123

Erdgeschoss links

Ansicht Griegstraße



## Wohnung Nr. 123.01, EG links

|                     |                                |
|---------------------|--------------------------------|
| Zimmer 1            | ca. 16,84 m <sup>2</sup>       |
| Zimmer 2            | ca. 18,00 m <sup>2</sup>       |
| Küche               | ca. 10,17 m <sup>2</sup>       |
| Abst.               | ca. 0,54 m <sup>2</sup>        |
| Flur                | ca. 5,31 m <sup>2</sup>        |
| Bad                 | ca. 5,45 m <sup>2</sup>        |
| Balkon (50 %)       | ca. 2,14 m <sup>2</sup>        |
| <b>Gesamtfläche</b> | <b>ca. 58,45 m<sup>2</sup></b> |

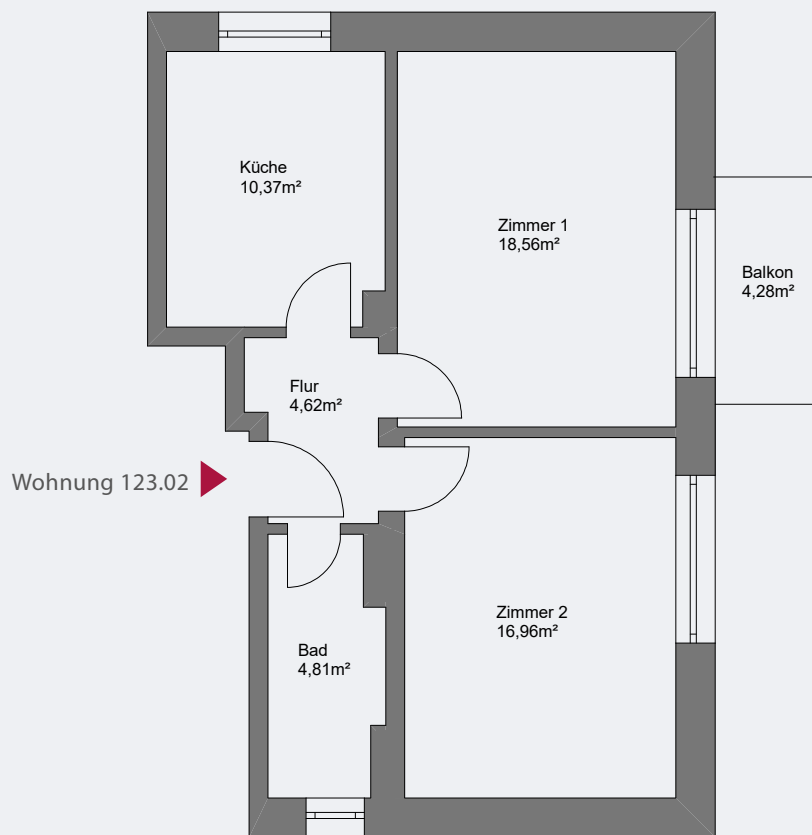
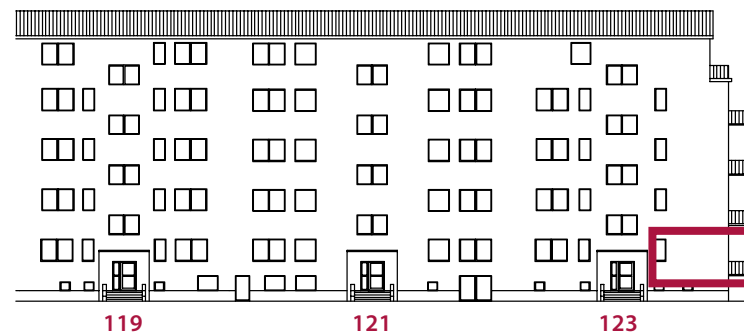
 Lage des Objekts



# GRIEGSTRASSE 123

Erdgeschoss rechts

Ansicht Griegstraße



## Wohnung Nr. 123.02, EG rechts

|                     |                                |
|---------------------|--------------------------------|
| Zimmer 1            | ca. 18,56 m <sup>2</sup>       |
| Zimmer 2            | ca. 16,96 m <sup>2</sup>       |
| Küche               | ca. 10,37 m <sup>2</sup>       |
| Flur                | ca. 4,62 m <sup>2</sup>        |
| Bad                 | ca. 4,81 m <sup>2</sup>        |
| Balkon (50 %)       | ca. 2,14 m <sup>2</sup>        |
| <b>Gesamtfläche</b> | <b>ca. 57,46 m<sup>2</sup></b> |

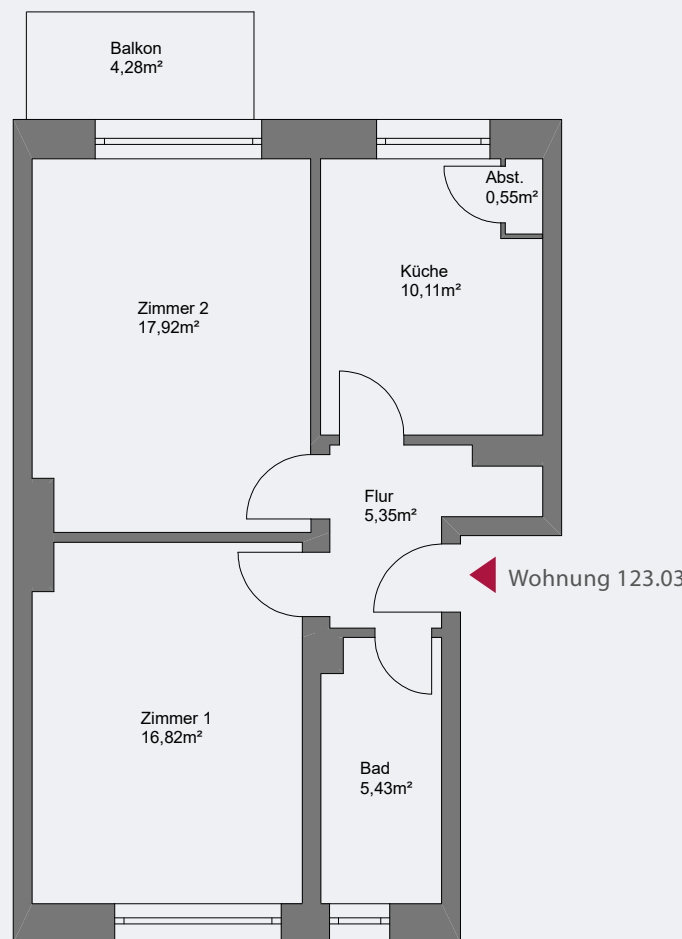
 Lage des Objekts



# GRIEGSTRASSE 123

1. Obergeschoss links

Ansicht Griegstraße



## Wohnung Nr. 123.03, 1. OG links

|                     |                                |
|---------------------|--------------------------------|
| Zimmer 1            | ca. 16,82 m <sup>2</sup>       |
| Zimmer 2            | ca. 17,92 m <sup>2</sup>       |
| Küche               | ca. 10,11 m <sup>2</sup>       |
| Abst.               | ca. 0,55 m <sup>2</sup>        |
| Flur                | ca. 5,35 m <sup>2</sup>        |
| Bad                 | ca. 5,43 m <sup>2</sup>        |
| Balkon (50 %)       | ca. 2,14 m <sup>2</sup>        |
| <b>Gesamtfläche</b> | <b>ca. 58,32 m<sup>2</sup></b> |

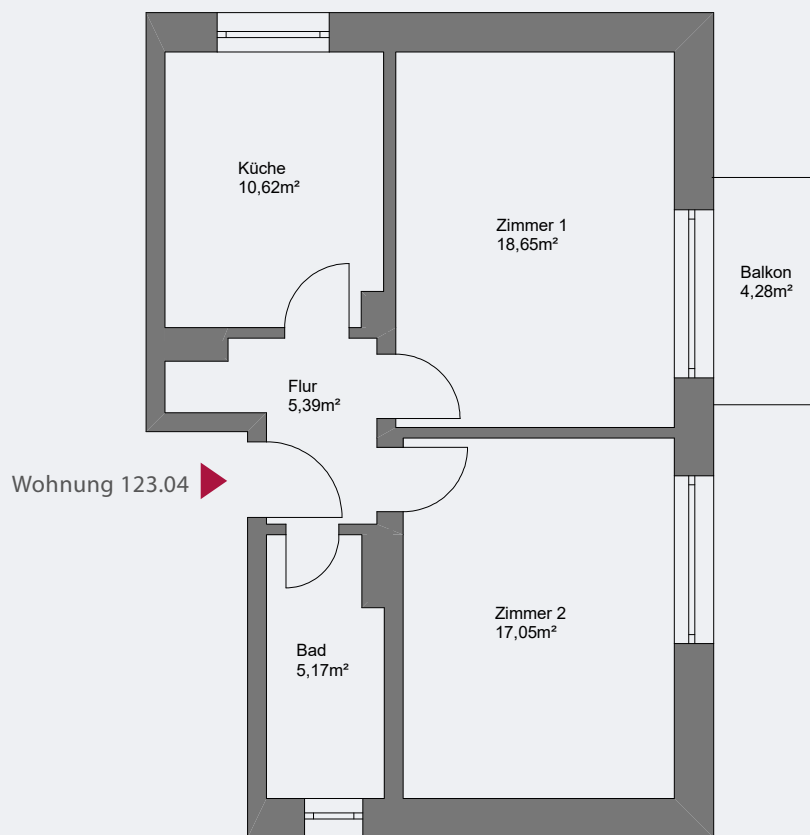
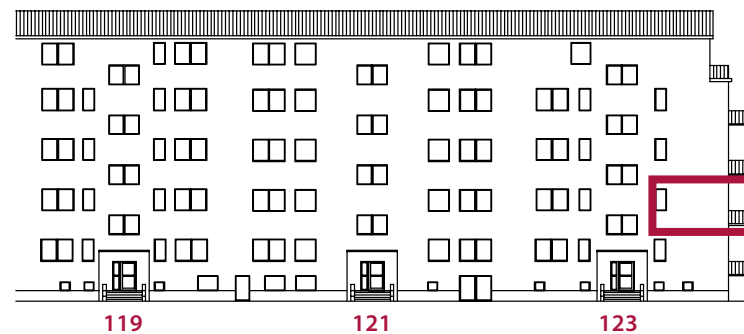
 Lage des Objekts



# GRIEGSTRASSE 123

1. Obergeschoss rechts

Ansicht Griegstraße



## Wohnung Nr. 123.04, 1. OG rechts

|                     |                                |
|---------------------|--------------------------------|
| Zimmer 1            | ca. 18,65 m <sup>2</sup>       |
| Zimmer 2            | ca. 17,05 m <sup>2</sup>       |
| Küche               | ca. 10,62 m <sup>2</sup>       |
| Flur                | ca. 5,39 m <sup>2</sup>        |
| Bad                 | ca. 5,17 m <sup>2</sup>        |
| Balkon (50 %)       | ca. 2,14 m <sup>2</sup>        |
| <b>Gesamtfläche</b> | <b>ca. 59,02 m<sup>2</sup></b> |

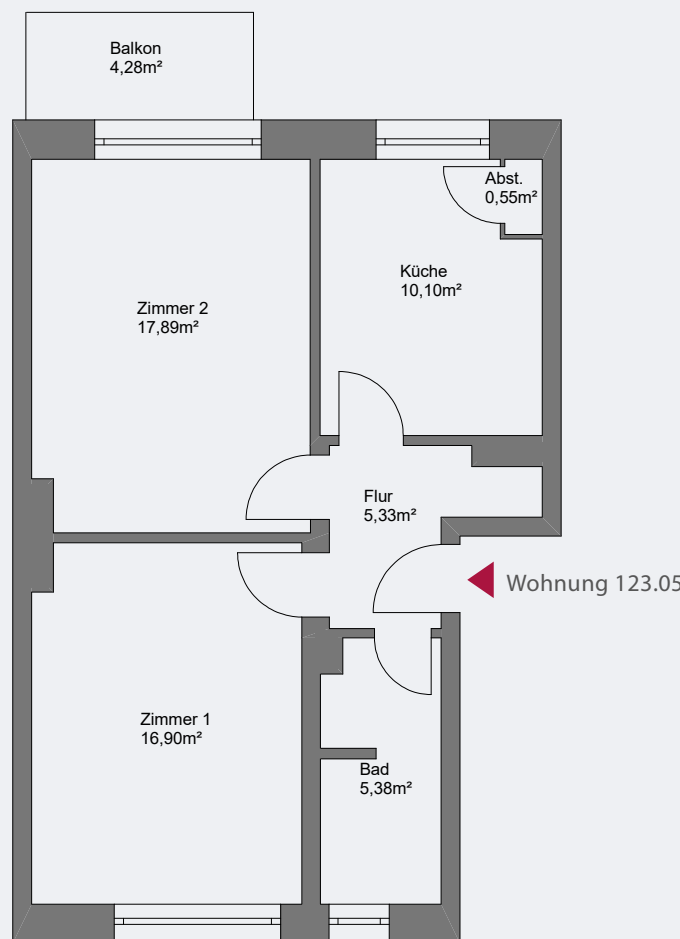
 Lage des Objekts



# GRIEGSTRASSE 123

2. Obergeschoss links

Ansicht Griegstraße



## Wohnung Nr. 123.05, 2. OG links

|                     |                                |
|---------------------|--------------------------------|
| Zimmer 1            | ca. 16,90 m <sup>2</sup>       |
| Zimmer 2            | ca. 17,89 m <sup>2</sup>       |
| Küche               | ca. 10,10 m <sup>2</sup>       |
| Abst.               | ca. 0,55 m <sup>2</sup>        |
| Flur                | ca. 5,33 m <sup>2</sup>        |
| Bad                 | ca. 5,38 m <sup>2</sup>        |
| Balkon (50 %)       | ca. 2,14 m <sup>2</sup>        |
| <b>Gesamtfläche</b> | <b>ca. 58,29 m<sup>2</sup></b> |

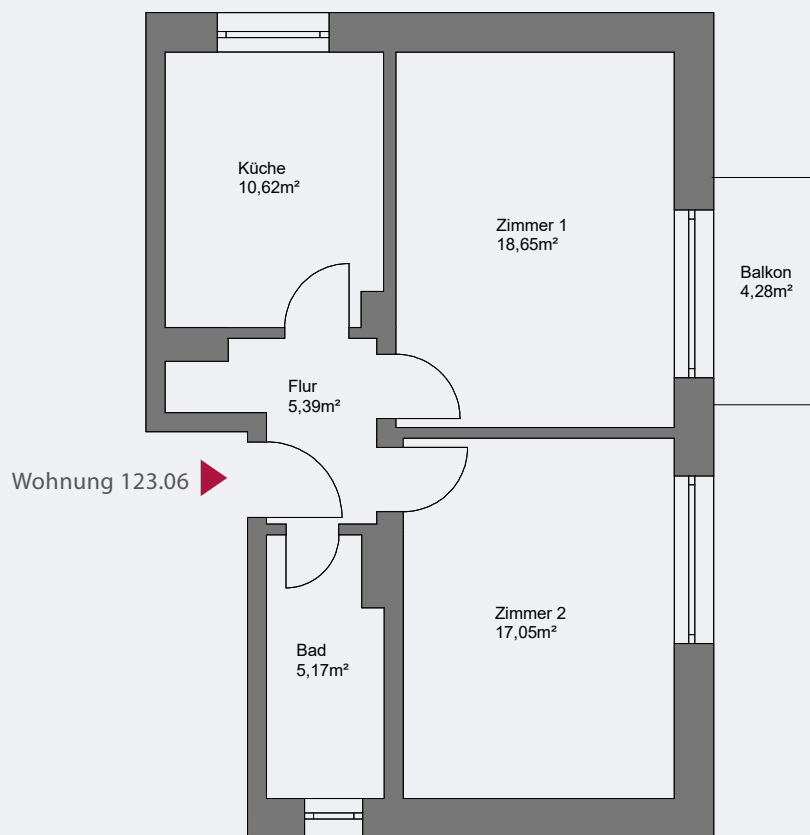
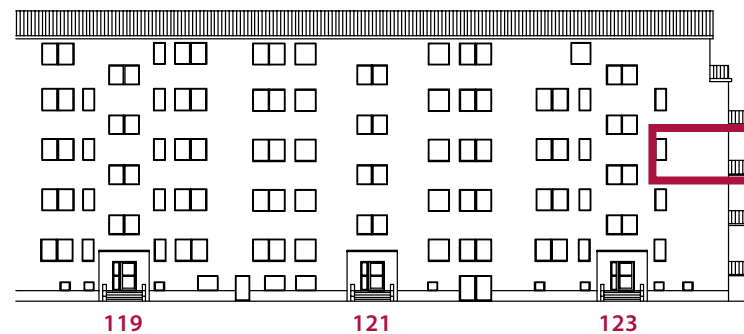
 Lage des Objekts



# GRIEGSTRASSE 123

2. Obergeschoss rechts

Ansicht Griegstraße



## Wohnung Nr. 123.06, 2. OG rechts

|                     |                                |
|---------------------|--------------------------------|
| Zimmer 1            | ca. 18,65 m <sup>2</sup>       |
| Zimmer 2            | ca. 17,05 m <sup>2</sup>       |
| Küche               | ca. 10,62 m <sup>2</sup>       |
| Flur                | ca. 5,39 m <sup>2</sup>        |
| Bad                 | ca. 5,17 m <sup>2</sup>        |
| Balkon (50 %)       | ca. 2,14 m <sup>2</sup>        |
| <b>Gesamtfläche</b> | <b>ca. 59,02 m<sup>2</sup></b> |

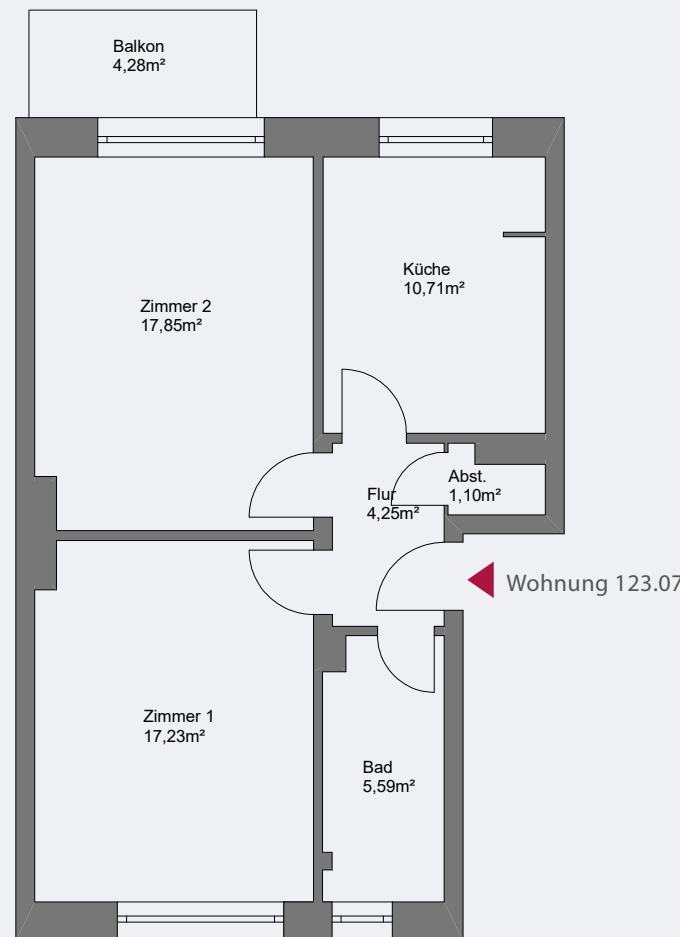
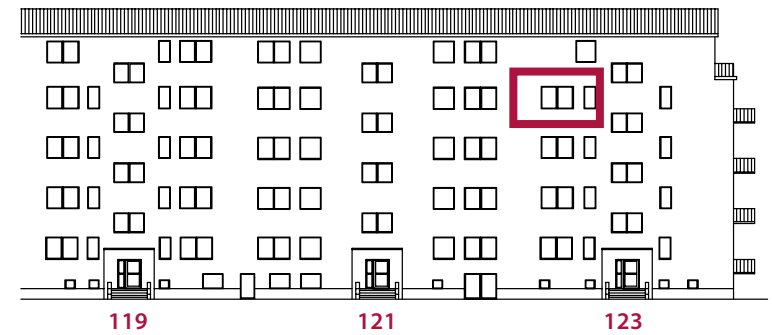
 Lage des Objekts



# GRIEGSTRASSE 123

3. Obergeschoss links

Ansicht Griegstraße



## Wohnung Nr. 123.07, 3. OG links

|                     |                                |
|---------------------|--------------------------------|
| Zimmer 1            | ca. 17,23 m <sup>2</sup>       |
| Zimmer 2            | ca. 17,85 m <sup>2</sup>       |
| Küche               | ca. 10,71 m <sup>2</sup>       |
| Abst.               | ca. 1,10 m <sup>2</sup>        |
| Flur                | ca. 4,25 m <sup>2</sup>        |
| Bad                 | ca. 5,59 m <sup>2</sup>        |
| Balkon (50 %)       | ca. 2,14 m <sup>2</sup>        |
| <b>Gesamtfläche</b> | <b>ca. 58,87 m<sup>2</sup></b> |

 Lage des Objekts

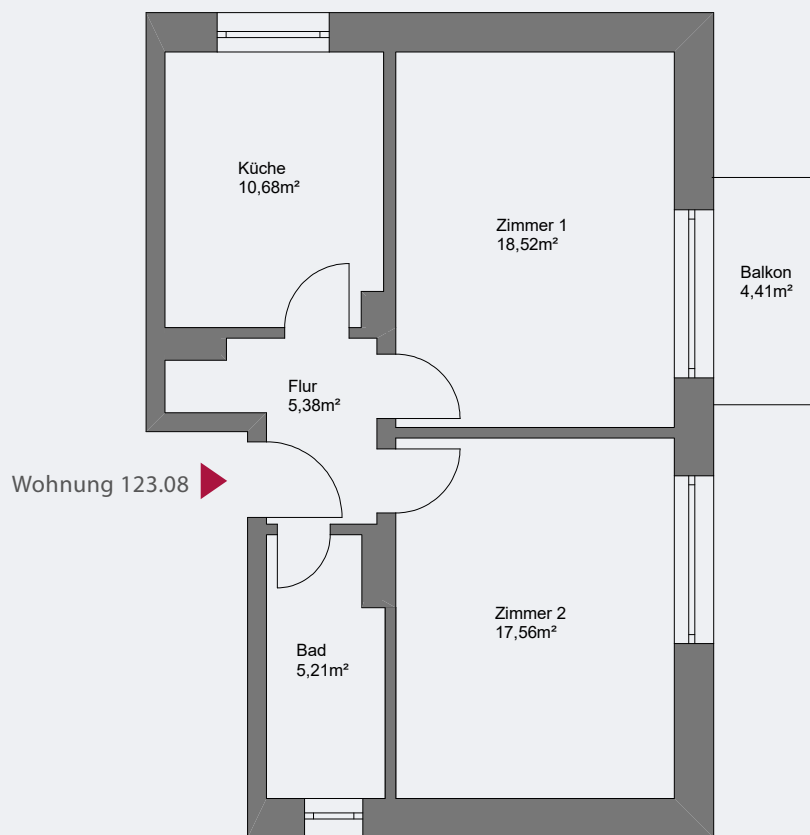
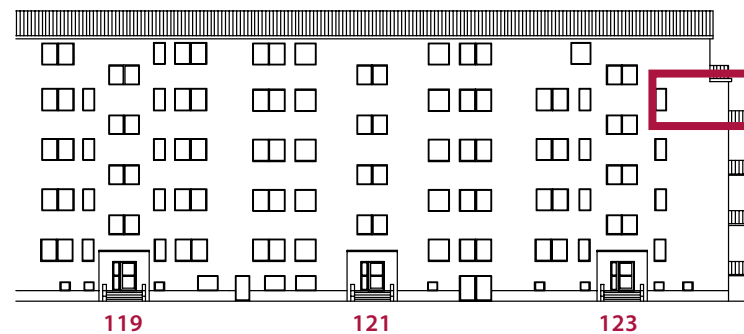




# GRIEGSTRASSE 123

3. Obergeschoss rechts

Ansicht Griegstraße



## Wohnung Nr. 123.08, 3. OG rechts

|                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| Zimmer 1            | ca. 18,52 m²        |
| Zimmer 2            | ca. 17,56 m²        |
| Küche               | ca. 10,68 m²        |
| Flur                | ca. 5,38 m²         |
| Bad                 | ca. 5,21 m²         |
| Balkon (50 %)       | ca. 2,20 m²         |
| <b>Gesamtfläche</b> | <b>ca. 59,55 m²</b> |

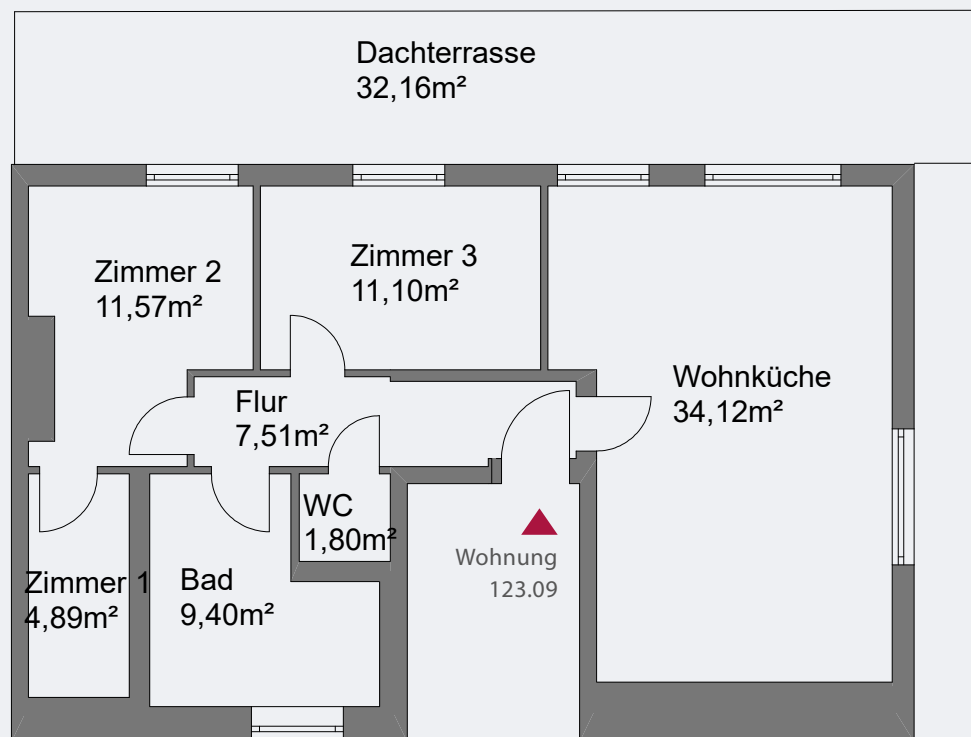
 Lage des Objekts



# GRIEGSTRASSE 123

Dachgeschoss

Ansicht Griegstraße



## Wohnung Nr. 123.09, DG

|                     |                                |
|---------------------|--------------------------------|
| Zimmer 1            | ca. 4,89 m <sup>2</sup>        |
| Zimmer 2            | ca. 11,57 m <sup>2</sup>       |
| Zimmer 3            | ca. 11,10 m <sup>2</sup>       |
| Wohnküche           | ca. 34,12 m <sup>2</sup>       |
| Flur                | ca. 7,51 m <sup>2</sup>        |
| Bad                 | ca. 9,40 m <sup>2</sup>        |
| WC                  | ca. 1,80 m <sup>2</sup>        |
| Dachterrasse (50 %) | ca. 16,08 m <sup>2</sup>       |
| <b>Gesamtfläche</b> | <b>ca. 96,47 m<sup>2</sup></b> |

 Lage des Objekts



# BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

## Griegstraße 115, 117, 119, 121 und 123 in 22763 Hamburg

### TEIL I: ALLGEMEINE HINWEISE/ VORBEMERKUNGEN

#### 1. OBJEKT

Die Gebäude befinden sich in der Griegstraße 115, 117, 119, 121 und 123 in 22763 Hamburg.

#### 2. VORHABEN

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

#### 3. PLANUNGSGRUNDLAGE

Maßgeblich für die Ausführung sind die anerkannten Regeln der Technik sowie die Bestimmungen der jeweiligen Landesbauordnung. Die jeweils gewählten Ausführungen müssen den anerkannten Regeln der Technik für Brand-, Wärme- und Schallschutz entsprechen.

#### 4. SCHALLSCHUTZ

Die Trockenbauwände innerhalb der Wohnungen werden nach den Anforderungen an den Mindestschallschutz erstellt. Innerhalb der Wohnungen kann aufgrund des Lüftungskonzeptes zur Sicherstellung des Feuchteschutzes, z.B. durch Lüftungsschlitze in den Türen oder Unterschnitte, ein Schallschutz nicht nachgewiesen werden. Es ist daher damit zu rechnen, dass es hierdurch, je nach Nutzungsverhalten,

zu Schallübertragungen zwischen den Wohnräumen derselben Wohneinheit kommen kann. Diese Schallübertragungen stellen keinen Mangel dar und gelten insofern als vereinbart.

#### 5. ABWEICHUNGEN

Abweichungen oder Änderungen von der vereinbarten Bauausführung sind zulässig, soweit sie baurechtlich oder technisch notwendig sind oder aufgrund behördlicher Anordnungen oder zur Vermeidung von behördlichen Anordnungen erfolgen müssen.

Der Auftraggeber ist im Rahmen des baubegleitenden Bemusterungsprozesses berechtigt, abweichende Fabrikate bzw. Produkte zu verwenden, sofern diese den Merkmalen der benannten Fabrikate bzw. Produkte entsprechen und bezüglich Güte, Werts und Gebrauchsfähigkeit gleichartig sind.

### TEIL II: BAUAUSFÜHRUNG FÜR DIE SANIERUNG DER WOHNUNGEN

#### 1. 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.

#### 2. 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.

### 3. FUSSBÖDEN

#### 3.1 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. Abweichend dazu wird der Echtholzbodenbelag im Flur, sowie Schlaf- und Wohnzimmer erhalten und aufgearbeitet. Fehlstellen werden ausgebessert, geschliffen und geölt.

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

### 4. 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.

### 5. TÜREN

#### 5.1 Innentüren

Es werden Jeld-Wen Türen, Modell Stiba Plus 2F in weiß lackiert eingebaut. Es werden die Drückergarnituren der Firma Scoop Griffform 1174 Rosettengarnitur Slidebloc light verbaut. Die komplette Versiegelung der jeweiligen Türanschlüsse erfolgt über eine Acrylfuge.

### 5.2 Wohnungseingangstüren

Die Wohnungseingangstüren werden innenseitig malertechnisch überarbeitet und mit einem Schließzylinder und einer Bodendichtung in Form einer Holzschwelle mit Dichtung ausgestattet.

### 6. FENSTER

Die Fenster werden gereinigt, überarbeitet und eingestellt. Desweiteren erhält jedes Fenster Regel-Air.

### 7. MALERARBEITEN

#### 7.1 Innenwände/-decken

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

### 8. WAND- UND BODENFLIESEN

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 Bodenfliesen des Modells G-Stene Clay, Feinsteinzeug Tritt R4, 60 x 30 x 0,9 cm. Die Ablageflächen werden mit Bodenfliesen versehen. Die Fliesenspiegel werden weiß glänzend 60 x 20 x 0,95 cm gefliest und die Bordüren mit Mosaiksteinen des Herstellers Fresh Secura in der Farbe Taupe-Mix versehen.

### 9. SANITÄRANLAGEN

#### 9.1 Grundinstallation

Sämtliche Abwasser-Sammelleitungen werden aus Gussrohrleitungen bzw. HAT-Kunststoffrohren gemäß den technischen Vorschriften sowie Brandschutzbestimmungen schallgedämmt eingebaut. Alle Kaltwasser-, Warmwasser- und Zirkulationsleitungen 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 Waschmaschinenanschluss 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

- Concept 100 Tiefspül-Wand-WC round, 35,5 x 54 cm, 6 Liter
- Concept 200 WC-Sitz, passend zu Concept 100, Wand-WC, Take-Off Funktion, Absenkautomatik und Edelstahlscharnieren, weiß
- Geberit Betätigungsplatte Sigma01 für Zweimeingentechnik, weiß
- Concept 100 Waschtisch eckig, 60 x 48 cm in weiß
- Hansgrohe Talis S, Waschtischmischer Unterputz, chrom
- 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, Brauseschlauch 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 Elektroverteilung mit automatischen Sicherungsautomaten sowie einer Hager Unterverteilung mit Multimediafeld werden in jeder Wohnung montiert. 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 für 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 Zweifachsteckdosen
- 1 Dreifachsteckdose
- 1 TV Auslass

#### 11.2.5 Zimmer

- 1 Deckenauslass mit Ausschaltung
- 1 Einfachsteckdose
- 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
- 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-, Telefon und Rundfunkversorgung

Die Fernseh- und Rundfunkversorgung erfolgt durch eine Kabelgemeinschaftsanlage sowie über eine Hager Multimediaverteilung.

Die Verkabelung für die Telefonanlage 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

Der Balkonboden und die Brüstung sowie die Wände werden gereinigt und je nach Zustand gestrichen.

### 14. KÜCHEN

Es werden Küchen des Herstellers Nobilia oder gleichwertig montiert. Die aus Schichtstoffen bestehenden Korpusse erhalten unifarbene Dekore. Im Umfang der Küchenlieferung sind ebenfalls folgende Elektrogeräte enthalten.

Dunstabzugshaube, Einbauherd und Kochfeld, Geschirrspüler und ein Kühlschrank. Im Bereich der Spüle und des Herds wird ein Spritzschutz montiert.

### 15. KELLER

Die zu den Wohnungen gehörenden Keller werden überprüft und ggf. gereinigt und gestrichen.

# DAS ANGEBOT

## Vertragserklärung (notarielles Protokoll)

Urkundenrollen Nr. \_\_\_\_\_/2025 B

Verhandelt zu Glinde am \_\_\_\_\_ 2025

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

1) Herr Shawn Zimmermann, geb. am 01.06.1991, Frau Sonja Borgwardt, geb. am 05.06.1963, Herr Johannes Graf, geb. am 12.08.1989, Geschäftsanschrift: Segeberger Chaussee 87, 22850 Norderstedt – von Person bekannt – handelnd nicht für sich persönlich, sondern gem. Vollmacht vom 03.06.2024 – UVZ-Nr. 1551/2024 des amtierenden Notars für die **Fa. KvB Friedensallee GmbH & Co. KG**, Geschäftsanschrift: 22113 Oststeinbek, Möllner Landstraße 65 und eingetragen im Handelsregister Amtsgericht Lübeck unter HRA 7601 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 Urkunde enthaltenen Erklärungen berechtigt ist. Ein Widerruf der Vollmacht liegt nicht vor.

Des Weiteren wird bescheinigt, dass die Vollmacht durch die am Tage der Vollmachtserteilung im Handelsregister HRA 7601 HL, Registergericht Lübeck eingetragene persönlich haftende Gesellschafterin, die Fa. KvBV Verwaltungs GmbH, eingetragen im Handelsregister unter HRB 17578 HL, vertreten durch den allein vertretungsberechtigten Geschäftsführer, erteilt wurde.

2) Herr/Frau \_\_\_\_\_, wohnhaft in \_\_\_\_\_, ausgewiesen durch \_\_\_\_\_.

3) Herr/Frau \_\_\_\_\_, wohnhaft in \_\_\_\_\_, ausgewiesen durch \_\_\_\_\_.

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

Über ihre Angabepflichten nach dem Geldwäschegesetz (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 Kenntnis gebracht werden; die Erschienenen erklärten sich hiermit einverstanden.

Die Vertragsparteien erklären, dass ihnen der Vertragsentwurf mit sämtlichen Unterlagen, insbesondere auch sämtliche Anlagen, für den nachstehenden 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 folgenden **KAUFVERTRAG**

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

## § 1 KAUFGEGENSTAND

### 1.

Es verkauft die Vertretene zu 1. den im Wohnungsgrundbuch von Othmarschen Blatt \_\_\_\_\_ verzeichneten Miteigentumsanteil von \_\_\_\_\_ /10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. \_\_\_\_\_ bezeichneten Wohnung, – nachstehend als „Wohnungseigentum“ bezeichnet –, gelegen in Hamburg, Griegstraße 115, 117, 119, 121 und 123 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 I beigelegt.

### 2.

Der Käufer hat den Kaufgegenstand in Augenschein genommen.

### 3.

Der Käufer kauft den Kaufgegenstand im gegenwärtigen Zustand. Ihm ist bekannt, dass nach Auszug des Mieters voraussichtlich umfangreichere Renovie-

rungs- und Sanierungsmaßnahmen in der Wohnung anstehen werden. 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 Sonderverwaltungs-konto 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 muss vom Käufer dem Verkäufer gegenüber in Schriftform erklärt werden.

### 4.

Das Eigentum Dritter ist vom Verkauf ausgeschlossen.

### 5.

Dem Käufer übernimmt ist die Teilungserklärung vom 23.7.2019 – UR-Nr. 243/2018 des Notars Walter Gründahl nebst Änderungen vom 30.1.2020 – UR-Nr. 30/2020V des Notars Walter Gründahl, vom 17.12.2020 – UR-Nr. 183/2020 des Notars Dr. Oliver Buss und \_\_\_\_\_, UVZ-Nr. \_\_\_\_\_ /2024B des beurkundenden Notars – ausgehändigt worden.

### 6.

Der Käufer verpflichtet sich, das Kaufobjekt abzunehmen.

## § 2 KAUFPREIS UND FINANZIERUNG

### 1.

Der Kaufpreis beträgt \_\_\_\_\_ €  
\_\_\_\_\_ €  
(in Worten €).

Hierbei entfallen \_\_\_\_\_ €  
(40 % Alt, 30 % Neu/saniert) auf das Grundstück und  
\_\_\_\_\_ € (60 % Alt, 70 % Neu/saniert) 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 Eigentumsumschreibung erforderlichen Unterlagen, insbesondere auch die Löschungsurkunde zur Lastenfreistellung, vorliegen und die



Eintragung der Auflassungsvormerkung im Grundbuch gesichert ist. Ausgenommen hiervon ist jedoch die Vorlage der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes.

Weitere Voraussetzung ist, dass die Vorkaufsrechtsverzichtserklärung des Mieters, sofern erforderlich, vorliegt, oder aber dieses durch Fristablauf (zwei 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 verbleibende Kaufpreisteil ist von dem Käufer an den Verkäufer  
Kontoinhaber: KvB Friedensalle GmbH & Co. KG  
IBAN: DE58 2005 0550 1506 0526 10  
BIC: HASPDEHHXXX  
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 Vertragsobjekt in beliebiger Höhe nebst Zinsen und Nebenleistung zugunsten bei der BaFin zugelassener Kreditinstitute 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 Sozium 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, frühestens jedoch zum \_\_\_\_\_ 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 versichert, dass keine Mietrückstände, keine Mietvorauszahlungen, keine gerichtlichen oder außergerichtlichen Mietstreitigkeiten bestehen und der Mieter keine Mietminderung und keinen Mieteinbehalt geltend gemacht hat.

Dem Käufer ist weiter bekannt, dass u.U. die nach Aufmaß der Wohnung genommenen m<sup>2</sup> mit den in dem Mietvertrag genannten differieren kann.

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

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 Verzichtserklärung des Mieters vorliegt.

Sofern Mieter kauft: Der Verkäufer verpflichtet sich, das hier verkaufte Wohnungseigentum dem Käufer zu liefern.

Der Käufer ist Mieter dieses Wohnungseigentums. Mit erfolgter Übergabe erlischt das zwischen den Vertragsparteien bestehende Mietverhältnis. Die Mietkaution ist mit Übergabe an den Käufer zurückzugeben.

## § 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.

Der Käufer tritt mit der Übergabe in die bestehenden Wartungsverträge ein und verpflichtet sich, auch einen evtl. Rechtsnachfolger diesbezüglich zu binden.

## § 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 Wohngeld 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.

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 nachstehend aufgeführten Rechte sowie etwaiger neu zu bestellender Grundpfandrechte.

### Abt. II – Nr. 1

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Netzstation) für Stromnetz Hamburg.

### Abt. II – Nr. 2

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Fernwärmeleitungsrecht) für Vattenfall Europe WärmeAG.

### Abt. II – Nr. neu

Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Errichtung und Betrieb einer PV-Anlage) für SES SolarEigenStrom GmbH.

### Abt. II – Nr. neu

Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs des Benennungsrechts zug. des mit der Berechtigten verbundenen Unternehmen auf Eintragung eines Rechts zur Errichtung und Betrieb einer PV-Anlage SES SolarEigenStrom GmbH.

Diese Rechte werden vom Käufer übernommen.

Dem Käufer ist die Eintragungsbewilligung (UVZ-Nr. 2509/2024 des Notars Dr. Görner) für die Rechte zur Absicherung der PV-Anlage der SES SolarEigenStrom GmbH vorab in Fotokopie ausgehändigt worden. Der Inhalt der Urkunde ist dem Käufer bekannt. Eine Abschrift der Urkunde lag bei Beurkundung vor; auf das Verlesen dieser Urkunde sowie auf das Beifügen als Anlage zu diesem Kaufvertrag wird allseits verzichtet.

Der Käufer übernimmt alle etwa vorhandenen, aus dem Wohnungsgrundbuch nicht ersichtlichen auch öffentlich-rechtlichen Beschränkungen und Lasten.

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

Anliegerbeiträge, Siedbaubeiträge, Siedanschlussgebühren 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 mitverkaufter beweglicher Sachen sind ausgeschlossen; allerdings mit Ausnahme

- a) der in dieser Urkunde enthaltenen Beschaffensvereinbarungen 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 Schäden 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 Pflichtverletzung 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 Grunderwerbsteuerbescheid, zuzusenden.

### 2.

Wir sind von dem beurkundenden Notar darauf hingewiesen worden,  
a) dass der Käufer erst mit der Eintragung des Eigentumsüberganges in das Wohnungsgrundbuch 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 Wohnungsgrundbuch am \_\_\_\_\_ 2025 elektronisch eingesehen hat, eine Einsicht in das Baulastenverzeichnis jedoch nicht erfolgte,  
d) dass die Eintragung der Eigentumsveränderung im Wohnungsgrundbuch 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 Othmarschen 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 Butkerei,
- Herrn Rajko Erb,
- Frau Anna von Pluto-Prondzinski,
- Frau Ute Lubiewski,
- 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 sowie als GbR-Gesellschafter 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 Sozium der Kanzlei Gebrauch gemacht werden.

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

---

*Unterschrift Verkäufer*

---

*Unterschrift Käufer*

---

*Unterschrift Käufer*

---

*Unterschrift Notar*



# TEILUNGSERKLÄRUNG GRIEGSTRASSE 115–123

gemäß § 8 Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

## TEILUNGSERKLÄRUNG

### I. BEGRÜNDUNG VON WOHNUNGS- und TEILEIGENTUM

#### §1 Grundstück

Die Gesellschaft in Firma

KvB Friedensallee GmbH & Co. KG, Oststeinbek, (AG Lübeck, HRA 7601 HL)

ist Eigentümerin des nachstehenden Grundbesitzes:

lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses

Gemarkung Othmarschen Flurstück 857,

Gebäude- und Freifläche Wohnen, Bahrenfelder Kirchenweg 7, Griegstraße 122/126, Friedensallee 266/268, und

Flurstück 855, Gebäude- und Freifläche Wohnen, Griegstraße 115/123, Friedensallee, Bahrenfelder Kirchenweg,

Größe Flurstücke 857 und 855 zusammen 4.502 qm

verzeichnet im Grundbuch des Amtsgerichts Hamburg-Altona von **Othmarschen Blatt 2391**.

Der Eigentümer hat diesen Grundbesitz durch Erklärung vom heutigen Tage real geteilt und die Abschreibung des Flurstücks 857 bei gleichzeitiger Übertragung in ein neu anzulegendes Grundbuch beantragt. Die nachstehende Teilung nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) betrifft daher nur das Flurstück 855.

Die Lage des Grundstücks ergibt sich aus dem als – **ANLAGE 1** – zu diesem Protokoll beigefügten Lageplan. Das Grundstück ist bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus.

#### Teilung

Die Eigentümerin teilt das Eigentum an dem vorgenannten Grundstück gemäß § 8 WEG in Miteigentumsanteile in der Weise, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnungseigentumseinheit (Wohnung) bzw. an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (Teileigentum) verbunden ist. Für jede Wohnung bzw. jedes Teileigentum wird je ein eigenes Grundbuch angelegt werden.

Die Aufteilung des Grundstücks erfolgt nach Maßgabe der folgenden Aufstellung:

| Wohnungs-/<br>Teileigentum<br>Nr. | MEA<br>In<br>10.000stel | Beschrieb des Wohnungs-/Teileigentums<br>unter Bezugnahme auf die beiliegenden<br>Pläne                                                         | Lage      |
|-----------------------------------|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 115.01                            | 187                     | Wohnungseigentum an den in den Aufteilungsplänen mit Nr. 115.01 bezeichneten Räumen einschließlich mit gleicher Nummer versehenen Abstellräumen | EG links  |
| 115.02                            | 188                     | Wohnungseigentum an den in den Aufteilungsplänen mit Nr. 115.02 bezeichneten Räumen einschließlich mit gleicher Nummer versehenen Abstellräumen | EG rechts |





|        |     |                                                                                                                                                 |              |
|--------|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 119.09 | 173 | Wohnungseigentum an den in den Aufteilungsplänen mit Nr. 119.09 bezeichneten Räumen einschließlich mit gleicher Nummer versehenen Abstellräumen | DG links     |
| 119.10 | 175 | Wohnungseigentum an den in den Aufteilungsplänen mit Nr. 119.10 bezeichneten Räumen einschließlich mit gleicher Nummer versehenen Abstellräumen | DG rechts    |
| 121.01 | 236 | Wohnungseigentum an den in den Aufteilungsplänen mit Nr. 121.01 bezeichneten Räumen einschließlich mit gleicher Nummer versehenen Abstellräumen | EG links     |
| 121.02 | 236 | Wohnungseigentum an den in den Aufteilungsplänen mit Nr. 121.02 bezeichneten Räumen einschließlich mit gleicher Nummer versehenen Abstellräumen | EG rechts    |
| 121.03 | 236 | Wohnungseigentum an den in den Aufteilungsplänen mit Nr. 121.03 bezeichneten Räumen einschließlich mit gleicher Nummer versehenen Abstellräumen | 1. OG links  |
| 121.04 | 236 | Wohnungseigentum an den in den Aufteilungsplänen mit Nr. 121.04 bezeichneten Räumen einschließlich mit gleicher Nummer versehenen Abstellräumen | 1. OG rechts |
| 121.05 | 236 | Wohnungseigentum an den in den Aufteilungsplänen mit Nr. 121.05 bezeichneten Räumen einschließlich mit gleicher Nummer versehenen Abstellräumen | 2. OG links  |
| 121.06 | 236 | Wohnungseigentum an den in den Aufteilungsplänen mit Nr. 121.06 bezeichneten Räumen einschließlich mit gleicher Nummer versehenen Abstellräumen | 2. OG rechts |
| 121.07 | 236 | Wohnungseigentum an den in den Aufteilungsplänen mit Nr. 121.07 bezeichneten Räumen einschließlich mit gleicher Nummer versehenen Abstellräumen | 3. OG links  |
| 121.08 | 236 | Wohnungseigentum an den in den Aufteilungsplänen mit Nr. 121.01 bezeichneten Räumen einschließlich mit gleicher Nummer versehenen Abstellräumen | 3. OG rechts |
| 121.09 | 214 | Wohnungseigentum an den in den Aufteilungsplänen mit Nr. 121.01 bezeichneten Räumen einschließlich mit gleicher Nummer versehenen Abstellräumen | DG links     |
| 121.10 | 214 | Wohnungseigentum an den in den Aufteilungsplänen mit Nr. 121.01 bezeichneten Räumen einschließlich mit gleicher Nummer versehenen Abstellräumen | DG rechts    |

|        |     |                                                                                                                                                 |              |
|--------|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 123.01 | 186 | Wohnungseigentum an den in den Aufteilungsplänen mit Nr. 123.01 bezeichneten Räumen einschließlich mit gleicher Nummer versehenen Abstellräumen | EG links     |
| 123.02 | 187 | Wohnungseigentum an den in den Aufteilungsplänen mit Nr. 123.02 bezeichneten Räumen einschließlich mit gleicher Nummer versehenen Abstellräumen | EG rechts    |
| 123.03 | 186 | Wohnungseigentum an den in den Aufteilungsplänen mit Nr. 123.03 bezeichneten Räumen einschließlich mit gleicher Nummer versehenen Abstellräumen | 1. OG links  |
| 123.04 | 187 | Wohnungseigentum an den in den Aufteilungsplänen mit Nr. 123.04 bezeichneten Räumen einschließlich mit gleicher Nummer versehenen Abstellräumen | 1. OG rechts |
| 123.05 | 186 | Wohnungseigentum an den in den Aufteilungsplänen mit Nr. 123.05 bezeichneten Räumen einschließlich mit gleicher Nummer versehenen Abstellräumen | 2. OG links  |
| 123.06 | 187 | Wohnungseigentum an den in den Aufteilungsplänen mit Nr. 123.06 bezeichneten Räumen einschließlich mit gleicher Nummer versehenen Abstellräumen | 2. OG rechts |
| 123.07 | 186 | Wohnungseigentum an den in den Aufteilungsplänen mit Nr. 123.07 bezeichneten Räumen einschließlich mit gleicher Nummer versehenen Abstellräumen | 3. OG links  |
| 123.08 | 187 | Wohnungseigentum an den in den Aufteilungsplänen mit Nr. 123.08 bezeichneten Räumen einschließlich mit gleicher Nummer versehenen Abstellräumen | 3. OG rechts |
| 115.L1 | 284 | Teileigentum an den in den Aufteilungsplänen mit Nr. 115.L1 bezeichneten Räumen                                                                 | KG links     |
| 121.L1 | 281 | Teileigentum an den in den Aufteilungsplänen mit Nr. 121.L1 bezeichneten Räumen                                                                 | KG links     |

Die Miteigentumsanteile wurden nach dem Verhältnis der Wohn- bzw. Nutzflächen einer Einheit zu der Gesamtwohn- bzw. Nutzfläche sämtlicher Einheiten ermittelt. Dabei wurden die Balkone mit jeweils 50% der Fläche berücksichtigt. Abstellräume, die voll in eine Einheit integriert sind, wurden mit der vollen Quadratmeterzahl berücksichtigt. Abstellräume außerhalb einer Einheit (insbesondere im Kellergeschoss) wurden nicht berücksichtigt. Die der Aufteilung zugrunde gelegten Flächen sind nicht bei jeder Wohnung identisch mit den aus den Mietverträgen ersichtlichen Flächen.

Die Aufteilung des Gebäudes sowie die Lage und Größe der im Sondereigentum und im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile ergeben sich aus der von der Freien und Hansestadt Hamburg, Bezirksamt Hamburg-Altona, Bauamt, Bauprüfungsabteilung, erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigung nebst Aufteilungsplänen vom 04. Januar 2019 (GZ: A/WBZ/05375/2018), die diesem Protokoll in beglaubigter Kopie - einschließlich der Aufteilungspläne, diese jedoch verkleinert und farbig - als **ANLAGE 2**



beigeheftet werden.

An dem räumlichen Bereich der Balkone, die in den Aufteilungsplänen gekennzeichnet und für abgeschlossen erklärt wurden, wird Sondereigentum begründet.

Die in der Abgeschlossenheitsbescheinigung ebenfalls als abgeschlossen bescheinigten Kellerräume sollen Sondereigentum sein.

Die Wohnungen und die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume sind in sich abgeschlossen im Sinne von § 3 Abs. 2 WEG.

## II. GEMEINSCHAFTSORDNUNG

Für das Verhältnis der Eigentümer untereinander und zum Verwalter der Wohnanlage gelten neben den Bestimmungen der §§ 10 bis 29 WEG die nachfolgenden Vereinbarungen:

### § 1 Zusammenlegung

#### und Unterteilung von Wohnungen / Bauliche Veränderungen

1.

Jeder Wohnungseigentümer ist ohne Zustimmung der anderen Eigentümer berechtigt, auf seine Kosten sein Sondereigentum zu teilen oder mit einer ihm gehörenden Sondereigentumseinheit zu verbinden. Zur Verbindung oder Unterteilung von Sondereigentumseinheiten dürfen Wand- und Deckendurchbrüche unter Eingriff in das Gemeinschaftseigentum vorgenommen werden auch zur Schaffung einer weiteren Wohnungseingangstür, jedoch vorbehaltlich der baubehördlichen Genehmigungen und eines statischen Nachweises, welche dem jeweiligen Verwalter vorgelegt werden müssen. Im Falle einer Unterteilung oder Zusammenlegung wird die Verwaltergebühr ab Vollzug im Grundbuch entsprechend der Zahl der entstandenen Wohnungen erhoben.

2.

Der Eigentümer beabsichtigt, den Zugang für die in den Aufteilungsplänen mit Nr. 115.09 bezeichneten Räume so zu verlegen, dass diese abgeschlossen sind, eine entsprechende Abgeschlossenheitsbescheinigung zu beantragen, die Teilungserklärung dementsprechend zu ändern einschließlich der Auflassungen und die Miteigentumsanteile entsprechend der geänderten Wohn- und Nutzflächen neu zu ordnen und den einzelnen Wohnungs- bzw. Teileigentumseinheiten zuzuordnen sowie alle zur Eintragung dieser Änderungen in den Grundbüchern erforderlichen Erklärungen abzugeben und entgegen zu nehmen. Entsprechendes gilt für die in den Aufteilungsplänen mit Nummer 123.09 bezeichneten und zu Wohnzwecken dienenden Räume sowie für die mit Nr. 119.L1 bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume.

### § 2 Instandhaltung und Instandsetzung

1.

Für die Instandhaltung und Instandsetzung des Wohngebäudes gilt Folgendes:

- a) Die Instandhaltung und Instandsetzung des zum Wohngebäude gehörenden Gemeinschaftseigentums, insbesondere der Anlagen und Einrichtungen, die zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmt sind (wie Hausflure, Hauseingangsbereich, Haustechnik, Treppenhaus, die Gemeinschaftsräume im Kellergeschoss) und derjenigen Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind (wie tragende Konstruktionen, Dach, die gesamten Außenwände einschließlich etwaiger Paneele und Wärmedämmung, Balkon-/Dachterrassenbrüstungen sowie nichttragende Zwischenwände, soweit sie in Sondereigentum von einem anderen

oder vom gemeinschaftlichen Eigentum trennen) obliegt der Eigentümergemeinschaft.

- b) Jeder Wohnungseigentümer ist vorbehaltlich des lit. c) verpflichtet, die dem Sondereigentum unterliegenden Gebäudeteile (§ 2 der Gemeinschaftsordnung) auf seine Kosten ordnungsgemäß instand zu halten und instand zu setzen.
- c) Die Instandhaltung und Instandsetzung der Wohnungsabschlusstüren, der Außenfenster und anderer Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand erforderlich sind, sowie von Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen, obliegt der Eigentümergemeinschaft, auch wenn sie sich im Bereich der einem Sondereigentum unterliegenden Räume befinden. Wird die Instandhaltung oder Instandsetzung jedoch infolge unsachgemäßer Behandlung durch den Wohnungseigentümer, seine Angehörigen oder Personen, denen er die Sondereigentumseinheit oder einzelne Räume überlassen hat, notwendig, obliegt sie dem Eigentümer allein.
- d) Die Behebung von Glasschäden an Fenstern und Türen, die sich im Bereich der dem Sondereigentum unterliegenden Räume befinden, obliegt ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens dem Eigentümer allein.
- e) Die Vornahme reiner Schönheitsreparaturen innerhalb der Wohnung, z.B. das Tapezieren oder Anstreichen der Wände und Decken, der Innenanstrich der Wohnungsabschlusstüren, das Streichen der übrigen Türen und Gestaltung der Fußböden, steht im Ermessen des Wohnungseigentümers und obliegt diesem allein.
- f) Die Instandhaltung und Instandsetzung etwaiger Oberlichter obliegt dem Eigentümer der jeweils darunter liegenden Wohnung allein.

2.

Die Instandhaltung und Instandsetzung der Grundstücksfläche, welche keinem Sondernutzungsrecht unterliegt, insbesondere der gemeinsam genutzten Grünfläche, der Spiel- und Gemeinschaftsplätze, einer etwaigen Feuerwehraufstellfläche und der gemeinschaftlich genutzten Wege, obliegt der Eigentümergemeinschaft.

3.

Die Maßnahmen zur Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums sind vom Verwalter durchzuführen, sofern vorstehend nicht anders geregelt. Soweit erforderlich, hat der Wohnungseigentümer hierbei Einwirkungen auf sein Sondereigentum zu dulden. So ist er z.B. verpflichtet, Personen, die mit der Wartung und Instandsetzung von Anlageteilen beauftragt sind, welche sich im gemeinschaftlichen Eigentum befinden, den Zutritt zu den im Sondereigentum stehenden Räumen und Anlagen zu ermöglichen und die mit der Wartung oder Instandsetzung verbundenen Arbeiten zu dulden. Dies gilt insbesondere auch für die Eigentümer der Wohnungen im Dachgeschoss; diese sind verpflichtet, den Zugang zum Dach für Wartungszwecke zu gewähren.

### § 3 Anzeigepflicht des Wohnungseigentümers

Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, von ihm festgestellte Mängel und Schäden am Grundstück oder dem Gebäude, deren Beseitigung den Eigentümern gemeinschaftlich obliegt, dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen.

### § 4 Kosten und Lastenverteilung

Die Verteilung der Kosten und Lasten erfolgt nach den jeweils gültigen Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes und der Heizkostenverordnung.

## § 5 Versicherungen

1.

Das Gemeinschaftseigentum und das Sondereigentum werden jeweils als Ganzes versichert, und zwar sind folgende Versicherungen bei vom Verwalter auszuwählenden Versicherungen abzuschließen und ständig zu halten:

- a) Feuer- und Sturmschadenversicherung zum gleitenden Neuwert,
- b) Grundstückseigentümerhaftpflichtversicherung, jedoch nur für das Gemeinschaftseigentum,
- c) Versicherung gegen Leitungswasserschäden.

Zusätzliche Versicherungen oder Änderungen bzw. Stornierungen beschließt die Eigentümergemeinschaft der Gesamtwohnanlage mit einfacher Mehrheit.

2.

Wenn auf Wunsch eines Wohnungseigentümers Zusatzversicherungen bzw. höhere Tarife für von ihm vorgenommene Verbesserungen an Teilen, die in seinem Eigentum stehen, abgeschlossen werden, gehen diese zu Lasten des betreffenden Wohnungseigentümers.

## § 6 Verwalter

Ein Verwalter wird noch nicht bestellt.

## § 7 Eigentümerversammlung

Für die Einberufung und Abhaltung von Eigentümerversammlungen gelten die Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes.

## III. GRUNDBUCHANTRÄGE

Es wird unter Bezugnahme auf die in beglaubigter Abschrift beigefügte und im Original dem Grundbuchamt einzureichende Abgeschlossenheitsbescheinigung nebst Aufteilungsplänen bewilligt und beantragt,

- a) die Teilung gemäß I. sowie die Vorschriften über das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und über die Verwaltung gemäß II. als Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums im Bestandsverzeichnis einzutragen,
- b) die Anlegung je eines Wohnungs- bzw. Teileigentumsgrundbuchblattes,
- c) die Schließung des bisherigen Stammgrundbuches.

## IV. VOLLMACHTEN

Die Eigentümerin erteilt dem Notariatsverwalter Walter Ernst Gründahl, Kiel, seinem Vertreter oder Amtsnachfolger sowie einer seiner Mitarbeiter(innen), die dieser bevollmächtigt wird zu bestimmen, Vollmacht, jedem allein, unabhängig von der Wirksamkeit dieser Urkunde und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, diese Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung in jeder Hinsicht zu berichtigen und/oder zu ergänzen, soweit dies zum grundbuchmäßigen Vollzug erforderlich oder zweckmäßig ist, insbesondere auch Anträge gegenüber dem Grundbuchamt zu stellen und zurückzunehmen. Die Bevollmächtigten sind ermächtigt, Untervollmachten zu erteilen.

Diese Vollmacht erlischt 6 Monate nach grundbuchlichem Vollzug der Teilungserklärung.

## V. KOSTEN/WERT

Die Kosten dieser Teilungserklärung und deren Durchführung trägt der Eigentümer nach einem Wert von 7.000.000,00 EUR.

Kiel, den 23.07.2019

Die vorstehende, heute vor mir gefertigte Unterschrift des

Herrn **Andreas von Barga**n, geb. am 26.03.1962,  
geschäftsansässig: Möllner Landstraße 65, 22113 Oststeinbek,  
- dem Notar von Person bekannt -

hier handelnd

als alleinvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter  
Geschäftsführer für die

**KvBV Verwaltungs GmbH mit Sitz in Oststeinbek**,  
Geschäftsanschrift: Möllner Landstraße 65, 22113 Oststeinbek,  
- HRB 17578 HL (Amtsgericht Lübeck) -.

diese wiederum handelnd als Komplementärin für die

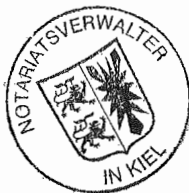
**KvB Friedensallee GmbH & Co. KG mit Sitz in Oststeinbek**,  
Geschäftsanschrift: Möllner Landstraße 65, 22113 Oststeinbek,  
(HRA 7601 HL - Amtsgericht Lübeck),

beglaubige ich hiermit.

Der amtierende Notar bescheinigt aufgrund heutiger Einsichtnahme in das Handelsregister  
des Amtsgerichts Lübeck - HRB 17578 HL -, dass Herr Andreas von Barga von den  
Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer der KvBV Verwaltungs GmbH ist  
und zur alleinigen Vertretung der Gesellschaft befugt ist.

Ferner bescheinigt der amtierende Notar aufgrund heutiger Einsichtnahme in das  
Handelsregister des Amtsgerichts Lübeck - HRA 7601 HL -, dass die KvBV Verwaltungs  
GmbH die persönlich haftende Gesellschafterin der KvB Friedensallee GmbH & Co. KG ist  
und zur alleinigen Vertretung der Gesellschaft befugt ist.

Kiel, den 23. Juli 2019



Notariatsverwalter





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

Flurstück: 857 und weitere

Gemarkung: Othmarschen

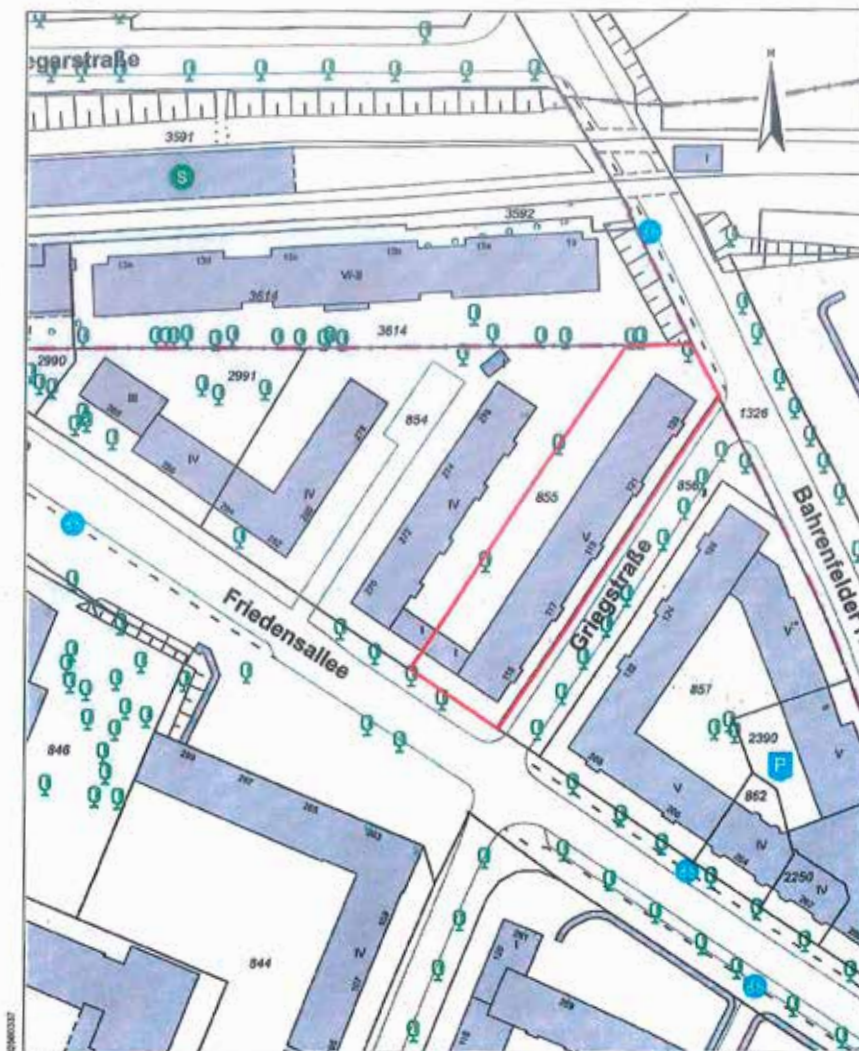
05375/2018 Anlage 1 32

## Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 08.03.2018

Auftragsnummer: LA1-2018-1351575  
Pkt. 855,854,2901



5004777  
Meter

Diese Karte ist geschützt. Vervielfältigung, Umarbeitung oder die Weitergabe an Dritte ist nur im Rahmen der Bestimmungen in §15 HmbVermG vom 20.04.2005 (HmbGVBl S.136), zuletzt geändert am 15.12.2009 (HmbGVBl S. 825, 532), zulässig.



## Freie und Hansestadt Hamburg Bezirksamt Altona

Bezirksamt Altona - Dezernat Wirtschaft,  
Bauen und Umwelt - 22758 Hamburg

Firma  
KvB Friedensallee GmbH & Co. KG  
Frau Astrid Wallschläger  
Möllner Landstraße 65  
22113 Oststeinbek

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt  
A/WBZ2 Fachamt Bauprüfung

Jessenstraße 1 - 3  
22767 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 11 - 63 83  
Telefax 040 - 427 9 02570  
E-Mail Zentrum-Wirtschaft-Bauen-  
Umwelt@altona.hamburg.de

Ansprechpartnerin: Frau Inga Wrede

Zimmer 136  
Telefon 040 - 4 28 11 - 6271  
Telefax 040-427 9 02570  
E-Mail Inga.Wrede@altona.hamburg.de

GZ.: A/WBZ/05375/2018

Hamburg, den 4. Januar 2019

Verfahren

Abgeschlossenheitsbescheinigung nach dem  
Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

Grundstück

Griegstraße 115/123

Belegenheiten

212-001, 219-064

Baulücke

Flurstück

00855 in der Gemarkung: Othmarschen

### Abgeschlossenheit

### ABGESCHLOSSENHEITSBESCHEINIGUNG

Die beiliegenden Aufteilungspläne Nummer 34 bis 62 sind geprüft.

Die in den Aufteilungsplänen

1. mit Nummer 115.01 bis 115.08 bezeichneten Wohnungen einschließlich mit gleicher Nummer versehene Abstellräume sind in sich abgeschlossen.
2. mit Nummer 117.01 bis 117.10 bezeichneten Wohnungen einschließlich mit gleicher Nummer versehene Abstellräume sind in sich abgeschlossen.
3. mit Nummer 119.01 bis 119.10 bezeichneten Wohnungen einschließlich mit gleicher Nummer versehene Abstellräume sind in sich abgeschlossen.



Sprechzeiten:  
nach Vereinbarung im Service Zentrum  
oder beim Sachbearbeiter

Öffentliche Verkehrsmittel:  
S1, S11, S2, S3, S31 Altona  
112, 37, 283, 288 Große Bergstraße

4. mit Nummer 121.01 bis 121.08 bezeichneten Wohnungen einschließlich mit gleicher Nummer versehene Abstellräume sind in sich abgeschlossen.
5. mit Nummer 121.09 bis 121.10 bezeichneten Wohnungen sind in sich abgeschlossen.
6. mit Nummer 123.01 bis 123.08 bezeichneten Wohnungen einschließlich mit gleicher Nummer versehene Abstellräume sind in sich abgeschlossen.
7. mit Nummer 115.09 bezeichnete Wohnung ist nicht in sich abgeschlossen, da der Zugang zur Wohnung ohne Genehmigung verlegt wurde und eine Anordnung zur Herstellung ordnungsgemäßer Zustände ergehen wird, die Auswirkungen auf die Abgeschlossenheit haben wird.
8. mit Nummer 123.09 bezeichnete Wohnung ist nicht in sich abgeschlossen, da der Zugang zur Wohnung ohne Genehmigung verlegt wurde und eine Anordnung zur Herstellung ordnungsgemäßer Zustände ergehen wird, die Auswirkungen auf die Abgeschlossenheit haben wird.
9. mit Nummer 115.L1 und 121.L1 bezeichneten, nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume sind in sich abgeschlossen.
10. mit Nummer 119.L1 bezeichneten, nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume sind in sich nicht abgeschlossen (ein Zugang (Eingangstür) ist nicht vorhanden).

Die Abgeschlossenheit der Wohnungen – mit Ausnahme der Wohnungen Nr. 115.09 und Nr. 123.09 – und sonstigen Räume in dem bestehenden Gebäude wird nach § 3 Abs. 2 WEG bescheinigt.

#### Hinweise

1. Die in den Aufteilungsplänen gemachten Angaben zu den Raumgrößen und Raummaßen wurden nicht geprüft.
2. Das Ergebnis der Gebührenprüfung wird gesondert bekannt gegeben.

*Inga Wrede*

Inga Wrede



*Hermansa*



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

Flurstück: 857 und weitere

Geräteart: Orthomosaik

05375/2018

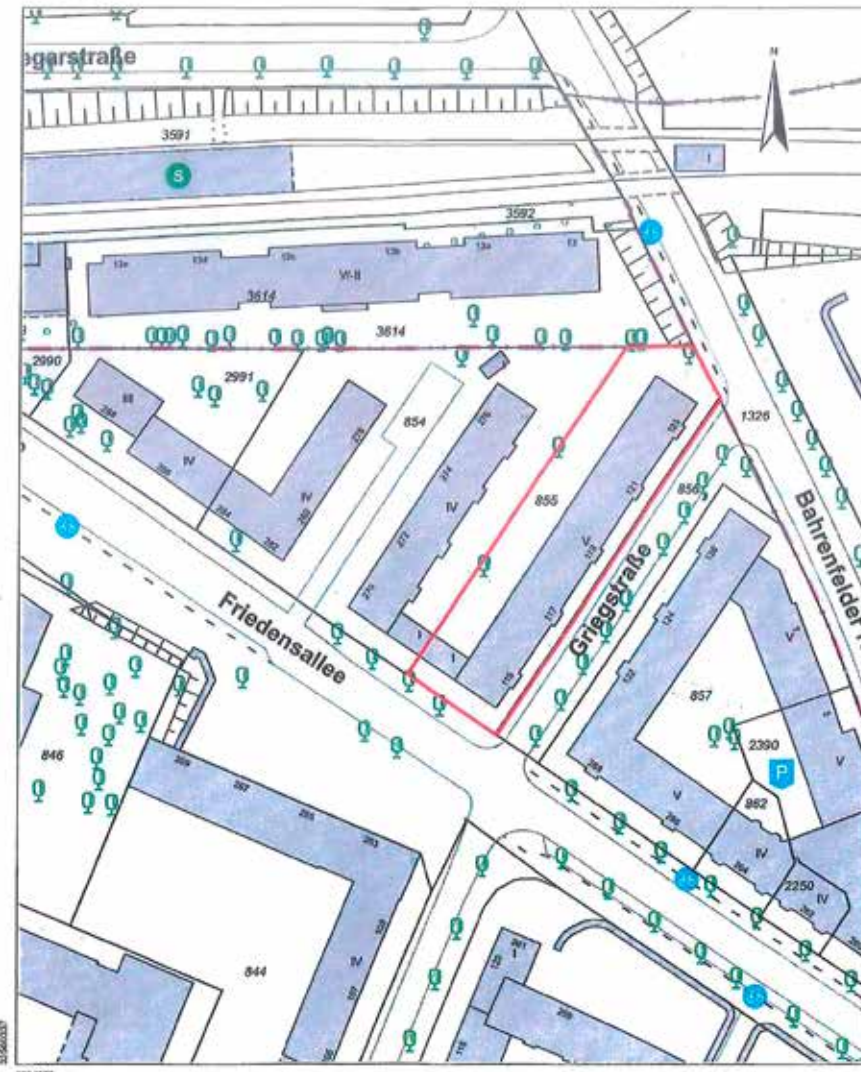
## Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 08.03.2018

Auftragsnummer: L41-2018-1351575

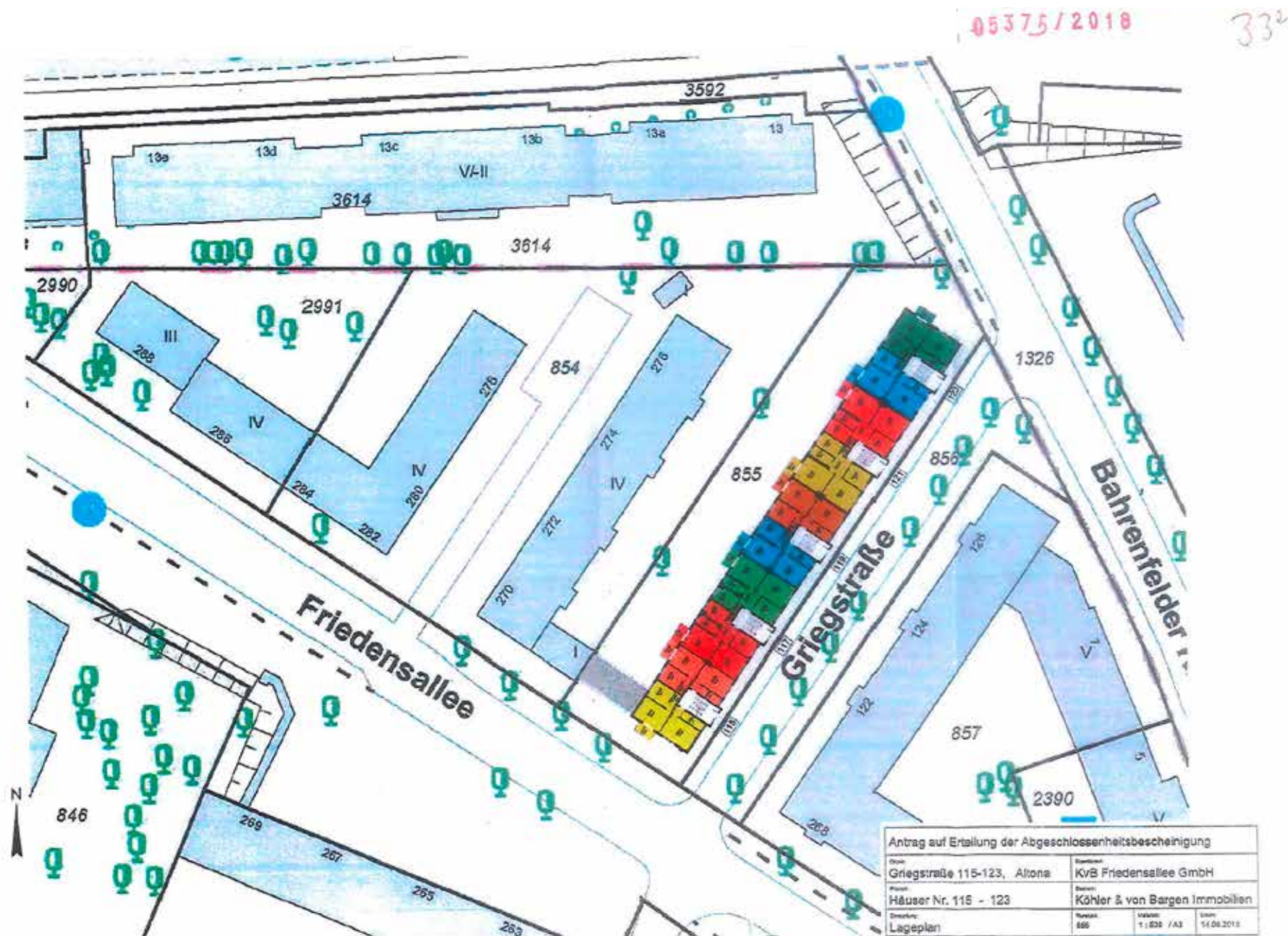
Flst: 855,854,2991



8954777  
Meters

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







05375/2018

34<sup>e</sup>

Land Hamburg  
Bürgeramt Altona  
Hochbauverwaltung, Bauen & Umwelt

Antrag zur Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung  
Hamburg, den 10. Jan. 2019



*[Signature]*

# Antrag auf Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung

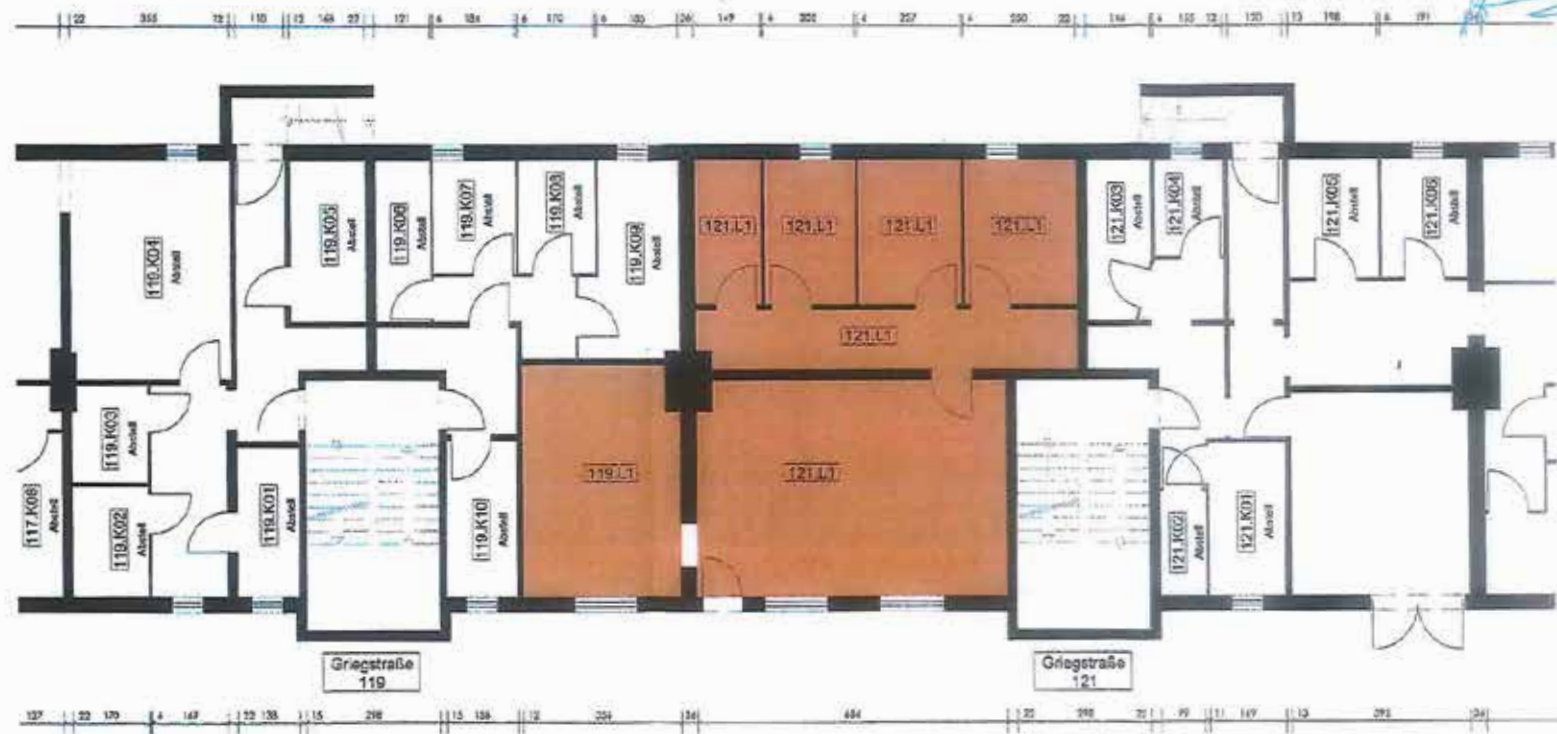
|                                     |  |                                       |                   |
|-------------------------------------|--|---------------------------------------|-------------------|
| Post: Griegstraße 115 - 123, Altona |  | Summer: KvB Friedensallee GmbH        |                   |
| Form: Häuser Nr. 115 + 117          |  | Bauer: Köhler & von Bergen Immobilien |                   |
| Erreger: Grundriss Kellergeschoss   |  | Fläche: 555                           | Datum: 14.08.2018 |



05375/2018

35

Friedrich und Holmstedt Hamburg  
Büro für Wirtschaftsprüfung, Steuern & Immobilien  
Anlage zur Bescheinigung nach dem  
Wohnungseigentums-Gesetz  
Hamburg, den 10. Jan. 2019



| Antrag auf Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung |                               |         |    |
|----------------------------------------------------------|-------------------------------|---------|----|
| Objekt                                                   | Griegstraße 115 - 123, Altona |         |    |
| Planer                                                   | KvB Friedensallee GmbH        |         |    |
| Beauftragter                                             | Häuser Nr. 119 + 121          |         |    |
| Grundriss                                                | Kellergeschoss                |         |    |
| Fläche                                                   | 1.100                         | Einheit | m² |
| Datum                                                    | 14.01.2019                    |         |    |

05375/2018

36<sup>2</sup>

Freie und Hansestadt Hamburg  
Bezirksamt Altona  
Zentrum für Wohnraumbefragung, Bau- u. Umwelt  
Anlage zur Bescheinigung nach dem  
Wohnungsmietengesetz  
Hamburg, den 11.01.2019



Hermann



| Antrag auf Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung |                                |         |            |
|----------------------------------------------------------|--------------------------------|---------|------------|
| Objekt                                                   | Griegstraße 115 - 123, Altona  |         |            |
| Träger                                                   | KvB Friedensallee GmbH         |         |            |
| Fläche                                                   | Häuser Nr. 121 + 123           |         |            |
| Bauherr                                                  | Köhler & von Bahren Immobilien |         |            |
| Datierung                                                | Grundriss Kellergeschoss       | Fläche  | 695        |
|                                                          |                                | Maßstab | 1:100 / A3 |
|                                                          |                                | Datum   | 14.05.2018 |

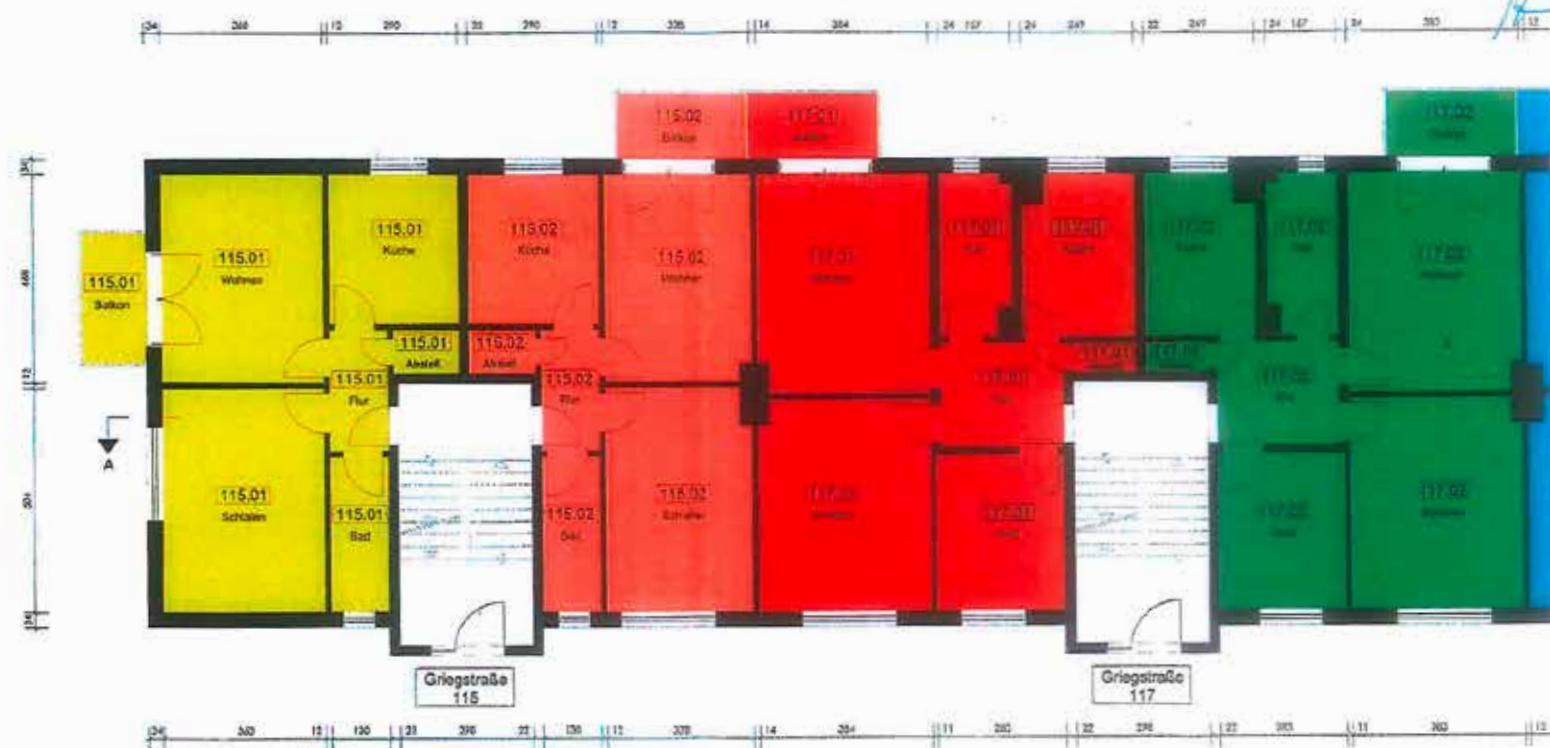
05375/2018

37<sup>2</sup>

Freie und Hansestadt Hamburg  
Bezirksamt Altona  
Zentrum für Wohnraumerhaltung, Bauen u. Umwelt  
Anlage zur Beauftragung nach dem  
Wohnungsengesetz  
8. Jan. 2019  
Hamburg, den



Hermannse



| Antrag auf Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung |                                |         |            |
|----------------------------------------------------------|--------------------------------|---------|------------|
| Objekt                                                   | Griegstraße 115 - 123, Altona  |         |            |
| Bauherr                                                  | KvB Friedensallee GmbH         |         |            |
| Kauf                                                     | Häuser Nr. 115 + 117           |         |            |
| Beauftragter                                             | Köhler & von Bergen Immobilien |         |            |
| Bezeichnung                                              | Grundriss Erdgeschoss          | Fläche  | 805        |
|                                                          |                                | Maßstab | 1:100 / A3 |
|                                                          |                                | Datum   | 14.05.2018 |





Stand 04.25

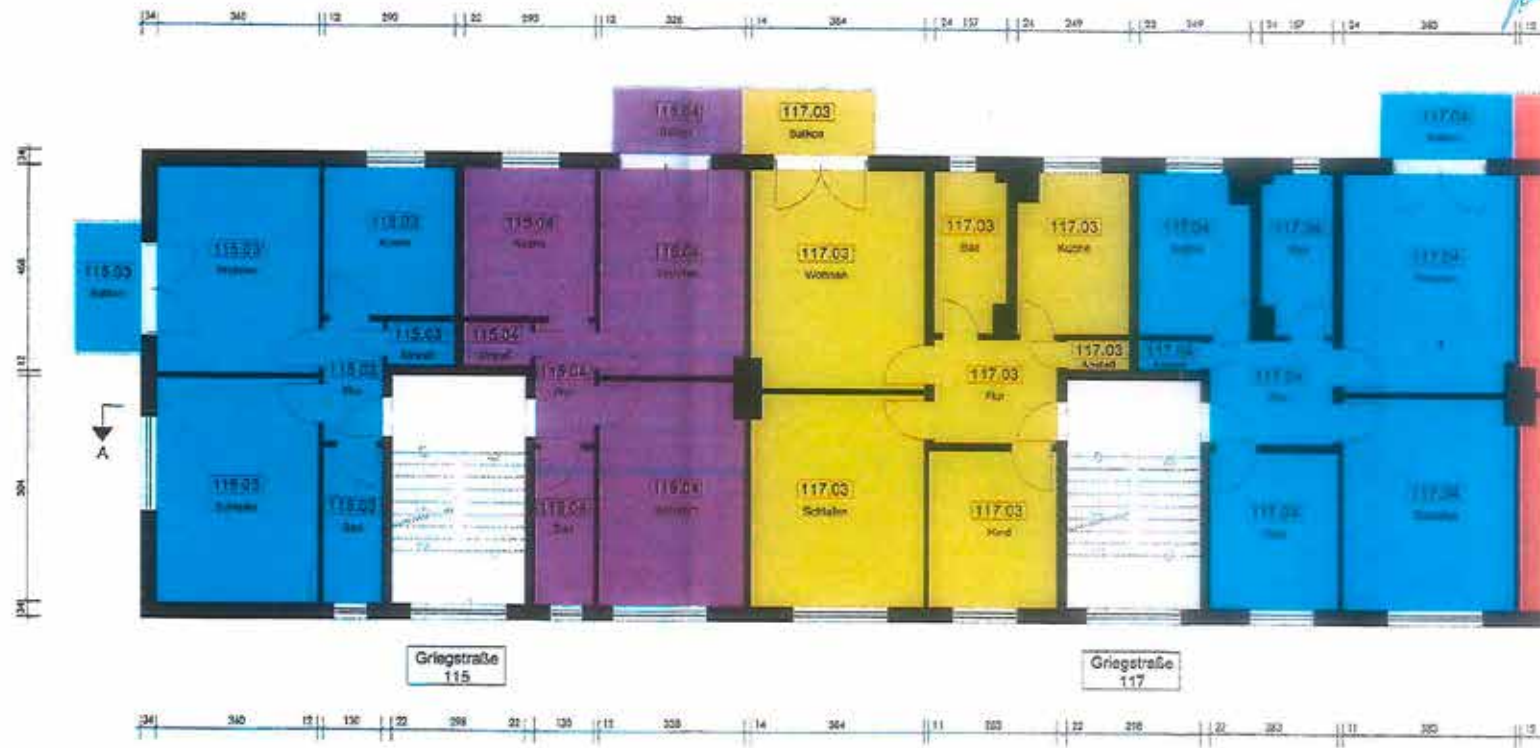
05375/2018

40

Profil und Honorarstelle Hamburg  
Besitzamt/Altena  
Zentrum für Wohnraumbefragung, Bauplan u. Umwelt  
Anlage zur Bescheinigung nach dem  
Wohnungsbelegungsrecht  
Hamburg, den 10. Jan. 2019



*Herrmann*



| Antrag auf Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung |                               |             |                                |
|----------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------|--------------------------------|
| Stichtag:                                                | Griegstraße 115 - 123, Altena | Gesamtheit: | KvB Friedensallee GmbH         |
| Projekt:                                                 | Häuser Nr. 115 + 117          | Bauherr:    | Köhler & von Bergen Immobilien |
| Darstellung:                                             | Grundriss 1. Obergeschoss     | Fläche:     | 855                            |
|                                                          |                               | Maßstab:    | 1:100 / A3                     |
|                                                          |                               | Datum:      | 14.08.2018                     |



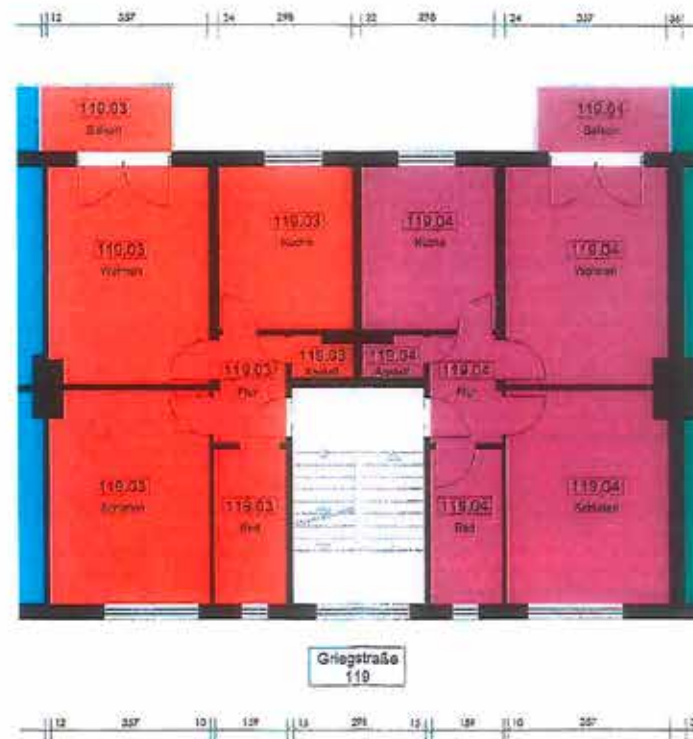
05375/2018

41

Friede und Harmsstraße Hamburg  
 Zentrum für Wirtschaftsförderung, Steuern u. Umwelt  
 Anlage zur Bescheinigung nach dem  
 Wohnungsgesetzbuch  
 Hamburg, den 10. Jan. 2019



*H. Hermanns*

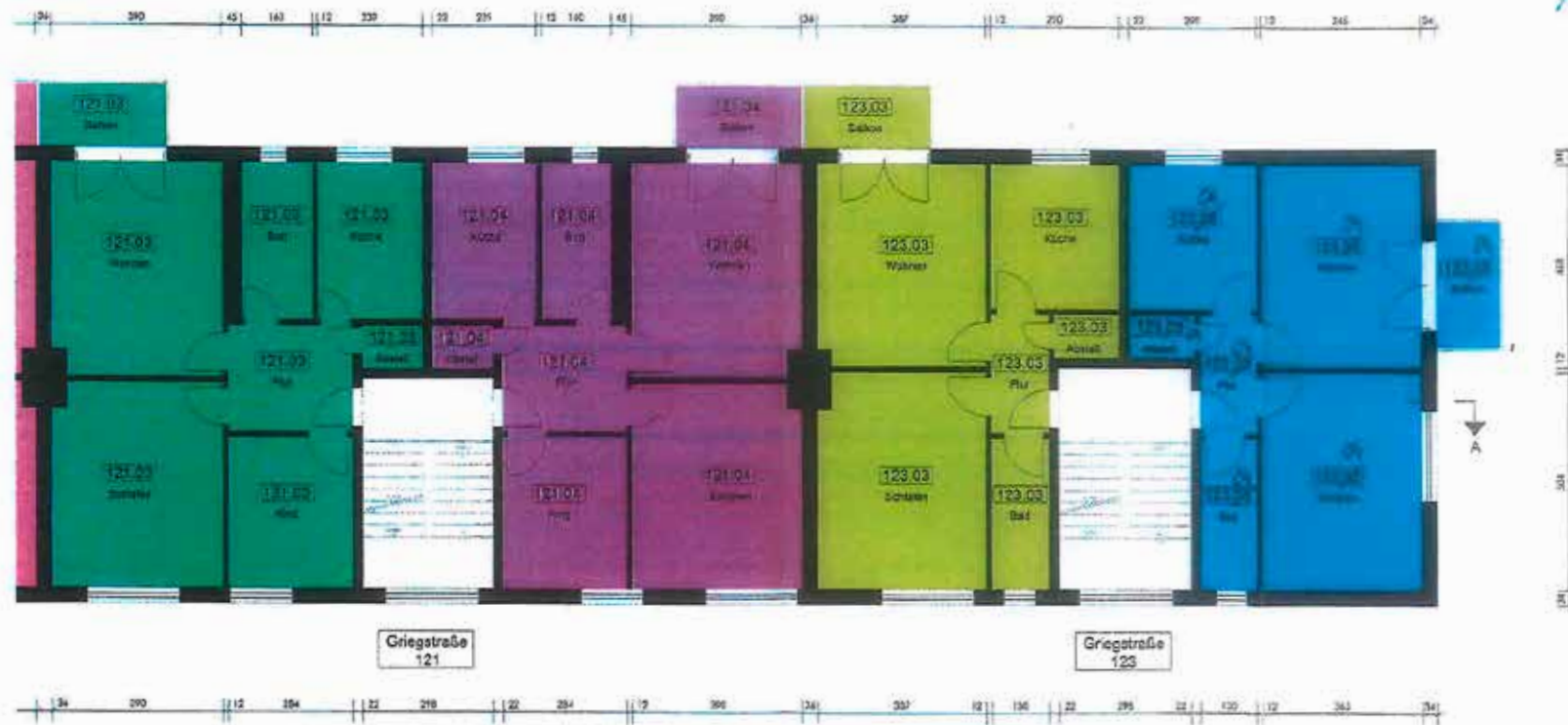


| Antrag auf Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung |            |                                |            |
|----------------------------------------------------------|------------|--------------------------------|------------|
| Wohnung                                                  | Grundstück | KvB Friedensallee GmbH         |            |
| Gründungsstraße 115 - 123, Altona                        | Grundstück | Köhler & von Bergen Immobilien |            |
| Haus Nr. 119                                             | Grundstück | 11.190 / A3                    |            |
| Grundriss 1, Obergeschoss                                | Grundstück | 11.190 / A3                    | 14.06.2019 |

05375/2018  
 Preis und Handelswert Halbfeld  
 Detlevsen Altona  
 Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen u. Umwelt  
 Anträge zur Beschleunigung nach dem  
 Wohnungsgesetzmessgesetz  
 Hamburg, den 10. Jan. 2019



*Hermann*



| Antrag auf Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung |                               |           |                                |
|----------------------------------------------------------|-------------------------------|-----------|--------------------------------|
| Dat:                                                     | Griegstraße 115 - 123, Altona | Gesamter: | KvB Friedensallee GmbH         |
| Objekt:                                                  | Häuser Nr. 121 + 123          | Besitzer: | Köhler & von Bergen Immobilien |
| Bemerkung:                                               | Grundriss 1. Obergeschoss     | Fläche:   | 885                            |
|                                                          |                               | Maßstab:  | 1:100 - JAG                    |
|                                                          |                               | Datum:    | 14.05.2018                     |

05375/2018

43

Freie und Hansestadt Hamburg  
 Bezirksamt Altona  
 Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauplan- u. Umwelt  
 Anlage zur Bescheinigung nach dem  
 Wohnungsentwurfsgesetz  
 Hamburg, den 19. Jan. 2019



| Antrag auf Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung |                                |           |             |
|----------------------------------------------------------|--------------------------------|-----------|-------------|
| Objekt                                                   | Griegstraße 115 - 123, Altona  |           |             |
| Sperrkriterium                                           | KvB Friedensallee GmbH         |           |             |
| Grundstück                                               | Häuser Nr. 115 + 117           |           |             |
| Bauherr                                                  | Köhler & von Bergen Immobilien |           |             |
| Planungsnummer                                           | 855                            | Verfahren | 1:1500 / A3 |
| Datum                                                    | 14.05.2018                     |           |             |





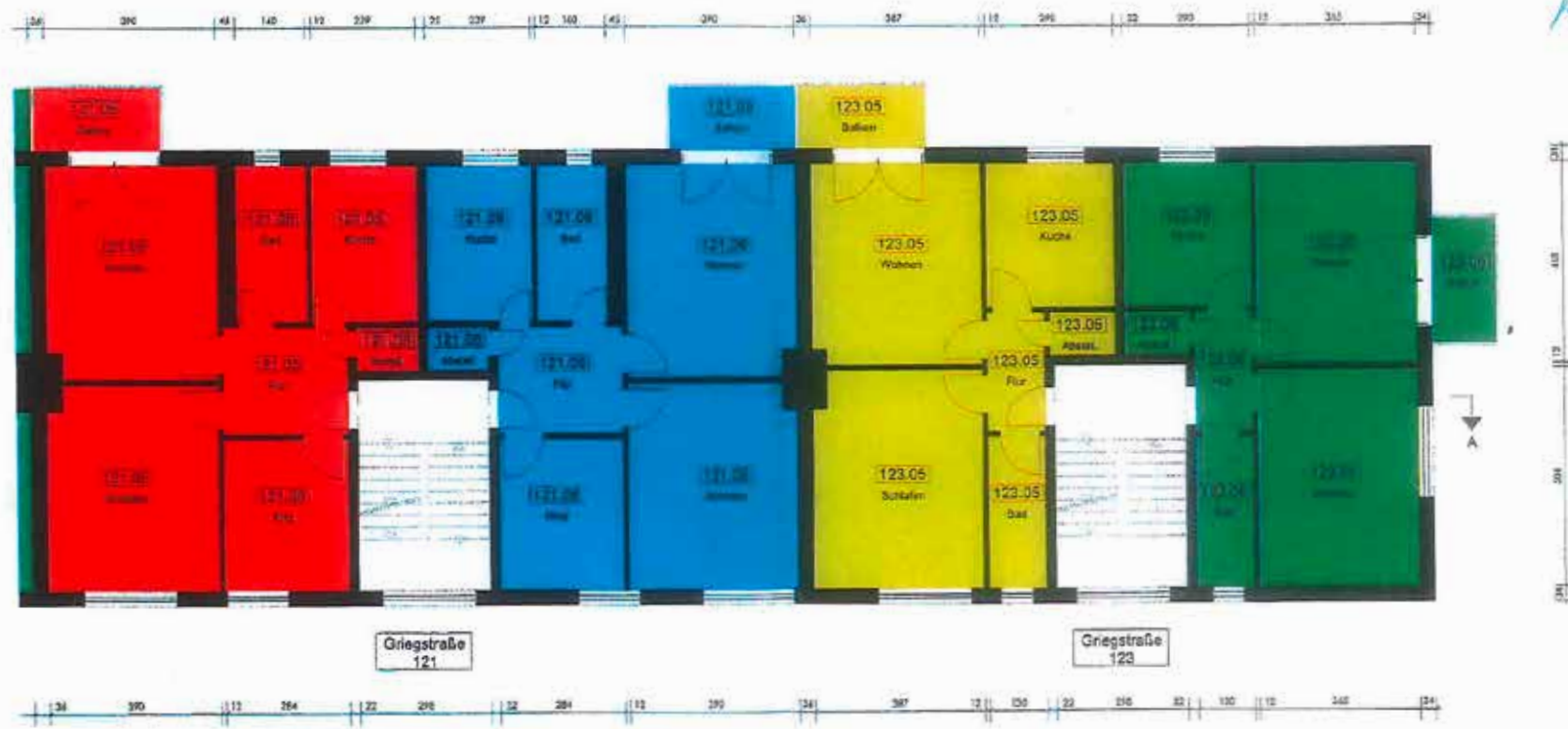
05375/2018

4/5<sup>-2</sup>

Friedrichshafen Hamburg  
Bürgeramt Altona  
Zentrum für Wirtschaftsförderung, Baurecht & Umwelt  
Anlage zur Bescheinigung nach dem  
Wohnungsmietengesetz  
Hamburg, den 10. Jan. 2019



Hermanns



| Antrag auf Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung |                               |            |                                |
|----------------------------------------------------------|-------------------------------|------------|--------------------------------|
| Ort                                                      | Griegstraße 115 - 123, Altona | Eigentümer | KvB Friedensallee GmbH         |
| Objekt                                                   | Häuser Nr. 121 + 123          | Ersteller  | Köhler & von Bahren Immobilien |
| Darstellung                                              | Grundriss 2. Obergeschoss     | Maßstab    | 1:100 / A3                     |
|                                                          |                               | Datum      | 14.06.2018                     |

05375/2018

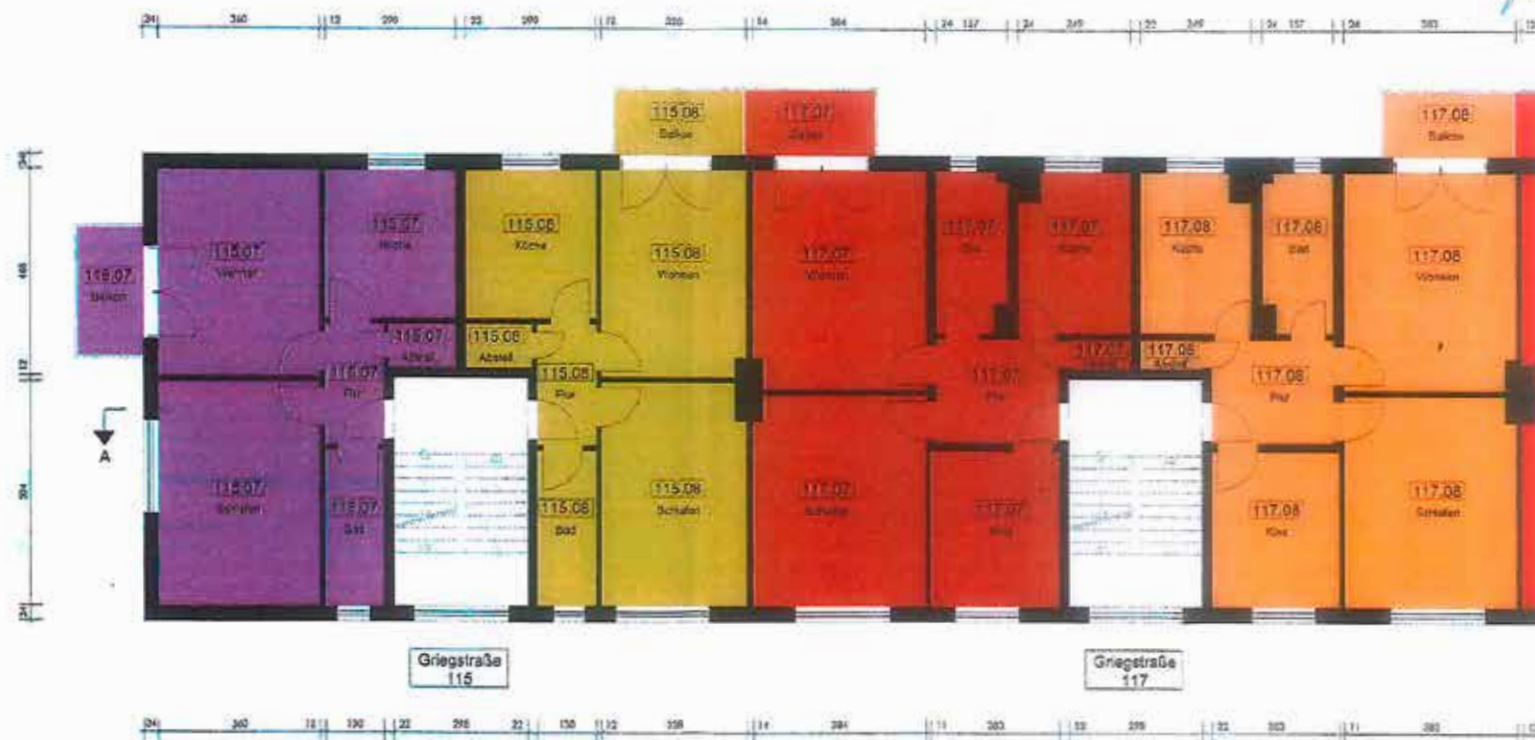
46<sup>2</sup>

Freie und Hansestadt Hamburg  
Bürgeramt Altona  
Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen u. Umwelt

Anlage zur Bescheinigung nach dem  
Wohnungsabgabengesetz  
Hamburg, den 19. Jan. 2019



Hermanns



| Antrag auf Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung |                                |         |            |
|----------------------------------------------------------|--------------------------------|---------|------------|
| Objekt                                                   | Griegstraße 115 - 123, Altona  |         |            |
| Träger                                                   | KvB Friedensallee GmbH         |         |            |
| Projekt                                                  | Häuser Nr. 115 + 117           |         |            |
| Bauherr                                                  | Köhler & von Bergen Immobilien |         |            |
| Zeichnung                                                | Grundriss                      | Maßstab | 1:100 / A5 |
|                                                          |                                | Datum   | 14.08.2019 |





05375/2018

47

Freie und Hansestadt Hamburg  
Bezirkshaus Altona  
Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauwesen & Umwelt  
Folge der Bescheinigung nach dem  
Wohnungseigenengesetz  
Hamburg, den 10. Jan. 2019

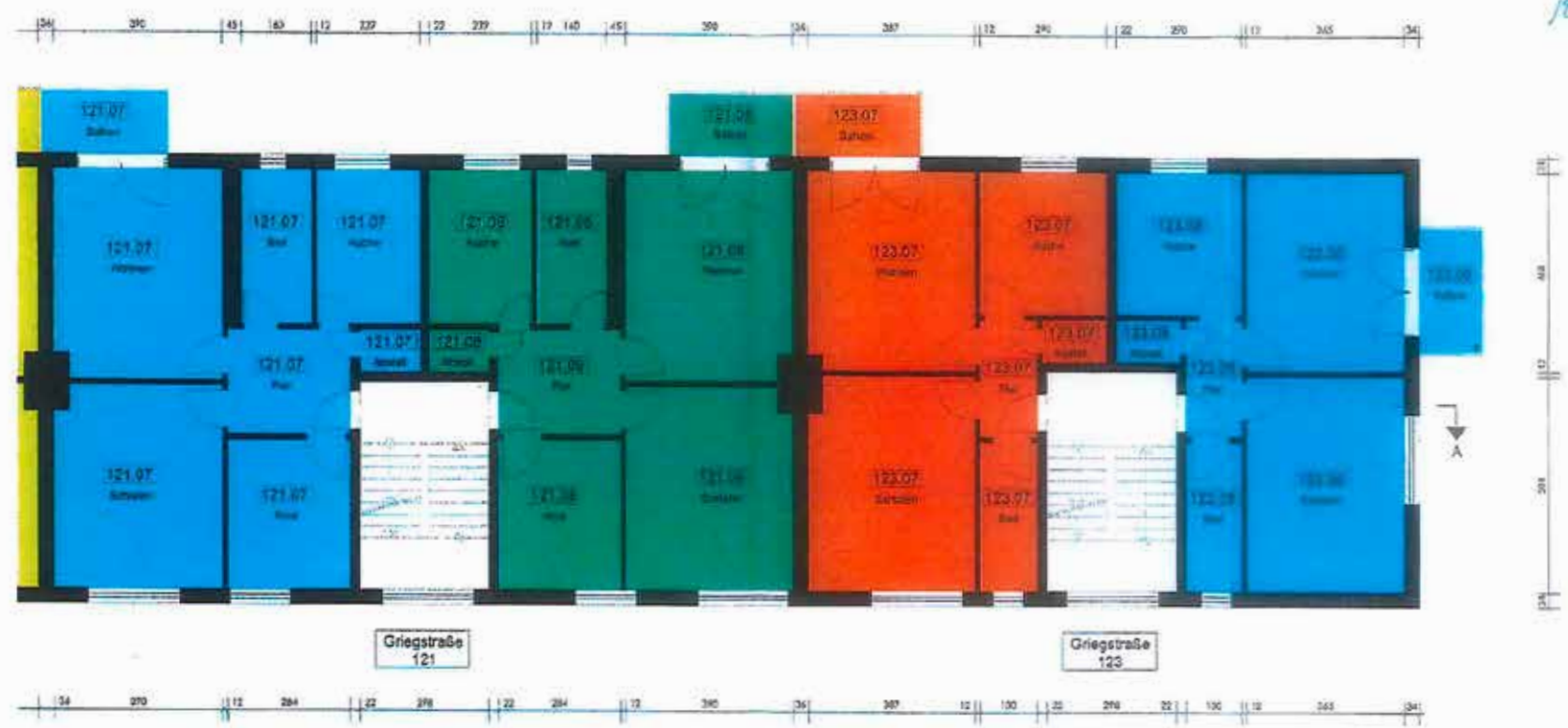


Hermann

| Antrag auf Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung |  |                                |            |
|----------------------------------------------------------|--|--------------------------------|------------|
| Name                                                     |  | Eigener                        |            |
| Griegstraße 115 - 123, Altona                            |  | KvB Friedensallee GmbH         |            |
| Name                                                     |  | Bauherr                        |            |
| Haus Nr. 119                                             |  | Köhler & von Bergen Immobilien |            |
| Zurichtung                                               |  | Fläche                         | Datum      |
| Grundriss 3. Obergeschoss                                |  | 600                            | 14.09.2018 |

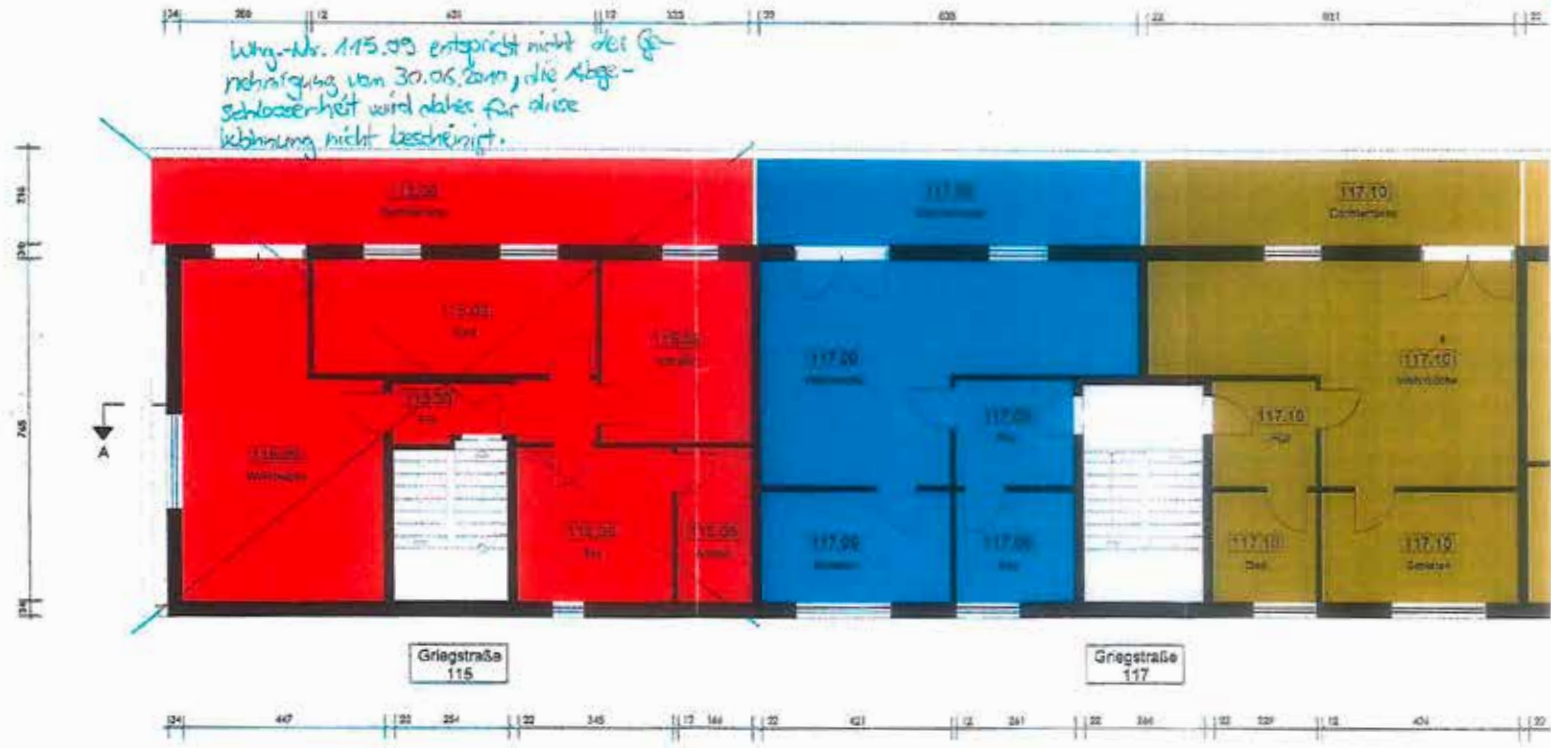
05375/2018 48<sup>1</sup>

Friedrichshafen Hamburg  
Büro für Wirtschaftsprüfung, Bauwesen u. Umwelt  
Antrag zur Bezeichnung nach dem  
Wohnungsgesetz  
Hamburg, den 10. Jan. 2019



| Antrag auf Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung |                               |             |                                |
|----------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------|--------------------------------|
| Objekt:                                                  | Griegstraße 115 - 123, Altona | Gemühter:   | KvB Friedensallee GmbH         |
| Plan:                                                    | Häuser Nr. 121 + 123          | Gezeichnet: | Köhler & von Bahren Immobilien |
| Datum:                                                   | Grundriss 3. Obergeschoss     | Maßstab:    | 1:150 / A3                     |
|                                                          |                               | Datum:      | 14.08.2018                     |

0537572018  
 Kreis und Vorstadt Hamburg  
 Bezirksamt Altona  
 Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen u. Umwelt  
 Anlage zur Fundamentierung nach dem  
 Wohnungsgesetz  
 Hamburg, den 17. Jan. 2019

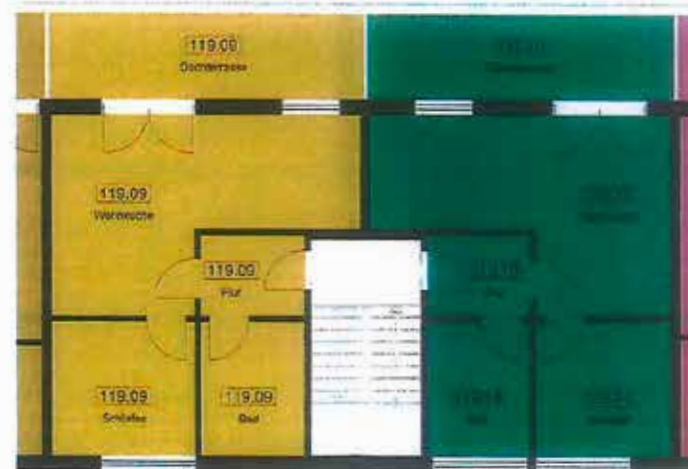


| Antrag auf Erstellung der Abgeschlossenheitsbescheinigung |                                |       |       |
|-----------------------------------------------------------|--------------------------------|-------|-------|
| Ort:                                                      | Griegstraße 115 - 123, Altona  |       |       |
| Projekt:                                                  | KvB Friedensallee GmbH         |       |       |
| Objekt:                                                   | Häuser Nr. 115 + 117           |       |       |
| Bauherr:                                                  | Köhler & von Bergen Immobilien |       |       |
| Zeichnung:                                                | Grundriss                      | 855   | 1:100 |
| Skala:                                                    | 1:100                          | 1:100 | 1:100 |
| Datum:                                                    | 14.08.2018                     |       |       |

05375/2018

52<sup>2</sup>

Feis und Hönemann Hamburg  
 Sachverständigen  
 Zertifikat für Wirtschaftsprüfung, Bauwesen u. Umwelt  
 Anlage zur Gutachtung nach dem  
 Wohnungsentwurfsgesetz  
 Hamburg, den 10. Jan. 2019



Griegelstraße  
119



| Antrag auf Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung |                                 |        |            |
|----------------------------------------------------------|---------------------------------|--------|------------|
| Objekt                                                   | Griegelstraße 115 - 123, Altona |        |            |
| Grundstück                                               | KvB Friedensallee GmbH          |        |            |
| Projekt                                                  | Haus Nr. 119                    |        |            |
| Bauherr                                                  | Köhler & von Bergen Immobilien  |        |            |
| Bauweise                                                 | Grundriss                       | Fläche | 1:100 / A2 |
| Grundriss Dachgeschoss                                   | 855                             | Stapel | 14.08.2018 |



05375/2018

51

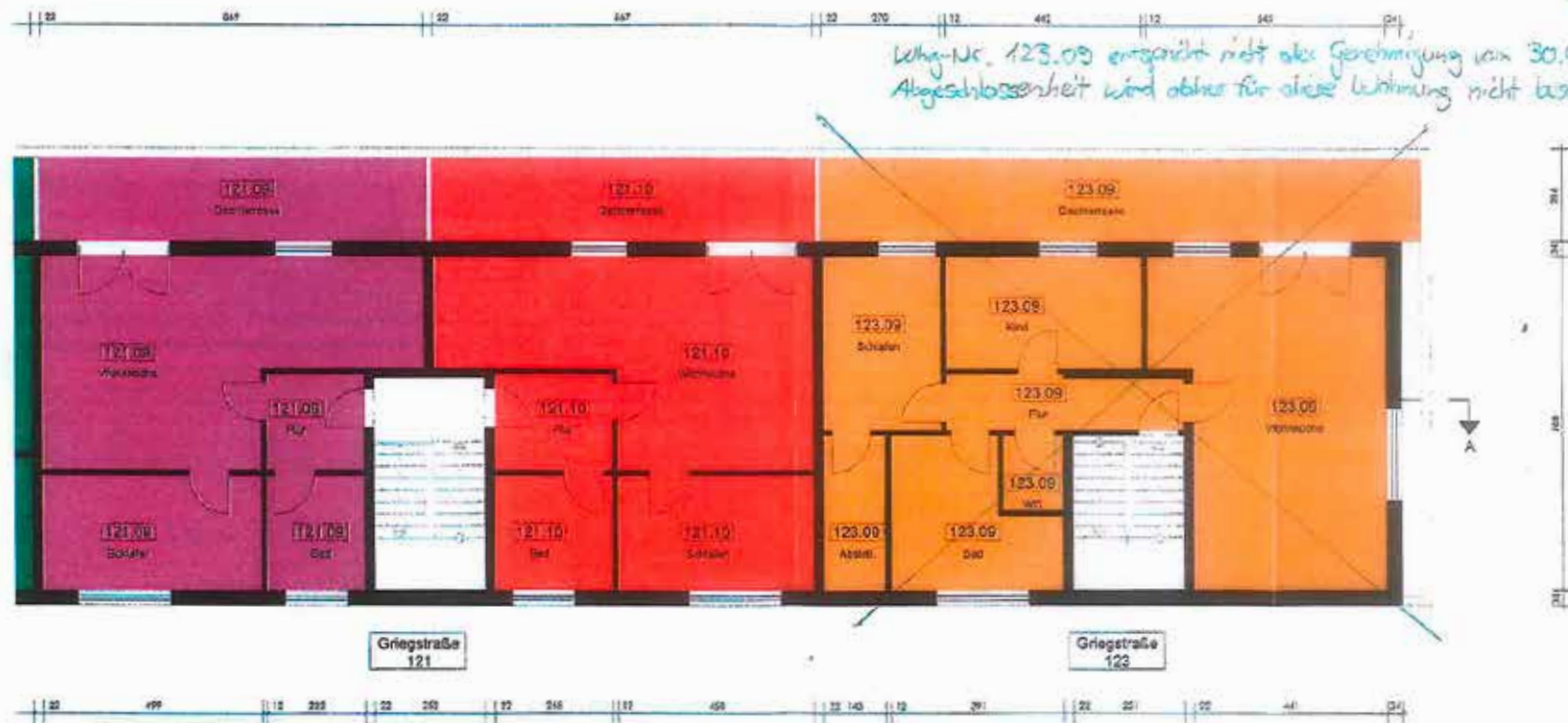
Freie und Hansestadt Hamburg  
Bauressort Altona  
Zentrum für Wohnraumbeforschung, Bauwerk u. Umwelt

Anlage zur Bescheinigung nach dem  
Wohnungsmietengesetz  
Hamburg, den 10. Jan. 2019



Hamburg

Wohn-Nr. 123.09 entspricht nicht der Genehmigung vom 30.06.2019, die die Abgeschlossenheit wird daher für diese Wohnung nicht bescheinigt.



| Antrag auf Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung |                               |            |                                |            |
|----------------------------------------------------------|-------------------------------|------------|--------------------------------|------------|
| Objekt:                                                  | Griegstraße 115 - 123, Altona | Geplanter: | KvB Friedensallee GmbH         |            |
| Projekt:                                                 | Häuser Nr. 121 - 123          | Bauherr:   | Köhler & von Bergen Immobilien |            |
| Beschreibung:                                            | Grundriss Dachgeschoss        | Fläche:    | 886                            | Blatt:     |
|                                                          |                               | Vertrag:   | 11/100 / A3                    | Datum:     |
|                                                          |                               |            |                                | 14.03.2018 |

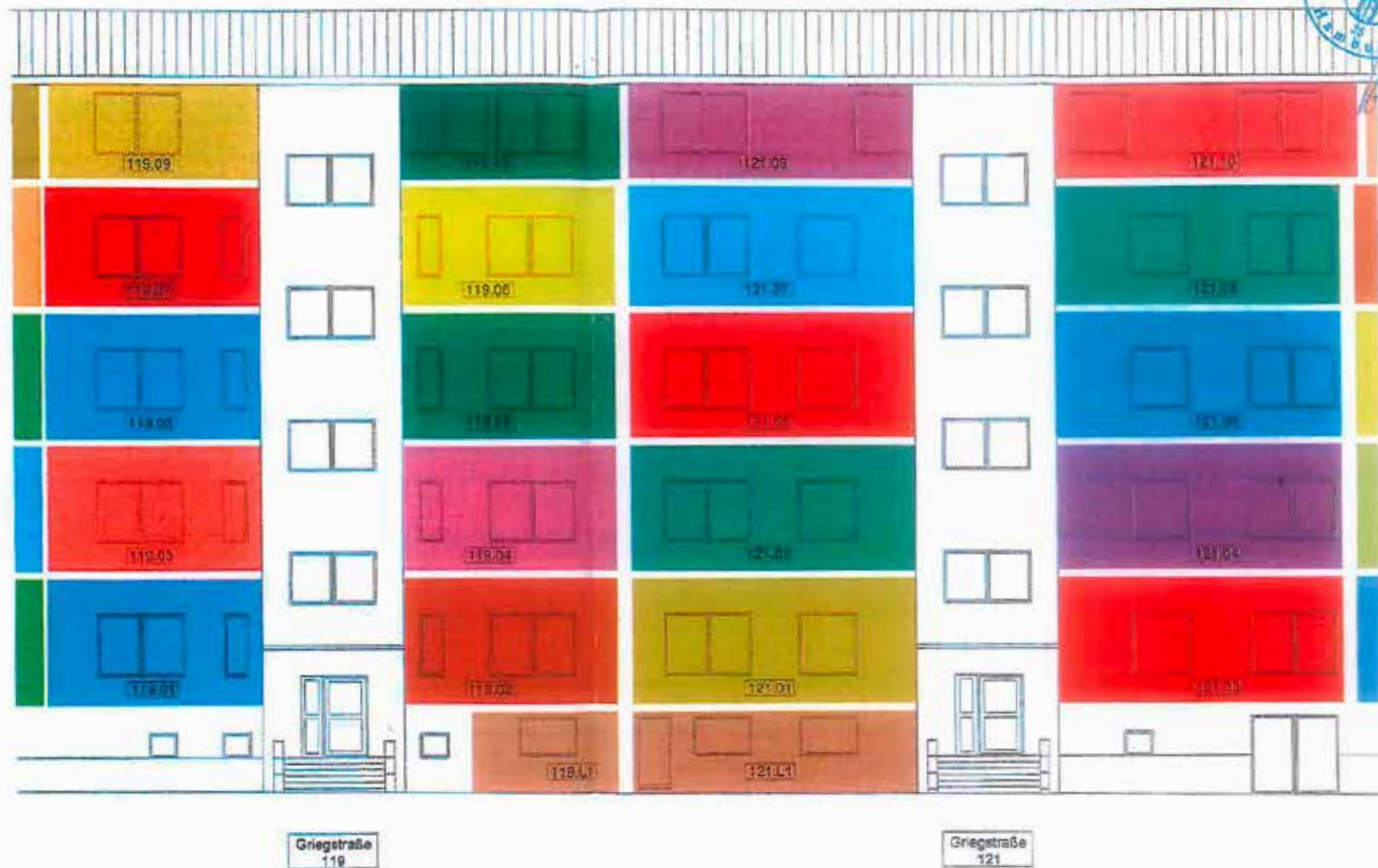




055 Name und Henselecht 18  
 Sachverständigen  
 Zentrum für Wirtschaftsinformatik, Design u. Umwelt  
 „Anlage zur“ Bescheinigung nach dem  
 Wohnungseigentumsgesetz  
 Hamburg, den 10. Jan. 2019



Hemmann



| Antrag auf Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung |                               |         |            |
|----------------------------------------------------------|-------------------------------|---------|------------|
| Objekt                                                   | Griegstraße 115 - 123, Altona |         |            |
| Bauherr                                                  | KvB Friedensallee GmbH        |         |            |
| Objekt                                                   | Häuser Nr. 119 + 121          |         |            |
| Zeichner                                                 | Architekt                     | Maßstab | 1:100 / A3 |
| Vorderansicht 119 + 121                                  | 865                           | Datum   | 14.08.2018 |





Griegestraße  
123

05375/2018

Plan- und Flächennutzungsamt  
Bezirksamt Altona  
Zentrum für Wirtschaftsförderung, Raum u. Umwelt

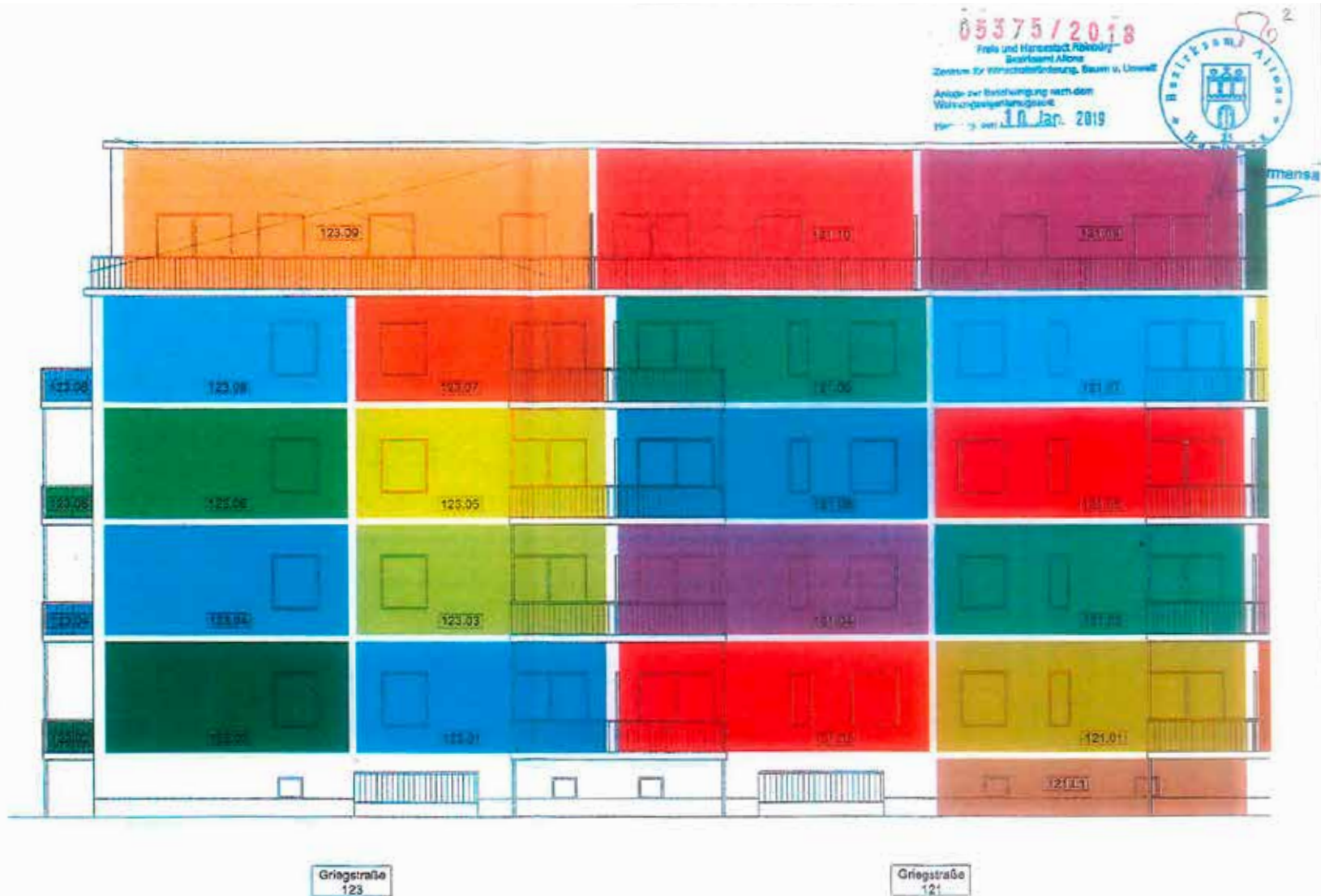
Antrag zur Berücksichtigung nach dem  
Votationsgesetz vom 19.01.2019  
Hamburg, den 19.01.2019



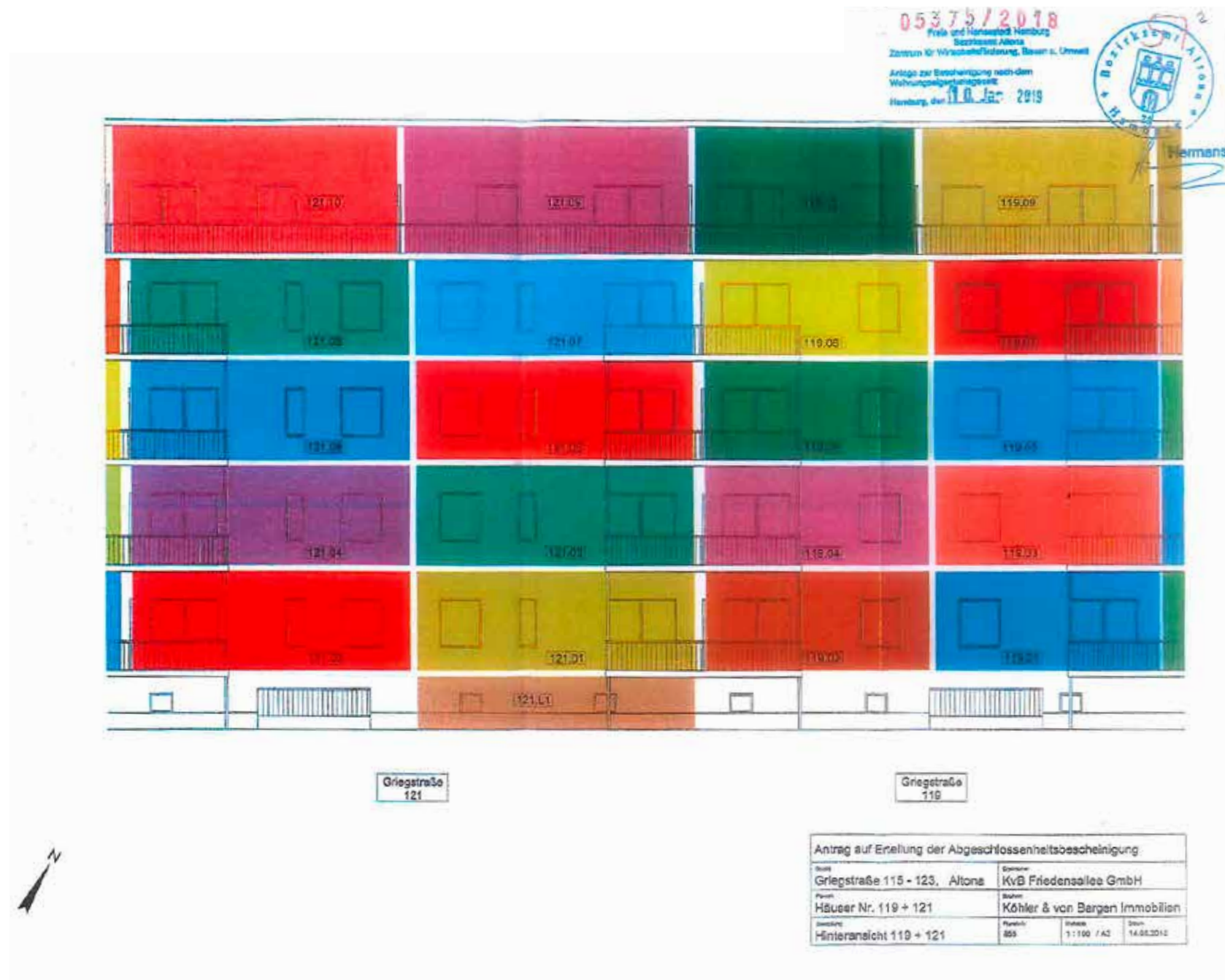
Hermannse

| Antrag auf Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung |                                |            |            |
|----------------------------------------------------------|--------------------------------|------------|------------|
| Grund                                                    | Griegestraße 115 - 123, Altona |            |            |
| Träger                                                   | KVB Friedensallee GmbH         |            |            |
| Objekt                                                   | Haus Nr. 123                   |            |            |
| Bauherr                                                  | Köhler & von Bargen Immobilien |            |            |
| Skizze                                                   | Fläche                         | Maßstab    | Datum      |
| Seitenansicht 123                                        | 456                            | 1:100 (A3) | 14.08.2019 |



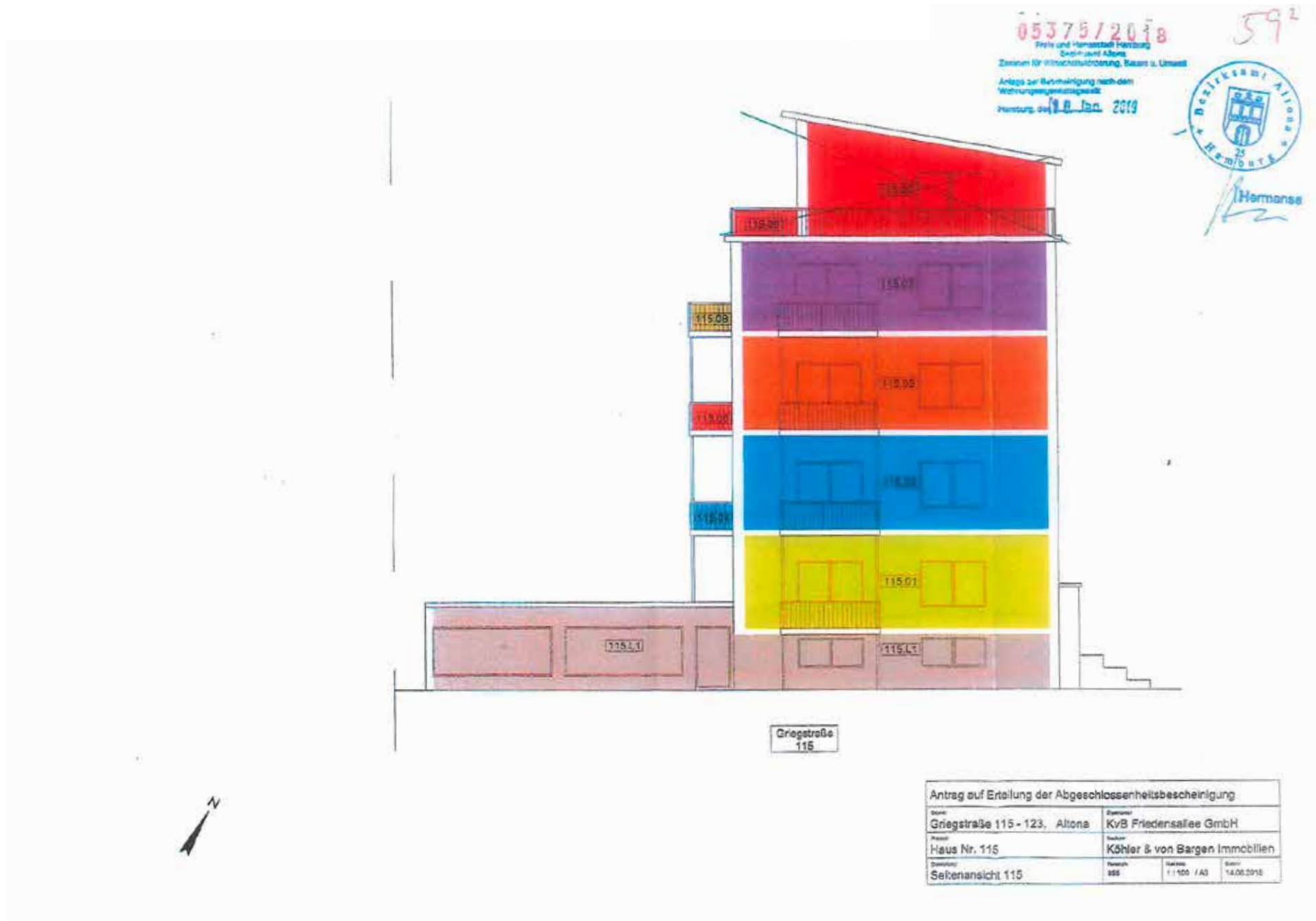


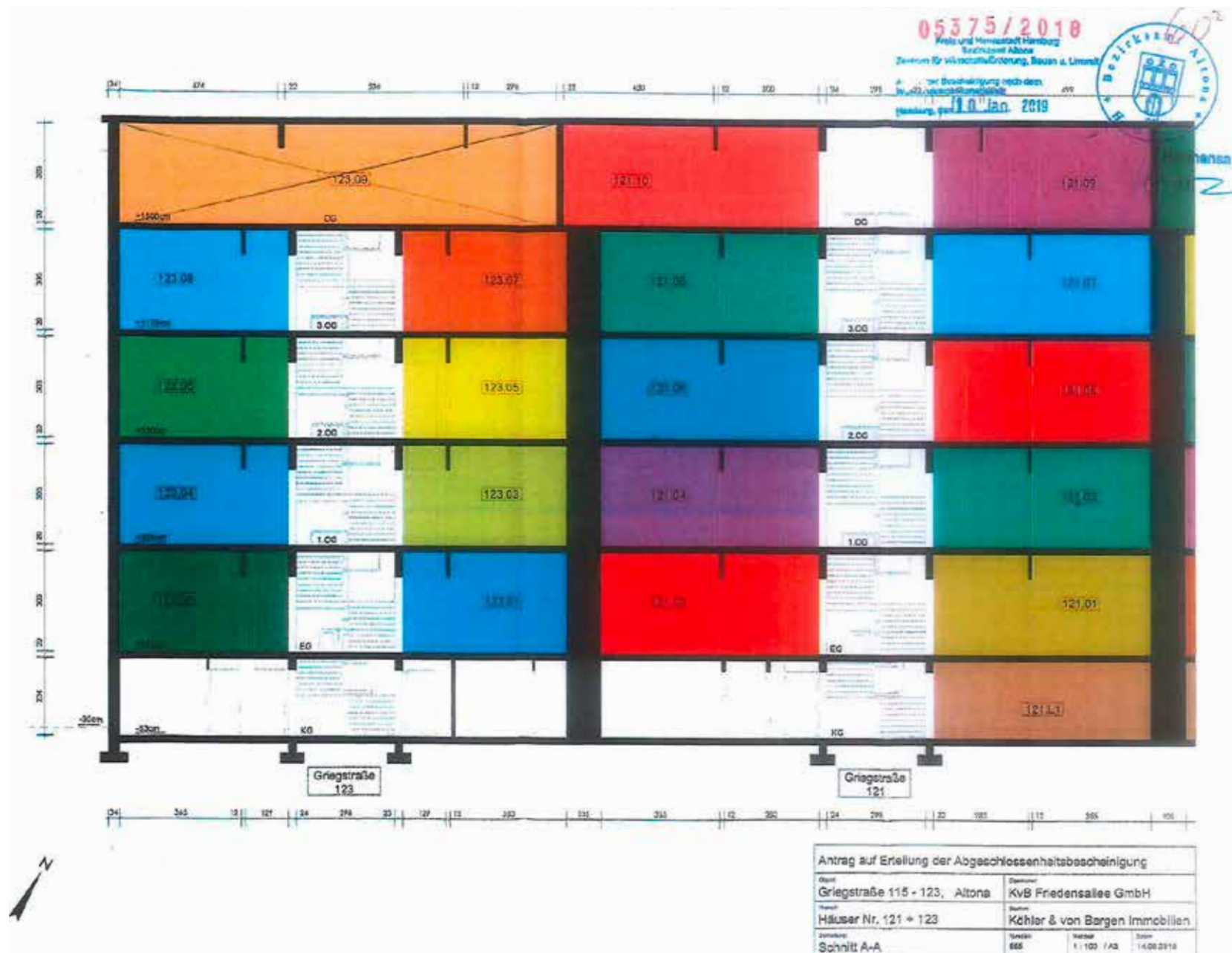
| Antrag auf Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung |                                |         |            |            |
|----------------------------------------------------------|--------------------------------|---------|------------|------------|
| Objekt                                                   | Griegstraße 115 - 123, Altona  |         |            |            |
| Beauftragter                                             | KvB Friedensallee GmbH         |         |            |            |
| Projekt                                                  | Häuser Nr. 121 + 123           |         |            |            |
| Bauherr                                                  | Köhler & von Bergen Immobilien |         |            |            |
| Grundstück                                               | 808                            | Maßstab | 1:100 / A3 | Datum      |
| Hinteransicht 121 + 123                                  |                                |         |            | 14.08.2018 |

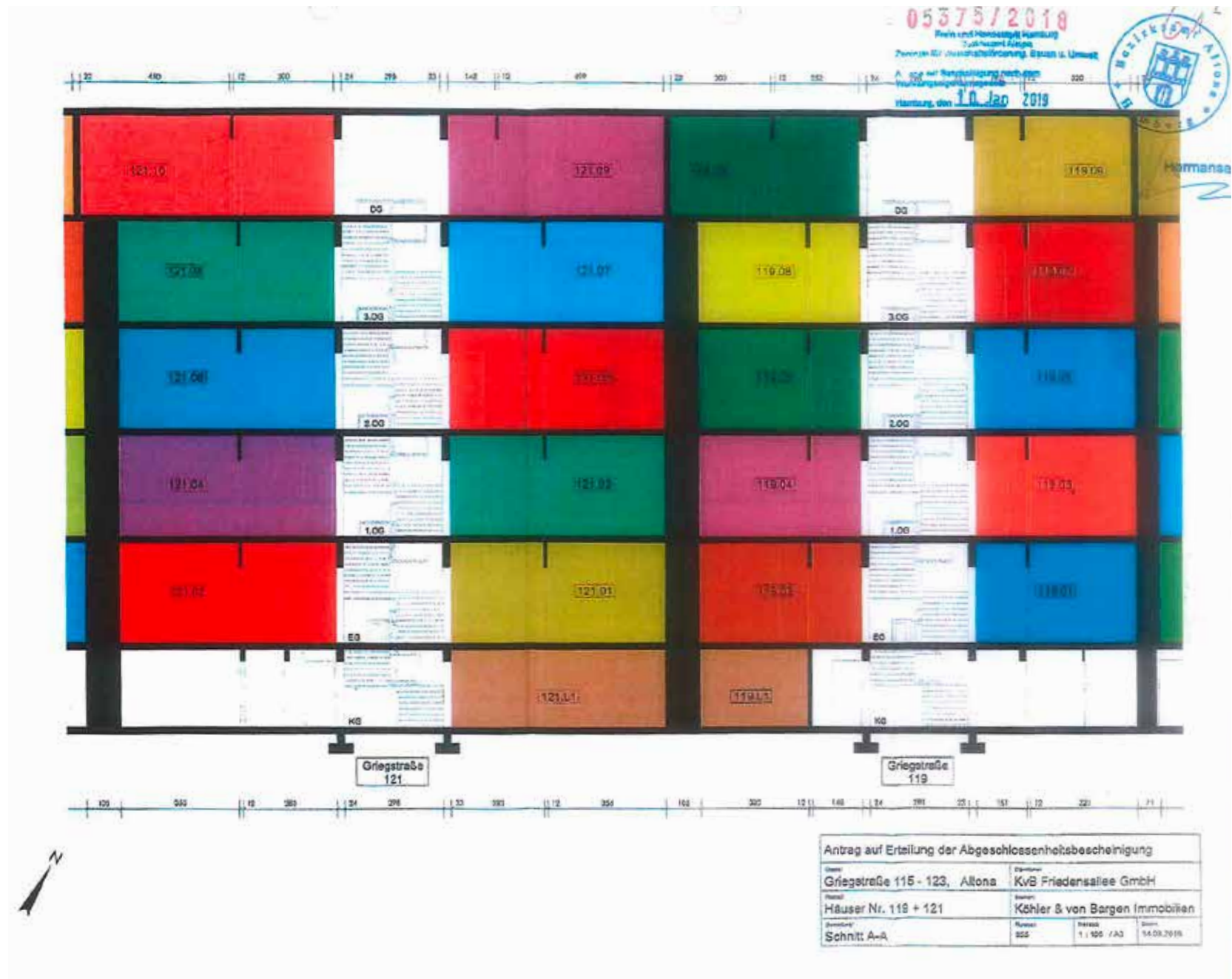




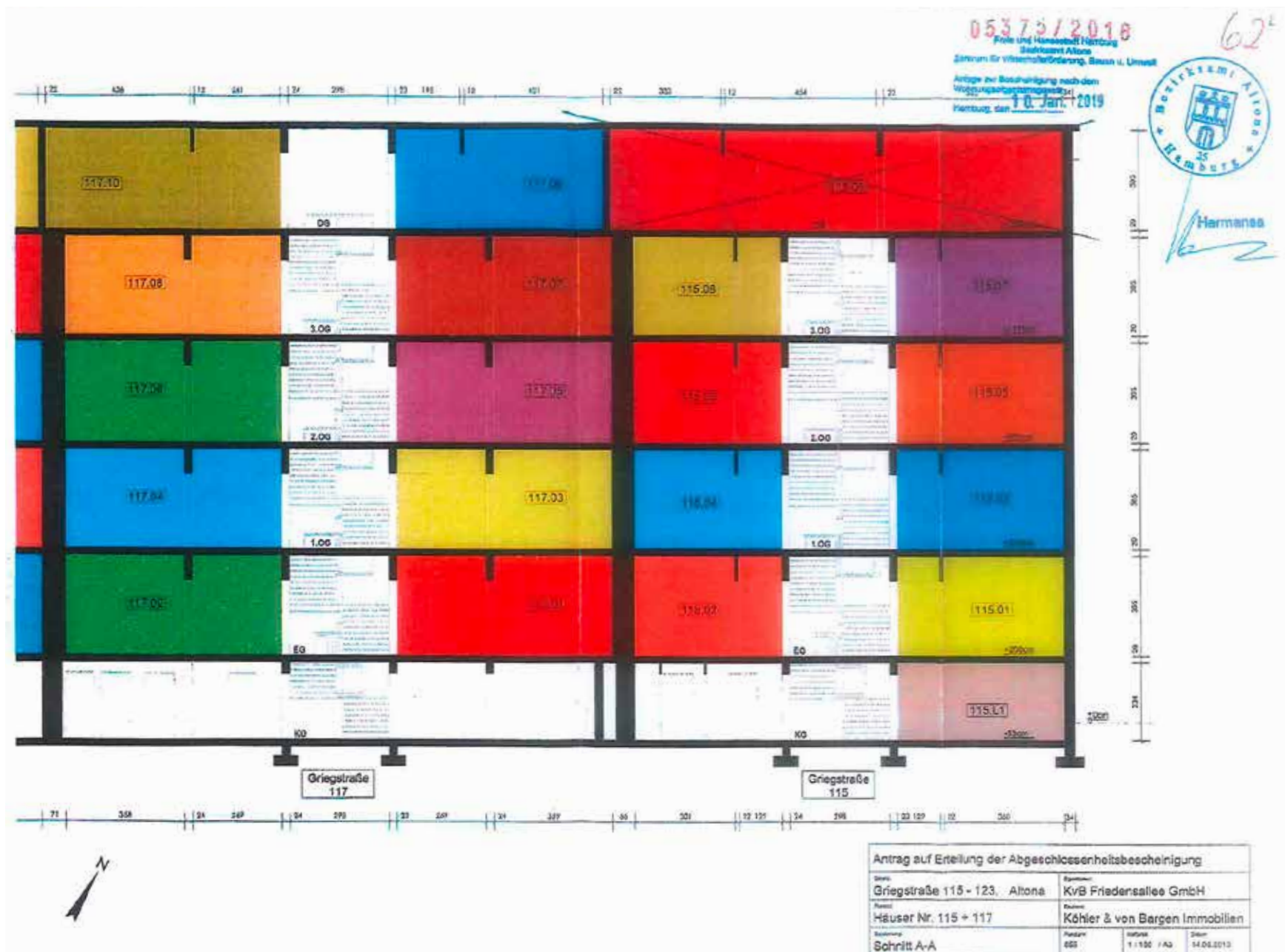








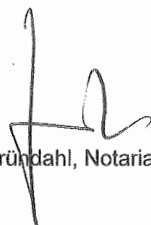




Die Übereinstimmung der vorstehenden Fotokopie mit der mir vorliegenden Urschrift  
beglaubige ich hiermit.

Kiel, den 24. Juli 2019



  
Walter Gründahl, Notariatsverwalter

**ÄNDERUNG TEILUNGSERKLÄRUNG**  
**GRIEGSTRASSE 115–123**  
gemäß § 8 Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

Nummer 30 der Urkundenrolle für das Jahr 2020 V

Frau Sabine Hansen geb. Paust, geb. am 22.10.1959, dienstansässig Fockstraße 28, 24114 Kiel, handelnd nicht im eigenen Namen, sondern in Vollmacht für

die Gesellschaft in Firma

**KvB Friedensallee GmbH & Co. KG** mit Sitz in Oststeinbek,  
(AG Lübeck, HRA 7601 HL),  
Geschäftsanschrift: Möllner Landstraße 65, 22113 Oststeinbek,

aufgrund der Vollmacht gemäß Abschnitt IV. der Teilungserklärung vom 23.07.2019 - UR-Nr. 243/2019 V des Notariatsverwalters Walter Ernst Gründahl, Kiel,

erklärt hiermit die nachstehende

**Änderung der Teilungserklärung.**

**I.**

Ich beziehe mich auf die Teilungserklärung vom 23.07.2019 - UR-Nr. 243/2019 V des Notariatsverwalters Walter Ernst Gründahl, Kiel - und ersetze im Namen des Eigentümers den in der Teilungserklärung enthaltenen Beschrieb der Wohnungseigentumsrechte 121.08, 121.09 und 121.10 wie folgt:

| Wohnungs-/<br>Teileigentum<br>Nr. | MEA<br>In<br>10.000stel | Beschrieb des Wohnungs-/Teileigentums<br>unter Bezugnahme auf die beiliegenden<br>Pläne                                                         | Lage            |
|-----------------------------------|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| 121.08                            | 236                     | Wohnungseigentum an den in den Aufteilungsplänen mit Nr. 121.08 bezeichneten Räumen einschließlich mit gleicher Nummer versehenen Abstellräumen | 3. OG<br>rechts |
| 121.09                            | 214                     | Wohnungseigentum an den in den Aufteilungsplänen mit Nr. 121.09 bezeichneten Räumen                                                             | DG<br>links     |
| 121.10                            | 214                     | Wohnungseigentum an den in den Aufteilungsplänen mit Nr. 121.10 bezeichneten Räumen                                                             | DG<br>rechts    |

**II.**

Des Weiteren stelle ich klar, dass die Abstellräume im Kellergeschoss nicht Sondereigentum werden sollen. Diese Räume bleiben Gemeinschaftseigentum. Es handelt sich hierbei um die Abstellräume im Keller, deren Bezeichnungen den Buchstaben "K" enthalten.

Es werden zunächst keine Sondernutzungsrechte begründet.

An den in den Aufteilungsplänen Nr. 34<sup>2</sup>, 35<sup>2</sup> und 36<sup>2</sup> mit den Nummern

115.K01 bis 115.K08,

117.K01 bis 117.K11,

119.K01 bis 119.K10,



121.K01 bis 121.K06,  
123.K01 bis 123.K14,

bezeichneten Abstellräumen im Kellergeschoss sollen später Sondernutzungsrechte begründet werden. Demgemäß werden sämtliche Wohnungseigentümer von der Nutzung der genannten, im Gemeinschaftseigentum stehenden Flächen unter der aufschiebenden Bedingung ausgeschlossen, dass in notariell beglaubigter Erklärung jeweils Sondernutzungsrechte begründet und dem jeweiligen Eigentümer einer Wohnung das Sondernutzungsrecht an einem oder mehreren der genannten Abstellräume zugewiesen wird. Die Zuordnung der Sondernutzungsrechte zugunsten der jeweiligen Eigentümer einzelner Wohnungseigentumsrechte ist durch den teilenden Eigentümer zu veranlassen; sie wird mit Zugang der Erklärung gegenüber dem Grundbuchamt wirksam.

Die Begründung und Zuweisung der Sondernutzungsrechte kann ausschließlich durch den teilenden Eigentümer erfolgen; die Zuweisungsbefugnis ist nicht übertragbar. Sie erlischt mit dem Ausscheiden des teilenden Eigentümers aus der Gemeinschaft. Bis zur Abgabe der Zuordnungserklärung ist der teilende Eigentümer abweichend von § 16 Abs. 1 WEG zur alleinigen Ziehung etwaiger Früchte (z.B. Miete) berechtigt.

Der jeweilige Wohnungseigentümer, dem ein Sondernutzungsrecht an einem Abstellraum im Keller zugewiesen wurde, ist für den Unterhalt und die Verkehrssicherung auf eigene Kosten verantwortlich.

### III.

Unter Bezugnahme auf die dem Grundbuchamt im Original vorliegende Abgeschlossenheitsbescheinigung der Freie und Hansestadt Hamburg - Bezirksamt Altona - vom 04.01.2019 - GZ.: A/WBZ/05372/2018 - nebst Aufteilungsplänen werden die Bewilligungen und Anträge in der Teilungserklärung vom 23.07.2019 - UR-Nr. 243/2019 V des Notariatsverwalters Walter Ernst Gründahl, Kiel - unter Berücksichtigung der Erklärungen in der heutigen Urkunde wiederholt.

Kiel, den 30. Januar 2020



Die vorstehende, heute vor mir gefertigte Unterschrift der mir persönlich bekannten

Frau Sabine Hansen geb. Paust, geb. am 22.10.1959,  
dienstansässig Fockstraße 28, 24114 Kiel,

hier handelnd nicht im eigenen Namen, sondern in Vollmacht für

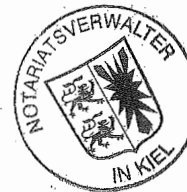
die Gesellschaft in Firma

**KvB Friedensallee GmbH & Co. KG** mit Sitz in Oststeinbek,  
(AG Lübeck, HRA 7601 HL),  
Geschäftsanschrift: Möllner Landstraße 65, 22113 Oststeinbek,

aufgrund der ihr gemäß Abschnitt IV. der Teilungserklärung vom 23.07.2019 - UR-Nr. 243/2019 V des Notariatsverwalters Walter Ernst Gründahl, Kiel, erteilten Vollmacht,

beglaubige ich hiermit.

Kiel, den 30. Januar 2020



Notariatsverwalter  
(Walter Gründahl, Kiel)

# ÄNDERUNG TEILUNGSERKLÄRUNG GRIEGSTRASSE 115–123

gemäß § 8 Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

Urkundenrollen **Nr. 183/2020**. Verhandelt zu Kiel am 17. Dezember 2020. Vor mir, dem unterzeichnenden Notar im Bezirke des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichtes **Dr. Oliver Buss mit dem Amtssitz in Kiel** erschien heute:

Herrn Andreas von Barga, geb. am 26.03.1962, geschäftsansässig: Möllner Landstraße 65, 22113 Oststeinbek – dem Notar von Person bekannt – hier handelnd als alleinvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer für die **KvBV Verwaltungs GmbH** mit Sitz in Oststeinbek, Geschäftsanschrift: Möllner Landstraße 65, 22113 Oststeinbek – HRB 17578 HL (Amtsgericht Lübeck) – und diese wiederum handelnd als Komplementärin für die **KvB Friedensallee GmbH & Co. KG** mit Sitz in Oststeinbek, Geschäftsanschrift: Möllner Landstraße 65, 22113 Oststeinbek, (HRA 7601 HL – Amtsgericht Lübeck).

Der Erschienene verneinte eine außernotarielle Vorbefassung des amtierenden Notars gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 Ziff. 7 BeurkG.

Der amtierende Notar bescheinigt aufgrund elektronischer Einsichtnahme am 16.12.2020 in

das Handelsregister des Amtsgerichts Lübeck – HRB 17578 HL –, dass Herr Andreas von Barga von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer der KvBV Verwaltungs GmbH ist und zur alleinigen Vertretung der Gesellschaft befugt ist.

Ferner bescheinigt der amtierende Notar aufgrund elektronischer Einsichtnahme am 16.12.2020 in das Handelsregister des Amtsgerichts Lübeck– HRA 7601 HL –, dass die KvBV Verwaltungs GmbH die persönlich haftende Gesellschafterin der KvB Friedensallee GmbH & Co. KG und zur alleinigen Vertretung der Gesellschaft befugt ist.

Sodann erklärte der Erschienene folgende  
**ÄNDERUNG DER TEILUNGSERKLÄRUNG  
(NACHTRAG 1):**

## I. SACHSTAND

Die KvB Friedensallee GmbH & Co. KG, Oststeinbek, (AG Lübeck, HRA 7601 HL) ist Eigentümerin des nachstehenden Grundbesitzes:

Wohnungs- und Teileigentum, bestehend aus den Miteigentumsanteilen am Grundstück lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses Flurstück 855, Gebäude-

und Freifläche Wohnen, Bahrenfelder Kirchenweg, Friedensallee, Griegstraße 115, 117, 119, 121, 123, verzeichnet in den Grundbüchern des Amtsgerichts Hamburg-Altona von Othmarschen Blatt 7630 bis Blatt 7677.

Die Aufteilung erfolgte durch Teilungserklärungen (zusammen „Ersturkunde“) vom 23.07.2019 – Urk.R.Nr. 243/2019 V – und vom 30.01.2020 – Urk.R.Nr. 30/2020 V – des Notariatsverwalters Walter Ernst Gründahl in Kiel auf Basis der von der Freien und Hansestadt Hamburg, Bezirksamt Hamburg-Altona, Bauamt, Bauprüfungsabteilung, erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigung nebst Aufteilungsplänen vom 04. Januar 2019 (GZ: A/WBZ/05375/2018).

Diese heutige Urkunde wird errichtet auf Basis der ergänzenden Abgeschlossenheitsbescheinigung der Freien und Hansestadt Hamburg, Bezirksamt Hamburg-Altona, Bauamt, Bauprüfungsabteilung, nebst Aufteilungsplänen vom 28. Oktober 2020 (GZ: A/WBZ/05375/2018), wodurch die Abgeschlossenheit der Wohnungen Nr. 115.09, 119.09 und 123.09 bescheinigt wird. Auf diese ergänzende Abgeschlossenheitsbescheinigung, die dem Erschienenen zur Durchsicht vorgelegt und genehmigt wird, wird verwiesen. Auf Vorlesen und Beifügung wird verzichtet.

## II. ÄNDERUNG

### 1.

Der Erschienene bezieht sich auf die Begründung von Wohnungseigentum nach der Ersturkunde. In Abweichung von der Ersturkunde bestimmt der Erschienene durch diesen „Nachtrag 1“: Die Abgeschlossenheit der Wohnung Nr. 119.09 richtet sich nunmehr nach der Abgeschlossenheitsbescheinigung nebst Aufteilungsplänen vom 28. Oktober 2020.

Das neu begründete Sondereigentum Nr. 115.09 wird verbunden mit einem 310/10.000stel Miteigentumsanteil am Grundstück. Das neu begründete Sondereigentum Nr. 123.09 wird verbunden mit einem 308/10.000stel Miteigentumsanteil am Grundstück. Diese Miteigentumsanteile werden von den übrigen Wohnungen abgeschrieben und den neu begründeten Wohnungseigentumsrechten Nr. 115.09 und Nr. 123.09 nach Maßgabe der nachfolgenden Aufstellung zugeschrieben:

| NR     | Fläche | MEA*<br>alt | MEA*<br>neu | Ab-/Zu-<br>schreibung |
|--------|--------|-------------|-------------|-----------------------|
| 119.02 | 58,21  | 189         | 177         | -12                   |
| 119.03 | 58,21  | 189         | 177         | -12                   |
| 119.04 | 58,21  | 189         | 177         | -12                   |
| 119.05 | 58,21  | 189         | 177         | -12                   |
| 119.06 | 58,21  | 189         | 177         | -12                   |
| 119.07 | 58,21  | 189         | 177         | -12                   |
| 119.08 | 58,21  | 189         | 178         | -11                   |
| 119.09 | 53,17  | 173         | 162         | -11                   |
| 119.10 | 54,04  | 175         | 165         | -10                   |
| 121.01 | 72,54  | 236         | 221         | -15                   |
| 121.02 | 72,54  | 236         | 221         | -15                   |
| 121.03 | 72,54  | 236         | 221         | -15                   |
| 121.04 | 72,54  | 236         | 221         | -15                   |
| 121.05 | 72,54  | 236         | 221         | -15                   |
| 121.06 | 72,54  | 236         | 221         | -15                   |
| 121.07 | 72,54  | 236         | 221         | -15                   |
| 121.08 | 72,54  | 236         | 221         | -15                   |
| 121.09 | 66,04  | 214         | 201         | -13                   |
| 121.10 | 65,85  | 214         | 201         | -13                   |
| 123.01 | 57,37  | 186         | 175         | -11                   |
| 123.02 | 57,51  | 187         | 175         | -12                   |
| 123.03 | 57,37  | 186         | 175         | -11                   |
| 123.04 | 57,51  | 187         | 175         | -12                   |
| 123.05 | 57,37  | 186         | 175         | -11                   |
| 123.06 | 57,51  | 187         | 175         | -12                   |
| 123.07 | 57,37  | 186         | 175         | -11                   |
| 123.08 | 57,51  | 187         | 175         | -12                   |
| 123.09 | 100,9  | 0           | 308         | 308                   |
| 115.L1 | 87,58  | 284         | 267         | -17                   |
| 121.L1 | 86,54  | 281         | 264         | -17                   |
|        | 3282   | 10000       | 10000       | 0                     |

\*MEA=Miteigentumsanteile

### 2.

Es werden zwei neue Wohnungseigentumsrechte begründet, in den Aufteilungsplänen bezeichnet mit Nr. 115.09 und 123.09. Der Beschrieb lautet:

„Miteigentumsanteil von 310/10.000stel verbunden mit dem Sondereigentum an den in den Aufteilungsplänen mit Nr. 115.09 bezeichneten Wohnzwecken dienenden Räumen“ und

„Miteigentumsanteil von 308/10.000stel verbunden mit dem Sondereigentum an den in den Aufteilungsplänen mit Nr. 123.09 bezeichneten Wohnzwecken dienenden Räumen“.

Zu diesem Zweck wird das Gemeinschaftseigentum der in den Aufteilungsplänen mit Nr. 115.09 bezeichneten Räume umgewandelt in das Sondereigentum Nr. 115.09, und das Gemeinschaftseigentum der in den Aufteilungsplänen mit Nr. 123.09 bezeichneten Räume wird umgewandelt in das Sondereigentum Nr. 123.09. Darüber ist sich der Eigentümer aller Wohnungs- und Teileigentumsrechte mit sich selbst als Eigentümer des Sondereigentums Nr. 115.09 und Nr. 123.09 einig.

| Nr.    | Fläche | MEA*<br>alt | MEA*<br>neu | Ab-/Zu-<br>schreibung |
|--------|--------|-------------|-------------|-----------------------|
| 115.01 | 57,74  | 187         | 176         | -11                   |
| 115.02 | 57,87  | 188         | 176         | -12                   |
| 115.03 | 57,74  | 187         | 176         | -11                   |
| 115.04 | 57,87  | 188         | 176         | -12                   |
| 115.05 | 57,74  | 187         | 176         | -11                   |
| 115.06 | 57,87  | 188         | 176         | -12                   |
| 115.07 | 57,74  | 187         | 176         | -11                   |
| 115.08 | 57,87  | 188         | 176         | -12                   |
| 115.09 | 101,7  | 0           | 310         | 310                   |
| 117.01 | 70,54  | 229         | 215         | -14                   |
| 117.02 | 70,54  | 229         | 215         | -14                   |
| 117.03 | 70,54  | 229         | 215         | -14                   |
| 117.04 | 70,54  | 229         | 215         | -14                   |
| 117.05 | 70,54  | 229         | 215         | -14                   |
| 117.06 | 70,54  | 229         | 215         | -14                   |
| 117.07 | 70,54  | 229         | 215         | -14                   |
| 117.08 | 70,54  | 229         | 215         | -14                   |
| 117.09 | 67,13  | 218         | 205         | -13                   |
| 117.10 | 66,94  | 217         | 204         | -13                   |
| 119.01 | 58,21  | 189         | 177         | -12                   |

Der Eigentümer sämtlicher Wohnungs- und Teileigentumsrechte ist mit sich ebenfalls über die Ab- und Zuschreibung von Miteigentumsanteilen einig, wie vorstehend beschrieben.

3.  
Es wird bewilligt und beantragt, die vorstehend unter (1) und (2) vereinbarten Änderungen in die Grundbücher einzutragen und neue Grundbuchblätter für das Wohnungseigentum Nr. 115.09 und Nr. 123.09 anzulegen.

4.  
Die Eigentümerin stimmt der Pfanderstreckung auf das neu begründete Wohnungseigentum und der Pfandentlassung bezüglich der abgeschriebenen Miteigentumsanteile zu und stellt einen dementsprechenden Antrag.

### III. DURCHFÜHRUNGSAUFTRAG/VOLLMACHTEN/ KOSTEN

1.  
Der amtierende Notar und sein Vertreter im Amt werden beauftragt und bevollmächtigt, diese Urkunde durchzuführen, Anträge zu stellen, Bewilligungen zu erklären und soweit erforderlich auch Erklärungen für die Eigentümerin in Form einer notariellen Eigenurkunde abzugeben.

2.  
Ferner werden die Angestellten des Notars und seines Vertreters, die dieser bevollmächtigt wird zu benennen, je einzeln, bevollmächtigt, diese heutige Urkunde zu ändern und zu ergänzen, soweit dies zum Vollzug erforderlich oder auch nur zweckmäßig ist.

3.  
Die Kosten dieser Urkunde und ihrer Durchführung trägt die Eigentümerin nach einem Geschäftswert von 300.000,00 €.

Vorgelesen, genehmigt und unterschrieben:

---

*Gez. von Bargaen*

---

*L.S. gez. Busse, Notar*



# ÄNDERUNG TEILUNGSERKLÄRUNG GRIEGSTRASSE 115–123

gemäß § 8 Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

Die Firma **KvB Friedensallee GmbH & Co. KG** ist Eigentümer des Objektes in Hamburg, Gebäude und Freifläche Friedensallee/Griegstraße 115, 117, 119, 121 und 123. Dieses Grundstück ist aufgeteilt in Wohnungseigentum und verzeichnet in den Wohnungs- und Teileigentumsgrundbüchern von Othmarschen Blatt 7630 bis 7677 und Blatt 7916 und 7917.

Der Eigentümer nimmt Bezug auf die Teilungserklärung vom 23.7.2019, UR-Nr. 243/2019V nebst Änderung vom 30.1.2020 – UR-Nr. 30/2020V – des Notars Walter Ernst Gründahl sowie vom 17.12.2020 – UR-Nr. 183/2020 des Notars Dr. Oliver Buss und erklärt hierzu nachstehende

## ÄNDERUNG ZUR TEILUNGSERKLÄRUNG:

Die Ziffer II Gemeinschaftsordnung der Teilungserklärung vom 23.7.2019, UR-Nr. 243/2019V des Notars Walter Ernst Gründahl wird hinsichtlich der §§ 2–7 ersatzlos gestrichen und mit folgenden §§ wie folgt neu gefasst:

## § 2 GEGENSTAND DES WOHNUNGSEIGENTUMS/ EIGENTUMSREGELUNG

### 1. Begriffsbestimmungen

#### a) Wohnungseigentum:

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer bzw. mehreren Wohnungen, in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum zu dem es gehört.

#### b) Teileigentum:

Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen, 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 zugeteilt sind.

### 2. Sondereigentum

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 Steigeleitung 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 Trittplächenbelag der

Balkone und Loggien ohne die konstruktiven Bestandteile.

## 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.

### UNTERGEMEINSCHAFT

#### 1.

Es werden folgende Untergemeinschaften gebildet:

- Hauseingang Friedensallee/Griegstraße 115
- Hauseingang Friedensallee/Griegstraße 117
- Hauseingang Friedensallee/Griegstraße 119
- Hauseingang Friedensallee/Griegstraße 121
- Hauseingang Friedensallee/Griegstraße 123

#### 2.

Für diese Untergemeinschaften gelten folgende Regelungen:

- a) Über Instandhaltung, Instandsetzung und Erneuerung der gem. Anlage I. zugeordneten Sondernutzungsrechte am gemeinschaftlichen Eigentum sowie die im Gemeinschaftseigentum stehenden Gebäude-teile 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 Eigentümersversammlung abhalten, auf der die WEG und auch die Untergemeinschaften über ihre jeweilige Untergemeinschaft betreffenden 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.

### § 4 ÄNDERUNGEN

Eine Änderung des Teils II. dieser Urkunde ist nur durch Beschluss der Miteigentümersammlung 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/Erhaltung u. die Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und ist vom Verwalter durchzuführen.

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.

2.  
Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, 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- und Instandsetzungs- und Erneuerungskosten an der Wohnungseingangsbalkon- und der Kellertür (auch bei Sondernutzungsrecht) sowie den Fenstern bzw. Teilen daran, einschließlich Verglasung, die sich im Sondereigen-

tumbereich befinden und zum Gemeinschaftseigentum gehören, obliegen dem Sondereigentümer. Befugt zur Erteilung von erforderlichen Aufträgen ist aber allein der Verwalter.

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 Verkleidung 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 werdende Arbeiten hin zu überprüfen.

### § 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 betreffenden 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 berechnigte 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 gerade 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 § 17 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. § 17 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 in Textform mit einer Frist von 21 Tagen, (drei Wochen) unter Nennung der Tagesordnung, einzuladen.

### 4.

Eine ordnungsgemäß geladene Eigentümerversammlung ist in jedem Fall beschlussfähig.

### 5.

Jede Wohnungseinheit hat eine Stimme. Bei Personengemeinschaften kann das Stimmrecht 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 Gemeinschaftser in privatschriftlicher, sonst in notariell 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 Seitenzahlen 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.

**13.**

Die künftige Teilnahme an Eigentümerversammlungen mittels elektronischer Kommunikation wird nach Maßgabe folgender Bestimmungen zugelassen:

a) Jeder Eigentümer kann seine Teilnahme-/Rede-/Antrags- sowie Stimmrecht (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 Nichtberechtigte 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.

**§ 12 VERWALTUNGSBEIRAT**

Es ist ein Verwaltungsbereit 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 begründeter Widerspruch schriftlich eingelegt wird, gilt die Abrechnung als anerkannt. Etwaige Fehlbeträge sind unverzüglich abzudecken. Etwa zuviel gezahlte Beiträge werden den Wohnungseigentümern gutgebracht, bzw. ausbezahlt. Zuviel gezahlte Beträge werden nicht verzinst.

**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, eine Sturmschadenversicherung ohne Selbstbeteiligung,
- c) eine Leitungswasserversicherung

Eine 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 Erhaltungsrücklage 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 Miteigentumsanteil 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 sowie die Kabelfernseh-

gebühren werden nach der Zahl der Wohnungen umgelegt.

## § 16 WOHNUNGSGELD

1.  
Der Wirtschaftsplan ist jeweils für ein Rechnungsjahr im 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 trennt 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 01.01.2023 ab wurde die Firma NDG Hausverwaltung GmbH, Segeberger Chaussee 87, 22850 Norderstedt zum Verwalter bestellt und mit der Verwaltertätigkeit 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 §8 getroffene Bestimmungen in die Wohnungsgrundbücher 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 zahlen, 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 Verwaltervertrag 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 Unterzeichnende 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 auszulegen, dass der mit der nichtigen Bestimmung beabsichtigte Zweck erreicht wird.

## VOLLMACHT:

Der Erschienene erteilt hiermit den Notarfachangestellten

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

geschäftlich ansässig in Glinde, Oher Weg 2, und zwar jeder allein, Vollmacht, alle zur Durchführung dieser 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.

Die Nachtragsurkunden vom 30.1.2020 – UR-Nr. 30/2020V – des Notars Walter Ernst Gründahl sowie vom 17.12.2020 – UR-Nr. 183/2020 des Notars Dr. Oliver Buss bleiben unverändert bestehen.

Als Geschäftswert wird der Wert dieser Urkunde mit

\_\_\_\_\_ € angegeben.

Glinde, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
*Unterschrift*



# ÄNDERUNG TEILUNGSERKLÄRUNG GRIEGSTRASSE 115–123

gemäß § 8 Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

Die Firma **KvB Friedensallee GmbH & Co. KG** ist Eigentümer des Objektes in Hamburg, Gebäude und Freifläche Friedensallee/Griegstraße 115, 117, 119, 121, und 123. Dieses Grundstück ist aufgeteilt in Wohnungseigentum und verzeichnet in den Wohnungs- und Teileigentumsgrundbüchern von Othmarschen Blatt 7630 bis 7677 und Blatt 7916 und 7917.

Der Eigentümer nimmt Bezug auf die Teilungserklärung vom 23.7.2019, UR-Nr. 243/2019V nebst Änderung vom 30.1.2020 – UR-Nr. 30/2020V – des Notars Walter Ernst Gründahl sowie vom 17.12.2020 – UR-Nr. 183/2020 des Notars Dr. Oliver Buss und erklärt hierzu nachstehende

## ÄNDERUNG ZUR TEILUNGSERKLÄRUNG:

Die Ziffer II Gemeinschaftsordnung der Teilungserklärung vom 23.7.2019, UR-Nr. 243/2019V des Notars Walter Ernst Gründahl wird hinsichtlich der §§ 2–7 ersatzlos gestrichen und mit folgenden §§ wie folgt neu gefasst:

## § 2 GEGENSTAND DES WOHNUNGSEIGENTUMS/ EIGENTUMSREGELUNG

### 1. Begriffsbestimmungen:

#### a) Wohnungseigentum:

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer bzw. mehreren Wohnungen, in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum zu dem es gehört.

#### b) Teileigentum:

Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen, in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem sie gehören. Jedes Sondereigentum ist durch die Eimäumung 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 Wohnungseingangstüren sowie die Außentüren, 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 zugeteilt sind.

### 2. Sondereigentum

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 Steigeleitung 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 Trittplächenbelag der

Balkone und Loggien ohne die konstruktiven Bestandteile.

## 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.

### UNTERGEMEINSCHAFT

Es werden folgende Untergemeinschaften gebildet:

#### 1.

- Hauseingang Friedensallee/Griegstraße 115
- Hauseingang Friedensallee/Griegstraße 117
- Hauseingang Friedensallee/Griegstraße 119
- Hauseingang Friedensallee/Griegstraße 121
- Hauseingang Friedensallee/Griegstraße 123

#### 2.

Für diese Untergemeinschaften gelten folgende Regelungen:

- a) Über Instandhaltung, Instandsetzung und Erneuerung der ggf. 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 betreffenden 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 Wohnungseigentümergemeinschaft nur der Gesamtgemeinschaft zusteht.

### § 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/Erhaltung gemeinschaftlichen Eigentums und die Instandsetzung obliegt der Gemeinschaft des der Wohnungseigentümer und ist vom Verwalter durchzuführen.

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.

2.  
Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, 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 und Instandsetzungs- und Erneuerungskosten an der Wohnungseingangsbalkon- und der Kellertür (auch bei Sondernutzungsrecht) sowie den Fenstern bzw. Teilen daran, einschließlich Verglasung, die sich im Sondereigen-

tumbereich befinden und zum Gemeinschaftseigentum gehören, obliegen dem Sondereigentümer. Befugt zur Erteilung von erforderlichen Aufträgen ist aber allein der Verwalter.

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 Verkleidung 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 werdende Arbeiten hin zu überprüfen.

### § 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 betreffenden 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 100,00 € 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 berechtigte 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 gerade 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 § 17 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 so wie 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. § 17 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 gegen über 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 in Textform mit einer Frist von 21 Tagen, (drei Wochen) unter Nennung der Tagesordnung, einzuladen.

### 4.

Eine ordnungsgemäß geladene Eigentümerversammlung ist in jedem Fall beschlussfähig.

### 5.

Jede Wohnungseinheit hat eine Stimme. Bei Personengemeinschaften kann das Stimmrecht 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 Gemeinschaftser in privatschriftlicher, sonst in notariell 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 Seitenzahlen 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.

**13.**

Die künftige Teilnahme an Eigentümerversammlungen mittels elektronischer Kommunikation wird nach Maßgabe folgender Bestimmungen zugelassen:

a) Jeder Eigentümer kann seine Teilnahme-/Rede-/Antrags- sowie Stimmrecht (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 Nichtberechtigte 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.

**§ 12 VERWALTUNGSBEIRAT**

Es ist ein Verwaltungsbereit 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 begründeter Widerspruch schriftlich eingelegt wird, gilt die Abrechnung als anerkannt.

Etwaige Fehlbeträge sind unverzüglich abzudecken. Etwa zuviel gezahlte Beiträge werden den Wohnungseigentümern gutgebracht, bzw. ausgezahlt. Zuviel gezahlte Beträge werden nicht verzinst.

**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,
  - d) eine Leitungswasserversicherung  
Eine 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 Erhaltungsrücklage 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 Miteigentumsanteil 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 sowie die Kabelfernseh-

gebühren werden nach der Zahl der Wohnungen umgelegt.

## § 16 WOHNUNGSGELD

1.  
Der Wirtschaftsplan ist jeweils für ein Rechnungsjahr im 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 trennt 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 01.07.2025 ab wird die Firma NDG Hausverwaltung GmbH, Segeberger Chaussee 87, 22850 Norderstedt zum Verwalter bestellt und mit der Verwaltertätigkeit 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 § 8 getroffene Bestimmungen in die Wohnungsgrundbücher 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 zahlen- den, im Wirtschaftsplan oder sonst wie festgelegten Wohngelder und Umlagen ein schließlich der Verwaltungsgebühren einzufordern und bei Nichtzahlung gerichtlich geltend zu machen,

c) mit Wirkung für und gegen die Wohnungseigen- tümer im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben Ver- träge 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 Voll- macht zu erteilen.

3.  
Das Entgelt des Verwalters wird im Verwaltervertrag 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 Rechtsnachfol- ger 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 Unterzeichnende bzw. die unterzeich- nenden 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 auszulegen, dass der mit der nichtigen Bestimmung beabsichtigte Zweck erreicht wird.

### VOLLMACHT:

Der Erschienene erteilt hiermit den Notarfachangestellten

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

geschäftlich ansässig in Glinde, Oher Weg 2, und zwar jeder allein, Vollmacht, alle zur Durchführung dieser 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.

Die Nachtragsurkunden vom 30.1.2020 – UR-Nr. 30/2020V – des Notars Walter Ernst Gründahl sowie vom 17.12.2020 – UR-Nr. 183/2020 des Notars Dr. Oliver Buss bleiben unverändert bestehen.

Als Geschäftswert wird der Wert dieser Urkunde mit 4.687.000,00 € angegeben.

Glinde, den 04.04.2025

---

*Sonja Borgwardt  
für die Fa. KvB Friedensallee GmbH & Co.KG*

## Urkundenverzeichnis Nr. 1075/2025 B

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

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 Kenntnis gebracht werden; die Erschienene erklärte sich hiermit einverstanden.

Hiermit beglaubige ich, der schleswig-holsteinische Notar Alexander T. Bowien mit dem Amtssitz in 21509 Glinde, Oher Weg 2a, die eigenhändig vor mir geleistete Namensunterschrift von Frau Sonja Borgwardt, geb. am 05.06.1963 Geschäftsanschrift: Segeberger Chaussee 87, 22850 Norderstedt – von Person bekannt – handelnd nicht für sich persönlich, sondern gern. Vollmacht vom 03.06.2024 – UVZ-Nr. 1551/2024 des amtierenden Notars für die Fa. KvB Friedensallee GmbH & Co.KG, Geschäftsanschrift: 22113 Oststeinbek, Möllner Landstr. 65, und eingetragen im Handelsregister Amtsgericht Lübeck unter HRA 7601 HL.

Hiermit bescheinige ich in meiner Eigenschaft als Notar und gemäß § 21.3 BNotO, dass die Erschienene/Unterzeichnende gemäß vorgenannter Vollmacht, welche heute in Ausfertigung vorgelegen

hat, zur Abgabe und Entgegennahme aller in dieser Urkunde enthaltenen Erklärungen berechtigt ist. Ein Widerruf der Vollmacht liegt nicht vor.

Des Weiteren wird bescheinigt, dass die Vollmacht durch die am Tage der Vollmachtserteilung im Handelsregister HRA 7601 HL, Registergericht Lübeck eingetragene persönlich haftende Gesellschafterin, die Fa. KvBV Verwaltungs GmbH, eingetragen im Handelsregister unter HRB 17578 HL, vertreten durch den allein vertretungsberechtigten hAftsführer, erteilt wurde.

Glinde, den 04.04.2025

---

Alexander T. Bowien, Notar

# STROMLIEFERVERTRAG

zwischen

**SES SolarEigenStrom GmbH**

geschäftsansässig: Möllner Landstraße 65, 22113 Oststeinbek

- **Stromlieferant** -

und

**KvB Friedensallee GmbH & Co. KG**

geschäftsansässig: Möllner Landstraße 65, 22113 Oststeinbek

- **Strombezieher** -

wird folgender Stromlieferungsvertrag geschlossen:

## § 1 Stromlieferung

- 1.1 Auf dem Dach des Gebäudes Friedensallee 266, 268, Bahrenfelder Kirchenweg 7, Griegstraße 122, 124, 126 hat der Stromlieferant eine Stromerzeugungsanlage (die „**PV-Anlage**“) installiert. Der Stromlieferant liefert den aus dieser Stromerzeugungsanlage gewonnenen Strom ohne Durchleitung durch ein öffentliches Netz an den Strombezieher an die Verbrauchsstellennummer gem. Zählerübersicht (**Anlage 1**) zur Versorgung des Gebäudes mit Allgemeinstrom.
- 1.2 Die Elektrizität wird nur für den eigenen Verbrauch des Strombeziehers an der Verbrauchsstelle zur Verfügung gestellt. Die Weiterleitung an andere Verbrauchsstellen oder Überlassung an Dritte bedarf der Zustimmung des Stromlieferanten.
- 1.3 Der Stromlieferant ist für den Betrieb, die Erhaltung und die Wartung der PV-Anlage zuständig.

## § 2 Stromentgelt

- 2.1 Der Arbeitspreis für den Bezug des Stroms liegt 10% unter dem für das Gebiet des Grundstückes maßgeblichen Preises des Grundversorgers zum 01.01. eines jeden Jahres für gesamte Kalenderjahr; Der Stromlieferant wird dem Strombezieher zum Anfang eines jeden Kalenderjahres den jeweiligen im Kalenderjahr gültigen Arbeitspreis mitteilen. Hinzu kommt jeweils die Grundgebühr gemäß des Grundversorgerpreises.
- 2.2 Dem Strombezieher steht das Recht zur Kündigung mit einer Frist von drei Wochen zum Monatsende ab Zugang der Mitteilung zu, wenn er mit der Preisänderung nicht einverstanden ist. Für die Kündigung genügt die Textform.

## § 3 Abrechnung

- 3.1 Die Abrechnung erfolgt für das jeweilige Kalenderjahr bis spätestens zum 30.06. des Folgejahres. Die Abschlussrechnung wird spätestens sechs Monate nach Beendigung des Vertrages gestellt.

## § 4 Vertragslaufzeit

- 4.1 Lieferbeginn ist der 01.08.2024.
- 4.2 Die ordentliche Kündigung des Stromlieferungsvertrages ist vor dem 31.07.2054 ausgeschlossen. Dies entspricht der Festlaufzeit des vom Stromlieferant mit dem Strombezieher als Gebäudeeigentümer abgeschlossenen Dachnutzungsvertrages für den Betrieb der PV-Anlage. Dies gilt nicht, falls der Dachnutzungsvertrag zwischen den Parteien enden sollte. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung und das Kündigungsrecht gemäß Ziffer 2.2 bleibt unberührt.
- 4.3 Das Vertragsverhältnis endet im Übrigen automatisch zum 31.07.2054.

## § 5 Messung, Ablesung, Zutritt und technische Mitwirkung

- 5.1 Der vom Strombezieher verbrauchte Strom wird durch Messeinrichtungen nach § 3 des Messstellenbetriebsgesetzes ermittelt. Die Installation, der Betrieb und die Erfassung erfolgen durch den Stromlieferanten oder durch einen von diesem beauftragten Dritten.
- 5.2 Der Strombezieher ist verpflichtet, den Stromlieferanten oder einem von diesem beauftragten Dritten nach entsprechender Terminvereinbarung Zutritt zur Messeinrichtung und technischen Einrichtungen zu gestatten, um Ablesungen sowie technisch erforderliche Arbeiten an der PV-Anlage zu ermöglichen.

## § 6 Gewährleistung und Unterbrechung der Elektrizitätslieferung

- 6.1 Der Stromlieferant ist verpflichtet, dem Strombezieher für die Dauer des Vertrages Strom zur Verfügung zu stellen.
- 6.2 Es besteht aber kein Anspruch auf die Lieferung einer bestimmten Strommenge oder auf eine bestimmte Auslastung der PV-Anlage. Es ist Sache des Strombeziehers einen weiteren Stromlieferungsvertrag mit einem Stromversorger bezogen auf die Leistungsdifferenz zur Deckung des Gesamtbedarfs an Allgemeinstrom abzuschließen. Eine Verpflichtung besteht ebenfalls nicht soweit und solange der Stromlieferant an der Erzeugung, dem Bezug oder der vertragsgemäßen Lieferung von Elektrizität in entsprechender Anwendung der vorstehenden Regelungen auf die Kundenanlage, durch höhere Gewalt oder sonstige Umstände, deren Beseitigung ihm nicht möglich ist oder im Sinne des § 36 Abs. 1 Satz 2 des Energiewirtschaftsgesetzes wirtschaftlich nicht zugemutet werden kann, gehindert ist.



## § 7 Haftung des Stromlieferanten

- 7.1 Für Schadensfälle, die auf die Belieferung des Strombeziehers mit Elektrizität zurückzuführen sind, ist die Haftung des Stromlieferanten, seiner gesetzlichen Vertreter sowie seiner Erfüllungs- und/oder Verrichtungsgehilfen für schuldhaft verursachte Schäden auf vorsätzliches und grob fahrlässiges Verhalten beschränkt.
- 7.2 Dies gilt nicht bei Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit oder aus der schuldhaften Verletzung wesentlicher Vertragspflichten.
- 7.3 Im Falle der Verletzung wesentlicher Vertragspflichten (Verpflichtungen, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages erst ermöglichen und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertraut und vertrauen darf), die nicht durch vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verhalten verursacht worden sind, beschränkt sich die Haftung des Stromlieferanten auf den Schaden, den er bei Abschluss des jeweiligen Vertrages als mögliche Folge der Vertragsverletzung vorausgesehen hat oder unter Berücksichtigung der Umstände, die sie kannte oder kennen musste, hätte voraussehen müssen.
- 7.4 Die Bestimmungen des Produkthaftungsgesetzes und des Haftpflichtgesetzes sowie die Haftung für Garantierklärungen bleiben unberührt.

## § 8 Rechtsnachfolge

- 8.1 Alle Rechte und Pflichten beider Parteien gelten auch zu Gunsten oder zu Lasten etwaiger Rechtsnachfolger, d.h. die Parteien verpflichten sich, diese jeweiligen vertraglichen Verpflichtungen inklusive dieser Regelung etwaigen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen. Unterlässt ein Vertragspartner dies, haftet er für die dem Vertragspartner dadurch entstandenen Nachteile.
- 8.2 Soweit eine Wohnungseigentümergeinschaft durch Veräußerung bzw. Übertragung eines Miteigentumsanteils verbunden mit dem jeweiligen Sondereigentum/Teileigentum durch den Strombezieher an einen Dritten entsteht, d.h. mindestens in einem der Wohnungsgrundbuchblätter ein Dritter als Eigentümer eingetragen wird, ist der Strombezieher berechtigt, aufschiebend bedingt auf die vorstehende Eigentumsumschreibung diesen Stromliefervertrag auf die entstehende Wohnungseigentümergeinschaft zu übertragen. Der Strombezieher hat den Stromlieferant unverzüglich schriftlich von der Veräußerung/Übertragung zu unterrichten und die neuen Kontaktdaten der Wohnungseigentümergeinschaft mitzuteilen. Der Strombezieher wird sich im Rahmen eines Verkaufs von Wohneinheiten bemühen, die Zustimmung künftiger Erwerber von Wohneinheiten zum Strombezug über den Stromlieferant einzuholen.
- 8.3 Für den Fall, dass Stromlieferant die PV-Anlage an einen Dritten verpachtet oder verkauft mit der Folge, dass dieser Dritte Betreiber der PV-Anlage wird, stimmt der Strombezieher bereits jetzt der Übertragung dieses Vertrages durch den Stromlieferant auf den Dritten für die Dauer des zwischen Stromlieferant und dem Dritten begründeten Pachtverhältnisses zu. Gleiches gilt für den Fall, dass der Stromlieferant diesen Vertrag auf ein mit ihr i.S.d. §§ 15 f. AktG verbundenes Unternehmen überträgt.

## § 9 Schlussbestimmungen

- 9.1 Der Strombezieher willigt ein, dass der Stromlieferant, sofern dies zur ordnungsgemäßen Durchführung des Vertrages erforderlich ist, allgemeine Vertrags-, Abrechnungs- und Leistungsdaten in Datensammlungen führt. Die gesetzlichen Vorgaben des Datenschutzes sind zu beachten.
- 9.2 Sollte eine Bestimmung dieses Stromliefervertrages unwirksam sein oder sollte dieser Stromliefervertrages Regelungslücken aufweisen, bleibt die Wirksamkeit des Stromliefervertrages im Übrigen hiervon unberührt. Die Parteien sind vielmehr verpflichtet, anstelle der unwirksamen Bestimmungen wirksame zu vereinbaren oder die Regelungslücke zu ergänzen, und zwar so, dass die neu zu vereinbarenden Bestimmungen dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmungen und dem Stromliefervertrages im Übrigen möglichst nahekommen. Den Parteien ist die Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 24.09.2002, KZR 10/01 bekannt. Trotzdem ist es der ausdrückliche Wille der Parteien, dass durch diese Klausel nicht bloß die Beweislast umgekehrt werden soll, sondern § 139 BGB hiermit ausdrücklich abbedungen wird.
- 9.3 Erfüllungsort für Ansprüche aus diesem Vertrag ist der Ort der Verbrauchsstelle.

Anlage 1: Zählerübersicht Erzeugungszähler

Ostheimsch, 15.07.2024  
Ort, Datum  
SES SolarEigenStrom GmbH  
Möllner Landstraße 65  
22113 Osterholz  
SES SolarEigenStrom GmbH

Ostheimsch, 15.07.2024  
Ort, Datum  
KvB Friedensallee GmbH & Co. KG  
Möllner Landstraße 65, 22113 Osterholz  
KvB Friedensallee GmbH & Co. KG

# WOHNUNGSVERWALTUNGSVERTRAG (SEV)

Zwischen

**KvB Friedensallee GmbH & Co. KG,**  
**Möllner Landstraße 65,**  
**22113 Oststeinbek,**  
*(nachfolgend als „Eigentümer“ bezeichnet)*

und

**NDG Hausverwaltung GmbH,**  
**Segeberger Chaussee 87,**  
**22850 Norderstedt,**  
*(nachfolgend als „Verwalter“ bezeichnet).*

## 1. VERWALTETER GRUNDBESITZ

Der Eigentümer überträgt dem Verwalter hiermit die Verwaltung für die Wohnung-Nr. \_\_\_\_\_, Friedensallee/Griegstraße/ Bahrenfelder Kirchenweg \_\_\_\_\_, 22763 Hamburg, *(nachfolgend als „Grundstück“ bezeichnet).*

## 2. 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.

## 3. 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 Grundstückes 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 Eigen-

tümer 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.

#### 4. 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.

#### 5. 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.

#### 6. ABRECHNUNG

Über die Einnahmen und Ausgaben des Grundstücks 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.

#### 7. 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.

#### 8. 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 zwei Monaten zum Monatsende zu kündigen.

## 9. 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 Friedensallee/Griegstraße/Bahrenfelder Kirchenweg \_\_\_\_\_, Wohnung-Nr. \_\_\_\_\_.

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 25,00 € je Wohneinheit inklusive 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

### 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.

### 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.

### 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.

### 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 Auslagererstattung für Mehraufwand in Rechnung zu stellen.

### Versicherungsschäden

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

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

Norderstedt, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Unterschrift des Eigentümers

Norderstedt, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Unterschrift des Verwalters

## VOLLMACHT

Der Eigentümer – KvB Friedensallee GmbH & Co.KG –  
der Wohnung-Nr. \_\_\_\_\_, Friedensallee/  
Griegstraße/Bahrenfelder Kirchenweg \_\_\_\_\_,  
22179 Hamburg

**hat die NDG Hausverwaltung GmbH,  
Segeberger Chaussee 87,  
22850 Norderstedt**

ermächtigt, als Verwalter im Namen des Eigentümers  
und mit Wirkung gegenüber Dritten – Privatperso-  
nen, 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 lau-  
fenden Verwaltung und Erhaltung des Grundstücks  
bzw. des Hauses notwendig sind.

Zu den Rechtsgeschäften und Rechtshandlungen  
des Eigentümers gehört unter anderem:

1.  
Willenserklärungen entgegenzunehmen und abzu-  
geben;

2.  
Verträge abzuschließen und aufzulösen, die der  
Verwaltung des Grundstücks dienen, wie Einkauf  
von Heizmaterialien, Aufträge an Handwerker für  
Reparaturen, Versicherungen ge- gen Haftpflicht-  
und Sachschäden, Einstellung eines Hauswerts und  
Vermietung von Grundstücks- und Gebäudeteilen;

3.  
Zahlungen und Leistungen anzunehmen und zu  
bewirken, die mit der laufenden Verwaltung des ge-  
meinschaftlichen Eigentums zusammenhängen, u. a.  
auch von einzelnen Mietern die Miete einzuziehen,  
die diese an den Eigentümer zu Händen des Verwal-  
ters 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 € kann  
der Verwalter allein ohne Zustimmung des Eigentü-  
mers erteilen.

Norderstedt, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
*Unterschrift des Eigentümers bzw. des Vertreters*

# VERWALTUNGSVERTRAG FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN (WEG)

Die Wohnungseigentümergeinschaft  
des Grundstücks

**Griegstraße 115, 117, 119, 121 und 123,  
22763 Hamburg**

(48 Wohneinheiten, 2 Gewerbeeinheiten – nach-  
folgend als „Wohnungseigentümergeinschaft“  
genannt)

und die

**NDG Hausverwaltung GmbH,**

**Segeberger Chaussee 87,**

**22850 Norderstedt,**

(nachfolgend als „Verwalter“ genannt)

vereinbaren folgenden Vertrag:

## 1. BESTELLUNG

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

## 2. VERTRAGSDAUER

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

## 3. BEFUGNISSE DES VERWALTERS

Der Verwalter nimmt im Namen der Wohnungsei-  
gentümergeinschaft und mit Wirkung für und  
gegenüber Dritten – Privatpersonen, Behörden so-  
wie einzelnen Wohnungseigentümern der Gemein-  
schaft – und gegenüber sich selbst unter Befreiung  
von der Beschränkung des § 181 BGB die Rechtsge-  
schäfte und Rechtshandlungen vor, die zur laufen-  
den Verwaltung notwendig sind.

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

### 1.

Willenserklärungen entgegenzunehmen und abzu-  
geben, soweit sie an die Wohnungseigentümerge-  
meinschaft oder an alle Wohnungseigentümer in  
dieser Eigenschaft gerichtet sind bzw. Ihre Wirkung  
die Verwaltung der Wohnungseigentümeranlage  
berührt;

### 2.

Verträge abzuschließen und aufzulösen, die der  
Verwaltung des Grundstücks dienen, wie Einkauf von  
Heizmaterial, Aufträge an Handwerker für Reparatu-  
ren, Versicherungen gegen Haftpflicht- und Sach-  
schäden, Einstellung eines Hauswarts;

### 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 Wohnungsei-  
gentümergeinschaft zu Händen des Verwalters  
nach der Miteigentumsordnung oder aufgrund  
besonderer Beschlüsse zu zahlen haben;

### 4.

Rechtsstreitigkeiten gerichtlich und außergerichtlich  
für die Wohnungseigentümergeinschaft durchzu-  
führen, um Ansprüche gegen die Wohnungseigentü-  
mergeinschaft abzuwehren oder für sie geltend  
zu machen, auch im eigenen Namen für Rechnungen  
der Gemeinschaft.

Maßnahmen, deren Wert pro Maßnahme 5.000,00 €  
übersteigt, kann der Verwalter nur mit Zustimmung  
(Beschluss) der Gemeinschaft eingehen. Verpflich-  
tungen oder Aufträge bis 5.000,00 € kann der Ver-  
walter allein entscheiden und erteilen.



#### 4. 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 unverändert 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 drei 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 Terminabsprache 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.

#### 5. 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 30,00 €/Monat x Eigentumswohnung/ Einheit gemäß Teilungserklärung für die allgemeine Verwaltung, 400,00 € 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.

#### **Zustimmungsgebühr**

Der Veräußerer einer Eigentumswohnung zahlt dem Verwalter eine Zustimmungsgebühr in Höhe von 100,00 € 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.

#### **Sonstige Kosten/Aufwand**

Der Verwalter ist berechtigt dem betroffenen Miteigentümer zusätzlich 5,00 € 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 Gerichtstermi-

nen ist die Verwaltung berechtigt, den Mehraufwand mit 80,00 € pro Stunde netto zusätzlich abzurechnen.

Die Erstellung der Auflistung der haushaltsnahen Dienstleistungen gemäß § 35a EStG wird einmalig jährlich mit 9,90 € je Abrechnungseinheit abgerechnet.

#### **Instandhaltungs-/Instandsetzungs- und Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen**

Im Falle von Sanierungs- oder Reparaturarbeiten am Gemeinschaftseigentum, deren Umfang im Einzelfall 5.000,00 € 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 300,00 € je Schadenfall abgegolten.

Alle vorgenannten Tätigkeiten zzgl. ges. MwSt.

#### **6. ABWICKLUNG BEI BEENDIGUNG DES VERWALTUNGSVERTRAGES**

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.

Norderstedt, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
*Unterschriften der Wohnungseigentümer*

\_\_\_\_\_  
*Unterschriften der Mitglieder des Verwaltungsbeirates*

Norderstedt, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
*Unterschrift des Verwalters*

# VOLLMACHT

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer des Grundstücks

**Griegstraße 115, 117, 119, 121 und 123,  
22763 Hamburg**

hat die  
**NDG Hausverwaltung GmbH,  
Segeberger Chaussee 87,  
22850 Norderstedt,**

ermächtigt, als Verwalter im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft und mit Wirkung für und gegen sie 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 vorzunehmen, die (zur Ausführung der Miteigentumsordnung und der Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft sowie) zur laufenden Verwaltung und Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums notwendig sind.

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

1. Willenserklärungen entgegenzunehmen und abzugeben, soweit sie in die Wohnungseigentümergeinschaft oder an allen Wohnungseigentümer in dieser Eigenschaft gerichtet sind bzw. ihre Wirkung die Verwaltung der Wohnungseigentumsanlage berührt;
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, die Beträge einzuziehen, die diese an die Wohnungseigentümergeinschaft zu Händen des Verwalters nach der Miteigentumsordnung oder aufgrund besonderer Beschlüsse zu zahlen haben;
3. Zahlungen und Leistungen anzunehmen und zu bewirken, die mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen, u.a. auch von einzelnen Wohnungseigentümern die Beiträge 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 in eigenem Namen für Rechnung der Gemeinschaft,

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

Norderstedt, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
*Unterschriften der Wohnungseigentümer*

\_\_\_\_\_  
*Unterschriften der Mitglieder des Verwaltungsbeirates*

## REFERENZEN

### Auswahl unserer Projekte



#### SCHÖNER LEBEN AM STADTPARK

Rübenkamp 80, 80 a–c/Grögersweg 9  
22037 Hamburg

- 56 Eigentumswohnungen,  
3 Gewerbeeinheiten
- Fertigstellung: 2017
- Projektvolumen: 20 Millionen Euro



#### WOHNEN AN DER ALSTERSCHLEIFE – MIT DIREKTEM ZUGANG ZUM ALSTERLAUF

An der Alsterschleife 18–20,  
22399 HAMBURG

- Sanierung und Erweiterung von  
zwei Wohngebäuden in exponierter Lage
- 27 Eigentumswohnungen
- Fertigstellung: 2015/2016
- Projektvolumen: 10 Millionen Euro



#### WOHNPARK REEKAMP – LEBEN IN HAMBURGS GRÜNEM NORDEN

Reekamp 20–34/ Reeborn 1–15 a,  
22415 Hamburg

- Sanierung und Erweiterung eines aus mehreren  
Gebäuden bestehenden Wohnquartiers
- 181 Wohnungen (3 Bauabschnitte)
- Fertigstellung: 2017
- Projektvolumen: 45 Millionen EUR

## IMPRESSUM

Wir für Sie



### VERKAUF DURCH:

MSP Finanzmakler GmbH  
Geschäftsführer: Marco S. Pankonin  
Segeberger Chaussee 87  
22850 Norderstedt

Telefon 040/94 36 36 0  
Telefax 040/94 36 36 36

info@msp-finanz.de  
[www.msp-finanz.de](http://www.msp-finanz.de)



### VERWALTUNG:

NDG Hausverwaltung GmbH  
Segeberger Chaussee 87  
22850 Norderstedt

Telefon 040/94 36 36 40  
Telefax 040/94 36 36 44

info@ndg-hausverwaltung.de  
[www.ndg-hausverwaltung.de](http://www.ndg-hausverwaltung.de)