



**NDG**  
WOHNEN AN DER  
ALSTERSCHLEIFE

EIN UNTERNEHMEN DER NORDDEUTSCHEN GRUNDEIGENTUM

# ALSTER SCHLEIFE

LEBEN, WO EIN STÜCK HAMBURG FLIESST





## **DAS OBJEKT**

Ein Projekt der  
Wohnen An der Alsterschleife 16-20 Projekt GmbH  
Segeberger Chaussee 87  
22850 Norderstedt

Tel.: +49 40 94 36 36 24

Fax: +49 40 94 36 36 36

## **INHALT**

Vorwort	5
Übernahme von Prospektverantwortung	7
Das Objekt im Überblick	9
Risiken und Chancen	10
Werbungskosten	14
Steuerliche Betrachtungen	16
Der Standort Hamburg	22
Mikrostandort Alstertal	26
Freiflächenplan	31
Vor der Sanierung	32
Visualisierungen nach der Sanierung	34
Ansichten	36
Grundrisse	40
Die Baubeschreibung	68
Teilungserklärung	75
Impressum	87

### 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 Jahr für Jahr 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 die Immobilienlandschaft in 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.

### WOHNKLASSIKER IN GRÜNER LAGE

Mit der „Alsterschleife“ entstehen in Kürze auf dem ca. 2.800 m<sup>2</sup> großen Grundstück des ehemaligen Mädchenwohnheims 27 Wohnungen durch den Umbau und die Sanierung der beiden Bestandsbauten. Die Wohnfläche besteht aus einem Mix von 2- bis 4-Zimmer Wohneinheiten mit einer Wohnfläche zwischen ca. 54,04 m<sup>2</sup> und ca. 128 m<sup>2</sup>. Die geplanten Terrassen und Balkone werden großzügig angelegt. Oberirdische Stellplätze werden ebenfalls zu diesem Objekt gehören. Dank AfA gemäß §7 Abs. 4 EStG ist der Immobilienerwerb in dieser guten Lage für Kapitalanleger auch steuerlich attraktiv.

### DER ZEITPUNKT IST ÜBERAUS GÜNSTIG

Gerade in Hamburg wecken solche Projekte Begehrlichkeiten. Sowohl bei Anlegern als auch bei Mietern. Wer jetzt in Hamburg Wohneigentum erwirbt, kann von günstigen Kaufpreisen und historisch niedrigen Zinsen 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 Eigentümer später mietfrei den Ruhestand genießen oder sich als Kapitalanleger eine zusätzliche „Immobilienrente“ sichern möchten: Eine Investition im Hamburger Alstertal ist eine Anlage, die Bestand haben wird.



## ÜBERNAHME DER PROSPEKTVERANTWORTUNG

Prospektherausgeber und Objektgesellschaft des vorgesehenen Kaufvertrages über den Kauf und die Sanierung von Eigentumswohnungen ist die Firma Wohnen An der Alsterschleife 16-20 Projekt 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 „An der Alsterschleife 16-20“ in Hamburg richtet sich an Anleger, die 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 Finanzverwal-

tungspraxis sowie die Rechtsprechung können sich verändern. Eine daraus resultierende Haftung wird nachvollziehbarerweise nicht übernommen. Dieser Haftungsausschluss bezieht sich auch auf zukünftige Entwicklungen von Finanzierungs- und Bewirtschaftungskosten sowie notwendige Instandhaltungsmaßnahmen.

Die im Prospekt enthaltenen Möblierungsvorschläge, Fotos und Illustrationen sind als Vorschläge zu verstehen und nicht als wesentlicher Bestandteil im Sinne der Baubeschreibung. Die tatsächliche Gestaltung und Bauausführung kann hiervon abweichen. 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 notariell beurkundete Teilungserklärung mit dazugehöriger Baubeschreibung, das Angebot zum Abschluss eines Bauträgervertrages im Sinne des § 17 Abs. 2 a BeurkG bekannt gegeben. Da auch die abzuschließenden Verträge Veränderungen in sachlicher und rechtlicher Hinsicht unterliegen können, besitzen nur die letztendlichen, wechselseitig abgeschlossenen Verträge Gültigkeit.

Alle im Prospekt hinterlegten Texte, Fotos und Illustrationen sind urheberrechtlich geschützt. Der Prospektaufbau und -inhalt orientiert sich am IDWS4-Standard der Wirtschaftsprüfer (Stand: 18.05.2006). Der Prospektherausgeber versichert, dass er nach bestem Wissen und Gewissen über alle für die Anlageentscheidung wesentlichen Umstände im Prospekt vollständig und richtig aufgeklärt hat. Aufgrund der Komplexität und Auswirkung auf unterschiedlichste Fachgebiete, die der Erwerb einer Eigentumswohnung mit sich bringt, können wir trotz gewissenhafter Prüfung und sorgfältiger Erarbeitung Irrtümer nicht ausschließen. Der Prospekt wurde im April 2014 erstellt und im Anschluss herausgegeben.

Wohnen An der Alsterschleife 16-20  
Projekt GmbH

Marco S. Pankonin  
-Geschäftsführer-





**AN DER ALSTERSCHLEIFE 16–20**

22399 Hamburg

**ART DES OBJEKTES:**

Bestandsimmobilie (Wohnen) zur langfristigen Vermietung bzw. Selbstnutzung

**LAGE DES OBJEKTES:**

An der Alsterschleife 16–20 in Hamburg

**ANZAHL DER WOHN EINHEITEN:**

27

**VERKÄUFER:**

Wohnen An der Alsterschleife 16-20 Projekt GmbH  
Segeberger Chaussee 87  
22850 Norderstedt

**QUALITÄTSKONTROLLE:**

Ein öffentlich-rechtlich bestellter Sachverständiger oder der TÜV übernehmen das Qualitätscontrolling während der Bauphase.

**ERWERBSNEBENKOSTEN:**

Zurzeit:

- 4,5 % Grunderwerbsteuer
- ca. 2 % Notar- und Gerichtskosten

**ABSCHREIBUNG:**

**1. Für Kapitalanleger:**

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

**2. Für Eigennutzer:**

Keine

**VERMIETUNG:**

**1. Ausgaben:**

Wohngeld. Davon u. a. nicht umlegbar:

Instandhaltung: 0,25 Euro/m<sup>2</sup>/Monat

WEG-Verwaltung: 20,17 Euro zzgl. 19 % USt. /Monat/

WE (24,00 Euro Brutto)

Sondereigentumsverwaltung: 13,45 Euro zzgl.

19 % USt. /Monat/WE (16,00 Euro Brutto)

**2. Einnahmen:**

Wohnungen: Nach Marktsituation und Mietverhandlung

**RECHTE AUS DEM ERWERB DER VERMÖGENSANLAGE**

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

Kaufpreiszahlung erfolgt gemäß Makler- und Bauträgerverordnung.

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



#### **A. DAS ALLGEMEINE RISIKO EINES IMMOBILIEN-EIGENTÜMERS**

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 gebotener Maßße 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 ca. 3 €/qm 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 Disagio (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 Brutto-

fremdmittel) 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 Risiko-lebensversicherung. Erwerbsnebenkosten wie Notargebühren, Grundbuchgebühren und Grunderwerbssteuer; die zu kalkulierende Grunderwerbssteuer

## RISIKEN UND CHANCEN HINWEISE ZUR KAPITALANLAGE



(auf den Kaufpreis) liegt derzeit bei 4,5 %, die Kosten für Notar und Grundbuchamt (auf Gesamtpreis/ Kaufvertragsabwicklung) belaufen sich auf ca. 2 %. Sämtliche Haus- und Grundstücksaufwendungen (Strom, Gas, Heizung, Wasser, Versicherung usw.), die nach Übergang von Besitz, Nutzen, 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 BAUTRÄGERS/VERKÄUFERS**

Die Insolvenz bzw. Leistungsunfähigkeit des Bauträgers/Verkäufers während der Durchführung der Baumaßnahme kann wirtschaftliche Nachteile mit sich bringen. Ungeachtet einer möglichen Insolvenz des Verkäufers hat der Käufer nach der Bildung des Wohn- und Teileigentums sowie der Eintragung einer Auflassungsvormerkung im Grundbuch die rechtliche Sicherheit bezüglich des Eigentumserwerbs des Vertragsgegenstandes. Herstellungsansprüche können dann allerdings nur bedingt oder gar nicht durchgesetzt werden. Dies hat zur Folge, dass der Investor in Übereinkunft mit den übrigen Investoren die noch notwendigen Modernisierungs- und Ausbauleistungen eigenverantwortlich ausführen lassen muss. Die hierdurch entstehenden Kosten, soweit diese den bereits entrichteten Kaufpreis übersteigen, können gegenüber dem Bauträger/Verkäufer geltend gemacht werden. Beachtet werden muss aber, dass selbst bei einer rechtskräftig festgestellten Zahlungsschuld des Bauträgers/Verkäufers aufgrund von Insolvenz eine vollständige Befriedigung des Käufers in aller Regel nicht zu erreichen ist.

Die Insolvenz bzw. Leistungsunfähigkeit des Bauträgers/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 Bauträgers zu Abstimmungsschwierigkeiten mit den weiteren Investoren, kann dies unter Umständen dazu führen, dass die Fer-

tigstellung des Bauvorhabens zur Gänze scheitert. Sowohl im Fall der verspäteten Fertigstellung (hier allerdings nur bis zur Beendigung der Baumaßnahme) als auch bei Nichtrealisieren des Projektes müsste der Investor Zinsen und Tilgung für die gegebenenfalls bereits anteilig oder vollständig in Anspruch genommene Kaufpreisfinanzierung entrichten, ohne dass dem Erträge gegenüberstehen. Der oben dargestellte mögliche Schadenseintritt bei vorliegender Insolvenz bzw. Leistungsunfähigkeit des Bauträgers/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.

WERBUNGSKOSTEN  
BEI VERMIETUNG UND VERPACHTUNG



### **ALLGEMEIN**

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 als sofort abziehbare Werbungskosten im Veranlagungsjahr der Auszahlung berücksichtigungsfähig.

### **DISAGIO**

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

### **LINEARE ABSCHREIBUNG**

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

### **EINKOMMENSTEUERVORAUSZAHLUNG BZW. EINTRAGUNG EINES LOHNSTEUERFREIBETRAGES**

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

## STEUERLICHE BETRACHTUNGEN



### 1. EINKOMMENSTEUER

#### Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Der Erwerber, der die Immobilie vermietet, erzielt Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung i. S. d. § 21 EStG. Diese Einkünfte werden durch eine sogenannte Überschussrechnung ermittelt (§ 2 Abs. 2 Nr. 2 EStG). Dabei werden von den Einnahmen aus der Vermietung die entstandenen Kosten als Werbungskosten abgezogen. Übersteigen die Werbungskosten die Mieteinnahmen, kann der Verlust aus Vermietung und Verpachtung grundsätzlich mit den übrigen Einkünften verrechnet werden, sodass sich das zu versteuernde Einkommen und damit letztlich die Steuerlast vermindert. Eine solche Verrechnung ist nur dann ausgeschlossen, wenn bei der Vermietung die erforderliche Einkünfteerzielungsabsicht fehlt (vgl. dazu Abschnitt 5) oder die Vorschrift des § 15b EStG greift. Hält der Erwerber die Wohnung nicht in seinem Privatvermögen, sondern in einem Betriebsvermögen, gehören die erzielten Einnahmen zu den Einkünften aus Gewerbebetrieb i. S. d. § 15 EStG. In diesem Fall gelten bestimmte Besonderheiten, die in Abschnitt 7. 4. dargestellt werden.

### 2. WERBUNGSKOSTEN

#### 2.1. Allgemeines

Zu den abziehbaren Werbungskosten gehören neben den Betriebskosten auch die Kosten für die Instand-

setzung und Instandhaltung des Gebäudes, seine Verwaltung sowie die Finanzierungskosten. Bei den Kosten für die Eintragung der Grundschuld handelt es sich um Nebenkosten der Finanzierung, sodass diese als Werbungskosten abziehbar sind. Die Kosten für den Kaufvertrag (Notar), die Grunderwerbsteuer und die Eintragung des Eigentümers im Grundbuch stellen Nebenkosten der Anschaffung dar und sind deshalb nicht als Werbungskosten absetzbar. Auch etwaige Bauzeitinsen, die der Erwerber an den Verkäufer für die Zeit bis zum Lastenwechsel zu zahlen hat, stellen Anschaffungskosten dar. Soweit die Anschaffungskosten auf das Gebäude entfallen, können sie jährlich mit einem im Gesetz bestimmten Prozentsatz als Werbungskosten abgezogen werden. Diesen Betrag nennt das Gesetz Absetzung für Abnutzung (AfA). Für den Grund und Boden gewährt das Gesetz keine AfA, weil dieser nicht abnutzbar ist.

#### 2.2. Abschreibungen

Erwirbt der Anleger eine vom Verkäufer zu sanierende Wohnung, wird er steuerlich so gestellt, als habe er eine bereits fertig sanierte Wohnung erworben. Die Kosten für die Sanierung stellen daher bei dem Erwerber nicht nachträgliche Herstellungskosten dar, sondern sind Teil der Anschaffungskosten. Für den Teil der Anschaffungskosten, der der Altbausubstanz oder nicht begünstigten Sanierungsmaßnahmen zuzurechnen ist, kann der Erwerber die sogenannte Normalabschreibung gem. § 7 Abs. 4 EStG geltend machen. Soweit die Anschaffungskosten dem Grund

und Boden zuzuordnen sind, ist eine Abschreibung nicht möglich, weil der Grund und Boden nicht abnutzbar ist. Die Anschaffungskosten des Erwerbers müssen daher in folgende „Elemente“ aufgeteilt werden:

- Grund und Boden
- Altbausubstanz + Modernisierung

Diese Aufteilung wird grundsätzlich nach dem Verhältnis der Verkehrswerte dieser „Elemente“ vorgenommen. Zuständig ist hierfür das Betriebsfinanzamt des Verkäufers.

### 3. ALTBAUSUBSTANZ

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

## STEUERLICHE BETRACHTUNGEN

### 4. FINANZIERUNGSKOSTEN

Zu den Finanzierungskosten gehören sämtliche Gebühren und Kosten, die vom Darlehensnehmer für die Aufnahme des Darlehens zu zahlen sind. Hierzu gehört außer den Schuldzinsen und etwaige anderen Gebühren der Bank insbesondere auch das sogenannte Damnum, das auch Disagio genannt wird. Dabei handelt es sich um den Unterschiedsbetrag zwischen der vereinbarten Darlehenssumme und dem Auszahlungsbetrag. Üblicherweise ist die Vereinbarung eines Damnums mit der Vereinbarung eines festen Zinssatzes verbunden. Das Damnum dient dann der Verbilligung des Zinssatzes für die Dauer der Zinsbindung. Steuerlich wird ein solches Damnum als Vorauszahlung von Schuldzinsen für die Dauer der Zinsbindungsfrist behandelt. Es ist daher als Werbungskosten abzugsfähig und wird im Rahmen der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung in dem Jahr abgezogen, in dem das Darlehen von der Bank ausgereicht wird. Wird das Darlehen in Teilbeträgen ausgereicht, gilt auch das Damnum entsprechend als anteilig abgeflossen. Nach § 11 Abs. 2 Satz 4 EStG ist das Damnum allerdings nur insoweit sofort abziehbar, wie es marktüblich ist. Die Finanzverwaltung geht in ihrem Schreiben vom 20. Oktober 2003 davon aus, dass ein Damnum nur dann marktüblich ist, wenn die Zinsbindungsdauer mindestens 5 Jahre und das Damnum höchstens 5,0 % beträgt. Diese Grenze sollte daher unbedingt eingehalten werden. Die Kosten für die Bestellung und Eintragung der Grundschuld gelten als Nebenkosten der Finanzierung und sind daher ebenfalls als Werbungskosten abziehbar.

### 5. EINKÜNFTEERZIELUNGSABSICHT

Die Verluste aus der Vermietung der Wohnung können nur dann mit den anderen Einkünften verrechnet werden, wenn die Vermietung mit der Absicht betrieben wird, einen sogenannten Totalüberschuss zu erzielen (Gewinnerzielungsabsicht). Fehlt die Absicht, einen Totalüberschuss zu erzielen, ist die Vermietung der Privatsphäre zuzuordnen und daher steuerlich nicht relevant. Man spricht von einer Liebhaberei. Unter dem Totalüberschuss versteht man die Summe der während der gesamten — voraussichtlichen — Vermietungszeit von dem Eigentümer erzielten Überschüsse über die Werbungskosten. Etwaige Veräußerungsgewinne bleiben dabei außer Ansatz. Der Erwerber müsste eigentlich nachweisen, dass er die Wohnung so lange vermieten will, bis der Totalüberschuss erreicht ist. Um Streitigkeiten über diese Frage zu vermeiden, hat die Rechtsprechung jedoch entschieden, dass die Absicht, einen Totalüberschuss zu erzielen, vermutet wird, wenn die Vermietung auf Dauer angelegt ist. Der Erwerber muss die Absicht, einen Totalüberschuss zu erzielen, daher nur dann nachweisen, wenn er dem Finanzamt Anlass zu der Vermutung gibt, er wolle die Wohnung schon vor Erreichen des Totalüberschusses verkaufen. Wird die Wohnung innerhalb der ersten 5 Jahre nach dem Erwerb wieder verkauft, sieht die Finanzverwaltung darin ein Indiz dafür, dass von Anfang an die Absicht bestand, die Wohnung nicht auf Dauer zu vermieten, und geht von einer sogenannten Liebhaberei aus.

Die Vermutung der Einkünfteerzielungsabsicht gilt jedoch nicht, wenn die Wohnung aus persönlichen Gründen verbilligt vermietet wird (Gunstmiete) und die vereinbarte Miete weniger als 75,0 % der ortsüblichen Miete beträgt. Liegt die vereinbarte Miete zwischen 75,0 % und 56,0 %, 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 56,0 % der ortsüblichen Miete, werden die abziehbaren Werbungskosten gem. § 21 Abs. 2 EStG stets entsprechend gekürzt.

### 6. VERLUSTAUSGLEICHVERBOT GEM. § 15B EStG

Nach § 15b EStG können die Verluste aus der Vermietung der Wohnung dann nicht mit anderen Einkünften verrechnet werden, wenn es sich um ein sogenanntes Steuerstundungsmodell handelt. Nach § 15b EStG liegt ein solches Steuerstundungsmodell vor, wenn der Erwerb modellhaft gestaltet ist und die in der Anfangsphase erzielten Verluste in der Summe mehr als 10,0 % des eingesetzten Eigenkapitals betragen. Die Vorschrift des § 15b EStG ist in erster Linie für geschlossene Fonds gedacht, sodass hier grundsätzlich von einer Modellhaftigkeit auszugehen ist. Beim Erwerb von Realeigentum liegt dagegen nach dem BMF-Schreiben vom 17. Juli 2007 eine Modellhaftigkeit nur dann vor, wenn der Erwerber eine oder mehrere Nebenleistungen in Anspruch nimmt, die die Investitionsphase betreffen, und dafür eine Gebühr bezahlt, die als Werbungskosten abzugsfähig ist.

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

wenn die Nebenleistungen von einem Dritten auf Vermittlung des Verkäufers hin erfolgt.

Der Käufer kann deshalb die Anwendungen des § 15b EStG vermeiden, indem er auf die Inanspruchnahme derartiger Nebenleistungen völlig verzichtet. Unschädlich ist es aber auch, wenn er eine derartige Nebenleistung in Anspruch nimmt, dafür aber keine gesonderte Gebühr zu zahlen hat, sondern die Leistungen mit dem Kaufpreis abgegolten sind. Denn in diesem Fall entstehen durch die Nebenleistungen keine sofort abziehbaren Werbungskosten, sodass kein Steuerstundungseffekt bewirkt wird. Aus diesem Grund stellt auch die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen durch den Verkäufer keine schädliche Nebenleistung dar, weil das Entgelt, das der Erwerber hierfür zahlt, steuerlich Anschaffungskosten darstellt, die nur im Rahmen der Gebäude-AfA abziehbar sind, aber keine sofort abziehbaren Werbungskosten.

Wie das BMF-Schreiben vom 17. Juli 2007 ausdrücklich darstellt, führt auch die Inanspruchnahme eines Damnums (Disagios) oder eine volle Fremdfinanzierung nicht zur Anwendung des § 15b EStG. Zwar werden dadurch sofort abziehbare Werbungskosten geschaffen, die diesen Kosten zugrunde liegenden Leistungen sind aber nicht der Sphäre des Verkäufers zuzurechnen. Nebenleistungen des Verkäufers, die nicht die Investitionsphase, sondern die Phase der späteren Bewirtschaftung betreffen, sind nach dem BMF-Schreiben ebenfalls unschädlich. Daher führt

es nicht zur Anwendung des § 15b EStG, wenn der Verkäufer zugleich mit der Verwaltung der Wohnung oder der WEG-Verwaltung betraut wird. Allerdings darf das Entgelt hierfür nicht mehr als 12 Monate im Voraus gezahlt werden. Auch die Vereinbarung eines Mietpools ist im Hinblick auf § 15b EStG unschädlich.

### 7. VERÄUSSERUNG DER WOHNUNG

#### 7.1 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.

## STEUERLICHE BETRACHTUNGEN

### 7.2. Ausnahme für selbst genutzte Wohnungen

Eine Ausnahme gilt jedoch für Wohnungen, die von dem Eigentümer zu eigenen Wohnzwecken genutzt werden. Gewinne aus derartigen Wohnungen werden auch dann nicht erfasst, wenn die Veräußerung innerhalb der Frist von 10 Jahren erfolgt. Voraussetzung ist jedoch gem. § 23 Abs. 1 Nr. 1 Satz 3 EStG, dass die Wohnung in dem Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurde. Verkauft der Eigentümer die Wohnung vor Ablauf dieser Zeitspanne, so ist der Gewinn steuerfrei, wenn er sie in dem gesamten Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken genutzt hat.

### 7.3. Nachversteuerung der Abschreibungen

Der Veräußerungsgewinn errechnet sich in der Weise, dass von dem Veräußerungserlös die Anschaffungskosten sowie die Transaktionskosten abgezogen werden. Dem so ermittelten Gewinn sind jedoch gem. § 23 Abs. 3 Satz 4 EStG sämtliche in Anspruch genommenen Abschreibungen, also die sogenannte Normal Afa hinzuzurechnen. Dies bedeutet, dass der Anleger, der seine Wohnung innerhalb von 10 Jahren wieder verkauft, sämtliche Abschreibungen, die er während dieses Zeitraums in Anspruch genommen hat, im Jahr der Veräußerung „nachversteuert“. Dies

wirkt sich wegen des progressiven Steuertarifs in der Regel sehr nachteilig aus. Denn die Abschreibungsvorteile der vergangenen Jahre werden kumuliert in einem einzigen Jahr nachversteuert, ohne dass das Gesetz hierfür eine Ermäßigung des Steuertarifs gewährt.

### 7.4. Gewerblicher Grundstückshandel

Steuerpflichtige, die nachhaltig Grundstücke verkaufen, werden als Grundstückshändler behandelt und erzielen deshalb Einkünfte aus Gewerbebetrieb (§ 15 EStG). Dies hat insbesondere zur Folge, dass Gewinne aus der Veräußerung der Wohnung unabhängig von der Haltedauer steuerpflichtig sind. Entsprechend der ständigen Rechtsprechung des BFH geht die Finanzverwaltung (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 für jeden von ihnen getrennt geprüft. Verkaufen

sie die Wohnung später, zählt deshalb bei jedem von ihnen der Verkauf seines Miteigentumsanteils als Veräußerung eines Objekts. In Zweifelsfällen sollte vor dem Verkauf eine persönliche Steuerberatung erfolgen.

### 8. NUTZUNG DER WOHNUNG ZU EIGENEN WOHNZWECKEN

#### 8.1. Abzug wie Sonderausgaben

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

#### 8.2. Veräußerungsgewinn

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

### 9. EINKOMMENSTEUERVORAUSSZAHLUNGEN/ LOHNSTEUERKARTE

#### 9.1. Einkommensteuervorauszahlung

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

#### 9.2. Lohnsteuerkarte

Gem. § 39 a Abs. 1 Nr. 5 b EStG können die voraussichtlichen Verluste aus der Vermietung der Wohnung bereits auf der Lohnsteuerkarte als vom Arbeitslohn abzuziehender Freibetrag eingetragen werden. Der Antrag muss auf dem amtlich vorgeschriebenen Vor-

druck und bis zum 30. November des Jahres gestellt werden, für das die Lohnsteuerkarte gilt. Für das Jahr der Anschaffung ist dies jedoch nicht möglich, da die Vorschrift des § 37 Abs. 3 Satz 8 EStG hier entsprechend gilt.

### I. GRUNDERWERBSTEUER

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

### II. ERBSCHAFTSTEUER/SCHENKUNGSTEUER

Der Übergang eines Grundstücks aufgrund eines Erbfalls oder einer Schenkung unter Lebenden unterliegt gem. § 1 Erbschaftsteuergesetz (ErbStG) der Erbschaftsteuer. Für die Bewertung der Wohnung gilt seit dem 01.01.2009 nicht mehr das sogenannte Bedarfswertverfahren. Stattdessen ist die Wohnung nunmehr grundsätzlich mit dem Verkehrswert anzusetzen. Dieser ist gem. § 182 Abs. 2 Nr. 1 BewG bei Eigentumswohnungen im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei sind gem. § 183 BewG die Preise vergleichbarer Grundstücke oder von den Gutachterausschüssen ermittelte Vergleichsfaktoren heranzuziehen. Gem. § 13 c ErbStG sind Wohnungen, die zu Wohnzwecken vermietet werden, nur zu 90,0 % ihres Wertes anzusetzen. Wird ein Grundstück vererbt, so ist die darauf lastende Fremdverbindlich-

keit von dem Wert der Wohnung abzuziehen. Da das Grundstück nur mit 90,0 % seines Wertes angesetzt wird, ist auch die Verbindlichkeit gem. § 10 Abs. 6 ErbStG nur zu 90,0 % abziehbar. Das Gleiche gilt bei einer Schenkung, bei der der Beschenkte die Verbindlichkeit übernimmt. Im Übrigen ist die Höhe der Erbschaft/Schenkungssteuer davon abhängig, wie hoch der Steuersatz ist. Der Steuersatz hängt außer von der Steuerklasse, zu der der Erbe/Beschenkte gehört (§ 15 ErbStG), auch von der Höhe der ihm zugefallenen Erbschaft bzw. der Schenkung ab. Gemäß § 14 ErbStG sind dabei mehrere von derselben Person innerhalb von 10 Jahren angefallene Vermögensvorteile zusammenzurechnen.

**Außerdem gelten seit 2009 folgende Freibeträge:**

**Ehegatte: 500.000 €**

**Kinder: 400.000 €**

**Enkelkinder: 200.000 €**

**Übrige Personen: 20.000 €**



# HAMBURG

ALSTER

ELBE

A23

A7

E45

A23

A7

A1

A24

E22

E45

A7

QUICKBORN

BARGTEHEIDE

NORDERSTEDT

LEMSAHL-MELLINGSTEDT

PINNEBERG

LANGENHORN

POPPENBÜTTEL

AHRENSBURG

HUMMELSBÜTTEL

FUHLSBÜTTEL

NIENDORF

EIDELSTEDT

BRAMFELD

SCHENEFELD

LOKSTEDT

RAHLSTEDT

WEDEL

HAMBURG-NORD

WANDSBEK

EIMSBÜTTEL

UHLENHORST

BLANKENESE

ALTONA

BILLSTEDT

FINKENWERDER

REINBEK

BUXTEHUDE

WILHELMSBURG

BERGEDORF

### MULTIKULTURELLE MILLIONENMETROPOLE

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



### ALLES IST IM FLUSS

In Hamburg fließt nicht nur die Alster, sondern auch das Kapital. Als Wirtschaftszentrum des Nordens verfügt die Stadt über einen der größten Containerhäfen der Welt, in dem jährlich über 11.700 Schiffe abgefertigt werden. 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 Standorts und dieses Wachstum kennt kein Ende.

### WIRTSCHAFT SORGT FÜR WOHLSTAND

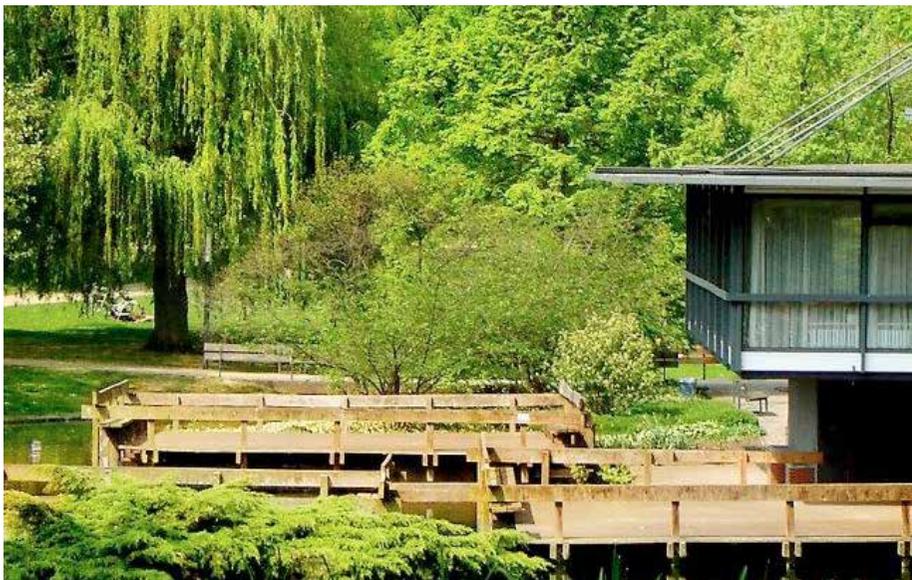
Aus einer starken Wirtschaft wächst eine prosperierende Bevölkerung. Das spürt man an Shoppingmeilen wie dem Jungfernstieg, der Mönckebergstraße oder dem Neuen Wall. Sie sind auf Augenhöhe mit dem Berliner Kudamm oder der Düsseldorfer Kö. In wunderschönen Altbauhäusern begrüßt der exklusive Einzelhandel seine Gäste. Kein Wunder, dass sich internationale Handelsunternehmen hier besonders wohlfühlen. Bei jedem Schritt trifft man auf Firmenschilder von renommierten Marken wie Bijou Brigitte, Fielmann, Joop, Lagerfeld, Zara oder Peek & Cloppenburg. Wirtschaft und Wohlstand spiegeln sich in der Entwicklung der Immobilienpreise. Sie stehen bei Kapitalanlegern hoch im Kurs, bei dessen Entwicklung sich die Investmentprognosen einig sind: the only way is up.



AUSSENALSTER



JUNGFERNSTIEG



ALSTERLAUF



HAMBURGER KUNSTHALLE

### WELTKULTUR ALS ERBE UND ANSPRUCH

Nein, Hamburg zählt nicht zum Weltkulturerbe. Muss es auch nicht. Denn Weltkultur hat die Stadt ohnehin geerbt — 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. Wie kaum eine andere Metropole steht Hamburg für eine Weltoffenheit, die täglich internationale Künstler begrüßt und der eigenen Kulturszene ihren Freiraum lässt. Doch 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. Die Stadt an der Alster verfügt über mehr als 40 Bühnen, darunter die 1678 gegründete, altherwürdige Hamburgische Staatsoper sowie zukünftig die beeindruckende Elb-

philharmonie in der HafenCity. Zudem warten auf Kunstinteressierte insgesamt 83 Museen und Sammlungen, darunter die Kunsthalle, das Museum für Kunst und Gewerbe und das Bucerius Kunst Forum. Großveranstaltungen finden ihren idealen Rahmen in der O2 World als Europas modernster Mehrzweckhalle und in der Imtech Arena, die 57.000 Zuschauern Platz bietet.

### 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, wie man seinen Abend verbringen möchte. Ob stilvoll und edel oder lieber bodenständig und bierselig — solch eine schöne

Qual der Lokalwahl bekommt man selten. Angesichts dieses Angebots ahnt man: Diese Stadt kennt keine Pause. Wer daher eine Auszeit braucht, auf den wartet vor den Toren Hamburgs viel Natur. Wunderbare Wanderrouten entlang der Elbsandstrände oder durch die Waldlandschaft „Klövensteen“ bieten sich genauso an wie ein Abstecher ans Meer. Den Wert solch einer gewachsenen kulturellen Infrastruktur kann man kaum überschätzen. Denn er trägt entscheidend zur Attraktivität eines Standortes bei — und damit zur Preisentwicklung seiner Immobilien.



### 1. Wohnen an der Alsterschleife

#### Schulen

2. Heinrich-Heine-Gymnasium
3. Gymnasium Oberalster
4. Gesamtschule Poppenbüttel
5. Grundschule Alsterredder

#### Kindergärten/Kitas

6. AWO Kindertagesstätte
7. KiGa Saseler Mühlenweg
8. Waldkindergarten
9. Kindergarten Langenstücken

#### Einkaufen

10. Alstertal-Einkaufszentrum
11. Elektromarkt Saturn

#### Restaurants & Cafés

12. Stock's Fischrestaurant
13. Mellings Petersen & Poulsen  
Helm Weinbar
14. Restaurant Treudelberg
15. The Lock's

#### Freizeit

16. Golf & Country Club Treudelberg
17. Hohenbuchenpark
18. Spielplatz
19. bad&meer Wellnesszentrum
20. Pferdehof Hansen
21. Meridian Spa Alstertal
22. Bootsverleih Marienhof
23. Tanzschule Mehrzad's Art of Dance

### **DER STADTTEIL POPPENBÜTTEL/ LEMSAHL-MELLINGSTEDT**

Die benachbarten Hamburger Stadtteile Poppenbüttel und Lemsahl-Mellingstedt liegen im Norden der Hansestadt an der Grenze zu Schleswig-Holstein und zählen genau wie die umliegenden Stadtteile Duvenstedt, Wohldorf-Ohlstedt, Bergstedt und Sasel zu den Walddörfern Hamburgs.

Erstmals schriftlich erwähnt werden im Jahr 1271 die Dörfer Lemsahl und Mellingstedt, damals noch Mellinghestede und Lemsole. Von 1876 bis zur Eingemeindung nach Hamburg war die Dorfgemeinschaft unabhängig und zählte zu den freien Gemeinden. Heute leben in Lemsahl-Mellingstedt rund 7.000 Menschen auf 7,9 Quadratkilometern.

Das einstige Bauerndorf Poppenbüttel erlebte um 1800 einen wirtschaftlichen Aufschwung durch den Zuzug von Handwerkern und den Bau einer Kupfermühle. Heute erstreckt sich Poppenbüttel auf über 8,1 Quadratkilometer und mit rund 22.000 Einwohnern zu beiden Seiten der Oberalster und wird durch Grünzonen, die größtenteils als Landschaftsschutzgebiete ausgewiesen sind, begrenzt. Beide Stadtteile gehören zum Hamburger Bezirk Wandsbek.

Die Walddörfer sind heute nicht nur ein beliebtes Ausflugsziel der Hamburger, sondern auch eine bevorzugte Wohngegend für Familien. Große Waldstücke und private Grundstücke mit alten Villen und exklusiven Landhäusern, gelegen in Straßen mit altem Baumbestand und kleinen Siedlungen mit hübschen Gärten, prägen das Ortsbild. Trotz der Nähe zur Hamburger City konnten der ländliche Charme und die Idylle im Naturschutzgebiet Alstertal erhalten bleiben.

Das Rodenbeker Quellental und das Wittmoor streifen den Stadtteil im Westen. Das Hochmoor mit seinen Moorpflanzen, Vögeln und Reptilien kann von hier aus wunderbar erkundet werden. Die Mellingbek fließt durch drei Teiche, die von der früheren Kupfermühle unterhalb des Treudelbergs herrühren. Zudem lädt der nahe Wanderweg am Alsterlauf, der sich durch eine reizvolle Wiesen- und Parklandschaft windet, zu ausgedehnten Spaziergängen und Radtouren ein. Wer Lust auf einen Ausflug auf dem Gewässer hat, kann an den Ufern bei den dort niedergelassenen Bootsverleihen unterschiedlichste Ruderboote, Kanus oder Tretboote ausleihen. Außerdem bietet der Lemsahler Sportverein neben seinen Fußball- und Tennisplätzen sowie einer Bouleanlage diverse Freizeitaktivitäten an.



BUSBAHNHOF POPPENBÜTTEL



ANTJE-BRUNNEN POPPENBÜTTEL



ALSTERLAUF



RESTAURANT „THE LOCKS“

Am Randgebiet von Lemsahl-Mellingstedt zum Stadtteil Poppenbüttel liegt der Straßenzug „An der Alsterschleife“. Dieser verläuft parallel zum Alsterlauf und wird lediglich durch die Parklandschaft und den Wanderweg getrennt. Auf dem Grundstück „An der Alsterschleife 16-20“ stand einst das Restaurant „Zur Alsterschlucht“. Anfang der 50er-Jahre wurde das Gebäude abgerissen und ein Mädchenheim errichtet. Das ehemalige Mädchenheim steht seit einigen Jahren leer. Auf der anderen Straßenseite befindet sich in 100 Metern Entfernung das Stock's Fischrestaurant, wo früher die hungrigen Alsterschipper und Kutschfahrer Rast machten und das heute den gehobenen Gastronomieansprüchen gerecht wird. Gegenüberliegend findet man den Weinladen Mellinghus Petersen & Poulsen Helm.

Folgt man der Straße „An der Alsterschleife“ weiter nördlich, mündet sie in die „Lemsahler Landstraße“. In direkter Umgebung und in wenigen Minuten Fußweg liegt das ehemalige Gut Treudelberg, aus dem das Steigenberger Hotel mit angrenzendem 27-Loch-Golfplatz geworden ist und der heute zu den schönsten Golfplätzen Norddeutschlands zählt.

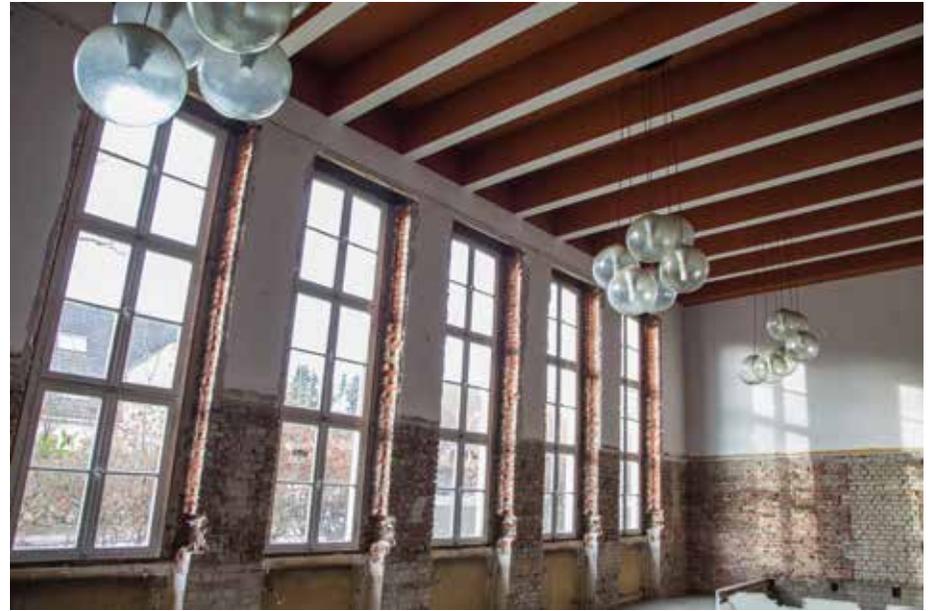
Trotz der dörflichen Wurzeln sind die vielfältigen infrastrukturellen Einrichtungen wie Kindergärten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten in wenigen Minuten erreichbar. In 1,8 km Entfernung und nur 5 Minuten Fahrweg befindet sich das Alstertal-Einkaufszentrum, das mit über 240 Geschäften das größte Shopping-Center Norddeutschlands ist. Durch die Buslinien 176, 276 und 476 besteht eine gute Anbindung an das Hamburger

Verkehrsnetz nach Ohlstedt (U-Bahn), Poppenbüttel (S-Bahn) und somit zum Flughafen Fuhlsbüttel sowie zum Ring 3 und in die Hamburger Innenstadt, die zu weiteren Shopping- und Kulturangeboten einlädt.



# FREIFLÄCHENPLAN





VOR DER SANIERUNG



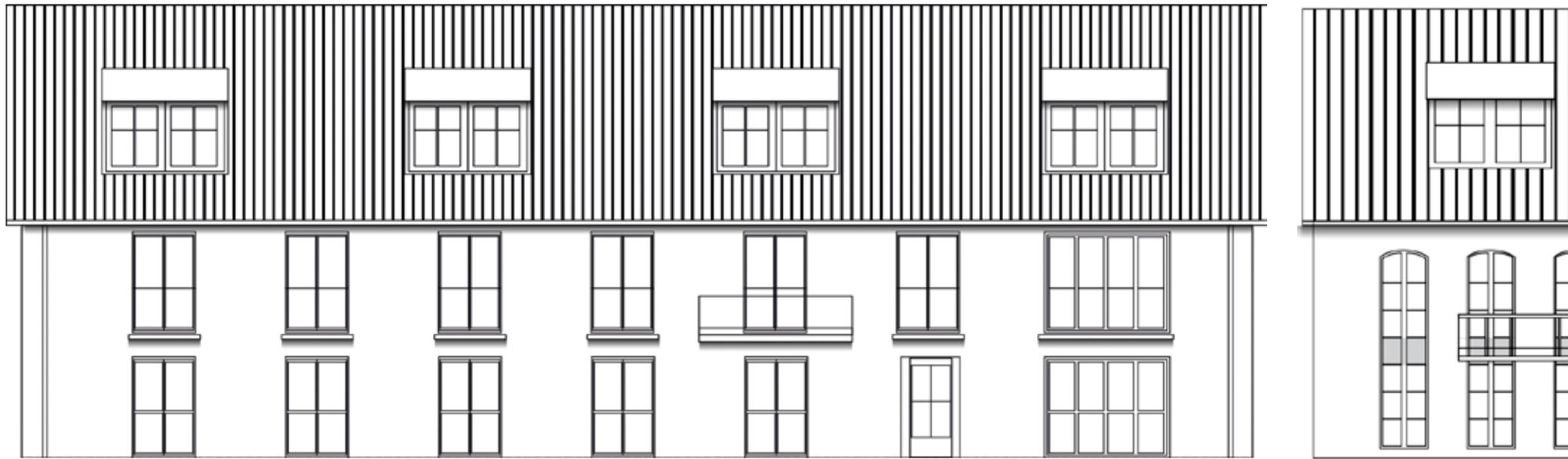




VISUALISIERUNGEN NACH DER SANIERUNG



# ANSICHTEN



## GEBÄUDE 1

Ansicht von West · Ansicht Straßenseite

Umbau und Sanierung

Maßstab 1 : 100



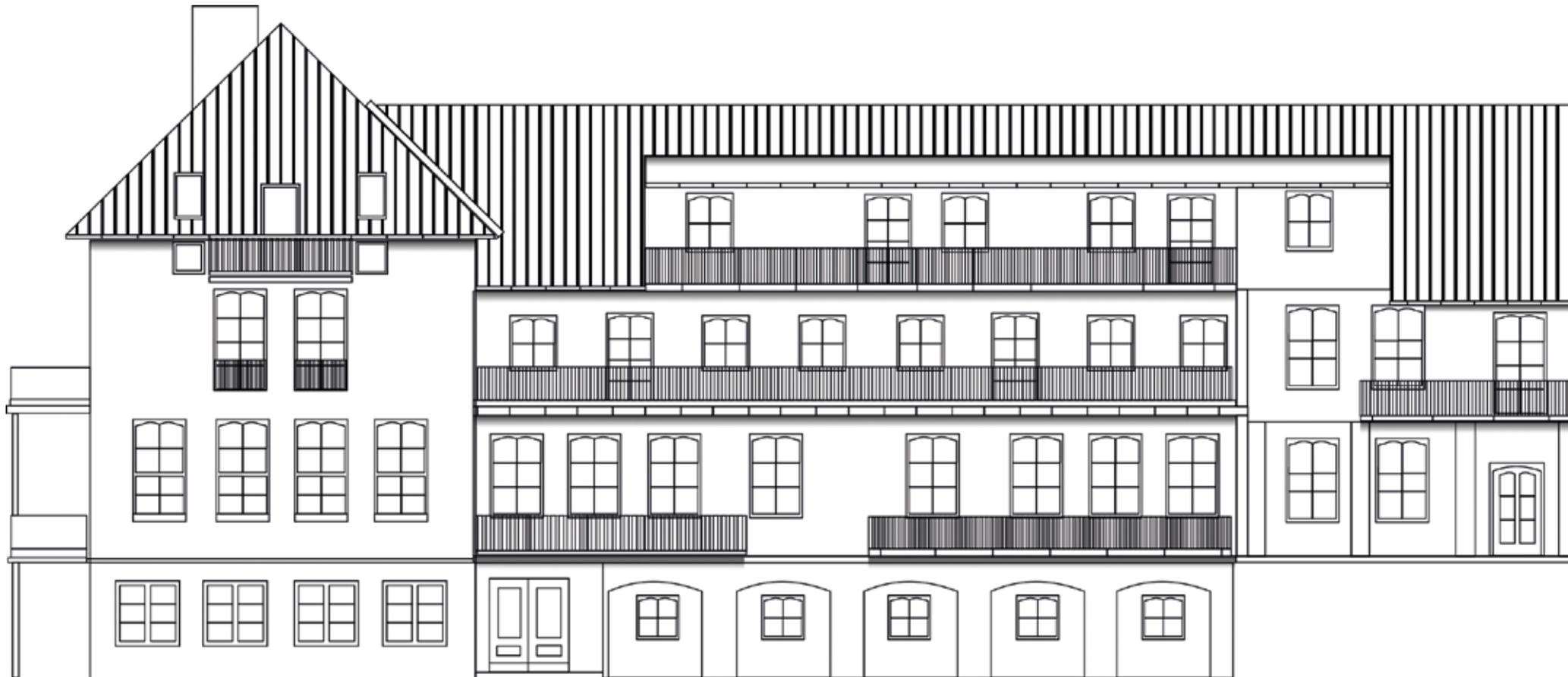
## GEBÄUDE 2

Ansicht von Südwest · Ansicht Straßenseite

Umbau und Sanierung

Maßstab 1 : 100

## ANSICHTEN



### GEBÄUDE 2

Ansicht von Nordost · Ansicht Hofseite  
Umbau und Sanierung  
Maßstab 1 : 100



## GEBÄUDE 1

Ansicht von Ost · Ansicht Hofseite

Umbau und Sanierung

Maßstab 1 : 100

## GRUNDRISSE



Ansicht Straßenseite

### GEBÄUDE 1

#### ERDGESCHOSS

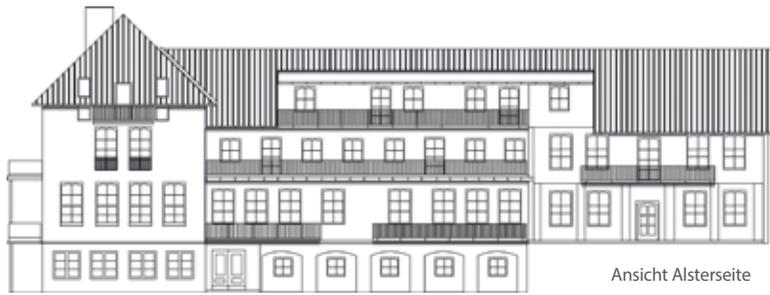
Wohnung 1 ca. 54,05 m<sup>2</sup>

#### 2 Zimmer

Alle Wohnflächen verstehen sich inkl. 1/2 Terrasse bzw. Balkon

 Lage des Objekts





Ansicht Alsterseite



GRUNDRISSSE

GEBÄUDE 1

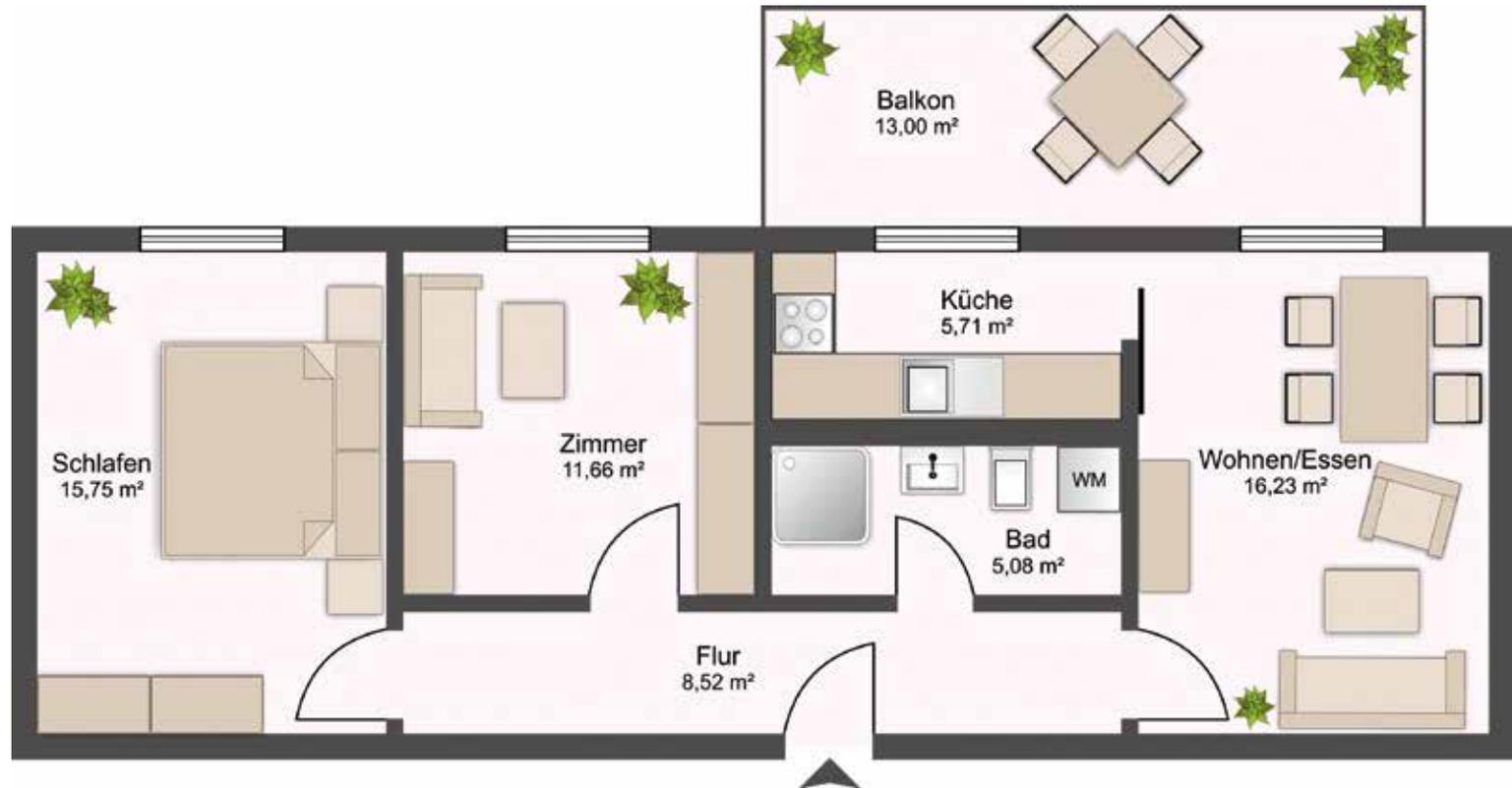
ERDGESCHOSS

Wohnung 2 ca. 69,45 m<sup>2</sup>

3 Zimmer

Alle Wohnflächen verstehen sich inkl. 1/2 Terrasse bzw. Balkon

 Lage des Objekts



# GRUNDRISSE



Ansicht Straßenseite

## GEBÄUDE 1

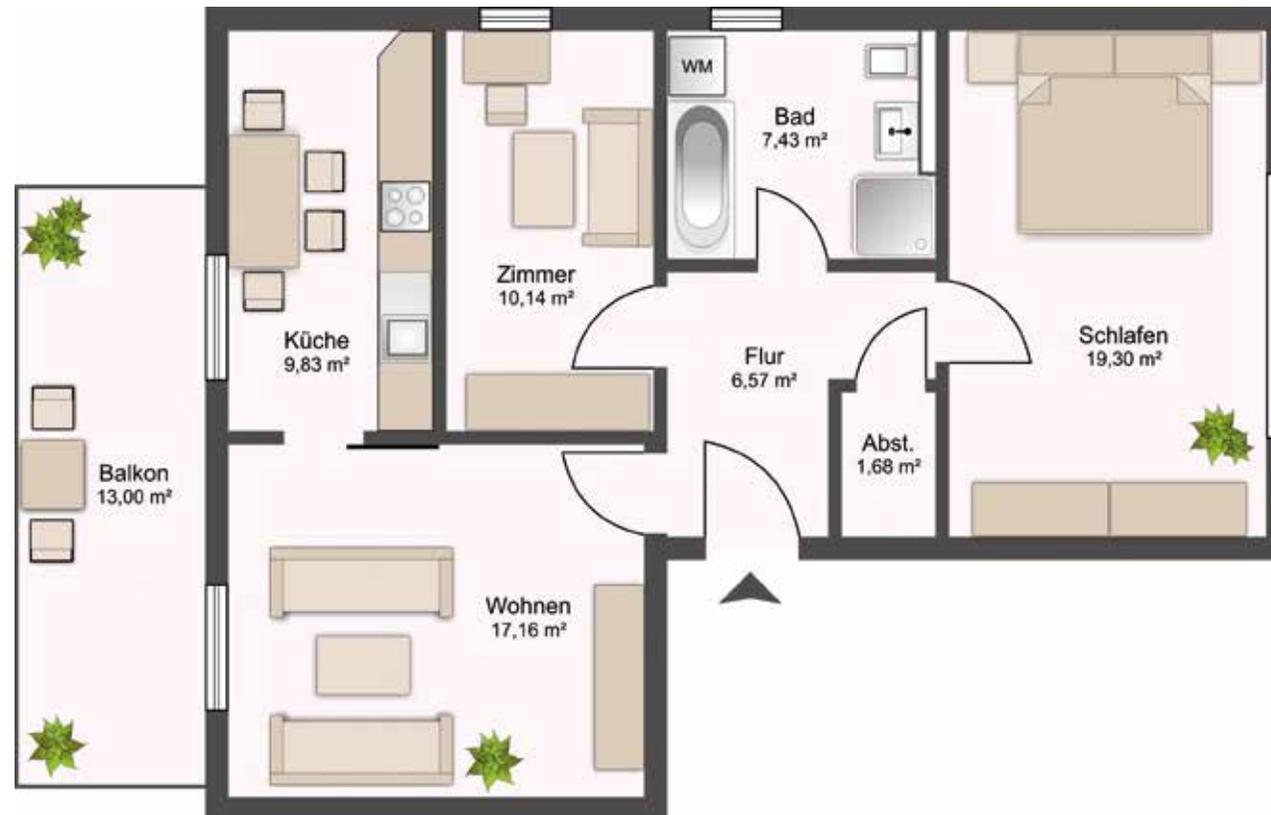
### ERDGESCHOSS

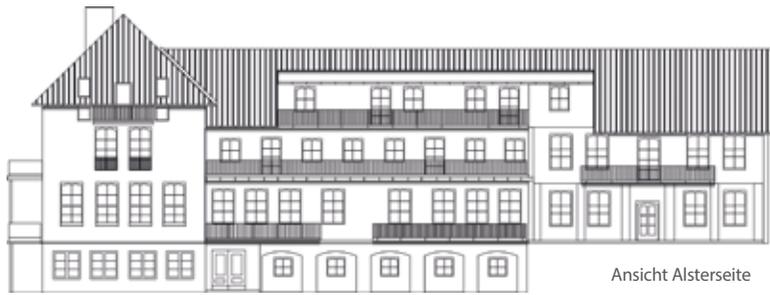
Wohnung 3 ca. 78,61 m<sup>2</sup>

### 3 Zimmer

Alle Wohnflächen verstehen sich inkl. 1/2 Terrasse bzw. Balkon

 Lage des Objekts





Ansicht Alsterseite



## GRUNDRISSE

### GEBÄUDE 1

#### ERDGESCHOSS

Wohnung 4 ca. 67,15 m<sup>2</sup>

#### 2 Zimmer

Alle Wohnflächen verstehen sich inkl. 1/2 Terrasse bzw. Balkon

 Lage des Objekts



## GRUNDRISSE



Ansicht Straßenseite

### GEBÄUDE 2

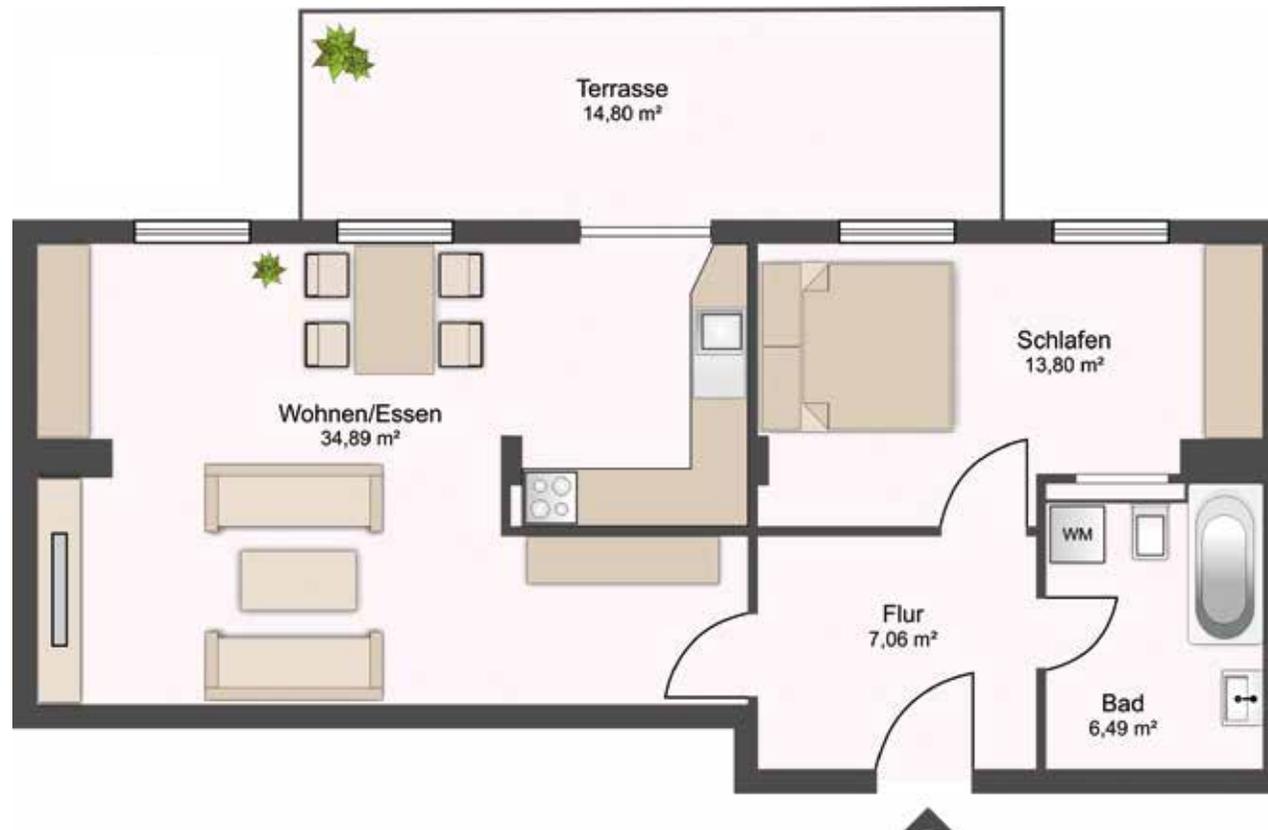
#### ERDGESCHOSS

Wohnung 5 ca. 69,64 m<sup>2</sup>

#### 2 Zimmer

Alle Wohnflächen verstehen sich inkl. 1/2 Terrasse bzw. Balkon

 Lage des Objekts





GRUNDRISS

GEBÄUDE 2

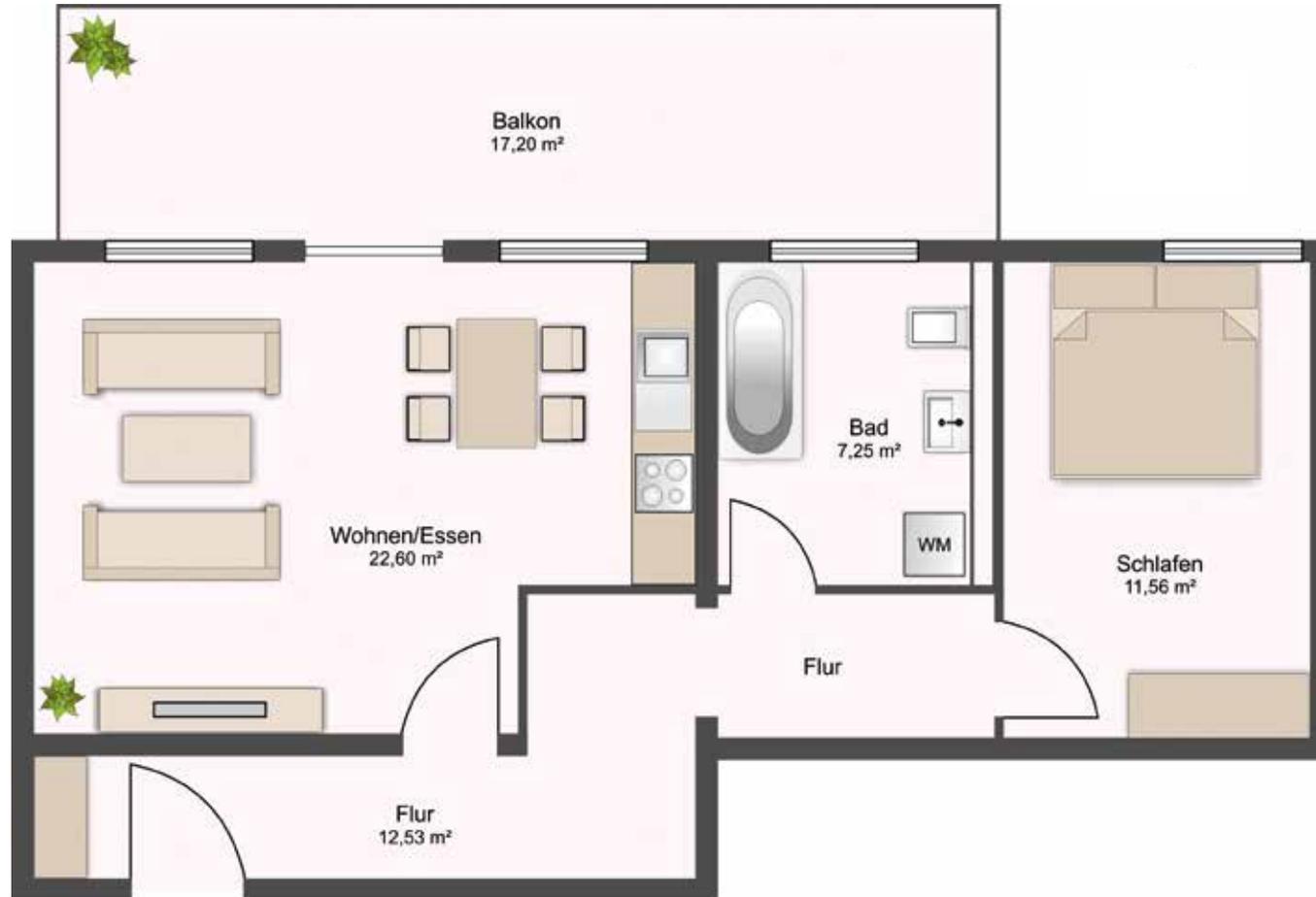
ERDGESCHOSS

Wohnung 6 ca. 62,54 m<sup>2</sup>

2 Zimmer

Alle Wohnflächen verstehen sich inkl. 1/2 Terrasse bzw. Balkon

 Lage des Objekts



# GRUNDRISSE



Ansicht Straßenseite

## GEBÄUDE 2

### ERDGESCHOSS

Wohnung 7 ca. 90,82 m<sup>2</sup>

### 3 Zimmer

Alle Wohnflächen verstehen sich inkl. 1/2 Terrasse bzw. Balkon

 Lage des Objekts





Ansicht Alsterseite



## GRUNDRISSE

### GEBÄUDE 2

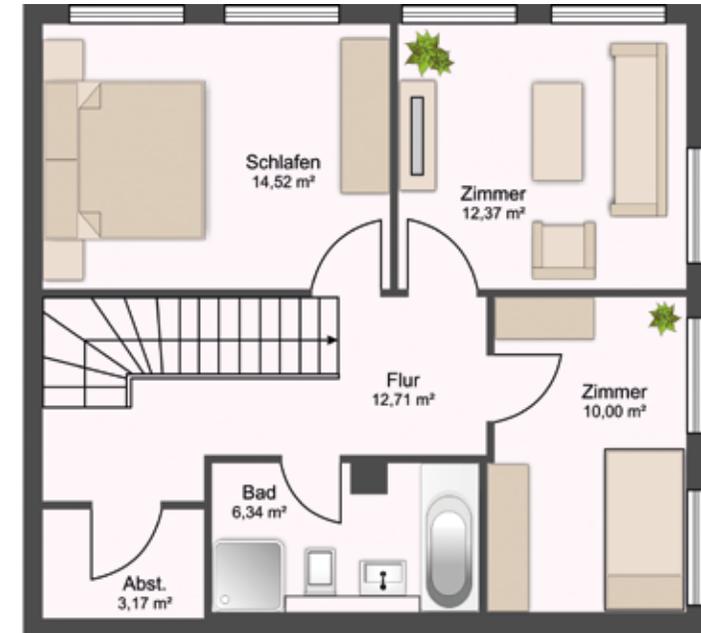
#### ERDGESCHOSS UND GARTENGESCHOSS

Wohnung 8 ca. 128,67 m<sup>2</sup>

#### 4 Zimmer

Alle Wohnflächen verstehen sich inkl. 1/2 Terrasse bzw. Balkon

 Lage des Objekts



## GRUNDRISSE



Ansicht Straßenseite

### GEBÄUDE 2

#### ERDGESCHOSS

Wohnung 9 ca. 56,61 m<sup>2</sup>

#### 2 Zimmer

Alle Wohnflächen verstehen sich inkl. 1/2 Terrasse bzw. Balkon

 Lage des Objekts





GRUNDRISSE

GEBÄUDE 2

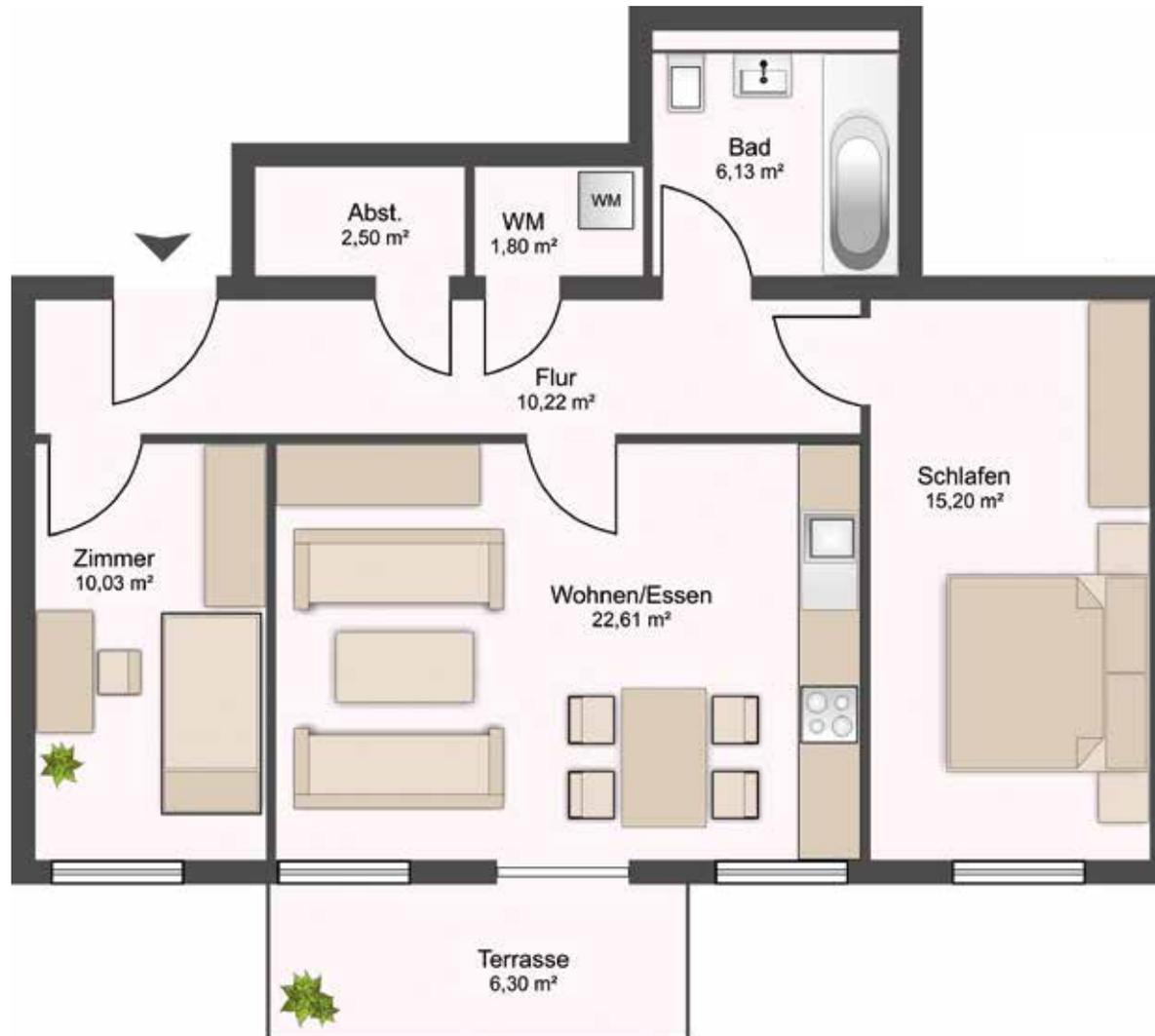
ERDGESCHOSS

Wohnung 10 ca. 71,64 m<sup>2</sup>

3 Zimmer

Alle Wohnflächen verstehen sich inkl. 1/2 Terrasse bzw. Balkon

 Lage des Objekts



## GRUNDRISSE



### GEBÄUDE 2

#### ERDGESCHOSS

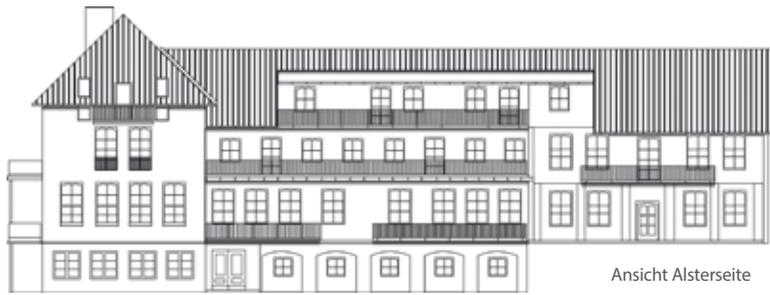
Wohnung 11 ca. 65,47 m<sup>2</sup>

#### 2,5 Zimmer

Alle Wohnflächen verstehen sich inkl. 1/2 Terrasse bzw. Balkon

 Lage des Objekts





Ansicht Alsterseite



## GRUNDRISSE

### GEBÄUDE 1

#### OBERGESCHOSS

Wohnung 12 ca. 54,05 m<sup>2</sup>

#### 2 Zimmer

Alle Wohnflächen verstehen sich inkl. 1/2 Terrasse bzw. Balkon

 Lage des Objekts



## GRUNDRISSE



Ansicht Straßenseite

### GEBÄUDE 1

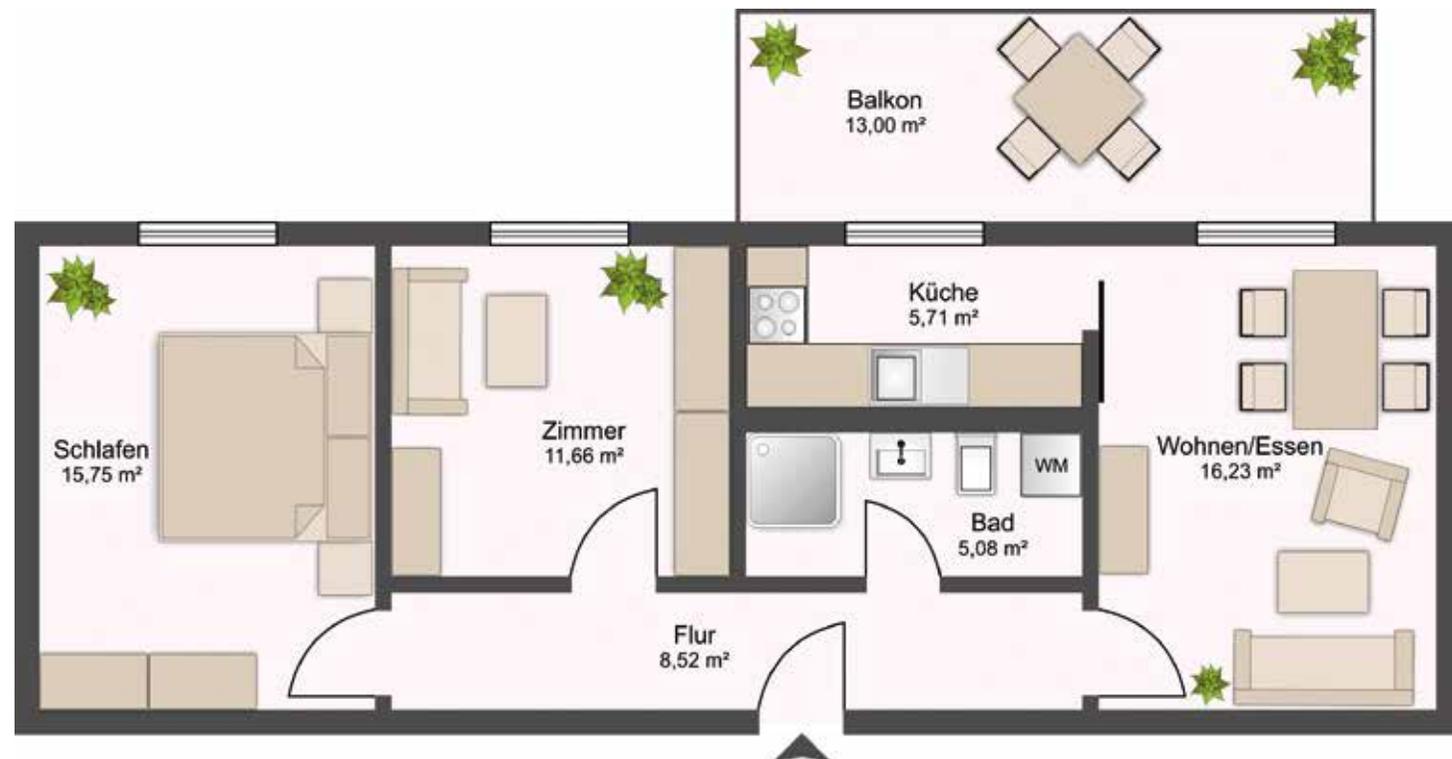
#### OBERGESCHOSS

Wohnung 13 ca. 69,45 m<sup>2</sup>

#### 3 Zimmer

Alle Wohnflächen verstehen sich inkl. 1/2 Terrasse bzw. Balkon

 Lage des Objekts





Ansicht Alsterseite



## GRUNDRISSE

### GEBÄUDE 1

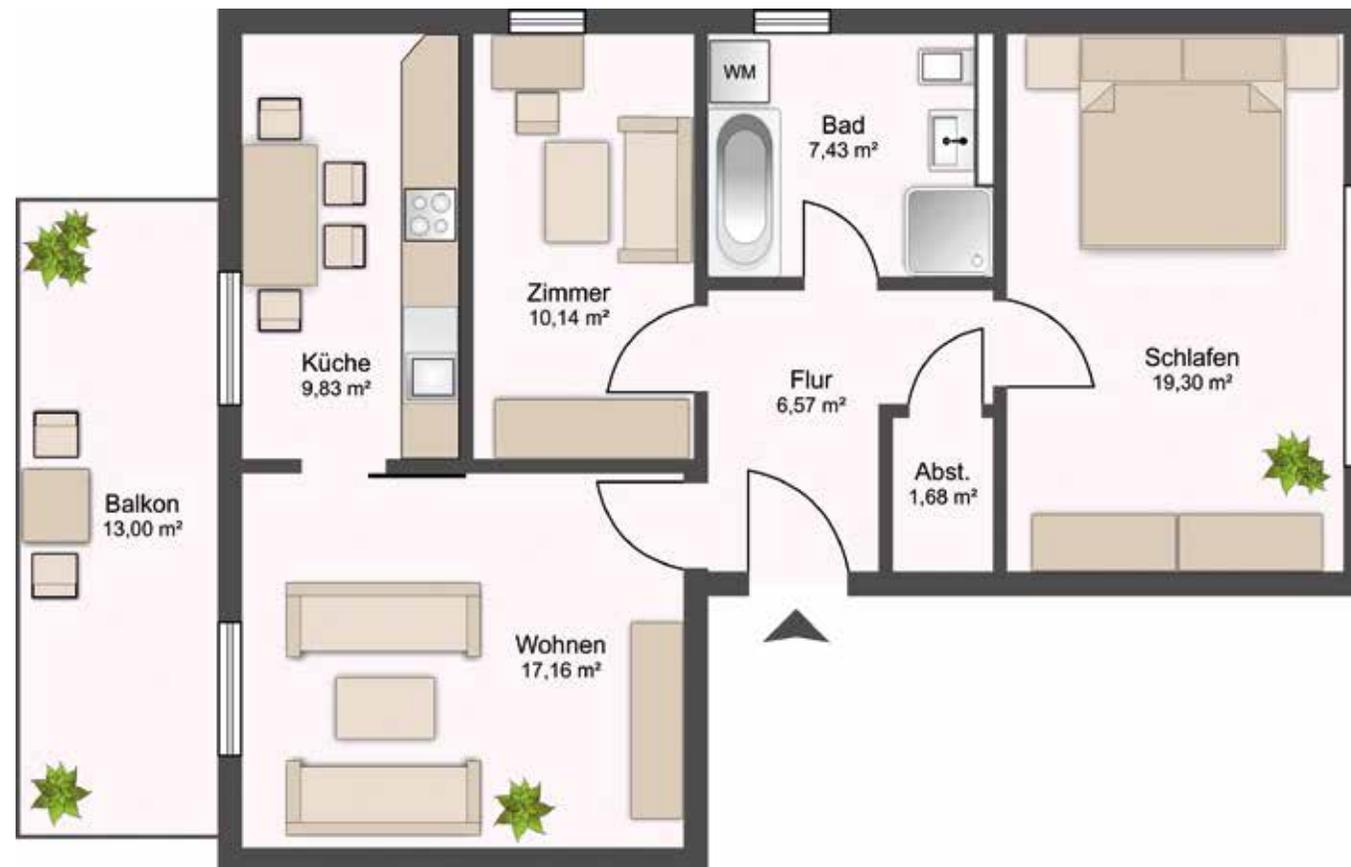
#### OBERGESCHOSS

Wohnung 14 ca. 78,61 m<sup>2</sup>

#### 3 Zimmer

Alle Wohnflächen verstehen sich inkl. 1/2 Terrasse bzw. Balkon

 Lage des Objekts



## GRUNDRISSE



### GEBÄUDE 1

#### OBERGESCHOSS

Wohnung 15 ca. 67,15 m<sup>2</sup>

#### 2 Zimmer

Alle Wohnflächen verstehen sich inkl. 1/2 Terrasse bzw. Balkon

 Lage des Objekts





## GRUNDRISSE

### GEBÄUDE 2

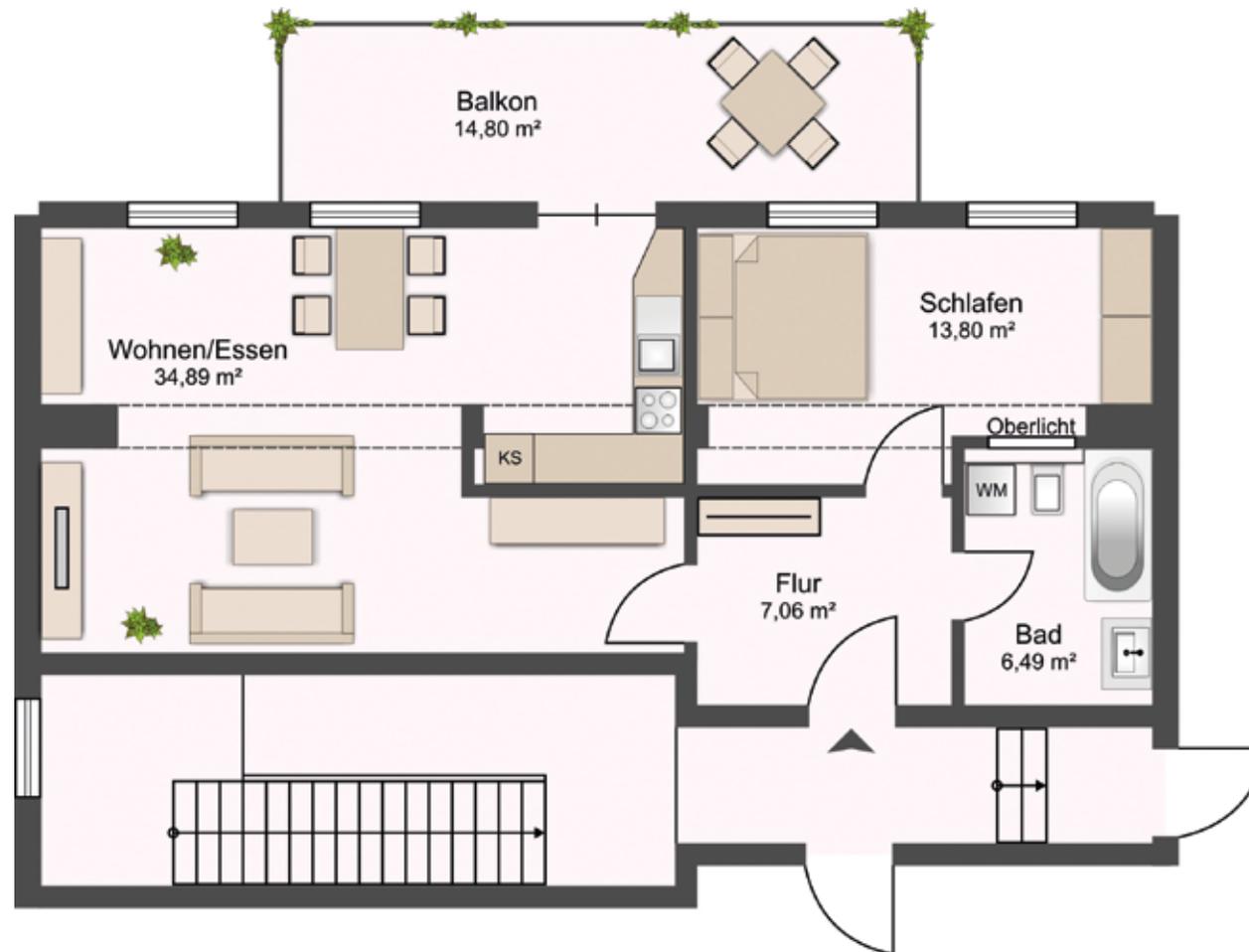
#### OBERGESCHOSS

Wohnung 16 ca. 69,64 m<sup>2</sup>

#### 2 Zimmer

Alle Wohnflächen verstehen sich inkl. 1/2 Terrasse bzw. Balkon

 Lage des Objekts



## GRUNDRISSE



Ansicht Straßenseite

### GEBÄUDE 2

#### OBERGESCHOSS

Wohnung 17 ca. 90,77 m<sup>2</sup>

#### 3 Zimmer

Alle Wohnflächen verstehen sich inkl. 1/2 Terrasse bzw. Balkon

■ Lage des Objekts





GRUNDRISSE

GEBÄUDE 2

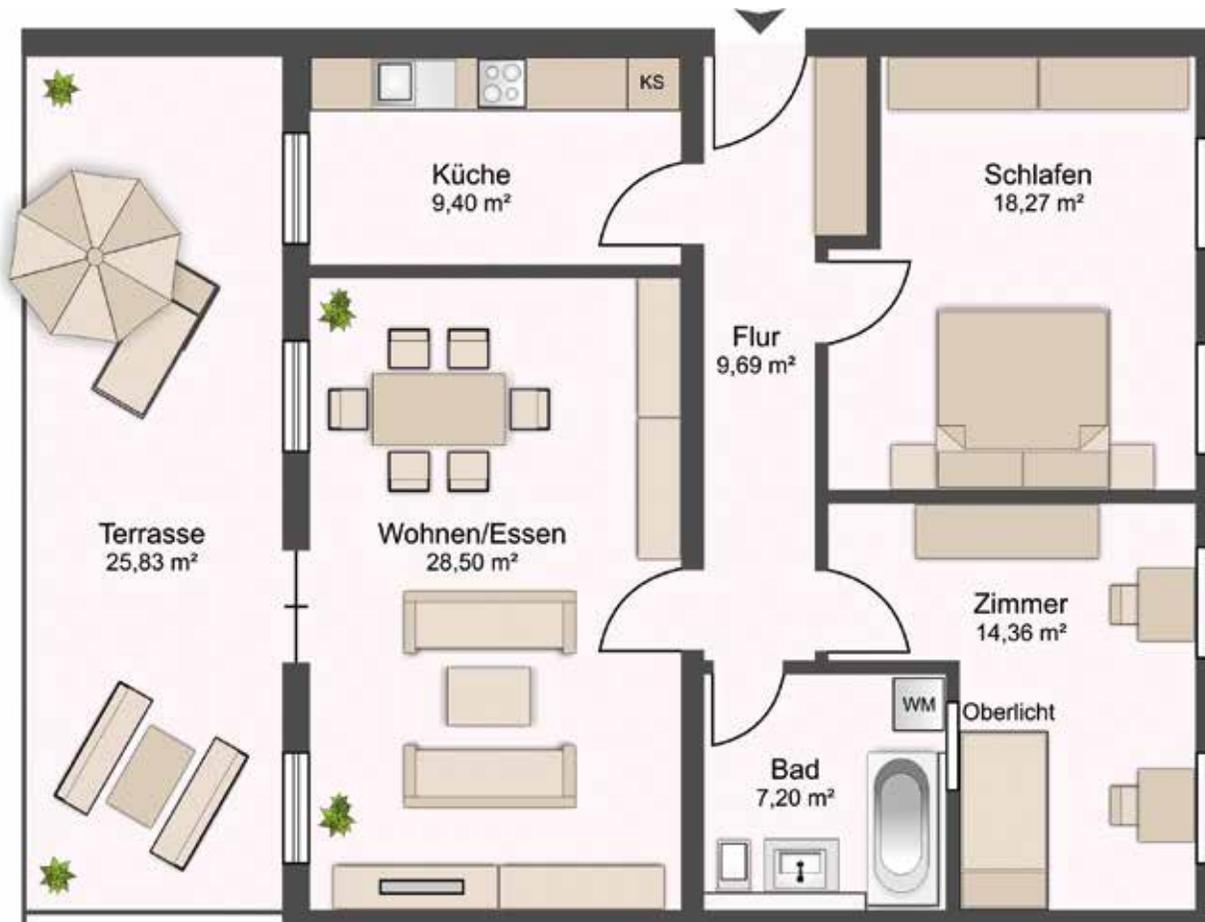
OBERGESCHOSS

Wohnung 18 ca.100,34 m<sup>2</sup>

3 Zimmer

Alle Wohnflächen verstehen sich inkl. 1/2 Terrasse bzw. Balkon

■ Lage des Objekts



## GRUNDRISSE



Ansicht Straßenseite

### GEBÄUDE 2

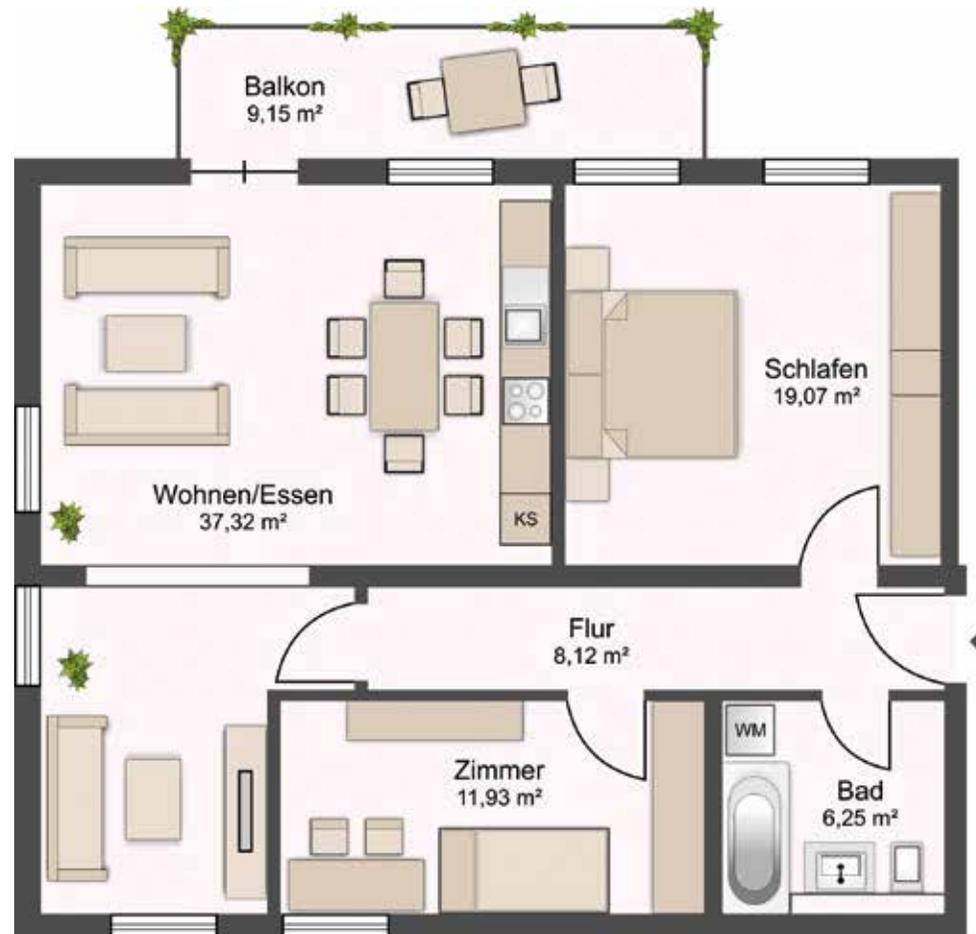
#### OBERGESCHOSS

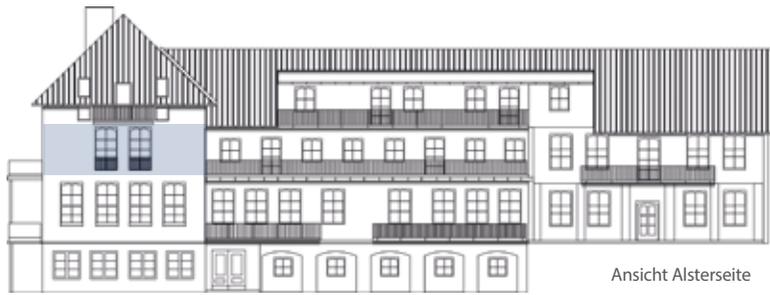
Wohnung 19 ca. 87,27 m<sup>2</sup>

#### 3 Zimmer

Alle Wohnflächen verstehen sich inkl. 1/2 Terrasse bzw. Balkon

 Lage des Objekts





Ansicht Alsterseite



## GRUNDRISSSE

### GEBÄUDE 2

#### ERDGESCHOSS

Wohnung 20 ca. 70,27 m<sup>2</sup>

#### 2 Zimmer

Alle Wohnflächen verstehen sich inkl. 1/2 Terrasse bzw. Balkon

 Lage des Objekts



# GRUNDRISSE



Ansicht Straßenseite

## GEBÄUDE 2

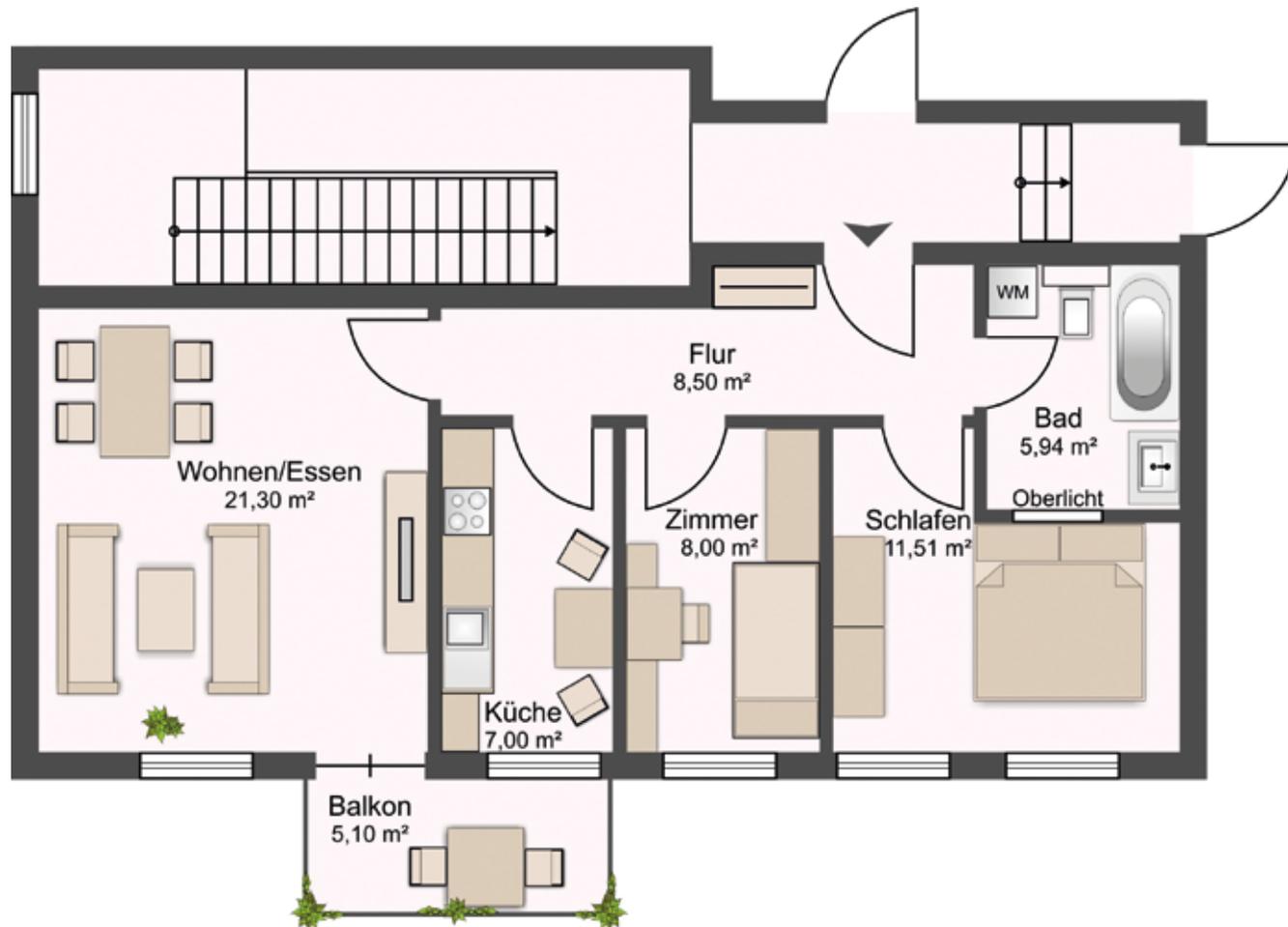
### OBERGESCHOSS

Wohnung 21 ca. 64,80 m<sup>2</sup>

### 2,5 Zimmer

Alle Wohnflächen verstehen sich inkl. 1/2 Terrasse bzw. Balkon

 Lage des Objekts





## GRUNDRISSE

### GEBÄUDE 1

#### DACHGESCHOSS

Wohnung 22 ca. 127,22 m<sup>2</sup>

#### 4 Zimmer

Alle Wohnflächen verstehen sich inkl. 1/2 Terrasse bzw. Balkon

 Lage des Objekts



# GRUNDRISSE



Ansicht Straßenseite

## GEBÄUDE 1

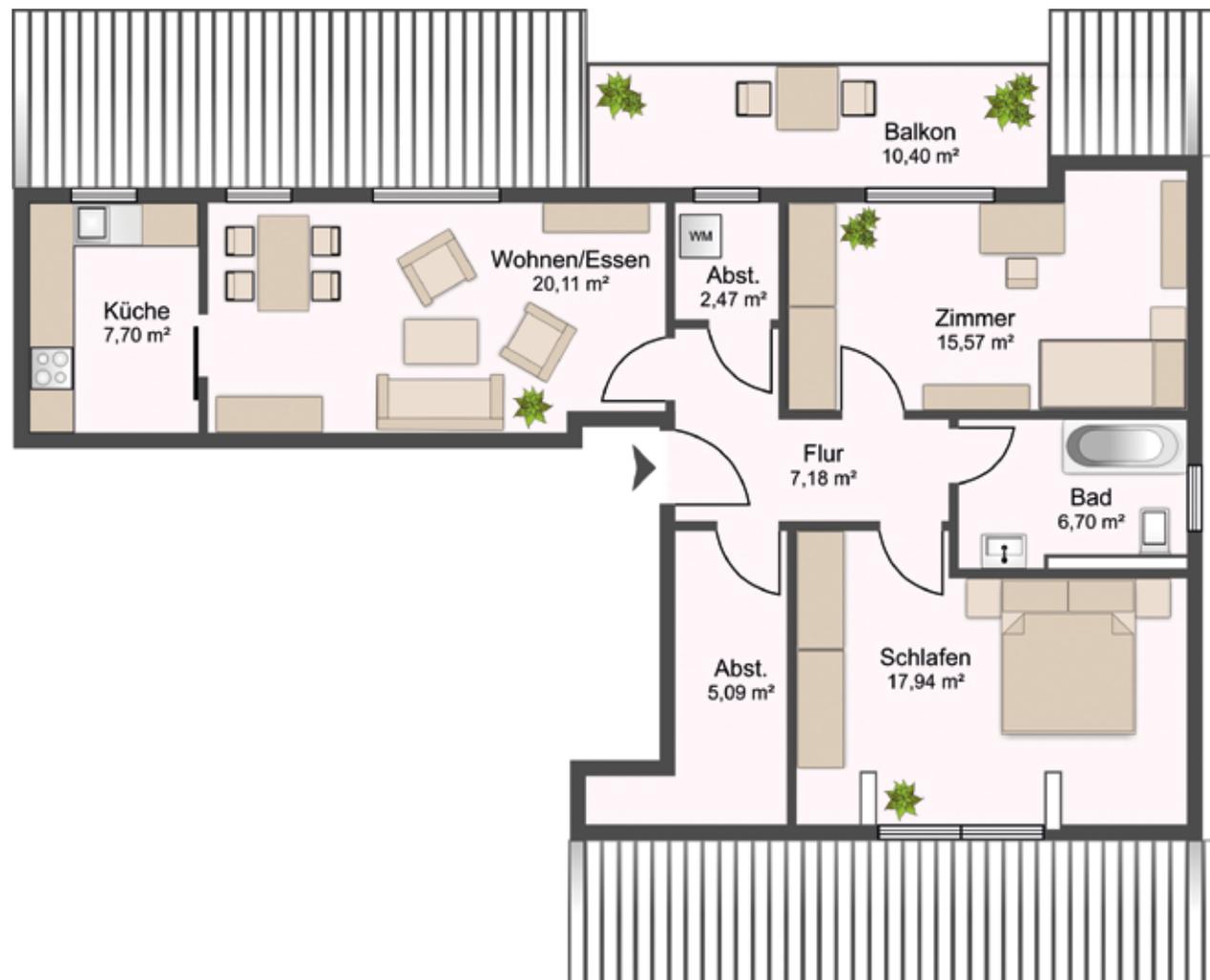
### DACHGESCHOSS

Wohnung 23 ca. 87,96 m<sup>2</sup>

### 3 Zimmer

Alle Wohnflächen verstehen sich inkl. 1/2 Terrasse bzw. Balkon

 Lage des Objekts





Ansicht Alsterseite



GRUNDRISSSE

GEBÄUDE 2

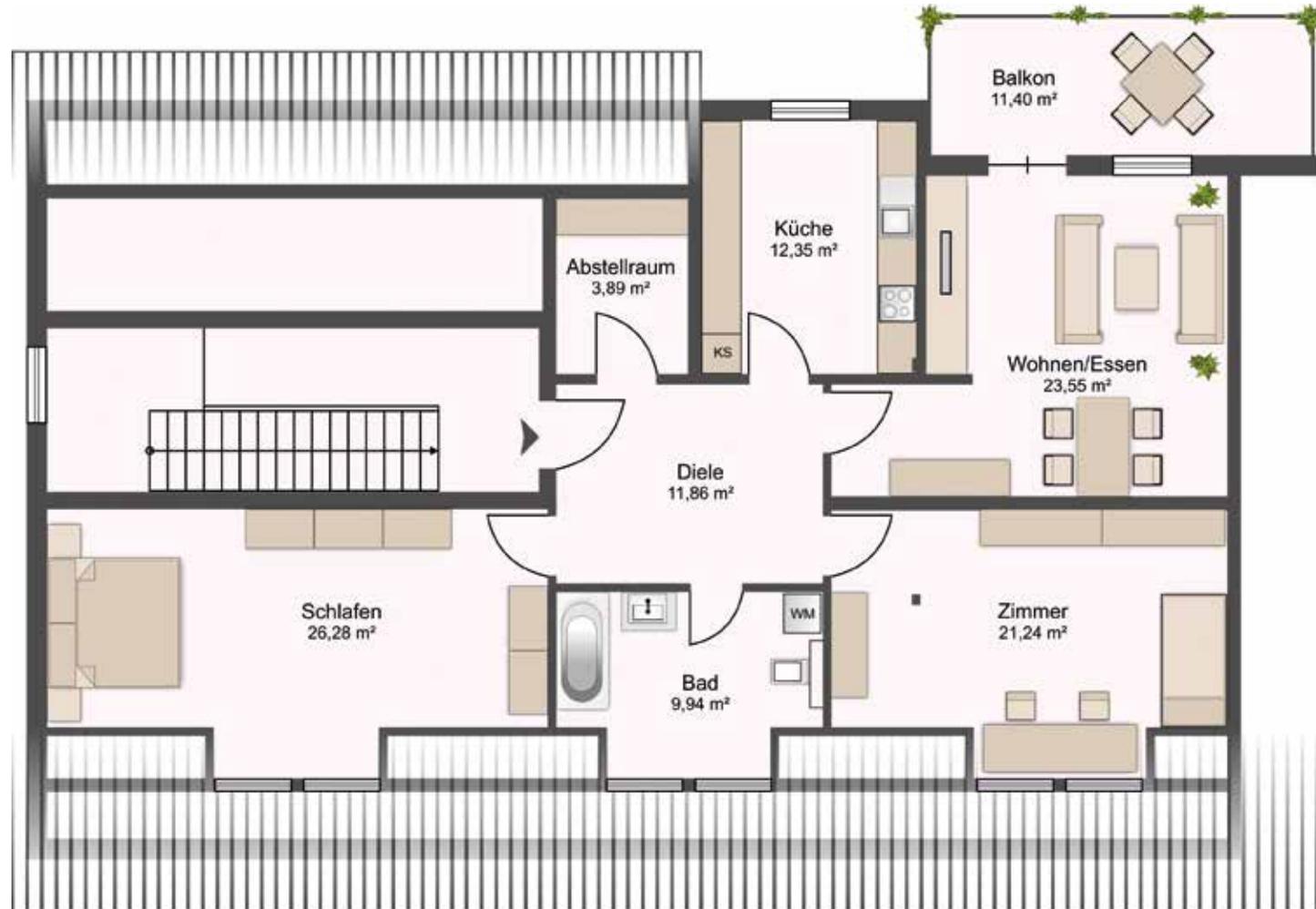
DACHGESCHOSS

Wohnung 24 ca. 114,81 m<sup>2</sup>

3 Zimmer

Alle Wohnflächen verstehen sich inkl. 1/2 Terrasse bzw. Balkon

■ Lage des Objekts



## GRUNDRISSE



Ansicht Straßenseite

### GEBÄUDE 2

#### DACHGESCHOSS

Wohnung 25 ca.113,45 m<sup>2</sup>

#### 3 Zimmer

Alle Wohnflächen verstehen sich inkl. 1/2 Terrasse bzw. Balkon

 Lage des Objekts





## GRUNDRISSSE

### GEBÄUDE 2

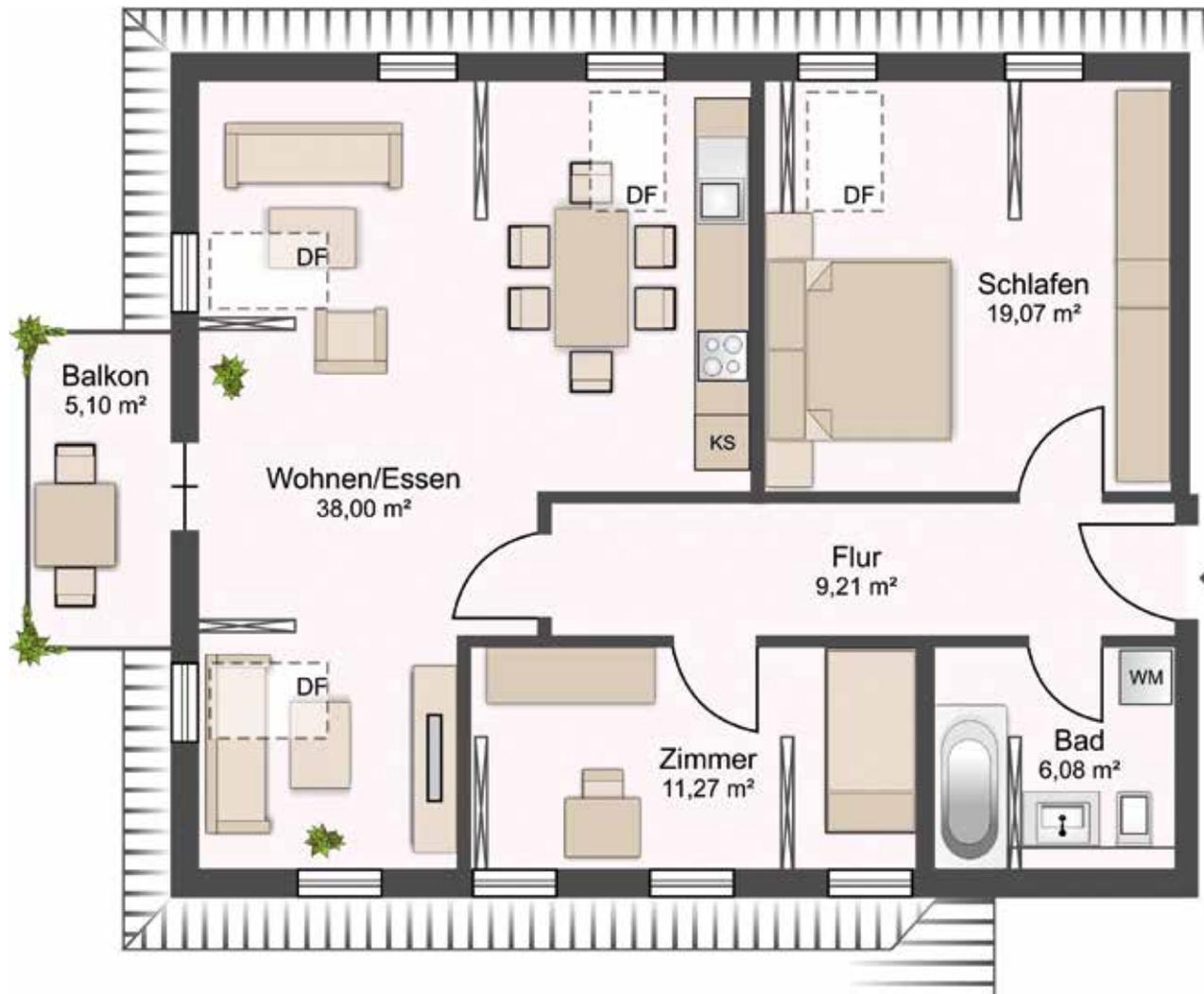
#### DACHGESCHOSS

Wohnung 26 ca. 86,18 m<sup>2</sup>

#### 3 Zimmer

Alle Wohnflächen verstehen sich inkl. 1/2 Terrasse bzw. Balkon  
DF = Dachfenster

■ Lage des Objekts



# GRUNDRISSE



Ansicht Straßenseite

## GEBÄUDE 2

### DACHGESCHOSS

Wohnung 27 ca. 66,52 m<sup>2</sup>

### 2 Zimmer

DF = Dachfenster

 Lage des Objekts





## DIE BAUBESCHREIBUNG

### **SANIERUNG DER BESTANDSGEBÄUDE AN DER ALSTERSCHLEIFE 16–20**

Der vereinbarte Leistungsumfang richtet sich nach dieser Bau- und Leistungsbeschreibung. Die Baubeschreibung geht aus den im Exposé aufgeführten Plänen und Grundrissen hervor. Die angegebenen Wohnflächen wurden gemäß der aktuellen Wohnflächenverordnung berechnet.

### **VORBEMERKUNG**

Der bestehende Gebäudekomplex wird mit den auszuführenden Baumaßnahmen modernisiert. Alle Arbeiten werden fachgerecht auf der Grundlage der gültigen Normen ausgeführt. Die genauen Wohnungsmaße werden nach der Ausstattung mit Innenputz und Estrich in der Wohnung genommen. Die in den Zeichnungen genannten Maße wurden rechnerisch ermittelt. Die Maße, Wandstärken und ähnliche Detailbestimmungen unterliegen der Baugenehmigung, Statik, Haustechnik und den aktuellen Baunormen.

### **ABBRUCH/ENTSORGUNG**

Es erfolgen der Abbruch, der Ausbau und die Entsorgung von nicht mehr benötigten Bauteilen, Einbauten und Wohnungseinrichtungen.

### **AUSSENPUTZ/FASSADE**

Die Fassaden der Gebäude werden gemäß den Erfordernissen des Energieausweises mit einem Vollwärmeschutz von mindestens 11 cm Stärke und notwendigen Brandriegeln versehen. Vorhandener und nicht tragfähiger Außenputz wird abgeschlagen und neu aufgebracht. Sämtliche Anarbeitungen werden schlagregendicht ausgeführt. Die Gerüstankerbohrungen werden funktionserhaltend regendicht verschlossen. Die Fassadenbeleuchtung erfolgt über Leuchten mit einem schmalen Lichtkegel.

### **BALKONANLAGEN**

Die Balkonanlagen werden in einer verzinkten Stahlkonstruktion erstellt und farblich gemäß Vorgabe gestaltet. Die Entwässerung erfolgt über ein rohrgeführtes System. Die Balkone werden mit Lärchenholz belegt.

### **TERRASSENANLAGE**

Die neugestalteten Terrassen werden mit frostsicheren Steinzeug Zierplatten nach Vorgabe des Architekten in Abstimmung mit dem Bauamt belegt. Die Verlegung erfolgt in einem Mörtelbett. Die Schließung der Fugen zwischen den Platten erfolgt über Quarzsand. Die Platten werden im Freiverbund verlegt. Es erfolgt eine Abtrennung der einzelnen Terrassen.

### **DACH**

Das vorhandene Dach einschließlich Gebälk wird fachgerecht abgetragen und entsorgt. Der neue Dachstuhl der Gebäude wird nach den Regeln der Zimmermannskunst, den Planungsunterlagen und den Anforderungen der Statik entsprechend der Vorgabe des Architekten erstellt. Tragende oder aussteifende Bauteile erhalten einen vorbeugenden Holzschutz, der den Vorschriften für Anwendungen im Innenbereich entspricht, oder werden in einer resistenten Holzart ausgeführt. Der für den Ausbau des Dachgeschosses dimensionierte Dachstuhl wird zwischen den Sparren mit einer den heutigen DIN-Berechnungen geschuldeten Wärmedämmung für Kaltdächer und Dampfbremse (gemäß Herstellervorschrift) versehen. Der Dachaufbau des Dachsystems erfolgt auf Grundlage der bautechnischen Anforderungen sowie der Baupläne des Architekten. Dies beinhaltet die Eindeckung inklusive aller erforderlichen Teilleistungen wie Lattung, Dampfsperre, Dachdeckungsart, Verblechungen, Wärmedämmungen, Dachdurchdringungen, Kamin und Entlüftungsanschlüsse, herrichten von Dachausstiegen, Laufbrettanlagen, Schneefanggittern, Regenrinnen und Fallrohren etc. Diese Arbeiten werden gemäß der einschlägigen Richtlinien und DIN-Vorschriften ausgeführt. Als Dachausstiegsfenster kommen Markenfenster wie Velux oder Roto zum Einsatz, die als normale Ausstiegsfenster Verwendung finden. Die am Gebäude angebrachten Entwässerungen und

Abdichtungen aus Blech werden meist aus Titanzink hergestellt. Dies umfasst alle Regenfallrohre, Fallrohrbefestigungen, Fallrohrbögen, liegende und hängende Dachrinnen etc. Die Entsorgung des Regenwassers erfolgt über ein extra rohrgeführtes System in die Kanalisation. Gemäß der Vorgabe des Schornsteinfegers wird ein sicherer Zugang zum Schornsteinkopf der Anlage erstellt. Die Dacheindeckung erfolgt über Plattenziegel.

### FENSTER

In den Bestandsgebäuden werden sämtliche Fenster aus dem Gebäude entfernt und entsorgt. Es werden in den Objekten neue Holzfenster mit 2-facher-Isolierverglasung der Schallschutzklasse II und einem U-Wert von 1,1 eingebaut. Die Festlegung der jeweiligen Fenstergliederung, Profilierung und der farblichen Endausstattung erfolgt in Abstimmung mit der Baubehörde. Sämtliche Kellerfenster werden ebenfalls erneuert.

### INNENFENSTERBÄNKE

Die Innenfensterbänke werden aus Marmor (Jura oder Carrara) oder einer entsprechenden Holzkonstruktion gefertigt und eingebaut.

### TÜREN HAUSZUGANGSTÜREN/INNENTÜREN

Die bestehenden Hauseingangs- und/oder Innentüren werden entfernt und entsorgt. Es werden neue Hauseingangs- und/oder Wohnungsabschlusstüren entsprechender Festlegung jeweiliger Fenstergliederung, Profilierung und farblicher Endausstattung eingebaut. Die Zugangstüren zum Keller werden gemäß des Brandschutzkonzeptes ausgeführt. Um den Zugang für Fremde zu verhindern, werden die Zugangstüren zum Objekt mit einem Obertürschließer ausgestattet. Die Öffnung der Türen kann nur mit einem systemkonformen Schlüssel erfolgen (s. Punkt Schließanlage). Alle Fluchtwegtüren aus dem Brandschutzkonzept werden mit Panikschlössern versehen, die sich auch bei verschlossener Tür in Fluchtwegrichtung öffnen lassen. Die Außentüren des Kellereingangs werden mit einem Obertürschließer versehen und die Türen zum Kellerbereich mit Panikschlössern gesichert. Die Hauseingangstüren werden außerdem mit Obertürschließern mit Feststellfunktion ausgestattet.

### INNENTÜREN

Alle bestehenden Innentüren werden entfernt und entsorgt. Neue hochwertige Türen entsprechend der Orientierung an die farbliche Endausstattung der Fenster werden eingebaut vom Typ Stiba Plus 2F WK2 mit Rundprofil, weiß lackiert. Es werden die Drückergarnituren der Firma Scoop Typ Chiara Rosettengar-

nitur PullBloc Edelstahl verbaut. Die komplette Versiegelung der jeweiligen Türanschlüsse erfolgt über eine Acrylfuge.

### KELLERGESCHOSS GEMEINSCHAFTSEIGENTUM/KELLERABTEILE

Die im Bestand vorhandenen Kellerabgangstreppe werden aufgearbeitet, repariert und beschichtet. Gegebenenfalls sind neue Außengeländer zu erstellen. Die Wand- und Fußbödenanstriche im Kellergeschoss werden erneuert, der Wandanstrich in Weiß, der Bodenanstrich in Grau. Die brandschutzrelevanten Bauteile werden entsprechend den Vorschriften dauerhaft sichtbar gekennzeichnet. Der Zugang zum Treppenhaus wird ebenfalls mit einem Panikschloss versehen. Die einzelnen Kellerräume werden gemäß den Plänen gekennzeichnet. Die Kellerschächte werden mit einer Aufhebesicherung gesichert. Die Kellertüren der Kellerabteile werden mit einem Schloss gesichert, das über den Wohnungs- und Haustürschlüssel schließbar ist.

## DIE BAUBESCHREIBUNG

### FAHRRADKELLER

Die Fahrradstellräume werden mit Fahrradständern versehen. Die allgemeinen Vorgaben aus der Beschreibung des Kellergeschosses zu den Wand- und Bodenausführungen werden hier ebenfalls angewendet.

### HAUSMEISTERRAUM/TECHNIKRAUM

Der Hausmeister- bzw. Technikraum (auch der Heizungsraum) wird über eine separate Schließung (Technikräume und Hauszugänge über eine zentrale Schließung) gesichert. Der Raum wird über einen Warmwasseranschluss mit Ausgussbecken verfügen. Der Wasseranschluss wird der Kostenstelle Gemeinschaftseigentum zugeordnet. Die allgemeinen Vorgaben aus der Beschreibung des Kellergeschosses zu den Wand- und Bodenausführungen werden hier ebenfalls angewendet.

### HAUSANSCHLÜSSE

Die Hausanschlüsse werden komplett erneuert. Als erforderliche Anschlüsse werden sowohl der Telefonanschluss, der Kabelanschluss, der Elektroanschluss als auch der Anschluss an das öffentliche Wassernetz angesehen.

### HEIZUNG/SANITÄR HEIZUNGSINSTALLATION

Im Kellerbereich erfolgt der Einbau einer modernen, zeit- und witterungsgesteuerten, gasbetriebenen Brennwertanlage zur Wärmeerzeugung und Warmwasseraufbereitung. Der für den Einsatz der neuen Heizanlage notwendige Schornstein wird durch die fachgerechte Installation mit Mantelrohr (raumluftunabhängig) oder in einer Ausführung mit Zuluft erstellt. In den Häusern erfolgt eine komplette Neuinstallation der Heizungsleitungssysteme. Alle Heizleitungen bzw. Heizkörperverrohrungen werden in Kupfer oder Kunststoff ausgeführt und isoliert entsprechend der geltenden EnEv. Der Energieverbrauch wird mithilfe entsprechender Messeinrichtungen erfasst und über die Wohnungszähleinrichtungen (Gas- und E-Zähleinrichtung) aufgeteilt und abgerechnet. Die Masterbäder erhalten Handtuchheizkörper. In sämtlichen Wohnräumen wird eine Fußbodenheizung installiert inkl. aller erforderlichen Nebearbeiten, konstruktionsbedingt können auch moderne Niedertemperatur-Flachheizkörper montiert werden. Der Energieverbrauch wird mithilfe entsprechender Messeinrichtungen gebäudeweise (Gas- und E-Zähleinrichtung im Keller) erfasst und über die Wohnungszähleinrichtungen aufgeteilt und abgerechnet.

### SANITÄRINSTALLATIONEN

Die Gesamtheit der Sanitärinstallationen wird komplett neu erstellt, entsprechend der Planungsunterlagen, einschließlich der erforderlichen Anschlüsse an das öffentliche Versorgungsnetz. Sämtliche Abwasser-sammelleitungen werden aus Gussrohrleitungen bzw. HAT-Kunststoffrohren gemäß den technischen Vorschriften schallgedämmt eingebaut. Alle Kaltwasser-, Warmwasser- und Zirkulationsleitungen werden entsprechend den Vorgaben des Fachplaners aus Mehrschichtverbundrohr einschließlich Wärmedämmung laut Wärmeschutzverordnung in das Gebäude eingebaut. Ein Entnahmehahn mit Sprührohr ist pro Strang zur Entnahme von Wasserproben vorzusehen. Die Bereitstellung von Warm- und Kaltwasser ist in folgenden Räumen vorgesehen: Küche, Bad, Gäste-Bad und Gäste-WC. Die Küchen erhalten analog zu den Planungsunterlagen Abflussleitungen sowie gegebenenfalls Waschmaschinen- und Trockneranschlüsse. Die wohnungsbezogene Verbrauchserfassung wird mit eigenen Kalt- und Warmwasserzählstellen realisiert. Gegebenenfalls benötigte Unterwasserzähler zur separaten Abrechnung der Gebäude werden installiert. Die Lieferung der Wasser- und Wärmemengenzähler erfolgt zur Miete. Des Weiteren werden Revisionsrahmen installiert.

Als Standard wird pro Wohnung der Waschmaschinenanschluss im Badezimmer installiert, konstruktionsbedingt können diese auch nach Vorgabe der Architektenpläne in die Küche verlegt werden. Die Küchen werden mit einem kombinierbaren Anschluss für die Verwendung eines Geschirrspülers sowie einer Spüle ausgestattet.

### SANITÄROBJEKTE

Sämtliche neu im Gebäude zu installierenden Sanitär-objekte werden gemäß den Planungsunterlagen eingebaut. Sämtliche WCs werden in Vorwandmontage wandhängend installiert. Als Sanitär-objekte kommen nachfolgende Markenfabrikate zur Anwendung:

WCs: Concept Round Wand-WC-Tiefspüler, WC-Sitz m. Absenkautomatik u. Take-off-Scharnier, Betätigungsplatte mit 2-Mengen-Spülung, Concept-Möbelwaschtisch sowie Wannen der Firma Kaldewei. Zu montierende Armaturen in verchromter Ausführung, Modell Grohe „Concetto“ Einhand-Waschtischbatterie mit Ablaufgarnitur und Concept Design-Siphon 11/4“ aus Messing verchromt (Gäste-WC) sowie Grohe Concetto Einhand-Wannenbatterie als Unterputz mit Umsteller mit UP-Körper, Hansgrohe Croma 100 Vario/Porter's Set 90cm, Concept Wandanschluss-

bogen 1/2“. Hansgrohe Croma 100 Vario/Unica 'C Set 90 cm und Grohe Concetto Einhandbrausebatterie als Unterputz mit UP-Körper, Concept Wandanschlussbogen 1/2“. Eine komplette Badausstattung mit 2tlg. Handtuchhalter, Toilettenbürstengarnitur Kristallglas Wandmodell, Papierhalter mit Deckel bzw. Gäste-WC: Doppelhaken, Toilettenbürstengarnitur Kristallglas Wandmodell, Papierhalter mit Deckel, ebenfalls in verchromter Ausführung, inkl. Spiegel gehört zur Ausstattung. Die Gäste-WCs erhalten keinen Spiegel. Sämtliche Duschen erhalten eine Echtglas-Trennwand.

### ELEKTROINSTALLATION

Die gesamte elektrische Anlage wird erneuert übereinstimmend mit den Vorschriften des VDE. Komplette Verlegung neuer Steigleitungen und Neumontage von Unterverteilern in den Wohnungen. Neuinstallation des Kellers (der Abteile und der Gänge), der Außenbeleuchtung sowie der Treppenhausbeleuchtung, Hausnummernbeleuchtung und Pollerbeleuchtung komplett, Montage von Leuchtmitteln und Lampenkörpern. Die Neuverlegung erfolgt unter Putz einschließlich des Einbaus von Schalter- und Steckdosenmaterial des Herstellers Busch/Jäger, Typ Duro 2000 SI. Im Keller werden die Installation auf Putz sowie der Einbau von ausreichend

Steckdosen, Schaltern und Brennstellen vorgenommen. Pro Kellerabteil sind eine Leuchte sowie eine Steckdose vorgesehen, die auf den Stromzähler der zugehörigen Wohnung geschaltet sind. Die gemeinschaftlichen Keller erhalten ebenfalls jeweils eine Steckdose, die der Kostenstelle Gemeinschaft zugeordnet wird.

Die Badezimmer erhalten eine Schalterdosen-Radio-Installation Busch/Jäger, Typ Duro 2000 SI. Weiterhin wird eine Verkabelung für den Anschluss an das Telefon- und Kabelnetz eingebaut. Für alle Wohn- und Schlafräume werden Anschlüsse eingerichtet. Die Kommunikationsverdrahtung wird je Wohneinheit sternförmig in einem Raum zusammengeführt. Für Terrassen/Balkone werden eine Steckdose sowie eine von innen zu schaltende Außenlampe nach einheitlicher Vorgabe installiert. Die Haus- und Außenleuchten werden über Dämmerungsschalter und/oder Bewegungsmelder betätigt. Gemeinschaftseinrichtungen (Wegebeleuchtung, Treppenhausbeleuchtung und Kellerbeleuchtung, Heizanlage, Klingelanlage etc.) erhalten eine separate Zählvorrichtung. Die Klingel-, Freisprech- und Türöffneranlage mit visueller Farbanzeige (Monitor) Typ Ritto Acero wird installiert. Die Pollerleuchten und Hauseingangsleuchten werden gemäß Positionsplan montiert. Des Weiteren wird eine Hausnummernleuchte montiert.

## DIE BAUBESCHREIBUNG

### TROCKENBAUARBEITEN/AUSBAUARBEITEN

Gemäß den statischen Vorgaben erfolgt bei Grundrissänderungen gegebenenfalls der Einbau von Stahlträgern zur Verstärkung der Konstruktion. Vorgesehene Grundrisse gemäß den Planungsunterlagen werden durch Abbruch nicht mehr benötigter Wände auf der Basis aller statisch erforderlichen Maßnahmen durch Herstellen neuer Wände mittels konventionellen Mauern oder des Trockenbaus umgesetzt. Die Arbeiten werden unter Berücksichtigung aller erforderlichen DIN- und bauordnungsrechtlichen Anforderungen den Planungsunterlagen und den Herstellerunterlagen entsprechend vorgenommen. Der gesamte Ausbau erfolgt in moderner Trockenbauweise (System „Knauf“ oder „Rigips“) unter Berücksichtigung aller Wärmeschutz- und DIN-Richtlinien.

### FLIESENLEGERARBEITEN

Die Fußböden und die zu fliesenden Wände der Bäder werden entsprechend aller notwendigen Vor- und Nebenleistungen vorbehandelt, abgedichtet und mit einem Fliesenbelag im Kreuzverbund versehen. Als Boden- und Wandfliese im Badezimmer werden folgende Fliese und Bordüre verwendet:

#### Fliese

Hersteller: Vital Natur Keramik Int.  
Artikel: ART ZC, Polo Beige, glasiert  
Feinsteinzeug, 30 x 60 cm

#### Bordüre

Hersteller: Vital Natur Keramik Int.  
Artikel: Enna Glas  
Material : Glasmosaik glänzend, Glas-/Naturstein  
Farbe: Naturstein Braun Texture

Die Bodenbeläge im Treppenhaus erfolgen gemäß aller notwendigen Vor- und Nebenleistungen. Im Eingangsbereich der Treppenhäuser wird über die komplette Breite der Hauseingangstür eine Aussparung für die Fußmatte (s. Punkt Fußmatte) vorgesehen.

Als Bodenfliese im Treppenhaus wird folgende Fliese verwendet:

#### Fliese

Hersteller: Vital Natur Keramik Int.  
Artikel: Polo black, glasiert  
Feinsteinzeug, 30 x 60 cm, Abriebgruppe 4

### BODENBELÄGE

In allen Räumen, außer Bad, WC, Dusche, wird Weichschicht-Einzelstab-Echtholzparkett, Eiche-Variation, Stärke insgesamt mindestens 10 mm und eine Nuttschicht von 3 mm sowie eine farblich passenden Sockelleiste verlegt. Weitere Bodenbeläge siehe auch Punkt „Terrasse“ und „Fliesenlegerarbeiten“.

### MALERARBEITEN

In den Wohnräumen und Decken werden sämtliche Wandflächen nach den entsprechenden Vorarbeiten (Putzarbeiten, Spachtel- und Grundierungsarbeiten) zweimal deckend mit wischfester Innendispersionsfarbe weiß gestrichen. Die Decken werden nach erfolgter Vorbereitung gespachtelt und deckend gestrichen.

### INNENPUTZ

In sämtlichen Räumen des Gebäudes wird eine Überprüfung der vorhandenen Putze auf ihre Verwendbarkeit vorgenommen. Wenn erforderlich werden Hohlstellen oder ganze Flächen abgeschlagen und mit der jeweiligen Putzart (Kalkgips, Kalkzement, Sanierputz etc.) neu hergestellt. Gegebenenfalls erfolgt das Spachteln der Flächen. Deckenflächen werden fachmännisch überarbeitet und glatt gespachtelt.

### FUSSMATTEN

Es werden Fußmatten in den Eingangsbereichen der Treppenhäuser installiert.

### TREPPENHAUS

Die Treppenhäuser werden neu aufgebaut, siehe Ausführungen unter „Außenputz/Fassade“. Die Gestaltung der Decken und Wände erfolgt nach einem zu erstellenden Farbkonzept. Die Wände zum Kellergeschoss werden mit einer Reibeputz-Wandbe-

schichtung versehen, die übrigen Wände des Treppenhauses erhalten eine weiße Verspachtelung. Die Ausführungen des Bodenbelags in den Treppenhäusern werden gemäß der Beschreibung „Fliesenlegerarbeiten“ vorgenommen. Die Treppenhäuser werden beleuchtet.

### **BRIEFKASTENANLAGE**

Es wird für jede Wohnung ein Edelstahl-Briefkasten im Eingangsbereich der Treppenhäuser montiert.

### **STAHLBAU-, SCHLOSSER- UND AUSBAUARBEITEN**

Schließeinrichtungen, notwendige Brandschutztüren, Obertürschließer und Türsteller an Hauseingangstüren sowie Obertürschließer an Wohnungseingangstüren sind im Lieferumfang enthalten. Notwendige Absturzsicherungen, feuerverzinkt, vor Treppenhausfenstern (wo nötig) Gitterroste, feuerverzinkt, werden erneuert bzw. repariert. Einbau einer Schließenanlage pro Wohnhaus für die Wohnungseingangstüren und Allgemeintüren. Den Bewohnern wird der Zentralschlüssel des Schließsystems die Möglichkeit geben, den Zugang zum Haus, zu ihren Wohnungen, den persönlichen Kellerabteilen sowie für die Kelleraußentüren zu erhalten. Die Hausverwaltung sowie sämtliche mit der Wartung beauftragten Firmen erhalten einen Technikerschlüssel, der den Zugang in das Treppenhaus sowie die ausgewiesenen Technikräume ermöglicht. Der Hausverwaltung wird ein Schließplan übergeben.

### **AUSSENANLAGEN**

#### **RASENFLÄCHEN**

Es werden gemäß der Pläne Rasenflächen für die Allgemeinheit erstellt.

#### **HOFFLÄCHEN**

Alle Pflasterflächen werden gem. dem vorliegenden Freiflächenplan in Abstimmung mit der Baubehörde aus Betonsteinpflaster einschließlich Borden hergestellt. Die Außenanlagen werden gemäß der Baugenehmigung ausgeführt. Ein Außenwasseranschluss für Gärtnerarbeiten ist vorgesehen. Der Müllplatz wird für folgende Mülltonnen zur Verfügung gestellt: Restmüll, Plastikmüll, Biomüll, Papiermüll.

#### **STELLPLÄTZE**

Die baugenehmigungsrechtlich möglichen und vorgesehenen, dem Haus zugeordneten Pkw-Stellplätze werden nach Vorgabe der Hamburger Bauverordnung gebaut. Als Materialien kommen Asphalt, Betonstein oder Rasengitterpflaster zum Einsatz, nach Abstimmung des Architekten mit der Baubehörde. Die Beschriftung erfolgt nach Absprache mit dem Bauherrn.

### **PLANUNG/PROJEKTSTEUERUNG/NEBENKOSTEN**

Bei einer derartigen Baumaßnahme fallen neben den allgemein üblichen Planungs- und Architektenhonoraren sowie Baugenehmigungsgebühren weitere Kosten an. Das betrifft unter anderem verschiedene Abnahme- und Prüfgebühren (Brandschutz, Statik, etc.), die von den jeweiligen Prüfern bzw. Ämtern erhoben werden.

Für die Erneuerung des Stromversorgungsanschlusses (Hausanschluss), des Wasseranschlusses (Hauswasseranschluss) und die eventuelle Erneuerung eines Gasversorgungsanschlusses fallen zusätzliche Kosten an. Alle derartigen Nebenkosten bis hin zur schlüsselfertigen Übergabe des Objektes sind im Festpreis enthalten.

### **HINWEISE/VORBEHALTE**

Es wird hiermit nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich der Liefer- und Leistungsumfang ausdrücklich auf die vorbenannten Beschreibungen bezieht. In den Prospektplänen dargestellte Einrichtungsgegenstände, Möbel, Küchen, Waschmaschinen etc. sind nur Gestaltungsbeispiele und nicht im Lieferumfang enthalten. Sämtliche Abbildungen im Rahmen der Baubeschreibung sind Referenzfotos. Sollten in der Baubeschreibung vorgesehene Modelle und Marken nicht mehr lieferbar sein, gilt bereits heute als vereinbart, dass gleichwertige Produkte mit mindestens demselben Listenpreis in Abstimmung mit dem Erwerber verbaut werden dürfen.



**§1 TEILUNGSERKLÄRUNG/  
EIGENTUMSBESCHRÄNKUNG**

1  
Die Wohnen an der Alsterschleife 16-20 Projekt GmbH ist Eigentümerin des im Grundbuch von Lemsahl-Mellingstedt Blatt 3949 des Amtsgerichts Hamburg-Barmbek verzeichneten Grundbesitzes, Flurstück 3632 der Gemarkung Lemsahl-Mellingstedt, groß 4.122 qm, gelegen An der Alsterschleife 16, 18 und 20 in 22399 Hamburg. Das vorgenannte Grundstück ist mit zwei Gebäuden eines ehemaligen Kinderheims bebaut. Die Eigentümerin beabsichtigt, diese Gebäude zu sanieren und zu modernisieren und in insgesamt 27 Wohnungen umzubauen.

2  
Die Eigentümerin teilt ein Trennstück in einer Größe von ca. 3.522 qm aus dem vorgenannten Flurstück 3632 gemäß § 8 WEG in der Weise, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an den zu Wohnzwecken dienenden Räumen nebst den dazugehörigen Nebenräumen einer bestimmten Wohnung in dem auf dem Grundstück befindlichen bzw. fertigzustellenden Gebäude eingeräumt wird. Hierzu verweist sie auf die von der Freien und Hansestadt Hamburg, Bezirksamt Wandsbek, unter dem Geschäftszeichen ..... vom ..... mit Unterschrift und Siegel versehenen Bauzeichnungen, aus denen die Aufteilung der Gebäude sowie die Lage und Größe der im Sondereigentum und der im gemeinschaftlichen Eigentum

stehenden Gebäudeteile ersichtlich sind. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung nebst Aufteilungspläne wurden dem Erschienenen zur Durchsicht vorgelegt; er erklärt, dass ihm diese bekannt sind. Eine Fotokopie der Abgeschlossenheitsbescheinigung nebst Aufteilungspläne wurde dieser Urkunde als Anlage beigefügt. Des Weiteren verweist der Erschienene auf den ihm ebenfalls zur Durchsicht vorgelegten, dieser Urkunde beigefügten Sondernutzungsplan.

3  
Das Sondereigentum bestimmt sich nach Maßgabe des Aufteilungsplans wie folgt:

3.01  
Miteigentumsanteil von 249,87/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen der Wohnung, belegen im Erdgeschoss des Hauses An der Alsterschleife .... , sowie an einem Kellerraum, sämtlichst im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet, sowie verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem in dem anliegenden Sondernutzungsplan ..... markierten und mit SN 1 bezeichneten Balkon.

3.02  
Miteigentumsanteil von 321,06/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen der Wohnung, belegen im Erdgeschoss des Hauses An der Alsterschleife .... , sowie an einem Kellerraum, sämtlichst im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet, sowie verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem in dem anlie-

genden Sondernutzungsplan ..... markierten und mit SN 2 bezeichneten Balkon.

3.03  
Miteigentumsanteil von 363,41/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen der Wohnung, belegen im Erdgeschoss des Hauses An der Alsterschleife .... , sowie an einem Kellerraum, sämtlichst im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet, sowie verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem in dem anliegenden Sondernutzungsplan ..... markierten und mit SN 3 bezeichneten Balkon.

3.04  
Miteigentumsanteil von 310,43/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen der Wohnung, belegen im Erdgeschoss des Hauses An der Alsterschleife ..... , sowie an einem Kellerraum, sämtlichst im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet, sowie verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an der in dem anliegenden Lageplan ..... markierten und mit SN 4 bezeichneten Terrasse.

3.05  
Miteigentumsanteil von 321,94/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen der Wohnung, belegen im Erdgeschoss des Hauses An der Alsterschleife .... , sowie an einem Kellerraum, sämtlichst im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet, sowie verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an der in dem anliegenden Lageplan ..... markierten und mit SN 5 bezeichneten Terrasse.

## TEILUNGSERKLÄRUNG

### 3.06

Miteigentumsanteil von 289,12/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen der Wohnung, belegen im Erdgeschoss des Hauses An der Alsterschleife ..... , sowie an einem Kellerraum, sämtlichst im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnet, sowie verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem in dem anliegenden Lageplan ..... markierten und mit SN 6 bezeichneten Balkon.

### 3.07

Miteigentumsanteil von 419,85/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen der Wohnung, belegen im Erdgeschoss des Hauses An der Alsterschleife ..... , sowie an einem Kellerraum, sämtlichst im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet, sowie verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem in dem anliegenden Lageplan ..... markierten und mit SN 7 bezeichneten Balkon.

### 3.08

Miteigentumsanteil von 594,83/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen der Wohnung, belegen im Souterrain und Erdgeschoss des Hauses An der Alsterschleife ..... , sowie an einem Kellerraum, sämtlichst im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichnet, sowie verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem in dem anliegenden Lageplan ..... markierten und mit SN 8 bezeichneten Balkon,

### 3.09

Miteigentumsanteil von 261,70/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen der Wohnung, belegen im Erdgeschoss des Hauses An der Alsterschleife ..... , sowie an einem Kellerraum, sämtlichst im Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichnet, sowie verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem in dem anliegenden Lageplan ..... markierten und mit SN 9 bezeichneten Balkon.

### 3.010

Miteigentumsanteil von 331,19/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen der Wohnung, belegen im Erdgeschoss des Hauses An der Alsterschleife ..... , sowie an einem Kellerraum, sämtlichst im Aufteilungsplan mit Nr. 10 bezeichnet, sowie verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an der in dem anliegenden Lageplan ..... markierten und mit SN 10 bezeichneten Terrasse.

### 3.011

Miteigentumsanteil von 302,66/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen der Wohnung, belegen im Erdgeschoss des Hauses An der Alsterschleife ..... , sowie an einem Kellerraum, sämtlichst im Aufteilungsplan mit Nr. 11 bezeichnet, sowie verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an der in dem anliegen -6- den Lageplan ..... markierten und mit SN 11 bezeichneten Terrasse.

### 3.012

Miteigentumsanteil von 249,87/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen der Wohnung, belegen im Obergeschoss des Hauses An der Alsterschleife ..... , sowie an einem Kellerraum, sämtlichst im Aufteilungsplan mit Nr. 12 bezeichnet, sowie verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem in dem anliegenden Lageplan ..... markierten und mit SN 12 bezeichneten Balkon.

### 3.013

Miteigentumsanteil von 321,06/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen der Wohnung, belegen im Obergeschoss des Hauses An der Alsterschleife ..... , sowie an einem Kellerraum, sämtlichst im Aufteilungsplan mit Nr. 13 bezeichnet, sowie verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem in dem anliegenden Lageplan ..... markierten und mit SN 13 bezeichneten Balkon.

### 3.014

Miteigentumsanteil von 363,41/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen der Wohnung, belegen im Obergeschoss des Hauses An der Alsterschleife ..... , sowie an einem Kellerraum, sämtlichst im Aufteilungsplan mit Nr. 14 bezeichnet, sowie verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem in dem anliegenden Lageplan ..... markierten und mit SN 14 bezeichneten Balkon.

### 3.015

Miteigentumsanteil von 310,43/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen der Wohnung, belegen im Obergeschoss des Hauses An der Alsterschleife ..... , sowie an einem Kellerraum, sämtlichst im Aufteilungsplan mit Nr. 15 bezeichnet, sowie verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem in dem anliegenden Lageplan ..... markierten und mit SN 15 bezeichneten Balkon.

### 3.016

Miteigentumsanteil von 321,94/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen der Wohnung, belegen im Obergeschoss des Hauses An der Alsterschleife ..... , sowie an einem Kellerraum, sämtlichst im Aufteilungsplan mit Nr. 16 bezeichnet, sowie verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem in dem anliegenden Lageplan ..... markierten und mit SN 16 bezeichneten Balkon.

### 3.017

Miteigentumsanteil von 419,62/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen der Wohnung, belegen im Obergeschoss des Hauses An der Alsterschleife ..... , sowie an einem Kellerraum, sämtlichst im Aufteilungsplan mit Nr. 17 bezeichnet, sowie verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an der in dem anliegenden Lageplan ..... markierten und mit SN 17 bezeichneten Terrasse.

### 3.018

Miteigentumsanteil von 463,86/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen der Wohnung, belegen im Obergeschoss des Hauses An der Alsterschleife ..... , sowie an einem Kellerraum, sämtlichst im Aufteilungsplan mit Nr. 18 bezeichnet, sowie verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an der in dem anliegenden Lageplan ..... markierten und mit SN 18 bezeichneten Terrasse.

### 3.019

Miteigentumsanteil von 403,44/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen der Wohnung, belegen im Obergeschoss des Hauses An der Alsterschleife ..... , sowie an einem Kellerraum, sämtlichst im Aufteilungsplan mit Nr. 19 bezeichnet, sowie verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem in dem anliegenden Lageplan ..... markierten und mit SN 19 bezeichneten Balkon.

### 3.020

Miteigentumsanteil von 324,85/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen der Wohnung, belegen im Obergeschoss des Hauses An der Alsterschleife ..... , sowie an einem Kellerraum, sämtlichst im Aufteilungsplan mit Nr. 20 bezeichnet, sowie verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem in dem anliegenden Lageplan ..... markierten und mit SN 20 bezeichneten Balkon.

### 3.021

Miteigentumsanteil von 299,56/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen der Wohnung, belegen im Obergeschoss des Hauses An der Alsterschleife ..... , sowie an einem Kellerraum, sämtlichst im Aufteilungsplan mit Nr. 21 bezeichnet, sowie verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem in dem anliegenden Lageplan ..... markierten und mit SN 21 bezeichneten Balkon.

### 3.022

Miteigentumsanteil von 588,13/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen der Wohnung, belegen im Dachgeschoss des Hauses An der Alsterschleife ..... , sowie an einem Kellerraum, sämtlichst im Aufteilungsplan mit Nr. 22 bezeichnet, sowie verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem in dem anliegenden Lageplan ..... markierten und mit SN 22 bezeichneten Balkon.

### 3.023

Miteigentumsanteil von 406,63/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen der Wohnung, belegen im Dachgeschoss des Hauses An der Alsterschleife ..... , sowie an einem Kellerraum, sämtlichst im Aufteilungsplan mit Nr. 23 bezeichnet, sowie verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem in dem anliegenden Lageplan ..... markierten und mit SN 23 bezeichneten Balkon.

## TEILUNGSERKLÄRUNG

### 3.024

Miteigentumsanteil von 530,76/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen der Wohnung, belegen im Dachgeschoss des Hauses An der Alsterschleife ..... , sowie an einem Kellerraum, sämtlichst im Aufteilungsplan mit Nr. 24 bezeichnet, sowie verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem in dem anliegenden Lageplan ..... markierten und mit SN 24 bezeichneten Balkon.

### 3.025

Miteigentumsanteil von 524,47/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen der Wohnung, belegen im Dachgeschoss des Hauses An der Alsterschleife ..... , sowie an einem Kellerraum, sämtlichst im Aufteilungsplan mit Nr. 25 bezeichnet, sowie verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem in dem anliegenden Lageplan ..... markierten und mit SN 25 bezeichneten Balkon.

### 3.026

Miteigentumsanteil von 398,40/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen der Wohnung, belegen im Dachgeschoss des Hauses An der Alsterschleife ..... , sowie an einem Kellerraum, sämtlichst im Aufteilungsplan mit Nr. 26 bezeichnet, sowie verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem in dem anliegenden Lageplan ..... markierten und mit SN 26 bezeichneten Balkon.

### 3.027

Miteigentumsanteil von 307,52/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen der Wohnung, belegen im Dachgeschoss des Hauses An der Alsterschleife ..... , sowie an einem Kellerraum, sämtlichst im Aufteilungsplan mit Nr. 27 bezeichnet.

### 4

Die Eigentümerin ist berechtigt, auf der Grundstücksfläche bis zu 25 Kfz-Stellplätze entsprechend des beigefügten Lageplans herzustellen und bei Beurkundung der Verträge über die erstmalige rechtsgeschäftliche Veräußerung der Sondereigentumseinheiten 3.01 - 3.027 festzulegen, ob und ggf. welcher der auf dem Grundstück befindlichen Stellplätze dem betreffenden Erwerber und künftigen Eigentümer einer Sondereigentumseinheit zur alleinigen, unentgeltlichen und ausschließlichen Nutzung zusteht. Der aufteilende Eigentümer kann eine solche Bestimmung auch ohne Veräußerung durch notariell beglaubigte Erklärung treffen, die gegenüber dem jeweiligen Verwalter der Wohnungseigentumsanlage abzugeben ist. Eine beglaubigte Abschrift der Erklärung ist zu den Grundakten des Grundbuchamtes zu geben. Unter der aufschiebenden Bedingung, dass der zur jeweiligen Sondernutzung eines Stellplatzes allein berechnigte Sondereigentümer in vorstehender Form bestimmt wird, sind die jeweils anderen Sondereigentümer von der Nutzung der Stellplätze

ausgeschlossen und haben die unentgeltliche Sondernutzung zu dulden. Die Eigentümerin ist ferner berechtigt, auf der Grundstücksfläche beliebige Gemeinschaftseinrichtungen für Müll, Kinderspielplatz usw. herzustellen.

### 5

Die Miteigentümer haben das Recht zur Mitbenutzung der gemeinschaftlichen Räume, Anlagen und Grundstücksflächen, soweit sie nicht einem bestimmten Sondereigentümer zur Benutzung zugeteilt bzw. überlassen sind. Der jeweilige Berechnigte trägt die Verkehrssicherungspflicht insoweit allein. Er ist ferner verpflichtet, diese Fläche allein und auf seine Kosten instand zu halten und zu pflegen. Vorhandene Hecken und Bäume unterliegen der Baumschutzverordnung.

### 6

Die in dieser Teilungserklärung genannten Sondernutzungsrechte bezüglich der Balkone/Terrassen sind in dem beigefügten Lageplan zeichnerisch dargestellt. Die Lage des jeweiligen Kfz-Stellplatzes ergibt sich aus dem Lageplan der Zuweisungsbestimmung gemäß Ziffer 4.

## §2 EIGENTUMSREGELUNG

(1) Begriffsbestimmung:

a) Wohnungseigentum:

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

b) Gemeinschaftliches Eigentum:

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

(2) Gegenstand des Sondereigentums sind die Räume der in § 1 Abs. 3 lfd. Nr. 3.01 – 3.027 dieser Teilungserklärung bezeichneten Wohnungen 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 Wohnungseigentümers 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 und 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 Putz tragenden 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 vom Anschluss an die gemeinsame Steigleitung 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 sowie die gesamte Fußbodenheizung der jeweiligen Wohnung von der Anschlussstelle an die gemeinsame Steig- bzw. Fallleitung ohne Messeinrichtung,

j) Balkone sowie der Balkonbelag, soweit diese nicht zwingend zum Gemeinschaftseigentum gehören,

k) Kaminöfen, soweit vorhanden.

## §3 GRUNDREGELN

Für das Verhältnis der Wohnungseigentümer zueinander und für die Verwaltung gelten, soweit diese Erklärung nichts Abweichendes bestimmt, die §§ 10 bis 29 WEG.

## §4 GEBRAUCHSREGELUNG

(1) Im Interesse des friedlichen Zusammenlebens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bzw. der Hausbewohner ist das Eigentum so zu nutzen bzw. auszuüben, dass weder einem anderen Wohnungseigentümer noch einem Hausbewohner über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidbare Maß hinaus ein Nachteil erwächst. Die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Anlagen und Einrichtungen und Teile des Grundstücks sind schonend und pfleglich zu behandeln.

(2) Zur Ausübung eines Gewerbes oder Berufes in den dem Wohnungseigentum unterliegenden Räumlichkeiten sowie zur Anbringung von Schildern, die dieser Ausübung dienen, bedarf der Wohnungseigentümer der schriftlichen Einwilligung des Verwalters. Diese kann unter Auflagen erteilt werden. Der Verwalter kann die Einwilligung nur aus einem wichtigen Grund verweigern. Als wichtiger Grund ist insbesondere anzusehen, wenn die Ausübung des Gewerbes oder Berufes eine unzumutbare Beeinträchtigung

## TEILUNGSERKLÄRUNG

anderer Wohnungseigentümer oder eine übermäßige Abnutzung des gemeinschaftlichen Eigentums mit sich bringt. Die Zustimmung kann widerrufen werden, wenn nachträglich eine unzumutbare Beeinträchtigung anderer Wohnungseigentümer oder eine übermäßige Abnutzung des gemeinschaftlichen Eigentums eintritt oder Auflagen nicht beachtet werden. Verweigert der Verwalter die Einwilligung, erteilt er sie unter Auflagen oder widerruft er sie, so kann seine Entscheidung durch Mehrheitsbeschluss der Eigentümerversammlung korrigiert werden.

(3) Die Anbringung von Schildern, die nicht entsprechend Ziffer (2) genehmigt sind, Reklameeinrichtungen oder Antennen ist nicht gestattet. Die Anbringung von Satellitenschüsseln ist nur mit Einwilligung des Verwalters gestattet.

(4) Der Wohnungseigentümer darf die äußere Gestalt des Bauwerks

- insbesondere die Farbe des außerhalb des Sondereigentums sichtbaren Anstrichs
  - und dessen im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Bestandteile
- nicht ohne Zustimmung des Verwalters verändern

Gleiches gilt für das Anbringen von Markisen und Außenjalousien sowie Einbau von Kaminöfen mit Abzug.

(5) Eine nach Abs. 2, 3 oder 4 erteilte Zustimmung kann widerrufen oder von der Erfüllung von Auflagen abhängig gemacht werden; sie darf gleichwohl nur versagt werden, wenn eine unzumutbare Beeinträchtigung - gleich welcher Art - der übrigen Wohnungseigentümer zu befürchten ist, und sie darf nur widerrufen werden, wenn eine unzumutbare Beeinträchtigung jedweder Art der anderen Wohnungseigentümer - auch durch Dritte - eingetreten ist. Zustimmung und Widerruf werden schriftlich durch den Verwalter ausgesprochen; versagt der Verwalter seine Zustimmung, so entscheidet auf Antrag die Eigentümerversammlung.

(6) Der Gebrauch gemeinschaftlicher Einrichtungen soll in einer Hausordnung nach billigem Ermessen näher geregelt werden; für den Erlass der Hausordnung ist der Verwalter zuständig. Änderungen können schriftlich sowohl durch den Verwalter als auch durch Beschluss der Wohnungseigentümer erfolgen.

(7) Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, sich an der gemeinschaftlichen Heizungsversorgung einschl. Warmwasserbereitung zu beteiligen.

(8) Die Nutzung der Räume durch das Prostitutionsgewerbe, auch in der Form und Art der sogenannten Fotomodelle und Callgirls, ist ausgeschlossen.

(9) Die in dem beigefügten Lageplan ausgewiesenen Balkone/Terrassen dienen bei den Kfz-Stellplätzen nach Zuteilung gemäß § 1 Ziff. (4) und (7) nicht dem allgemeinen Gebrauch; sie sind vielmehr dazu bestimmt, entsprechend der Aufteilung in § 1 Abs. 3 genutzt zu werden (Sondernutzung). Jeder Wohnungseigentümer duldet die Verlegung von Versorgungsleitungen aller Art unter seiner Sondernutzungsfläche, sofern dies erforderlich ist, sowie das Betreten durch vom Verwalter beauftragten Handwerksfirmen einschließlich Gerüststellung, sofern Instandsetzungsarbeiten am Gebäude vorzunehmen sind.

### **§5 VERÄUSSERUNGSBESCHRÄNKUNGEN**

(1) Eine Veräußerung des Wohnungseigentums mit Ausnahme der Erstveräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters. Dies gilt nicht, wenn sie im Wege der Zwangsvollstreckung, nach § 18 WEG oder durch den Insolvenzverwalter erfolgt.

(2) Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grunde versagt werden, insbesondere wenn durch Tatsachen begründete Zweifel daran bestehen, dass der Erwerber die ihm gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer obliegenden finanziellen Verpflichtungen erfüllen oder der Erwerber oder eine zu seinem Haushalt gehörende Person sich in die Hausgemeinschaft einfügen wird.

(3) Dem Verwalter ist eine Veräußerungsanzeige zum Verbleib bei seinen Akten vorzulegen. Ferner ist ihm auf Verlangen nachzuweisen, dass der Erwerber zur Erfüllung der ihm obliegenden Verpflichtungen, insbesondere im Sinne des Absatzes 2, in der Lage ist.

(4) Versagt der Verwalter die Zustimmung, so kann sie auf Antrag durch Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer ersetzt werden. Der Verwalter ist ermächtigt und nach Beschlussfassung der Wohnungseigentümer auch verpflichtet, die Zustimmung gegenüber dem Grundbuchamt und Dritten abzugeben; sie bedarf stets der Form des § 29 GBO.

(5) Der Veräußerer kann nicht verlangen, dass das Bewirtschaftungsvermögen auseinandergesetzt und ihm sein Anteil ausgezahlt wird.

### **§6 INSTANDHALTUNG/INSTANDSETZUNG**

(1) Jeder Wohnungseigentümer hat sein Sondereigentum auf seine Kosten instand zu halten. Dazu gehören insbesondere alle dem Sondereigentum zugeordneten Bestandteile. Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten an der Wohnungseingangs-, Balkon-, Terrassen- und der Kellertür sowie den Fenstern bzw. Teilen daran, einschließlich Verglasung, sowie für etwa vorhandene Rollläden der Wohnungen, die sich im Sondereigen-

tumsbereich befinden und zum Gemeinschaftseigentum gehören, obliegen ebenfalls dem Sondereigentümer. Dies betrifft auch Maßnahmen der Erneuerung. Für den Fall, dass durch derartige Arbeiten die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird, sind diese Arbeiten nur mit Einwilligung des Verwalters vorzunehmen.

(2) Einrichtungen, Anlagen und Gebäudeteile, die nach der Beschaffenheit oder dem Zweck des Bauwerks oder gemäß dieser Teilungserklärung zum ausschließlichen Gebrauch durch einen Wohnungseigentümer bestimmt sind, sind von diesem auf eigene Kosten instand zu setzen und instand zu halten. Die dem Sondernutzungsrecht unterliegenden Teile, wie die Grundstücksflächen werden von dem jeweiligen Berechtigten unterhalten.

(3) Die Verpflichtungen nach Abs. 1 und 2 bestehen unbeschadet etwaiger Ersatzansprüche auch dann, wenn Schäden durch Dritte verursacht werden.

(4) Das Gemeinschaftseigentum wird - soweit nicht in den Absätzen 1 bis 3 etwas anderes bestimmt ist - durch den Verwalter auf gemeinschaftliche Kosten der Wohnungseigentümer instand gehalten und bei Beschädigungen instand gesetzt. Soweit erforderlich, hat der Wohnungseigentümer hierbei Einwirkungen auf sein Sondereigentum zu dulden.

(5) Bauliche Veränderungen des Sondereigentums sind im Übrigen gestattet, soweit sie das Gemeinschaftseigentum nicht berühren.

### **§7 VERSICHERUNG DES GEBÄUDES**

Für das Sondereigentum und das gemeinschaftliche Eigentum als Ganzes sind folgende Versicherungen abzuschließen:

- a) eine Versicherung gegen eine Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht des Grundstückseigentümers,
- b) eine Gebäude-Feuerversicherung,
- c) eine Sturmschadenversicherung ohne Selbstbeteiligung,
- d) eine Leitungswasserversicherung, soweit tarifmäßig üblich, sind alle Versicherungen zum gleitenden Neuwert - die Versicherung zu a) in angemessener Höhe - abzuschließen. Werden auf Wunsch eines Wohnungseigentümers Zusatzversicherungen für von diesem vorgenommene Verbesserungen an Teilen, die im Sondereigentum stehen, abgeschlossen, gehen diese Versicherungskosten zulasten des betreffenden Wohnungseigentümers.

## TEILUNGSERKLÄRUNG

### § 8 WIEDERHERSTELLUNGSPFLICHT

(1) Wird das Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so sind die Wohnungseigentümer untereinander verpflichtet, den vor Eintritt des Schadens bestehenden Zustand wiederherzustellen, wenn die Kosten der Wiederherstellung durch die Versicherung oder sonstige Ansprüche voll gedeckt sind.

(2) Sind die Kosten der Wiederherstellung nicht gemäß Absatz 1 gedeckt, so ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, den nicht gedeckten Teil der Kosten in Höhe eines seinem Miteigentumsanteil entsprechenden Bruchteiles zu tragen.

(3) Jeder Wohnungseigentümer kann sich innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe der festgestellten Entschädigungsansprüche und der nach dem Aufbauplan ermittelten Kosten des Wiederaufbaus oder Wiederherstellung von der Verpflichtung zur Beteiligung an dem Wiederaufbau oder der Wiederherstellung durch Veräußerung seines Eigentums befreien. Er hat zu diesem Zweck dem Verwalter eine notariell beurkundete Veräußerungsvollmacht zu erteilen.

(4) Steht dem Wiederaufbau oder der Wiederherstellung ein unüberwindliches Hindernis entgegen, so ist jeder Wohnungseigentümer berechtigt, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen. Der Anspruch

auf Aufhebung ist ausgeschlossen, wenn sich einer der anderen Wohnungseigentümer oder ein Dritter bereit erklärt, das Wohnungseigentum des die Aufhebung verlangenden Eigentümers zum Schätzwert zu übernehmen und gegen die Übernahme durch ihn keine begründeten Bedenken bestehen.

### § 9 AUFHEBUNGSVERFAHREN

Ist die Gemeinschaft in den Fällen des § 8 Abs. 4 aufzuheben, so erfolgt die Auseinandersetzung im Wege der freihändigen Veräußerung oder der öffentlichen Versteigerung nach § 753 BGB und § 180 ZVG.

### § 10 MÄNGELANZEIGEN/BESICHTIGUNGEN DURCH DEN VERWALTER

(1) Werden einem Wohnungseigentümer Mängel oder Schäden am Gemeinschaftseigentum oder - sofern sie erheblich sind - am Sondereigentum bekannt, so hat er das unverzüglich dem Verwalter anzuzeigen

(2) Der Verwalter darf zu angemessener Tageszeit und nach vorheriger Anmeldung, bei drohender Gefahr jederzeit, das Sondereigentum eines jeden Wohnungseigentümers besichtigen, sofern ausreichende Anhaltspunkte für die Notwendigkeit von

Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen des Gemeinschaftseigentums vorliegen bzw. um zu prüfen bzw. zu begutachten, ob entsprechende Maßnahmen angezeigt sind.

(3) Die Bestimmungen des § 14 Ziffer 4 WEG bleiben hiervon unberührt.

### § 11 ENTZIEHUNG DES WOHNUNGSEIGENTUMS

(1) Die Voraussetzungen und das Verfahren für die Entziehung des Wohnungseigentums bestimmen sich nach §§ 18 und 19 WEG.

(2) Die Entziehung kann auch dann verlangt werden, wenn ein Wohnungseigentümer mit einem Betrag in Verzug kommt, der das für drei Monate zu entrichtende Wohngeld übersteigt oder dem § 4 Absatz 2 und Absatz 8 dieser Erklärungen zuwiderhandelt.

### § 12 MEHRHEIT VON BERECHTIGTEN AN EINEM WOHNUNGSEIGENTUM

Ist oder wird eine Personenmehrheit Eigentümer, muss diese einen Beauftragten in öffentlich beglaubigter Urkunde bevollmächtigen. Das gilt jedoch nicht für Eheleute.

### § 13 LASTEN- UND KOSTENVERTEILUNG

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen Beiträge zur Deckung der jährlich anfallenden Bewirtschaftungskosten zu leisten.

#### Die Bewirtschaftungskosten setzen sich zusammen aus:

- 1) Betriebskosten,
- 2) Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten einschl. Instandhaltungsrücklage,
- 3) Verwaltungskosten.

#### Die Betriebskosten umfassen:

- 1.1) Steuern und sonstige öffentlich-rechtliche Lasten und Abgaben jeder Art, die nicht gemäß dieser Urkunde oder Gesetz von dem Wohnungseigentümer direkt zu bezahlen sind,
- 1.2) die Versicherungsprämien,
- 1.3) Kosten der Wasserversorgung- und entsorgung,
- 1.4) den Stromverbrauch für die im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Räume, Anlagen und Einrichtungen wie für allgemeine Beleuchtung, Läutevorrichtung etc.,
- 1.5) die Vergütung für den Hausmeister,

1.6) die Haus- und Hofreinigung, Gartenpflege und Unterhaltung der zum Anwesen gehörenden Gehwege und Zufahrten sowie die Schnee- und Eisbeseitigung der privaten und öffentlichen Gehwege,

1.7) die Gebühren für die Müllbeseitigung,

1.8) die Kosten für die Unterhaltung eines Spielplatzes,

1.9) alle sonstigen Kosten, die mit der Bewirtschaftung des Grundstücks und des Gebäudes zusammenhängen und notwendig sind,

1.10) die Kosten des Betriebes der zentralen Heizungs-/Warmwasseranlage. Die Heizungs- und Warmwasserkosten bestehen aus den Kosten der von der Hausgemeinschaft verbrauchten Wärmeenergie und Warmwassermenge der Wartung und Reparatur der entsprechenden Anlagen einschl. Schornsteinreinigung sowie des Stromverbrauchs für die Heizungsanlage, der Immissionsmessung sowie Kosten der Messeinrichtungen und den daraus resultierenden Abrechnungskosten. Die das Sondereigentum betreffenden und selbstständig zu veranlagenden Steuern sind von den betreffenden Wohnungseigentümern selbst zu tragen (z. B. Grundsteuer).

#### Die Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten und die Instandsetzungsrücklage bestehen aus:

2.1) den Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung der im gemeinschaftlichen Gebrauch liegenden Räume, Gebäudeteile, Anlagen und Einrichtungen so-

weit diese den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich obliegt,

2.2) einem Betrag für die Bildung einer angemessenen Instandsetzungsrücklage zur Vornahme späterer, großer Instandsetzungsarbeiten. Die Verwaltungskosten bestehen aus der dem Verwalter monatlich zu zahlenden Vergütung für seine Verwaltertätigkeit

### § 14 Kostenverteilungsschlüssel

Die Wohnungseigentümer haben alle Kosten gemeinsam zu tragen, sei es durch Verteilung auf die entsprechenden Untergemeinschaften oder auf die Gesamtheit aller Wohneigentumseinheiten:

- a) die Betriebskosten nach der Anzahl der Miteigentumsanteile, soweit nicht aufgrund von Kalt- und Warmwassermessgeräten wohnungsbezogene Abrechnungen erfolgen,
- b) die Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten sowie die Instandhaltungsrücklage nach der Anzahl der Miteigentumsanteile,
- c) Heizungskosten nach Grundlage der Messergebnisse und entsprechender Abrechnung der beauftragten Gesellschaft; 30 % der gesamten Kosten nach Wohnfläche, 70% nach den abgelesenen Werten; Warmwasserkosten nach den Messergebnissen,

## TEILUNGSERKLÄRUNG

d) die Verwaltungsgebühr und die Kabel-TV-Kosten nach der Anzahl der Wohnungen. Die Verteilungsschlüssel können von der Eigentümerversammlung mit 2/3-Mehrheit geändert werden. Vor Verabschiedung des zweiten Wirtschaftsplanes durch die Wohnungseigentümer wird die Höhe der Vorausleistungen vom Verwalter im Verwaltervertrag aufgrund des ersten Wirtschaftsplanes festgesetzt.

### § 15 BESTELLUNG DES VERWALTERS

(1) Als Verwalter für die ersten drei Jahre ab dem ..... wird bestellt:

NDG Hausverwaltung GmbH, Segeberger Chaussee 87, 22850 Norderstedt. Die Wiederbestellung nach Ablauf dieser Frist ist zulässig. Jeder Verwalter kann nur aus wichtigem Grund abberufen werden; im Übrigen gilt § 26 WEG.

(2) In Erweiterung der gesetzlichen Bestimmungen hat der Verwalter folgende Befugnisse: mit Wirkung für und gegen die Wohnungseigentümer im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben Verträge abzuschließen und sonstige Rechtshandlungen und Rechtsgeschäfte vorzunehmen, die von den Wohnungseigentümern nach §§ 13 und 14 dieser Teilungserklärung zu entrichtenden Beträgen einzu-

ziehen und diese gegenüber einem säumigen Wohnungseigentümer namens der übrigen Wohnungseigentümer gerichtlich geltend zu machen.

(3) Jeder Wohnungseigentümer hat sich im Falle der gänzlichen oder teilweisen Veräußerung seines Sondereigentums den Erwerber zum Eintritt in den mit dem jeweiligen Verwalter geschlossenen Vertrag zu verpflichten.

### § 16 WIRTSCHAFTSPLAN/ZAHLUNG DES WOHNGELDES/ AUFRECHNUNG

(1) Rechnungsjahr ist das Kalenderjahr. Das erste Rechnungsjahr beginnt mit der Begründung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und endet mit dem im Gründungsjahr folgenden 31. Dezember.

(2) Jeder Wohnungseigentümer hat monatlich im Voraus am 01. eines jeden Monats, mit einer Schonfrist von 3 Tagen, ein Wohngeld an den Verwalter zu zahlen. Die Bestimmung, wie Teilleistungen auf fällige oder rückständige Verpflichtungen des einzelnen Wohnungseigentümers zu verrechnen sind, trifft abweichend von § 366 BGB ausschließlich der Verwalter. Rückstände aus dem Wirtschaftsplan oder den Jahresabrechnungen sind zugunsten der Gemeinschaft ab Fälligkeit mit 5 Prozentpunkten jährlich über dem Basiszins des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) zu verzinsen.

(3) Das monatliche Wohngeld ist aufgrund eines das Rechnungsjahr umfassenden Wirtschaftsplanes vom Verwalter festzustellen. Der Wirtschaftsplan ist vom Verwalter aufzustellen und von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu beschließen. Er bleibt solange verbindlich, bis der Verwalter für ein neues Rechnungsjahr abweichende Pläne zur Beschlussfassung vorgelegt hat.

(4) Der Verwalter hat über jedes Rechnungsjahr, spätestens innerhalb von 6 Monaten nach seinem Ablauf, abzurechnen. Die sich aus der Abrechnung ergebenden Fehlbeträge sind nach dem in § 14 festgesetzten Verhältnis von den Wohnungseigentümern unverzüglich nach Beschluss durch die Eigentümerversammlung abzudecken.

(5) Sämtliche Zahlungen der Wohnungseigentümer haben auf das vom Verwalter für die Wohnungseigentümergeinschaft einzurichtende Verwalterkonto zu erfolgen.

(6) Der Wohnungseigentümer darf weder gegenüber dem Wohngeld aufrechnen noch ein Zurückbehaltungsrecht geltend machen.

(7) Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, die Zahlungen im Wege des Banklastschriftverfahrens einzuziehen zu lassen.

### **§ 17 VERSAMMLUNG DER WOHNUNGS- EIGENTÜMER**

- (1) Auf der Versammlung der Wohnungseigentümer wird über die gemeinsamen Angelegenheiten gesprochen, beraten und abgestimmt.
- (2) Die Leitung der Versammlung obliegt dem Verwalter.
- (3) Die Eigentümerversammlung ist schriftlich mit einer Frist von 14 Tagen (zwei Wochen) unter Nennung der Tagesordnung einzuladen.
- (4) Eine Eigentümerversammlung ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile gemäß § 1 Abs. 3 dieser Erklärung anwesend oder wirksam vertreten sind. Die Beschlussfähigkeit ist durch den Verwalter festzustellen. Erweist sich eine Versammlung als nicht beschlussfähig, ist der Verwalter zur Einberufung einer neuen Versammlung unter gleicher Tagesordnung - zum gleichen Tage, jedoch mindestens 10 Minuten später - berechtigt; diese Versammlung ist ohne Rücksicht auf die Anzahl der anwesenden oder vertretenen Stimmen beschlussfähig. Hierauf soll in der Einladung zur Eigentümerversammlung gemäß § 25 Abs. 4 WEG hingewiesen werden.
- (5) Jede Wohnungseinheit hat eine Stimme. Bei Personengemeinschaften kann das Stimmrecht nur einheitlich ausgeübt werden. Wer Stimmrecht entgegen § 891 Abs. 1 BGB beansprucht, hat sein Eigentum durch öffentliche Urkunde zu beweisen.
- (6) Bei Stimmgleichheit 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) Jedem Wohnungseigentümer ist es gestattet, sich in der Eigentümerversammlung und bei der Abstimmung vertreten zu lassen. Die Vertretungsvollmacht ist durch eine bei den Akten des Verwalters verbleibende Urkunde in privatschriftlicher Form nachzuweisen.
- (9) Alle Beschlüsse der Gemeinschaft, auch solche nach § 23 Abs. 3 WEG, sind in ein mit laufender Seitenzahl zu versehenes Beschlussbuch einzutragen oder in Einzelprotokollen niederzulegen, die mit laufenden Seitenzahlen versehen, fortlaufend abzuhäften sind. Das Protokoll ist vom Verwalter und von einem Wohnungseigentümer zu unterzeichnen.
- (10) Beschlüsse nach § 23 Abs. 3 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 einen 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 Wohnungseigentümergeinschaft abgeändert werden.

## TEILUNGSERKLÄRUNG

### § 18 LADUNGEN UND ERKLÄRUNGEN

Ladungen und sonstige Erklärungen des Verwalters gelten mit dem dritten Tage seit ihrer Abgabe als zugegangen, sofern sie schriftlich abgegeben und unter letztgenannte Anschrift zur Post aufgegeben sind, und die Tatsache und der Zeitpunkt der Absendung auf der bei dem Verwalter verbliebenen Durchschrift von ihm oder einem seiner Mitarbeiter mit namentlicher Unterschrift vermerkt sind.

### § 19 GRUNDBUCHANTRÄGE

Die Eigentümerin bewilligt und beantragt, die Teilung gemäß § 1 dieser Erklärung sowie die Vorschriften der §§ 2 bis 18 als Gegenstand und Inhalt des Sonder Eigentums einzutragen. Für jedes Wohnungseigentum soll ein besonderes Grundbuchblatt angelegt werden, eingetragene Rechte sollen zur Gesamthaft übertragen werden.

### § 20 VOLLMACHT

Der Erschienene erteilt unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB dem Bürovorsteher Wilfried Trenne sowie den Notariatsangestellten Anja Maciejewski und Thomas Sandberg Vollmacht - und zwar jedem für sich allein -, alle Erklärungen abzuge-

ben und entgegenzunehmen, die zur Durchführung dieser Urkunde noch erforderlich sind und werden und diesbezüglich Grundbuchanträge und -bewilligungen jeder Art zu stellen.

### § 21 UNWIRKSAMKEITSKLAUSEL

Sollten einzelne Bestimmungen dieser Erklärung unwirksam sein oder werden, so wird dadurch die Gültigkeit der Erklärung im Übrigen nicht berührt. Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, die unwirksame Bestimmung durch eine solche zu ersetzen, die der unwirksamen in gesetzlich zulässiger Weise wirtschaftlich am nächsten kommt. Gleiches gilt, sofern die Erklärung lückenhaft sein sollte. Der Wert dieser Urkunde wird gemäß § 42 Abs. 1 GNotKG mit € (Gesamtwert Grundstück und Sanierungsvorhaben) angegeben. Vorstehendes Protokoll wurde dem Erschienenen vorgelesen, die Anlagen wurden ihm zur Durchsicht vorgelegt, alles wurde von ihm genehmigt und eigenhändig wie folgt unterschrieben:

**BAUTRÄGER**

Wohnen An der Alsterschleife  
16-20 Projekt GmbH

Geschäftsführer: Marco S. Pankonin

Segeberger Chaussee 87  
22850 Norderstedt

Tel.: 040 943636-24

Fax: 040 943636-36

[alsterschleife@norddeutsche-grundeigentum.de](mailto:alsterschleife@norddeutsche-grundeigentum.de)  
[www.norddeutsche-grundeigentum.de](http://www.norddeutsche-grundeigentum.de)

**PLANUNG**

Architekten- und Ingenieurgesellschaft  
mbH Ecklebe & Partner

Gadebuscher Str. 166  
19057 Schwerin

Tel.: 0385 48602-40

Fax: 0385 48602-43

**VERWALTUNG**

NDG Hausverwaltung GmbH

Segeberger Chaussee 87  
22850 Norderstedt

Tel.: 040 943636-40

Fax: 040 943636-36

**GESTALTUNG**

Layout und Produktion:  
Dederichs Reinecke & Partner  
[www.dr-p.de](http://www.dr-p.de)

3D-Visualisierungen:  
Planungsgruppe Korb  
[www.planungsgruppe-korb.de](http://www.planungsgruppe-korb.de)

Fotos:  
[www.volkerboehm.de](http://www.volkerboehm.de)  
[www.123rf.com](http://www.123rf.com)  
HOCHBAHN



**NDG**  
WOHNEN AN DER  
ALSTERSCHLEIFE

EIN UNTERNEHMEN DER NORDDEUTSCHEN GRUNDEIGENTUM

Wohnen An der Alsterschleife 16-20 Projekt GmbH  
Segeberger Chaussee 87  
22850 Norderstedt

Tel.: +49 40 94 36 36 24  
Fax: +49 40 94 36 36 36

[alsterschleife@norddeutsche-grundeigentum.de](mailto:alsterschleife@norddeutsche-grundeigentum.de)  
[www.norddeutsche-grundeigentum.de](http://www.norddeutsche-grundeigentum.de)

Unsere Partner

